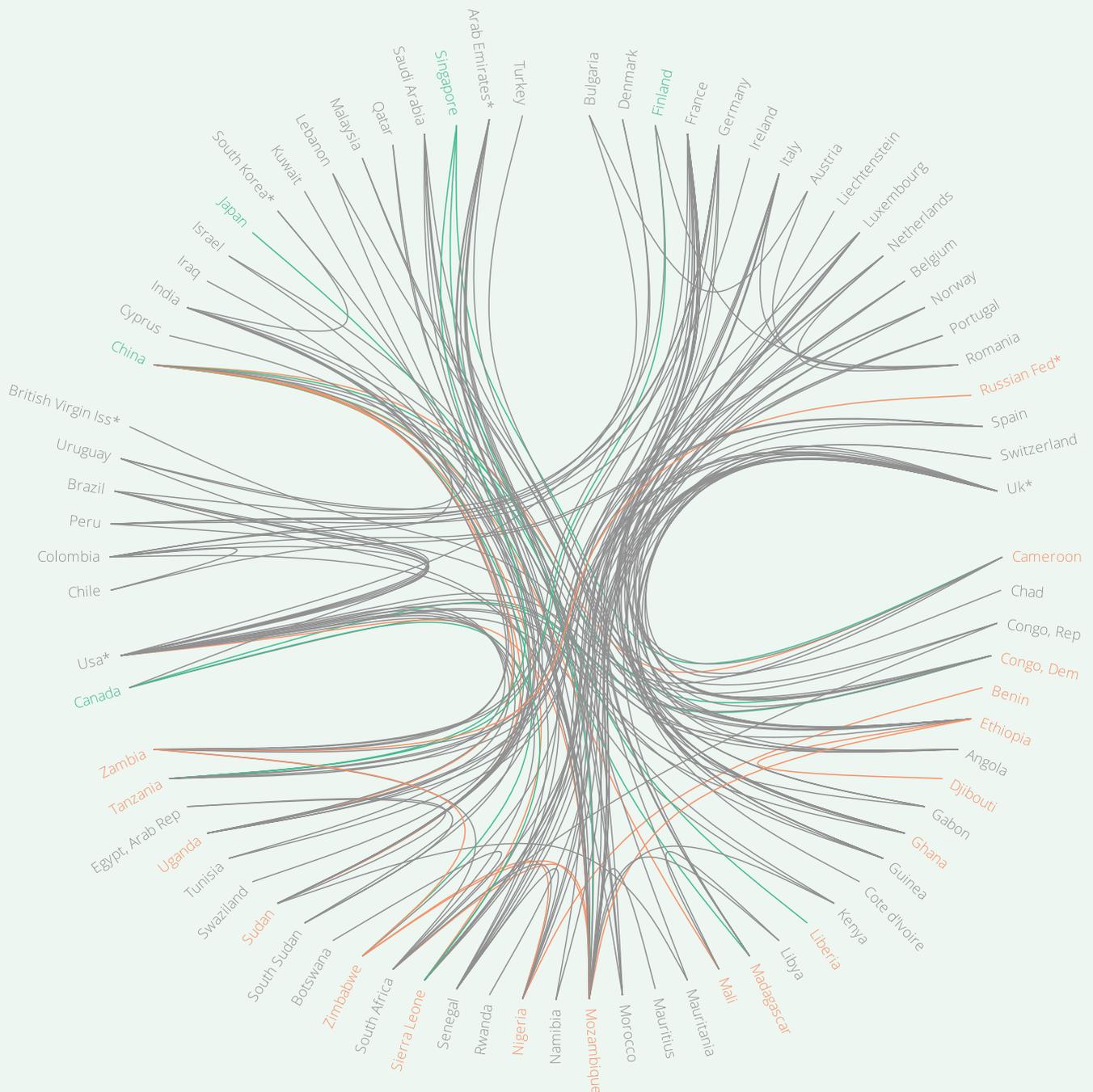




## Transactions foncières internationales dans le domaine de l'agriculture

Nouvelles perspectives offertes par Land Matrix :  
Rapport Analytique II

Kerstin Nolte, Wytse Chamberlain, Markus Giger



# Transactions foncières internationales dans le domaine de l'agriculture

Nouvelles perspectives offertes par Land Matrix : Rapport Analytique II

Auteurs: Kerstin Nolte, Wytske Chamberlain, Markus Giger

## Avec la collaboration de :

Lorraine Ablan (AFA), Afia Afenah, Christof Althoff, Anne Hoss, Martin Ostermeier, Robert J. Pijpers (GIGA), Thomas Breu, Tobias Haller, Fabian Käser, Franziska Marfurt, Christoph Oberlack, Stephan Rist (Université de Berne), Angela Harding (Université de Pretoria), Lucas Seghezze, Gabriel Seghezze, Martín Simón, Cristian Venencia (FUNDAPAZ), Hijaba Ykhanbai (Jasil).

Nous exprimons toute notre gratitude à Ward Anseeuw, Silvia Forno, Jann Lay, Annalisa Mauro, Peter Messerli et Saliou Niassy pour la revue en interne du document. Toute notre gratitude va également aux experts pour leur révision externe : Fernando Eguren, Harold Liversage, Madiodio Niasse, Aniedi Okure et Roel R. Ravanera.

**Édition :** David Wilson  
**Traduction :** Isabelle Amsallem (Agropolis Productions)  
**Maquette / Mise en page :** Media Chef

Éditeur : Centre pour le Développement et l'Environnement (CDE) ; Université de Berne ; Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement (CIRAD) ; German Institute of Global and Area Studies (GIGA) ; Université de Pretoria ; Bern Open Publishing (BOP)

© CDE/CIRAD/GIGA/Université de Pretoria, 2018

Ce rapport est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons International 4.0 : Attribution (CC BY 4.0) consultables à <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Citation :

Nolte, Kerstin ; Chamberlain, Wytske ; Giger, Markus (2018). *Transactions foncières internationales dans le domaine de l'agriculture. Nouvelles perspectives offertes par Land Matrix : Rapport Analytique II*. Berne, Montpellier, Hambourg, Pretoria : Centre pour le Développement et l'Environnement, Université de Berne, Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement, German Institute of Global and Area Studies, Université de Pretoria, Bern Open Publishing.

**ISBN: 978-3-906813-50-9 [imprimé]**  
**ISBN: 978-3-906813-51-6 [électronique]**  
**DOI: 10.7892/boris.107739**

Version électronique :  
[www.landmatrix.org](http://www.landmatrix.org)

# Remerciements

Land Matrix est, en partie, financé par les ressources internes des organisations partenaires. Le soutien financier supplémentaire de la Commission européenne (au travers d'Expertise France), de BMZ, du GIZ, de l'Agence suisse pour le Développement et la Coopération (SDC), du Fonds national suisse de la recherche scientifique et du ministère français des Affaires étrangères, est très apprécié.

Nous remercions tout particulièrement Christof Althoff et Martin Ostermeier (GIGA) pour la maintenance de la base de données mondiale et pour leur appui pour l'analyse des données. Nous remercions également Afia Afenah, Anne Hoss et Siri Völker (GIGA), Angela Harding et Ikageng Makuleke (Université de Pretoria) pour leur excellent appui scientifique, Manuel Abebe (CDE) pour l'analyse du système d'information géographique, Silvia Forno (ILC) pour son appui soutenu et dévoué à l'initiative Land Matrix, ainsi que Saliou Niassy et Gaia Manco (Université de Pretoria) pour leur aide à l'élaboration de ce rapport.

Enfin, les partenaires de Land Matrix souhaitent exprimer leur gratitude à l'ensemble des membres de leurs réseaux qui ont significativement contribué à la collecte des données.

Le BMZ (Ministère fédéral allemand de la Coopération économique et du Développement), la Commission européenne (administrée par Expertise France), le Ministère français des Affaires étrangères, l'Agence suisse pour la coopération et le développement (SDC) et le Fonds national suisse de la recherche scientifique ont apporté leur soutien, et nous leur en sommes sincèrement reconnaissants.



Federal Ministry  
for Economic Cooperation  
and Development



European  
Commission



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
MINISTÈRE  
DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES  
ET DU DÉVELOPPEMENT  
INTERNATIONAL



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development  
and Cooperation SDC

Les partenaires de l'initiative Land Matrix sont :



UNIVERSITÄT  
BERN

CDE  
CENTRE FOR DEVELOPMENT  
AND ENVIRONMENT



UNIVERSITEIT VAN PRETORIA  
UNIVERSITY OF PRETORIA  
YUNIBESITHI YA PRETORIA



# TABLE DES MATIERES

Liste des figures	ii
Liste des tableaux	iii
Liste des encadrés	iii
Acronymes et abréviations	iv
Avant-propos	v
Résumé	vi
<b>1. Introduction</b>	<b>1</b>
1.1. Contexte et objectifs du rapport	1
1.2. La LMI fournit des données et appuie une gouvernance plus équitable des transactions foncières	2
1.3. Sources et fiabilité des données : utilisation des meilleures données disponibles	3
1.4. Portée du rapport	6
<b>2. Vue d'ensemble et tendances des acquisitions foncières agricoles à grande échelle</b>	<b>7</b>
2.1. Aperçu de l'ensemble des transactions	7
2.2. Superficie des transactions	8
2.3. Choix des contrats : une tendance régionale claire	9
2.4. Les objectifs des investissements : accent sur l'agriculture	10
2.5. De la « ruée vers les terres » à la mise en œuvre	12
2.6. Tendances régionales et principaux pays cibles	16
2.7. Les principaux pays visés	17
2.8. De nombreuses transactions sur fond de pauvreté et d'insécurité alimentaire	18
2.9. Insécurité foncière : un facteur d'acquisition de terres	20
2.10. Synthèse	21
<b>3. Les investisseurs : qui, où et pourquoi ?</b>	<b>22</b>
3.1. Origine des investisseurs	22
3.2. Des tendances régionales nettes	23
3.3. Les types d'investisseurs et leurs réseaux	24
3.3.1. Les entreprises privées	27
3.3.2. Les entreprises cotées en bourse	28
3.3.3. Les fonds d'investissement	29
3.3.4. Les entités publiques	29
3.3.5. Au-delà des investissements directs	30
3.4. Intentions	30
3.5. Partenariats avec des actionnaires nationaux	32
3.6. Synthèse	33
<b>4. Quels sont les types de terres visés par les transactions foncières ?</b>	<b>34</b>
4.1. La savane tropicale et la forêt tropicale humide sont les zones climatiques les plus ciblées	34
4.2. Utilisation et occupation antérieures des terres	36
4.3. Contextes socio-écologiques des terres acquises	37
4.4. Synthèse	38

## 5. Impacts des acquisitions foncières agricoles à grande échelle 39

5.1. Acquisitions foncières : peu de consultations et de fréquents rejets par les communautés	40
5.2. Phase de démarrage : création d'emplois temporaires et développement d'infrastructures	43
5.3. Projets opérationnels : impacts socio-économiques et écologiques	44
5.3.1. Développement d'infrastructures sociales et communautaires	46
5.3.2. Création d'emplois	46
5.3.3. Accès aux marchés agricoles et aux retombées	48
5.3.4. Impacts environnementaux	49
5.4. Synthèse	51

## Références 52

### Liste des figures

Figure 1 : Les différentes sources de Land Matrix	3
Figure 2 : Nombre de sources par transaction (multiples entrées)	4
Figure 3 : Vue d'ensemble des données	7
Figure 4 : Objectifs d'investissements agricoles des acquisitions foncières (pourcentage de la superficie)	10
Figure 5 : Cultures pratiquées (% de la superficie, transactions conclues)	11
Figure 6 : Superficies sous contrats par culture principale	12
Figure 7 : Transactions agricoles transnationales assorties d'un contrat, 2000–2016	13
Figure 8 : Évolution des superficies de terres sous contrats et des superficies en cours d'exploitation	15
Figure 9 : Délai nécessaire aux projets pour entrer en phase de production	16
Figure 10 : Carte thermique mondiale des transactions foncières de Land Matrix	17
Figure 11 : Les 20 principaux pays visés en fonction de la superficie des transactions conclues (et selon les différents statuts de mise en œuvre)	18
Figure 12 : Typologie des acquisitions foncières selon l'indice de la faim dans le monde en 2015 et le PIB agricole	19
Figure 13 : Typologie des acquisitions foncières, insécurité foncière et PIB agricole	21
Figure 14 : Les 20 principaux pays investisseurs dans des transactions conclues à des fins agricoles	22
Figure 15 : Répartition géographique des investissements par région d'origine des investisseurs (superficie sous contrats)	24
Figure 16 : Exemple d'une chaîne d'investissement à plusieurs niveaux	26
Figure 17 : Tendances régionales des transactions conclues par des fonds d'investissement	29
Figure 18 : les intentions des 10 principaux pays investisseurs	31
Figure 19 : Objectifs des transactions agricoles par type d'investisseurs (transactions conclues)	31
Figure 20 : Part des acquisitions foncières dans les pays ciblés selon les climats (classification de Köppen et Geiger)	34
Figure 21 : Afrique de l'Ouest et Afrique centrale : répartition spatiale des transactions foncières contenues dans Land Matrix selon les zones climatiques	35
Figure 22 : Afrique de l'Est : répartition spatiale des transactions foncières contenues dans Land Matrix selon les zones climatiques	35
Figure 23 : Les principales occupations des terres ciblées par les transactions foncières	36
Figure 24 : Propriété foncière précédente (% de la superficie des transactions conclues)	40
Figure 25 : Consultation des communautés	41
Figure 26 : Statut des indemnités proposées	42
Figure 27 : Les bénéfices pour les communautés	46
Figure 28 : Les intensités de main-d'œuvre dans Land Matrix	47
Figure 29 : Répartition régionale de l'agriculture contractuelle	48
Figure 30 : Les sources de captage des eaux	50

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Les acquisitions internationales foncières consignées dans la base de données Land Matrix	7
Tableau 2 : Superficie prévue des transactions selon le statut de la négociation	8
Tableau 3 : Nombre de transactions conclues selon les superficies sous contrats	9
Tableau 4 : Nature des transactions par continent	9
Tableau 5 : Objectifs des acquisitions foncières	10
Tableau 6 : Objectifs des investissements agricoles par région (% de la superficie)	11
Tableau 7 : Statut de mise en œuvre des transactions agricoles	14
Tableau 8 : Du premier statut de mise en œuvre déclaré à celui actuel de mise en œuvre	15
Tableau 9 : Transactions agricoles : répartition par région	16
Tableau 10 : les 10 principaux pays investisseurs pour les contrats conclus en 2000–2011 et 2012–2016	23
Tableau 11 : Acquisitions foncières par type d'investisseurs	26
Tableau 12 : Superficies des acquisitions foncières par type d'investisseurs et par région	27
Tableau 13 : Partage des capitaux avec des investisseurs nationaux par région (transactions conclues)	32
Tableau 14 : Les types d'investisseurs engagés avec un partenaire national (transactions conclues)	32
Tableau 15 : Les différents types d'investisseurs nationaux (transactions conclues)	33
Tableau 16 : Objectifs des transactions conclues avec des parties prenantes nationales	33
Tableau 17 : Répartition régionale des différents types d'utilisation antérieure des terres	37

## Liste des encadrés

Encadré 1 : Quelles différences entre ce rapport et le rapport analytique de 2012 ?	1
Encadré 2 : Les écueils de la collecte de données : le cas de la Sierra Leone	5
Encadré 3 : Variables de superficie et informations contradictoires sur la superficie des transactions	8
Encadré 4 : Des projets à grande échelle contraints à la baisse par les gouvernements cibles	13
Encadré 5 : Europe de l'Est, une évolution particulière de la propriété foncière	20
Encadré 6 : Les investissements chinois dans l'agriculture africaine	25
Encadré 7 : Le Groupe ABCD en Amérique latine	27
Encadré 8 : Prédominance et essor des plantations de palmiers à huile en Asie du Sud-Est	28
Encadré 9 : Une méta-analyse révèle les impacts sur les moyens de subsistance	39
Encadré 10 : Résistance aux transactions foncières — le cas de Senhuile au Sénégal	43
Encadré 11 : Mise en place d'une exploitation agricole, Dominion Farms Ltd au Kenya	43
Encadré 12 : Un projet de bioénergie qui ne réussit pas à fournir les bénéfices promis	44
Encadré 13 : Un projet de riziculture en deçà de son potentiel de développement	45
Encadré 14 : Atténuation des impacts de l'exploitation minière	45
Encadré 15 : Les acquisitions foncières à grande échelle : créatrices ou tueuses d'emplois ?	47
Encadré 16 : les mécanismes de sous-traitance en Zambie	49
Encadré 17 : Préoccupations environnementales et systèmes sylvo-pastoraux à Salta, Argentine	49
Encadré 18 : Les effets des acquisitions foncières sur les ressources hydriques	51

# Acronymes et abréviations

ADM	Archer Daniels Midland
AFA	Association des Agriculteurs Asiatiques pour le Développement Rural Durable
BMBF	Ministère fédéral allemand de l'Éducation et de la Recherche
BMZ	Ministère fédéral allemand de la Coopération économique et du Développement
CDE	Centre pour le Développement et l'Environnement
CE	Commission Européenne
CIC	Classification Indicative des Cultures (FAO)
CIRAD	Centre de Coopération Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement
CNUCED	Conférence des Nations unies sur le commerce et le développement
CPLE	Consentement préalable, libre et éclairé
CSA	Comité de la Sécurité Alimentaire Mondiale
FAO	Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture
FUNDAPAZ	Fondation pour le Développement de la Justice et de la Paix
GHI	Indice de la faim dans le monde
GIGA	Institut Allemand d'études Internationales et Régionales
GIZ	Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (Agence allemande pour la coopération technique)
ILC	Coalition Internationale pour l'Accès à la Terre
LM	Land Matrix
LMI	Initiative Land Matrix
MoU	Protocole d'entente
ODD	Objectifs de développement durable
ONG	Organisation non gouvernementale
OSC	Organisation de la société civile
PIB	Produit intérieur brut
RSB	Table ronde sur les biomatériaux durables
RSE	Responsabilité Sociale des Entreprises
SDC	Agence suisse pour le Développement et la Coopération
SIG	Système d'Information Géographique
UA	Union Africaine
SDC	Agence suisse pour le Développement et la Coopération
UE	Union Européenne
VRG	Groupe de caoutchouc du Vietnam
WWF	Fonds mondial pour la nature

# Avant-propos

La version bêta de l'Observatoire mondial a été lancée par Land Matrix en avril 2012 avec pour objectifs de créer une source fiable de données permettant d'alimenter les débats et de mettre en œuvre des actions éclairées sur les transactions foncières à grande échelle. Land Matrix est, depuis, devenu une référence importante. Son site a été visité plus de 165 000 fois depuis 2013 et sa base de données téléchargée 5 659 fois. Largement cité dans des articles scientifiques et dans la presse, Land Matrix est utilisé de façon croissante par les organisations nationales, notamment celles des utilisateurs des terres, afin d'apporter les informations nécessaires à une planification stratégique et d'ouvrir le dialogue politique.

Les objectifs de développement durable ont réaffirmé le besoin en données de qualité susceptibles d'éclairer les actions et de mesurer les progrès accomplis pour y parvenir. Land Matrix contribue à cet effort, en produisant quantités de données en complément des statistiques officielles, ainsi que des indications géographiques sur les transactions foncières et leurs impacts.

Les 207 membres de la Coalition Internationale pour l'Accès à la Terre (ILC) ont adopté le principe de transparence comme l'un des dix ingrédients essentiels pour parvenir à une « gouvernance foncière axée sur la population », c'est-à-dire une gouvernance foncière qui réponde, d'abord et avant tout, aux besoins et aux priorités des femmes, des hommes et des communautés qui vivent de la terre.

Les investisseurs privés et gouvernementaux commencent à partager de façon croissante leurs projets d'investissement, en se rendant compte de l'intérêt d'agir ainsi. Toutefois, la

transparence n'est toujours pas la norme, et un challenge demeure : celui de compléter les données mondiales avec des données locales, en particulier sur les impacts des transactions foncières.

Le lancement de ce rapport a eu lieu la même année que le ralliement de plus de 400 organisations derrière l'appel mondial à l'action sur les droits fonciers autochtones et communautaires, attirant ainsi l'attention sur le fossé existant entre la superficie des terres revendiquées par les peuples autochtones et les communautés locales à travers le monde (65 %) et la proportion de ces revendications reconnues par les gouvernements (10 %) — ce qui veut dire que les moyens d'existence d'au moins 2,5 milliards de femmes et d'hommes dans le monde sont devenus précaires. Il convient alors de faire preuve d'une extrême prudence lorsqu'on envisage toute forme d'investissement foncier à grande échelle. Les auteurs du présent rapport constatent qu'environ un tiers des transactions agricoles enregistrées par Land Matrix concerne des terres autrefois utilisées par de petits exploitants agricoles. Ce manque de reconnaissance, qui alimente les dépossession à grande échelle, est l'un des enjeux fondamentaux qui nécessite des actions communes urgentes.

ILC est heureux de constater que l'initiative Land Matrix devient une source de données de plus en plus pertinente que ce soit pour les communautés, les militants, les peuples autochtones, les chercheurs, les gouvernements ainsi que le secteur privé, leur permettant ainsi de prendre des décisions éclairées concernant la gouvernance foncière mondiale et locale.

**Annalisa Mauro**  
Coalition Internationale pour l'Accès à la Terre

# Résumé

## La forte tendance des acquisitions foncières se poursuit

Les acquisitions foncières à grande échelle sont toujours un enjeu important pour les gouvernements, les organisations de développement, les ONG et les organisations paysannes à travers le monde, même durant les périodes de ralentissement de l'économie mondiale, de récession et de crise. En raison de l'ampleur de cette tendance et de ses impacts significatifs sur la transformation et les moyens d'existence des ruraux, il convient de surveiller ces transactions de près, de les observer et d'influer positivement dessus dans la mesure du possible.

L'initiative Land Matrix (LMI) est un partenariat mondial qui vise à améliorer la transparence des acquisitions foncières à grande échelle. Elle recueille et fournit des données et informations par le biais d'un réseau de partenaires mondiaux et régionaux. En avril 2012, l'initiative a publié son premier Rapport Analytique (Anseeuw et al., 2012), qui offrait une vue d'ensemble de ce phénomène tout juste émergent à l'époque.

## Nécessité d'un rapport mis à jour

Depuis le rapport de 2012, les acquisitions foncières à grande échelle se poursuivent et la situation est mieux connue aujourd'hui. Au cours de cette période, la LMI a connu une série de changements : l'initiative a depuis des partenaires régionaux des pays du Sud ; la base de données et la plateforme ont connu des évolutions majeures qui leur permettent désormais de présenter des données actualisées en permanence, avec un suivi au cours du temps des transactions individuelles ; la collecte de données s'est améliorée avec de multiples sources pour chaque transaction. Bien que nous ayons une meilleure compréhension des acquisitions foncières à grande échelle, les niveaux de transparence demeurent faibles. Ainsi, l'objectif de la LMI visant à soutenir des prises de décisions éclairées et équitables demeure pertinent.

Ce rapport vise à contribuer au corpus de connaissances disponibles sur les acquisitions foncières dans les pays à revenus faibles et intermédiaires, en présentant les analyses des données les plus récentes contenues dans la base de données Land Matrix et en fournissant des indications complémentaires provenant d'études de cas. Il donne un aperçu concis des tendances et évolutions générales, ainsi que des aperçus régionaux et locaux. En particulier, le rapport présente les évolutions récentes, se focalise sur les régions visées clés, enquête sur les acquéreurs des terres et discute de nouveaux indicateurs d'impacts des acquisitions foncières à grande échelle. En outre, grâce à plusieurs études de cas fournies par les partenaires de notre réseau, ce rapport donne un aperçu de la réalité sur le terrain.

## Accent sur les acquisitions foncières internationales pour l'agriculture

Le périmètre de ce rapport est limité aux transactions transnationales à grande échelle dans le secteur agricole, car il s'agit du domaine pour lequel Land Matrix déclare identifier des tendances globales. Land Matrix et ses partenaires sont toutefois conscients de l'importance des transactions sur le plan domestique, et cette lacune dans les données sera en partie comblée par la création d'observatoires locaux dans un avenir proche.

Les transactions dans des secteurs tels que ceux miniers, forestiers et énergétiques, sont également centrales en regard des impacts des acquisitions foncières et du débat en la matière. Un bref aperçu des transactions à des fins non agricoles est inclus dans ce rapport.

## Limites des données

Bien qu'il soit peu probable que la collecte de données par la LMI donne lieu à un inventaire complet de toutes les acquisitions foncières à grande échelle dans le monde, ces données fournissent néanmoins un échantillon suffisamment vaste et représentatif pour permettre d'effectuer des analyses empiriques. Cependant, les données agrégées doivent être interprétées avec précaution. Les estimations antérieures des acquisitions mondiales foncières, publiées dans le précédent rapport, étaient souvent surestimées parce qu'elles comprenaient des transactions prévues qui, par la suite, étaient revues à la baisse ou qui échouaient. Les données de Land Matrix prennent dorénavant en compte la dynamique des transactions foncières. Celles-ci sont en effet suivies depuis leur annonce jusqu'à la conclusion et la mise en œuvre du contrat, en passant par le processus de négociation, voire jusqu'à leur échec potentiel.

## Des transactions foncières agricoles de plus en plus opérationnelles

Dans l'ensemble, Land Matrix a pris en compte 1 204 transactions conclues (tout objectif confondu), qui portent sur plus de 42,2 millions d'hectares de terres. Les transactions prévues concernent 20 millions d'hectares et les transactions infructueuses 7,2 millions d'hectares. Dans l'ensemble, les transactions conclues sont plus petites qu'initialement prévu ; leur superficie moyenne est également plus faible que celle des projets prévus et infructueux. La grande majorité des transactions sont à des fins agricoles : 1 004 acquisitions foncières agricoles à grande échelle concernent 26,7 millions d'hectares sous contrats.

Environ 70 % des activités de ces acquisitions foncières agricoles ont démarré, et la plupart d'entre elles sont en cours d'exploitation. Dans le rapport analytique de 2012, 323 transactions avaient connu un début d'exploitation. Ce nombre a presque doublé pour atteindre 604 et la superficie en cours de production est passée de 1,7 à 6,4 millions d'hectares. La mise en œuvre est typiquement assez rapide : la plupart des transactions entrent dans la phase de production en moins de trois ans.

## Prédominance des cultures vivrières

Les cultures vivrières continuent de jouer un rôle majeur, en termes de nombre de transactions (553) et de superficie (9,2 millions d'hectares). Elles sont suivies de près par des cultures agricoles non spécifiées — principalement des palmiers à huile (263 transactions, 5,6 millions d'hectares) et des agrocarburants (221 transactions, 5,1 millions d'hectares). Les cultures sont le plus souvent des oléagineux, notamment le palmier à huile et le jatropha, des céréales, comme le maïs et le blé, et des cultures sucrières. La plupart de ces cultures peuvent également être utilisées pour produire du carburant ou des énergies renouvelables. Ce volet est si possible consigné dans la base de données.

## L'Afrique est première cible, mais les principaux pays concernés sont ailleurs

L'Afrique demeure le continent le plus ciblé au travers de transactions conclues dans de nombreux pays avec 422 transactions conclues à des fins agricoles (42 % de toutes les transactions) et 10 millions d'hectares (37 %). L'Afrique connaît également le plus grand nombre de transactions prévues (147 transactions, 13,2 millions d'hectares). Les acquisitions foncières se concentrent le long des grands fleuves et en Afrique de l'Est. La deuxième région principalement concernée est l'Europe centrale, avec 96 transactions conclues et 5,1 millions d'hectares.

Les cinq principaux pays ciblés (Indonésie, Ukraine, Russie, Papouasie-Nouvelle-Guinée et Brésil) représentent 46 % de la superficie totale de toutes les transactions agricoles conclues et 25 % en termes de nombre de transactions.

## Des investisseurs aux origines très variées

Les cinq principaux pays investisseurs sont la Malaisie, les États-Unis, le Royaume-Uni, Singapour et l'Arabie Saoudite. Ils représentent 45 % des terres faisant l'objet de contrats et 37 % de toutes les transactions. Les investisseurs d'Europe occidentale (dont les cinq principaux sont le Royaume-Uni, les Pays-Bas, la France, Jersey et Chypre) sont impliqués dans 315 transactions conclues, sur près de 7,3 millions d'hectares, ce qui en fait la plus grande région d'investisseurs, suivie de l'Asie du Sud-Est. Dernièrement, le rythme des investissements américains a ralenti, alors que les investissements issus de pays considérés comme étant des paradis fiscaux, tels que Chypre et les îles Vierges britanniques, ont augmenté en comparaison.

## De fortes tendances régionales

Les investisseurs des pays du Sud préfèrent investir dans leurs propres régions — particulièrement les investisseurs malaisiens en Indonésie et les investisseurs argentins au Brésil. De même, les investisseurs des pays à revenus élevés ont tendance à cibler des terres sur le même continent, comme les investisseurs nord-américains actifs en Amérique du Sud et ceux d'Asie de l'Est dans d'autres pays asiatiques. Les investisseurs européens et du Moyen-Orient sont principalement actifs en Afrique.

## Dominance du secteur privé

La plupart des transactions — plus de 40 % des contrats conclus, soit plus de 45 % des terres concernées — sont réalisées par des entreprises privées (non cotées en bourse : ces dernières investissent principalement en Afrique et en Amérique centrale et du Sud. Les entreprises cotées en bourse représentent 30 % des transactions (32 % de la superficie) ; ces transactions se concentrent davantage en Asie et en Europe de l'Est. Alors que de nombreuses entreprises privées sont impliquées dans un petit nombre de transactions, celles cotées en bourse s'engagent souvent dans de multiples transactions foncières sur une seule zone géographique.

## Action indirecte des fonds d'investissement et des structures publiques

Les fonds d'investissement et les structures publiques représentent environ 15 % des acquisitions foncières à grande échelle et ne constituent donc pas des moteurs principaux. Toutefois, leur implication est en fait plus importante notamment de façon indirecte car ils font souvent partie de filières d'investissement très complexes. Les fonds d'investissement et les structures publiques sont en effet des actionnaires d'entreprises cotées en bourse et financent de fait

ces investisseurs. En outre, les politiques gouvernementales peuvent inciter les capitaux privés à investir dans l'acquisition de terres étrangères.

## L'alimentation est le principal objectif mais les investisseurs ont aussi d'autres desseins

La plupart des 10 principaux pays investisseurs participent à la production de cultures vivrières, exceptions faites du palmier à huile et de l'hévéa prédominants dans les investissements asiatiques, et des agrocarburants relativement dominants dans les investissements britanniques et indiens. Selon les données de Land Matrix, les fonds d'investissement, et, dans une moindre mesure, les entités publiques, acquièrent des terres pour les cultures vivrières, ce qui souligne la volonté des gouvernements de garantir la sécurité alimentaire de leurs populations.

## La plupart des acquisitions n'incluent pas d'actionnaires nationaux

Dans 155 transactions conclues, soit seulement 15,4 % du total, les capitaux propres sont partagés entre investisseurs internationaux et nationaux. Cela indique que ces investissements présentent un faible niveau d'inclusion des parties prenantes nationales, limitant ainsi l'impact des acquisitions foncières étrangères sur le développement local. Les cas d'actionnariat national se rencontrent principalement en Afrique — généralement avec le gouvernement cible comme partenaire d'opération conjointe ainsi qu'en Amérique. Les transactions impliquant des actionnaires nationaux ciblent davantage la production énergétique.

## Les acquisitions foncières visent souvent des régions densément peuplées et les terres agricoles

Les transactions foncières agricoles se déroulent dans trois contextes socio-écologiques distincts. Dans plus de la moitié des cas, les terres étaient déjà cultivées au moment de l'acquisition. Les densités de population sont relativement fortes dans les régions où les terres cultivées prédominent. Cette situation entraîne inévitablement une concurrence accrue pour les terres, voire une augmentation possible des conflits et des pertes de moyens de subsistance des communautés locales. Un grand nombre d'acquisitions foncières portent sur des zones forestières aux faibles densités de population bien que ces terres soient souvent utilisées par les communautés locales. Lorsque des plantations commerciales remplacent les écosystèmes forestiers, les impacts écologiques sont importants et les communautés sont touchées. Le troisième contexte est celui de régions moyennement peuplées, souvent des terres arbustives et pastorales considérées comme « marginales » par les étrangers. Bien que de nombreuses zones climatiques soient concernées, la savane tropicale et la forêt tropicale humide sont les plus touchées par les acquisitions foncières, et ce de manière disproportionnée. En Asie, les acquisitions foncières sont pour la plupart situées dans des forêts tropicales humides et en Afrique centrale et de l'Ouest, la plupart sont conclues en zones de savane tropicale et le long des grands fleuves en dehors des forêts tropicales humides.

## Les communautés locales sont souvent exclues des négociations

L'exclusion des communautés locales de la phase de négociation fait écho à leur fréquente opposition vis-à-vis des investisseurs étrangers (dans 60 % des 180 transactions ayant des informations disponibles). Un consentement préalable, libre et éclairé (CPLÉ) a

été mis en place dans 14 % des cas environ, et une forme limitée de consultation dans 43 % des cas. À noter, le fait qu'une forme de consultation ait eu lieu n'est pas suffisant pour juger de la qualité du processus de consultation qui peut être toutefois sélectif et ne pas inclure des groupes importants concernés par une transaction foncière.

### **Peu d'information sur les déplacements de populations et leurs indemnisations**

Près de la moitié de la superficie concernée appartenait auparavant à des communautés, ce qui peut avoir entraîné des déplacements volontaires ou forcés des populations locales. Les transactions qui donnent lieu à des déplacements de populations touchent généralement un grand nombre de personnes. Des indemnisations sont versées aux populations ou aux communautés qui perdent l'accès aux terres dans un tiers des cas.

### **Les projets mis en œuvre ont des impacts socio-économiques et écologiques importants**

Généralement, au cours de la phase de démarrage, lorsque les exploitations agricoles sont installées, la demande en main-d'œuvre est forte pour la réalisation des travaux de construction et le développement d'infrastructures, mais sur une courte durée seulement. Toutefois, les impacts des projets opérationnels matures doivent encore faire l'objet de recherches approfondies. De nombreux projets ne sont pas encore arrivés à maturité et, à ce stade, les données de Land Matrix ne peuvent fournir que des indications limitées de leurs impacts. De nombreux projets promettent une amélioration des infrastructures sociales et les données de Land Matrix indiquent que des infrastructures scolaires et sanitaires sont fréquemment construites. Un aspect particulièrement intéressant réside dans la création potentielle d'emplois au travers des acquisitions foncières. Nous constatons une très faible intensité de main-d'œuvre, suggérant une prévalence des méthodes de production coûteuses en termes de capital et peu aptes à créer des emplois ruraux. Les

exploitations agricoles à grande échelle sont souvent situées à proximité de petites exploitations, ce qui peut avoir des impacts sur ces dernières. Les modèles d'agriculture contractuelle constituent une option visant à inclure les petits exploitants locaux ; les données de Land Matrix indiquent qu'une proportion importante des transactions utilise une telle forme d'agriculture. Toutefois, ces modèles d'agriculture contractuelle n'avantagent pas automatiquement les participants (ou les non-participants), et un niveau élevé d'implication des investisseurs s'avère nécessaire pour faire fonctionner une telle forme d'agriculture. Les impacts environnementaux dus aux exploitations agricoles dépendent en grande partie du mode de production et des mesures d'atténuation prises. Une préoccupation majeure concerne la pénurie d'eau croissante et un suivi s'avère impératif.

Au fur et à mesure que les activités d'exploitation augmenteront, les conséquences à long terme sur les collectivités deviendront plus claires. Il est important de mieux comprendre les bénéfices et les coûts globaux des acquisitions foncières à grande échelle pour les communautés locales, le développement rural et la réalisation des objectifs de développement national (le cas échéant). Les compromis entre objectifs socio-économiques et environnementaux doivent être mieux surveillés et l'impact des acquisitions foncières à grande échelle évalué dans le cadre de la réalisation des objectifs de développement durable (ODD) pris par la communauté internationale.

Au cours des prochaines années, l'initiative Land Matrix continuera de recueillir des données sur les acquisitions foncières et forgera des liens encore plus étroits avec ses partenaires et les réseaux régionaux. Nous envisageons également de développer un certain nombre d'observatoires fonciers nationaux et de travailler plus étroitement avec les différents types actuels de plateformes multi-acteurs, en les aidant à étudier l'échelle et l'impact des acquisitions foncières et à contribuer aux activités politiques, de développement, scientifiques et de plaidoyer. À terme, nous souhaitons utiliser ces informations pour contribuer à des prises de décisions plus équitables, au travers de l'appui des parties prenantes dont les voix comptent peu dans la négociation et la prise de décisions sur les acquisitions foncières.

# 1. Introduction

## 1.1. Contexte et objectifs du rapport

La forte demande en terres constitue toujours un défi majeur qui met en évidence l'interdépendance des pays du Sud et du Nord : les investisseurs du monde entier acquièrent des terres à des fins agricoles et d'extraction des ressources, en grande partie dans le Sud. Ce phénomène a été baptisé « ruée vers les terres » et a énormément attiré l'attention des décideurs, des politiques, des chercheurs, des médias et du public. Un pic a été atteint vers 2009 lors de la triple crise financière, alimentaire et énergétique (McMichael, 2012), alors que des séries de transactions foncières à grande échelle étaient annoncées par les gouvernements et les investisseurs ou encore signalées par des chercheurs, des organisations non gouvernementales (ONG) ou des organisations paysannes. Cela a fait naître chez certains l'espoir d'une voie de développement rural plus rapide. Des institutions internationales ont également fait part de leurs inquiétudes concernant les effets potentiellement négatifs de ces transactions sur la sécurité alimentaire, l'accès au foncier et sur l'avenir des petits exploitants agricoles, à savoir le Comité de la sécurité alimentaire mondiale (CSA), l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), la Conférence des Nations Unies sur le commerce et le développement (CNUCED), la Banque mondiale, des donateurs bilatéraux ainsi que l'Union Africaine (UA).

Le nombre limité de données fiables constituait déjà un problème largement perçu par les décideurs, les chercheurs et le public. Or les acquisitions foncières se font souvent à huis clos en raison de leur contexte controversé et de leur potentialité à générer des conflits. Le manque de transparence et la marginalisation des parties prenantes locales affaiblissent le pouvoir de négociation des petits exploitants agricoles et des éleveurs, y compris les populations autochtones.

L'initiative Land Matrix (LMI), un partenariat constitué de partenaires mondiaux et régionaux, a été créée en 2009 dans le but de remédier au manque de données fiables relatives aux acquisitions foncières. Depuis lors, la base de données Land

Matrix (LM) enregistre les acquisitions foncières prévues, conclues et échouées après 2000. En offrant un libre accès à sa base de données, Land Matrix s'efforce de contribuer au débat général en fournissant de meilleures informations sur les acquisitions foncières à grande échelle planifiées et mises en œuvre et de stimuler un débat plus transparent et inclusif sur les tendances et impacts de telles acquisitions.

Le premier rapport analytique (Anseeuw et al., 2012) résume les résultats issus de la collecte des données par Land Matrix en 2012 et présente plusieurs résultats importants, basés sur les données disponibles de l'époque. Plusieurs de ces conclusions ont depuis été confirmées par d'autres études.

Depuis la publication de ce premier rapport analytique, la LMI a reçu de nombreux commentaires et contributions au fil du temps, ce qui a entraîné des modifications de la structure de la base de données ainsi que des méthodes de collecte des données. Tout d'abord, le système de classification des informations a été systématisé et la classification des informations selon leur fiabilité a été abandonnée. Land Matrix fournit dorénavant des informations sur la nature des sources de données ainsi que sur les sources elles-mêmes, permettant ainsi aux utilisateurs d'apprécier la qualité de ces informations. Deuxièmement, une classification permettant le suivi de l'évolution des transactions a été élaborée. Cette classification distingue le statut de la négociation — transactions prévues, conclues, ayant échoué — et celui de mise en œuvre qui décrit les activités sur le terrain des transactions conclues uniquement. Troisièmement, Land Matrix implique des partenaires régionaux, a décentralisé sa collecte des données et a renforcé l'assurance qualité interne. Ces efforts ont permis d'améliorer à la fois la qualité et la quantité des données et se traduisent par des mises à jour continues du site internet de Land Matrix. Quatre ans après la publication du premier rapport analytique, ce deuxième rapport présente ainsi un aperçu actualisé et consolidé des acquisitions foncières à grande échelle, en présentant de nouvelles approches sur la base de données améliorées.

### Encadré 1 : Quelles différences entre ce rapport et le rapport analytique de 2012 ?

Certaines des différences entre les données présentées dans ce rapport et celles du premier rapport analytique (Anseeuw et al., 2012) sont à première vue assez frappantes. Ces différences peuvent s'expliquer en grande partie par quatre facteurs : une amélioration qualitative des données grâce à un processus de feedback et de nettoyage des données ; une modification de la méthode de classement des données ; la croissance du réseau des contributeurs de la LMI et, enfin, des modifications apportées au processus d'acquisition foncière sur le terrain.

**Modifications méthodologiques.** Nous avons introduit différents statuts de négociation et nous distinguons désormais la superficie prévue d'une transaction de celle indiquée sur le contrat (cf. encadré 3). Ceci a permis de réduire considérablement la superficie des terres faisant l'objet de transactions, car seules les superficies sous contrats sont désormais prises en compte dans les chiffres cumulés. Nous avons également défini des « exigences minimales » pour qu'une transaction figure sur l'interface publique de Land Matrix. Ainsi, plusieurs des transactions relevant du premier rapport et conservées dans la base de données, ne sont pas incluses dans cette analyse, car elles ne fournissent pas certaines informations cruciales comme, par exemple, le pays de l'acquisition potentielle.

**Nettoyage des données et feedback.** Le premier rapport et le site internet de Land Matrix ont généré une grande quantité de retours. Sur cette base, nous avons corrigé les informations erronées sur certaines transactions et supprimé les doublons (par exemple, une transaction ayant différents noms d'investisseurs).

**Élargissement du réseau des contributeurs.** La participation croissante de partenaires régionaux a permis le renforcement de la couverture de certaines régions. Tel est le cas de l'Asie et de l'Amérique latine, qui occupent désormais une plus grande place dans la base de données par rapport à 2012.

