



**International Institute for Sustainable Development**

**L'investissement étranger au service du développement durable**

**Une soif de terres lointaines  
L'investissement étranger dans les  
terres agricoles et l'eau**

Carin Smaller et Howard Mann

**iisd** International Institute for Sustainable Development  
Institut international du développement durable

---

# Une soif de terres lointaines

## L'investissement étranger dans les terres agricoles et l'eau

---

Carin Smaller et Howard Mann

mai 2009

---

Carin Smaller est conseillère pour les questions agricoles et d'investissement auprès de l'IISD. Elle a dirigé le bureau de Genève de l'Institut pour la politique agricole et commerciale (IATP) où elle suivait les négociations de l'OMC, rédigeait le bulletin bimestriel Geneva Update, et donnait des informations et analyses sur les questions agricoles aux négociateurs commerciaux et aux groupes de la société civile des pays en développement. Carin a également développé des approches alternatives pour le commerce agricole basées sur les droits de l'homme. Avant de travailler avec l'IATP, elle travaillait avec 3D, une ONG œuvrant dans le commerce et les droits humains, ainsi que sur des projets pour le PNUD, l'Agence australienne d'aide pour le développement international (AusAID) et le Service allemand de développement au Népal.

Le Dr. Howard Mann est conseiller sénior en droit international auprès de l'IISD. Il participe activement aux questions relatives à l'investissement et au développement durable depuis plus de 10 ans. Howard a commencé à travailler sur les questions juridiques de l'eau et des investissements internationaux en 2003. Sa publication la plus récente est *International Investment Agreements, Business and Human Rights: Key Issues and Opportunities*, préparé pour le Représentant Spécial du Secrétaire général des Nations unies pour les droits de l'homme et les entreprises multinationales et autres entreprises.

© 2011 International Institute for Sustainable Development (IISD)

Publié par International Institute for Sustainable Development

L'IISD contribue au développement durable en formulant des recommandations sur les politiques concernant le commerce les investissements internationaux, les politiques économiques, les changements climatiques, la mesure et l'évaluation, la gestion des ressources naturelles, et le rôle habilitant des technologies de l'information dans ces domaines. Nous rendons compte des négociations internationales et partageons le savoir que nous avons acquis lors de projets collaboratifs. Cela se traduit par une recherche plus rigoureuse, un développement des capacités dans les pays en développement, des réseaux de meilleure qualité entre le Nord et le Sud ainsi que de meilleures connexions mondiales entre les chercheurs, praticiens, citoyens et décideurs.

L'IISD a pour vision un mieux-vivre durable pour tous, et pour mission d'assurer un avenir durable aux sociétés en favorisant l'innovation. L'IISD est un organisme de bienfaisance enregistré au Canada, et visé par l'alinéa. 501(c)(3) de l'Internal Revenue Code des États-Unis. Il bénéficie de subventions de fonctionnement de base du gouvernement du Canada, qui lui sont versées par l'Agence canadienne de développement international (ACDI), le Centre de recherche pour le développement international (CRDI) et Environnement Canada, ainsi que du gouvernement du Manitoba. Des fonds de projets lui sont également accordés par différents gouvernements, au Canada comme à l'étranger, des organismes des Nations Unies, des fondations et des entreprises privées.

International Institute for Sustainable Development  
161 avenue Portage est, 6<sup>ème</sup> étage  
Winnipeg, Manitoba  
Canada R3B 0Y4  
Tél: +1 (204) 958-7700  
Fax: +1 (204) 958-7710  
Courriel: [info@iisd.ca](mailto:info@iisd.ca)  
Site web: <http://www.iisd.org/>

Cet article est produit par le programme Investissement étranger pour le développement durable. La recherche a été réalisée par l'IISD avec le soutien financier du Centre de recherches pour le développement international, gouvernement du Canada.

## Table des matières

<b>1. Introduction</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Portée de cet article</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Limites de l'information disponible</b> .....	<b>2</b>
<b>1.3 Un point sur la transparence</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Les leviers : la sécurité alimentaire, énergétique et de l'eau</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Principales tendances dans les accords fonciers agricoles</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Évaluer l'ampleur des questions juridiques</b> .....	<b>9</b>
<b>4.1 Les trois sources de droit applicable</b> .....	<b>9</b>
4.1.1 Le droit national .....	9
4.1.2 Les contrats internationaux d'investissement.....	10
4.1.3 Les accords internationaux d'investissement.....	12
<b>4.2 Les conséquences de ces trois sources de droit applicable</b> .....	<b>15</b>
4.2.1 Les investisseurs étrangers ont-ils le droit d'acheter des droits fonciers et d'accès à l'eau ? .....	16
4.2.2 Quels droits les investisseurs étrangers acquièrent-ils en investissant ? .....	16
4.2.3 Qu'en est-il des droits des utilisateurs précédents de la terre et de l'eau ?.....	17
4.2.4 Est-il possible d'imposer des obligations de promotion du développement durable ? .18	
4.2.5 Que se passe-t-il en cas d'expropriation ou de redistribution des droits fonciers et d'accès à l'eau, notamment en cas de pénurie alimentaire ou d'eau ? .....	18
4.2.6 Que se passe-t-il si d'autres législations applicables correspondant à l'investissement changent, par exemple les lois relatives aux contrôles anti-pollution ?.....	19
4.2.7 Que se passe-t-il si le gouvernement d'accueil met en œuvre une mesure commerciale ? .....	21
<b>5. Conclusion</b> .....	<b>22</b>
<b>Annexe 1. Exemples de contrats fonciers agricoles</b> .....	<b>22</b>
<b>Annexe 2. Ressources et références</b> .....	<b>24</b>

# 1. Introduction

## 1.1 Portée de cet article

Il y a depuis quelques temps un intérêt accru à l'égard de l'investissement étranger dans les terres arables. Les médias ont accordé une attention soutenue à l'achat ou aux locations à long terme de terres arables pour la production de nourriture, principalement par des investisseurs étatiques ou privés d'États arabes et asiatiques riches (le Japon, la Chine et la Corée) en Afrique et en Asie du Sud-est. Les banques d'investissement, fragilisées par la crise du secteur bancaire et immobilier, et recherchant de nouvelles sources d'investissement, ont également contribué à cet intérêt accru. L'augmentation de l'investissement étranger dans la terre pour la production d'agro-carburants a reçu moins d'attention de la part des médias, mais peut être tout aussi importante<sup>1</sup>. Ces investissements sont particulièrement recherchés par le secteur privé européen, japonais, et nord-américain, ainsi que par des investisseurs étatiques de Chine et de Corée. La Russie, l'Ukraine et l'Australie ont également offert d'importantes surfaces de terres arables aux investisseurs étrangers.

L'investissement étranger dans les terres arables n'est pas un phénomène récent. De grandes plantations étrangères existent déjà dans certaines régions d'Afrique, d'Asie et d'Amérique latine – souvent des vestiges de l'époque coloniale - et sont utilisées pour produire des bananes, du sucre, du thé, du cacao et d'autres cultures d'exportation. Toutefois, depuis les années 1980, la propriété étrangère de terres agricoles a fortement diminué alors que d'autres types d'investissement étranger, notamment l'agriculture contractuelle<sup>2</sup> et l'investissement dans d'autres aspects de la production agricole – notamment les semences, les engrais, les machines, le traitement, la fabrication et la vente au détail – ont la faveur des investisseurs et des entreprises transnationales<sup>3</sup>.

L'explosion des agro-carburants dès 2003 et la crise alimentaire mondiale de 2008 ont relancé la stratégie des investisseurs étrangers (publics et privés) d'achat ou de locations de terres à long terme. Il est important de noter que cette dernière stratégie d'investissement se base principalement sur la sécurité alimentaire et énergétique plutôt que sur la notion d'avantage comparatif dans la production à grande échelle de cultures autochtones, caractéristiques des plantations étrangères depuis la fin de la période coloniale (les plantations de banane Chiquita en Amérique latine par exemple).

---

<sup>1</sup> Pour les raisons exposées plus loin, il est impossible de déterminer le montant précis d'investissement dans les terres ou l'eau destiné à la production de nourriture ou de carburant.

<sup>2</sup> L'agriculture contractuelle peut être définie comme un accord passé entre les paysans et les entreprises de transformation / vente pour la production et l'approvisionnement en produits agricoles en vertu d'accords à terme, souvent à un prix prédéfini. FAO, L'agriculture contractuelle. Des partenariats pour la croissance, FAO, 2001.

<sup>3</sup> Rama, Ruth et Wilkinson, John, Foreign direct investment and agri-food value chains in developing countries: a review of the main issues, dans FAO Commodity Market Review 2007–2008, FAO, 2008.

Cet article est centré sur l'intérêt renouvelé dans l'achat ou la location de terres, et la garantie de droits d'accès à l'eau pour la production agricole ; il ne traitera pas d'autres formes d'investissement dans l'agriculture. Les sections 2 et 3 identifient les principaux facteurs à l'origine de la récente augmentation du nombre de ces investissements, et examinent les principales tendances des contrats fonciers connus. La section 4 identifie les questions légales associées à ces types de contrat, notamment celles liées à la législation nationale, aux contrats et accords internationaux d'investissements. S'il existe des incertitudes dues au manque total d'accès aux contrats réels, cette section dessine les principales questions à la base de l'évolution rapide dans le domaine des investissements étrangers.

## 1.2 Limites de l'information disponible

Il existe un petit ensemble de littérature sur la croissance des investissements étrangers dans les terres agricoles. De nombreuses informations sont également disponibles dans les médias. Toutefois, il y a un manque criant de matériel concret et vérifiable pour des politiques davantage basées sur un travail empirique ou légal. Plus important encore, pour les communautés et les parties prenantes et pour le développement de politiques plus larges, il n'existe quasiment pas de contrats réels disponibles dans le domaine public, et peu d'informations sont disponibles sur les négociations en cours.

Les médias imprimés constituent la principale source d'informations. GRAIN, une ONG communautaire espagnole, a réalisé un excellent travail de suivi et de collecte d'articles. Ses publications sont utiles, mais ne donnent que peu de détails outre ceux disponibles dans les médias. Depuis juin 2008, ils ont réuni plus de 530 articles de presse. L'Institut international de recherche sur les politiques alimentaires (IFPRI) a réalisé un travail similaire de suivi et de collecte des rapports des médias sur les accords fonciers à l'étranger.

