

**Note de lecture de l'étude**  
***Accaparement des terres ou opportunités de développement?***  
***Investissements agricoles et transactions foncières internationales en***  
***Afrique***

**Caractéristiques de l'étude :**

- réalisée par une équipe de l'IIED en étroite collaboration avec la FAO et le FIDA, financée par la FAO, le FIDA, l'IIED et le Département du Royaume-Uni pour le Développement International (DFID)
- publiée en juin 2009
- jointe à une étude de la Banque Mondiale plus quantitative et statistiques dans les même pays (non disponible encore)
- Pays étudiés: Ethiopie, au Ghana, au Mali, à Madagascar, au Mozambique, au Soudan et en Tanzanie (Tanzanie et Mozambique qualitatif uniquement).
- Seules les allocations de surfaces supérieures à 1000 ha sont étudiées et prises en compte
- Seules les allocations de surfaces destinées à l'agriculture sont prises en compte

**Conclusions majeures :**

Les chercheurs de l'IIED Lorenzo Cotula et Sonja Vermeulen appellent à la prudence: les types d'acquisition varient fortement et les affirmations générales sur la spoliation des terres sont très trompeuses. En fin de compte, la possibilité que ces accords internationaux développent les opportunités positives et tempèrent les risques dépend de leurs modalités et conditions: quels modèles d'entreprises sont mis en place, comment les coûts et les bénéfices sont partagés, qui décide sur ces questions et comment?

**1/ Tableau récapitulatif de la réalité des contrats d'investissements étrangers dans les pays en développement**

- Volumes de terres achetées ou louées importants: 2,5 millions d'hectares dont l'allocation est confirmée depuis 2004 (2 492 684 ha), avec une tendance à l'augmentation des surfaces allouées par contrat (surfaces les plus importantes constatées: 452 000 ha à Madagascar pour des biocarburants, 150 000 ha en Ethiopie pour l'élevage, 100 000 ha au Mali pour un projet d'irrigation);
- Augmentation depuis 2004 de l'investissement basé sur les terres agricoles: sécurité alimentaire, mais surtout opportunité d'investissement (demande non agricole, retours sur investissement élevés attendus)
- l'allocation de terres représente des pourcentages faibles de la SAU, mais dans les pays étudiés la plus grande partie de la SAU est déjà utilisée, ce qui peut provoquer des conflits d'usage et augmenter la pression sur les terres de bonne qualité
- rôle relativement faible des fonds souverains, les achats par des gouvernements étrangers passent le plus souvent par des entreprises d'Etat.
- En Afrique subsaharienne, la location de terres est plus fréquente que l'achat. Les gouvernements africains jouent un rôle prédominant dans l'allocation des baux.

## Surfaces allouées : récapitulatif

	Ethiopie	Ghana	Madagascar	Mali	Soudan	Total
Surface totale des terres allouées (ha)	602 760	452 000	803 414	162 850	471 660	2 492 684
Nbre de projets approuvés (>1000 ha)	157	3	6	7	11	184
Plus grande surface allouée (ha)	150 000	4 000 000	452 500	100 000	109 200	
Total (US\$)	78 563 023	30 000 000	79 829 524	291 988 688	439 600 000	919 981 235

Source: rapport IIED

- Très grande diversité des contrats (location, achat, types d'acheteurs): pas de vue d'ensemble précise
- Difficulté pour obtenir des données fiables: tous les contrats ne sont pas enregistrés, difficulté pour croiser les données, différence entre les annonces et l'utilisation/le contrat effectifs