**Changements de l'étendue des acquisitions foncières.** 276 nouvelles transactions au total ont été conclues depuis 2012. Ces changements expliquent, par exemple, les différences suivantes par rapport au premier rapport analytique.

**Chiffres globaux.** Anseeuw et al. (2012) faisaient état de 1 217 transactions agricoles sur 83,2 millions d'hectares de terres, alors que ce présent rapport met l'accent sur 1 004 transactions agricoles conclues sur 26,7 millions d'hectares. Anseeuw et al. avaient pris en compte de nombreuses transactions ne faisant pas l'objet de contrat ; seulement 403 transactions étaient sous

contrat, soit 26,2 millions d'hectares. Ces 1 217 transactions comprenaient également des transactions « prévues » et d'autres « qui avaient échoué », celles-ci sont désormais exclues de l'analyse. En outre, ce total comprenait des transactions dont les données n'étaient pas jugées « fiables » ; la superficie totale des transactions considérées comme « fiables » s'élevait alors à 32 millions d'hectares.

**Tendances régionales.** L'examen d'ensemble régional des pays cibles (cf. tableau 9) montre un changement à cette échelle : une baisse du nombre des transactions et de leurs superficies en Asie et en Afrique, et une hausse du nombre de transactions en Amérique, en Europe de l'Est et en Océanie. Dans le premier rapport, l'Afrique représentait 754 transactions (62 % du total) et 56,2 millions d'hectares (67 %). Dans ce présent rapport,

l'Afrique compte 422 transactions conclues (42 % de l'ensemble des transactions) et 10 millions d'hectares (37 %) — bien que l'Afrique demeure le continent le plus touché.

**Principaux pays cibles.** Les 20 principaux pays cibles (cf. figure 11) ont également changé : certains pays demeurent sur la liste (par ex. le Soudan, le Mozambique, l'Éthiopie, le Ghana), tandis que d'autres n'y figurent plus (par ex. la Tanzanie, la République démocratique du Congo, le Sénégal, le Nigeria). Certains, comme l'Ukraine et la Papouasie-Nouvelle-Guinée, sont nouveaux, tandis que d'autres ont pris de l'importance (Indonésie et Russie). Ces différences s'expliquent par la prise en compte des projets conclus et de la superficie de la transaction dans le contrat.

« Land Matrix s'efforce de contribuer au débat général en fournissant de meilleures informations sur les acquisitions foncières à grande échelle planifiées et mises en œuvre, et de stimuler un débat plus transparent et inclusif ».

Depuis la publication du premier rapport analytique, des recherches ont été menées sur les transactions foncières et plus de résultats empiriques sont dorénavant disponibles, augmentant ainsi la quantité et la qualité des données. Avec le renforcement du réseau de la LMI, cela a permis la prise en compte de transactions foncières qui ne l'étaient pas précédemment, ainsi que la correction des données saisies de façon incomplète ou erronée.

L'état des acquisitions foncières à grande échelle a évolué depuis 2012. De nouvelles transactions ont été signées et plus de transactions ont démarré leur production, tandis que d'autres ont échoué dans leur mise en œuvre. D'une manière générale, la mise en œuvre d'une grande partie des transactions commence à présent, ce qui met un nouvel accent sur les impacts des projets opérationnels.

Ce rapport vise ainsi deux objectifs : (1) fournir une vue d'ensemble et une interprétation actualisées des données contenues dans Land Matrix (avril 2016), lui permettant ainsi de servir de source exhaustive d'informations agrégées et (2) appréhender les dynamiques impliquées dans le processus d'acquisition foncière. À cette fin, nous fournissons une interprétation des données, celle-ci étant illustrée par des connaissances de terrain et au travers d'études de cas fournies par des partenaires régionaux de Land Matrix et par d'autres auteurs liés à la LMI.

Ce rapport se compose de cinq chapitres principaux. Ce chapitre sert d'introduction et décrit le contexte et les objectifs du rapport. Le chapitre 2 donne un aperçu ainsi que des informations sur les tendances régionales et nationales en matière d'acquisitions foncières agricoles à grande échelle. Le chapitre 3 propose une analyse des investisseurs et le chapitre 4 examine en détail les types de terres visées. Le chapitre 5 traite des impacts des acquisitions foncières sur les communautés locales concernées dans les pays cibles.

## 1.2. La LMI fournit des données et appuie une gouvernance plus équitable des transactions foncières

L'initiative Land Matrix est une initiative mondiale visant à recueillir, fournir et analyser des données relatives aux acquisitions foncières. Son objectif consiste à améliorer la transparence des transactions foncières, contribuant ainsi au renforcement des positions des parties prenantes plus faibles dans les processus politiques et administratifs qui régissent l'accès aux terres. L'Observatoire mondial de la LMI, la base de données Land Matrix<sup>1</sup> ([www.landmatrix.org](http://www.landmatrix.org)), est un outil gratuit qui permet de collecter et de consulter des informations sur les acquisitions foncières à grande échelle. La LMI est coordonnée par le Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement (CIRAD), le Centre pour le Développement et l'Environnement (CDE) de l'Université de Berne, l'Agence allemande pour la coopération technique (Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit, GIZ), l'Institut allemand d'études internationales et régionales (GIGA) et la Coalition Internationale pour l'Accès à la Terre (ILC). Dans le contexte de la décentralisation, quatre points focaux régionaux appuient la LMI dans la collecte de données, la recherche, le plaidoyer, la mise en réseau et la communication au niveau régional. Ces points focaux sont l'Association des Agriculteurs Asiatiques pour le Développement Rural Durable (AFA), qui couvre l'Asie du Sud-Est, l'Asie orientale, l'Asie du Sud et l'Asie centrale ; l'ONG mongole Jasil, qui couvre la Mongolie, le Kazakhstan et le Kirghizstan ; l'organisation de la société civile (OSC) argentine Fondation pour le Développement de la justice et de la paix (FUNDAPAZ), qui couvre l'Amérique latine, et l'Université de Pretoria sur l'Afrique. La LMI bénéficie à l'heure actuelle des financements du ministère fédéral allemand de la Coopération économique et du Développement

<sup>1</sup> Nous utilisons l'expression « Initiative Land Matrix » (Land Matrix Initiative, LMI) toutes les fois que nous mentionnons le partenariat en tant qu'institution alors que « Land Matrix » désigne les données recueillies par la LMI.

(BMZ), de la Commission européenne (CE)<sup>2</sup> de l'Agence suisse pour le Développement et la Coopération (SDC) et du ministère français des Affaires étrangères, ainsi que de co-financements des institutions participantes.

L'Observatoire mondial collecte des données sur toutes les tentatives prévues, conclues et échouées visant à acquérir des terres au moyen d'achat, de location ou de concession à des fins de production agricole, d'extraction du bois, de finance du carbone, d'activités industrielles, de production d'énergie renouvelable, de conservation de la nature et de tourisme, dans les pays à revenus faibles ou intermédiaires. Les transactions doivent répondre aux critères suivants :

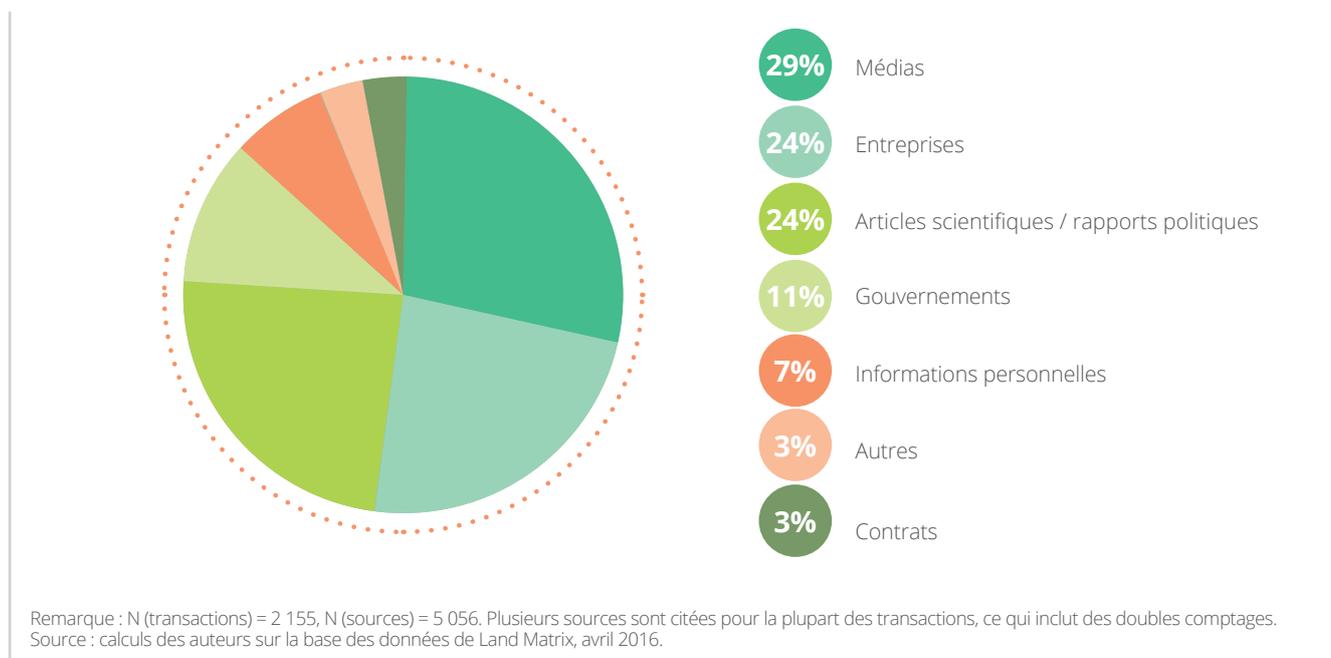
- entraîner un transfert de droits d'utilisation, de contrôle ou de propriété foncière par la vente, la location ou la concession ;
- avoir été initiées depuis 2000 ;
- couvrir une superficie de 200 hectares au minimum ;
- impliquer la conversion potentielle des terres — production par des petits propriétaires, utilisation par des communautés locales ou fourniture d'importants services par des écosystèmes — pour un usage commercial.

Le processus de décentralisation et la mise en place de points focaux régionaux ont permis à Land Matrix d'obtenir de plus en plus d'informations sur les transactions nationales mais aussi à des échelles plus fines. Dans de nombreux pays, la distinction entre les transactions purement nationales et celles internationales est floue, car la propriété et le contrôle via des structures complexes relie des capitaux nationaux et internationaux ainsi que des entreprises de multiples façons. Bien que ces transactions de moindre envergure et de portée nationale aient un impact identique à celui des projets à grande échelle et internationaux, elles ne relèvent pas du champ d'application actuel de Land Matrix. En effet, ce rapport s'intéresse aux transactions pour lesquelles au moins un investisseur international détient des capitaux (sauf lorsque nous mentionnons une transaction pour des raisons spécifiques).

### 1.3. Sources et fiabilité des données : utilisation des meilleures données disponibles

Les données de Land Matrix sont collectées à partir de sources variées. Pour les entreprises, les sources incluent, par exemple, les rapports annuels ainsi que les présentations et communiqués de presse sur les échanges boursiers. Cette dernière catégorie constitue une source de données particulièrement utile pour les investisseurs cotés en bourse. Un certain nombre de gouvernements — par exemple l'Éthiopie et le Libéria — ont tenté de clarifier les acquisitions foncières à grande échelle dans lesquelles ils étaient impliqués et ont publié les contrats ainsi que d'autres informations en ligne. Par ailleurs, il existe d'autres initiatives visant à promouvoir cette transparence comme par exemple, Open Land Contracts ([www.openlandcontracts.org](http://www.openlandcontracts.org)), partenaire de Land Matrix, qui propose un recueil des contrats. Cependant, bien que ces contrats soient détaillés, ils omettent souvent des informations cruciales telles que la localisation. Des informations fiables et à jour figurent également dans les articles scientifiques et les rapports politiques, souvent fondés sur l'expérience de terrain. Les auteurs de ces rapports fournissent régulièrement des informations à Land Matrix lorsqu'ils sont contactés par les points focaux régionaux. Ainsi, ils font partie d'un réseau local toujours croissant d'informateurs nationaux qui fournissent des mises à jour des transactions existantes et informent sur les nouveaux développements. Land Matrix utilise aussi les médias qui servent de point de départ pour recueillir de plus amples informations sur les transactions déclarées. La production participative (crowdsourcing) est un nouvel outil du site internet de Land Matrix mais il n'est pas utilisé fréquemment. La figure 1 indique la part de chaque type de source de données en pourcentage du total.

Figure 1 : Les différentes sources de Land Matrix



<sup>2</sup> La contribution de la CE est gérée par Expertise France, l'agence française de coopération technique.

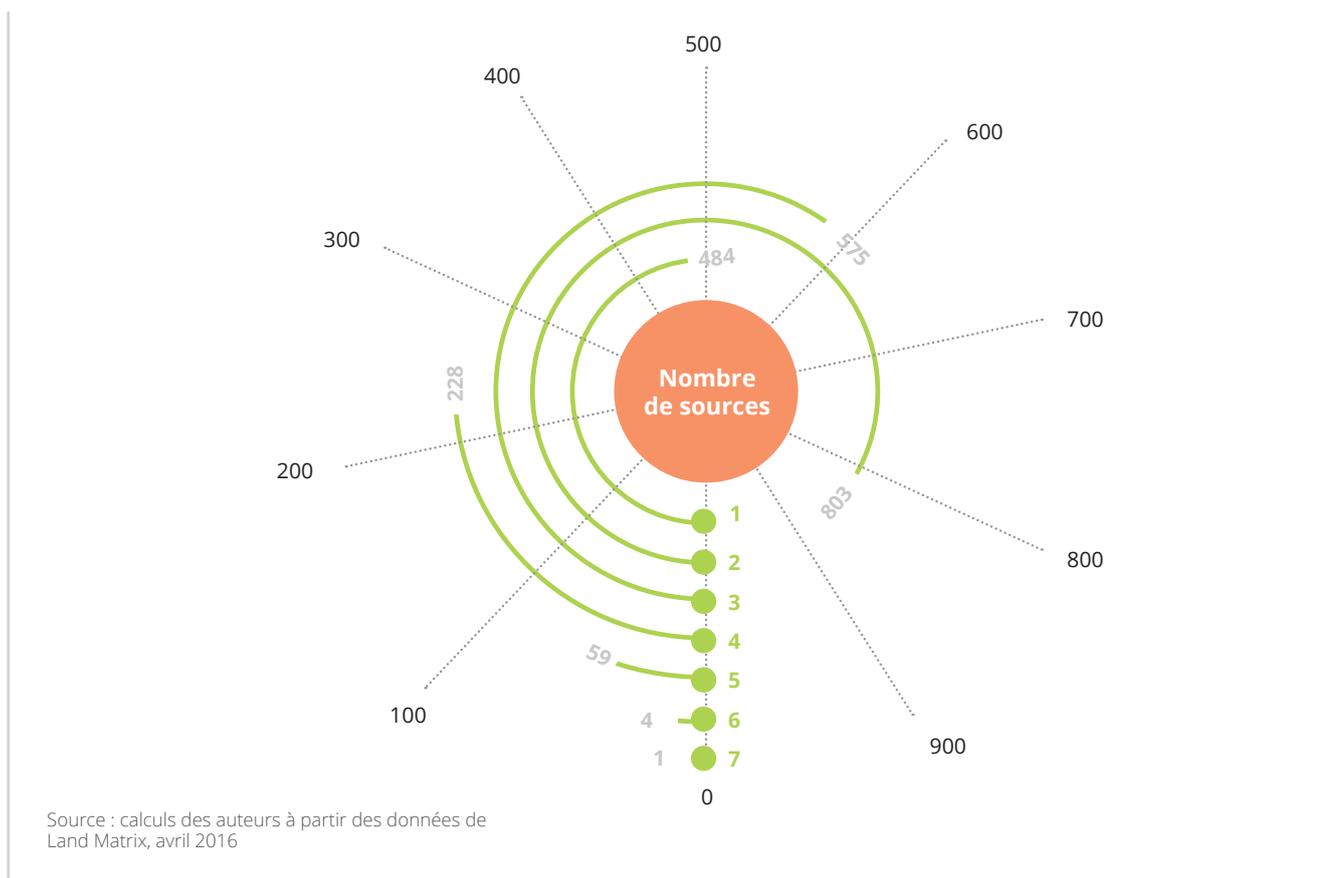
La qualité des données s'est nettement améliorée depuis le rapport de 2012. Environ 29 % des données sont issues des médias, puis d'articles scientifiques et de sources d'entreprises à hauteur de 24 % chacun. Seulement 6 % de l'ensemble des transactions (127 sur 2 155) sont uniquement basés sur des sources médiatiques.

Nous utilisons « l'effet boule de neige » pour identifier des sources : une source sert de point de départ pour des recherches plus approfondies. Ainsi, près de 80 % des transactions déclarées proviennent d'au moins deux sources et 40 % émanent de trois à

sept sources. Ces informations permettent une « triangulation » accrue des données, l'utilisation de diverses sources améliorant significativement la qualité des données (cf. figure 2).

Dans ce contexte, l'investissement dans la collecte décentralisée de données s'est révélé fructueux. Les principaux partenaires et les points focaux régionaux ont établi un vaste réseau dans les différentes régions afin d'obtenir des informations et de les faire vérifier par des experts, des personnes travaillant au sein du gouvernement, du secteur privé, d'OSC et d'entités publiques intéressées sur le terrain.

**Figure 2 :** Nombre de sources par transaction (multiples entrées)



## « Le caractère opaque des acquisitions foncières impose certaines limites au processus de collecte de données. »

En dépit des efforts déployés, l'ensemble de données est incomplet. La vérification des données de base (telles que la taille des transactions, la localisation, les investisseurs impliqués, les termes du contrat ou du bail) peut s'avérer difficile du fait d'informations contradictoires en provenance de différentes sources. En fait, l'existence même d'une transaction est parfois difficile à prouver. Le caractère opaque des acquisitions foncières impose certaines limites au processus de collecte de données. Par exemple, dans plusieurs pays, il n'existe aucune procédure de prise de décision concernant les transactions foncières et les négociations ainsi que les décisions ne se déroulent pas dans l'espace public. En outre, un grand nombre d'organismes

gouvernementaux et niveaux de l'État sont généralement en charge de l'approbation des transactions foncières. En conséquence, même les sources de données officielles d'un pays peuvent diverger, voire aucune d'entre elles ne traduit la réalité de terrain. Une transaction une fois conclue n'a plus le même intérêt qu'initialement, ce qui, pour l'équipe de LM, rend incertain la réalité de son développement sur le terrain. Les décisions sont souvent modifiées et ces changements peuvent être — ou pas — rendus publics. Même si c'était le cas, aucune annonce n'est faite en cas d'abandon. Ces contraintes introduisent un certain nombre de biais dans les données :

- Différents niveaux de transparence sur les acquisitions foncières dans le monde : l'obtention d'informations est plus aisée dans certains pays que dans d'autres.
- Différents niveaux d'intérêt de la part des médias et de la recherche dans certaines régions (par ex. en Afrique), chez certains investisseurs (par ex. les pays investisseurs émergents) et dans certains secteurs (par ex. l'agriculture et plus particulièrement les biocarburants).

La solidité des réseaux créés par les partenaires de LM dans différentes régions influe sur la quantité et la qualité des données collectées. Par exemple, les partenaires de LM disposent d'un réseau plus solide en Afrique qu'en Asie centrale.

Un autre défi tient à la qualité des sources. Des erreurs dans les données peuvent survenir si les informations fournies par la source sont inexactes, ce qui peut être le cas des sources officielles comme non officielles (à titre d'exemple, cf. encadré 2). En outre, les informations peuvent être obsolètes car les transactions sont susceptibles de changer rapidement. Ainsi, les données présentées dans ce rapport ne doivent pas être considérées comme étant une représentation complète de la réalité, mais plutôt comme une indication des tendances générales.

Malgré ces limites, les données de Land Matrix représentent, à notre avis, le meilleur ensemble de données disponibles sur les acquisitions foncières internationales.

Les difficultés décrites ci-dessus sont inhérentes à toute initiative de collecte de données à grande échelle. Toutefois, l'échantillon est à présent suffisamment large pour dessiner des types et des tendances. En outre, nous estimons que nos conclusions sont assez solides compte tenu de la quantité relativement importante de données et du fait que nous ne communiquons que des données agrégées. En tant que base de données mondiale, les données de Land Matrix décrivent bien des tendances générales, bien qu'elles ne donnent pas un aperçu détaillé et équilibré des processus ou des impacts des acquisitions foncières à grande échelle (cf. chapitre 5). Toutefois, même pour analyser des processus et des impacts, ces données peuvent servir d'excellent point de départ. En effet :

- les données spatiales s'améliorent (lentement) et permettent d'intégrer certaines acquisitions foncières dans le contexte local et de les combiner avec des données sur l'utilisation et l'occupation des terres ;
- Land Matrix renseigne sur un certain nombre de variables qui abordent les impacts, bien que celles-ci ne soient disponibles la plupart du temps que pour quelques transactions uniquement ;
- Land Matrix renferme de nombreux cas individuels qui peuvent servir à des recherches plus approfondies.

Compte tenu de toutes ces difficultés, tous les commentaires sont les bienvenus pour nous aider à renforcer la base de données LM.

## Encadré 2 : Les écueils de la collecte de données : le cas de la Sierra Leone

Au cours de la dernière décennie, la Sierra Leone a connu une augmentation des investissements fonciers à grande échelle, principalement pour l'extraction des ressources et l'agriculture commerciale. Dans les rapports disponibles publiquement, ces investissements sont formulés soit en termes de promesses (comme moteurs de développement, souvent dans les rapports rédigés par les décideurs), soit en termes de problèmes (comme nouveaux défis posés aux communautés locales, généralement dans des rapports d'ONG). Dans tous ces rapports, les positions semblent simples et les faits parler d'eux-mêmes. Il convient toutefois de traiter ces rapports sur les investissements à grande échelle avec précaution, car les données sont recueillies dans des contextes sociaux très complexes. Cette étude de cas s'intéresse aux rapports qui privilégient la perspective des problèmes car ils font souvent référence aux débats scientifiques comme sources objectives. En outre, les données de Land Matrix sont tirées (dans une certaine mesure) de ces rapports et, par conséquent, traitent souvent des informations contradictoires et subjectives.

La Sierra Leone est l'un des pays les plus pauvres au monde et, par conséquent et sans surprise, les attentes sont extrêmement élevées quant aux avantages que les investissements à grande échelle sont susceptibles de procurer. En effet, force est de constater que de nombreuses personnes tirent des bénéfices des investissements : cela est manifeste, par exemple, au regard de la croissance et du développement de villes situées à proximité de projets d'investissement à grande échelle, des opportunités d'emplois plus nombreuses et de l'amélioration du niveau de vie, y compris l'accès à des biens matériels. Les retombées varient toutefois selon les groupes de personnes et, bien que les attentes soient toujours élevées, elles ne sont pas toujours satisfaites. Cette situation crée un champ social fragmenté, désireux de rompre avec la pauvreté et/ou les frustrations du passé face au rythme lent du développement. Les rapports qui traitent, par exemple, des « promesses non tenues » par un investisseur n'examinent souvent pas ce domaine complexe des attentes. Si une personne s'attendait à une voiture et n'obtient qu'une bicyclette, elle aura tendance à

déclarer que la vie est pire qu'avant et que les promesses n'ont pas été tenues, même si, auparavant, elle ne disposait peut-être d'aucun mode de transport. « Ce qui existait auparavant » est donc très important, bien que difficile à étudier. En outre, les attentes sont alimentées par les promesses faites par les politiciens et les entreprises qui tentent de mettre en place leurs projets, ainsi que par les exigences imposées aux entreprises par les ONG.

Les opinions sur les investissements à grande échelle s'ancrent dans un contexte historique, social, économique et politique particulier et les populations ont des intérêts stratégiques lorsqu'elles expriment leurs préoccupations et leurs désirs qui, en outre, peuvent être formulés différemment selon l'interlocuteur. Dans son ouvrage « Cultivating Development » (2005), David Mosse montre de quelle manière les populations formulent soigneusement leurs problèmes et leurs besoins en tenant compte de ce que l'interlocuteur est capable d'apporter. Cela n'enlève rien à la légitimité de ces problèmes, mais il met en évidence le fait que l'expérience et les points de vue des collecteurs de données ainsi que la formulation des questions peuvent influencer les résultats. En outre, le fait que des fonds soient disponibles dans les pays du Nord pour examiner et critiquer les investissements à grande échelle dans les pays du Sud, peut compliquer la collecte des données, en raison de l'existence d'un intérêt prédéfini dans un résultat donné. Ainsi, les conclusions peuvent être faussées et les résultats correspondre à des suppositions.

Les périodes de collecte de données sont courtes, ce qui contribue à ces préoccupations. Une courte période ne suffit pas pour étudier l'évolution de dynamiques, encore moins pour contextualiser des affirmations et des observations dans une histoire sociale plus longue. En outre, le timing des enquêtes ainsi que les personnes sélectionnées constituent des facteurs clés : les discussions réalisées en journée pourraient être dominées par des groupes particuliers, tels que les chômeurs par exemple. L'utilisation de méthodes de recherche appropriées et d'une planification minutieuse est donc

essentielle, mais cette approche est souvent handicapée par les courts délais. Il est donc encore plus important de travailler avec des chercheurs qui ont une connaissance approfondie d'un endroit donné — ce qui n'est malheureusement pas toujours le cas des études commanditées.

Il s'agit là de quelques réflexions sur la complexité de la collecte d'informations dans les contextes locaux des investissements à grande échelle, des difficultés souvent non reconnues ou mal comprises. Celles-ci ne visent pas à discréditer les travaux déjà

réalisés, mais ont pour but d'inciter à la prudence quiconque traitant de rapports sur les investissements à grande échelle — en tenant compte du contexte et des méthodes scientifiques utilisées et en reconnaissant/comprenant les complexités sociales — et en ne les considérant pas comme des vérités incontestées.

Source : d'après une recherche de terrain en Sierra Leone en 2013/2014. Étude de cas réalisée par Robert J. Pijpers, boursier doctoral à l'Université d'Oslo et chercheur invité à GIGA.

## 1.4. Portée du rapport

La base de données Land Matrix inclut les transactions portant sur la production agricole, l'extraction du bois, la finance du carbone, les industries, la production d'énergies renouvelables, la conservation et le tourisme dans les pays à revenus faibles et intermédiaires. Toutefois, en raison de la couverture restreinte de certains secteurs et afin de réduire les biais éventuels dans les jeux des données, nous avons utilisé un sous-ensemble de données pour effectuer notre analyse globale en focalisant sur les acquisitions foncières pour lesquelles les données actuellement disponibles sont les plus exhaustives. Nous considérons en particulier :

- Les transactions transnationales. Land Matrix inclut en premier les transactions transnationales. Bien que les partenaires régionaux aient permis d'augmenter les données sur les transactions domestiques, ce sous-ensemble de données n'est toujours pas suffisamment riche pour brosser un tableau exhaustif.
- Les transactions agricoles. L'équipe LM s'intéresse essentiellement aux transactions agricoles. Cependant, nous présentons également au chapitre 2 des projets forestiers, touristiques, de conservation et industriels. Cela correspond aux transactions actuellement visibles sur le site public de Land Matrix.

- Les transactions conclues sont celles pour lesquelles nous disposons de compte rendus crédibles à propos d'un accord verbal ou d'un contrat signé. Les transactions prévues et celles échouées sont difficiles à vérifier. Bien qu'elles aient une incidence sur les communautés, il est extrêmement difficile de fournir des informations sur de tels cas. Néanmoins, dans certaines parties de ce rapport, nous mentionnons d'autres étapes du processus de négociation (transactions prévues et ayant échoué) et présentons les données correspondantes.

Ce rapport est basé sur une image des données prise le 25 avril 2016. La base de données étant continuellement mise à jour, les chiffres avancés dans ce rapport différeront de ceux disponibles sur le site à ce jour.

Par ailleurs, les études de cas permettent d'élargir les perspectives et de fournir des informations contextuelles. Elles peuvent présenter des transactions exclues de l'analyse générale : par exemple, nous présentons une compagnie minière en Mongolie et ses impacts (cf. encadré 14).

## 2. Vue d'ensemble et tendances des acquisitions foncières agricoles à grande échelle

Ce chapitre donne une vue d'ensemble des données recueillies par l'Observatoire mondial de Land Matrix. Tout d'abord, il donne un aperçu de l'ensemble des données contenues dans la base de données, puis sur les transactions agricoles, lorsque Land Matrix dispose de jeux de données suffisamment solides pour permettre de faire une analyse plus approfondie des tendances régionales et de celles de la mise en œuvre.

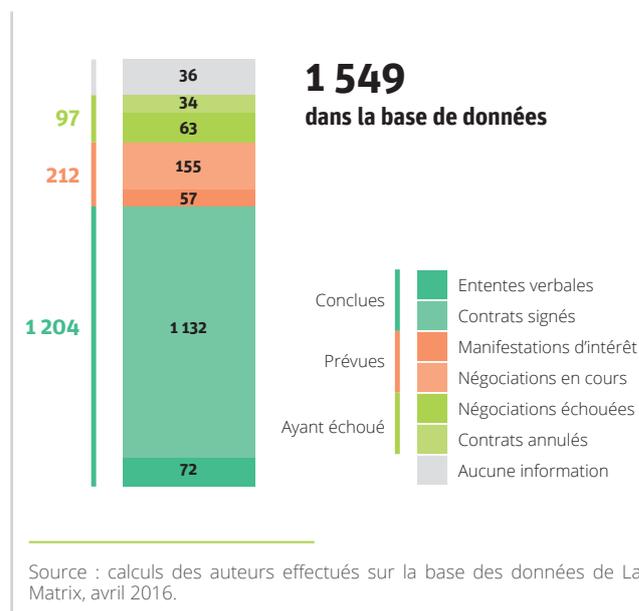
### 2.1. Aperçu de l'ensemble des transactions

« 1 549 transactions au total dont 1 204 conclues par un contrat. »

Une caractéristique importante de Land Matrix réside dans les méthodes utilisées pour différencier les étapes clés du processus de négociation des transactions foncières. Les processus d'acquisitions foncières étant dynamiques, il est important de rendre compte de l'évolution des transactions, depuis leur annonce jusqu'à la conclusion d'un contrat et la mise en œuvre du projet, voire son échec. Parfois, les cas évoluent avec le temps : une transaction peut être annulée et faire l'objet d'une renégociation ultérieure par d'autres investisseurs. Land Matrix suit les transactions faisant l'objet d'un contrat conclu ainsi que celles en cours de conclusion (transactions prévues) et celles qui ont échoué<sup>3</sup>.

Comme le montre la figure 3, Land Matrix détient actuellement des informations sur 1 549 acquisitions foncières impliquant au moins un investisseur étranger, quel que soit leur niveau de négociation. Le tableau 1 donne un aperçu de ces transactions et indique également leurs superficies (en indiquant la différence entre la superficie prévue et celle renseignée dans le contrat ; pour de plus amples informations sur ce point, cf. l'encadré 3).

Figure 3 : Vue d'ensemble des données



« Land Matrix détient actuellement des informations sur 1 549 acquisitions foncières impliquant au moins un investisseur étranger. »

Tableau 1 : Les acquisitions internationales foncières consignées dans la base de données Land Matrix

STATUT DE LA NÉGOCIATION	NOMBRE DE TRANSACTIONS	SUPERFICIE PRÉVUE (MILLIONS D'HECTARES)	SUPERFICIE DU CONTRAT (MILLIONS D'HECTARES)
Ententes verbales	72	4,6	2,2
Contrats signés	1 132	52,6	40,3
Transactions conclues	1 204	57,2	42,4
Manifestations d'intérêt	57	8,3	s/o
Négociations en cours	155	12,0	s/o
Transactions prévues	212	20,2	s/o
Négociations échouées	63	6,0	s/o
Contrats annulés	34	1,2	0,9
Transactions échouées	97	7,2	0,9
Aucune information	36	0,9	0,2
<b>Nombre total de transactions contenues dans Land Matrix</b>	<b>1 549</b>	<b>85,5</b>	<b>43,6</b>

Remarque : « s/o » signifie « sans objet ».

Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

<sup>3</sup> Pour des explications plus détaillées sur la méthodologie : <http://landmatrix.org/en/about/>.

Les transactions prévues peuvent être considérées comme une indication de l'intérêt futur pour des terres. Le tableau 1 fait l'inventaire des 212 transactions prévues, portant sur 20,2 millions d'hectares, ce qui laisse supposer que l'intérêt pour les terres demeure important. Toutefois, sur les 169 transactions pour lesquelles nous disposons d'informations, 125 (74 %) proviennent de sources antérieures à 2012. En ce qui concerne

ces cas, la mise en œuvre semble incertaine, voire improbable. Il est toutefois important de noter que ces transactions, bien qu'elles ne soient pas opérationnelles, peuvent tout de même avoir un impact sur les régions concernées — par exemple, en constituant un obstacle à d'autres activités de développement ou aux investissements des utilisateurs actuels de ces terres.

### Encadré 3 : Variables de superficie et informations contradictoires sur la superficie des transactions

La superficie d'une transaction est un aspect important qui a été créé, par le passé, une certaine confusion chez les utilisateurs de Land Matrix. LM enregistre trois variables différentes afin de dresser un tableau exact et réaliste. Lors de la première citation d'une transaction, par exemple dans les médias, la superficie prévue est souvent mentionnée. Il s'agit la plupart du temps de celle mentionnée pendant la phase de négociation. En général, cette superficie est supérieure à celle mentionnée dans le contrat (cf. tableau 1) une fois la transaction officiellement conclue. La superficie productive est la plus difficile à déterminer car elle change constamment lors de la phase de mise en œuvre alors

que l'exploitation augmente sa superficie agricole. Si la superficie productive est connue mais pas celle incluse dans le contrat, la première sert d'approximation de la deuxième.

D'une manière générale, un large éventail de chiffres est disponible en ligne concernant la superficie des acquisitions foncières. Souvent, ces chiffres diffèrent considérablement pour plusieurs raisons : entre autres du fait de la définition « d'une acquisition foncière à grande échelle », du calendrier ainsi que des superficies et de la logique utilisées pour l'agrégation.

Les 97 transactions qui ont échoué montrent que les manifestations d'intérêt pour les terres ne se concluent pas toutes par un contrat (des négociations échouent) et que certaines transactions échouent même après conclusion d'un accord, entraînant alors l'annulation d'un contrat conclu. Toutefois, bien qu'un contrat soit annulé, l'acquisition initiale peut tout de même continuer d'impacter la région ciblée, car, souvent, les terres ne sont pas restituées aux propriétaires initiaux.

En examinant les 1 204 transactions conclues (ententes verbales et contrats signés), la superficie des terres faisant l'objet de contrats est inférieure à celle initialement prévue (voir ci-dessous). Néanmoins, pour remettre les choses dans leur contexte, les 42,4 millions d'hectares de terres sous contrats représentent 0,8 % environ de la superficie agricole totale mondiale et plus que la superficie de l'Allemagne (35,7 millions d'hectares).

## 2.2. Superficie des transactions

« Les transactions conclues sont plus petites, la plupart font moins de 20 000 hectares. »

En ce qui concerne la superficie prévue des transactions en fonction du statut de la négociation (cf. tableau 2), les données de Land Matrix indiquent que les transactions conclues concernent des superficies bien moins importantes que celles qui ont échoué et que celles prévues. Cela montre que des projets d'échelle exceptionnelle pourraient être confrontés à un certain nombre de problèmes qui ne pourront être traités qu'à plus petite échelle. Par exemple, des difficultés techniques et de gestion peuvent survenir lors de la mise en œuvre, en particulier dans des environnements écologiques, politiques et socio-économiques difficiles.

Tableau 2 : Superficie prévue des transactions selon le statut de la négociation

STATUT DE LA NÉGOCIATION	MINIMUM (HECTARES)	MAXIMUM (HECTARES)	MÉDIANE (HECTARES) <sup>4</sup>	MOYENNE (HECTARES)	NOMBRE DE TRANSACTIONS	SUPERFICIE TOTALE (MILLIONS D'HECTARES)
Échouées	200	1 000 000	20 000	74 406	97	7,2
Prévues	400	1 500 000	19 000	95 511	212	20,3
Conclues	221	619 759	10 000	47 484	1 204	57,2

Source: Calculs des auteurs effectués sur la base des données de la Land Matrix, avril 2016.

« Les transactions conclues sont de tailles considérablement plus petites que les transactions qui ont échoué et celles qui sont prévues. »

<sup>4</sup> La médiane équivaut à la « valeur moyenne » : la moitié de l'échantillon de données est en dessous et l'autre moitié est au-dessus de cette valeur. Par rapport à la moyenne, la médiane indique si les données sont faussées par des valeurs très élevées ou très basses. Ici, la médiane est beaucoup plus faible que la moyenne, ce qui indique que certaines valeurs très élevées faussent la moyenne.

Les entreprises publiques et les gouvernements sont particulièrement notables concernant l'importance de la superficie moyenne de leurs transactions prévues. Cependant, la superficie de leurs transactions est inférieure à la moyenne lorsque les contrats sont conclus. À noter, les entités publiques présentent également le taux le plus faible de transactions conclues en pourcentage de l'ensemble des transactions (63,9 % pour des investisseurs publics contre 78 % pour tous les types d'investisseurs — à l'exclusion des catégories « autres » et « aucune information ») et présentent le pourcentage le plus élevé de transactions échouées (15 % contre 7 % globalement).

L'étude des superficies foncières sous contrats des 1 204 transactions conclues (57,2 millions d'hectares) montre que des transactions très importantes sont à l'origine des résultats (avec une moyenne de 35 756 hectares et une médiane de 8 650 hectares). Le tableau 3 présente le nombre de transactions en fonction des différentes classes de superficie et confirme que près des trois-quarts des transactions concernent moins de 20 000 hectares et seulement 13 % portent sur plus de 50 000 hectares.

**Tableau 3 :** Nombre de transactions conclues selon les superficies sous contrats

SUPERFICIES SOUS CONTRATS (HECTARES)	NOMBRE DE TRANSACTIONS	%
200 à 2 000	233	19
2 001 à 5 000	185	15
5 001 à 10 000	280	23
10 001 à 20 000	161	13
20 000 à 50 000	165	14
50 000 à 200 000	112	9
Supérieur à 200 000	45	4
Aucune information	23	2

Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données Land Matrix, avril 2016.

« Près des trois-quarts des transactions concernent moins de 20 000 hectares et seulement 13 % portent sur plus de 50 000 hectares. »

### 2.3. Choix des contrats : une tendance régionale claire

Le tableau 4 présente les différents types de contrats par continent enregistrés dans Land Matrix. On constate que les transactions réalisées en Afrique, en Asie et en Océanie utilisent

presque exclusivement des baux ou des concessions, tandis que celles réalisées en Amérique sont des achats. Ces deux options semblent être fréquemment utilisées pour les transactions réalisées en Europe de l'Est. À noter, une concession implique des droits d'utilisation (et non un transfert de droits de propriété) ; ce type d'accord contractuel est couramment utilisé pour les projets forestiers et miniers.

**Tableau 4 :** Nature des transactions par continent

CONTINENT CIBLE	BAIL/CONCESSION		ACHAT FERME		TOTAL (NOMBRE DE TRANSACTIONS)
	NOMBRE DE TRANSACTIONS	%	NOMBRE DE TRANSACTIONS	%	
Afrique	376	94	22	6	398
Amérique	20	10	176	90	196
Asie	207	96	8	4	215
Europe de l'Est	38	72	15	28	53
Océanie	40	98	1	2	41
<b>Total</b>	<b>681</b>	<b>75</b>	<b>222</b>	<b>25</b>	<b>903</b>

Source: Calculs des auteurs effectués sur la base des données de la Land Matrix, avril 2016.

Ces tendances régionales claires peuvent s'expliquer par les législations nationales : de nombreux pays, en particulier en Afrique, Asie et Océanie, ne permettent pas l'achat de terres. Celles-ci font alors souvent l'objet de transactions entre gouvernement et investisseur. D'autres pays, comme le Brésil, autorisent la propriété foncière par des sociétés et des personnes étrangères, mais imposent des restrictions. En Amérique latine, les terres font souvent l'objet de transactions entre entités privées. Les baux sont généralement établis sur de longues durées. Pour 327 transactions faisant l'objet de baux et

pour lesquelles des renseignements sont disponibles, la durée de la location varie de 3 à 99 ans ; 94 % de ces locations durent au minimum 20 ans. Encore une fois, les données indiquent que la législation nationale joue un rôle majeur dans les baux : par exemple, 56 transactions cambodgiennes ont une durée de 70 ans, 31 transactions en Papouasie-Nouvelle-Guinée durent 99 ans et la Zambie autorise uniquement des baux de 99 ans. Les investisseurs peuvent également ne pas souhaiter investir directement dans la propriété et préférer des locations de terres.

## 2.4. Les objectifs des investissements : accent sur l'agriculture

Le tableau 5 présente les objectifs d'investissement de l'ensemble des transactions conclues figurant dans la base de données, et

disponibles dans les sources.<sup>5</sup> Pour la majorité des transactions — tant en termes d'occurrences de la mention d'une intention d'investissement (de nombreuses transactions font état de plusieurs intentions) que de tailles respectives —, l'agriculture constitue le principal objectif.

**Tableau 5 :** Objectifs des acquisitions foncières

OBJECTIFS	NOMBRE DE MENTIONS DE L'OBJECTIF	SUPERFICIE TOTALE DU CONTRAT (MILLIONS D'HECTARES)
Agriculture	1 403	24,1
– Agrocarburants	221	5,1
– Cultures vivrières	553	9,2
– Bétail	130	2,0
– Produits agricoles non alimentaires	236	2,3
– Agriculture (non spécifié)	263	5,6
Foresterie	187	12,0
Tourisme	25	1,7
Industrie	33	0,4
Conservation	20	1,4
Énergie renouvelable	57	0,9
Autres objectifs	28	1,0
Aucune information	30	1,0
<b>Total</b>	<b>1 783</b>	

Remarque : des transactions individuelles peuvent présenter jusqu'à cinq objectifs différents. Land Matrix ne fournit pas d'informations sur la proportion de superficie correspondant à chaque objectif ; par conséquent, nous avons divisé pour ce rapport la superficie sous contrats et attribué des proportions égales à chaque objectif. Nous dénombrons le nombre d'occurrences de la mention d'une intention et pour N (transactions) = 1 204, nous déclarons N (objectifs) = 1 783.