GRAIN documente environ 180 accords fonciers à différentes étapes de la négociation, alors que l'IFPRI offre des informations en concernant 57<sup>4</sup>. La plupart des accords en sont encore à un stade précoce, certains ont déjà échoué ou sont en perte de vitesse, alors que d'autres en sont à des étapes plus avancées, notamment à la rédaction des contrats. De nombreux accords ont déjà été finalisés, mais à l'heure actuelle, il est impossible de savoir avec exactitude leur nombre et portée.

L'Organisation pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), la Conférence des Nations Unies sur le commerce et le développement (CNUCED) et la Banque mondiale travaillent sur cette question mais n'ont pour le moment pas publié d'informations substantielles. Très peu de données existent sur les flux d'investissement dans ce domaine. Le *Rapport sur l'investissement dans le monde* de cette année de la CNUCED sera axé sur l'agriculture et inclura un chapitre sur l'investissement dans

---

<sup>4</sup> GRAIN, *Seized! The 2008 land grab for food and financial security*, GRAIN, octobre 2008, et GRAIN, *The new scramble for Africa*, GRAIN, juillet 2007, et von Braum, Joachim et Meinzen-Dick, Ruth, "*Land Grabbing*" by Foreign Investors in Developing Countries, IFPRI, avril 2009

l'agriculture qui commencera à fournir des informations sur la portée et la nature de ces investissements.

Le Fonds international de développement agricole (FIDA) a réalisé un travail important promouvant l'agriculture contractuelle plutôt que l'achat ou la location de terres, et a publié certains cas importants ; il dispose en revanche de très peu d'informations sur l'acquisition de terres.

L'Institut international pour l'environnement et le développement (IIED) a publié quelques recherches préliminaires sur les acquisitions de terres pour la production de cultures énergétiques. Il a préparé un rapport pour le Sommet de l'alimentation des Nations Unies de juillet 2008. Il se base sur la littérature existante et sur les informations recueillies par téléphone, e-mails et lors de visites de sites. L'IIED prépare actuellement un rapport sur les acquisitions de terres pour la production d'agro-carburants au Mozambique et en Tanzanie. Depuis novembre 2008, il a également commencé à se pencher sur la question des cultures vivrières. Il prépare un document de cadrage sur l'étendue des acquisitions de terres, commandé par la FAO et le FIDA, en collaboration avec la Banque mondiale. Il compile également un inventaire sur la quantité de terres allouées au cours des cinq dernières années et sur les principales caractéristiques des contrats fonciers.

Si la littérature relative à l'aspect foncier de ces investissements se développe, l'analyse de l'aspect de l'eau de ces investissements reste rare. Pourtant, l'accès à la terre sans l'accès à l'eau n'a pas de sens pour les investissements agricoles. Ce que l'on décrit souvent actuellement comme des accaparements de terres sont en réalité des accaparements de l'eau : l'achat ou la location à long terme de terres dans le but d'obtenir le droit d'accès à l'eau sur ces terres en vertu de la législation nationale ou dans le cadre du contrat d'investissement lui-même. Si les rapports existants n'ignorent pas le problème de l'eau, peu d'entre eux sont centrés sur cette question jusqu'à présent. Ici, le manque d'accès à des informations concrètes issues des contrats est flagrant. Par conséquent, toutes les analyses de l'aspect de l'eau de ces investissements sont encore plus hypothétiques que celles portant sur leur aspect foncier. Cet article tente donc plus d'identifier les problèmes que d'y apporter des réponses.

Afin de compléter cette maigre littérature, ce rapport se base également sur des entretiens menés avec des représentants gouvernementaux des pays investisseurs et récipiendaires, et des représentants des agences onusiennes et d'organisations de la société civile.

### 1.3 Un point sur la transparence

Jusqu'à présent et comme mentionné précédemment, aucun ou très peu de contrats ont été mis à la disposition du public ou d'organisations intergouvernementales ou non-gouvernementales (ONG). Plus inquiétant encore, dans certains cas où les accords fonciers sont considérés comme conclus, un contrat légal n'existe pas ou n'a pas été transmis aux représentants du gouvernement chargés de

l'investissement étranger, ou aux communautés et parties prenantes locales affectées par ces accords<sup>5</sup>.

La culture du secret autour de ces accords fonciers soulève des préoccupations quant à la conduite des gouvernements relative aux questions d'intérêt public. Le manque de transparence porte atteinte à la redevabilité des gouvernements, et augmente les risques de corruption et d'autres actes inappropriés. Il soulève également des inquiétudes concernant le droit à l'information (article 19 du Pacte des Nations Unies relatif aux droits civils et politiques). Il a des conséquences possibles sur l'accès à la terre, à l'eau et à la nourriture pour les personnes et les communautés situées dans les zones concernées par ces contrats, affectant leurs droits humains à un niveau de vie suffisant (la pierre angulaire du Pacte des Nations Unies relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, article 11). Ce sont précisément les questions sur lesquelles les médias et les législateurs centrent actuellement leur attention.

## **2. Les leviers : la sécurité alimentaire, énergétique et de l'eau**

Différents facteurs importants ont entraîné le brusque intérêt récent pour l'investissement dans les terres arables. Les facteurs à court-terme incluent la réponse de la part des pays importateurs d'aliments à la montée des prix des denrées alimentaires en 2008, ainsi que la décision ultérieure prise par les principaux exportateurs de denrées d'imposer des restrictions sur l'exportation des principaux aliments de base. Au moins 25 pays ont imposé des interdictions ou restrictions à l'exportation en 2008, notamment l'Inde, la Russie, l'Argentine et le Vietnam. Les cours élevés du pétrole en 2007 et début 2008 ont renforcé l'intérêt du secteur privé pour l'achat de terres destinées à la production de cultures énergétiques, et ont mis en avant les avantages de recevoir des investissements agricoles afin de réduire le coût des aliments importés dans les pays en développement. Finalement, les investisseurs financiers, en quête de nouvelles sources d'investissement en dehors du secteur bancaire et immobilier, ont vu une opportunité dans le marché des terres agricoles, anticipant la hausse de la valeur de la nourriture ainsi que des terres arables si les facteurs à court et long terme continuent de croître. « Vendez les banques, achetez du fromage » disait au Financial Times en avril 2008 Crispin Odey, directeur d'un fonds spéculatif, Odey Asset Management, basé à Londres<sup>6</sup>. Plusieurs banques d'investissement ont établi des fonds d'investissement agricoles, notamment BlackRock (États-Unis), Deutsche Bank (Allemagne), Goldman Sachs (États-Unis) et Knight Frank (Royaume-Uni)<sup>7</sup>.

En 2009, bon nombre des facteurs à court-terme présents en 2008 (à l'exception de la crise financière) avaient temporairement disparu. Par conséquent, si l'on ajoute ceci à l'impact de la crise

---

<sup>5</sup> Selon les représentants gouvernementaux des pays d'accueil.

<sup>6</sup> Financial Times, *Hedge Funds Muck in Down on the Farm*, 25 avril 2008

<sup>7</sup> GRAIN, *Seized! The 2008 land grab for food and financial security*, GRAIN, octobre 2008 et GRAIN, *The new scramble for Africa*, GRAIN, juillet 2007

financière et de ses restrictions de crédit, l'élan pour la conclusion d'accords montre des signes de faiblesse. Certains accords annoncés ont été retardés ou abandonnés. Lors du 5ème Forum économique islamique mondial de 2008, et suite à la crise financière mondiale, le Groupe saoudien Ben Laden, l'une des principales entreprises d'Arabie Saoudite, a décidé de suspendre son plan visant l'investissement de 4,3 milliards USD dans la production de riz en Indonésie.

Les facteurs à long-terme expliquent également la brusque hausse récente des investissements. Ceux-ci incluent une inquiétude croissante relative à la sécurité alimentaire et énergétique, ainsi que la volatilité des cours mondiaux des denrées de base. Garantir les capacités de production est également devenu une priorité à long-terme des entreprises agroalimentaires.

Parmi les facteurs à long-terme, l'eau est l'un des leviers les plus importants expliquant cette nouvelle poussée des investissements. Près de 70 % de l'eau douce propre à la consommation humaine est utilisée par l'agriculture. L'irrigation, en augmentation, est essentielle à l'approvisionnement mondial en nourriture. Entre 1962 et 1998, les terres irriguées ont cru de 1,6 % par an, représentant un accroissement total de 100 millions d'hectares<sup>8</sup>.

#### **Encadré 1. Utilisation de l'eau dans une sélection de pays**

Les pays et territoires suivants prélèvent plus de 90 % de leurs ressources renouvelables en eau à des fins agricoles, industrielles et domestiques. Ces pays sont également certains des principaux pays réalisant des investissements dans les terres arables à l'étranger : Bahreïn, la Barbade, l'Égypte, Israël, la Jordanie, le Koweït, la Libye, Malte, Oman, le Qatar, l'Arabie Saoudite, le Turkménistan, les Émirats arabes unis, l'Ouzbékistan, la Cisjordanie, la bande de Gaza et le Yémen.

Source : FAO 2002

L'Afrique subsaharienne n'utilise que deux pourcents de ses ressources d'eau douce pour l'irrigation<sup>9</sup>. La région est donc considérée par les investisseurs comme possédant un potentiel inexploité d'agriculture irriguée. Le Soudan, l'un des pays intéressés par la vente et la location de ses terres, a fortement développé l'agriculture irriguée depuis les années 1970, grâce aux investissements des pays du Golfe. Les terres irriguées représentent maintenant 10,2 % de la totalité des terres arables soudanaises et plus de la moitié de la production agricole totale. Un autre exemple concret, le Mozambique, possède également un fort potentiel d'irrigation. Le pays dispose en effet d'importantes ressources renouvelables d'eau et n'en tire qu'une part minime. Les cultures irriguées ne représentent que 3 % de la production agricole du Mozambique. En 2002, la surface cultivée était d'environ 4,4 millions d'hectares, sur un total bien plus important de terres arables estimé à 36 millions d'hectares<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Feuille d'information de la FAO, *Déverrouiller le potentiel de l'eau en agriculture*, FAO, 2003

<sup>9</sup> *ibid.*, p1

<sup>10</sup> Woerz, Eckart, Pradhan, Samir, Biberovic, Nermina et Jingzhong, Chan, *Potential for GCC Agro-Investments in Africa and Central Asia*, Gulf Research Center, septembre 2008. Il faut toutefois noter qu'il est difficile d'estimer les terres arables en Afrique, où de nombreuses communautés suivent des cycles agricoles traditionnels, avec de longues périodes de jachère, parfois jusqu'à cinq périodes de jachère consécutives pour chaque période de culture. De nombreuses zones sont également utilisées comme zones de pâture, ce qui n'est pas nécessairement pris en compte dans les statistiques.