## Détails de certains contrats

Pays	Origine des données	Contrats
Ethiopie	Média	Pas d'informations complémentaires
Madagascar	Existence avérée d'un des contrats signés <a href="http://farmlandgrab.org/2849">http://farmlandgrab.org/2849</a>  Existence avérée: communiqué de presse du 19/10/2007, <a href="http://www.gembiofuels.com">www.gembiofuels.com</a>	<b>Varun Agriculture SARL (entreprise indienne)</b> 170 000 ha 452 000 ha loués pour 50 ans, extensible à 99 ans, dont le plan de commercialisation est: - riz: 60% sur le marché local, 20% pour l'exportation et 20% pour des stocks tampon - blé: 50% pour le marché local, 30% pour l'export, 20% pour des stocks tampon - maïs : 50% pour le marché local, 50% pour l'export - légumes secs (lentilles):100% pour l'export  <b>GEM Biofuels PLC:</b> 452 500 ha pour produire des biocarburants (jatropha) dans le sud 13 300 ha plantés en 2007 (confirmé), poursuite de la plantation jusqu'en 2010 NB: GEM, entreprise basée à l'Ile de Mann
Mali – Office du Niger	Existence avérée Source: GRAIN, presse, déclaration UEMOA  Existence avérée Source: GRAIN, presse	<b>Accord Mali - UEMOA:</b> 11 288 ha, aménagement hydraulique (zone de Kouroumari) 9 114 ha: casier hydraulique de Kandjirou 2 174 ha: casier hydraulique de Touraba  <b>Accord Mali - Lybie:</b> 100 000 ha mise en place d'une société détenue par les deux Etats, Malybia <b>aménagement de la partie ouest du système hydraulique du Macina</b>
Mozambique	Etude qualitative de Centro Terra Viva et quantitative de la Banque Mondiale	Droits d'utilisation des terres (DUAT Direito de Uso e Utilização de Terras) étude de l'impact des biovarburants
Soudan	<a href="http://www.sudaninvest.org">www.sudaninvest.org</a> , médias	- Divers projets irrigués fruit/légumes/canne à sucre/élevage - Commercialisation sur le marché local l'export COMESA et pays arabes Souvent close d'allocation de 25% des terres ou des bénéfices aux locaux <b>Accords de coopération agricole entre gouvernements :</b>

- Syrie : signé le 22 Mai 2002 (bail 50 ans sur 12600ha)  
 - Liban 29 Novembre 2003

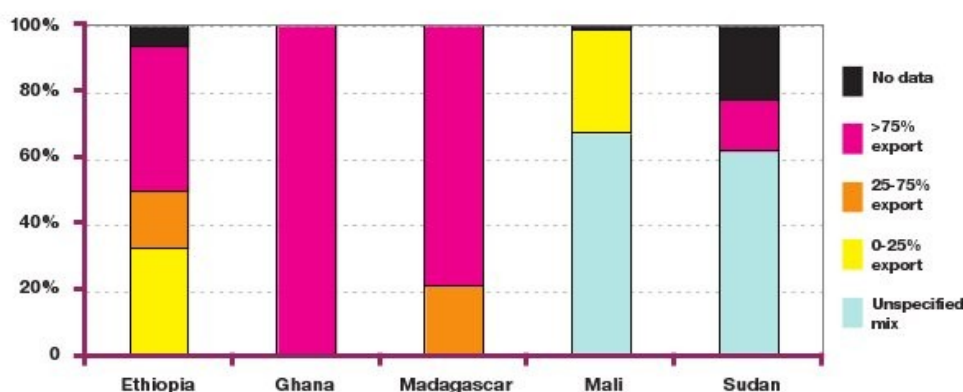
Source: élaboration FARM à partir de différentes sources

## 2/ Destination des productions

	Investissements engagés (US\$)		Surface (ha)	
	Alimentation	Biocarburant	Alimentation	Biocarburant
Marché local	249 212 800	0	229 162	0
Export>25%	44 043 257	117 430 824	517 126	1 106 300

Source: rapport IIED

**FIGURE 2.11. DISTRIBUTION OF LAND AREA DEVOTED TO DOMESTIC AND EXPORT MARKETS (AS % OF ALLOCATED HA)**



Source: rapport IIED

## 3/ Intérêt des investisseurs

Les investissements dans les terres agricoles sont motivés par :

- Un souci **d'assurer la sécurité alimentaire** du pays investisseur (en général investissements appuyés par le gouvernement),
- **L'opportunité d'investissement** : liée à l'augmentation de la demande mondiale pour les produits agricoles non alimentaires tels que les biocarburants, les prévisions d'une augmentation des taux de retour sur investissement dans l'agriculture et de la valeur des terres. Ces investissements peuvent ou non être appuyés par le gouvernement du pays investisseur. Ils peuvent résulter de la volonté du pays dans lequel ces investissements ont lieu d'attirer les investisseurs étrangers.
- Une **perception biaisée d'une abondance de terres inutilisées en Afrique Subsaharienne**. Il est important de noter la problématique, récurrente en Afrique, de la gestion des droits fonciers (reconnaissance des droits coutumiers). Par ailleurs, les investissements sont le plus souvent orientés vers les meilleures terres, qui sont en général celles déjà utilisées.