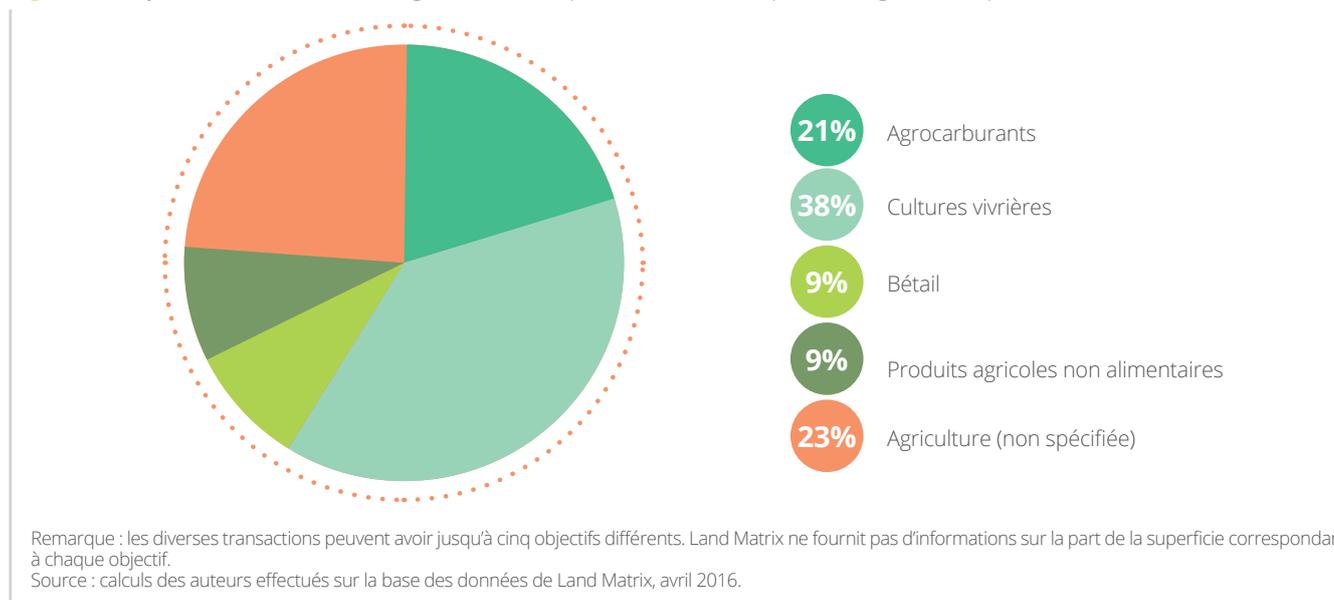
Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

La figure 4 indique les différents objectifs rencontrés des investissements agricoles pour des transactions conclues, tels que précisés dans les sources. Les cultures vivrières continuent de jouer un rôle majeur, tant en termes de nombres de transactions que de superficie totale, suivies des agrocarburants. La grande proportion des transactions (23 % de la superficie) ne précise pas le type de cultures et peut donc être affectée aux cultures flexibles<sup>6</sup> dont l'utilisation finale n'est pas connue. Le palmier à huile représente la plus importante de ces cultures,

avec de multiples usages, notamment la production d'aliments, de combustibles et de cosmétiques.

Si l'on considère uniquement les transactions récentes, conclues depuis 2012, la catégorie « agriculture non spécifiée » est encore plus importante que pour toutes les transactions confondues, avec 32 % de la superficie, tandis que les agrocarburants (18 %) et les cultures vivrières (36 %) le sont moins.

**Figure 4 :** Objectifs d'investissements agricoles des acquisitions foncières (pourcentage de la superficie)



<sup>5</sup> La variable « objectif » dans la base de données enregistre la déclaration des sources sur l'objectif de l'investissement et ne dérive pas automatiquement des cultures concernées.

<sup>6</sup> Les cultures « flexibles » offrent de multiples utilisations finales ; par exemple, elles peuvent servir d'aliments, de nourriture pour animaux, de combustibles ou de matières premières industrielles.

Comme l'indique le tableau 6, il existe certaines différences régionales notables dans les intentions des investissements agricoles : par exemple, les agrocarburants sont, en Afrique et sur le continent américain, les cultures les plus citées comme intentions. Les agrocarburants sont également significatifs en

Asie et Océanie, mais sont négligeables en Europe. Les cultures vivrières sont importantes partout, particulièrement en Europe et en Amérique où elles occupent près de la moitié de la superficie acquise. Le bétail ne joue pratiquement aucun rôle en Afrique ou en Asie, mais est assez important en Europe et en Amérique.

**Tableau 6 :** Objectifs des investissements agricoles par région (% de la superficie)

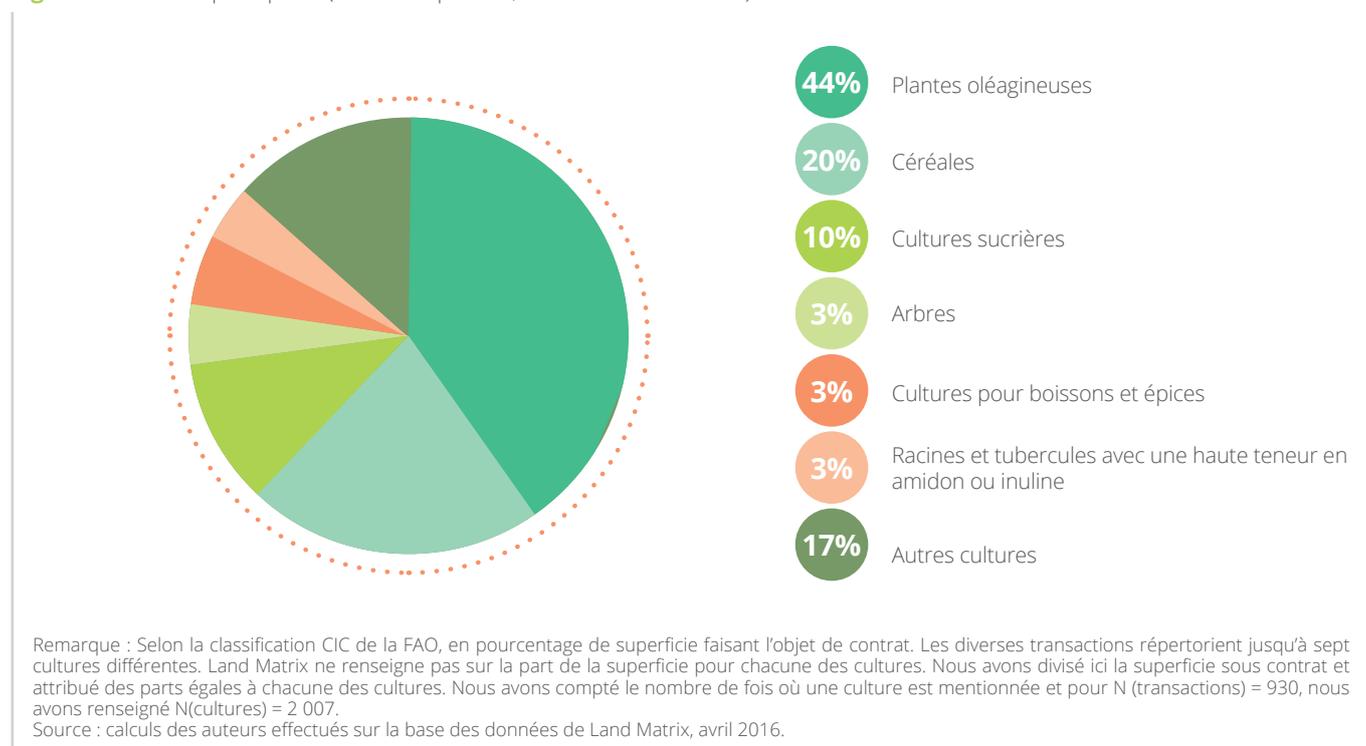
	AFRIQUE	EUROPE	AMÉRIQUE	ASIE	OCÉANIE	MONDIAL
Agrocarburants	32 %	1 %	29 %	16 %	16 %	21 %
Cultures vivrières	39 %	45 %	50 %	21 %	30 %	38 %
Bétail	3 %	17 %	16 %	1 %	11 %	8 %
Produits agricoles non alimentaires	9 %	1 %	1 %	29 %	3 %	9 %
Agriculture (non spécifié)	17 %	37 %	4 %	33 %	40 %	23 %

Remarque : Les transactions peuvent présenter chacune jusqu'à cinq intentions différentes. Land Matrix ne fournit pas d'informations sur la proportion de superficie correspondant à chacune d'entre elles ; par conséquent, nous avons divisé la superficie faisant l'objet de contrats et attribué des proportions égales à chaque intention. Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

Les données de Land Matrix permettent également d'étudier les cultures pratiquées par les investisseurs grâce aux informations dont nous disposons pour 930 transactions conclues. La figure 5 présente les différentes catégories de culture selon la

Classification indicative des cultures (CIC) de la FAO. La majorité d'entre elles sont des oléagineuses, notamment les palmiers à huile et le jatropha (44 %), des céréales (20 %) et des cultures sucrières (10 %).

**Figure 5 :** Cultures pratiquées (% de la superficie, transactions conclues)



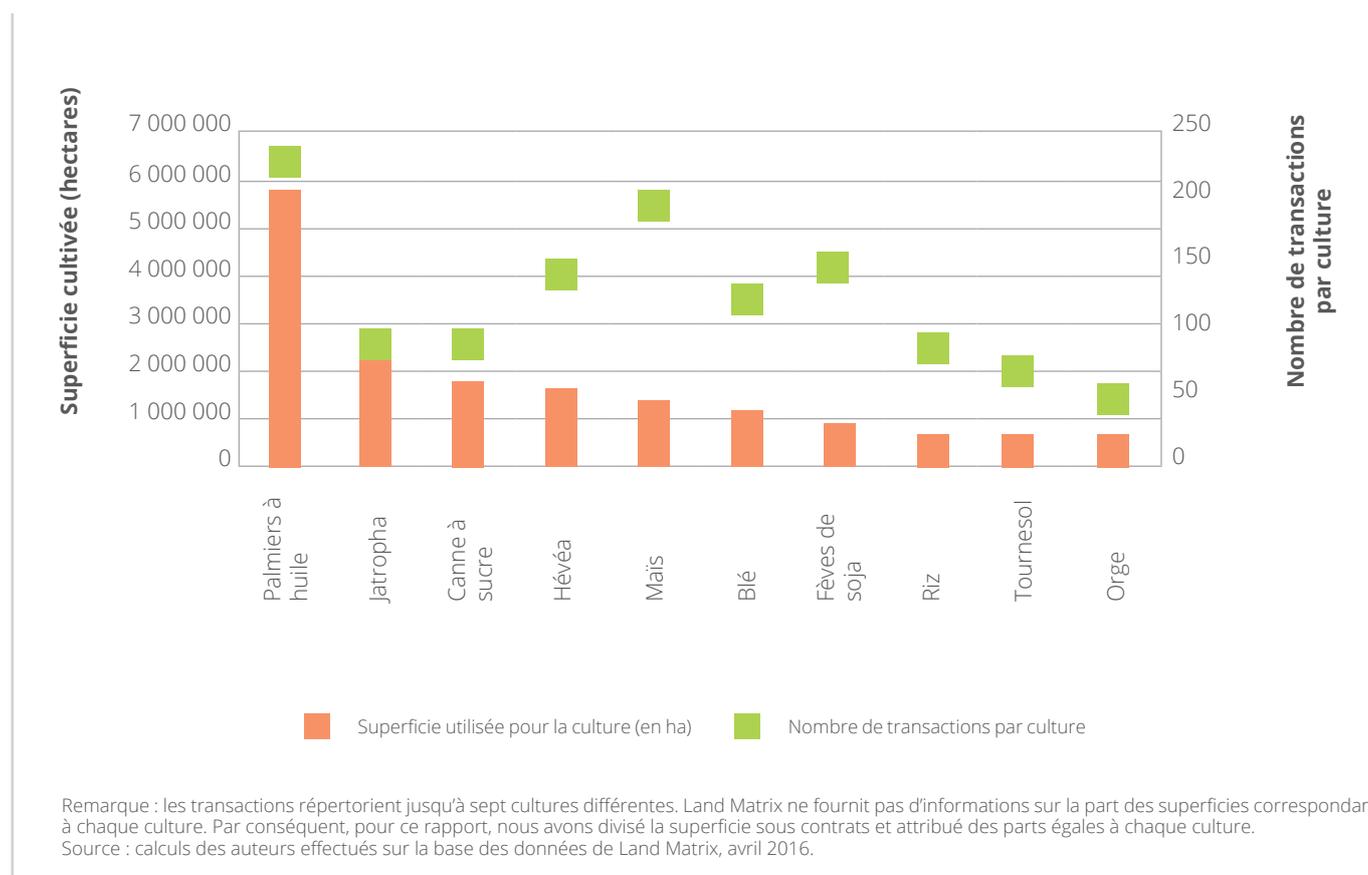
« Avec 6 millions d'hectares (220 transactions), les projets de culture du palmier à huile sont les plus importants, suivis du jatropha (2,4 millions d'hectares, 92 transactions) et de la canne à sucre (1,9 millions d'hectares, 92 transactions). »

« En examinant les cultures les plus significatives dans les transactions récentes (depuis 2012), le jatropha, généralement cultivé pour le biocarburant, perd en importance avec seulement quatre nouvelles transactions durant les quatre dernières années. »

La figure 6 présente la superficie de terres sous contrats en fonction des cultures les plus importantes. Avec près de 6 millions d'hectares (220 transactions), les projets les plus importants sont ceux de culture du palmiers à huile, suivis du jatropha (2,4 millions d'hectares, 92 transactions<sup>7</sup>) et de la canne à sucre (1,9 millions d'hectares, 92 transactions). La taille moyenne des transactions varie considérablement, comme l'indique le nombre d'occurrences de la mention d'une culture ainsi que la taille de la

superficie pour chacune des cultures. En examinant les cultures les plus significatives dans les transactions récentes (depuis 2012), le jatropha, généralement cultivé pour le biocarburant, perd en importance avec seulement quatre nouvelles transactions durant les quatre dernières années. En outre, de nombreuses transactions portant sur le jatropha sont abandonnées : sur 97 transactions échouées, 20 portent sur le jatropha.

Figure 6 : Superficies sous contrats par culture principale



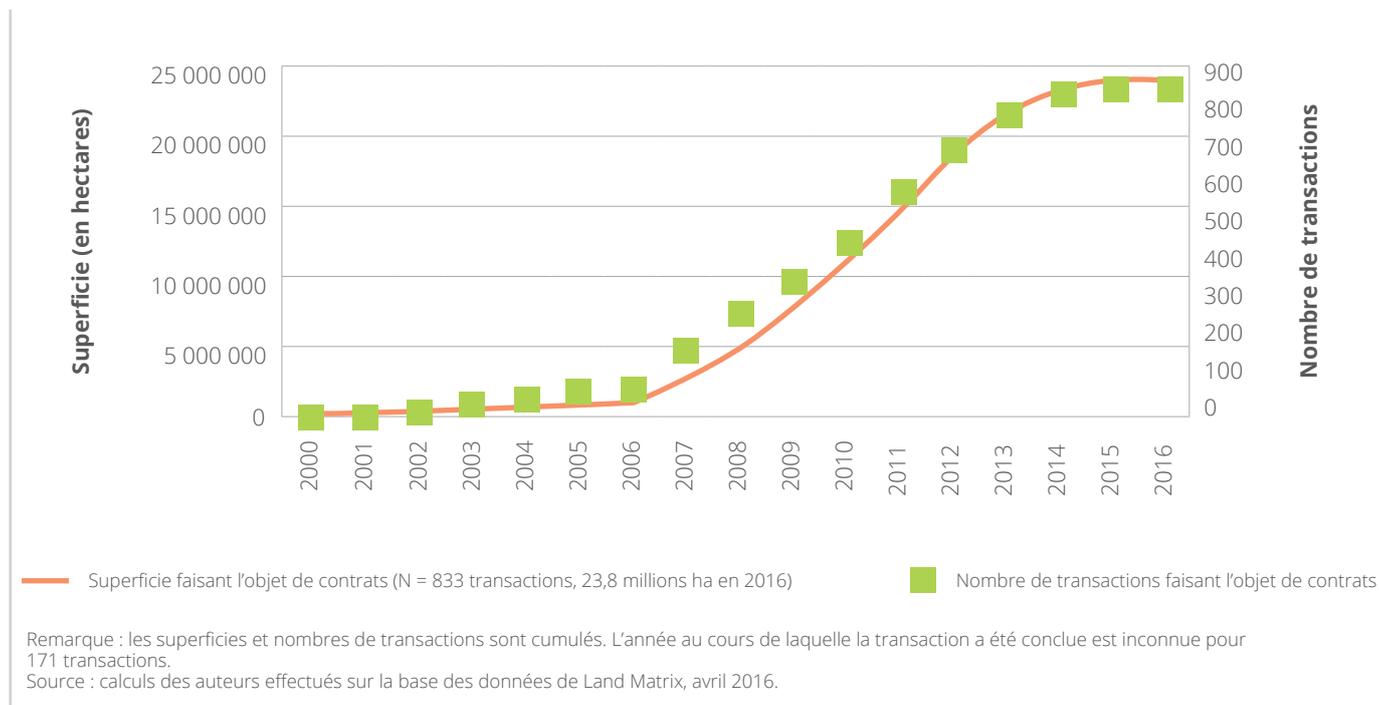
## 2.5. De la « ruée vers les terres » à la mise en œuvre

La figure 7 montre la tendance des transactions agricoles conclues (superficie et nombre) incluses dans Land Matrix entre 2000 et 2016. On observe une hausse importante à partir de 2005, puis une stabilisation vers 2012. Ce ralentissement, observé lors de ces dernières années, ne veut pas forcément dire une baisse du nombre des transactions conclues. Cela peut également être lié à la disponibilité tardive des informations, car plusieurs années sont souvent nécessaires pour qu'une

acquisition foncière soit rendue publique. Parmi les raisons susceptibles d'expliquer un véritable ralentissement — c'est-à-dire une baisse du taux des acquisitions foncières — pourraient figurer une crise financière, une diminution du cours des produits de base ou encore des troubles sociaux. Au stade actuel, nous ne sommes pas en mesure de déterminer si la stabilisation observée est due à un biais dans le rapportage ou à une diminution réelle des acquisitions foncières. Toutefois, il convient de noter qu'une tendance à la stabilisation avait déjà été observée en 2010 dans le précédent rapport analytique et que celle-ci a dorénavant disparu, ce qui indique que les biais dans l'établissement de rapports jouent un rôle important.

<sup>7</sup> Bien que de nombreuses transactions portant sur le jatropha aient échoué, Land Matrix possède toujours des informations détaillées sur 92 transactions portant sur le jatropha avec des contrats conclus. Sur ces transactions, 17 se trouvent en phase de démarrage et 33 sont en cours d'exploitation. Quant aux transactions restantes, cinq n'ont pas démarré, 22 ont été abandonnées et le statut de mise en œuvre est inconnu pour les 15 dernières.

Figure 7 : Transactions agricoles transnationales assorties d'un contrat, 2000–2016



Une fois le contrat conclu, il est possible d'observer si les transactions sont mises en œuvre ou non. De nombreuses raisons peuvent justifier une incapacité à le faire, notamment

des contraintes financières, des problèmes de gestion ou encore la spéculation foncière (cf. encadré 4).

**Encadré 4 :** Des projets à grande échelle contraints à la baisse par les gouvernements cibles

En 2009, Herakles Capital, une société américaine de capital-risque, a signé un protocole d'entente (MoU) de 99 ans avec le gouvernement camerounais portant sur 73 086 hectares de terres (cas n°1159 de Land Matrix).<sup>8</sup> Le bail a été signé en 2013 ; toutefois, le gouvernement a alloué 19 843 hectares seulement à l'entreprise pour la culture du palmier à huile. Le bail était de trois ans, avec une option de renouvellement pour 99 ans en fonction de l'investissement initial. Les opérations ont été suspendues en 2013 après que de violentes critiques et protestations aient été formulées par la population locale et la société civile. En 2015, la société s'est alors trouvée dans une situation économique désastreuse et, pour y remédier, a commencé à exporter du bois vers la Chine. Des preuves de diverses infractions à la réglementation ont été mises à jour à propos des autorisations et de l'exploitation de la plantation ; néanmoins, avec le changement de direction fin 2015, le défrichage s'est poursuivi — en fait, son rythme s'est même accéléré. L'entreprise a principalement concentré ses efforts dans la récupération de terres pour la culture de palmier à huile près de la ville de Nguti, tout en abandonnant ses autres sites à proximité de Mundemba et Toko.

En Éthiopie, un investisseur indien, Karuturi Global Limited, obtient un MoU portant sur 300 000 hectares en 2008 pour une durée de 99 ans (cas n° 1205). En 2010, la superficie de l'accord fut réduite à 100 000 hectares pendant 50 ans par le gouvernement fédéral, 300 000 hectares étant jugés excessifs et au-delà des capacités de

l'entreprise. Les 100 000 hectares devaient être cultivés dans un délai de deux ans à compter de la date de la signature du contrat. Le gouvernement a donné à la société deux avertissements écrits indiquant que ces terres leur seraient arrachées à moins qu'elles ne soient totalement en production. Par la suite, la superficie de ces terres sous contrat a ainsi diminué, de 100 000 à 1 200 hectares, en 2015. Karuturi a depuis contesté la décision du gouvernement et obtenu une ordonnance qui protège le bail. Elle se prépare à demander un arbitrage international.

Entre-temps, en Zambie, Wuhan Kaidi, une entreprise chinoise, souhaitait acquérir 300 000 hectares de terres pour la production de biocarburants et a signé un MoU portant sur 80 700 hectares (cas n° 3739). Toutefois, lorsqu'elle signe le bail en 2011, la taille est réduite à 4 000 hectares. Cette décision fait suite au changement de gouvernement, le nouveau président ayant déclaré que seuls 4 000 hectares seraient accordés, avec possibilité d'augmenter cette superficie si la société obtenait de bons résultats. L'investisseur a abandonné le projet, déclarant que les terres proposées étaient insuffisantes pour justifier un projet de 450 millions de dollars.

Source : Land Matrix, 2016  
Étude de cas réalisée par Angela Harding, Université de Pretoria, Point focal régional pour l'Afrique.

« Le ralentissement, observé lors de ces dernières années, ne veut pas forcément dire une baisse du nombre des transactions conclues. Cela peut également être lié à la disponibilité tardive des informations »

<sup>8</sup> À noter, certains encadrés mentionnent des transactions spécifiques dotées de numéros d'identification. Ces numéros correspondent à l'identification au sein de Land Matrix, vous permettant ainsi de les consulter sur la page d'accueil ([www.landmatrix.org](http://www.landmatrix.org)).

Afin d'expliquer la dynamique de mise en œuvre, Land Matrix distingue différents statuts de négociation de diverses tailles (comme discuté ci-dessus), mais aussi quatre stades de mise en œuvre, uniquement pour les transactions conclues :

- **Projet non démarré** : absence d'activités sur les terres.
- **Phase de démarrage** : il existe des activités sur le terrain, mais pas d'exploitation. Par exemple, le terrain a été défriché ou une pépinière forestière établie.
- **En cours d'exploitation** : les projets produisent de manière effective.
- **Abandonné** : le projet a été interrompu après que le contrat ait été conclu. Les projets de ce type peuvent s'interrompre temporairement en raison de contraintes financières ou autre problème ; ils passent dans la catégorie « échoué » quand l'exploitation n'aura aucune chance de redémarrer. Il est important de noter que les terres appartiennent toujours à l'investisseur pour les projets abandonnés, alors que, dans le cas de transactions « échouées », l'investisseur abandonne le titre de propriété (location ou achat).

Il est particulièrement difficile d'obtenir des informations sur la mise en œuvre des transactions car ces données peuvent changer rapidement et ne pas être aussi bien signalées que l'acquisition elle-même.

Le tableau 7 compare les chiffres récents sur le statut de mise en œuvre avec ceux publiés dans le Bulletin d'information de Land Matrix de juin 2013.<sup>9</sup> Cette comparaison permet de distinguer deux grandes tendances. Premièrement, la base de données se développe : les stades de mise en œuvre présentent davantage de cas aujourd'hui comparativement à juin 2013. Deuxièmement, la qualité des données s'améliore, comme l'indique la diminution des transactions figurant dans la catégorie « aucune information ». Troisièmement, et plus intéressant encore, les transactions sont dorénavant mises en œuvre de façon effective. Les augmentations les plus importantes sont observées pour les catégories « phase de démarrage » (+54 %) et « en cours d'exploitation » (+87 %). À présent, 710 transactions ont au moins démarré leur mise en œuvre, sur une superficie de terres sous contrats de 18,5 millions d'hectares (presque la moitié de l'Allemagne). Les terres en cours d'exploitation sont difficiles à suivre, bien que Land Matrix ait enregistré à l'heure actuelle 6,4 millions d'hectares censés être en cours d'exploitation, soit quasiment quatre fois la superficie de juin 2013. Ces données sur le statut de mise en œuvre suggèrent fortement que, faisant suite à la « ruée vers les terres », la phase de mise en œuvre a dorénavant commencé bien que nous ne soyons pas encore en mesure d'observer tous les impacts de ces transactions.

« Les données sur l'état de mise en œuvre suggèrent fortement que, faisant suite à la ruée vers les terres, la phase de mise en œuvre a dorénavant commencé. »

**Tableau 7** : Statut de mise en œuvre des transactions agricoles

STATUT DE MISE EN ŒUVRE	NOMBRE DE TRANSACTIONS CONCLUES		SUPERFICIE DU CONTRAT (MILLIONS D'HECTARES)		SUPERFICIE EN PRODUCTION (MILLIONS D'HECTARES)	
	Avril 2016	Jun 2013	Avril 2016	Jun 2013	Avril 2016	Jun 2013
Projet non démarré	63	49	2,8	3,4	s/o	s/o
Phase de démarrage (aucune production)	106	69	2,0	2,4	s/o	s/o
Exploitation en cours (production)	604	323	16,5	12,0	6,4	1,7
Projet abandonné	37	35	1,1	2,1	s/o	s/o
Aucune information	194	279	4,3	12,4	s/o	s/o
<b>Total</b>	<b>1 004</b>	<b>755</b>	<b>26,7</b>	<b>32,3</b>	<b>6,4</b>	<b>1,7</b>

Remarque : « s/o » signifie « sans objet »

Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix avril 2016.

Toutefois, les chiffres présentés dans le tableau 7 n'indiquent pas clairement s'il s'agit d'une dynamique de terrain ou de la base de données LM. Land Matrix a des informations plus détaillées pour un sous-ensemble restreint de transactions dont trois sont présentées ci-dessous. De tels jeux de données permettent de

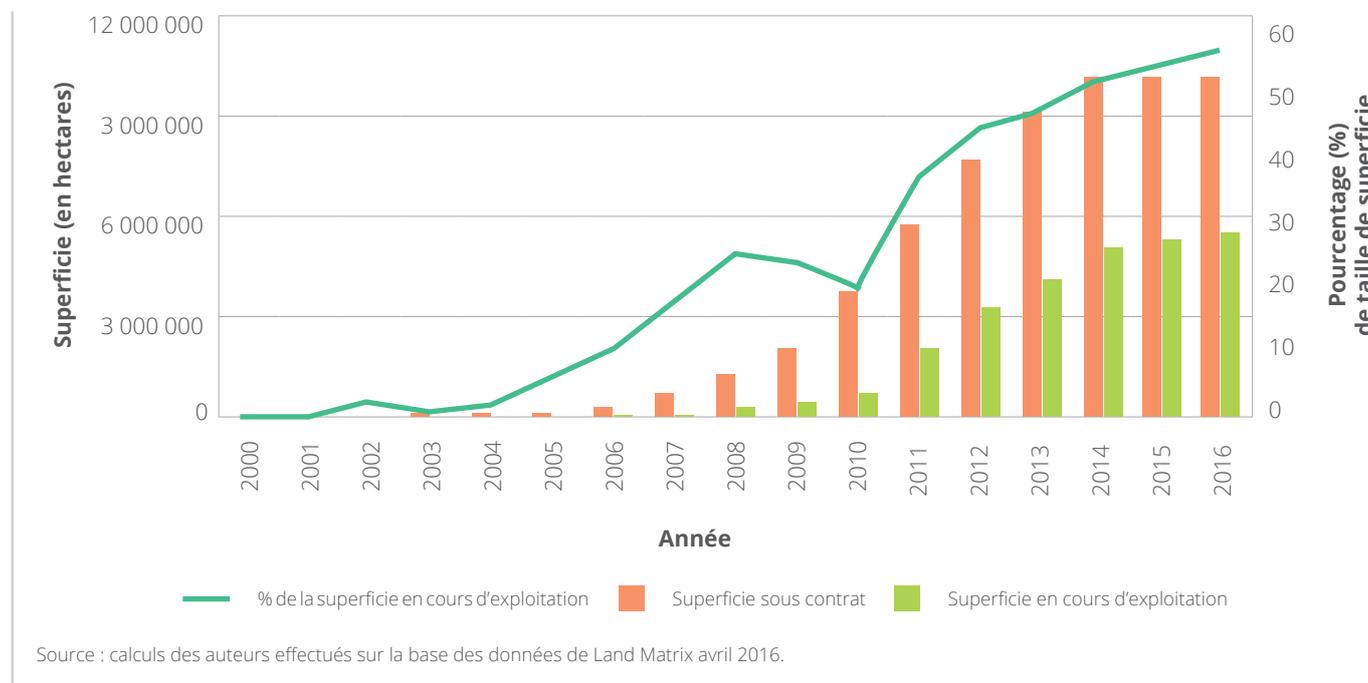
comprendre les dynamiques sous-jacentes de mise en œuvre et, dans ce cas, les données Land Matrix reflètent le développement de transactions au cours du temps et pas le développement de ses efforts de collecte de données.

<sup>9</sup> Le bulletin d'informations est disponible à [http://landmatrix.org/media/filer\\_public/2013/06/10/lm\\_newsletter\\_june\\_2013.pdf](http://landmatrix.org/media/filer_public/2013/06/10/lm_newsletter_june_2013.pdf)

La figure 8 indique le sous-ensemble des transactions dont la superficie en cours d'exploitation est connue (N = 330). Nous avons comparé comment l'évolution de la superficie faisant l'objet de contrats et celle en production ont évolué entre 2000 et 2016. Nous constatons une forte augmentation de la superficie sous contrats entre 2005 et 2014. Celle-ci a évolué

lentement et parallèlement aux acquisitions foncières, mais néanmoins on observe une croissance très rapide à partir de 2010. Aujourd'hui, 55 % de la superficie sous contrat est productive pour ce sous-ensemble de transactions. Cela indique clairement que les investisseurs mettent les terres en production à un rythme croissant.

**Figure 8 :** Évolution des superficies de terres sous contrats et des superficies en cours d'exploitation



Le tableau 8 présente un sous-ensemble de transactions pour lesquelles les statuts de mise en œuvre sont connus (N = 117)<sup>10</sup>. La majorité de ces transactions est passée de la « phase de démarrage » à celle « en cours d'exploitation » (82), tandis que

20 transactions ont été abandonnées. Le tableau 8 présente uniquement le statut le plus récent mais contient aussi des informations sur ceux intermédiaires (cf. les notes de bas de page).

**Tableau 8 :** Du premier statut de mise en œuvre déclaré à celui actuel de mise en œuvre

PREMIER STATUT DE MISE EN ŒUVRE DÉCLARÉE	STATUT ACTUEL DE MISE EN ŒUVRE				TOTAL
	PROJET NON DÉMARRÉ	PHASE DE DÉMARRAGE (AUCUNE PRODUCTION)	EXPLOITATION EN COURS (PRODUCTION)	PROJET ABANDONNÉ	
Projet non démarré			8		8
Phase de démarrage (aucune production)	1 <sup>11</sup>	4	82	12 <sup>12</sup>	98
Exploitation en cours (production)				8	9
Projet abandonné		1 <sup>13</sup>		1	2
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>91</b>	<b>20</b>	<b>117</b>

Remarque: « s/o » signifie « sans objet ».

Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

<sup>10</sup> La plupart de ces transactions contiennent des informations sur deux statuts de mise en œuvre ; quatre transactions en présentent trois différents.

<sup>11</sup> Il s'agit du cas n° 1872, où l'investisseur a créé une pépinière en 2008. En 2012, les activités ont été interrompues en raison de problèmes financiers, mais, en 2014, la société a démarré la production — de sorte que cette transaction est dorénavant en production.

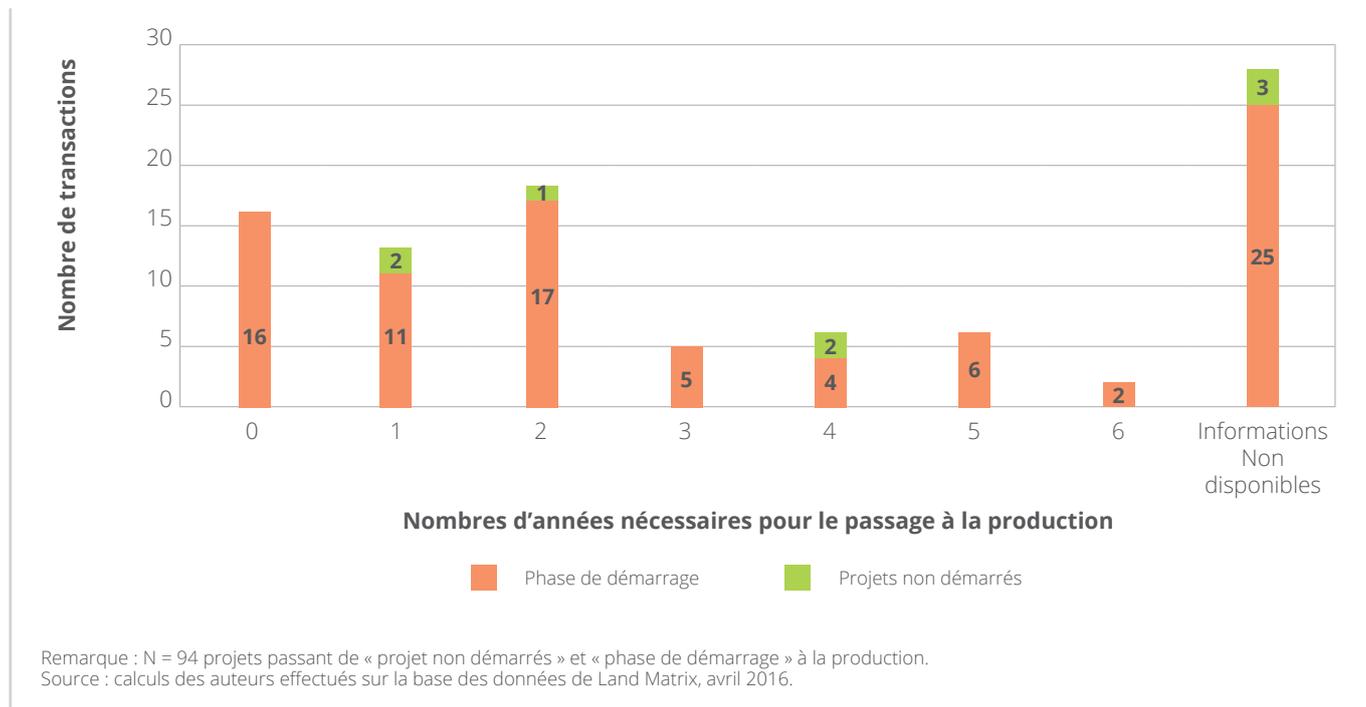
<sup>12</sup> Quatre de ces transactions présentent trois statuts de mise en œuvre différents : elles sont passées de la « phase de démarrage » à celle « en cours d'exploitation » et portent la mention « projet abandonné » dans la phase la plus récente.

<sup>13</sup> Des projets abandonnés peuvent l'être temporairement, comme en témoigne une transaction qui est passée du statut « projet abandonné » à celui « phase de démarrage ». Il s'agit du cas n°1498, le projet sucrier de Markala au Mali : celui-ci a rencontré des difficultés politiques et financières, mais les parties prenantes ont pu en partie le relancer.

La figure 9 présente le délai nécessaire aux transactions pour passer du statut de mise en œuvre « projet non commencé » (N = 8, affiché en vert) ou « phase de démarrage » (N = 86, affiché

en orange) à celui « exploitation en cours ». La plupart des transactions entrent dans la phase de production en moins de trois ans et plus de la moitié en moins de deux ans.

**Figure 9 :** Délai nécessaire aux projets pour entrer en phase de production



## 2.6. Tendances régionales et principaux pays cibles

Selon les données de Land Matrix, l'Afrique demeure de loin le continent le plus visé, avec 422 transactions agricoles conclues, soit une superficie totale de près de 10 millions d'hectares (cf. tableau 9). L'Asie est en deuxième position, avec 305

transactions portant sur 4,9 millions d'hectares. L'Europe de l'Est, avec seulement 96 transactions, atteint une superficie totale de plus de 5 millions d'hectares, tandis que l'Amérique latine 4,5 millions d'hectares et 146 transactions. L'Océanie, qui inclut uniquement, dans Land Matrix, la Papouasie-Nouvelle-Guinée et les îles du Pacifique, est la région la moins visée, avec seulement 35 transactions sur 2,2 millions d'hectares. Toutefois, la taille moyenne des transactions y est la plus importante.

**Tableau 9 :** Transactions agricoles : répartition par région

RÉGION	NOMBRE DE TRANSACTIONS	SUPERFICIE TOTALE DES TRANSACTIONS CONCLUES (MILLIONS D'HECTARES <sup>9</sup> )	EN OPERATION (PRODUCTION)
Afrique	422	10,0	8
Europe de l'Est	96	5,1	82
Asie	305	4,9	
Amérique latine	146	4,5	
Océanie	35	2,2	
<b>Total</b>	<b>1 004</b>	<b>26,7</b>	<b>91</b>

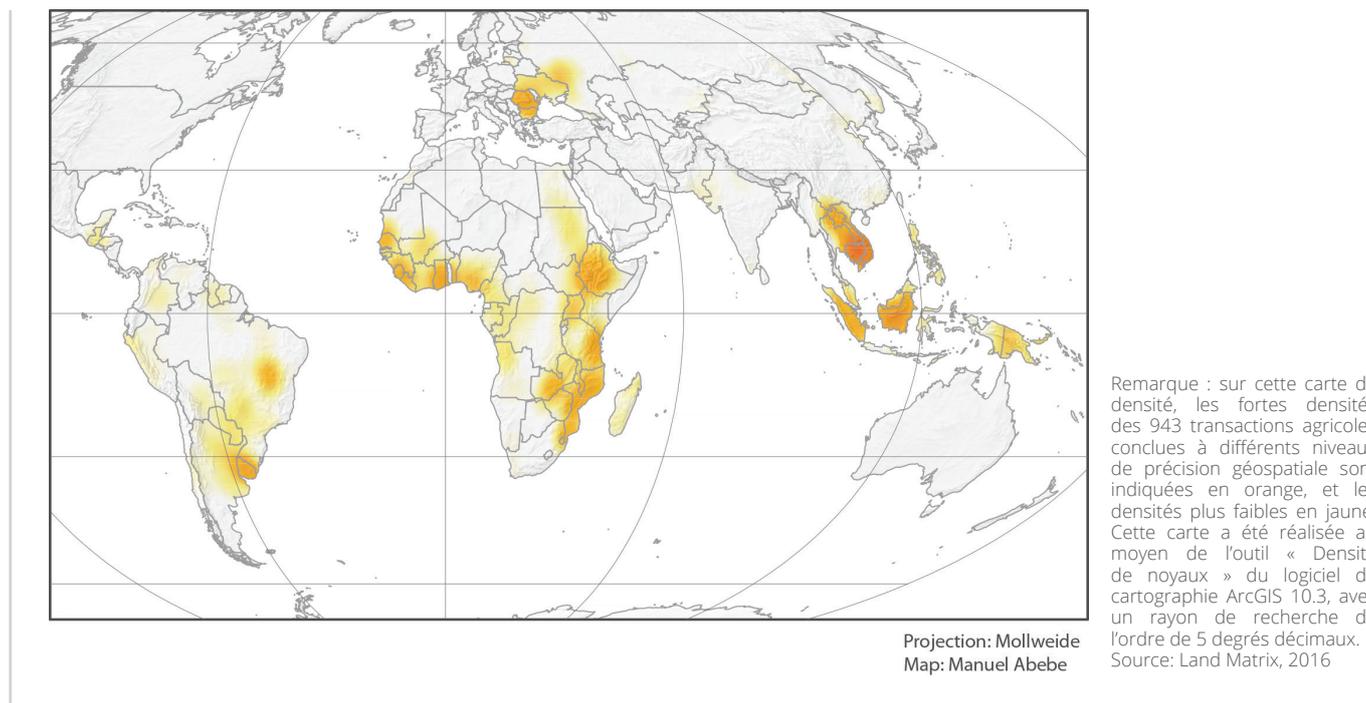
Source : Calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

« L'Afrique demeure de loin le continent le plus visé, avec 422 transactions agricoles conclues, soit une superficie totale de près de 10 millions d'hectares. »

La figure 10 montre les 943 transactions agricoles géoréférencées dans Land Matrix sur une carte de densité, affichant ainsi les

concentrations croissantes de transactions foncières, du jaune à l'orange.

**Figure 10 :** Carte de densité mondiale des transactions foncières de Land Matrix



« Les cinq principaux pays cibles où l'acquisition internationale de terres agricoles est la plus concentrée représentent à eux seuls 46 % de la superficie totale de l'ensemble des transactions agricoles conclues. »

En Afrique, la carte indique une concentration importante des acquisitions foncières en Afrique de l'Ouest et en Afrique de l'Est, du Soudan au Mozambique. Elle montre les pays concernés mais, surtout, elle permet de déduire les tendances de ces concentrations dans les régions et pays visés, donnant ainsi une indication des facteurs susceptibles d'influer sur le choix de la localisation d'une transaction foncière. Par exemple, la région située le long du Nil est visible, indiquant que dans une région aride, les transactions foncières agricoles se concentrent dans les zones où l'eau est disponible. On peut également observer ce phénomène au Nord du Sénégal, où un grand nombre de transactions foncières ont été réalisées le long du fleuve Sénégal, et au Mali le long du Niger.