En revanche, les États du Golfe utilisent environ 80 % de leurs ressources totales d'eau pour l'agriculture (voir encadré 1)<sup>11</sup>. L'Arabie saoudite, qui a très longtemps encouragé la production nationale de blé, a décidé de supprimer progressivement cette production d'ici à 2016 car elle a considérablement épuisé les ressources en eau douce du pays. En 2008, l'Arabie Saoudite a établi un nouveau fonds agricole principalement chargé de préserver les ressources d'eau en investissant dans la production agricole à l'étranger<sup>12</sup> (voir encadré 2).

En outre, les problèmes connexes à l'eau se multiplient car ils sont maintenant inextricablement liés à l'impact du changement climatique. Ceci stimule surtout l'investissement public à l'étranger, notamment des investissements dans des coentreprises avec des entreprises nationales du secteur privé. Fondamentalement, les précurseurs cherchent à garantir leur accès à l'eau pour l'agriculture en investissant dans des pays considérés aujourd'hui comme ayant de fortes réserves d'eau. Cette nécessité a été confirmée par le rapport de 2007 du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), qui soulignait l'impact possible du changement climatique sur la production agricole et l'accès à l'eau<sup>13</sup>.

Les questions liées à l'eau sont un élément capital de l'équation pour les entreprises agricoles américaines, notamment celles produisant du maïs et d'autres cultures grandes consommatrices d'eau pour la production d'agro-carburants. Réduire l'utilisation d'eau dans l'agriculture aux États-Unis implique pour les entreprises de trouver d'autres sources pour la production de ces cultures. Il ne s'agit pas de questions de sécurité alimentaire (même si elles peuvent le devenir dans le futur), mais plutôt de questions classiques de marché pour les entreprises vendant et s'approvisionnant sur les marchés mondiaux.

## Encadré 2. La forte poussée des investissements dans la région du Golfe

Le Gulf Research Center, un panel d'expert basé à Dubaï, a publié en mai 2008 un article appelant les États du Golfe à investir dans l'agriculture à l'étranger. Ce document affirmait que « l'autosuffisance [n'était] pas une option pour les pays arides et de plus en plus peuplés du Conseil de coopération du Golfe (CCG). Aussi, un dialogue étroit avec les pays exportateurs, et les investissements dans des projets agricoles en Afrique, en Asie du Sud-est et en Europe de l'est, pourraient contribuer à la sécurité alimentaire des pays du CCG ».

Salim Allowzi, le Directeur-général de l'Organisation arabe pour le développement agricole (OADA), a soutenu cette stratégie et appelé le secteur privé du monde arabe à intensifier les investissements dans des projets agricoles. Allowzi affirmait que des investissements suffisants au Soudan, le pays le plus fertile de la région, permettraient de satisfaire les besoins de la région en céréales et autres denrées alimentaires de base. « Je suis convaincu que si les investisseurs démontrent un intérêt réel et sérieux pour le secteur agricole, les besoins du monde arabe en céréales, sucre, fourrage et autres denrées alimentaires de base pourraient alors être satisfaits par le seul Soudan », a dit Allowzi.

« Les besoins en nourriture des pays arabes croissent rapidement et seules la coopération et l'intégration agricoles entre les nations arabes permettront de faire face à ce danger. Il est maintenant urgent de définir une politique agricole commune arabe et de la mettre en œuvre complètement si nous voulons combler ces besoins, qui ont atteint 19 milliards USD en 2007 », a dit Allowzi au journal qatari de langue arabe *Al Sharq*.

Sources : Gulf Research Center, *Food Inflation in the GCC Countries*, rapport du GRC de mai 2008, et Emirates Business "Arab nations urged to set up strategic cereal stock" 4 février 2009.

\*Les pays du CCG sont Bahreïn, le Koweït, Oman, le Qatar, l'Arabie saoudite et les Émirats arabes unis (EAU).

<sup>11</sup> Ibid. p5

<sup>12</sup> Media Line, *Saudi Arabia Launches \$5.3b agricultural fund*, 27 janvier 2009 ; Reuters, *Middle-East nations eye \$1bln Australian cropland*, vendredi 12 décembre 2008

<sup>13</sup> GIEC, *Bilan 2007 des changements climatiques : rapport de synthèse*, GIEC 2007.

### 3. Principales tendances dans les accords fonciers agricoles

Différentes observations peuvent être faites au sujet des principales tendances dans les accords fonciers agricoles. La période de location est généralement de 50 à 99 ans et les acquisitions de terres excèdent souvent 10 000 hectares ; on a même signalé des accords visant jusqu'à un million d'hectares<sup>14</sup>. Les principales parties prenantes sont les États, les fonds souverains et le secteur privé, notamment les entreprises agroalimentaires, les banques d'investissement, les négociants en matières premières et les entreprises minières.

Les flux actuels d'investissement appartiennent à plusieurs catégories. Les secteurs privés européen, américain et japonais cherchent des terres disponibles partout, de Russie au Soudan, jusqu'en Australie. Ils sont susceptibles de produire des cultures pour la nourriture, l'alimentation du bétail et le carburant, selon ce qui se vendra le mieux ou permettra d'approvisionner d'autres chaînes de production intégrée. Les pays du Golfe cherchent des terres dans les pays avec lesquels ils ont des liens culturels ou historiques, ou une certaine proximité géographique. Le principal but recherché est la production de nourriture pour la consommation dans le pays d'origine. La Chine, le Japon et la Corée du Sud cherchent des terres principalement en Afrique et en Asie. Ils souhaitent produire de la nourriture, de l'alimentation pour bétail et des cultures énergétiques. Si les données semblent indiquer qu'il ne s'agisse pas exclusivement de produire pour la consommation du pays d'origine, il est généralement admis qu'il s'agit du premier but recherché.

C'est probablement cet aspect, plus que n'importe quel autre, qui permet de redéfinir la nature des achats et locations de terres actuels : ils ne sont pas basés sur le marché au sens classique de recherche d'avantages compétitifs pour l'approvisionnement des marchés mondiaux. Ils cherchent plutôt à faire passer l'utilisation de la terre et de l'eau d'une agriculture locale à une agriculture longue-distance visant à satisfaire les besoins en nourriture et en énergie du pays d'origine. Il s'agit donc, en pratique, d'acheter de la nourriture, en prenant le risque de déplacer les besoins en nourriture, les utilisateurs de la terre et les droits d'accès à l'eau locaux. Ceci n'est pas totalement nouveau. Toutefois, l'ampleur croissante de cette pratique, combinée aux préoccupations économiques et environnementales grandissantes qui motivent cette brusque poussée des investissements, créent une nouvelle dynamique d'importance mondiale. Les cultures ne sont plus les seules marchandises : la terre et l'eau utilisées pour l'agriculture deviennent elles aussi progressivement des marchandises, chaque fois plus soumises à des droits d'accès mondialisés.

Dans de nombreux cas, le gouvernement se charge de négocier les accords, et propose des mesures visant à inciter le secteur privé à investir. L'Arabie saoudite a par exemple créé « l'initiative du roi Abdallah pour les investissements saoudiens à l'étranger » incluant des facilités de crédit pour les saoudiens investissant dans des projets agricoles à l'étranger. Hail Agricultural Development

---

<sup>14</sup> Reuters, *Pakistan offers farmland to foreign investors*, 21 avril 2009 ; Financial Times, *Hedge Funds Muck in Down on the Farm*, 25 avril 2008

Corporation (HADCO), une entreprise saoudienne, a investi au Soudan avec l'aide du gouvernement participant au financement à hauteur de 60 %<sup>15</sup>. La société de financement par capitaux propres, Abraaj Capital, et d'autres entreprises et institutions des EAU ont déjà acquis environ 800 000 acres de terres arables au Pakistan avec le soutien des EAU<sup>16</sup>.

Quand l'investissement du secteur privé est soutenu par le gouvernement, l'accord inclura probablement des clauses autorisant seulement les exportations vers le pays d'origine. Des entreprises de Corée du sud – Daewoo Logistics Indonesia et Cheil Jedang Samsung par exemple – envisagent de cultiver et de transformer des cultures énergétiques en Indonésie et d'exporter la totalité de la production en Corée du Sud<sup>17</sup>. Toutefois, certains accords prévoient la vente de la nourriture au niveau national et régional, comme ceux d'entreprises mauriciennes investissant au Mozambique ou ceux d'entreprises chinoises investissant en Zambie<sup>18</sup>. D'autres investissements du secteur privé sont plus fortement motivés par les profits et n'imposent aucune restriction quant à la destination d'exportation (voir annexe 1).

Certaines acquisitions de terres incluraient des compensations et d'autres mesures incitatives pour le gouvernement d'accueil. Un bail peut être concédé en échange de contrats pétroliers ou d'investissements dans des projets d'infrastructures dans le pays d'accueil, notamment des routes, ports et ponts (voir encadré 3). Certains accords incluent parfois des mesures fiscales, notamment des exemptions fiscales sur l'importation ou l'achat de biens et d'équipement, ou des allègements fiscaux pour les revenus des investisseurs.

### Encadré 3. Les compromis

La Libye et l'Ukraine négocient un accord en vertu duquel l'Ukraine fournirait à la Libye 247 000 acres de terres pour la production de blé en échange d'un accès aux sites pétroliers libyens.

Le Président kényan, Mwai Kibaki, aurait conclu un accord avec le Qatar pour lui louer 40 000 hectares de terres non cultivées pour la production de fruits et légumes en échange de quoi, le Qatar investirait dans la construction d'un nouveau port, estimé à 2,3 milliards USD.

Depuis 2002, les pays du Golfe financent un barrage situé à 350 km au nord de Karthoum, au Soudan. Le projet, conçu en 1993, a débuté en 2000.

Le Koweït aurait convenu de concéder au Cambodge des prêts totalisant 546 millions USD pour la construction d'un barrage sur la rivière Stung Sen pour l'irrigation et la production d'énergie hydroélectrique, et pour la construction d'une route vers la frontière thaïlandaise, en échange d'un important accord de production de riz.