L'intérêt des pays louant ou vendant leurs terres est majoritairement **d'attirer des capitaux étrangers** sous forme d'investissements productifs après une **période de désinvestissement massif dans l'agriculture**. En effet, il apparaît que les transferts monétaires générés par la location ou la vente ne sont pas les bénéfices majeurs du pays qui allouent la terre. Ces bénéfices sont plutôt l'**augmentation des niveaux d'investissements étrangers, la création d'emploi et le développement des infrastructures** (également accès au capital, à la technologie, aux marchés).

Mais il existe des **risques importants** liés majoritairement à la possibilité **d'impacts négatifs** de ces investissements, à la fois **sociaux** (perte d'accès aux terres pour les locaux), **économiques** (répartition inégales des bénéfices, concurrence avec les activités économiques locales) ou **environnementaux** (pratiques non durables).

L'équilibre entre opportunités et risques ne peut se faire qu'à travers **les termes et conditions des contrats**. Or non seulement les contrats analysés paraissent **remarquablement courts et simples** au regard des réalités

économiques de la transaction, mais il existe en outre un **écart considérable** entre la théorie des contrats et la manière dont ils sont appliqués concrètement. En effet, la plupart des pays concernés n'ont **pas de lois ou de procédures pour assurer le respect des engagements ni pour protéger les droits et les intérêts locaux**.

#### 4/ Recommandations à l'usage des différents acteurs

- Aux investisseurs : maximiser la sécurité de l'investissement et des gains durables en matière de développement
  - Compte tenu de la taille des investissements, la faisabilité de leur mise en œuvre concrète dans des projets agricoles, plus difficiles à gérer que des projets financiers de montant équivalent, doit être mise en question.
  - L'image et le risque de réputation ne doivent pas être négligés.
  - Un bail emphytéotique (de très long terme) n'est durable que s'il satisfait les locaux : de nouveaux business models prenant en considération les intérêts locaux sont à trouver.
  - Les droits fonciers peuvent faire l'objet d'un contentieux au niveau local, il faut tenir compte des contextes locaux et traiter avec les intérêts locaux et pas seulement les élites.
  - Une transparence sur les coûts et bénéfices du projet est nécessaire.
  - De même des principes clairs sont nécessaires pour l'engagement au niveau local.
- Aux gouvernements des pays concernés par les investissements : placer le développement durable au centre du processus de décision d'investissement
  - Clarifier le type d'investissement qu'ils souhaitent attirer (vs. ad hoc).
  - Intégrer les composantes sociétales, fiscales, environnementales etc. de l'augmentation de la productivité de l'agriculture et la répartition des bénéfices.
  - Evaluer les impacts sociétaux et environnementaux des investissements.
  - Evaluer la capacité réelle des investisseurs à gérer des investissements productifs d'une très grande ampleur.
  - Les contrats fonciers doivent être conclus de manière à maximiser la contribution de l'investissement au développement durable. Pour ce faire, il peut être envisagé de développer les capacités de négociation du gouvernement.
  - Mécanismes pour décourager les achats de terres purement spéculatifs.
  - Transparence dans la prise de décision de l'investissement (conditionnalités, réglementations etc), processus de prise de décision public.
  - Sécurité de la tenure foncière au niveau local (législation claire qui assure un consentement local et instaure des principes de compensation etc).
- A la société civile (et aux organisations des pauvres ruraux et groupes de soutien) : maximiser les bénéfices nets de l'investissement dans les terres et limiter les impacts en termes d'exclusion
  - Promouvoir la transparence dans les échanges de terres
  - Communiquer et sensibiliser les acteurs sur les enjeux pour chacune des étapes du projet d'investissement
  - Apporter un appui aux personnes affectées par le projet pour la partie législative des projets
  - Amener une réflexion sur la protection des terres dans un contexte où le droit coutumier ne transparaît pas vis-à-vis de l'investisseur : une option, l'enregistrement collectif de terres communautaires
- Aux agences internationales de développement : catalyser des changements positifs
  - Engager une discussion avec les parties prenantes pour assurer que le contrat maximise la contribution de l'investissement au développement durable
  - Appuyer les initiatives visant à combler le manque d'information claires et accessibles
  - Fournir une expertise, un renforcement des capacités ou tout autre soutien pour les parties prenantes.