Au sein de grands pays, certaines régions à concentrations plus élevées sont clairement identifiées — par exemple l'extrémité sud-ouest de la Russie. En Europe de l'Est, de nombreuses transactions sont déclarées en Bulgarie et en Roumanie.

En Asie, les transactions se situent principalement dans quelques pays d'Asie du Sud-Est, notamment le Cambodge, le Laos, l'Indonésie et les Philippines. Le Myanmar est un exemple de pays où aucune donnée n'est disponible. La région n'est pas bien représentée dans la base de données, en dépit de rapports faisant état d'un taux élevé d'acquisitions foncières dans ce pays (Global Witness, 2015).

## 2.7. Les principaux pays visés

Une analyse plus approfondie des données de Land Matrix révèle une importante concentration de transactions dans un petit nombre de pays. La figure 11 présente les 20 principaux pays cibles ayant des transactions conclues et selon la superficie sous contrats. Ensemble, ces 20 pays représentent 21,9 millions d'hectares pour 675 transactions conclues (82 % de la superficie totale des transactions agricoles conclues et 67 % du chiffre total).

Les cinq principaux pays visés, pour lesquels l'acquisition internationale de terres agricoles est la plus concentrée, représentent à eux seuls 46 % de la superficie totale de l'ensemble des transactions agricoles conclues (25 % du total). Il s'agit de l'Indonésie, l'Ukraine, la Russie, la Papouasie-Nouvelle-Guinée et du Brésil. À l'exception de la Papouasie-Nouvelle-Guinée, ces pays sont caractérisés par de vastes superficies de terres acquises qui sont déjà en cours d'exploitation (9,4 millions d'hectares sur 12,2 millions d'hectares dans les cinq pays).

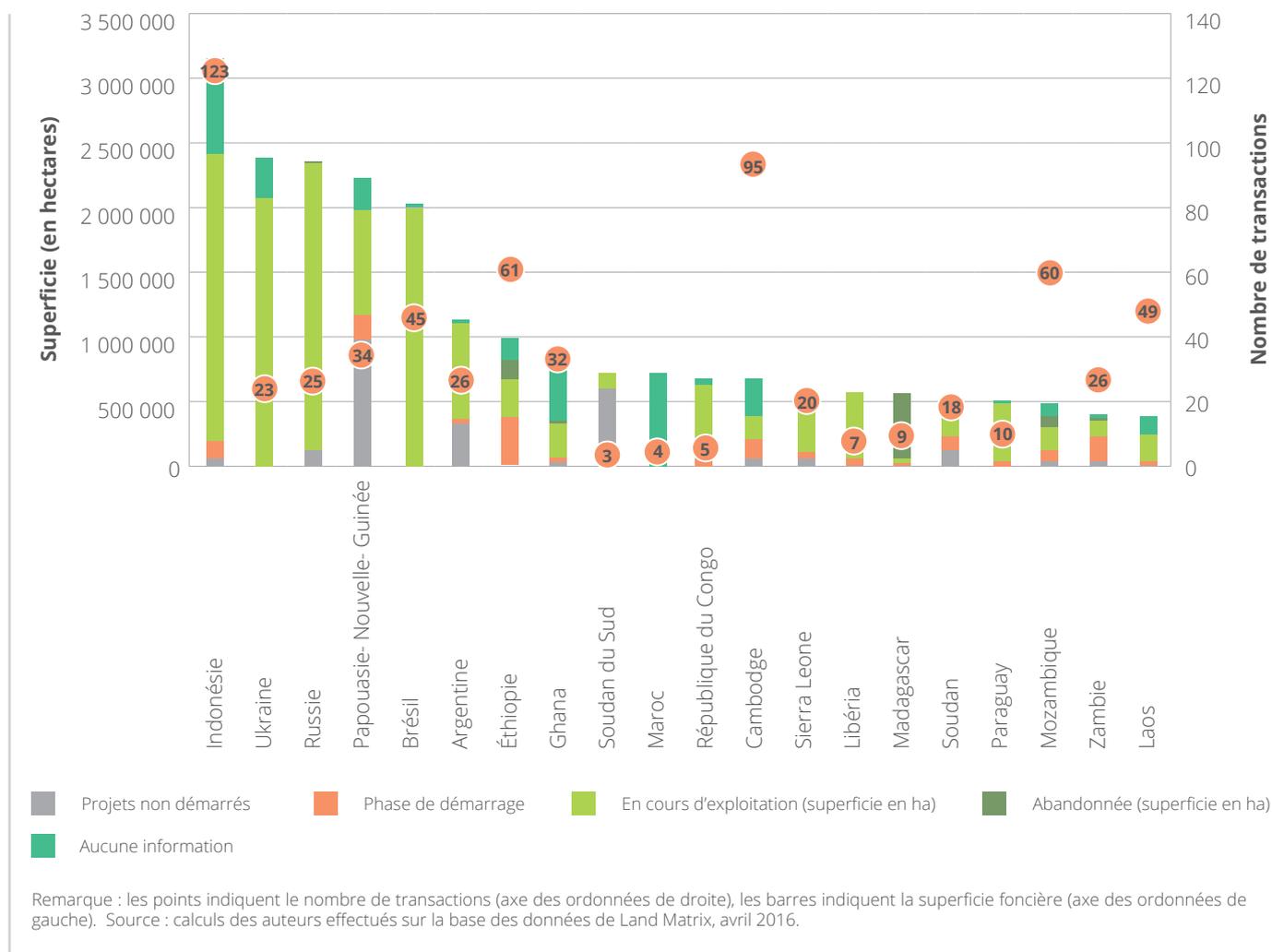
Le pourcentage de terres en cours d'exploitation varie toutefois énormément d'un pays à l'autre. Les différentes couleurs de la figure 11 indiquent les différents statuts de mise en œuvre des transactions. Dans certains pays, de vastes zones font l'objet de contrats alors que la plus grande partie de leur superficie n'est pas encore productive comme, par exemple, en Papouasie-Nouvelle-Guinée, en Argentine et au Soudan du Sud. Dans d'autres pays, de vastes zones sont en phase de démarrage et, par conséquent, d'autres aménagements pourront être proposés

dans les années à venir, par exemple en Éthiopie, au Cambodge et en Zambie. Certains pays sont très avancés dans la mise en œuvre. Par exemple, toutes les transactions au Paraguay sont en cours d'exploitation, tout comme la majorité des transactions en Russie, en Indonésie, en Ukraine et au Brésil. Dans d'autres pays, les projets abandonnés représentent des zones plutôt vastes, par exemple à Madagascar. Dans certains pays, nous ne disposons d'aucune information sur le statut de mise en œuvre comme, par exemple, au Maroc, en Indonésie et au Cambodge. Ces chiffres peuvent être sensiblement affectés par une transaction importante ou par de nombreuses petites transactions.

Les points représentent le nombre de transactions dans ces principaux pays. Certains de ces pays ne présentent que très

peu de transactions, mais celles-ci sont importantes (par ex. en Ukraine, Maroc ou République du Congo), tandis que d'autres détiennent de nombreuses transactions sur une superficie relativement petite (par ex. le Cambodge et le Mozambique). Le principal pays, l'Indonésie, détient les transactions les plus importantes en termes de superficie et de nombre. Si la liste des principaux pays concernés était déterminée par le nombre de transactions conclues, les pays avec quelques transactions n'y figureraient plus (Soudan du Sud, Maroc, Congo, Liberia, Madagascar et Paraguay), et d'autres seraient intégrés parmi les 20 principaux pays, comme la Roumanie (44 transactions), l'Uruguay (32), la Tanzanie (14), le Nigeria (20), le Sénégal (14), les Philippines et l'Ouganda (14).

**Figure 11 :** Les 20 principaux pays visés en fonction de la superficie des transactions conclues (et selon les différents statuts de mise en œuvre)

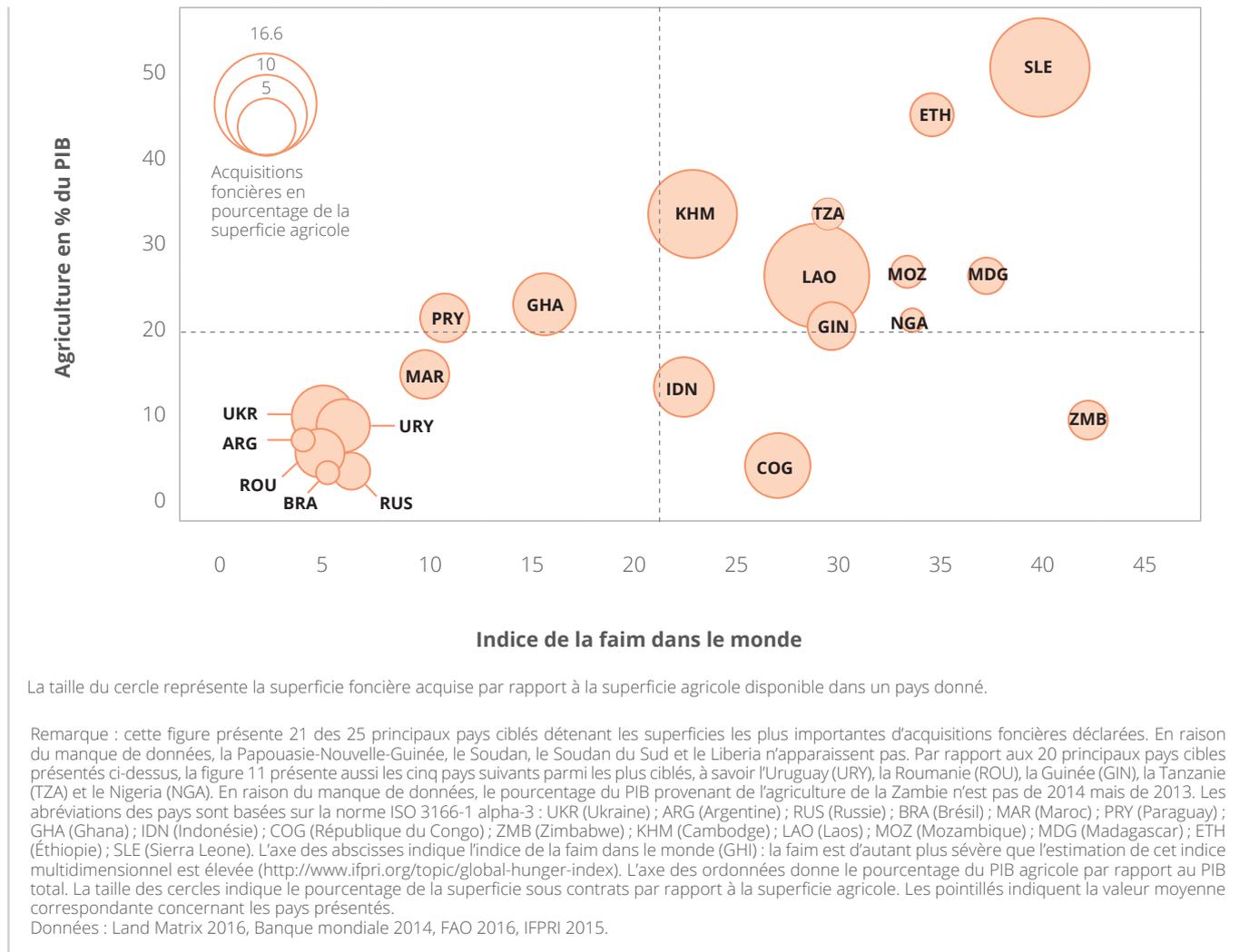


## 2.8. De nombreuses transactions sur fond de pauvreté et d'insécurité alimentaire

Cette section présente des indicateurs socioéconomiques des pays les plus visés afin de mieux comprendre l'environnement dans lequel s'effectuent les acquisitions foncières à grande échelle, leurs impacts potentiels sur ces pays ainsi que le contexte susceptible d'attirer les investisseurs.

« Ensemble, ces 20 pays représentent 21,9 millions d'hectares pour 675 transactions conclues (82 % de la superficie totale des transactions agricoles conclues et 67 % du chiffre total). »

**Figure 12 :** Typologie des acquisitions foncières selon l'indice de la faim dans le monde en 2015 et le PIB agricole



La figure 12 présente les principaux pays ciblés dans une matrice les représentant en termes de fréquence de la faim et de contribution de l'agriculture au produit intérieur brut (PIB). Cette figure montre la proportion des terres acquises en pourcentage du total des terres agricoles dans un pays donné.<sup>14</sup> Elle montre qu'il existe deux principaux groupes de pays. Le premier groupe se compose de pays ayant un indice de la faim dans le monde (GHI) élevé et une forte dépendance à leurs secteurs agricoles. Ces pays apparaissent dans le coin supérieur droit du graphique et comprennent le Laos, le Cambodge et la Sierra Leone. Ce résultat est conforme aux arguments économiques appuyant l'idée que les acquisitions foncières pourraient permettre d'attirer des investissements dans l'agriculture, produisant alors davantage de nourriture et d'emplois. Si ces investissements créent un nombre important d'emplois et produisent de la nourriture pour les marchés intérieurs, ils pourraient alors contribuer à éradiquer la pauvreté et la faim dans ces pays. D'autre part, il convient de pondérer ces possibles bénéfices au regard des pertes foncières potentielles subies par les petits exploitants agricoles et par les populations autochtones, qui dépendent très fortement des terres pour leur sécurité alimentaire et qui ont peu d'alternatives

pour générer des revenus. Si les terres acquises sont utilisées pour la production de biocarburants ou de produits alimentaires destinés à l'exportation, alors lesdits avantages sont beaucoup moins évidents, même si leur contribution potentielle au développement rural doit encore être prise en compte.

Des pays comme la Russie, l'Ukraine, le Brésil et l'Uruguay représentent le deuxième groupe, situé dans le coin inférieur gauche de la figure 12. Ces pays présentent un GHI plus faible et l'agriculture est proportionnellement moins importante dans leurs économies nationales. Dans ce groupe, le contexte, et donc le processus, est très différent de celui du premier groupe. Par exemple, en Europe de l'Est, les acquisitions foncières ont lieu dans un contexte de transition depuis des économies centralement planifiées vers des économies de libre-échange plus capitalistes, ce qui a d'ailleurs entraîné certaines difficultés (cf. encadré 5). En Amérique du Sud, à la différence d'autres continents, les acquisitions foncières concernent principalement l'achat de terres au travers de transactions entre propriétaires fonciers, sans l'intermédiaire de l'État (cf. chapitre 3).

<sup>14</sup> Lors de l'interprétation de ces résultats, il convient de prendre en compte le fait que cette comparaison est réalisée avec les superficies agricoles définies par la FAO, c.-à-d. qui ne comprennent pas seulement des terres arables, mais aussi des cultures permanentes et des pâturages, et certaines de ces terres acquises étaient utilisées antérieurement comme pâturage ou forêts.

## Encadré 5 : Europe de l'Est, une évolution particulière de la propriété foncière

Les anciens pays socialistes d'Europe de l'Est présentent des conditions particulières qui illustrent l'influence du contexte économique et politique local ainsi que celui des cadres politiques sur les spécificités des investissements fonciers à grande échelle. La Biélorussie, l'Ukraine, la Roumanie, la Russie et la Bulgarie (pays de cette région qui figurent dans Land Matrix) ont tous connu une évolution similaire de la propriété foncière et de l'utilisation des terres, avec, au final, des exploitations agricoles collectives remplacées par d'importantes sociétés agricoles.

Après l'effondrement de l'URSS, ces pays ont réorganisé la propriété foncière en distribuant des terrains aux populations pour leur propre production. Les actifs des exploitations collectives ont alors été fragmentés et de petites parcelles (environ 0,4 hectares) ont été octroyées aux citoyens — soit à « ceux qui y travaillent » comme en Ukraine (OSW, 2014), soit aux propriétaires « initiaux », comme en Bulgarie (TNI, 2013) — et à des entreprises non étatiques nouvellement créées. Dans la plupart des cas, aucun titre de propriété n'a été délivré aux nouveaux propriétaires fonciers. Ainsi, de vastes superficies de terres agricoles d'Europe de l'Est demeurent (nominalement au moins) entre les mains d'un grand nombre de propriétaires fonciers, d'agriculteurs de (semi-) subsistance et de petits producteurs.

En dépit de l'histoire récente, l'Europe de l'Est se distingue aujourd'hui comme une région où des superficies extraordinairement vastes sont acquises par des investisseurs à grande échelle, tant internationaux que locaux ; certains de ces

investisseurs ont vu le jour au lendemain de la fin du socialisme comme entreprises non étatiques. De tels investissements impliquent souvent une collaboration entre entreprises locales et investisseurs étrangers, et concernent des transactions portant sur des superficies allant jusqu'à 654 000 hectares, comme dans le cas de UkrLandFarming en Ukraine. En général, les terres utilisées par ces sociétés sont acquises au travers de baux d'exploitation, de coentreprises (joint-ventures) ou de regroupements et d'acquisitions par des acteurs de moindre importance (comme c'est souvent le cas en Ukraine par exemple).

La concentration croissante en Europe de l'Est de terres agricoles entre les mains d'investisseurs financièrement solides est facilitée par la présence de sols fertiles et par le faible coût des terres. Elle est également renforcée par les politiques nationales et internationales : à la fois les gouvernements nationaux et l'Union européenne (UE) soutiennent les projets agricoles à grande échelle à des fins d'exportation. En outre, de nombreux propriétaires fonciers d'Europe de l'Est ont abandonné leurs parcelles par manque de revenus, de ressources financières et techniques, et d'expérience dans le domaine de l'agriculture. Ces parcelles abandonnées ont alimenté la demande des agriculteurs commerciaux en quête de terres.

Sources : Eco Ruralis (2014) ; European Parliament (2015) ; OSW (2014) ; Schivatcheva (2014) ; Spoor et Visser (2011) ; TNI (2013).  
Étude de cas réalisée par Anne Hoss et Afia Afenah, GIGA.

« En Amérique du Sud, à la différence d'autres continents, les acquisitions foncières concernent principalement l'achat de terres au travers de transactions entre propriétaires fonciers, sans l'intermédiaire de l'État. »

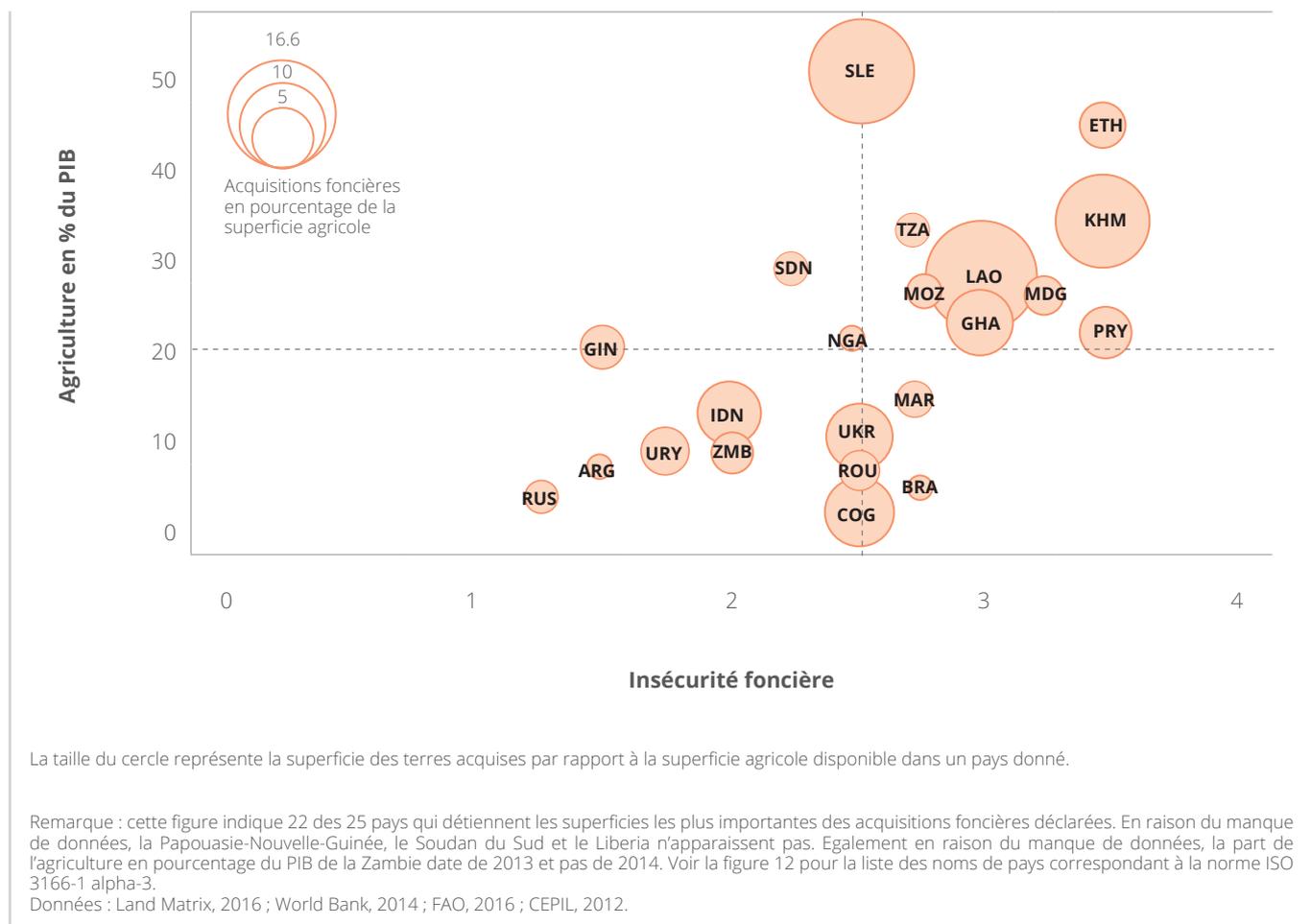
### 2.9. Insécurité foncière : un facteur d'acquisition de terres

Une question et un enjeu importants à débattre sont de savoir si, et dans quelle mesure, la sécurité du régime foncier peut être considérée comme un facteur d'acquisition de terres (Dwyer, 2013). Un régime foncier sécurisé peut être un facteur attractif pour les investisseurs, car des conditions stables et claires des droits de propriété sont importantes à long terme. D'un autre côté, un faible niveau de sécurité foncière pourrait aussi favoriser les acquisitions foncières, car de telles conditions permettraient aux investisseurs d'accéder rapidement à de vastes étendues de terres dans des systèmes juridiques qui offrent peu de possibilités

aux populations locales pour défendre leurs droits fonciers. La figure 13 montre qu'un certain nombre de pays principalement visés pour des acquisitions foncières (notamment le Cambodge, l'Éthiopie, Madagascar, le Laos et le Ghana) sont caractérisés par une faible sécurité foncière, bien que l'agriculture constitue un secteur important de leur économie nationale. Cette figure montre une forte corrélation entre faiblesse de la sécurité foncière et acquisitions foncières, corrélation déjà démontrée par d'autres auteurs (Deininger, 2013 ; Anseeuw, 2012). La mise en œuvre de transactions dans des pays où la sécurité foncière est faible peut également signifier de futures difficultés pour certains projets, car des conflits fonciers pourraient entraver la mise en œuvre de transactions, empêchant ainsi la réalisation des avantages économiques potentiels de ces investissements.

« Il convient de pondérer les bénéfiques potentiels au regard des pertes foncières potentielles subies par les petits agriculteurs et les populations autochtones, qui dépendent très fortement des terres pour leur sécurité alimentaire et qui ont peu d'alternatives pour générer des revenus. »

Figure 13 : Typologie des acquisitions foncières, insécurité foncière et PIB agricole



## 2.10. Synthèse

Actuellement, Land Matrix rend compte de 1 204 acquisitions foncières au total, soit 42,4 millions d'hectares de terres. Elle inclut également 212 transactions prévues, dont la plupart sont en sommeil depuis un certain nombre d'années, et 97 transactions échouées mais qui peuvent continuer à impacter les régions concernées. Les trois quarts des transactions conclues concernent moins de 20 000 hectares, mais il en existe également d'autres très grandes, notamment 45 s'étendent sur plus de 200 000 hectares. L'agriculture (26 millions d'hectares), suivie de la foresterie, demeure le principal objectif enregistré dans Land Matrix, notamment pour les cultures vivrières puis les agrocarburants. L'énorme superficie dédiée à des transactions agricoles non précisées ne cesse de croître, généralement pour des cultures multi-usages comme le palmier à huile. 44 % de l'ensemble des transactions produisent des graines oléagineuses, bien que les transactions pour la culture de jatropha soient moins importantes dernièrement.

Les données de Land Matrix indiquent une tendance croissante de la mise en œuvre : de nombreuses transactions ont abouti à des contrats et donc la mise en production des terres concernées se fait à un taux croissant. En général, cette mise en œuvre s'effectue assez rapidement, en moins de trois ans pour la plupart des transactions.

L'Afrique demeure la région la plus visée, suivie de l'Asie, de l'Europe de l'Est et de l'Amérique. Plusieurs pays cibles importants se situent en Afrique de l'Ouest et en Afrique de l'Est, notamment dans les zones les plus sèches, où les acquisitions foncières sont particulièrement concentrées le long des grands fleuves comme le Nil. Land Matrix indique également une grande diversité des pays ciblés. Parmi ceux les plus visés, il y a les pays avec un GHI élevé, mais aussi ceux pour lesquels le secteur agricole constitue une part importante de l'économie et ceux où la sécurité foncière est faible.

### 3. Les investisseurs : qui, où et pourquoi ?

Ce chapitre est consacré aux personnes impliquées dans les acquisitions foncières à grande échelle. Il répond aux questions relatives à l'origine et aux types des investisseurs, à leurs motivations ainsi qu'à la manière dont ils impliquent des partenaires nationaux. Il informe sur ces investisseurs qui sont à la base des conclusions du chapitre précédent, et ce afin de comprendre leur comportement et de mieux appréhender les impacts des transactions foncières à grande échelle analysées au chapitre 5.

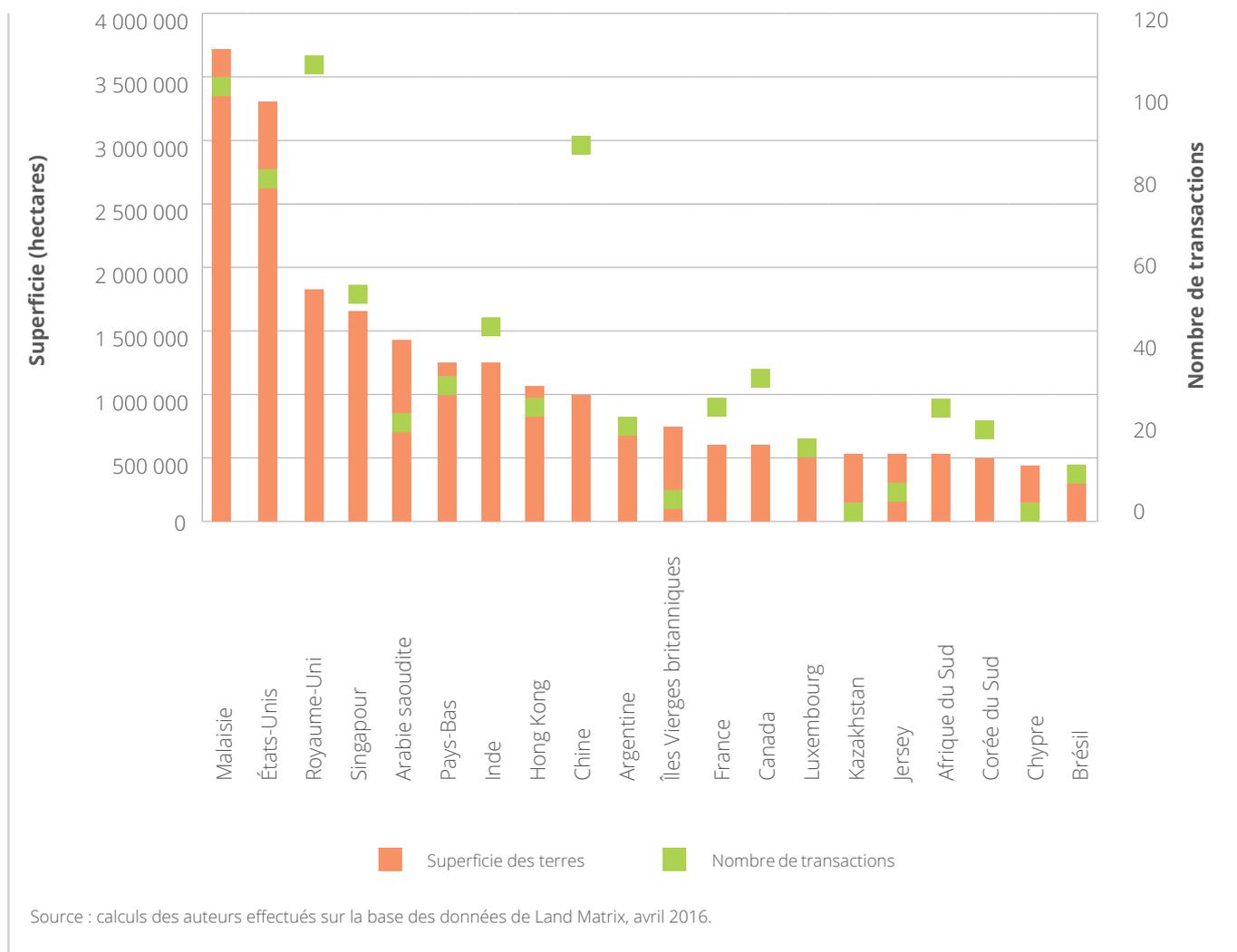
#### 3.1. Origine des investisseurs

L'origine géographique des investisseurs peut être simple à déterminer si ce sont des gouvernements et des petites entreprises privées. Ceci n'est pas si clair si on a affaire à de grandes entreprises, en particulier celles cotées en bourse. La façon dont est organisée la propriété d'un bon nombre de ces grandes entreprises est difficile à déterminer et une « origine » unique est souvent impossible à établir. Land Matrix utilise l'adresse du siège social de l'investisseur pour déterminer son pays d'origine plutôt que celle(s) des cotations en bourse ou des

principaux propriétaires, ce qui permet ainsi de contourner en partie la désinformation potentielle due à la création de filiales d'entreprises dans des paradis fiscaux (Cotula et Berger, 2015). En effet, l'opacité des chaînes d'investisseurs empêche Land Matrix d'identifier de façon cohérente l'origine de chaque investisseur. De nombreuses transactions indiquent, non pas l'origine des capitaux, mais les sociétés intermédiaires enregistrées dans des paradis fiscaux.

Un deuxième problème se pose quand il s'agit d'investissements réalisés par plusieurs investisseurs. Dans ce cas, la superficie totale de la transaction est attribuée à chaque pays d'origine des investisseurs internationaux concernés afin d'indiquer la participation de ces pays dans les acquisitions foncières à grande échelle. Il en résulte un double comptage et, de fait, un nombre de transactions et une superficie supérieurs à la somme des transactions prises individuellement. Ainsi, dans la base de données, 77 transactions ont deux investisseurs ou davantage, soit un total de 1 128 transactions portant sur 28,5 millions d'hectares (versus 1 004 transactions particulières portant sur 26,7 millions d'hectares).

Figure 14 : Les 20 principaux pays investisseurs dans des transactions conclues à des fins agricoles



La figure 14 indique les 20 principaux pays investisseurs selon Land Matrix en termes de superficie sous contrats. On remarque que les investisseurs sont largement répartis. Parmi les investisseurs asiatiques, les entreprises malaisiennes se démarquent par leurs investissements portant sur plus de 3,7 millions d'hectares. Ceux des pays à revenus élevés comme les États-Unis et les pays d'Europe occidentale sont également en tête, le Royaume-Uni détenant le plus de transactions. Les investisseurs des pays européens à revenus élevés sont impliqués dans 315 transactions conclues (31,4 % de l'ensemble des transactions) sur près de 7,3 millions d'hectares (27,2 % de l'ensemble des terres), ce qui fait de cette région la plus grande région d'investisseurs suivie de l'Asie du Sud-Est. Les autres investisseurs sont basés au Moyen-Orient, en Amérique du

Sud et dans le paradis fiscal des Îles Vierges britanniques. Un investisseur du Kazakhstan participe à une seule transaction très importante en Russie. Les 20 principaux pays investisseurs représentent 67 % de la totalité des transactions conclues, couvrant ainsi plus de 81 % de l'ensemble des terres sous contrat.

Au cours des quatre dernières années, les 10 principaux pays investisseurs ont changé (cf. tableau 10). Les pays indiqués en vert figurent dans les deux périodes (2000-2011 et 2012-2016). Le niveau des investissements des États-Unis a diminué, tandis que celui des paradis fiscaux, tels que Chypre et les îles Vierges britanniques, a augmenté. Les investisseurs asiatiques dominent les dernières années.

**Tableau 10 :** les 10 principaux pays investisseurs pour les contrats conclus en 2000–2011 et 2012–2016

2000–2016	SUPERFICIE TOTALE (1 000 HA)	2000–2011	SUPERFICIE TOTALE (1 000 HA)	2012–2016	SUPERFICIE TOTALE (1 000 HA)
Malaisie	3 737	États-Unis	3 112	Malaisie	934
États-Unis	3 314	Malaisie	2 803	Singapour	712
Unis	1 838	Royaume-Uni	1 416	Chypre	445
Royaume-Uni	1 679	Arabie saoudite	1 414	Royaume-Uni	422
Singapour	1 438	Pays-Bas	1 140	Chine	296
Arabie saoudite	1 263	Hong Kong	1 082	Pays-Bas	264
Pays-Bas	1 245	Pays-Bas	1 000	Îles Vierges	204
Inde	1 082	Singapour	967	États-Unis	203
Hong Kong	1 006	Chine	709	France	195
Chine	744	Argentine	602	Afrique du Sud	191

Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

## « Les investisseurs des pays du Sud préfèrent investir dans leurs propres régions. »

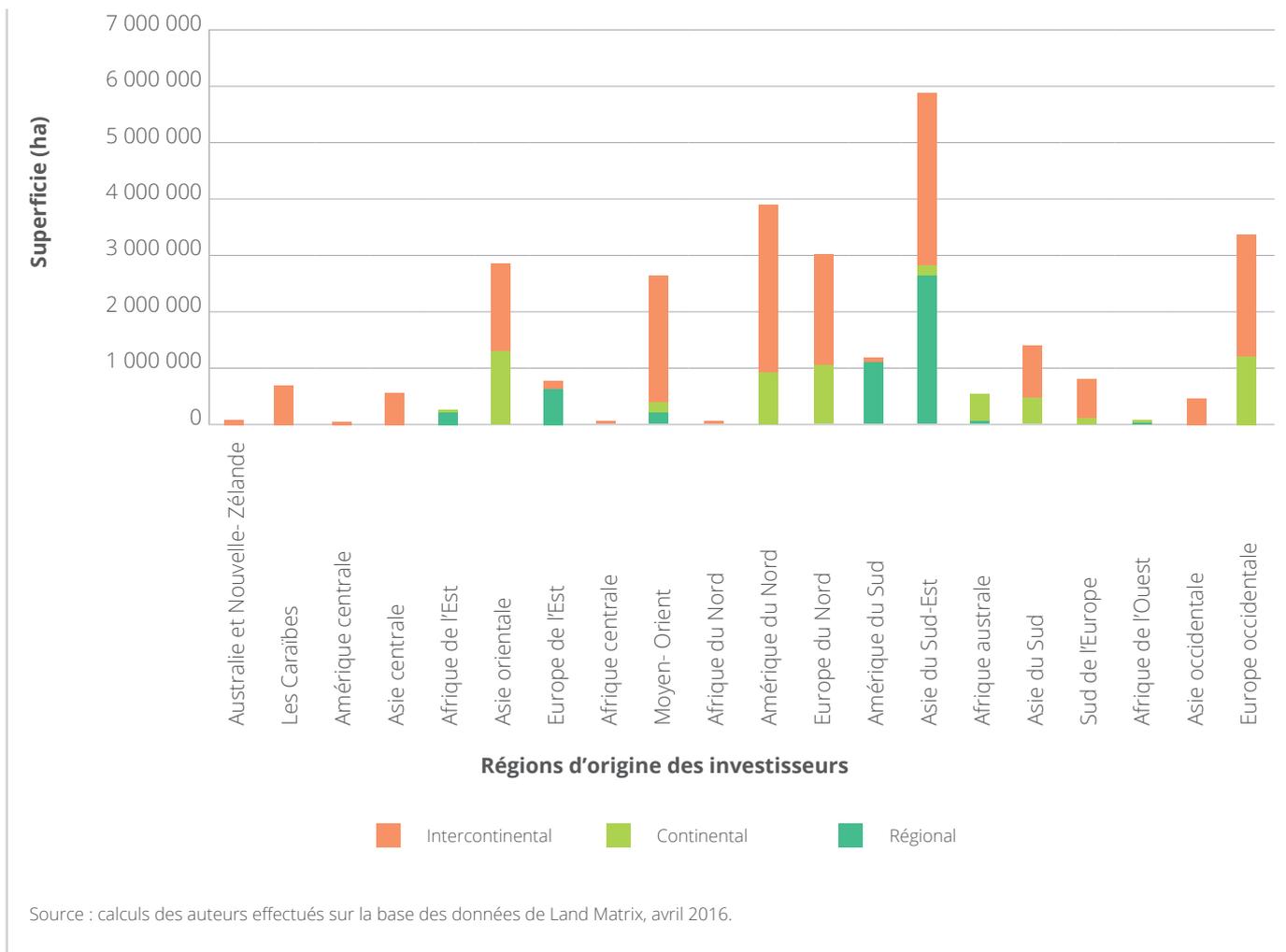
### 3.2. Des tendances régionales nettes

Land Matrix utilise une classification basée sur les continents subdivisés en régions<sup>15</sup>, ce qui permet de dégager des tendances géographiques. Cette analyse indique que les investisseurs des pays du Sud préfèrent investir dans leurs propres régions. (cf. figure 15). Le plus fort pourcentage d'investissements intra-régionaux concerne les investisseurs sud-américains qui restent dans leur région pour 85 % des transactions auxquelles ils participent. Ce chiffre est de 67 % pour les investisseurs d'Asie du Sud-Est et de 45 % pour les investisseurs africains.

Une tendance identique se dégage pour les investisseurs des pays à revenus élevés. 57 % des transactions conclues par des investisseurs d'Asie orientale se situent sur le continent asiatique, et près de 50 % des transactions impliquant des investisseurs nord-américains se trouvent sur le continent américain. Les investisseurs européens sont principalement actifs en Afrique. Les investisseurs du Moyen-Orient acquièrent pour la plupart des terres en Afrique du Nord et en Afrique de l'Est, et se retrouvent donc, malgré tout, relativement proches géographiquement. La tendance régionale en termes de superficie des transactions est similaire, comme cela est illustré par la figure 15.

<sup>15</sup> Land Matrix suit la classification régionale des Nations Unies (<http://unstats.un.org/unsd/methods/m49/m49regin.htm>), qui est basée sur les continents subdivisés en régions. Les continents, avec leurs régions, sont les suivants : Afrique centrale, de l'Est, du Nord, australe et de l'Ouest ; Amérique : les Caraïbes, centrale, du Nord et du Sud ; Asie : centrale, orientale, du Sud, du Sud-Est et Moyen-Orient (Asie occidentale) ; Europe : de l'Est, du Nord, du Sud, occidentale ; Océanie : Australie et Nouvelle-Zélande, Mélanésie.

**Figure 15 :** Répartition géographique des investissements par région d'origine des investisseurs (superficie sous contrats)



En Asie du Sud-Est, les transactions reposent essentiellement sur des producteurs d'huile de palme malaisiens (et dans une moindre mesure singapouriens), qui élargissent leurs activités de production à l'Indonésie. Les investisseurs vietnamiens, essentiellement des producteurs de caoutchouc, élargissent leurs activités au Cambodge et au Laos voisins. Les entreprises

singapouriennes (surtout Olam, principal investisseur) et indiennes sont extrêmement engagées en Afrique. À l'instar de Brautigam (2015), Land Matrix ne démontre pas un « accaparement de terres » à grande échelle par des investisseurs chinois en Afrique (cf. encadré 6).

« 57 % des transactions conclues par des investisseurs d'Asie orientale se situent sur le continent asiatique, et près de 50 % des transactions impliquant des investisseurs nord-américains se trouvent sur le continent américain. »

L'implication de la Chine dans l'agriculture africaine est complexe et ancienne. L'engagement chinois a commencé dans les années 1960 avec l'acquisition de grandes exploitations étatiques et s'est poursuivi dans les années 1970 avec la mise en place de fermes expérimentales et l'appui à la vulgarisation pour des petits exploitants. Dans les années 1980, l'accent a été mis sur l'instauration de relations économiques avec l'Afrique, plus durables et mutuellement avantageuses, à travers divers projets de regroupement et d'expérimentation. La politique d'aide a ensuite subi une modification importante en 1995, en vue d'une aide « mutuellement avantageuse ». En 2007, cette tendance recule clairement car les acquisitions foncières chinoises à grande échelle en Afrique sont alors perçues comme des accaparements de terres à des fins de production de cultures d'exportation vers la Chine.

L'implication de la Chine dans l'agriculture africaine est souvent surestimée. L'agriculture africaine ne figure pas parmi les priorités géographiques de la Chine. En effet, les données de Land Matrix indiquent que la plupart des investisseurs chinois en Afrique sont des exploitants individuels qui travaillent à une échelle relativement petite et qui approvisionnent en cultures vivrières le marché intérieur essentiellement. Une deuxième catégorie est constituée par les centres de démonstration de technologies agricoles, comme ceux établis en Afrique du Sud (pour la pêche) et en Ouganda. Ces centres de démonstration, qui couvrent

chacun moins de 200 hectares, ont tendance à servir d'ancrage à des investissements commerciaux. Une exploitation rizicole de 10 000 hectares au Cameroun (cas n°1140) a démarré sur le site d'un projet d'aide abandonné, mais sa superficie n'a jamais dépassé 100 hectares.