Sources : Chicago Tribune, *Global grain rush under way as rich nations snap up farmlands overseas*, 14 décembre 2008 ; Business Daily Africa, *Ministry says it was not consulted over Qatar land deal*, 16 janvier 2009 ; Gulf Research Center, septembre 2008 ; Economist, *Disputes erupt over plans to invest million in rice farming*, 23 avril 2009

<sup>15</sup> Financial Times, *Saudis get first taste of foreign harvest*, 4 mars 2009

<sup>16</sup> Woerz, Eckart, Pradhan, Samir, Biberovic, Nermina et Jingzhong, Chan (2008), *Potential for GCC Agro-Investments in Africa and Central Asia*, Gulf Research Center, septembre 2008

<sup>17</sup> The New Security Beat, *In land grab, food is not the only consideration*, The New Security Beat, 3 mars 2009

<sup>18</sup> James Keeley de l'IIED collecte des informations sur le rôle de la Chine dans les investissements agricoles. Il a étudié le nombre croissant de fermes chinoises en Zambie. Elles sont maintenant 23, représentent un investissement total de 10 millions USD, et selon lui, produisent toutes uniquement pour le marché local et non pour l'export. Par exemple, elles fournissent actuellement 15 % des œufs de Lusaka. En revanche, l'investissement chinois récent dans la multiplication par cinq de la production de riz au Mozambique, qui s'accompagne de prêts visant à moderniser les routes et ports, semble être plus orienté à l'export. Source : Pambazuka, *China and the Great Global Land Grab*, 11 décembre 2008

Les études de faisabilité ou de durabilité sont communes aux baux du secteur privé. L'entreprise sud-coréenne Daewoo a réalisé une évaluation de l'accord foncier avec Madagascar. Lonrho PLC, une entreprise britannique d'investissement, a réalisé une étude de faisabilité pour 25 000 hectares de terres au Malawi et 100 000 hectares au Mali. En revanche il n'est pas certain que ces études soient incluses dans les contrats conclus entre États. Dans les deux cas, la qualité de telles études, si elles sont en effet réalisées, est reconnue comme étant très variable.

## **4. Évaluer l'ampleur des questions juridiques**

La nature changeante et le nombre croissant d'investissements à l'étranger dans la terre et l'eau accroissent le risque de faire passer les droits des acteurs nationaux aux acteurs étrangers. Ceci s'explique par les législations nationales et internationales actuelles relatives aux investissements étrangers. Dans de nombreux pays d'accueil, la législation nationale relative aux droits fonciers, aux droits d'accès à l'eau, aux contrôles anti-pollution dans l'agriculture intensive, à la santé publique, à la protection des travailleurs et autre, est inexistante, insuffisante ou peu claire. D'autre part, le cadre juridique international offre une forte protection contractuelle aux investisseurs étrangers. Ainsi, le droit international prévaut sur le droit national, ce qui suppose d'importantes conséquences.

Dans ce contexte, la notion de « marchandisation » de la terre et de l'eau à des fins agricoles est importante. Les deux premières sources de droit international liées à cette question sont les contrats internationaux, de nature commerciale, ainsi que le droit international des traités d'investissement. Les deux se placent dans une perspective commerciale, et n'intègrent souvent pas les dimensions sociales, environnementales et autres. Cela va en faveur des intérêts économiques de l'investisseur étranger, potentiellement au détriment des intérêts économiques et sociaux des utilisateurs locaux.

La section 4.1 présente brièvement les trois principales sources de droit correspondant aux investissements fonciers : (1) le droit national ; (2) les contrats internationaux d'investissement ; et (3) les accords internationaux d'investissement. La section 4.2 illustre différents scénarii sur les interactions possibles entre ces trois différentes sources de droits. Seules quelques conclusions concrètes peuvent en être tirées car les contrats d'investissement agricole ne sont pas dans le domaine public. Aussi, cette section se centre sur la possible survenance des risques liés aux investissements fonciers et sur leur prévention.

### **4.1 Les trois sources de droit applicable**

#### **4.1.1 Le droit national**

La première source de droit devant être utilisée pour réglementer tous les investissements dans des terres arables et l'eau est la législation nationale du pays d'accueil. Compte tenu de l'éventail de questions concernées, cela peut en principe inclure la législation relative à l'entrée des investisseurs

étrangers, la législation et les réglementations relatives aux mesures incitatives de l'investissement direct à l'étranger (IDE), la fiscalité, le droit de propriété, les droits et tarifs de l'eau, et un ensemble de lois relatives aux implications potentielles de l'investissement pour la communauté locale : implications environnementales, sur la santé et la sécurité publique, la sécurité au travail, les droits du travail et probablement d'autres encore. Une étude de l'impact environnemental peut être exigée avant la conclusion d'un accord d'investissement, ou pas.

Cet ensemble de lois n'est pas rare dans les cas d'IDE. D'autres secteurs tels que le secteur minier peuvent en effet impliquer encore plus de lois nationales. Si ces domaines du droit sont correctement développés, la structure réglementaire doit permettre de promouvoir un impact positif de l'IDE, et agir comme rempart contre ses aspects négatifs. Les droits fonciers seront clairs. Les droits et tarifs de l'eau garantiront une distribution équitable constante de l'accès à l'eau. L'environnement sera protégé des impacts de l'utilisation de pesticides ou d'engrais. Les travailleurs auront la garantie que les produits chimiques seront utilisés en toute sécurité et que des équipements protecteurs seront à leur disposition sur leur lieu de travail. Les salaires seront garantis, et ainsi de suite. Mais dans de nombreux cas, cet ensemble de lois n'existe pas. En outre, si elles existent, elles ne sont souvent pas appliquées. Dans d'autres cas, le domaine du droit national le plus développé est celui relatif à la protection des droits de l'investisseur. Par exemple, dans le domaine des droits fonciers, les droits possédés par un investisseur étranger en vertu de ses contrats seront considérés comme des droits contractuels forts dans de nombreux pays, alors que le paysan pratiquant l'agriculture de subsistance dans la même région du pays aura des droits fonciers mal définis. Les droits d'accès à l'eau des utilisateurs individuels et de la communauté peuvent être encore moins bien définis.

#### **4.1.2 Les contrats internationaux d'investissement**

Dans la plupart des cas d'investissement dans l'eau et la terre, le contrat passé entre l'État d'accueil et l'investisseur joue un rôle primordial, en particulier pour l'investisseur. Le contrat établira non seulement le prix, la quantité et la durée de l'achat ou de la location de la terre, mais couvrira également, dans la plupart des cas, tout un éventail de questions. Par exemple, la fiscalité et les mesures incitatives pour les investisseurs, les droits à exporter la production, les droits à importer de l'équipement et du personnel, toutes les exigences logistiques et d'infrastructures (par ex. les routes, voies de chemin de fer, ports) et d'autres questions opérationnelles.

Les contrats couvriront souvent les questions environnementales et de développement expressément ou au moyen de dispositions générales. Dans certains cas, grâce à l'expérience d'autres secteurs, les contrats peuvent établir des normes environnementales spécifiques à atteindre ou utilisent le droit national dans ce but. Si rien n'est stipulé, c'est le droit national qui s'applique. De la même manière, les questions relatives à la sécurité du lieu de travail et aux conditions de travail peuvent être expressément couvertes par l'accord ou laissées à la législation nationale. Si les rapports préliminaires indiquent que de nombreux contrats d'investissement agricole ne sont pas étendus, il n'est pas possible, pour le moment, de déterminer ceci de manière empirique. Si des liens économiques avec

l'économie locale sont exigés par le gouvernement, ceci sera également exprimé clairement dans le contrat.

En bref, le contrat d'investissement identifie les principaux éléments fiscaux et économiques négociés pour cet investissement. Le contrat doit également stipuler les principaux éléments de développement durable : les éléments environnementaux et sociaux, les droits humains, les relations économiques, etc.

Les contrats d'investissement tendent de plus en plus à devenir des codes légaux de l'investissement. Dans plusieurs pays en développement, les contrats d'investissement deviennent une partie intégrante de la législation. Dans certains cas, ils ont même un statut presque constitutionnel. Quand ces contrats s'éloignent de l'application du droit national ou sous-national généralement applicable, ils obtiennent un statut législatif pour cet investissement qui va au-delà des contrats commerciaux classiques.

Cette fonction législative peut apparaître dans les dispositions directes du contrat et/ou à travers l'application de clauses dites « de stabilisation ». Ce sont des clauses présentes dans les contrats passés entre les investisseurs et les pays d'accueil qui excluent l'application de mesures réglementaires nouvelles ou modifiées affectant les investissements, ou exigent leur compensation. Ces mesures peuvent s'appliquer pour une période précise, ou pour toute la durée du contrat et de ses renouvellements.

L'étude indépendante la plus importante sur les clauses de stabilisation a été préparée en 2008 pour le Représentant Spécial du Secrétaire Général des Nations Unies pour les droits de l'homme et les entreprises multinationales et autres entreprises, et pour la Société financière internationale de la Banque mondiale<sup>19</sup>. Cette étude indiquait que si tous les contrats n'incluaient pas de telles clauses, l'utilisation des clauses de stabilisation était très répandue dans tous les secteurs, mais d'un usage beaucoup plus fréquent dans les pays en développement que dans les pays développés. Comme on pouvait s'y attendre, c'est dans les contrats passés avec les pays d'Afrique que ces clauses sont le plus fréquentes. L'étude soulignait également que la couverture de ces clauses pouvait varier (depuis la définition étroite de questions fiscales jusqu'à l'inclusion de toutes les lois et réglementations applicables à l'investissement), tout comme l'importance de leur impact (la mesure dans laquelle elles excluent l'application de lois nouvelles ou modifiées ou exigent une compensation). Généralement parlant, aux fins de cet article, il a été constaté que les contrats d'investissement conclus avec les pays africains contenaient les clauses de stabilisation ayant la plus grande portée. Ce résultat importe particulièrement si l'on considère que l'Afrique est la région du monde où les contrats fonciers sont les plus importants en nombre et en taille.

---

<sup>19</sup> Shemberg, Andrea, *Stabilization Clauses and Human Rights*, 11 mars 2008 sur <http://www.reports-and-materials.org/Stabilization-Clauses-and-Human-Rights-11-Mar-2008.pdf>

En plus de la fonction législative, les contrats d'investissement déterminent quelle loi s'applique à l'interprétation du contrat en cas de litige et quel tribunal aura la charge de trancher un litige suscité par le contrat. Les trois principales options sont : (1) les tribunaux du pays d'accueil ; (2) un arbitrage dans le pays d'origine en vertu du droit national ; et (3) un processus d'arbitrage international. Dans de nombreux cas, les investisseurs choisissent un arbitrage international pour éviter toute éventuelle partialité du tribunal national.

### 4.1.3 Les accords internationaux d'investissement

Les Accords internationaux d'investissement (AII) sont des traités conclus entre États et visant à offrir aux investisseurs d'un État investissant sur le territoire d'un autre État des protections spéciales en vertu du droit international. Les AII peuvent revêtir différentes formes. La plus commune est le Traité bilatéral d'investissement (TBI) entre deux États. Selon la CNUCED, plus de 2 600 traités de ce type ont été signés, même si le nombre de ceux qui sont effectivement en vigueur est quelque peu inférieur<sup>20</sup>. En outre, de plus en plus d'accords de libre-échange incluent des chapitres contenant le même type de dispositions que celles trouvées dans les traités bilatéraux d'investissement. Finalement, il existe un nombre croissant de traités régionaux d'investissement, comme dans la région COMESA d'Afrique orientale et australe, et dans la région ASEAN d'Asie du Sud-est.

Compte tenu de la prolifération des AII, il est probable qu'une part importante des investissements étrangers dans les terres arables et l'eau soit couverte par un TBI, un accord de libre-échange ou un accord régional. Quand c'est le cas, l'AII offrira à l'investisseur tout un ensemble de droits et de recours en plus de ceux de la législation nationale ou du contrat. En termes juridiques, ces droits prévalent sur le droit national, qui doit respecter les termes du traité<sup>21</sup>. Toute autre loi ou activité gouvernementale non-conforme au traité peut être remise en question par l'investisseur.

Les AII ont été conçus pour protéger les investisseurs étrangers d'un éventail de mesures gouvernementales. Ce faisant, en théorie ils rendent les investissements plus sûrs, ce qui permet d'attirer l'investissement vers les pays en développement. S'il est loin d'être sûr que cet objectif ait été atteint<sup>22</sup>, il est clair que les AII ont d'importantes implications éventuelles. Les principales dispositions de ce type d'investissement sont les suivantes :

---

<sup>20</sup> CNUCED, Traités bilatéraux d'investissement, [http://www.unctadxi.org/templates/DocSearch\\_\\_\\_\\_779.aspx](http://www.unctadxi.org/templates/DocSearch____779.aspx)

<sup>21</sup> Il est clair en droit international que l'existence ou le respect du droit national ne constitue pas une excuse légitime pour violer les obligations prévues par un traité international.

<sup>22</sup> La littérature sur la question est analysée dans Sauvart, Karl, et Sachs, Lisa, eds., *The Effect of Treaties on Foreign Direct Investment: Bilateral Investment Treaties, Double Taxation Treaties and Investment Flows* (Oxford University Press, 2009), résumée dans le chapitre 1. L'ouvrage conclut finalement qu'aucun lien empirique ne peut être clairement établi entre les traités d'investissement et les flux d'investissement.

1. **Le critère du traitement national.** Il s'agit d'un engagement du pays d'accueil à traiter les investisseurs étrangers de manière non moins favorable à celle des investisseurs nationaux « dans des circonstances similaires ». La question clé est de savoir ce que signifie l'expression « dans des circonstances similaires ». Par exemple, un important exploitant agricole disposant de milliers d'hectares de terres pourrait-il se trouver « dans des circonstances similaires » à celles d'un petit paysan ne disposant que de quelques hectares ? Si oui, le gouvernement devra traiter les deux de la même manière. La jurisprudence passée indique que les tribunaux ont tendance à donner un poids important à l'activité économique des investisseurs plutôt qu'à d'autres facteurs. Dans ce cas, on pourrait considérer que l'important exploitant agricole et le petit paysan jouissent de « circonstances similaires », ce qui rendra la tâche du gouvernement difficile dans son soutien au petit paysan et l'imposition de réglementations sanitaires et de sécurité au gros exploitant agricole.
2. **Le critère du traitement de la nation la plus favorisée.** Il s'agit d'un engagement à étendre le traitement le plus favorable offert à un investisseur étranger à tous les autres investisseurs étrangers. Ce critère a été interprété comme incluant non seulement le traitement offert en vertu des législations et politiques nationales, mais également en vertu d'autres traités d'investissement.
3. **Le traitement juste et équitable, également connu comme les normes minimales internationales de traitement.** Cette notion est devenue une norme large incluant des éléments relatifs à la transparence des prises de décisions gouvernementales ainsi qu'une interdiction des actions arbitraires et discriminatoires. Dans de nombreux cas, les tribunaux ont considéré les « attentes légitimes » de l'investisseur comme faisant partie intégrante de la norme. Les « attentes légitimes » peuvent provenir du contrat d'investissement ou d'autres formes d'engagements donnés par des représentants gouvernementaux à un investisseur.
4. **Une interdiction d'exproprier sans compensation.** Il s'agit de l'un des points essentiels communs à tous les traités d'investissement. Alors que les traités n'interdisent pas les expropriations, ils exigent dans ce cas le paiement d'une compensation adéquate. Différentes questions relatives à ce type de clause sont examinées dans la section 4.2.
5. **Le droit d'exporter les biens produits.** Les accords d'investissement accordent généralement aux investisseurs la capacité de gérer leur investissement selon leurs propres besoins. Cela inclut en particulier la capacité d'exporter la production, notamment si les installations de production s'intègrent dans la chaîne de production mondiale. Cette disposition générale correspond également à l'approche générale trouvée dans l'Accord de l'OMC sur les mesures concernant les investissements et liées au commerce, qui interdit les mesures visant à limiter les exportations réalisées par des investisseurs étrangers. Ceci est particulièrement important dans le domaine agricole, où l'on estime que le droit d'exporter toute ou partie de la production est présent dans la plupart des contrats fonciers. Toutefois, même si ce n'est pas le cas, s'il existe un AII applicable, la clause peut s'y trouver.



6. **Les garanties.** De nombreux AII incluent des clauses permettant au pays d'accueil de limiter les exportations de capital par l'investisseur en cas de crise économique ou fiscale. Mais ces clauses ne semblent pas s'étendre à d'autres types de crises, comme par exemple les pénuries alimentaires nationales.
7. **La sécurité nationale.** Quasiment tous les AII contiennent des clauses permettant aux préoccupations de sécurité nationale de supplanter les obligations prévues dans le traité. On a généralement considéré qu'aux fins de cette exception, l'expression « sécurité nationale » s'entend dans le sens policier et militaire. Toutefois, comme beaucoup de ces clauses sont librement déterminées par l'État requérant, il n'est pas certain que cette interprétation soit la seule qui puisse être retenue. En effet, il est possible pour les pays d'accueil de recourir à l'exception de la sécurité nationale en cas de crise alimentaire majeure, dérogeant ainsi à l'interdiction des limitations des exportations prévue par ces traités. Mais ceci n'a pas encore été vérifié dans les faits.
8. **Règlement des différends.** Presque tous les AII conclus depuis 1990, c'est-à-dire la grande majorité des traités existants, incluent un mécanisme spécifique de règlement des différends connu sous le terme d'arbitrage investisseur-État. Ces procédés sont uniques dans le droit international en ce qu'ils permettent à un investisseur étranger privé d'entamer une procédure d'arbitrage afin de déterminer s'il y a eu violation des dispositions de l'AII. Aucun autre domaine du droit international ne dispose de ce type de processus contraignant de mise en application pouvant être directement lancé par un acteur non-étatique. Il est maintenant fréquemment utilisé. Le premier arbitrage de ce type a eu lieu en 1987. En 2000, il y en avait eu environ 15. À présent, il existe plus de 300 cas connus, et on estime qu'un nombre important d'affaires sont réglées sous le sceau du secret le plus absolu<sup>23</sup>. Une procédure de règlement des différends peut être invoquée dès qu'un litige potentiel survient ou se concrétise. Le processus d'arbitrage appliquera les dispositions de l'AII plutôt que celles de la législation nationale. Quand les deux sont incompatibles, ce sont les dispositions de l'AII qui prévalent<sup>24</sup>. Par exemple, une loi nationale exigeant la vente de 25 % de la production d'un producteur alimentaire au pays d'accueil serait en violation de la disposition de l'AII interdisant au pays d'accueil de limiter les exportations de l'investisseur étranger. Cela représente un outil juridique significatif permettant aux investisseurs étrangers de promouvoir leurs intérêts.

En plus des formes de droits et de protections des investisseurs décrites ci-dessus, une caractéristique supplémentaire de plus en plus commune aux AII est l'inclusion de droits avant

---

<sup>23</sup> CNUCED, *Latest Developments in investor-State dispute settlement*, IIA MONITOR No. 1 (2009), Accords internationaux d'investissement

<sup>24</sup> Ceci est fréquent en vertu du droit international, et est l'un des principes clairement énoncés par la Convention de Vienne sur le droit des traités. Ceci s'explique par le fait que l'approche inverse, c'est-à-dire que le droit international incompatible avec le droit national ne s'appliquerait pas à l'État en question, signifierait que tout État pourrait éviter de devoir se conformer au droit international en légiférant au niveau national.

l'établissement. Elle donne le droit à l'investisseur d'un État de réaliser des investissements dans un autre État dans les mêmes conditions qu'un investisseur national. Dans le secteur des terres arables et de l'eau, cela signifierait qu'un investisseur pourrait acheter un territoire et les droits d'accès à l'eau tout comme les propriétaires terriens et les utilisateurs de l'eau nationaux. Aucune autre contrainte ne peut être imposée à l'investisseur étranger, à moins d'être exclue de la portée des droits avant établissement par une clause d'exception du traité. Dans les faits, ces droits avant établissement étendent les critères normaux du traitement national appliqué après un investissement à l'établissement ou l'acquisition d'un investissement dans le pays d'accueil.

Une interdiction d'imposer des « critères de performance » accompagne souvent ces droits avant établissement. Les critères de performance sont des mesures juridiques ou politiques utilisées pour exiger de l'investisseur qu'il établisse des niveaux spécifiques de liens commerciaux avec la communauté locale ou les entreprises étatiques, qu'il emploie un certain nombre de travailleurs, qu'il partage les profits, ou d'autres contraintes de ce type sur les opérations commerciales. Les dispositions relatives aux critères de performance présentes dans les traités d'investissement interdisent leur application aux investisseurs étrangers. Par conséquent, certaines des options envisagées afin d'améliorer les dimensions sociales et de développement des investissements pourraient en fait être exclues par l'interdiction d'imposer des critères de performance<sup>25</sup>. Il sera important de régler ces inconsistances possibles afin d'établir des régimes efficaces pour le développement.