De grosses transactions prévues par des investisseurs chinois ont également échoué. Par exemple, Land Matrix a enregistré un projet initié par Kaidi Biomass Zambia Limited (cas n°3739), une entreprise chinoise qui avait l'intention d'acquérir 300 000 hectares en Zambie pour la production de biocarburants, mais qui, en fin de compte, a seulement acheté 4 000 hectares et a, par la suite, abandonné le projet. Un autre projet, initié par ZTE, visant à obtenir 100 000 hectares en République démocratique du Congo (RDC) a également été avorté (cas n°1984). L'entreprise a obtenu 865 hectares seulement, puis elle a abandonné ces terres après quelques années. Sur le continent africain, les investisseurs chinois concentrent leurs efforts sur d'autres secteurs que l'agriculture, notamment l'exploitation minière et le développement d'infrastructures.

Sources : Brautigam (2015) ; Brautigam et Tang (2009) ; Jiang et al. (2016) ; Gabas (2014).  
Étude de cas réalisée par Angela Harding, Université de Pretoria, Point focal régional pour l'Afrique.

« Les acquisitions foncières, la mise en œuvre et les activités de projets exigent souvent des chaînes complexes d'investissement caractérisées par des structures d'actionariat et de financement à plusieurs niveaux. »

Les transactions en Amérique du Sud impliquent souvent de grandes entreprises argentines comme Cresud S.A., El Tejar et Bellamar Estancias S.A., qui réalisent des investissements importants au Brésil, en Uruguay, au Paraguay et en Bolivie. Selon leurs sites internet, ces entreprises utilisent un modèle commercial axé sur l'acquisition de grandes parcelles à potentiel élevé pour la production céréalière (notamment soja et blé) et l'élevage (bovins et ovins) (Cresud, 2014 ; El Tejar, 2014 ; Bellamar Estancias SA, nd). Les investisseurs nord-américains préfèrent aussi investir en Amérique du Sud.

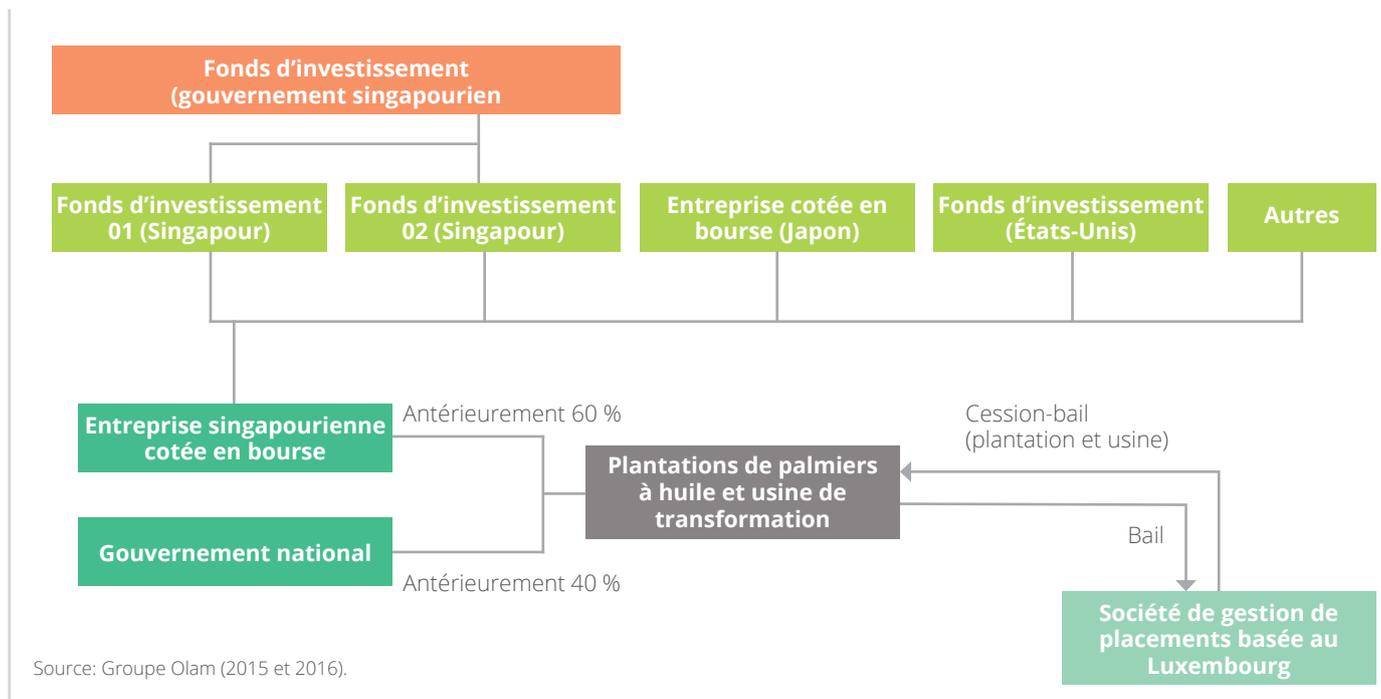
### 3.3. Les types d'investisseurs et leurs réseaux

Land Matrix distingue plusieurs types d'investisseurs. Les entreprises privées appartiennent à un ou plusieurs propriétaires de fonds privés. Les actions peuvent être échangées à titre privé, mais elles ne peuvent pas être proposées au public, et les entreprises ne sont de ce fait pas cotées en bourse. La taille et l'envergure de ces entreprises privées varient considérablement, depuis des investisseurs, relativement petits, engagés dans un seul projet de petite taille jusqu'à de grandes entreprises qui ont obtenu plusieurs terres de superficies considérables. Les entreprises cotées en bourse détiennent des actions librement échangées en bourse. Certaines actions appartenant à une entreprise cotée en bourse peuvent ainsi être réservées à des actionnaires comme la famille des fondateurs par exemple. Selon Land Matrix, les fonds d'investissement, qui peuvent également être échangés publiquement, ne sont pas inclus dans cette catégorie, mais relèvent d'un autre type.

La catégorie des fonds d'investissement inclut des entités qui regroupent et investissent les fonds de leurs clients. Certains fonds d'investissement sont ouverts aux clients ordinaires, tandis que d'autres appartiennent exclusivement à une seule entité, par exemple une université, un fonds de retraite ou un gouvernement. Ainsi, les fonds d'investissement peuvent être utilisés par des investisseurs privés et publics. Si un fonds d'investissement appartient exclusivement à un gouvernement, il s'inscrit dans la catégorie des entités publiques, qui comprend les entreprises appartenant à diverses institutions étatiques (par exemple des gouvernements nationaux ou régionaux). Quand l'actionariat des entreprises est majoritairement public et combiné avec d'autres types d'actionnaires, celles-ci sont classées comme des « entreprises semi-étatiques » dans la base de données Land Matrix. Seuls quelques investisseurs appartiennent à cette catégorie et ont donc été inclus avec les « entités publiques ». D'autres investisseurs correspondent à des entrepreneurs individuels (non constitués en sociétés) et tous les autres types, tels que les ONG, sont inclus sous la rubrique Autre.

À noter, les acquisitions foncières, la mise en œuvre et les activités des projets exigent souvent des chaînes complexes d'investissement caractérisées par des structures d'actionariat et de financement à plusieurs niveaux. Cela permet de bénéficier de lois fiscales préférentielles et d'une éventuelle protection au travers des traités d'investissement (Cotula et Blackmore, 2014). Ces structures sont souvent peu transparentes et sont de ce fait difficiles à tracer.

Figure 16 : Exemple d'une chaîne d'investissement à plusieurs niveaux



Source: Groupe Olam (2015 et 2016).

La figure 16 illustre la complexité des chaînes d'investisseurs engagées dans des acquisitions foncières à grande échelle. Dans cet exemple<sup>16</sup>, l'actionnaire majoritaire d'une plantation de palmiers à huile est la filiale d'une entreprise singapourienne cotée en bourse, le reste du capital étant détenu par le gouvernement du pays cible. En outre, les actionnaires tiers impliqués sont pléthores, notamment des investisseurs liés au gouvernement, une autre entreprise cotée en bourse ainsi qu'un certain nombre de fonds d'investissement et de banques. Pour ajouter à la complexité de ce cas, la coentreprise nationale a impliqué une société de gestion de placements dans un bail à long terme ainsi qu'un accord de cession-bail portant sur la plantation et l'usine de transformation. Les partenaires financiers, tels que les banques et autres établissements de crédit qui n'ont pas d'investisseurs tertiaires, ne sont pas (jusqu'à présent) inclus dans Land Matrix. Ainsi, il est probable que le rôle de certaines parties prenantes, telles que les fonds d'investissement et les fonds de pension, soit sous-estimé dans cette analyse.

Bien que Land Matrix ne reflète pas complètement la complexité de tel type de propriété, aux multiples niveaux, elle permet de

prendre en compte plusieurs propriétaires. Une distinction est faite entre l'investisseur principal (l'entreprise enregistrée dans le pays cible) et les investisseurs secondaires (les propriétaires ou les actionnaires de cet investisseur principal). Un investisseur principal peut être un investisseur unique ou constitué de plusieurs investisseurs secondaires. Dans ce dernier cas, Land Matrix attribue la totalité de la transaction à chacun des actionnaires afin d'indiquer leur totale participation à des acquisitions foncières à grande échelle, ce qui génère bien sûr des doublons, avec un total de 1 161 cas contre 1 004 cas uniques.

Le tableau 11 répertorie les différents types d'investisseurs actifs dans les acquisitions foncières à grande échelle à des fins agricoles dans les pays du Sud. Les entreprises privées sont les principaux investisseurs, suivies des entreprises cotées en bourse et des fonds d'investissement. Le principal acteur est clairement le secteur privé et pas les gouvernements « étrangers ». Un nombre important d'acquisitions foncières impliquent des investisseurs pour lesquels Land Matrix ne dispose pas suffisamment d'informations.

Tableau 11 : Acquisitions foncières par type d'investisseurs

TYPE D'INVESTISSEURS	SUPERFICIE (1 000 HECTARES)	% DE LA SUPERFICIE TOTALE	TRANSACTIONS	% DES TRANSACTIONS TOTALES
Entreprise privée	12 087	45,3	407	40,5
Entreprise cotée en bourse	8 485	31,8	299	29,8
Fonds d'investissement	2 521	9,4	89	8,9
Entreprise publique	926	3,5	62	6,2
Entrepreneur individuel	648	2,4	31	3,1
Autre	74	0,3	8	0,8
Aucune information	3 202	12	165	16,4

Remarque : N = 1 061

Source : Calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

<sup>16</sup> Cas n° 2236 dans Land Matrix

Le tableau 12 présente la répartition des différents types d'investisseurs par région. Il montre la présence importante des entreprises cotées en bourse en Asie du Sud-Est, et donc

l'importance de ce type d'investisseurs en Asie. Les entreprises privées d'Amérique latine, comme El Tejar, sont responsables d'un grand nombre de transactions en Amérique.

**Tableau 12 :** Superficies des acquisitions foncières par type d'investisseurs et par région

TYPE D'INVESTISSEUR	AFRIQUE	AMÉRIQUE	ASIE	EUROPE	OCÉANIE
SUPERFICIE EN 1 000 HECTARES					
Entreprise privée	4 571	2 139	1 247	2 224	1 907
Entreprise cotée en bourse	1 683	1 334	3 152	2 257	60
Fonds d'investissement	1 254	809	6	452	0
Entreprise publique	422	190	277	36	0
Entrepreneur individuel	223	314	6	106	0
Autre	67	0	0	7	0
Aucune information	2 332	31	522	55	263

Remarque : N = 819

Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

### 3.3.1. Les entreprises privées

La plupart des acquisitions foncières conclues contenues dans Land Matrix — plus de 40 % — et la majorité de la superficie foncière acquise, impliquent des entreprises privées dont la moitié environ sont européennes ou d'Asie du Sud-Est. De nombreuses entreprises privées sont impliquées dans un petit nombre de transactions mais qui peuvent être de taille considérable comme c'est le cas pour Louis Dreyfus Company,

une éminente entreprise de commerce et de transformation de produits de base. Cette entreprise a créé une filiale basée en Argentine, Calyx Agro, spécialisée en location, acquisition et mise en valeur de terres agricoles dans toute l'Amérique du Sud (Louis Dreyfus Commodities, 2008). Des financements additionnels de ces activités foncières proviennent de capitaux privés, ce qui a permis aux sociétés d'investissement d'obtenir des capitaux propres dans Calyx Agro (Ibid.).

#### Encadré 7 : Le Groupe ABCD en Amérique latine

Le marché mondial des céréales et d'autres produits agricoles est dominé par un petit nombre de sociétés. Quatre d'entre elles — Archer Daniels Midland (ADM), Bunge, Cargill et Louis Dreyfus — constituent le Groupe ABCD. Ces sociétés se livrent à des échanges commerciaux et ont récemment commencé à se diversifier de façon progressive, notamment dans la production et la commercialisation de produits agro-industriels. Elles influencent directement toute la chaîne de valeur, de la production primaire jusqu'à la commercialisation, en passant par le stockage, la distribution et la transformation dans de nombreux pays d'Amérique du Sud. À partir des informations collectées sur les sites internet des entreprises, on constate que Cargill opère dans la plupart des pays, suivie de Dreyfus, Bunge et ADM.

Les sociétés du Groupe ABCD n'acquièrent pas nécessairement des terres pour y mener leurs activités commerciales. En fait, la plupart de leurs activités reposent sur des accords signés avec les principaux producteurs régionaux. Pourtant, l'acquisition directe de terres agricoles joue toujours un rôle dans le modèle économique de certaines de ces sociétés. L'accès aux terres à des fins de production n'implique pas toujours un achat direct, mais peut prendre diverses formes : contrats, accords, locations, production par des tiers ou encore différentes combinaisons entre ces différents types. Même lorsque l'acquisition foncière est effective, leur utilisation réelle est souvent exercée par des filiales financières ou via une location à d'autres groupes d'entreprises et d'investisseurs. Les acquisitions sont alors fortement tributaires du contexte politique, économique et juridique qui prévaut dans chaque pays visé.

Les sites internet des sociétés du Groupe ABCD font état de leurs activités commerciales, mais peu d'informations concernent la superficie des terres qu'elles possèdent en réalité, ainsi que les aspects juridiques de leurs systèmes de production.

En effet, la base de données Land Matrix concernant l'Amérique latine contient les transactions foncières de trois de ces sociétés seulement (ADM, Cargill et Louis Dreyfus). ADM a fait acquisition d'une superficie relativement faible de terres au Brésil pour la production d'huile de palme grâce à une transaction signée en 2012. Les acquisitions de Cargill se concentrent en Colombie (environ 140 000 hectares via deux transactions foncières conclues entre 2010 et 2012). Ces transactions se sont fait violemment critiquer par les médias et les organisations environnementales et sociales, car elles ont été conclues par l'intermédiaire de filiales locales afin de contourner la loi qui restreint l'achat de terres par des entreprises étrangères. Louis Dreyfus (par l'intermédiaire de ses filiales Calyx Agro et Louis Dreyfus Company) a ainsi acquis des terres en Argentine, au Brésil, au Paraguay et en Uruguay (environ 70 000 hectares via 12 transactions signées entre 2005 et 2009). Ces transactions sont principalement consacrées aux cultures vivrières et à l'élevage, parfois en combinaison avec des projets de conservation de la nature.

Bien que les sociétés du Groupe ABCD aient fait l'acquisition de superficies relativement petites de terres agricoles en Amérique latine, le contrôle croissant qu'elles exercent sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement risque d'avoir une incidence sur la souveraineté alimentaire et économique de certains pays de la région. Directement ou indirectement, ces sociétés participent aussi aux processus de déforestation et de changements d'utilisation des terres en cours dans plusieurs pays d'Amérique latine.

Sources : Archer Daniel Midlands Company (2016) ; Bunge (2016) ; Cargill (2016) ; Louis Dreyfus Company (2016)  
Étude de cas réalisée par Lucas Seghezzeo et Cristian Venencia, FUNDAPAZ, Point focal régional pour l'Amérique latine

Les entreprises privées représentent près de la moitié des transactions conclues en Afrique et en Amérique au sein de Land Matrix (cf. tableau 12). Les entreprises cotées en bourse sont importantes dans le secteur de l'huile de palme en Asie du Sud-Est, mais leur part est toutefois plus faible en Asie et en Océanie.

Toutes les entreprises privées africaines exercent leurs activités exclusivement en Afrique. Les entreprises privées asiatiques exercent souvent leurs activités en dehors de l'Asie, avec plus de transactions conclues en Afrique que dans leur propre région. Ces investisseurs sont essentiellement des entreprises indiennes qui investissent en Afrique de l'Est. Les entreprises privées malaisiennes ciblent des terres dans leur propre région, notamment en Papouasie-Nouvelle-Guinée. Les investissements d'entreprises privées intracontinentales en Amérique proviennent des États-Unis, avec, parmi ces investisseurs, Cargill, un important transformateur de matières premières agricoles.

### 3.3.2. Les entreprises cotées en bourse

Les données de Land Matrix indiquent que les entreprises cotées en bourse constituent le deuxième plus gros type d'investisseurs engagé dans les acquisitions foncières à grande échelle. Ces entreprises investissent souvent dans de multiples transactions. Olam, une entreprise basée à Singapour, est le plus grand investisseur mondial. Celle-ci est active dans la production et le commerce de cultures telles que le riz, les noix, le café et le coton, et, plus récemment, dans le secteur forestier. Land Matrix a identifié 20 transactions conclues par Olam, portant sur des acquisitions foncières en Asie, en Afrique et en Amérique. Le plus grand groupe d'entreprises cotées en bourse est basé en Asie du Sud et du Sud-Est (cf. encadré 8) ; ces entreprises sont actives dans la région dans la production de palmier à huile avec des plantations à grande échelle, parfois en association avec la production de caoutchouc.

#### Encadré 8 : Prédominance et essor des plantations de palmiers à huile en Asie du Sud-Est

L'huile de palme est largement utilisée dans la vie quotidienne, comme articles ménagers — huile de cuisson, aliments, produits de nettoyage et cosmétiques — et industriels, comme les lubrifiants et les biocarburants. Le palmier à huile est une culture à haut rendement et meilleure comparativement à d'autres cultures oléagineuses telles que le colza et le soja. La demande en huiles végétales et en biocarburants a entraîné une hausse de celle en huile de palme depuis les années 1980. Cette situation se reflète dans les données de Land Matrix, la culture la plus importante mentionnée dans les transactions foncières conclues étant le palmier à huile.

Les principaux acteurs du secteur du palmier à huile sont basés en Asie du Sud-Est. Plusieurs de ces entreprises, notamment Carson Cumberbatch, M.P. Evans et Sime Darby, ont déjà une longue histoire remontant à l'arrivée des britanniques en Asie orientale, avec le début de leurs activités dans les secteurs du caoutchouc et du thé. Ces sociétés ont ensuite opté pour les plantations de palmiers à huile, principalement en Malaisie, dans les années 1960. Les structures nationales malaisiennes, comme le Genting Group, TSH Resources et la société d'État FELDA, se sont également intéressées au secteur du palmier à huile à cette même époque. La production d'huile de palme par ces sociétés se poursuit aujourd'hui, mais la hausse de la demande les a incitées à augmenter leur production et à étendre leurs plantations à l'étranger.

Ainsi, Felda Global Ventures Holdings Berhad (dorénavant cotée en bourse, avec FELDA comme actionnaire majoritaire) est actuellement active en Indonésie, en Thaïlande, au Cambodge et au Pakistan. Sime Darby a étendu ses activités en Indonésie, fait l'acquisition de plantations appartenant à New Britain Palm Oil Limited (NBPOL) en Papouasie-Nouvelle-Guinée et s'est implantée en Afrique avec des plantations au Libéria et au Cameroun. La société contrôle ainsi une banque foncière de près d'un million d'hectares à travers le monde. Carson Cumberbatch et M.P. Evans Group, qui ne sont pas basés en Malaisie, ont pris des décisions stratégiques visant à céder leurs investissements dans le pays et à se tourner vers l'Indonésie. Toutes ces sociétés se sont développées au travers de fusions et d'acquisitions et mènent leurs activités par le biais d'un réseau complexe de filiales nationales, avec un contrôle total ou encore des actionnariats majoritaires ou minoritaires. Le nombre de sociétés propriétaires de plantations de palmiers à huile en Indonésie et en Malaisie n'est pas surprenant ; selon le Fonds mondial pour la nature (WWF), plus de la moitié de la superficie totale des plantations mondiales pour l'huile de palme se situe dans ces deux pays.

Sources : Carson Cumberbatch (n.d.) ; Cramb et Curry (2012) ; Felda Global Ventures (nd) ; Genting Plantations (2014) ; M.P. Evans Group (2016) ; Nelson et al. (2014) ; Sime Darby (2016) ; TSH (2016) ; WWF, 2004. Étude de cas réalisée par Lorraine Ablan, Association des agriculteurs asiatiques, Point focal régional pour l'Asie.

En Amérique du Sud, l'exemple de Cresud S.A., une entreprise argentine, illustre la tendance à l'expansion vers des pays voisins comme le Brésil et la Bolivie. Cette entreprise suit une stratégie commerciale identique à celle de l'entreprise privée Calyx Agro, à savoir « acquisition, développement et exploitation de propriétés agricoles qui présentent des perspectives attrayantes de production agricole et/ou de valorisation et de vente sélective après revalorisation » (Cresud S.A., 2014). Au lieu d'agir indépendamment, Cresud S.A. a obtenu une part de 39,76 % dans BrasilAgro.

Les investisseurs européens cotés en bourse présents dans Land Matrix sont Agrokultura AB<sup>17</sup> (Suède), Black Earth Farming (domicilié à Jersey, avec principalement un actionnariat d'investisseurs institutionnels scandinaves) et DUI Holding A/S (Danemark), qui gèrent tous de nombreuses exploitations agricoles en Europe de l'Est (Russie, Roumanie et Ukraine).

Sur le continent africain les principaux investisseurs sont, en dehors d'Olam et selon Land Matrix, Socfin et Amatheon Agri. Les origines de Socfin (Luxembourg) remontent à 1890. Depuis lors, cette société a établi un important réseau de filiales dans lesquelles elle détient une participation majoritaire ou totale, grâce à laquelle elle gère des plantations d'hévéa et de palmiers à huile dans toute l'Afrique (Socfin, 2015) ; son développement se poursuit. Plusieurs de ses plantations étaient des entreprises publiques qui ont été ensuite privatisées. Depuis 2000, et d'après Land Matrix, Socfin a fait l'acquisition de sept terrains supplémentaires. En revanche, Amatheon Agri est une entreprise relativement nouvelle en provenance d'Allemagne, qui se focalise sur le développement de grandes exploitations agricoles commerciales en Afrique subsaharienne (Amatheon Agri, 2016). Depuis 2013, l'entreprise opère en Zambie, en Ouganda et au Zimbabwe. Ces récentes acquisitions foncières ont contribué à accroître l'intérêt des entreprises cotées en bourse envers les cultures vivrières, surtout depuis 2012.

<sup>17</sup> Agrokultura AB, précédemment Alpcot Agro, a été dernièrement radiée de la Bourse de Nasdaq First North après son rachat par Steenord, une société d'investissement basée aux Îles Vierges britanniques (un investisseur tertiaire). Plus d'informations à : <http://news.cision.com/agrokultura/r/agrokultura-s-application-for-delisting-approved,c9700899> et <http://www.businesswire.com/news/home/20141121005098/en/Steenord-Corp.-Announces-Final-Outcome-Mandatory-Public>

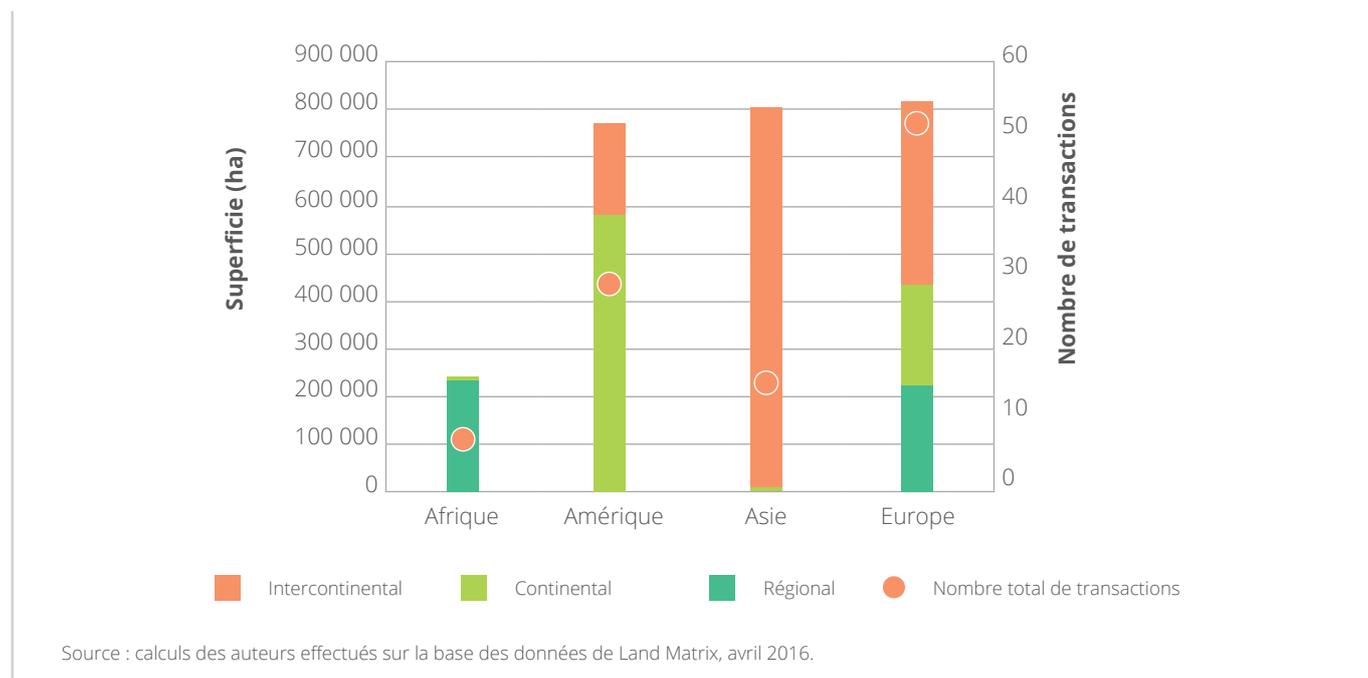
Ces exemples illustrent le fait que les entreprises cotées en bourse s'engagent souvent dans de multiples transactions foncières sur une seule région géographique.

### 3.3.3. Les fonds d'investissement

Les fonds d'investissement s'associent au secteur agricole de différentes manières. Comme l'illustre le concept de chaîne d'investissement présenté par Cotula et Blackmore (2014), certains fonds d'investissement optent pour l'obtention de capitaux propres dans l'agroalimentaire, limitant ainsi le risque pour l'investisseur, car le capital n'est pas investi dans des biens fonciers fixes et socialement sensibles (Anseeuw et al., 2011). Cet engagement, en tant qu'actionnaire dans une entreprise agroalimentaire, n'apparaît pas dans Land Matrix.

D'autres fonds d'investissement choisissent de spéculer directement sur la hausse des prix des matières premières et/ou des terres au moyen d'acquisitions foncières, ce qui est enregistré dans Land Matrix. Par exemple, la société d'investissement EmVest déclare sur son site Web : « avec la modernisation croissante de l'agriculture subsaharienne, les rendements des cultures devraient commencer à augmenter ainsi que la valeur des terres en propriété ou en location » (EmVest, 2012). Les fonds d'investissement qui suivent une stratégie d'acquisition directe de terres concernent 8,9 % de l'ensemble des terres faisant l'objet de transactions conclues enregistrées dans Land Matrix (cf. tableau 11 ci-dessus).

Figure 17 : Tendances régionales des transactions conclues par des fonds d'investissement



Alors que les entreprises privées et celles cotées en bourse affichent un niveau d'investissement relativement élevé dans leurs propres régions, cette tendance est moins marquée pour les fonds d'investissement (cf. figure 17). Seuls quelques fonds d'investissement africains et européens participent à des acquisitions foncières régionales. Selon Land Matrix, l'Asie ne semble être ni une origine ni une cible des fonds d'investissement, les quelques transactions dans lesquelles les fonds d'investissement asiatiques sont impliqués ciblent des terres situées à l'extérieur du continent asiatique. L'actionnariat de Pacific Century Group (Hong Kong) dans Calyx Agro représente 10 des 17 transactions asiatiques incluses dans Land Matrix. Ces investissements sont toutefois d'une taille supérieure à la moyenne, avec une superficie sous contrats presque égale à celle des nombreux fonds d'investissement basés en Europe.

### 3.3.4. Les entités publiques

Les entités publiques sont directement impliquées dans les acquisitions foncières à grande échelle à travers quatre types d'acteurs : les entreprises entièrement détenues par l'État ; les entreprises semi-publiques dont les capitaux propres sont en partie détenues par l'État ; les structures de placement ayant l'État comme unique partie prenante et les administrations publiques elles-mêmes.

Land Matrix inclut une catégorie distincte pour les entreprises semi-publiques. Ce rapport combine cette dernière catégorie avec celle des entreprises étatiques/gouvernementales afin d'inclure toute les implications de l'État. Dans l'ensemble, les transactions impliquant des entités publiques représentent, dans Land Matrix, 6,2 % des transactions conclues, soit 3,5 % de la superficie sous contrats (cf. tableau 11 ci-dessus).

Un des facteurs qui incitent les gouvernements à acquérir des terres est la sécurité alimentaire (Luyt et al., 2013) ; les gouvernements des pays aux ressources naturelles limitées souhaitent ainsi garantir leur propre sécurité alimentaire en partie grâce aux investissements directs réalisés par des entités publiques/étatiques. Le gouvernement visé fournit des terres à celui en quête de terres qui invite ensuite ses entreprises nationales à exploiter les terres dans le pays cible. (La Jordanie et l'Égypte ont essayé de mettre en œuvre cette stratégie, bien qu'aucun de ces pays n'ait réussi). Alternativement, les gouvernements opèrent par l'intermédiaire de fonds souverains, essentiellement des fonds d'investissement publics, qui s'engagent directement dans des transactions agricoles afin de produire des aliments destinés au pays investisseur. Toutefois, ces intentions restent souvent au stade de l'étude, avec relativement peu de projets mis en œuvre.

La seconde préoccupation des gouvernements est d'offrir des opportunités agricoles aux producteurs nationaux, en particulier dans les pays très peuplés tels que l'Inde et la Chine. Des exemples de Land Matrix concernent les gouvernements provinciaux chinois qui ont protégé des baux fonciers ou qui ont aidé à ce processus au Kazakhstan, afin de permettre à des citoyens chinois de cultiver. De même, les États indiens du Punjab et de l'Andhra Pradesh ont élaboré des plans d'acquisitions foncières afin d'envoyer des agriculteurs indiens au Ghana et au Kenya.<sup>18</sup> Cette stratégie visait davantage les agriculteurs individuels que les grandes entreprises agroalimentaires.

Le plus grand nombre de transactions conclues provient d'entités publiques vietnamiennes et chinoises. Vietnam Rubber Group (VRG) détient le plus grand nombre de transactions au sein de Land Matrix et contrôle 112 000 hectares de plantations d'hévéa répartis dans 17 concessions au Cambodge et au Laos. Cette entreprise exploite ses concessions au travers d'un réseau complexe d'entreprises locales (Slocumb, 2011). Les investissements chinois sont plus diversifiés, incluant des acquisitions foncières au Kazakhstan d'agriculteurs individuels mais également d'entreprises d'État qui s'engagent dans de grandes exploitations agricoles commerciales, par exemple pour la production de sucre au Mali ou la participation du Département de l'Agriculture de la région autonome de Guangxi Zhuang dans une transaction de biocarburants à grande échelle aux Philippines.

### 3.3.5. Au-delà des investissements directs

Les fonds d'investissement et les gouvernements jouent un rôle relativement restreint en tant qu'investisseurs secondaires dans des acquisitions foncières à grande échelle, et leur implication est également indirecte. Les fonds d'investissement jouent un rôle important dans le financement des entreprises cotées en bourse. Fonds de retraite, compagnies d'assurance, fondations et universités sont des organisations disposant de ressources

financières importantes. Ces institutions recherchent surtout une grande diversité d'investissements pour répartir les risques. Les investissements agricoles sont considérés comme attractifs pour un certain nombre de raisons : la valeur des terres est susceptible d'augmenter, elles protègent de l'inflation, elles sont faiblement corrélées à d'autres types d'actifs et une tendance à la hausse à long terme des cours des denrées alimentaires et des combustibles est escomptée (Luyt et al., 2013 ; TIAA Global Asset Management, 2016). Ainsi, des fonds de retraite américains, scandinaves et néerlandais, entre autres, sont actionnaires de nombreuses entreprises dont des transactions sont enregistrées par Land Matrix. Un autre impact des fonds d'investissement se situe au niveau des financements par emprunt. Dans ce scénario, le fonds d'investissement fournit des capitaux à une opération agricole sans participation de fonds propres. Land Matrix ne prenant en compte que les parties prenantes qui détiennent du capital, ces fonds d'investissement ne figurent pas dans cette analyse.

Les entités publiques des pays à revenus élevés ne semblent pas, à première vue, réaliser d'acquisitions foncières à grande échelle. Leur rôle semble plutôt résider dans le financement d'investisseurs, par exemple en détenant des actions dans des entreprises cotées en bourse ou en octroyant des prêts et/ou des subventions à des sociétés privées.

Les politiques gouvernementales peuvent également stimuler les entreprises à se développer à l'étranger. La politique adoptée par le gouvernement saoudien illustre cela ; celle-ci vise à réduire les activités agricoles primaires dans son propre pays afin de préserver les faibles ressources hydriques. Ainsi, le gouvernement a ordonné l'arrêt de la production nationale de blé dès 2016 (Blas, 2015). Des entreprises comme Almarai, MIDROC et Al Rajhi Group ont par conséquent acquis des terres en dehors de l'Arabie saoudite en vue d'approvisionner le marché saoudien.

« Les fonds d'investissement et les gouvernements jouent un rôle relativement restreint en tant qu'investisseurs secondaires dans des acquisitions foncières à grande échelle, et leur implication est également indirecte. »

### 3.4. Intentions

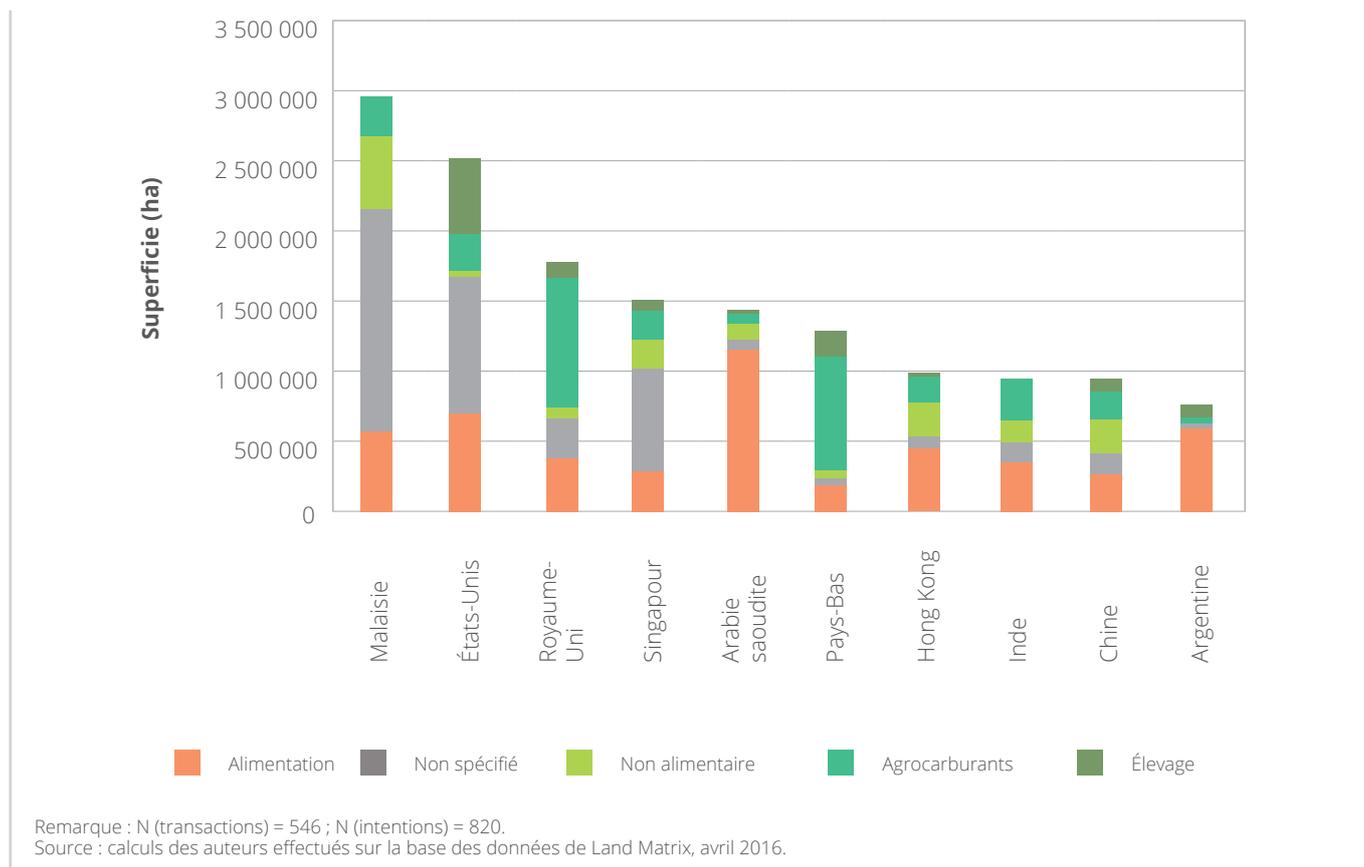
Les intentions agricoles des 10 principaux pays investisseurs sont illustrées par la figure 18. La plupart des investisseurs de ces pays sont impliqués dans la production de cultures vivrières, conformément aux conclusions générales du chapitre 2. C'est particulièrement le cas des investisseurs saoudiens et argentins. Cependant, on peut noter quelques exceptions. Premièrement, les investisseurs malaisiens ciblent principalement des terres destinées aux plantations de palmiers à huile, généralement associées à la production de caoutchouc. Ainsi, ils ont un rang élevé dans les catégories « produits agricoles non spécifiés » et « produits non alimentaires ».

Les investisseurs indiens sont impliqués dans un assez grand nombre de projets portant sur des cultures pour les agrocarburants, avec des investisseurs du Royaume-Uni également actifs dans ce secteur (bien que de nombreux projets aient été abandonnés par des investisseurs, en particulier les transactions plus importantes). Enfin, les investisseurs dans l'élevage semblent être concentrés aux États-Unis, avec peu, voire aucune activité des investisseurs asiatiques dans ce secteur.

« Le plus grand nombre de transactions conclues provient d'entités publiques vietnamiennes et chinoises »

<sup>18</sup> Cas n° 202, n° 3361 et n° 4431.

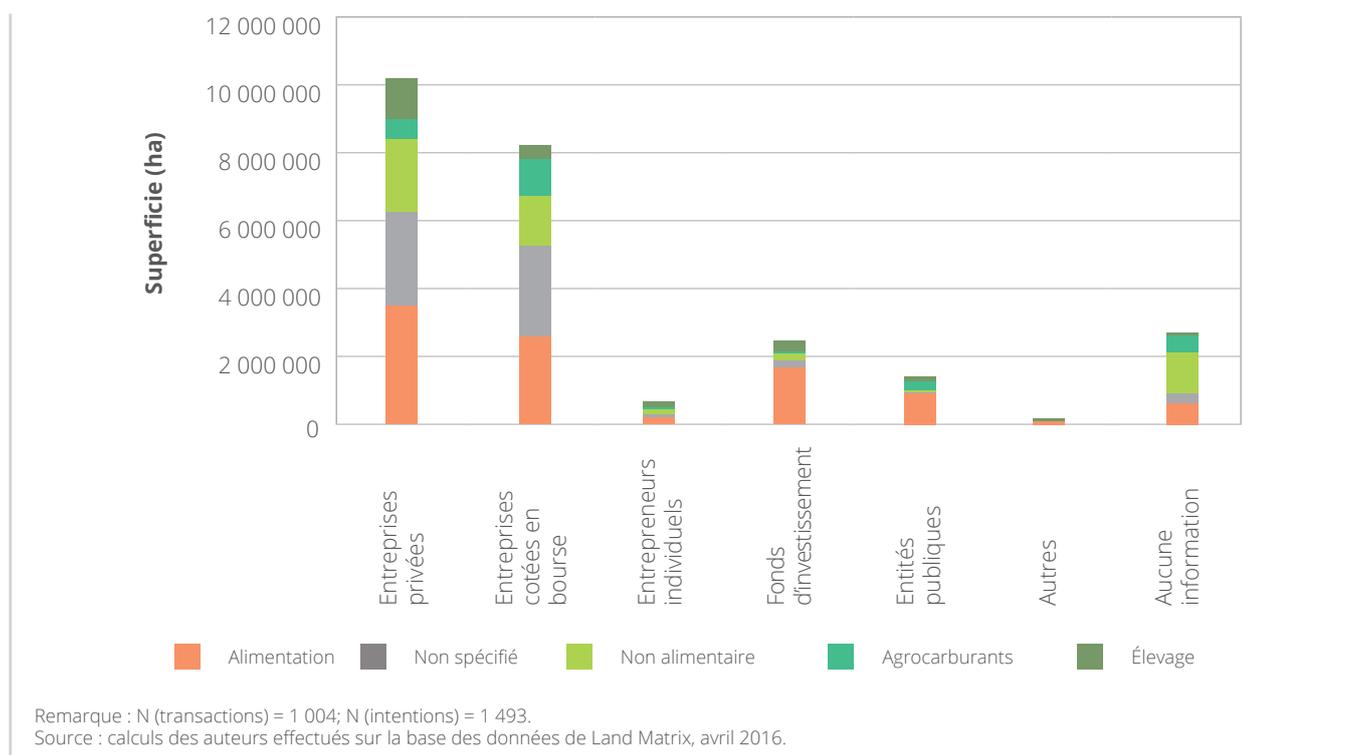
Figure 18 : les intentions des 10 principaux pays investisseurs



Tous les types d'investisseurs sont impliqués dans la production alimentaire, comme le montre la figure 19. Les fonds d'investissement en particulier et, dans une moindre mesure, les entités publiques, investissent dans des terres à des fins de cultures vivrières, ce qui souligne la motivation des gouvernements à garantir la sécurité alimentaire de leurs

populations. Comme attendu, les entreprises cotées en bourse sont très impliquées dans le secteur du palmier à huile et elles ciblent une superficie relativement importante à des fins de cultures non spécifiées. Les projets d'élevage appartiennent en grande partie à des entreprises privées.