## 4.2 Les conséquences de ces trois sources de droit applicable

Nous développons dans cette section quelques scénarii simples visant à illustrer les éventuelles conséquences de l'application de ces trois sources différentes de droit pour les pays en développement. Aucune conclusion spécifique ne peut être tirée pour un pays ou un cas d'achat ou de location de terre. Mais nous démontrons l'importance de prendre en compte et de coordonner les différentes sources juridiques. Les questions juridiques suivantes sont examinées plus avant :

- Les investisseurs étrangers ont-ils le droit d'acheter des droits fonciers et d'accès à l'eau ?
- Quels droits les investisseurs étrangers acquièrent-ils en investissant ?
- Qu'en est-il des droits des utilisateurs précédents de la terre et de l'eau ?
- Est-il possible d'imposer des obligations de promotion du développement durable ?
- Que se passe-t-il en cas d'expropriation ou de redistribution des droits fonciers et d'accès à l'eau, notamment en cas de pénurie alimentaire ou d'eau ?
- Que se passe-t-il si d'autres législations applicables correspondant à l'investissement changent, par exemple les lois relatives aux contrôles anti-pollution ?
- Que se passe-t-il si le gouvernement d'accueil met en œuvre une mesure commerciale ?

---

<sup>25</sup> Voir par ex. l'étude et les recommandations de l'IFPRI, supra, n. 4.

#### **4.2.1 Les investisseurs étrangers ont-ils le droit d'acheter des droits fonciers et d'accès à l'eau ?**

Le droit international ne donne généralement pas aux investisseurs étrangers le droit d'investir dans la terre et l'eau d'un autre État. En principe, c'est la législation nationale de chaque pays qui détermine si un investisseur étranger peut acquérir des terres, en l'occurrence, des terres arables ; chacun peut également ouvrir ses secteurs économiques ou non, selon ce qui lui semble approprié. Cela reste le cas sauf si engagement est pris en vertu d'un traité international de permettre l'investissement étranger dans un secteur particuliers ou dans l'économie en général. De tels engagements donnent aux investisseurs étrangers des « droits avant établissement » (voir ci-dessus)<sup>26</sup>.

Il est important de noter dans ce contexte que les engagements en vertu d'un traité d'investissement ne sont pas nécessaires pour ouvrir certains secteurs de l'économie aux investisseurs étrangers. Seule la loi nationale appropriée doit être en place. Toutefois, une fois que des engagements sont pris en vertu d'un traité, il devient très difficile de revenir en arrière par le biais de changements de la législation nationale ou en cas d'éventuelles situations d'urgence. Les engagements pris en vertu d'un traité sont conçus pour « garantir » les mesures de libéralisation et empêcher « la marche arrière » à l'égard de telles politiques.

#### **4.2.2 Quels droits les investisseurs étrangers acquièrent-ils en investissant ?**

S'il n'y a pas de contrat ou de traité international, les investisseurs étrangers seront traités de la même manière que les investisseurs nationaux en vertu de la législation nationale applicable. Toutefois, quand il existe un contrat en vigueur entre un État et un investisseur, selon les termes du contrat, ce dernier peut acquérir des droits supplémentaires non fixés dans la législation nationale et relatif à l'utilisation de l'eau, aux droits fonciers, au droit d'exporter tous les produits de l'investissement, etc. En outre, un investisseur étranger peut obtenir des conditions fiscales favorables et d'autres mesures économiques incitatives disponibles pour les investisseurs étrangers en vertu de la législation nationale. Les droits contractuels peuvent également remplacer une partie de la législation nationale généralement applicable. Finalement, un investisseur incluant une clause de stabilisation dans son contrat peut également éviter de devoir se conformer à la législation nationale entrant en vigueur après la date du contrat<sup>27</sup>.

Les accords internationaux d'investissement peuvent offrir d'autres droits aux investisseurs étrangers visant à garantir non seulement la propriété de l'investissement mais également ses opérations. En termes généraux, en acceptant un investissement étranger, les gouvernements d'accueil acceptent

---

<sup>26</sup> Il n'est pas sûr, selon la jurisprudence actuelle, qu'un engagement à libéraliser les investissements pris en vertu d'un AII soit disponible pour les investisseurs de pays tiers bénéficiant d'un traité incluant la clause du traitement de la nation la plus favorisée (NPF). Ce point sera probablement déterminé sur la base de la formulation exacte de la clause NPF.

<sup>27</sup> Certains contrats pourraient même faire revenir la législation existante à une version précédente.

également de leur offrir des mesures leur permettant de fonctionner, par exemple de pomper de l'eau à des fins agricoles. À moins que la législation nationale ne précise clairement des révisions périodiques de la distribution et des droits sur l'eau, ce droit d'accès aux moyens de production nécessaires peut devenir une « attente légitime » de l'investisseur étranger, discutée précédemment dans la norme du traitement juste et équitable. Ce droit international obtenu en vertu des AII pourrait offrir un droit garanti, même s'il est en conflit avec les besoins existants ou futurs en eau potable, des petits exploitants agricoles et entreprises ou d'une utilisation de subsistance<sup>28</sup>.

On peut également considérer que les investisseurs étrangers acquièrent des protections supplémentaires contre les modifications éventuelles faites à la loi et contre l'expropriation de leurs terres s'ils bénéficient d'un traité d'investissement tel que décrit ci-dessous.

### **4.2.3 Qu'en est-il des droits des utilisateurs précédents de la terre et de l'eau ?**

Les droits des utilisateurs précédents de la terre et de l'eau vendue ou louée est une question fondamentale du débat relatif à « l'accaparement des terres ». Si ces droits sont clairement stipulés et acquis aux propriétaires ou utilisateurs locaux par la législation nationale, ceux-ci sont alors reconnus comme les vendeurs de la propriété ou des droits sur l'eau, et peuvent donc participer au processus de passation de contrat. Si le gouvernement décide que l'investissement peut avoir lieu malgré l'opposition d'un propriétaire terrien ou d'un détenteur de droit, l'expropriation est possible mais sujette à des critères de compensation adéquats.

Le problème est que dans la plupart des pays où les contrats de ce type sont conclus, les droits fonciers et sur l'eau sont vagues, basés sur des traditions locales ou inexistantes. Le titre est souvent acquis au gouvernement, ou aux chefs locaux ou aux autres autorités communautaires. Les véritables utilisateurs n'ont souvent pas de droits clairs. Dans ces cas, l'investisseur pourra s'appuyer sur ses droits contractuels, qu'il pourra faire appliquer dans le cadre du mécanisme de règlement des différends stipulé dans le contrat.

En outre, si un AII est en place pour couvrir un investissement, l'investisseur aura des droits supplémentaires de protection, conférant ainsi d'autres droits à l'investisseur aux dépens des anciens utilisateurs de la terre et de l'eau. La mise en application des droits contractuels pourrait donc être élevée au niveau des droits d'un traité international, directement applicables par l'investisseur dans un système de règlement des différends investisseur-État. Dans ce cas, les droits forts de l'investisseur prévaudront certainement sur les droits peu clairs des utilisateurs précédents.

---

<sup>28</sup> Mann, Howard, *International Economic Law: water for money's sake?* IISD, septembre 2004

#### **4.2.4 Est-il possible d'imposer des obligations de promotion du développement durable ?**

Une approche souvent identifiée pour améliorer l'équité et les incidences sur le développement des contrats fonciers consiste à inclure certains critères pour que les investisseurs contribuent économiquement à la communauté locale. Plusieurs options ont été exprimées à cet égard, comme par exemple l'emploi d'un nombre déterminé de travailleurs locaux, l'achat d'un pourcentage donné de matières premières locales, le transfert de technologies et la formation de la communauté, des niveaux minimum d'agriculture contractuelle, la contribution aux communautés et marchés locaux par un pourcentage donné de la production, etc.<sup>29</sup>

En principe, la législation nationale autorise l'imposition de telles conditions. Un contrat peut également inclure ce type de dispositions. Une fois signés, ils deviennent contraignants et applicables en vertu du droit du contrat, même s'il n'est pas sûr que les communautés puissent demander elles-mêmes l'application de ces dispositions, ou si seulement l'État contractant peut le faire.

Toutefois, si un traité d'investissement incluant des droits avant établissement existe, il peut tout à fait inclure également l'interdiction d'imposer de tels critères de performance. Cela peut alors limiter la capacité d'un État d'accueil à imposer de tels critères, ou la supprimer complètement. Aussi, il est possible qu'un AII soit en conflit avec des objectifs de développement durable de la communauté locale et du pays d'accueil, et avec une approche gagnant-gagnant communément identifiée pour ce type d'investissements.

#### **4.2.5 Que se passe-t-il en cas d'expropriation ou de redistribution des droits fonciers et d'accès à l'eau, notamment en cas de pénurie alimentaire ou d'eau ?**

Dans le cas d'une expropriation des droits fonciers ou d'accès à l'eau par le gouvernement, le premier recours est généralement celui de la législation nationale. La plupart des systèmes juridiques offrent une forme de recours pour remettre en cause l'expropriation ou demander une compensation. C'est également le cas même quand la propriété ou les droits sont saisis pour un objectif public légitime<sup>30</sup>.

Tous les AII imposent le versement d'une compensation en cas d'expropriation des droits de l'investisseur. L'obligation internationale de compensation s'applique également aux pertes commerciales, et non pas seulement aux terres. L'obligation de compensation financière peut alors être beaucoup plus importante qu'en vertu de la législation nationale dans la plupart des pays en développement.

---

<sup>29</sup> Voir par ex. IFPRI, note 4, supra.

<sup>30</sup> Généralement, un objectif public légitime est un prérequis à une expropriation légale, mais pas un motif suffisant pour ne pas payer de compensation. En général, la compensation est un critère supplémentaire à une expropriation légale.

La question devient moins claire quand des droits fondamentaux aux opérations de l'entreprise sont réduits sans être totalement supprimés. Il s'agit d'une situation prévisible pour les investissements dans les terres arables ; investissements qui dépendent tous de la disponibilité de l'eau, et qui concernent, pour beaucoup, des baux de 50 à 99 ans. Si les ressources en eau se réduisent à un niveau inférieur aux besoins de l'investissement, le pays d'accueil aura une marge de manœuvre limitée et la compensation qu'il devra offrir n'est pas prévisible. Toutefois, si l'eau disponible est suffisante, mais le volume alloué à l'investisseur réduit pour satisfaire les besoins des autres utilisateurs, ceci pourrait être considéré par un tribunal comme une expropriation du droit à exploiter l'entreprise. Cela peut également constituer une violation de la norme du traitement juste et équitable en entravant les attentes légitimes de l'investisseur<sup>31</sup>. La redistribution de la terre visant à faire face à un problème important de sécurité alimentaire pourrait créer les mêmes incertitudes juridiques.