Figure 19 : Objectifs des transactions agricoles par type d'investisseurs (transactions conclues)



En règle générale, les entreprises privées sont impliquées dans un large éventail de cultures, mais elles produisent surtout de la canne à sucre, du riz, du palmier à huile, du caoutchouc et du jatropha. En revanche, les entreprises cotées en bourse préfèrent de loin la culture de palmiers à huile avec plus d'un tiers des transactions dédié à cette culture. À l'instar des entreprises privées et publiques, les fonds d'investissement s'engagent principalement dans la production alimentaire, principalement le soja et le blé, mais également le maïs, le riz et le sucre. Ce type d'investisseurs s'engage souvent dans des projets combinant production alimentaire et élevage.

### 3.5. Partenariats avec des actionnaires nationaux

Les investisseurs nationaux — entreprises privées, particuliers, gouvernements — ne participent pas souvent à des partenariats avec des investisseurs internationaux. Un total de 155 transactions conclues seulement, soit 15,4 %, donne lieu à un partage de capitaux entre investisseurs internationaux et nationaux. Cela montre que ces investissements ont un faible niveau d'inclusion des parties prenantes nationales, ce qui limite l'impact des acquisitions foncières étrangères sur le développement local (Chamberlain et Anseeuw, 2016). Ces transactions sont légèrement plus importantes que la moyenne mais elles portent toutefois sur 18 % de la superficie sous contrats (cf. tableau 13). À noter, les transactions réalisées exclusivement par des investisseurs nationaux ne sont pas incluses parmi ces 155 transactions, étant donné que celles-ci n'entrent pas dans le cadre de ce rapport (cf. chapitre 1).

**Tableau 13 :** Partage des capitaux avec des investisseurs nationaux par région (transactions conclues)

REGION CIBLE	SUPERFICIE (1 000 HA)	% DE LA SUPERFICIE DES TRANSACTIONS DANS LA REGION CIBLE	NOMBRE DE TRANSACTIONS	% DES TRANSACTIONS DANS LA REGION CIBLE
Afrique	2 610	26	86	20
Amérique	1 459	32	30	21
Asie	557	11	33	11
Europe	192	4	6	6
Océanie	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>4 818</b>	<b>18</b>	<b>155</b>	<b>15</b>

Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

Les investisseurs font souvent équipe avec des partenaires nationaux lorsqu'ils investissent en Afrique ou en Amérique, où un peu plus de 20 % des transactions réalisent un partage de capitaux avec une partie prenante du pays visé (cf. tableau

13). Ce pourcentage est beaucoup plus bas pour l'Europe. Les partenaires nationaux d'Océanie ne détiennent aucun capital dans les transactions conclues dans leurs propres pays.

**Tableau 14 :** Les types d'investisseurs engagés avec un partenaire national (transactions conclues)

TYPES D'INVESTISSEURS ENGAGÉS AVEC UN PARTENAIRE NATIONAL	SUPERFICIE (1 000 HA)	% DE LA SUPERFICIE TOTALE PAR TYPE D'INVESTISSEUR	NOMBRE DE TRANSACTIONS	% DES TRANSACTIONS TOTALES PAR TYPE D'INVESTISSEUR
Entreprises privées	1 892	16	59	15
Entreprises cotées en bourse	1 554	18	50	17
Fonds d'investissement	365	15	9	10
Entreprises publiques	192	20	12	21
Entrepreneurs individuels	42	7	7	23
Autre	3	3	1	13
Aucune information	827	26	25	15

Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

Le tableau 14 montre que, selon les données de Land Matrix, les entrepreneurs individuels constituent le type d'investisseurs le plus susceptible de s'associer à des partenaires nationaux. Les entités publiques s'engagent également avec des partenaires

nationaux dans plus d'un cinquième de leurs acquisitions foncières à grande échelle à l'étranger. Les fonds d'investissement ont tendance à mener leurs activités sans partenaires nationaux.

**Tableau 15 :** Les différents types d'investisseurs nationaux (transactions conclues)

TYPES D'INVESTISSEURS NATIONAUX	SUPERFICIE (1 000 HA)	NOMBRE DE TRANSACTIONS
Entreprises cotées en bourse	1 442	20
Entités publiques	900	36
Autres	612	4
Entreprises privées	562	43
Entrepreneurs individuels	455	19
Fonds d'investissement	64	5
Aucune information	784	28

« Les investisseurs font souvent équipe avec des partenaires nationaux lorsqu'ils investissent en Afrique ou en Amérique, où un peu plus de 20 % des transactions réalisent un partage de capitaux avec une partie prenante du pays cible. »

Source : calcul des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

La plupart des partenaires nationaux sont des entreprises privées (cf. tableau 15), ce qui correspond au type prépondérant des investisseurs internationaux. Les entreprises nationales cotées en bourse sont impliquées sur une superficie totale

particulièrement importante. La participation des structures étatiques nationales se produit principalement lorsque des investisseurs étrangers ciblent des pays africains.

**Tableau 16 :** Objectifs des transactions conclues avec des parties prenantes nationales

OBJECTIFS	SUPERFICIE (1 000 HA)	% DE LA SUPERFICIE IMPLIQUANT UN PARTENAIRE NATIONAL	NOMBRE DE TRANSACTIONS	OBJECTIFS EN% DES TRANSACTIONS
Agrocarburants	1 702	34	42	19
Cultures vivrières	1 103	13	95	17
Élevage	190	10	17	13
Non alimentaire	337	15	21	9
Agriculture (non spécifié)	758	14	41	16
Autres	0	3	1	13
Aucune information	830	26	25	15

Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

Les transactions conclues avec des partenaires nationaux visent plutôt la production d'agrocarburants, comme en témoigne la grande superficie sous contrat dédiée à cet objectif (cf. tableau 16). Plus du tiers de la superficie cultivée pour la production d'agrocarburants relève de transactions dont un partenaire national détient la propriété partielle. Les projets visant la production d'agrocarburants et impliquant des investisseurs nationaux sont beaucoup plus grands que ceux qui n'en impliquent pas, comme cela peut être déduit en comparant le pourcentage plus élevé de la superficie (33,6 %) par rapport à celui du nombre de transactions (19 %). C'est par contre l'inverse pour les cultures vivrières. Concernant le nombre relativement élevé de transactions liées aux combustibles, il est important de souligner que plusieurs cultures, notamment la canne à sucre et le palmier à huile, sont utilisées prioritairement comme aliment puis comme combustible. Ainsi, les transactions portant sur ces cultures sont comptabilisées au double titre de production d'aliments et de combustible. Les partenaires nationaux s'impliquent moins dans les produits agricoles non alimentaires et l'élevage.

### 3.6. Synthèse

Les principaux pays investisseurs se rencontrent en Asie du Sud-Est, la Malaisie étant la plus importante. Les investisseurs de cette région sont pour la plupart des entreprises cotées en bourse qui ciblent l'Indonésie et la Papouasie-Nouvelle-Guinée pour la production d'huile de palme. Les États-Unis constituent le deuxième pays investisseur bien que le rythme des acquisitions foncières par des entreprises américaines se soit récemment

ralenti. Les investisseurs du Royaume-Uni représentent le plus grand nombre de transactions foncières.

Les entreprises privées constituent le principal type d'investisseurs, suivies des entreprises cotées en bourse et des sociétés d'investissement. Le principal acteur reste incontestablement le secteur privé et pas les entités étatiques « étrangères ». Les investisseurs du secteur privé se développent horizontalement ou verticalement ou spéculent sur la hausse des prix des terres et des produits de base. Les fonds d'investissement et les structures étatiques sont des acteurs relativement peu importants des acquisitions foncières directes. Ces types d'investisseurs, faisant souvent partie de chaînes d'investissement opaques, peuvent avoir un impact plus important qu'il n'y paraît dans Land Matrix. Par ailleurs, les gouvernements peuvent favoriser, au travers de politiques, le développement à l'étranger d'investisseurs de leur pays, ou encore créer un environnement attractif pour que des investisseurs étrangers investissent dans leur secteur agricole national.

Les objectifs des principaux acteurs varient considérablement. Bien que la plupart de ces acteurs s'intéressent à la production alimentaire, certains pays investisseurs préfèrent nettement d'autres cultures, en particulier celles destinées aux agrocarburants. Les partenaires nationaux détiennent des participations dans un nombre relativement faible de transactions. Très souvent, les acquisitions foncières impliquant des partenaires nationaux portent sur les cultures énergétiques à une plus grande échelle que la moyenne.

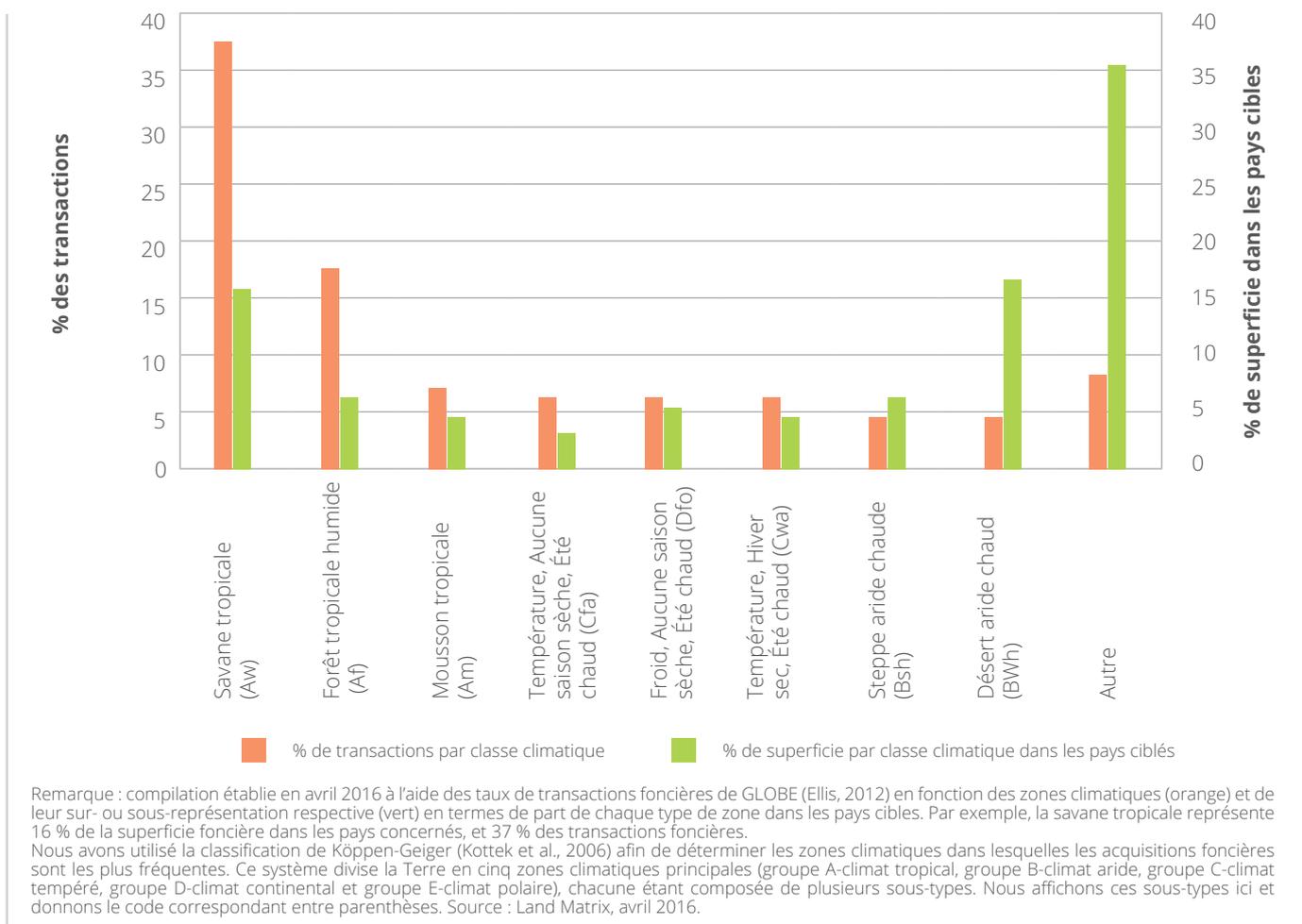
## 4. Quels sont les types de terres visés par les transactions foncières ?

Quels types de terres sont recherchés par les investisseurs ? Outre les pays ciblés, il est très important d'étudier les types de terres visés par les acquisitions foncières dans chaque pays concerné. Le contexte local influe beaucoup sur les impacts d'une transaction foncière. En effet, conditions environnementales, occupation des terres, accessibilité et forte densité de population, utilisation agricole — ou pas — des terres sont autant de facteurs déterminants.

### 4.1. La savane tropicale et la forêt tropicale humide sont les zones climatiques les plus ciblées

La carte du monde indiquant les régions où existe une forte concentration de transactions foncières est présentée dans le chapitre 2 (cf. figure 10). Ces régions sont examinées en détail en fonction des zones climatiques.<sup>19</sup> Cette analyse s'intéresse à 943 transactions agricoles conclues sur un total de 1 204 incluses dans Land Matrix, et qui contiennent des informations géospatiales à différents niveaux de précision.

Figure 20 : Part des acquisitions foncières dans les pays ciblés selon les climats (classification de Köppen et Geiger)

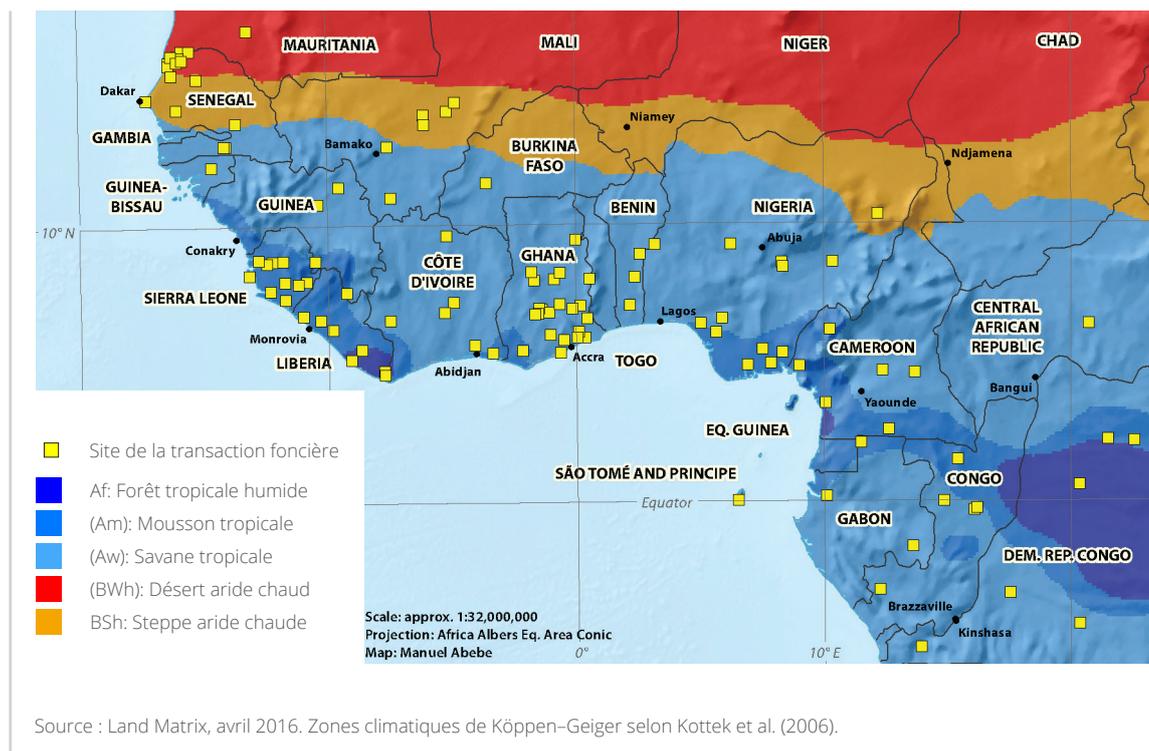


La figure 20 montre le taux de transactions foncières dans les différentes zones climatiques (orange) ainsi que leur sur- ou sous-représentation (vert) respective en termes de proportion dans chacun des pays concernés. Les zones climatiques de la savane tropicale et de la forêt tropicale humide sont clairement surreprésentées dans l'échantillon mondial en termes de transactions foncières. En effet, la mise en place en Asie de plantations de palmiers à huile a tendance à être réalisée dans ces zones climatiques où une productivité très élevée peut être atteinte.

Pour aller plus loin, nous présentons également des cartes sous régionales — une de l'Afrique de l'Ouest et centrale et l'autre de l'Afrique de l'Est (cf. figures 21 et 22) — avec la localisation des transactions dans ces régions. Il apparaît que dans ces deux régions, les transactions se situent surtout dans les zones de savane tropicale et de mousson tropicale. Les cultures telles que le palmier à huile ou la canne à sucre sont les plus rencontrées dans ces régions tropicales. En Afrique de l'Est, les climats tempérés sont également très ciblés.

<sup>19</sup> Pour plus d'informations méthodologiques, voir Eckert et al. (2016).

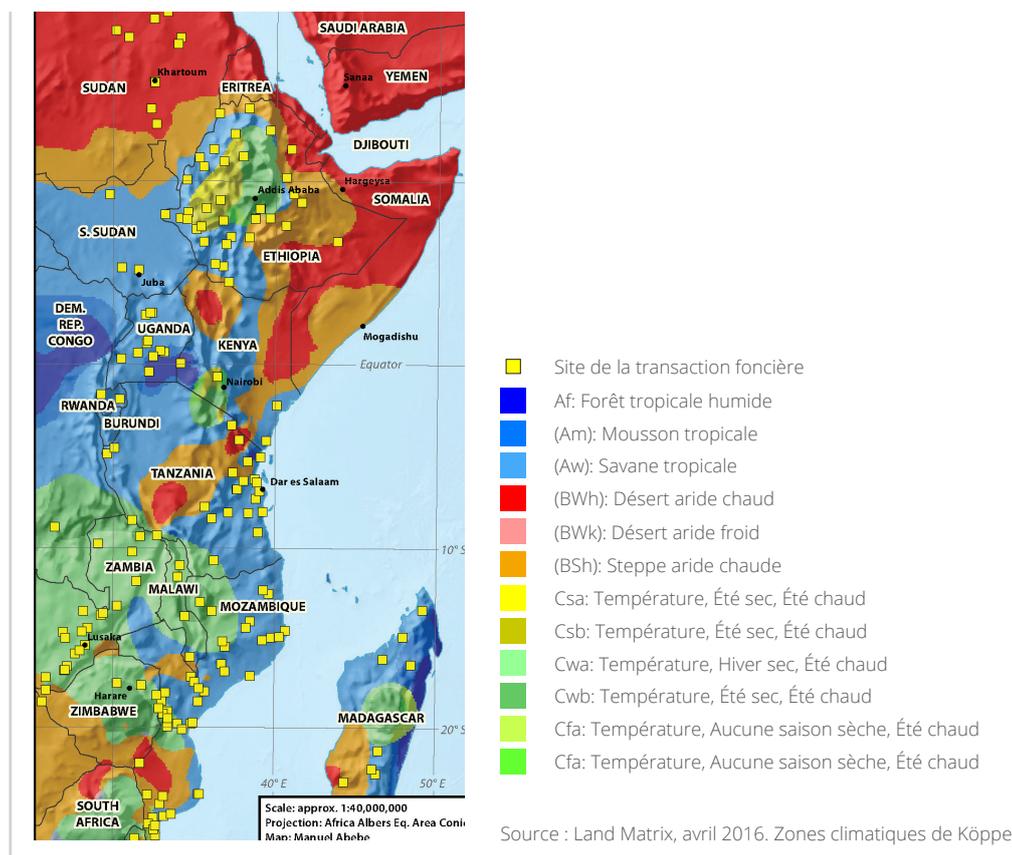
**Figure 21** : Afrique de l'Ouest et Afrique centrale : répartition spatiale des transactions foncières contenues dans Land Matrix selon les zones climatiques



Les zones arides ne représentent qu'une faible proportion des transactions en termes de superficie dans les pays visés. Les transactions foncières à des fins agricoles sous climat aride ont lieu seulement si l'irrigation est possible. Cette tendance s'observe également à l'échelle mondiale (cf. figure 10). La sous-représentation des zones arides à l'échelle mondiale peut

évidemment s'expliquer par les faibles ressources hydriques nécessaires à une production durable à grande échelle, ce qui souligne le rôle clé des ressources hydriques dans le processus d'acquisition foncière (Breu et al., 2016).

**Figure 22** : Afrique de l'Est : répartition spatiale des transactions foncières contenues dans Land Matrix selon les zones climatiques



En Afrique de l'Ouest et centrale, la forêt tropicale humide est peu ciblée par les acquisitions foncières à des fins agricoles (comme l'indique la figure 21). En Afrique centrale, les forêts tropicales sont principalement visées pour la production forestière plutôt qu'agricole (palmier à huile par exemple).<sup>20</sup> Cela s'explique par des facteurs politiques et économiques (comme l'accès aux marchés, les infrastructures, l'environnement économique, la préférence régionale des investisseurs asiatiques), ce qui génère différents schémas d'acquisitions foncières.

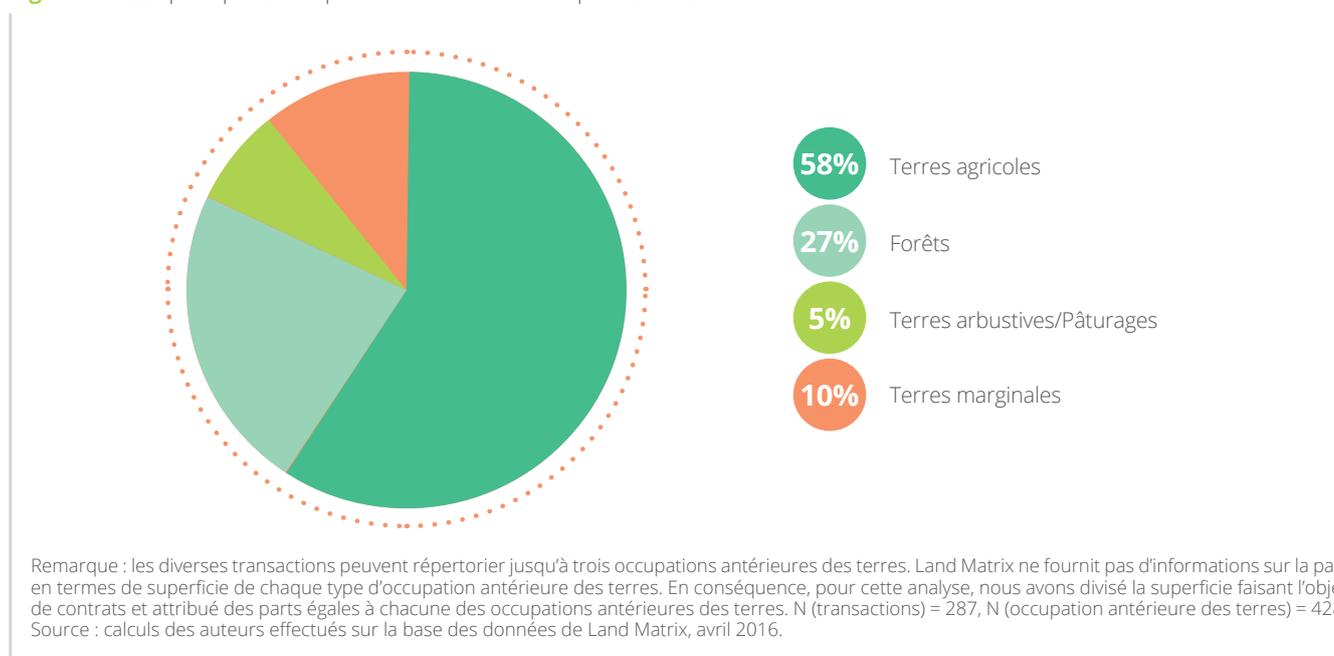
## 4.2. Utilisation et occupation antérieures des terres

Après le démarrage de la mise en œuvre des transactions foncières, l'occupation et l'utilisation des terres antérieures changent à des fins d'agriculture commerciale. Les zones faisant l'objet de tels changements perdent non seulement leurs fonctions économiques et culturelles vis-à-vis des populations locales, mais aussi certaines fonctions environnementales (cf. le chapitre 5 qui aborde les impacts des transactions foncières).

Un nombre restreint de transactions (287 transactions) de Land Matrix informent sur le type d'occupation des terres avant qu'elles ne soient acquises. Trois types d'occupation des terres sont les plus fréquentes : terres agricoles, zones forestières et terres marginales (cf. figure 23).

« Les terres cultivées représentent de loin l'ancien type d'occupation des terres déclaré le plus souvent, avec plus de la moitié de la totalité des transactions mise en œuvre (au moins en partie) sur d'anciennes terres cultivées, plutôt que sur des terres non cultivées. »

**Figure 23 :** Les principales occupations des terres ciblées par les transactions foncières



Une précédente étude, menée par Messerli et al. (2014), sur le contexte des transactions foncières (avec une méthodologie et un échantillon de transactions différents), souligne également une proportion élevée de terres agricoles visées. 27 % des transactions ont lieu sur d'anciennes zones forestières ; les transactions pour la culture de l'hévéa ou du palmier à huile appartiennent très souvent à cette catégorie. Les terres marginales représentent la troisième catégorie d'occupation antérieure des terres enregistrée dans Land Matrix (10 % des transactions). Toutefois, ce terme « marginal(e) » ne précise pas de quel type de terres il s'agit en réalité, et, dans bien des cas, il s'agit de terres pastorales (Messerli et al., 2014).

Le type d'occupation antérieure des terres est extrêmement important pour de nombreuses raisons. La perte de terres agricoles au profit d'un grand investisseur a un impact direct sur la sécurité alimentaire et les stratégies de subsistance des petits exploitants concernés. La perte de forêts équivaut à une perte de biodiversité et de séquestration du carbone, ce qui a des conséquences mondiales. En outre, les forêts sont des sources de bois de feu, de bois d'œuvre et de bien d'autres ressources pour les communautés locales. Les terres « marginales » servent souvent de pâturage et sont importantes pour les communautés rurales et les peuples autochtones. Ces points sont présentés ci-après.

<sup>20</sup> Ce rapport porte exclusivement sur les transactions foncières à des fins agricoles, ce qui n'inclut pas les concessions forestières. Les transactions forestières ne sont donc pas représentées sur la carte, mais elles figurent dans la base de données Land Matrix.

Le tableau 17 présente la répartition régionale des utilisations antérieures des terres exprimée en pourcentage de la superficie foncière sous contrats à des fins d'agriculture commerciale. Dans toutes les régions, près de trois quarts de la superficie acquise servait auparavant à l'agriculture commerciale (43 %) et à la petite agriculture (31 %). Ces deux catégories sont particulièrement

élevées en Europe de l'Est (96 %) ainsi qu'en Asie et en Amérique latine, avec plus de 75 %. En Océanie, et, dans une moindre mesure, en Afrique, nombre de nouvelles exploitations commerciales ont été mises en place sur d'anciennes terres forestières. Les terres pastorales et les aires de conservation semblent moins souvent ciblées par les investisseurs étrangers (5 %).

**Tableau 17 :** Répartition régionale des différents types d'utilisation antérieure des terres

	AFRIQUE	AMÉRIQUE LATINE	ASIE	EUROPE DE L'EST	Océanie	TOTAL
Agriculture commerciale (à grande échelle)	23 %	47 %	44 %	71 %	19 %	43 %
Petites exploitations agricoles	36 %	28 %	34 %	25 %	29 %	31 %
Pastoralisme	5 %	7 %	3 %	4 %	0 %	5 %
Foresterie	29 %	11 %	11 %	0 %	53 %	16 %
Conservation de la nature	7 %	6 %	8 %	0 %	0 %	5 %

Remarque : diverses transactions présentent jusqu'à quatre utilisations antérieures des terres. Land Matrix ne fournit pas d'informations sur la part (en termes de superficie) de chacun de ces types d'utilisation antérieure des terres. Par conséquent, pour cette analyse, nous avons divisé la superficie sous contrats et attribué des proportions égales à chaque type d'utilisation antérieure des terres. N (transactions) = 298, N (utilisations antérieures) = 398.  
Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

### 4.3. Contextes socio-écologiques des terres acquises

Afin de mieux étudier les contextes locaux, des recherches plus approfondies ont été menées par Messerli et al. (2014) sur un sous-échantillon de transactions foncières contenues dans Land Matrix — 139 transactions agricoles prévues et conclues pour lesquelles des informations géospatiales précises étaient disponibles. L'analyse a concerné l'occupation des terres, la densité de population et l'accès à la région ciblée.

**Densité de population.** L'analyse du contexte local a révélé en moyenne une densité de population considérable — 81 habitants par kilomètre carré — dans des contextes dominés par les terres agricoles (Messerli et al., 2014). En liant ce facteur avec la superficie totale des acquisitions foncières contenues dans Land Matrix, il est important de se référer au contexte en place au moment où les transactions foncières ont eu lieu. Messerli et al. (2014) estiment que, à l'échelle mondiale, 33 millions de personnes pourraient être potentiellement concernées (directement ou indirectement) par les transactions conclues enregistrées actuellement dans Land Matrix. Une des difficultés inhérentes à cette estimation est que les meilleures terres font souvent l'objet d'acquisitions foncières à grande échelle même dans les régions faiblement peuplées, comme dans les régions semi-arides, alors que ces terres servent aux bergers en saison sèche et en période de sécheresse. Ces derniers sont alors obligés de s'installer sur des terres encore plus marginales à la recherche d'eau et de fourrage, les enfermant ainsi davantage dans la pauvreté.

**Accessibilité.** Les transactions foncières sont souvent considérées en termes d'amélioration de l'accès à des régions reculées. En réalité, dans de nombreux cas, les investisseurs profitent des opportunités créées par des infrastructures

publiques (c.-à-d. avec des moindres coûts d'accès). Plus de 50 % des 139 transactions analysées se situent dans des régions relativement accessibles, à moins de six heures de route d'une ville de 50 000 habitants ou plus ; c'est le cas de près de 80 % des transactions en Afrique. Environ 30 % des transactions se trouvent à moins de 3-4 heures de la ville la plus proche (Messerli et al., 2014).

**En combinant ces données avec celles sur l'occupation des terres dans les régions concernées, Messerli et al.** estiment que les acquisitions foncières à grande échelle et leurs impacts pourraient être regroupés en trois modèles socio-écologiques distincts. Chacun de ces modèles implique un type de compétition sur les terres, mettant en balance les fonctions des terres et les revendications des parties prenantes. Les schémas d'acquisitions foncières ciblant différents types de contexte local et l'importance de ces contextes sont décrits ci-dessous (d'après Messerli et al, 2014).

**Régions densément peuplées et facilement accessibles présentant des mosaïques de terres agricoles.** Ce schéma s'applique à environ un tiers des transactions foncières de l'échantillon. Ce constat s'oppose à l'hypothèse selon laquelle les transactions foncières visent principalement des terres « en friche » ou « inutilisées » (Borras et al., 2011). Ce type de contexte local est souvent caractérisé par une forte concurrence sur les terres et par le fait que ces dernières sont souvent déjà exploitées par de petits agriculteurs. Une telle compétition peut engendrer des impacts négatifs sur les moyens de subsistance et l'égalité des genres avec des expulsions, des pertes de droits fonciers coutumiers et des régimes fonciers modifiés. Des études de cas portant sur ce modèle montrent, qu'en règle générale, les impacts négatifs l'emportent sur les bénéfices de telles transactions foncières.

« Plus de 50 % des 139 transactions analysées se situent dans des régions relativement accessibles, à moins de six heures de route d'une ville de 50 000 habitants ou plus ; c'est le cas de près de 80 % des transactions en Afrique. »

**Terres forestières reculées et faiblement peuplées.** Ce type s'applique également à un tiers des transactions foncières étudiées. Cependant, il contraste avec la situation moins compétitive qui prévaut sur les terres agricoles densément peuplées et facilement accessibles. Des études de cas ont décrit deux processus en rapport avec ce modèle. Premièrement, des recherches ont démontré que les acquisitions foncières permettent de garantir l'accès à des ressources naturelles telles que les arbres et l'eau et de les contrôler (Borras et Franco, 2012). Le contrôle sur des forêts constitue une forte incitation pour les investisseurs, étant donné que les revenus issus des activités d'exploitation forestières nécessaires au défrichement des terres peuvent compenser les investissements initiaux en capitaux. En outre, les formes d'utilisation des terres forestières telles que la culture sur brûlis, peuvent être transformées rapidement car elles sont généralement considérées comme dépassées et économiquement improductives (Heinimann et al., 2013 ; Hurni et al., 2013 ; van Vliet et al., 2012). Deuxièmement, des études ont également révélé des tendances néolibérales dans des initiatives de conservation des ressources naturelles. Des organismes de conservation qui acquièrent des terres à des fins de protection de l'environnement ou de séquestration du carbone, ont ainsi été accusés de contribuer à « l'accaparement vert », leurs initiatives empêchant les populations locales d'accéder aux terres (Messerli et al. 2014).

**Terres arbustives ou prairies moyennement accessibles et modérément peuplées.** Ce type concerne un quart environ des transactions foncières analysées. Ce type de terres sert souvent de pâturages pour les systèmes agropastoraux. Il comprend également des jachères qui sont souvent gérées comme des ressources communes. D'un point de vue purement économique, ces terres semblent être sous-utilisées et pourraient donc avoir un potentiel de développement considérable.

Cependant, « les communautés pastorales sont souvent marginalisées et ignorées dans les processus de prise de décisions. Par ailleurs, elles sont particulièrement vulnérables à la perte des droits fonciers et ignorées quant à leurs revendications sur les fonctions socio-écologiques des terres. En outre, les risques environnementaux liés aux difficultés d'approvisionnement en eau et à la désertification sont considérables » (Messerli et al., 2014). Ce type de terres est souvent qualifié de « marginal » par les observateurs extérieurs ainsi que dans les données de Land Matrix (figure 23) bien que celles-ci soient souvent très importantes pour les moyens de subsistance locaux. Les impacts des acquisitions foncières sont présentés de façon détaillée dans le chapitre 5.

#### 4.4. Synthèse

Au-delà de la question de savoir quels sont les pays les plus ciblés par les acquisitions foncières, il est également important de tenir compte des différents contextes socio-écologiques dans lesquels ces transactions ont lieu. Selon les conclusions tirées de Land Matrix, de nombreuses transactions foncières visent des régions relativement accessibles afin de permettre un accès convenable aux intrants et aux marchés. Un cas concerne des terres utilisées par de petits agriculteurs. Les densités de population dans ces régions sont relativement élevées, ce qui génère des compétitions, voire des conflits, liés aux rares ressources en terres et en eau. Des transactions foncières ont également lieu sur des terres forestières et des zones pastorales. Bien que les densités de population y soient souvent plus faibles, de nombreuses communautés sont touchées par la perte d'accès à ces zones.

Les zones de forêt tropicale humide et de savane tropicale sont souvent visées pour la création de plantations de palmiers à huile et d'hévéa, en particulier en Asie. Cela entraîne des impacts environnementaux et sociaux à grande échelle. Quand les acquisitions concernent des prairies, les communautés pastorales sont alors impactées du fait d'un accès réduit à l'eau et au pâturage.

## 5. Impacts des acquisitions foncières agricoles à grande échelle

Ce chapitre présente les impacts des acquisitions foncières à grande échelle sur les pays et les communautés concernés. L'importance de ces impacts dépend des contextes institutionnels, écologiques et socio-économiques de ces transactions (cf. chapitre précédent) ainsi que des stratégies de gouvernance utilisées par les multiples acteurs. L'encadré 9 présente des modèles récurrents tirés d'études de cas d'articles scientifiques évalués par des pairs et donne un aperçu des divers impacts des transactions agricoles à grande échelle.

Les impacts positifs incluent généralement la création d'emplois et l'accès à des infrastructures. Parmi les impacts négatifs, la perte de l'accès aux terres et aux ressources naturelles, l'aggravation des conflits liés aux moyens de subsistance et à des inégalités accrues sont fréquemment cités dans les études de cas et la littérature scientifique auxquels Land Matrix se réfère. Comme déjà discuté au chapitre 2, de nombreuses transactions démarrent et il n'est pas encore possible de dresser un tableau complet de leurs impacts à long terme. Souvent, les impacts des investissements durant la phase de production ne sont toujours pas visibles et sont alors déduits par comparaison avec des investissements mis en place depuis une plus longue période.

### Encadré 9 : Une méta-analyse révèle les impacts sur les moyens de subsistance

Les répercussions des acquisitions foncières à grande échelle sur les moyens de subsistance des populations des régions visées diffèrent considérablement selon les cas, les populations touchées et les contextes. En dépit d'une telle diversité, une méta-analyse de 44 études scientifiques portant sur 66 cas dans 21 pays d'Afrique, d'Asie, d'Amérique centrale, d'Amérique du Sud et d'Europe de l'Est, a permis d'identifier différents types d'impacts sur les moyens de subsistance.

Les impacts négatifs sur les moyens de subsistance les plus fréquemment identifiés sont la perte d'accès aux terres et aux ressources (24 %), l'aggravation des conflits liés aux moyens d'existence (18 %) et une inégalité accrue au sein des communautés locales (9 %). Les processus sous-jacents de tels impacts négatifs comprennent la limitation de l'accès aux moyens de subsistance, l'accaparement par les élites, la marginalisation sélective et la polarisation des débats sur le développement. A cause de la réduction de l'accès aux moyens de subsistance, les utilisateurs locaux des terres perdent leurs droits fonciers sans être en mesure de suffisamment recréer leurs moyens de subsistance. L'accaparement par les élites signifie que des élites locales ou étatiques tirent, grâce aux acquisitions foncières, des profits disproportionnellement élevés, tandis que les utilisateurs des terres supportent la majeure partie des coûts socio-économiques et écologiques. Dans les cas de marginalisation sélective, un groupe d'anciens utilisateurs des terres voit ses moyens de subsistance diminuer tandis que d'autres utilisateurs, qui ne sont pas des élites, ne sont pas touchés, voire en tirent bénéfice.

Ces quatre processus représentent 88 % des diagnostics réalisés dans les 44 études de cas. On observe moins fréquemment des processus d'exclusion compétitive, de faillites d'agro-industries et de création d'emplois temporaires, bien qu'ils puissent devenir plus fréquents avec la maturation des investissements durant les

prochaines années. Certains facteurs de risques rendent probable l'apparition de tels processus défavorables. Parmi ces facteurs de risque, les plus notables sont : une participation asymétrique des usagers des terres dans les prises de décisions politiques et économiques, le leurre de la marginalité de certaines terres, des visions irréalistes de changements progressifs et des inégalités préexistantes dans les communautés touchées.

Les effets positifs sur les moyens de subsistance les plus fréquemment déclarés sont liés à la création de bénéfices pour les usagers des terres au niveau des ménages (35 %), notamment grâce à des emplois stables et décents et à l'accès à des infrastructures. La probabilité de créer des bénéfices est plus élevée si les utilisateurs des terres souhaitent échapper aux structures traditionnelles sociétales, ou s'ils ont de facto un pouvoir de veto contre toute transaction foncière ou encore si le coût d'opportunité lié à la perte des droits fonciers est faible. Des stratégies d'adaptation et de coexistence (11 % des cas) sont possibles si les ménages et les communautés conservent leurs droits fonciers ou bien s'ils accèdent à de nouveaux marchés de niche. Des communautés ont organisé une résistance collective (19 %) soit, en premier lieu, pour lutter contre les revendications foncières des investisseurs, soit pour retrouver des droits et des moyens de subsistance après conclusion d'une transaction, et ce au travers de troubles sociaux et politiques. La participation de représentants des communautés dans les négociations menées avec les investisseurs est parfois signalée (19 %) afin d'obtenir la protection ou la compensation de leurs droits fonciers. Mais, dans d'autres cas, cela a mené à des processus indésirables d'accaparements par des élites et de marginalisation sélective.

Source : Oberlack et al. (2016)  
Méta-analyse d'études de cas fournie par Christoph Oberlack, CDE.

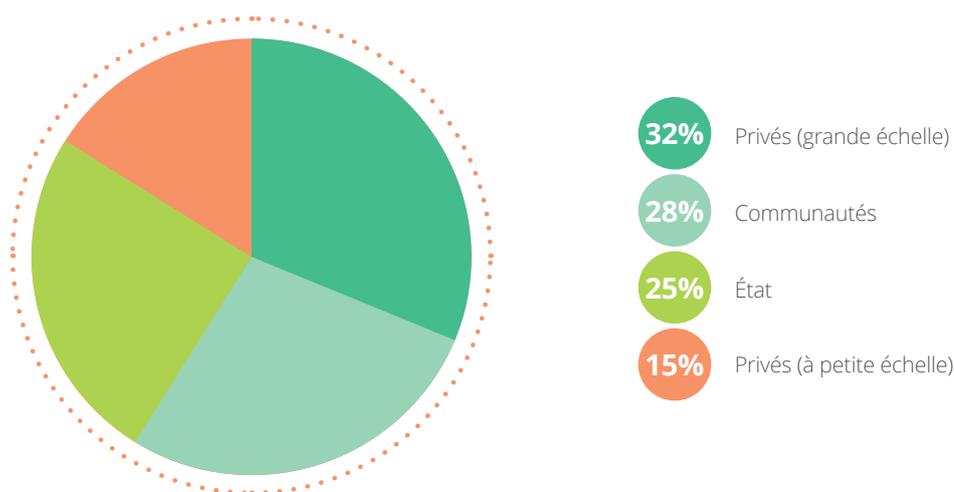
« Les impacts des investissements agricoles à grande échelle dépendent du contexte local mais ils varient également au cours du cycle des projets : un projet en exploitation a des impacts différents de ceux d'un projet en phase de démarrage. »

Les impacts des investissements agricoles à grande échelle dépendent du contexte local mais ils varient également au cours du cycle des projets : un projet en exploitation a des impacts différents de ceux d'un projet en phase de démarrage. Cela explique également les difficultés liées à l'évaluation des impacts des acquisitions foncières, car de nombreux projets sont encore nouveaux (cf. chapitre 2). Nous avons ainsi étudié les impacts au cours du temps et avons distingué — conformément à la variable « statut de mise en œuvre » de Land Matrix — trois phases dans le cycle d'un projet : (a) acquisitions foncières (projet non démarré), (b) phase de démarrage et (c) projet opérationnel (en production). Il est important de rappeler que les transactions qui ont échoué peuvent toutefois continuer d'impacter les communautés locales.