#### **4.2.6 Que se passe-t-il si d'autres législations applicables correspondant à l'investissement changent, par exemple les lois relatives aux contrôles anti-pollution ?**

Quelques exemples simples peuvent être pris pour illustrer le type de problèmes liés à cette question :

- de nouvelles mesures environnementales visant à prévenir les fuites de pesticides et d'engrais ;
- l'interdiction de certains produits chimiques afin de protéger la santé des travailleurs ou de la communauté locale ;
- des augmentations obligatoires du salaire minimum ;
- la promotion du droit des travailleurs à former des syndicats.

Cette question soulève l'un des problèmes actuels les plus ennuyeux et imprévisibles des investissements internationaux. Ce problème implique l'État de la législation nationale concernée, les droits du contrat et du traité dans un ensemble transversal, mais n'offre pas de réponse définitive.

Généralement parlant, et en l'absence de discrimination injustifiée entre les investisseurs nationaux et étrangers, les lois existantes au moment de l'investissement ne créeront pas de problème. Toutefois, des modifications de la loi peuvent conduire à des déclarations de violation des protections dont bénéficient les investisseurs étrangers en vertu d'un contrat ou traité<sup>32</sup>. Plusieurs des cas connus d'arbitrages investisseur-État concernaient des modifications de la législation relative à l'environnement, à l'aménagement du territoire, au niveau des royalties et autre affectant la gestion d'un investissement.

---

<sup>31</sup> Mann, Howard, *International Investment Agreements, Business and Human Rights: key issues and opportunities*, février 2008, IISD

<sup>32</sup> *ibid.*, p 17

L'une des raisons expliquant l'imprévisibilité de cette question est qu'il existe deux courants contradictoires de jurisprudence pour déterminer si des mesures réglementaires adoptées dans un objectif public légitime, notamment la santé publique, la sécurité et l'environnement, peuvent être considérées comme une expropriation indirecte et donc sujette à compensation, ou comme une violation de l'obligation du traitement juste et équitable. Ceci s'explique par une différence idéologique entre les arbitres ayant statué, et par l'absence d'un processus capable de réconcilier ces arguments concurrents. En conséquence, il est impossible de savoir à l'avance si une réglementation sera considérée comme une expropriation si elle est remise en cause en vertu d'un traité. Cela dépend en effet des arbitres, de leurs opinions sur le rôle de l'État, et de savoir s'il est normal d'adopter de nouvelles mesures réglementaires après la réalisation d'un investissement.

Face à cette incertitude, les gouvernements incluent de plus en plus fréquemment dans les AII des dispositions stipulant que les mesures de santé publique, de sécurité et environnementales ne constituent pas, en général, une expropriation indirecte. Toutefois, la majorité des accords internationaux d'investissement en vigueur aujourd'hui n'intègrent pas ces changements, en particulier en Afrique et en Asie<sup>33</sup>.

L'un des facteurs dans ce domaine semble être la portée de l'impact financier d'une mesure réglementaire pour l'investisseur étranger. Quand celle-ci est importante, il est plus probable que le panel arbitral ordonnera la compensation de l'investisseur étranger. Ainsi, le droit de former des syndicats peut entraîner d'importantes disparités de salaires dans les opérations des investisseurs. L'interdiction de certains produits chimiques ou pesticides pour raisons de santé publique peut contraindre l'investisseur à payer des millions pour modifier les méthodes de production agricole ou peut entraîner des pertes financières dues à des rendements plus faibles. Mais encore une fois, les nouveaux traités stipulent que la seule portée de l'impact économique n'est pas suffisante pour trancher cette question.

Finalement, les liens avec les contrats sont devenus essentiels. Si un contrat inclut une clause de stabilisation qui limite la capacité du gouvernement à appliquer de nouvelles lois à l'investissement, les tribunaux en tiendront compte pour déterminer s'il y a eu violation de la disposition d'un traité relative à l'expropriation ou au traitement juste et équitable. En bref, l'inclusion d'une telle clause dans un contrat est utilisée maintenant pour faire de l'exercice normal des pouvoirs réglementaires une violation du droit international, contraignant alors l'État au paiement d'une compensation. Le respect des procédures réglementaires normales ne peut plus être utilisé comme défense si le résultat est perçu comme une violation d'un engagement pris en vertu d'un contrat. Aussi, dans ce domaine, le lien entre la législation nationale, le contrat et le traité est inextricable. L'identification et la résolution expresse de ce problème, en limitant notamment les clauses de stabilisation, sont des moyens de prévention essentiels.

---

<sup>33</sup> *ibid.*

#### 4.2.7 Que se passe-t-il si le gouvernement d'accueil met en œuvre une mesure commerciale ?

L'un des principaux outils politiques à la disposition des pays d'accueil en cas de pénurie alimentaire est la possibilité d'imposer des restrictions sur les exportations de nourriture par l'investisseur. L'utilisation de mesures commerciales, notamment des taxes et restrictions sur les exportations, permises par le droit commercial international, peut créer des problèmes pour les gouvernements d'accueil si elles affectent les droits d'un investisseur. Ceci est particulièrement important pour les contrats visant l'exportation de la production agricole exclusivement vers le pays d'origine.

En 2008, des pays comme l'Inde, le Vietnam, le Pakistan, l'Égypte, l'Argentine, la Kazakhstan, la Russie et l'Ukraine ont imposé des restrictions sur les exportations de nourriture en réponse à la flambée des cours des produits agricoles et aux problèmes de sécurité alimentaire internes ainsi créés<sup>34</sup>. Ils font pourtant partie des pays ayant signé ou négociant actuellement des accords de vente ou de location de terres aux États ou investisseurs étrangers pour l'exportation de la production agricole vers le pays d'origine.

Les Émirats arabes unis (EAU), qui louent des terres au Pakistan pour l'exportation de nourriture, ont essayé d'obtenir une exclusion générale des restrictions pakistanaises à l'exportation, que le pays avait mis en œuvre en 2008 pour cause de sécurité alimentaire nationale. Le Pakistan était disposé à accorder ces privilèges seulement pour certaines zones agricoles franches et avait averti qu'un éventuel accord d'investissement ne consiste pas à « s'accaparer des terres arables précieuses mais plutôt à améliorer la productivité de nos fermes et à faire de terres stériles des terres arables fertiles »<sup>35</sup>. Malgré ces appels à la résistance, le Pakistan a finalement retiré ces restrictions sur l'exportation de riz début octobre 2008<sup>36</sup>.

Les mesures politiques conformes au droit commercial international peuvent maintenant constituer une violation du droit international des investissements si elles affectent les droits offerts aux investisseurs étrangers. Les dispositions du contrat peuvent inclure des droits d'exporter toute ou une part donnée de la production. Ces dispositions seront généralement applicables dans le cadre du système de règlement des différends choisi. Les AII peuvent également être invoqués en défense de l'investisseur ici, à la fois pour faire appliquer ses attentes légitimes quand ces dispositions sont présentes dans le contrat, et pour faire appliquer les dispositions souvent présentes dans les AII eux-mêmes et interdisant à un État d'imposer des restrictions sur l'exportation de la production de l'investissement. Aussi, les gouvernements d'accueil pourraient voir ces mesures commerciales remises en cause dans un arbitrage investisseur-État, même si elles sont adoptées pendant une période de crise alimentaire. Et il n'est tout simplement pas possible de dire à l'heure actuelle si les

---

<sup>34</sup> FAO, *Perspectives de récoltes et situation alimentaire*, FAO, décembre 2008

<sup>35</sup> Woerz, Eckart, Pradhan, Samir, Biberovic, Nermina et Jingzhong, Chan (2008), *Potential for GCC Agro-Investments in Africa and Central Asia*, Gulf Research Center, septembre 2008

<sup>36</sup> FAO, *Perspectives de récoltes et situation alimentaire*, FAO, décembre 2008



exceptions relatives à la sécurité nationale décrites plus haut pourraient entrer en vigueur pour la défense du pays.

## 5. Conclusion

L'intérêt renouvelé des États et investisseurs pour l'achat ou la location de terres arables mérite une attention toute particulière. De nombreuses informations circulent dans les médias au sujet de ce type de contrats fonciers, mais un manque criant de preuves, de données et statistiques concrètes sur la nature et la portée de ces accords demeure. Il n'est tout simplement pas sûr qu'un contrat existe pour tous ces accords confirmés par les représentants gouvernementaux.

Le manque d'informations concernant les investissements, et la non-disponibilité des contrats rend toute analyse juridique très difficile. Il est pourtant clair que d'importantes conséquences juridiques potentiellement désastreuses pourraient subvenir au cours de ces investissements. Il est impératif pour les États investisseurs et récipiendaires d'être conscients des implications juridiques, de l'impact potentiel sur la population locale en termes d'accès à la terre, à l'eau et à la nourriture, et des conséquences pouvant subvenir en cas de modification de la législation nationale ou de crise nationale.

Parallèlement, la baisse du cours des denrées alimentaires et du pétrole ainsi que la récession mondiale qui a réduit les flux d'investissements posent la question du maintien du rythme et de l'enthousiasme des accords récents. Les risques économiques, sociaux et politiques liés à la propriété de droits à la terre et à l'eau à l'étranger sont énormes. Ceci a été clairement démontré par l'accord Daewoo (Corée du Sud)-Madagascar, où l'opposition civile à une série de politiques gouvernementales, notamment la vente de terres arables, a finalement contribué au renversement du gouvernement.

L'intérêt des gouvernements et du secteur privé pour la terre n'est toutefois pas prêt de retomber. La quête de terres à l'étranger restera une caractéristique structurelle d'une population mondiale toujours croissante et d'une planète luttant pour garder le rythme. Les crises alimentaire et énergétique mondiales survenues en 2008 ne seront pas les dernières, et les gouvernements continuent de se préparer à une situation plus permanente de prix élevés des denrées alimentaires et de rareté de l'eau.

## Annexe 1. Exemples de contrats fonciers agricoles

**République démocratique du Congo-MagIndustries (Canada).** MagIndustries a acquis une plantation forestière d'eucalyptus de 68 000 hectares et construit une usine de production de

copeaux de bois d'une capacité de 500 000 tonnes annuelles près de la ville portuaire de Pointe-Noire. Les copeaux de bois seront exportés en Europe pour en faire de la biomasse.

Source : GRAIN, The new scramble for Africa, juillet 2007

**Ethiopie-Flora EcoPower (Allemagne).** Flora EcoPower a investi 77 millions USD dans la province d'Oromia en Ethiopie pour l'achat de plus de 13 000 hectares de terres pour la production d'agro-carburants.