## 5.1. Acquisitions foncières : peu de consultations et de fréquents rejets par les communautés

Les acquisitions foncières ont un impact direct et immédiat : la propriété des terres change de main. Selon Land Matrix (sur 336 transactions disposant de données), le titre de propriété précédent était détenu par des communautés (32 %), de petits exploitants privés (15 %), l'État (25 %) et de grands exploitants agricoles privés (28 %).<sup>21</sup>

Figure 24 : Propriété foncière précédente (% de la superficie des transactions conclues)



Remarque : les diverses transactions répertorient jusqu'à trois propriétaires précédents différents. Land Matrix ne fournit pas d'informations sur la part de la superficie correspondant à chacun de ces types. Pour cette analyse, nous avons donc divisé la superficie faisant l'objet de contrats et attribué des parts égales à chaque type de propriétaire foncier précédent. N (transactions) = 336, N (ancien propriétaire foncier) = 386.  
Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

Dans de nombreuses régions et de nombreux pays, la propriété de l'État coexiste avec le régime foncier coutumier, qu'il soit individuel ou communautaire. Ainsi, pour de nombreuses transactions foncières, la propriété de l'État peut signifier que les terres appartiennent aussi traditionnellement aux communautés locales. D'importantes questions se posent alors. Quel processus a permis, dans ce cas, de transférer le titre de propriété ou le droit d'utilisation à l'investisseur ? Ce processus reposait-il sur un consentement préalable, libre et éclairé (CPLÉ) ? Les droits fonciers coutumiers ont-ils été respectés, surtout si le titre de propriété était officiellement entre les mains de l'État ? Avec qui les droits fonciers communautaires ont-ils été négociés ? Est-ce que tous les segments de la société locale avaient une voix dans ce processus ? De quelle manière les droits des groupes sociaux marginalisés ont-ils été respectés ?

Dans les contrats de location, ce changement de propriété est temporaire mais, comme nous l'avons vu dans le chapitre 2.1, les baux ont tendance à être de longue durée, pouvant atteindre 99 ans dans de nombreux cas. Un changement de propriété plus

structurel a lieu s'il s'agit d'un achat direct ou si le régime foncier communal est transféré à l'État afin que le gouvernement puisse louer à un investisseur étranger. C'est le cas, par exemple, en Zambie, où la conversion des terres communales en des terres appartenant à l'État est irréversible et, de ce fait, a un impact à long terme sur les communautés locales, quelle que soit la durée du bail (Nolte, 2014).

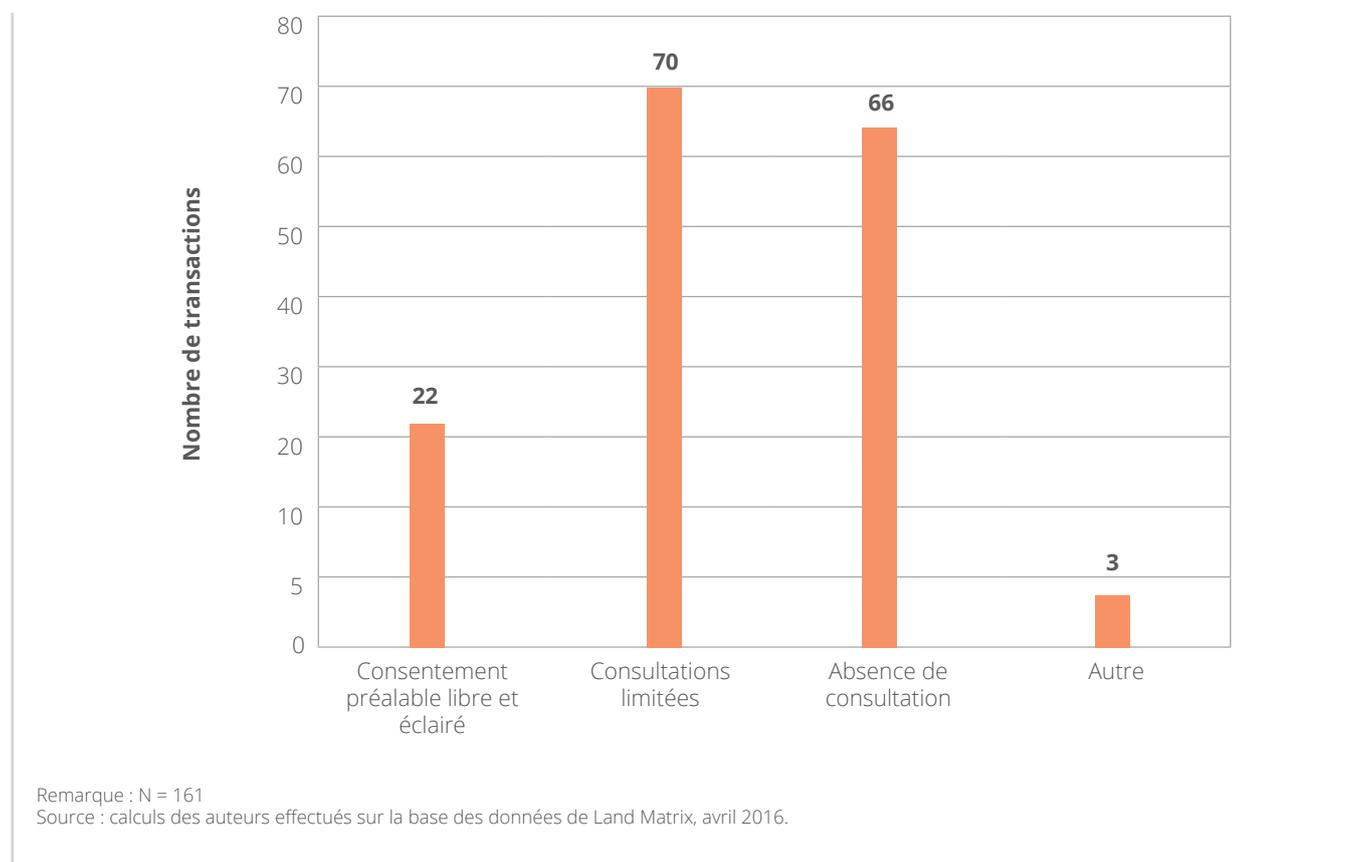
Un aspect crucial du processus d'acquisition foncière concerne la consultation des communautés, en particulier si les terres concernées leur appartiennent ou si elles les utilisent. L'analyse des données montre que dans 41 % des cas, il n'y a aucune consultation (cf. figure 25). Un processus CPLÉ a été mis en œuvre dans près de 14 % des cas et des consultations limitées ont eu lieu dans 43 % des cas. Land Matrix détient également des informations sur la réaction des communautés locales face à un projet. Ces dernières rejettent le projet dans 60 % des transactions conclues (sous-ensemble des 180 cas), l'acceptent dans 17 % des cas, et, dans les 23 % restants, les réactions sont mitigées.

<sup>21</sup> Les transactions pour lesquelles l'ancien propriétaire foncier était un grand exploitant agricole privé ne répondent pas aux critères d'inclusion dans Land Matrix. Toutefois, certaines transactions concernent des terres qui appartenaient initialement à des communautés locales ou à de petits exploitants mais qui ont depuis été revendues par un acteur privé à un autre. Dans ce cas, la transaction figure dans la catégorie des propriétés privées, et intéresse toujours Land Matrix car les terres sont perdues pour les communautés locales. Il existe également des transactions pour des terres auparavant utilisées en partie à des fins d'agriculture commerciale ainsi qu'à d'autres fins. Dans certains cas, bien que les critères de Land Matrix étaient satisfaits, ils doivent néanmoins faire l'objet de suivi et de vérification.

Pour déterminer si les réactions des communautés impactent réellement les négociations, nous avons également examiné les transactions qui ont échoué. Sur les 97 transactions ayant échoué, huit seulement incluent des informations sur les réactions des communautés locales : sept d'entre elles (dans sept pays différents) ont déclaré un rejet et la huitième, des réactions mitigées. Dans de rares cas, les réactions des communautés locales peuvent influencer

les négociations. Cependant, compte tenu du fait que 60 % des 180 transactions conclues analysées ont déclenché des réactions négatives, ces dernières ont de toute évidence peu d'impact dans la plupart des cas. À noter, le fait que des consultations aient lieu ne suffit pas pour apprécier la qualité du processus consultatif, car celui-ci peut s'avérer sélectif ou contourner des groupes importants touchés par une transaction foncière.

Figure 25 : Consultation des communautés



Un changement de propriété lié à une acquisition foncière donne généralement lieu à (a) une forme quelconque de rémunération, (b) une interruption des activités antérieures sur ces terres et (c) des déplacements potentiels de populations et pouvant impliquer des paiements compensatoires.

Le paiement d'acquisitions foncières dépend en grande partie du contexte national. Ce paiement peut prendre diverses formes : paiements ponctuels, loyers réguliers ou paiements non pécuniaires, souvent dans le cadre de la responsabilité sociale de l'entreprise (RSE). De nombreux gouvernements souhaitent promouvoir les investissements dans le secteur agricole et exigent la mise en valeur des terres au lieu de paiements pécuniaires (par exemple, cf. Bottazzi et al., 2016 sur le cas de la Sierra Leone). Dans d'autres cas, les investisseurs sont perçus comme des moteurs du développement et sont censés contribuer aux infrastructures communautaires et sont, en conséquence, exonérés de paiements pécuniaires. En outre, les structures de paiement peuvent s'avérer complexes, les recettes alimentant à la fois les communautés locales et le gouvernement national.

La diversité des modes de paiements et de leur efficacité, explique pourquoi il est si difficile pour une base de données comme Land Matrix de stocker des informations sur cet aspect. La base de données LM a des informations sur les prix d'achat (par hectare)<sup>22</sup> pour seulement 28 transactions foncières agricoles internationales conclues. Il s'agit notamment de transactions au Brésil (221 à 2 626 €/ha) et de cinq transactions en Roumanie (100 à 3 200 €/ha). Dans 61 cas, Land Matrix dispose d'informations sur les prix de location de transactions internationales conclues (par hectare), dont 21 cas en Éthiopie (de 1 à 119 €/ha, avec la plupart des transactions comprises entre 3 et 10 €/ha), cinq cas au Liberia (1 à 4 €/ha) et quatre transactions en Sierra Leone (1 à 10 €/ha). Bien que les données soient limitées, elles montrent la diversité des paiements effectués au sein et entre les pays ; cela peut être dû aux différentes valeurs des terres, reflétant des facteurs tels que le potentiel de production, la rareté des terres, la sécurité foncière et l'accès aux marchés, ainsi qu'à d'autres conditions indiquées dans le contrat (par ex. exonérations fiscales et/ou durée de la transaction).

<sup>22</sup> Pour rendre les prix d'achat et de location comparables, nous avons converti toutes les devises en euros au taux de change en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet de l'année en question (taux de change historiques : <http://www.xe.com>). Ces calculs ne tiennent pas compte de l'inflation.

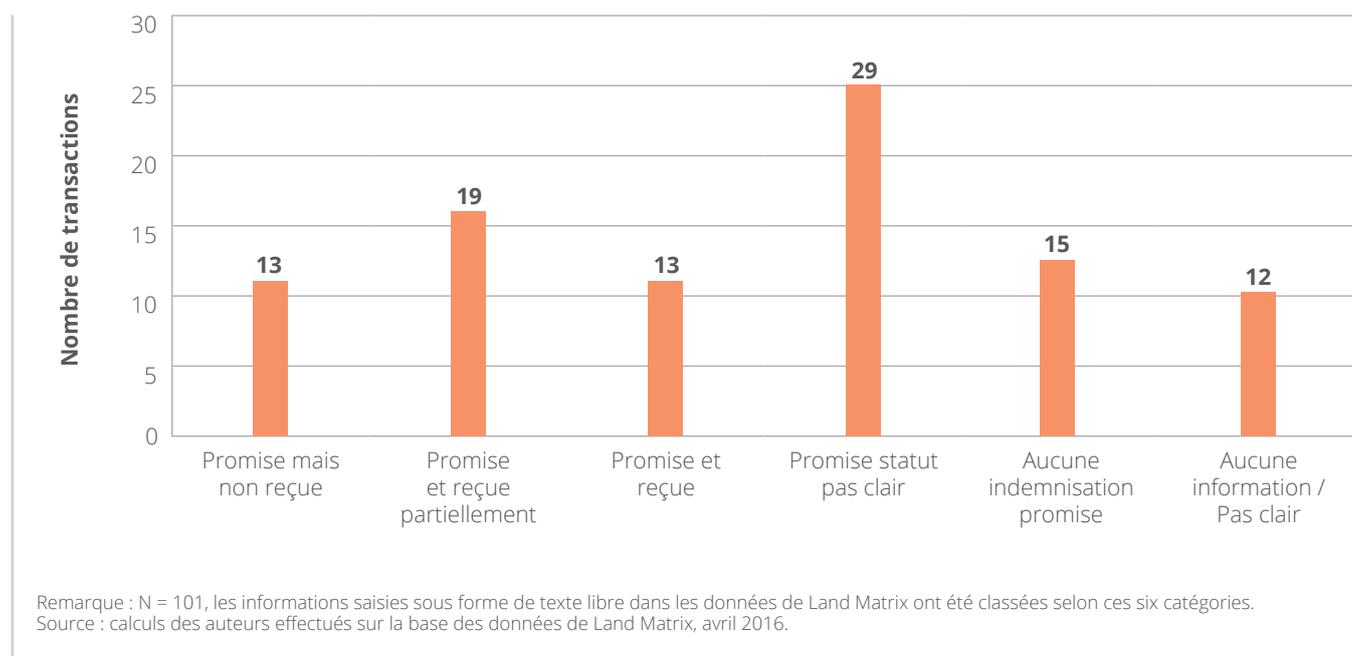
Les activités liées à l'utilisation antérieure des terres cessent une fois les terres acquises, entraînant ainsi une perte de fonctions économiques et culturelles. Par exemple, si les terres étaient autrefois utilisées pour la petite agriculture, les exploitants peuvent ne plus avoir accès à leurs champs, impactant ainsi la sécurité alimentaire (cf. encadré 12). Les acquisitions foncières peuvent également entraîner le déplacement de communautés locales, qu'il soit volontaire ou forcé.

En ce qui concerne les précédents propriétaires fonciers (cf. figure 24), près de la moitié de la superficie ciblée (43 %) appartenait autrefois aux communautés, notamment des populations autochtones ou des petits exploitants, ce qui signifie que ces acquisitions peuvent donner lieu à des déplacements de populations volontaires ou forcés. Les informations sur les déplacements de populations sont rares dans Land Matrix : pour 89 cas seulement dont 57 mentionnent des déplacements physiques, certains précisant le nombre de personnes (23 cas) ou de ménages/familles (21 cas). Les déplacements concernent généralement un grand nombre de personnes : seulement trois cas ont concerné moins de 500 personnes déplacées et huit moins de 100 familles. Sept transactions ont entraîné le déplacement de plus de 10 000 personnes et cinq autres de plus de 500 familles. 21 autres transactions mentionnent des

personnes vivant dans la zone du projet, ce qui potentiellement pourrait entraîner des déplacements ultérieurs. Les 11 transactions restantes ne mentionnent pas de déplacements physiques effectifs ou potentiels mais elles indiquent la perte de terres agricoles et/ou de l'accès aux terres pour la chasse, le pâturage ou toute autre activité.

Des indemnités sont parfois versées aux populations ou aux communautés qui ont perdu l'accès aux terres. Que ce soit une entreprise, en tant que nouveau propriétaire, ou le gouvernement, en tant qu'ancien propriétaire, l'obligation légale d'indemnisation dépend de la législation nationale et du régime foncier auquel étaient soumis les anciens utilisateurs des terres. Parfois les retombées des investissements, telles que des emplois et des infrastructures, sont perçues et annoncées comme des formes d'indemnisation (cf. la section ci-dessous consacrée aux « Projets opérationnels » ainsi que la figure 27). Selon Land Matrix, 101 transactions agricoles ont déclaré des compensations ; toutefois, les promesses ont été tenues (en partie au moins) dans environ un tiers des cas seulement, des indemnités n'ont jamais été promises ou n'ont pas été perçues dans un tiers des cas également, et pour les cas restants, l'information n'est pas claire (cf. figure 26).

**Figure 26 :** Statut des indemnités proposées



« Selon Land Matrix, 101 transactions agricoles ont déclaré des compensations ; toutefois, les promesses ont été tenues (en partie au moins) dans environ un tiers des cas seulement, des indemnités n'ont jamais été promises ou n'ont pas été perçues dans un tiers des cas également. »

Quelques cas fournissent des données plus précises sur des mesures compensatoires réelles — sites de réinstallation, terres de remplacement ou compensations financières. Les compensations monétaires varient, depuis des paiements par foyer ou famille jusqu'à des paiements par superficie ou par entité

productive (par ex. des arbres ou des superficies cultivées). Un dédommagement purement financier est déclaré dans environ un tiers des cas ayant des informations disponibles. L'encadré 10 présente le cas d'une acquisition foncière qui a rencontré une forte résistance de la population locale.

## Encadré 10 : Résistance aux transactions foncières — le cas de Senhuile au Sénégal

Senhuile (cas n° 3433) est une opération conjointe de Tampieri Financial Group (Italie) et de Senethanol (Sénégal). L'entreprise possède actuellement 10 000 hectares sous contrat dans la région de Ndiel. À l'origine, elle avait deux baux de location sur différents sites, mais le gouvernement sénégalais a, en partie, récupéré ces terres en 2016. Un premier bail de 20 000 hectares a été octroyé en 2012 pour 50 ans, dont 10 000 hectares ont été récupérés. Puis un autre bail conclu en 2015 sur 5 000 hectares supplémentaires dans la région de Fass Ngom a été révoqué. L'entreprise utilise les terres qu'elle détient encore pour la production de biocarburants et de cultures vivrières.

Dès le départ, le projet a rencontré une forte résistance. Initialement, des terres ont été allouées à l'entreprise à Fanaye. Après d'importants mouvements de protestation — au cours desquels des personnes ont perdu la vie —, le projet a été transféré vers ses sites actuels, autour des villages de Gnit, Ross Bethio et de Fass. Les terres allouées, communautaires et d'État, étaient auparavant utilisées par les communautés locales pour la petite agriculture. Les communautés ont été seulement consultées à l'occasion de l'évaluation de l'impact social menée en 2013, alors que les terres avaient déjà été acquises.

En réaction au bail, les communautés ont créé l'association « Collectif de Défense des Intérêts du Ndiel », qui regroupe 37 villages et plusieurs organisations de la société civile. En février 2014, des villageois se sont même rendus en Europe, au siège de

Tampieri, pour protester contre le projet. Au total, près de 9 000 membres des communautés de 40 villages ont été touchés par le projet. Personne n'a été déplacé mais les communautés locales n'ont plus accès aux pâturages, aux terres pour l'agriculture et la collecte de bois ainsi qu'aux points de collecte de l'eau. Les villageois qui vivent à proximité du projet sont constamment menacés d'expulsion par les représentants de l'entreprise ainsi que par la police locale.

Afin d'améliorer les relations de travail entre l'entreprise et les communautés, un accord a été signé en 2014 stipulant les indemnités et les bénéfices que les communautés devaient recevoir. Cet accord stipule que Senhuile doit fournir 0,3 hectare de terres par famille pour le pâturage et l'agriculture. À ce jour, 189 hectares ont été attribués aux familles. Le protocole d'accord promet également d'autres avantages communautaires, tels que la construction de salles de classe ainsi que la création de jardins communautaires pour les femmes, ce qui n'a pas encore été concrétisé. D'autre part, Senhuile a fourni du fourrage aux membres des communautés concernés pour compenser la perte de pâturage.

Sources : Franchi et Manes (2012) ; ActionAid (2014a et 2014b) ; ActionAid (2016).  
Étude de cas réalisée par Angela Harding, Université de Pretoria, Point focal régional pour l'Afrique.

## 5.2. Phase de démarrage : création d'emplois temporaires et développement d'infrastructures

Durant la phase de démarrage, on peut s'attendre à une création considérable d'emplois, mais seulement pendant une courte période. En effet, la préparation des terres et la mise en place de l'exploitation agricole constituent des périodes transitoires. Le développement d'exploitations agricoles nécessite souvent celui d'infrastructures qui peuvent aussi profiter aux collectivités locales, comme, par exemple, la construction et l'amélioration de routes ou le raccordement au réseau électrique.

Le développement des infrastructures se poursuit également tout au long de la phase opérationnelle. La création d'emplois et le développement d'infrastructures pendant la phase de transition sont actuellement difficiles à suivre dans la base de données Land Matrix<sup>23</sup>. L'encadré 11 illustre cette phase de démarrage.

## Encadré 11 : Mise en place d'une exploitation agricole, Dominion Farms Ltd au Kenya

Dominion Farms Ltd (cas n°1374) est une société d'investissement américaine privée qui mène ses activités dans les districts de Siaya et de Bondo au Kenya. En 2003, Dominion a signé un bail de 25 ans portant sur 6 900 hectares de terres. L'entreprise produit principalement du riz vendu dans tout le pays sous la marque « Prime Harvest » ainsi que des poissons et des bananes.

Pendant la phase de démarrage, Dominion a été accueilli dans la région avec un certain enthousiasme. Les populations pouvaient constater l'impact de ce nouveau projet sur leur vie : pavage des routes et alimentation électrique de la région. Au cours de cette phase initiale, l'investisseur a procédé au drainage de marécages, permettant ainsi de rendre des terres propices à l'agriculture,

bien que cela ait soulevé des préoccupations environnementales (cf. encadré 13).

Plus important encore, de très nombreux emplois ont été créés au cours des premiers mois du projet, par exemple, afin de préparer les terres et éloigner les oiseaux. Toutefois, en raison de la mécanisation progressive de l'exploitation, ces emplois non qualifiés disparurent et, avec eux, l'enthousiasme du départ.

Source : Nolte et Vâth (2015).  
Étude de cas réalisée par Kerstin Nolte, GIGA.

« Durant la phase de démarrage, on peut s'attendre à une création considérable d'emplois, mais seulement pendant une courte période. En effet, la préparation des terres et la mise en place de l'exploitation agricole sont des périodes transitoires. »

<sup>23</sup> Dans la prochaine version de l'Observatoire mondial de LM, l'historique des transactions sera amélioré afin de permettre de stocker dans la base de données davantage d'informations sur une base temporelle et ainsi suivre l'évolution de la création d'emplois dans le temps – quand ces données sont disponibles.

### 5.3. Projets opérationnels : impacts socio-économiques et écologiques

Les impacts d'un projet opérationnel ne sont observés que dans les cas de projets matures. Cela explique nos connaissances si limitées sur ces impacts : de nombreux projets n'ont pas encore atteint la phase de production ou viennent seulement de l'atteindre (cf. tableau 7). Cependant, comme nous l'avons déjà vu au chapitre 2, les transactions sont actuellement mises en œuvre de façon croissante et les impacts des projets opérationnels devraient se faire sentir davantage dans les pays visés au cours des prochaines années. Les encadrés 12 et 13 présentent des exemples d'impacts de transactions foncières en cours d'exploitation depuis

plusieurs années. Bien que ce rapport s'intéresse clairement aux acquisitions foncières pour l'agriculture, les acquisitions à d'autres fins telles que l'exploitation minière jouent un rôle important dans certains pays. Les transactions minières<sup>24</sup> ont également des impacts socio-économiques et écologiques importants. L'encadré 14 illustre cela dans la province d'Umnugobi en Mongolie. La littérature identifie un certain nombre de canaux par lesquels les transactions foncières opérationnelles peuvent impacter directement les moyens de subsistance des communautés locales, en particulier le développement d'infrastructures, la création d'emplois, l'accès aux marchés agricoles et les retombées pour les communautés locales (cf. par exemple, Kleemann et Thiele, 2015 ; Banque Mondiale, 2010 et l'encadré 9).

**Encadré 12 :** Un projet de bioénergie qui ne réussit pas à fournir les bénéfices promis

Addax Bioenergy Ltd (cas n°1798) est une entreprise qui a son siège social en Suisse et qui produit de la canne à sucre en Sierra Leone sur environ 10 000 hectares de terres louées au groupe ethnique Temne. Un groupe interdisciplinaire de chercheurs — issus de l'Institut d'anthropologie sociale et du Centre pour le Développement et l'Environnement (CDE), tous deux hébergés à l'Université de Berne, ainsi que du programme national de recherche (NRP 68) — a étudié la modification, due à ce projet, de l'accès aux terres et aux ressources naturelles ainsi que les impacts sur les moyens de subsistance, la sécurité alimentaire et les fonctions des écosystèmes. En raison des importantes contributions financières d'agences nationales et multilatérales de développement, le projet mis en place par Addax Bioenergy Sierra Leone (ABSL) a dû respecter une série de normes d'investissement, notamment celles issues de la Table ronde pour les biomatériaux durables (RSB). Beaucoup considèrent par conséquent ce projet comme un exemple de « bonnes pratiques ».

Les principales conclusions de l'équipe de recherche sont les suivantes.

- Le projet de monoculture à grande échelle a détruit une forte diversité culturelle, en transformant significativement l'accès — et la qualité — aux terres, à l'eau, aux produits issus du « veldt » (steppes), en particulier pour les groupes sociaux marginaux, c.-à-d. les femmes, les jeunes, les métayers et les migrants. De nombreux usagers des terres ont été exclus de l'accès aux ressources communes, perdant des droits d'accès antérieurs, basés sur des institutions de propriété commune. La superficie des terres utilisées par famille à des fins agricoles dans la zone du projet est en moyenne 73 % plus faible qu'en dehors de cette zone (2,53 contre 9,16 hectares). Les personnes qui ne possèdent pas de terres sont plus gravement touchées par cette réduction de superficie que les propriétaires fonciers (- 70 % contre - 50 %).
- Les paiements versés pour la location des terres sont faibles et n'ont été versés qu'aux propriétaires fonciers, qui représentent environ 50 % de la population vivant de l'agriculture. Ces indemnités ont renforcé les tendances déjà existantes à l'accaparement des bénéfices économiques du projet par les élites, intensifiant davantage

les tensions et conflits entre les différents groupes au sein des Temne.

- Les revenus monétaires totaux sont plus élevés — 18 % seulement — dans la zone du projet qu'en dehors. Parallèlement, les dépenses consacrées à l'alimentation dans la zone concernée ont augmenté de 16 % par rapport à celle située à l'extérieur, ce qui signifie que la quasi-totalité des revenus supplémentaires dans la zone du projet sert à payer le surcoût des dépenses alimentaires.
- En conséquence, les familles de la zone étudiée sont plus vulnérables aux effets de la fluctuation et des crises en dehors de l'agriculture. Les graves effets d'une telle dépendance ont déjà été vécus deux fois de façon rapprochée par les personnes vivant dans la zone d'étude : d'abord l'épidémie du virus Ebola puis l'arrêt de production d'éthanol suite à la décision d'ABSL de vendre son projet.
- Au début, les populations locales ont accueilli favorablement le projet en pensant qu'il apporterait développement et travail salarié dans la zone. Ces attentes n'ayant pas été concrétisées, diverses réactions ont eu lieu. Les élites locales ainsi que les jeunes ont initié des stratégies de résistance, tant anciennes que nouvelles, afin de reprendre le contrôle du bien commun, en ayant recours aux vieilles institutions de résistance (sociétés secrètes), à une combinaison d'anciennes et de nouvelles institutions du régime foncier ainsi qu'aux droits juridiques internationaux avec le soutien d'une ONG locale.
- Pendant la phase de mise en œuvre, Addax a créé plus de 2 500 emplois majoritairement à temps partiel, mais dont la plus grande partie a progressivement été supprimée depuis la fin de ses activités en août 2015.

Bien que ce projet ait apporté quelques bénéfices économiques, il a également causé de graves impacts négatifs et le contexte local préexistant a entraîné une répartition inégale de ces impacts, en touchant principalement les groupes déjà défavorisés.

Sources : Botazzi et al. (2016) ; Käser (2014) ; Lustenberger (2015) ; Marfurt (2016) ; Marfurt et al. (2016) ; Rist et al. (2016).  
Encadré réalisé par Tobias Haller, Stephan Rist, Fabian Käser, Franziska Marfurt (tous de l'Université de Berne).

<sup>24</sup> Les transactions minières seront bientôt publiées par Land Matrix.

### Encadré 13 : Un projet de riziculture en deçà de son potentiel de développement

Treize ans après sa mise en œuvre, les impacts d'un investissement foncier à grande échelle sont visibles dans la région marécageuse de Yala au Kenya, une zone humide de plus de 200 km<sup>2</sup> (cas n°1374). Le pluralisme juridique du Kenya, datant de l'époque coloniale, a fourni la base légale à Dominion Farms Ltd, un investisseur américain, pour la location de 6 900 hectares de terres marécageuses, principalement pour la riziculture. Le bail a été convenu avec les conseils locaux du Comté au nom du développement et a été accueilli favorablement par les responsables politiques. Cependant, les discussions à propos de la meilleure méthode de mise en œuvre du projet ont été étouffées par des arguments portant sur les ethnies, des groupes tels que les Kikuyus étant accusés d'empêcher les groupes Luo de cette région d'accéder au développement industriel et à la modernité.

Quatre problèmes majeurs ont émergé de ce projet :

1. L'assèchement des zones marécageuses a eu une incidence sur la résilience des collectivités locales. Cela apparaît clairement lorsque l'on compare la population qui bénéficie directement des ressources des marécages (15 000 à 35 000 personnes) avec celle qui bénéficie directement des emplois créés par l'investissement (200 emplois permanents, 400 emplois occasionnels). La perte d'une importante source de moyens de subsistance, associée au manque d'opportunités d'emploi, a montré qu'une diversification des stratégies de subsistance était limitée.
2. 182 hectares de terres ont été attribués en guise de dédommagement pour la perte des ressources. Cependant, après le drainage des terres par Dominion Farms, les institutions locales furent ignorées et aucune mesure n'a été prise pour distribuer des terres aux populations locales. Des membres aisés de la communauté, utilisant de la

main-d'œuvre payée, se sont alors empressés de défricher ces terres afin de les louer. Les personnes vulnérables, notamment les femmes âgées et les paysans pauvres, n'ont alors pas pu continuer à utiliser les terres comme ils le faisaient auparavant.

3. Sur les 6 900 hectares loués par Dominion Farms, seuls 40 % ont été utilisés et les 60 % restants sont en jachère. Les populations locales se sont alors emparées d'une partie de ces jachères pour le pâturage et la culture ; elles ont été par la suite traitées comme des criminels par l'investisseur qui a fait appel à la police pour les expulser.
4. Dominion Farms collabore de plus en plus avec des ONG locales travaillant pour la protection environnementale des marécages de Yala. Toutefois, étant donné que ces projets n'ont pas réussi à tenir compte des points de vue des parties prenantes locales, les populations redoutent de perdre encore plus de terres du fait des efforts de conservation et des mesures de protection de la faune.

Ainsi, ce projet semble avoir eu des effets négatifs compte tenu de tous ces problèmes et du fait que le riz produit par Dominion Farms n'est pas consommé localement. Les populations locales souhaitent plus d'opportunités d'emplois et une meilleure intégration des parties prenantes locales, notamment de leurs connaissances, expériences et modes de vie communautaires, afin que davantage de personnes puissent bénéficier de l'investissement.

Source : d'après des recherches de terrain au Kenya, 2014.  
Encadré réalisé par Elisabeth Schubinger et Anna von Sury (toutes deux de l'Institut d'anthropologie sociale de l'Université de Berne).

### Encadré 14 : Atténuation des impacts de l'exploitation minière

Oyu Tolgoi LLC, une société minière, en copropriété du gouvernement mongol et d'investisseurs internationaux, exploite une mine située à environ 600 km au sud de la capitale Ulaanbaatar, dans la province d'Umnugobi, où elle extrait du cuivre et de l'or depuis 2009 (cas n°4569). La zone exploitée par la société minière et par les infrastructures associées chevauche la petite zone strictement protégée (ZSP) du désert de Gobi à la riche biodiversité. Les populations de cette région désertique, aux rares ressources en eau, pratiquent l'élevage itinérant traditionnel pour assurer leurs moyens de subsistance.

Les activités de la société ont eu un impact considérable sur cet environnement fragile. Par exemple, la seule rivière de la région, l'Undai, a été détournée pour approvisionner la mine en eau. Seize familles d'éleveurs, comptant 61 membres, ont été déplacées et ont dû abandonner leurs pâturages. 80 autres ménages, comptant 365 membres, n'ont pas été déplacés physiquement mais ont perdu leurs pâturages. Toutes les

familles ont néanmoins reçu un dédommagement en nature de la part de la société minière et d'autres zones de pâturage ont été également identifiées.

La société essaie d'atténuer ces effets néfastes en investissant dans des projets de développement durable, notamment en matière d'éducation et de formation des éleveurs — par exemple, deux jardins d'enfants ont été construits à Dalanzadgad. Ses activités ont également stimulé l'économie notamment par la création d'emplois. Son effectif est en effet composé à 95 % de ressortissants mongols, dont 21,7 % de la communauté du Sud Gobi (décembre 2015).

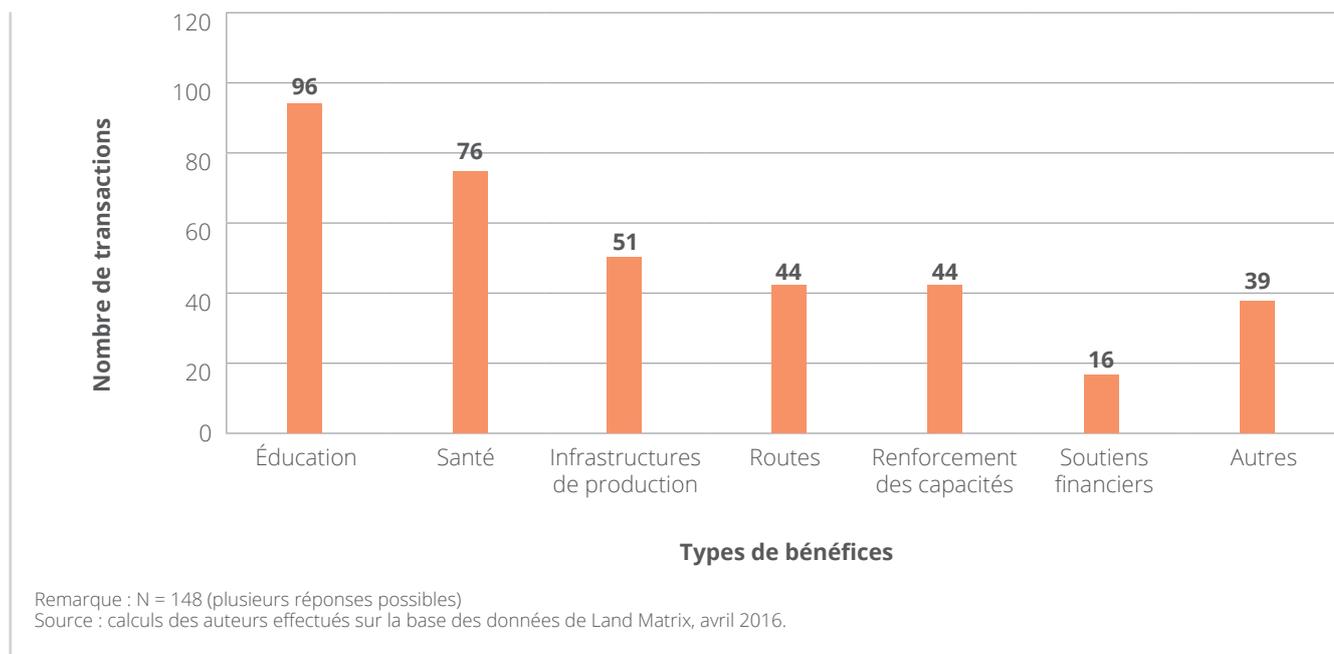
Sources : Oyu Tolgoi (2016) ; Nutag Partners LLC (2015).  
Encadré réalisé par Hijaba Ykhanbai, Jasil.

### 5.3.1. Développement d'infrastructures sociales et communautaires

Outre le développement d'infrastructures qui accompagne la mise en place des exploitations agricoles (comme déjà mentionné dans la section 5.2. consacrée à la phase de démarrage ainsi que dans l'encadré 11), certains investisseurs investissent délibérément dans des infrastructures communautaires — souvent comme une compensation pour la communauté ou encore pour la responsabilité sociale de l'entreprise (RSE). Comme le montre la figure 27, les bénéfices pour la collectivité

prennent diverses formes. Les plus fréquentes sont les investissements dans l'éducation avec la création d'écoles (96), dans des établissements de santé (76) tels que des dispensaires, dans des infrastructures de production telles que l'irrigation, des tracteurs ou d'autres machines (51), dans des routes (44), dans le renforcement des capacités (44) et le soutien financier au travers de prêts (16). Toutefois, les données de Land Matrix ne permettent pas d'évaluer dans quelle proportion ces investissements sont réellement mis en œuvre ni le niveau de satisfaction des attentes des populations locales.

Figure 27 : Les bénéfices pour les communautés



### 5.3.2. Création d'emplois

La création nette d'emplois constitue un des bénéfices les plus fréquemment cités des acquisitions foncières à grande échelle. Si une nouvelle exploitation agricole crée des emplois salariés dans une région rurale, cela augmente les revenus et la sécurité sociale des employés, entraînant ainsi une hausse du niveau de bien-être.

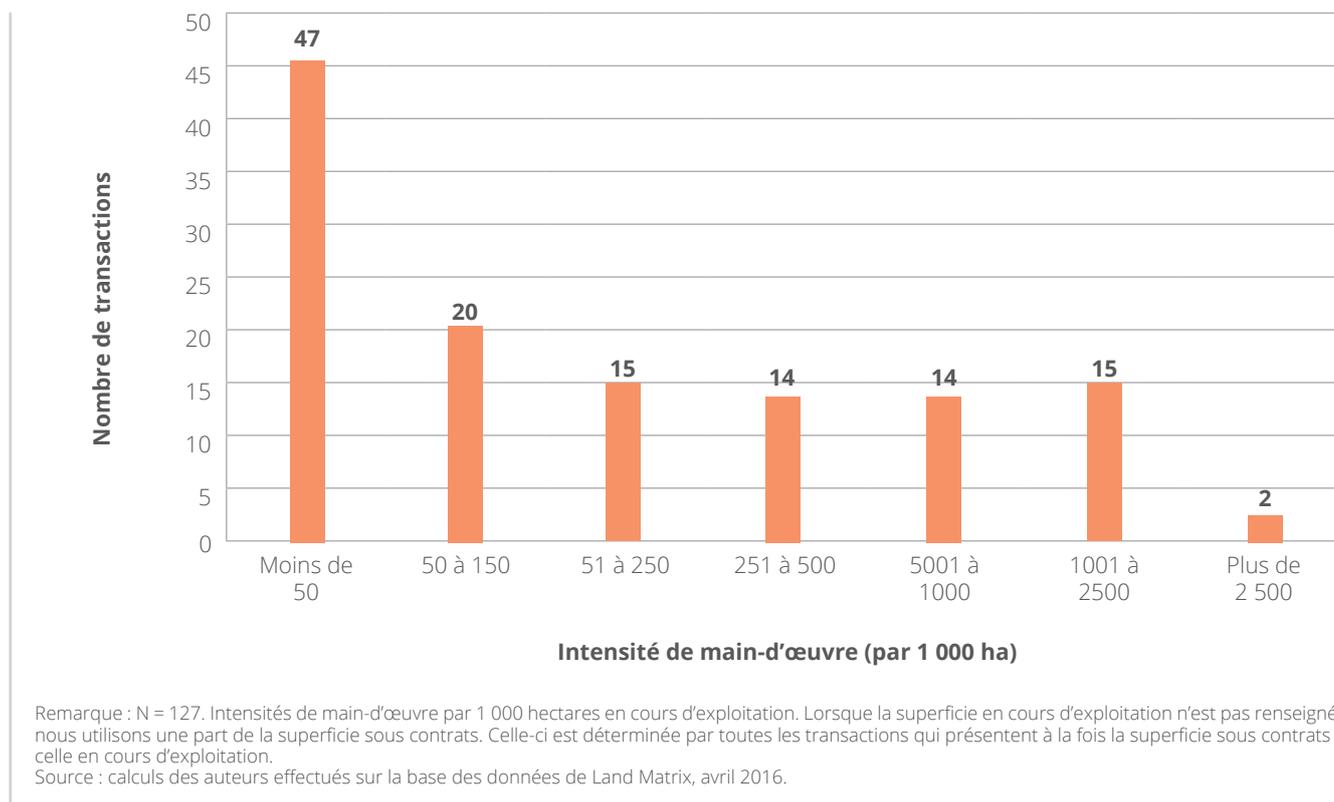
Malheureusement, les données sur l'emploi sont encore difficiles à obtenir. Cela n'est pas surprenant compte tenu des fluctuations saisonnières du travail agricole. Nous avons étudié les intensités de main-d'œuvre — c'est-à-dire le nombre d'emplois pour 1 000

hectares exploités — sur un échantillon de 127 cas (cf. figure 28). Celles-ci tendent à être très faibles — inférieures à 50 ouvriers pour 1 000 hectares dans de nombreux cas. Ces chiffres faibles laissent penser à une production à forte intensité de capital accompagnée d'une capacité limitée à absorber les emplois ruraux.