Source : Reuters, FACTBOX : Investing in Africa : Land and agriculture, 7 octobre 2008

**Mozambique-CAMEC (Royaume-Uni).** Le gouvernement du Mozambique a signé un contrat avec l'entreprise londonienne Central African Mining and Exploration Company (CAMEC) pour un projet de bioéthanol, impliquant l'allocation de 30 000 hectares de terres pour une plantation de canne à sucre et une usine pouvant produire 120 millions de litres d'éthanol par an. La terre avait été allouée temporairement pour deux ans, au cours desquels l'investisseur devait lancer la mise en œuvre du projet. La plantation utilisera l'eau d'un barrage, qui sert également à l'irrigation des petites exploitations agricoles. Les fermiers en aval ont exprimés leur préoccupation. L'accord a été fortement controversé puisque les mêmes terres avaient été promises à quatre communautés locales, représentant 1 000 familles qui avaient déjà été déplacées pour la création d'un parc national. En vertu de la loi foncière du Mozambique, la consultation des communautés est obligatoire, que les terres aient été enregistrées ou non. À ce jour, les consultations des communautés ont été entachées de problèmes.

Source : IIED et FAO, Fuelling Exclusion? The biofuels boom and poor people's access to land, 2008

**Mozambique-Ile Maurice.** Deux protocoles d'entente ont été signés par L'Ile Maurice et le Mozambique début 2008. Le plan prévoit l'amélioration de la production locale et régionale. Les principales cultures identifiées sont le maïs, les pommes de terres, les oignons, le riz, les légumineuses et le soja, pour les marchés locaux et régionaux. Environ 5 000 hectares de terres sont à la disposition des entrepreneurs mauriciens dans la province de Manica au Mozambique pour la production agricole. L'Ile Maurice et le Mozambique ont des liens géographiques, historiques et culturels forts. Source : IPS, Mauritians Also Competing for Land in Africa, 27 février 2009

**Pakistan-Monsanto (États-Unis).** Monsanto a acquis 10 000 acres (4 047 hectares) de terres pour tester des OGM, notamment le coton Bt et le blé Bt. Monsanto cherche encore de 50 000 à 100 000 acres supplémentaires (20 234 – 40 468 hectares) à des fins expérimentales.

Source : Représentant officiel du gouvernement pakistanais

**Soudan-HADCO (Arabie Saoudite).** HADCO, une entreprise agroalimentaire saoudienne a loué 25 000 acres (10 117 hectares) au nord de Khartoum pour une valeur de 95 millions USD pour produire de la nourriture et de l'alimentation pour bétail pour ensuite l'exporter en Arabie saoudite. HADCO a bénéficié de prêts de la part du gouvernement pour cet investissement.

Source : FT, Saudis get first taste of foreign harvest, 4 mars 2009 ; GRAIN, Main basse sur les terres agricoles en pleine crise alimentaire et financière, octobre 2008

**Soudan-Jordanie.** En 1998, la Jordanie a signé un protocole agricole avec le gouvernement soudanais autorisant la Jordanie à utiliser 25 000 hectares de terres sur les rives du Nil. Dans le cadre de cet accord, la Jordanie avait le droit de faire pousser des céréales et autres cultures de base, y compris du fourrage pour les animaux, et d'élever du bétail. Mais le projet a été suspendu et le Soudan avait laissé jusqu'à 2009 à la Jordanie pour se décider soit à commencer l'investissement ou à risquer de perdre cette opportunité.

Source : Jordan Times, Agricultural investment in Sudan to resume early 2009, 30 novembre 2008

**Soudan-Émirats arabes unis.** Les EAU disposent de fermes dans plusieurs provinces soudanaises, notamment une ferme de 40 000 feddan (16 800 hectares) produisant du blé et du maïs.

Source : Reuters, FACTBOX : Investing in Africa : Land and agriculture, 7 octobre 2008

**Tanzanie-Sun Biofuels (Royaume-Uni).** En vertu de la loi tanzanienne sur l'investissement de 1997, le centre tanzanien pour l'investissement (TIC) est chargé d'identifier et de fournir des terres aux investisseurs, ainsi que de les aider à obtenir tous les permis nécessaires (article 6). Selon cet accord, la terre est confiée au TIC puis transférée à l'investisseur par un titre dérivé (en vertu du paragraphe 19(2) de la loi foncière de 1999). À la fin du projet d'investissement, la terre est récupérée par le TIC (paragraphe 20(5) de la loi foncière). Le TIC a mis en place une « banque foncière » comprenant 2,5 millions d'hectares pouvant être utilisés pour des projets d'investissement. L'entreprise britannique Sun Biofuels a acquis 18 000 hectares de terres arables pour la production de jatropha. Source : IIED et FAO, Fuelling Exclusion? The biofuels boom and poor people's access to land, 2008 ; GRAIN, The new scramble for Africa, juillet 2007

## Annexe 2. Ressources et références

African Biodiversity Network, Agrofuels in Africa: the impacts on land, food and forests, juillet 2007  
[www.biofuelwatch.org.uk/docs/ABN\\_Agro.pdf](http://www.biofuelwatch.org.uk/docs/ABN_Agro.pdf)

AGTER, Commercial Pressures on Land Worldwide: issues and conceptual framework for ILC, mars 2009

<http://www.landcoalition.org/cpl-blog/wp-content/uploads/issues-and-conceptual-framework-for-ilc-study.pdf>

Biberovic N., Koch C., Pradhan S. et Woerz E., Food Inflation in the GCC Countries, mai 2008  
[http://www.grc.ae/data/contents/uploads/food\\_inflation\\_3609.pdf](http://www.grc.ae/data/contents/uploads/food_inflation_3609.pdf) Brussels Development Briefings: "Land Access and Rural Development: New Challenges, New Opportunities," février 2009

<http://brusselsbriefings.net/past-briefings/next-briefingfebruary-25-2009/>

Colchester, M., Jiwan, N., Andiko, Sirait, M., Firdaus, A.Y., Surambo, A. et Pane, H., Promised Land: palm oil and land acquisition in Indonesia, 2006, Moreton-in-Marsh, Forest Peoples Programme, Perkumpulan Sawit Watch, HuMA et le World Agroforestry Centre.

[http://www.forestpeoples.org/documents/prv\\_sector/oil\\_palm/promised\\_land\\_eng.pdf](http://www.forestpeoples.org/documents/prv_sector/oil_palm/promised_land_eng.pdf)

FAO, *Perspectives de récoltes et situation alimentaire*, décembre 2008

FAO, *Déverrouiller le potentiel de l'eau en agriculture*, FAO, 2003

[ftp://ftp.fao.org/agl/aglw/docs/kyotofactsheet\\_e.pdf](ftp://ftp.fao.org/agl/aglw/docs/kyotofactsheet_e.pdf)

GRAIN, L'accaparement des terres de rizières met en péril la souveraineté alimentaire de l'Afrique, janvier 2009

[www.grain.org/articles\\_files/atg-19-fr.pdf](http://www.grain.org/articles_files/atg-19-fr.pdf)

GRAIN, Main basse sur les terres agricoles en pleine crise alimentaire et financière, octobre 2008

[http://www.grain.org/briefings\\_files/landgrab-2008-fr.pdf](http://www.grain.org/briefings_files/landgrab-2008-fr.pdf)

[http://www.grain.org/briefings\\_files/landgrab-2008-en-annex.pdf](http://www.grain.org/briefings_files/landgrab-2008-en-annex.pdf)

GRAIN, The new scramble for Africa, juillet 2007

[http://www.grain.org/seedling\\_files/seed-07-07-6-en.pdf](http://www.grain.org/seedling_files/seed-07-07-6-en.pdf)

Pour connaître la couverture des accords fonciers agricoles par les médias, voir le blog média de GRAIN : <http://farmlandgrab.blogspot.com/>

FIDA, L'amélioration de l'accès à la terre et de la sécurité foncière, décembre 2008

<http://www.ifad.org/pub/policy/land/f.pdf>

FIDA, The Growing Demand for Land: Risks and Opportunities for Smallholder Farmers

<http://www.ifad.org/events/gc/32/roundtables/2.pdf>

IIED et FAO, Climate Change, Bioenergy and Land Tenure, 2008

[http://www.globalbioenergy.org/uploads/media/0805\\_FAO\\_-\\_climate\\_change\\_bioenergy\\_and\\_land\\_tenure.pdf](http://www.globalbioenergy.org/uploads/media/0805_FAO_-_climate_change_bioenergy_and_land_tenure.pdf)

IIED et FAO, Fuelling Exclusion? The biofuels boom and poor people's access to land, 2008

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/12551IIED.pdf>

IIED, Legal empowerment in practice: Using legal tools to secure land rights in Africa, mars 2008

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/12552IIED.pdf>

IIED, Legal tools for citizens empowerment: getting a better deal from natural resource investment, 2009

<http://www.indiaenvironmentportal.org.in/files/12554>

IIED.pdf GIEC, *Bilan 2007 des changements climatiques : rapport de synthèse*, GIEC 2007, ,

[http://www.ipcc.ch/pdf/assessment-report/ar4/syr/ar4\\_syr.pdf](http://www.ipcc.ch/pdf/assessment-report/ar4/syr/ar4_syr.pdf)

Shemberg, A., *Stabilization Clauses and Human Rights*, 11 mars 2008

CNUCED, *Investor State Disputes Arising from Investment Treaties: A Review*, CNUCED, 2006 ; Luke Eric Peterson, *Investment Treaty News 2006: Year in Review*,

[http://www.iisd.org/pdf/2007/itn\\_year\\_review\\_2006.pdf](http://www.iisd.org/pdf/2007/itn_year_review_2006.pdf)

von Braum, J. et Meinzen-Dick, R., “*Land Grabbing*” by Foreign Investors in Developing Countries, IFPRI, avril 2009

<http://www.ifpri.org/pubs/bp/bp013.asp>

Woerz, E., Pradhan, S., Biberovic, N. et Jingzhong, C., 2008, *Potential for GCC Agro-Investments in Africa and Central Asia*, Gulf Research Center, septembre 2008

[http://www.grc.ae/data/contents/uploads/Potential\\_for\\_GCC\\_Agro\\_5729.pdf](http://www.grc.ae/data/contents/uploads/Potential_for_GCC_Agro_5729.pdf)

Xiaoyun, L., Changsheng, Z., Tschirley, J.B., Webb, S.-E. et Ashley Morton, A., 1997, *Promotion of sustainable agriculture and rural development in China: elements for a policy framework and a National Agenda 21 Action Programme*, FAO, le PNUD et le ministère chinois de l'agriculture, Chine