Dans l'idéal, notre échantillon est suffisamment grand pour réaliser une comparaison des intensités de main-d'œuvre par culture, certaines d'entre-elles nécessitant plus de main-d'œuvre que d'autres. Par exemple, la production de thé et de raisin nécessite une main-d'œuvre plus importante alors que celle fortement mécanisée de graines et de céréales nécessite une main d'œuvre plus faible dans de nombreux cas.

« Ces chiffres faibles laissent à penser qu'une production à forte intensité de capital s'accompagne d'une capacité limitée à absorber les emplois ruraux. »

**Figure 28 :** Les intensités de main-d'œuvre dans Land Matrix



L'encadré 15 donne un aperçu plus complet du potentiel des acquisitions foncières à créer des emplois et souligne aussi la perte nette d'emplois immédiate ainsi que la nécessité de

réaliser davantage de travaux de recherche notamment sur les impacts à moyen et long termes.

**Encadré 15 :** Les acquisitions foncières à grande échelle : créatrices ou tueuses d'emplois ?

Pour comprendre les impacts immédiats des acquisitions foncières à grande échelle sur le marché du travail rural, il convient de prendre en compte trois facteurs déterminants. Premièrement, l'utilisation antérieure des terres indique si, et dans quelle mesure, l'emploi a été réduit ; en particulier, les petits exploitants agricoles sont susceptibles de perdre leurs moyens de subsistance du fait de la création d'une exploitation agricole commerciale sur des terres qui leur appartenaient avant. Deuxièmement, chaque culture a des besoins en main-d'œuvre très différents. Bien que la production de certaines cultures puisse être effectuée en grande partie à l'aide de machines (par ex. le maïs, le blé, le soja), la possibilité de remplacer la main-d'œuvre par du capital est assez limitée pour d'autres cultures (par ex. le thé, le café et les bananes). Ainsi, les cultures peuvent être classées soit à forte intensité de main d'œuvre soit à forte intensité de capital. Troisièmement, le modèle de production utilisé pourrait atténuer l'éviction par exemple grâce à une agriculture contractuelle.

Une analyse de ces facteurs sur la base des données de Land Matrix montre que l'éviction des petits exploitants est très préoccupante dans toutes les régions : plus d'un tiers des terres acquises étaient autrefois cultivées par de petits exploitants agricoles (cf. tableau 17). En outre, les cultures à forte intensité de capital sont trois fois plus fréquentes que celles à forte intensité de main-d'œuvre.

Enfin, les types d'agriculture contractuelle ne sont qu'en partie capables d'atténuer l'éviction, puisqu'ils ne sont seulement appliqués que sur 2 hectares par 10 hectares de terres concernées.

L'éviction massive des petits exploitants, couplée à la forte préférence des agriculteurs commerciaux pour les cultures à forte intensité de capital et à la faible présence d'agriculture contractuelle, amène ainsi à une perte nette d'emplois. Dans divers pays, cette perte est estimée entre 28 % (Tanzanie) et 75 % (Kenya) au regard des petites exploitations agricoles. Bien que ces pertes aient un impact important à proximité du site de l'investissement, elles reflètent en moyenne moins de 1 % de l'emploi agricole au niveau national. Cependant, ce n'est qu'une partie de l'histoire. En effet, des recherches plus approfondies sont nécessaires afin d'évaluer l'impact macroéconomique des investissements à grande échelle, en tenant compte d'autres facteurs tels que les effets des prix et des salaires ainsi que les liens sectoriels. Ces effets à moyen et long termes pourraient déclencher un changement dans la composition sectorielle d'une économie et absorber la main-d'œuvre ainsi libérée.

Source : Nolte et Ostermeier (2016).  
Encadré réalisé par Martin Ostermeier, GIGA.

### 5.3.3. Accès aux marchés agricoles et aux retombées

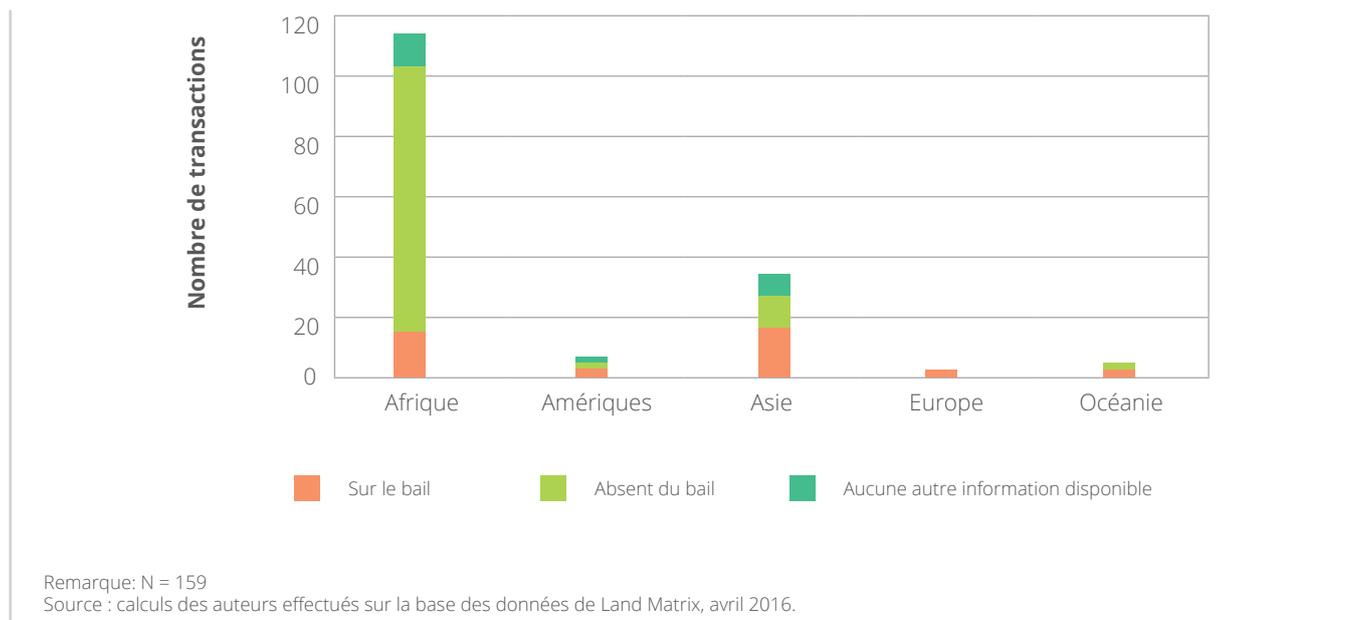
Une exploitation agricole commerciale dans une région rurale a aussi des impacts non immédiats en termes de transformation du secteur, comme sur les relations avec d'autres industries et la formalisation de l'emploi. Bien qu'une évaluation précise de ces processus nécessiterait d'aller plus loin que Land Matrix, les 434 transactions étudiées montrent qu'une transformation des produits dans le pays concerné est généralement mise en place ou est prévue. Cela montre que les acquisitions foncières peuvent avoir d'autres effets sur l'économie nationale.

De nombreuses exploitations agricoles sont situées à proximité immédiate de petits exploitants et offrent ainsi un meilleur accès aux marchés ; des retombées sur les techniques agricoles peuvent également être attendues. Comme le montre la figure 27, l'accès aux infrastructures productives est l'un des bénéfices communautaires que génèrent les investissements à grande échelle. D'une manière générale, l'accès aux marchés ainsi que les retombées dépendent en grande partie du modèle commercial utilisé : plus il est inclusif, plus les chances de retombées positives sont élevées (FAO, 2013). Les données de Land Matrix donnent un aperçu de l'agriculture contractuelle, considérée comme un modèle commercial inclusif (Chamberlain et Anseeuw, à paraître). Dans ce cadre, les petits exploitants

agricoles reçoivent des intrants prêtés en début de campagne et, en contrepartie, vendent leurs produits à une exploitation agricole à grande échelle, la récolte servant à rembourser le prêt en fin de campagne. Les avantages et inconvénients de l'agriculture contractuelle font l'objet de nombreux débats dans la littérature. Elle est toutefois considérée comme une réussite dans un contexte d'acquisitions foncières (De Schutter, 2011). Un aspect qui alimente le débat tient au fait que l'agriculture contractuelle favorise souvent les petits exploitants qui sont les plus riches (Bellemare, 2012).

D'après Land Matrix, 159 transactions auraient eu recours à une certaine forme d'agriculture contractuelle (47 % des transactions qui disposent d'informations sur cette question) (cf. figure 29). On la rencontre dans la plupart des cas dans des zones qui ne sont pas louées par un investisseur, mais sur des terres appartenant à des cultivateurs sous-traitants (101 cas). Les 38 autres cas ont mis en œuvre un modèle de fermage en vertu duquel de petits exploitants agricoles produisent pour le compte d'un gros investisseur sur des terres qui lui appartiennent. Une culture typiquement produite selon ce modèle est le palmier à huile (15 cas dont huit en Indonésie). Les transactions qui impliquent une agriculture contractuelle se trouvent surtout en Afrique (113 cas) et en Asie (34 cas).

Figure 29 : Répartition régionale de l'agriculture contractuelle



« Les mécanismes de sous-traitance peuvent potentiellement inclure les communautés locales qui ainsi en bénéficient. Néanmoins, ces cas montrent aussi que la mise en place de tels mécanismes dans des régions reculées est difficile. »

## Encadré 16 : Les mécanismes de sous-traitance en Zambie

Amatheon Agri Ltd et Chobe Agrivision sont deux investisseurs importants en Zambie qui mettent en place actuellement d'importants programmes de sous-traitance. Amatheon, basé dans le district de Mumbwa, a lancé son programme de sous-traitance en avril 2013 dans le but d'impliquer 8 500 petits exploitants agricoles dans la culture du maïs et de soja (cas n°3783). Chobe a un programme opérationnel à Mpongwe (cas n°3125) et met actuellement sur pied un programme de sous-traitance à proximité de son exploitation Mkushi (cas n°2053), dans le but d'impliquer 5 000 à 10 000 agriculteurs dans la culture du maïs et du blé.

Ces deux investisseurs insistent sur le fait que ces mécanismes de sous-traitance permettent (i) l'intégration de la population locale et (ii) à leurs entreprises, de bénéficier d'une part accrue du marché et d'avoir leurs usines qui fonctionnent à leur pleine capacité. Ces mécanismes permettent de fournir aux agriculteurs des intrants et des formations sur l'agriculture de conservation, ainsi qu'un accès au crédit et à un marché garanti. Un certain

nombre de partenaires locaux participent à la mise en place de ces mécanismes, par exemple au travers de la formation ou de services financiers.

Les petits exploitants agricoles, impliqués dans ces programmes, font état des avantages tirés des formations, de la meilleure disponibilité des intrants et du meilleur accès aux marchés et aux crédits. Cependant, expliquer ces mécanismes complexes, au fonctionnement peu clair, aux petits exploitants locaux qui, dans certains cas, sont méfiants, constitue l'une des principales difficultés rencontrée sur le terrain. Cela montre l'importance de la nécessaire participation des investisseurs pour réussir une agriculture contractuelle : cela exige une planification minutieuse et un engagement continu auprès des communautés locales.

Source : Nolte et Subakanya (2016).  
Encadré réalisé par Kerstin Nolte, GIGA.

Le nombre de cultivateurs sous-traitants inscrits dans ces mécanismes varie de 10 à 35 000, avec une moyenne de 4 468 et une médiane de 1 250 (sur la base de 34 observations pour lesquelles des informations sont disponibles).

Pour l'instant, l'analyse des impacts de ces mécanismes de sous-traitance est au-delà de la portée des données de Land Matrix, car cela nécessiterait plus d'informations détaillées et sur une plus longue période. L'encadré 16 présente des études de cas sur deux exploitations agricoles en Zambie qui mettent en place de vastes programmes de sous-traitance qui peuvent potentiellement inclure les communautés locales qui en bénéficient. Néanmoins, ces cas montrent aussi que la mise en place de tels mécanismes dans des régions reculées est difficile.

### 5.3.4. Impacts environnementaux

Les impacts environnementaux, en plus du contexte et de l'utilisation antérieure des terres, dépendent aussi beaucoup du mode de production mis en œuvre dans les diverses transactions foncières à grande échelle et des mesures d'atténuation prises.

Par exemple, une production basée sur une monoculture avec un recours massif aux pesticides est susceptible d'avoir des

impacts environnementaux plus défavorables que l'agriculture de conservation. L'introduction de méthodes de production agro-industrielle sur de grandes superficies, en utilisant des variétés de cultures à haut rendement, entraînera le remplacement et la diminution de l'agrobiodiversité locale. Cependant, de tels changements doivent également être relativisés au regard des éventuels impacts environnementaux négatifs dus aux systèmes d'utilisation des terres qui préexistaient — épuisement des éléments nutritifs du sol, agriculture extensive sur brûlis ou surexploitation des ressources naturelles par de petits exploitants ou des pasteurs pauvres.

Land Matrix ne couvre pas les informations environnementales de façon détaillée, en raison de la difficulté et de la complexité de rendre compte significativement de telles données. Toutefois, il existe de nombreuses indications dans des études de cas : par exemple, l'encadré 17 présente un cas dans la province de Salta en Argentine qui souligne les répercussions environnementales et sociales considérables de l'expansion agricole. Cette étude de cas illustre la manière dont les gouvernements peuvent adapter leurs politiques afin de s'occuper de problèmes environnementaux, même si cela s'accompagne d'une certaine ambiguïté.

## Encadré 17 : Préoccupations environnementales et systèmes sylvo-pastoraux à Salta, Argentine

La production de matières premières et de produits de base pour l'exportation est le principal moteur de l'expansion agricole en Amérique latine. Celle-ci est presque toujours associée à de grandes transactions foncières. Une grande partie de cette expansion a entraîné la déforestation des forêts indigènes ainsi que d'autres problèmes environnementaux — érosion, salinisation des sols, pertes de biodiversité et augmentation des émissions de CO<sub>2</sub> — ainsi que des troubles sociaux — déplacements de populations rurales, chômage, perte des moyens de subsistance traditionnels.

Dans la province de Salta, au nord-ouest de l'Argentine, une loi nationale, adoptée fin 2007, classe les forêts indigènes en trois catégories : I (à haute valeur de conservation), II (valeur moyenne de conservation) et III (faible valeur de conservation). La déforestation pour la production est uniquement autorisée sur les terres forestières de catégorie III.

La possibilité d'autoriser divers types de systèmes de production sylvo-pastorale (combinaison d'activités sylvo-pastorales) dans les forêts de catégorie II est actuellement à l'étude. Cela permettrait une augmentation de la production agricole sans s'engager dans les débats politiques et sociaux qui seraient occasionnés par un nouvel aménagement du territoire. Une exploitation agricole de 9 700 hectares achetée en 2004 (cas n° 4974 de Land Matrix) expérimente actuellement un système de production sylvo-pastoral. Ici, le bétail destiné à l'exportation est élevé sur des terres faisant l'objet de pratiques d'aménagement forestier qui évitent une déforestation totale. Selon les résultats préliminaires, la production de viande de bœuf est pratiquement la même que dans les systèmes agricoles conventionnels. Des études supplémentaires sont nécessaires afin de prouver de façon concluante la faisabilité et la durabilité environnementale d'un tel système de production. Cependant, le gouvernement n'a pas alloué de fonds suffisants pour le renforcement des organismes de protection de l'environnement.

Dans ce contexte, autoriser des systèmes sylvo-pastoraux sur des terres de catégorie II sans s'assurer d'un suivi strict, peut par conséquent mener à une déforestation cachée.

La politique gouvernementale est ambiguë : d'une part, des réunions sont organisées avec de multiples parties prenantes pour discuter des aspects techniques et des bénéfices des systèmes sylvo-pastoraux, et, d'autre part, l'agriculture intensive et les monocultures sont toujours encouragées, même sur des terres appartenant à l'État. Par exemple, les transactions

n° 1060 (228 000 hectares) et n° 4130 (228 000 hectares) sont des exemples de concessions foncières publiques dédiées à la production intensive de soja.

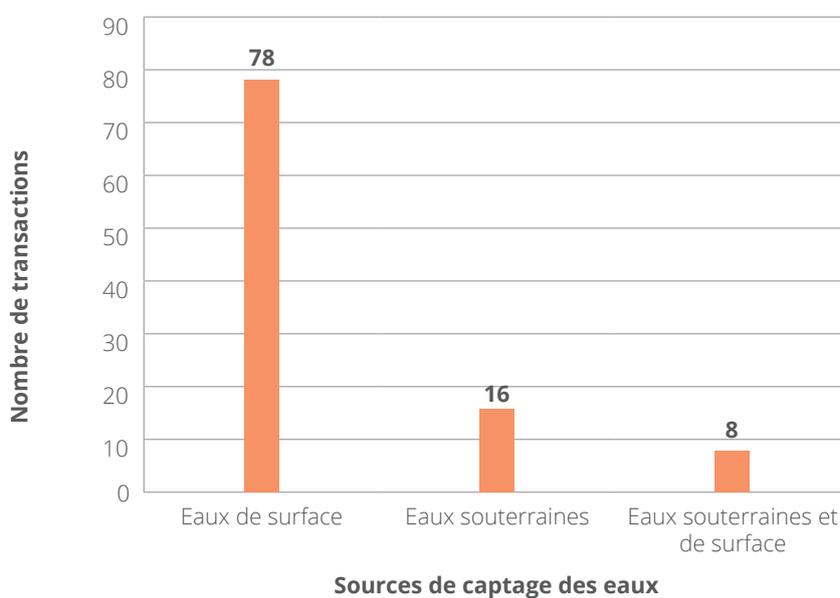
Source : d'après des travaux de recherche de terrain dans la province de Salta depuis 2007. Pour de plus amples informations sur le contexte, voir Seghezzo et al. (2011).  
Encadré réalisé par Cristian Venencia, Lucas Seghezzo, Martín Simón et Gabriel Seghezzo, FUNDAPAZ, Point focal régional pour l'Amérique latine.

« Sur les 102 transactions qui fournissent des informations sur le captage des eaux, la grande majorité utilise des eaux de surface, par exemple des rivières et des lacs (78). »

Sur les 102 transactions qui fournissent des informations relatives au captage des eaux, la grande majorité des cas utilise des eaux de surface, par exemple des rivières et des lacs (78). Seize transactions utilisent exclusivement des eaux souterraines et huit utilisent à la fois des eaux souterraines et de surface (cf. figure 30). Cela ne signifie pas en soi une surexploitation des ressources, mais cela peut être un indicateur d'une concurrence accrue pour l'eau avec d'autres utilisations. Le chapitre 2 montre d'ailleurs des transactions foncières concentrées le long des

grands fleuves, ce qui est une indication supplémentaire de l'impact des acquisitions foncières sur la disponibilité en eau à d'autres fins. L'accès à l'eau est également considéré dans la littérature comme un moteur possible d'acquisitions foncières (Mehtaetal., 2012) ; cet aspect fait encore l'objet de discussions (cf. également l'encadré 18, qui, à partir d'un échantillon de 475 transactions de Land Matrix, présente les impacts des acquisitions foncières sur les ressources hydriques).

Figure 30 : Les sources de captage des eaux



Remarque : N = 98

Source : calculs des auteurs effectués sur la base des données de Land Matrix, avril 2016.

## Encadré 18 : Les effets des acquisitions foncières sur les ressources hydriques

Les informations fournies par divers rapports et études de cas indiquent que les investissements étrangers dans des terres agricoles sont souvent motivés par l'appropriation des ressources hydriques qui y sont rattachées, un concept appelé communément « accaparement de l'eau ». Selon une autre hypothèse, les acquisitions foncières à grande échelle servent à soulager la pression exercée sur les ressources hydriques nationales des pays investisseurs par le biais d'un « commerce virtuel de l'eau ».

Pour tester l'hypothèse du « commerce virtuel de l'eau », nous avons analysé 475 acquisitions foncières de la base de données Land Matrix. Cette analyse indique que, à l'échelle mondiale, la mise en œuvre des acquisitions foncières de l'échantillon entraînerait des économies d'eau accrues du fait du commerce virtuel de l'eau. Ces acquisitions foncières réalisées dans les pays hôtes permettraient d'économiser 23,4 % de la consommation hydrique des cultures par rapport aux mêmes cultures produites au niveau national dans les pays investisseurs. Toutefois, l'intensité de l'utilisation de l'eau dans les pays hôtes augmenterait, un phénomène qui pourrait être qualifié « d'accaparement de l'eau ». Près des deux tiers de la consommation hydrique des cultures des projets d'acquisitions foncières seraient concentrés dans seulement 10 des 59 pays hôtes. Dans au moins 21 pays hôtes, y compris 15 États subsahariens, la consommation en eau des cultures par hectare augmenterait par rapport à celle de l'usage agricole moyen actuel. En outre, statistiquement, les pays hôtes dotés d'abondantes ressources hydriques ne sont pas les régions cibles préférées des acquisitions foncières par rapport aux pays arides ou semi-arides.

L'examen des pays investisseurs permet de constater que seul un petit nombre est responsable d'une part importante de la consommation d'eau liée aux acquisitions foncières. Seuls six des 54 pays investisseurs — Arabie saoudite, Chine, Malaisie, États-Unis, Inde et Brésil — représentent plus de la moitié du total de la consommation d'eau dans les pays hôtes. De plus, des acquisitions foncières par 20 pays investisseurs augmenteraient la consommation moyenne d'eau des pays hôtes une fois celles-ci mises en œuvre, ce qui indique que des investisseurs dans des terres à l'étranger pourraient être motivés par la réduction de la pression sur leurs propres ressources hydriques. Parmi les pays qui externalisent de façon disproportionnée la consommation hydrique des cultures, on compte des investisseurs importants comme les États-Unis, l'Arabie saoudite, Singapour et le Japon. Parallèlement, un certain nombre de pays souvent soupçonnés d'acquisitions foncières à l'étranger afin de soulager toute pression sur leurs propres ressources hydriques — à savoir la Chine, l'Inde et tous les États du Golfe à l'exception de l'Arabie saoudite — ont tendance à investir à l'étranger dans des activités agricoles qui nécessitent en moyenne moins d'eau que leur propre production intérieure. Ainsi, l'hypothèse, souvent répétée, selon laquelle les investissements dans des terres à l'étranger par des pays investisseurs visent principalement à soulager la pression sur les ressources hydriques intérieures, semble en réalité peu fondée.

Source : Breu et al. (2016).  
Encadré réalisé par Thomas Breu, CDE

## 5.4. Synthèse

Les acquisitions foncières à grande échelle peuvent avoir des répercussions profondes, positives et négatives, sur les régions concernées. Les effets sont très variés, en fonction des transactions et des contextes spécifiques dans lesquels elles ont lieu, et varient au cours du temps.

Sur la base de notre analyse, nous pouvons tirer des conclusions générales. Premièrement, les terres ciblées par les transactions foncières ont souvent été utilisées auparavant, principalement pour des activités agricoles, pastorales et forestières. Étant donné que les acquisitions foncières se font rarement sur des terres inexploitées, elles peuvent potentiellement avoir de graves répercussions sur les populations qui vivent sur ces terres ou les utilisent. Les acquisitions sont souvent caractérisées par des consultations limitées et les communautés s'opposent de façon croissante aux projets.

Deuxièmement, durant le démarrage d'un projet et, ultérieurement, après le début de la phase d'exploitation, des bénéfices en termes d'infrastructures sont déclarés, avec des investissements dans les infrastructures communautaires, comme celles de santé et d'éducation.

Troisièmement, l'emploi est un important facteur pour déterminer si des projets ont d'éventuels bénéfices. Les données de Land Matrix ne suffisent toujours pas à déterminer l'ampleur des créations d'emplois liées aux acquisitions foncières. Cependant, des premiers éléments indiquent que les intensités de main-d'œuvre sont relativement faibles dans les projets opérationnels.

Quatrièmement, l'agriculture contractuelle constitue une option permettant d'intégrer les petits exploitants agricoles locaux. Les données de Land Matrix indiquent qu'une proportion importante de transactions fait appel à des systèmes d'agriculture contractuelle. Toutefois, ces programmes ne sont pas automatiquement bénéfiques pour les participants (ou les non-participants), et un niveau élevé d'implication des investisseurs s'avère nécessaire pour faire fonctionner ce modèle.

Cinquièmement, il est important de mieux comprendre les compromis qui existent entre objectifs socio-économiques et environnementaux. Des études de cas approfondies ont montré la complexité et l'importance des contextes locaux. Les données Land Matrix peuvent ainsi servir de point de départ à de nouvelles études d'impact.

# Références

- ActionAid (2014a). « L'investissement Senhuile-Senethanol à Ndiael, Sénégal I : Quel avenir sans ma terre ? Des communautés mobilisées pour récupérer leur terre ».
- ActionAid (2014b). « The Great Land Heist. How the world is paving the way for corporate land grabs ». Extrait le 22 avril 2016 de [http://www.actionaid.org/sites/files/actionaid/the\\_great\\_land\\_heist.pdf](http://www.actionaid.org/sites/files/actionaid/the_great_land_heist.pdf)
- Actionaid (2016). « #LANDfor SENEGAL: una buona notizia! » Extrait le 31 mai 2016 de <https://petizioni.actionaid.it/news/landfor-senegal-buona-notizia/>
- Archer Daniels Midland Company (2016). « ADM Worldwide ». Extrait le 20 juin 2016 de <http://www.adm.com/en-US/worldwide/Pages/default.aspx>
- Almarai Company (2015). « Annual Report 2015 ». Riyadh: Almarai.
- Amatheon Agri (2016). « Who we are ». Extrait le 22 septembre 2016 de <http://www.amatheon-agri.com/who-we-are>
- Anseeuw, W., Boche, M., Breu, T., Giger, M., Lay, J., Messerli, P., et Nolte, K. (2012). «Transnational land deals for agriculture in the global South. Analytical Report based on the Land Matrix Database.» CDE/CIRAD/GIGA, Bern/Montpellier/Hambourg.
- Anseeuw, W., Ducastel, A. et Gabas, J. (2011). «The End of the African Peasant? From investment funds and finance value-chains to peasant related questions». International Conference on Global Land Grabbing. Brighton: IDS, Université de Sussex.
- Bellamar Estancias SA (nd). « Nuestra Empresa ». Extrait le 20 juin 2016 de <http://www.bellamar.com.ar/nuestra-empresa.php>
- Bellemare, M.F. (2012). « As You Sow, So Shall You Reap: The Welfare Impacts of Contract Farming ». *World Development* 40 (7): 1418-34.
- Bertho, F. (2013). « Presentation of the Institutional Profiles Database 2012 (IPD 2012) ». Les Cahiers de la DG Trésor 2013-07 (2013).
- Blas, J. (4 novembre 2015). « Saudi Wells Running Dry – of Water – Spell End of Desert Wheat ». Bloomberg. Extrait le 26 mai 2016 de: <http://www.bloomberg.com/news/articles/2015-11-04/saudi-wells-running-dry-of-water-spell-end-of-desert-wheat>
- Borras Jr, S.M., Fig, D. et Suárez, S.M. (2011). « The politics of agrofuels and mega-land and water deals: insights from the ProCana case, Mozambique ». *Review of African Political Economy* 38:128 (2011): 215-234.
- Borras Jr, S.M. et Franco, J.C. (2012). « Global land grabbing and trajectories of agrarian change: A preliminary analysis ». *Journal of Agrarian Change* 12(1): 34-59.
- Bottazzi, P., Goguen, A. et Rist, S. (2016). « Conflicts of customary land tenure in rural Africa: is large-scale land acquisition a driver of 'institutional innovation'? » *The Journal of Peasant Studies* (2016): 1-18.
- Brautigam, D. (2015). « Will Africa Feed China? » Oxford: Oxford University Press.
- Brautigam, D. et Tang, X. (2009). « China's Engagement in African Agriculture: 'Down to the countryside' ». *The China Quarterly* 199: 686-706.
- Breu, T., Bader, C., Messerli, P., Heinimann, A., Rist, S. et Eckert, S. (2016) « Large-Scale Land Acquisition and its Effects on the Water Balance in Investor and Host Countries ». *PLoS ONE* 11(3): e0150901.
- Bunge (2016). « Locations: South America ». Extrait le 20 juin 2016 de <http://www.bunge.com/south-america>
- Cargill (2016). « Cargill Worldwide ». Extrait le 20 juin 2016 de <http://www.cargill.com/worldwide/index.jsp-la>
- Carson Cumberbatch (nd). « Our history ». Extrait le 20 juin 2016 de [http://www.carsoncumberbatch.com/about\\_us/our\\_history.php](http://www.carsoncumberbatch.com/about_us/our_history.php)
- Chamberlain, W. et Anseeuw, W. (à paraître). « Inclusive Businesses in South African Agriculture ». Cape Town, Sun-Media Press.
- Committe on World Food Security (2014). « Principles for Responsible Investment in Agriculture and Food Systems ». [http://www.fao.org/fileadmin/templates/cfs/Docs1314/rai/Endorsement/CFS\\_RAI\\_Principles\\_For\\_Endorsement\\_Ver\\_11\\_Aug\\_EN.pdf](http://www.fao.org/fileadmin/templates/cfs/Docs1314/rai/Endorsement/CFS_RAI_Principles_For_Endorsement_Ver_11_Aug_EN.pdf)
- Cotula, L. et Berger, T. (2015). « Land Deals and Investment Treaties: Visualising the Interfeace ». Londres: IIED
- Cotula, L. et Blackmore, E. (2014). « Understanding agricultural investment chains: Lessons to improve governance ». Rome et Londres: FAO et IIED.
- Cramb, R. et Curry, G.N. (2012). « Oil palm and rural livelihoods in the Asia-Pacific region: An overview ». *Asia Pacific Viewpoint* 53(3): 223- 239.
- Cresud S.A. (2014). « Corporative Profile». Extrait le 24 mai 2016 de <http://www.cresud.com.ar/campania-perfil-corporativo.php?language=en>
- Deininger, K. (2013). « Global land investments in the bio-economy: evidence and policy implications ». *Agricultural Economics* 44:s1 (2013): 115-127.
- De Schutter, O. (2011). « How not to think of land-grabbing: three critiques of large-scale investments in farmland ». *Journal of Peasant Studies* 38(2): 249-279.
- Dwyer, M.B. (2013). « The Formalization Fix? Land titling, state land concessions, and the politics of geographical transparency in contemporary Cambodia ». Document de travail LDPI. Extrait de [http://www.iss.nl/fileadmin/ASSETS/iss/Research\\_and\\_projects/Research\\_networks/LDPI/LDPI\\_WP\\_37.pdf](http://www.iss.nl/fileadmin/ASSETS/iss/Research_and_projects/Research_networks/LDPI/LDPI_WP_37.pdf)
- Eco Ruralis (2014). « Land Grabbing in Romania. Fact finding mission report ». [https://drive.google.com/file/d/0B\\_x-9XeYoYkWUWstVFNRZGZadIU/view?pref=2&pli=1](https://drive.google.com/file/d/0B_x-9XeYoYkWUWstVFNRZGZadIU/view?pref=2&pli=1)

- Eckert, S., Giger, M. et Messerli, P. (2016). « Contextualizing local-scale point sample data using global-scale spatial datasets: Lessons learnt from the analysis of large-scale land acquisitions ». *Applied Geography* 68: 84-94.
- Ellis, E.C. (2012). « The GLOBE Project: Accelerating global synthesis of local studies in land change science ». *Newsletter of the Global Land Project* 8:5-6.
- El Tejar (2014). Page d'accueil. Extrait le 20 juin 2016 de <http://eltejar.com/>
- EmVest (2012). « How we approach risk ». Extrait le 7 avril 2016 de [http://www.emvest.com/about\\_us\\_how\\_we\\_approach\\_risk.html](http://www.emvest.com/about_us_how_we_approach_risk.html)
- Parlement européen (2015). «Extent of Farmland Grabbing in the EU ». [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL\\_STU%282015%29540369\\_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU%282015%29540369_EN.pdf)
- FAO (2013). « Trends and Impact of Foreign Investment in Developing Country Agriculture: Evidence from case studies ». Rome: FAO.
- Felda Global Ventures (nd). « About FGV ». Extrait le 20 juin 2016 de <http://www.feldaglobal.com/our-company/about-fgv/>
- Franchi, G. et Manes, L. (2012). « Land Grabbers, Italy's involvement in the Great Land Grab ». Re:Common.
- Gabas, J.J. (2014). « Is China making a land grab in Africa? Taking fresh stock of a vexed question ». *Futuribles* 398:25-36.
- Genting Plantations (2014). « Our Background ». Extrait le 20 juin 2016 de <http://www.gentingplantations.com/aboutus/background.htm>
- Global Witness (2015) « Guns, Cronies and Crops. How military, political and business cronies conspired to grab land in Myanmar ». Londres: Global Witness Limited.
- Heinimann, A., Hett, C., Hurni, K., Messerli, P., Epprecht, M., Jørgensen, L. et Breu, T. (2013). « Socio-Economic Perspectives on Shifting Cultivation Landscapes in Northern Laos ». *Human Ecology* 41(1):51-62. doi:10.1007/s10745-013-9564-1
- Hurni, K., Hett, C., Heinimann, A., Messerli, P. et Wiesmann, U. (2013). « Dynamics of Shifting Cultivation Landscapes in Northern Lao PDR Between 2000 and 2009 Based on an Analysis of MODIS Time Series and Landsat Images ». *Human Ecology* 41(1): 21-36. doi:10.1007/s10745-012-9551-y
- Jiang, L., Harding, A., Anseeuw, W. et Alden, C. (2016). « Chinese agriculture technology demonstration centres in Southern Africa: the new business of development ». *The Public Sphere, LSE Africa Summit Edition 2016*: 7-36.
- Käser, F. (2014). « Ethnography of a Land-Deal: A Village Perspective on the ADDAX Bioenergy Project ». Mémoire de master, Institut d'anthropologie sociale, Université de Berne.
- Kleemann, L. et Thiele, R. (2015). « Rural welfare implications of large-scale land acquisitions in Africa: A theoretical framework ». *Economic Modelling* 51: 269-279.
- Kotteck, M., Grieser, J., Beck, C., Rudolf, B. et Rubel, F. (2006) « World map of the Köppen-Geiger climate classification updated ». *Meteorologische Zeitschrift* 15(3): 259-263.
- Louis Dreyfus Commodities (2008). « Louis Dreyfus Commodities Completes Initial Equity Financing for Calyx Agro ». Extrait le 22 septembre 2016 de <http://www.prnewswire.com/news-releases/louis-dreyfus-commodities-completes-initial-equity-financing-for-calyx-agro-57243397.html>
- Louis Dreyfus Company (2016). « Locations ». Extrait le 20 juin 2016 de <http://www.ldcom.com/global/en/about-us/locations1/>
- Lustenberger, S. (2015). « Addax Bioenergy Sierra Leone: Analysis of the implementation process of a large scale land acquisition project from the perspective of assemblage theory ». Mémoire de master, Institut de géographie, Université de Berne, Suisse.
- Luyt, I., Santos, N. et Carita, A. (2013). « Emerging investment trends in primary agriculture. A review of equity funds and other foreign-led investments in the CEE and CIS region ». Rome: FAO.
- Marfurt, F. (2016). « Local Perceptions of a Bioenergy Project in Sierra Leone: Expectations of Modernity, Gendered Impacts and Coping Strategies » Mémoire de master, Institut d'anthropologie sociale, Université de Berne.
- Marfurt, F., Käser, F. et Lustenberger, S. (2016). « Local Perceptions and Vertical Perspectives of a Large Scale Land Acquisition Project in Northern Sierra Leone ». *Homo Oeconomicus* (2016). doi:10.1007/s41412-016-0020-5
- McMichael, P. (2012). « The land grab and corporate food regime restructuring ». *Journal of Peasant Studies* 39 (3-4): 681-701.
- Mehta, L., Veldwisch, G.J. et Franco, J. (2012). « Introduction to the Special Issue: Water grabbing? Focus on the (re)appropriation of finite water resources ». *Water Alternatives* 5 (2): 193-207.
- Messerli, P., Giger, M., Dwyer, M.B., Breu, T. et Eckert, S. (2014) « The geography of large-scale land acquisitions: Analysing socio-ecological patterns of target contexts in the global South ». *Applied Geography* 53: 449-459.
- Mosse, D. (2005). *Cultivating Development: An Ethnography of Aid Policy and Practice (Anthropology, Culture and Society)*. London and Ann Arbor, MI, Pluto Press.
- M.P. Evans Group (2016). « Our History ». Extrait le 20 juin 2016 de <http://www.mpevans.co.uk/mpevans/en/aboutus/History>
- Nelson, P.N., Gabriel, J., Filer, C., Banabas, M., Sayer, J.A., Curry, G.N., Koczberski, G. et Venter, O. (2014). « Oil palm and deforestation in Papua New Guinea ». *Conversation Letters* 7 (3): 188-195.
- Nolte, K. et Subakanya, M. (2016). « Relationship between Large-Scale Agricultural Investors and Local Communities: Lessons from Two Investments In Zambia ». IAPRI Policy Brief 79. Extrait le 31 mai 2016 de [http://www.iapri.org.zm/images/PolicyBriefs/ps\\_79.pdf](http://www.iapri.org.zm/images/PolicyBriefs/ps_79.pdf)
- Nolte, K. et Väh, S.J. (2015). « Interplay of land governance and large-scale agricultural investment: evidence from Ghana and Kenya ». *The Journal of Modern African Studies* 53(01): 69-92.
- Nolte, K. (2014). « Large-scale agricultural investments under poor land governance in Zambia ». *Land Use Policy* 38: 698-706.

- Nolte, K. et Ostermeier, M. (2016). « Labour Market Effects of Large-Scale Agricultural Investment. Conceptual Considerations and Estimated Employment Effects » (soumis pour publication).
- Nutag Partners LLC (2015). « Participatory Rangeland Monitoring Report of Umnugobi aimag's Manlai, Khanbogd, Bayan-Ovoo soums ». Rapport non publié préparé pour Oyu Tolgoi LLC. Nutag Partners LLC, Ulaanbaatar, Mongolie.
- Oberlack, C., Tejada, L., Messerli, P., Rist, S. et Giger, M. (2016). « Sustainable livelihoods in the global land rush? Archetypes of livelihood vulnerability and sustainability potentials ». *Global Environmental Change*. À paraître.
- Olam Group (2015). « Olam Palm Gabon enters into sale of long term lease rights of land and sale and lease-back of plantation and milling assets in Awala for US\$130M ». Extrait le 20 juin 2016 de <http://olamgroup.com/news/olam-palm-gabon-enters-sale-long-term-lease-rights-land-sale-lease-back-plantation-milling-assets-awala-us130m/#sthash.y48K6ymn.dpbs>
- Olam Group. (2016). « Shareholding Structure ». Extrait le 8 avril 2016 de <http://olamgroup.com/investor-relations/shareholding-structure/>
- OSW (2014). « The transformation of agriculture in Ukraine: From collective farms to agroholdings ». <http://www.osw.waw.pl/en/publikacje/osw-commentary/2014-02-07/transformation-agriculture-ukraine-collective-farms-to>
- Oyu Tolgi (2016). « Oyu Tolgi ». Extrait le 31 mai 2016 de <http://ot.mn>
- Rist, S., Bottazzi, P., Bürgi, L., et Mann, S. (2016) « Executive Stakeholder Summary – Sustainable Soil Governance and Large-Scale Land Acquisitions originating in Switzerland ». Extrait de [http://www.nrp68.ch/SiteCollectionDocuments/Rist\\_ExecutiveSummary\\_EN.pdf](http://www.nrp68.ch/SiteCollectionDocuments/Rist_ExecutiveSummary_EN.pdf)
- Schivatcheva, T. (2014) « The great leap westward – China and the land grabs in Ukraine and Bulgaria ». [http://kapacc.blog.rosalux.de/files/2014/03/LandGrabs\\_TinaSchiv\\_Conf.pdf](http://kapacc.blog.rosalux.de/files/2014/03/LandGrabs_TinaSchiv_Conf.pdf)
- Seghezzo, L., Somma, D.J., Volante, J.N., Buliubasich, C.E., Rodríguez, H., Paruelo, J., Gagnon, S. et Hufty, M. (2011). « Native forests and agriculture in Salta (Argentina): conflicting visions of development ». *Journal of Environment and Development* 20(3): 251-277.
- Sime Darby (2016). « History ». Extrait le 20 juin 2016 de <http://www.simedarby.com/about-us/timeline>
- Slocomb, M. (2011). « The Privatization of Cambodia's Rubber Industry ». In C. Hughes et K. Un, *Cambodia's Economic Transformation* (pp.94- 109). Copenhagen: NIAS Press.
- Socfin (2015). « Rapport annuel ». Luxembourg: Socfin.
- Spoor, M. et Visser, O. (2011) « Land grabbing in former Soviet Eurasia ». Extrait de <http://www.future-agricultures.org/papers-and-presentations/presentations-1/1385-max-spoor-and-oane-visser/file>
- TIAA Global Asset Management (2016). « Global Agriculture ». Extrait le 11 juin 2016 de <https://www.tiaa.org/public/assetmanagement/strategies/alternatives/agriculture>
- TNI (2013). « Land concentration, land grabbing and people's struggles in Europe ». [https://futurefarmersdotnet.files.wordpress.com/2013/03/land-concentration-land-grabbing-and-peoples-struggles-in-europe\\_viacampesinafull\\_report.pdf](https://futurefarmersdotnet.files.wordpress.com/2013/03/land-concentration-land-grabbing-and-peoples-struggles-in-europe_viacampesinafull_report.pdf)
- TSH (2016). Page d'accueil. Extrait le 20 juin 2016 de <http://www.tsh.com.my/>
- Van Vliet, N., Mertz, O., Heinemann, A., Langanke, T., Pascual, U., ... Ziegler, A.D. (2012). « Trends, drivers and impacts of changes in swidden cultivation in tropical forest-agriculture frontiers: A global assessment ». *Global Environmental Change* 22(2): 418-429. doi:10.1016/j.gloenvcha.2011.10.009
- World Bank. (2010). « Rising Global Interest in Farmland: Can It Yield Sustainable and Equitable Benefits? » Washington, D.C.
- WWF (2004). « Palm oil: Productive and versatile ». Extrait le 28 mai 2016 de [http://wwf.panda.org/what\\_we\\_do/footprint/agriculture/palm\\_oil/about/](http://wwf.panda.org/what_we_do/footprint/agriculture/palm_oil/about/)





