



**LAND MATRIX**



*Few development benefits, many human and environmental risks*

# Taking stock of the global land rush

Analytical Report III | 2021





# Acknowledgements

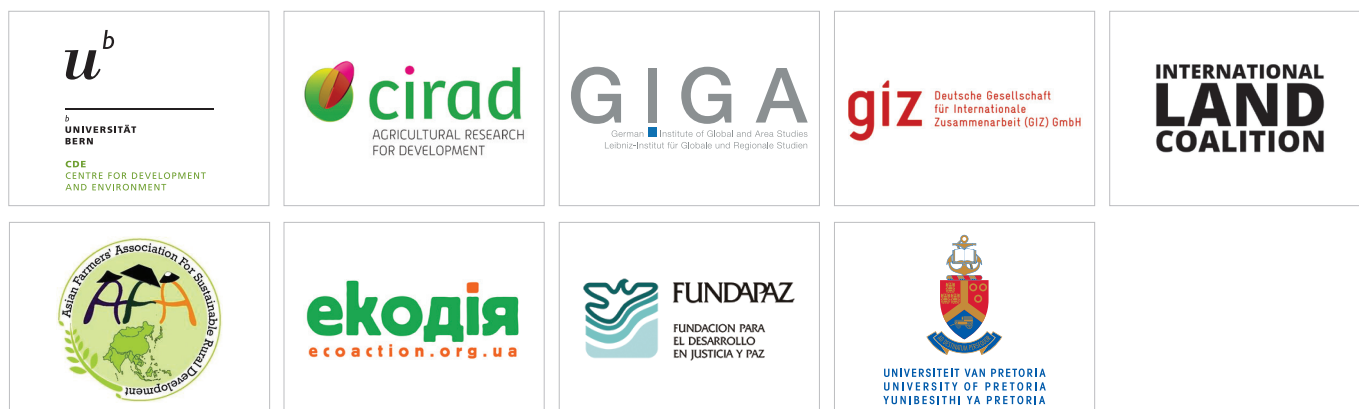
Foremost, we express deep gratitude to Insa Flachsbarth (GIGA) for her commitment and dedication in developing and producing this report, as well as to Danya-Zee Pedra (ILC) and Christoph Kubitzka (GIGA) for their support. Special thanks also go to Angela Harding (University of Pretoria), Christof Althoff (GIGA) and Kurt Gerber (CDE) for developing and maintaining the global database, Melissa Nelson for proofreading the report, Peter Messerli for commenting on the executive summary, GIGA's research assistants Deborah Kirchgässner and Johannes Setton for their excellent input, as well as to Manuel Abebe (CDE) for geographic information system analyses.

Not least, the Land Matrix partners wish to express our appreciation to all Land Matrix members within the network who have significantly contributed to data collection and data quality improvement. Finally, we would like to thank our donors for their generous financial support, without which this report would not be possible.

This research belongs to the Land Matrix Initiative Phase 3 on Open Data for Transparency and Accountability on Land and Investment. Funds from the Swiss Agency for Development and Cooperation (SDC) (Grant No. 81057843), the German Federal Ministry of Economic Cooperation and Development (BMZ) (Grant No. 2018.0130.7), and the European Commission (Grant No. FOOD/2019/407 – 513) are greatly appreciated.



The Land Matrix Initiative's partners are:



# RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Plus de 10 ans après la montée en flèche des acquisitions de terres à grande échelle dans les pays en développement à la suite de la flambée des prix des produits agricoles de base à la fin des années 2000, l'initiative Land Matrix a dressé le bilan de la « ruée mondiale vers les terres » et de ses impacts socio-économiques et environnementaux. Nos résultats s'appuient sur les éléments contenus dans la base de données de la Land Matrix ainsi que sur une revue de la littérature afin d'analyser et de mieux comprendre les effets très divers des acquisitions de terres à grande échelle.

**Les résultats de notre examen et des analyses complémentaires sont peu réjouissants et en partie alarmants.** Le respect des principes relatifs à la conduite responsable des entreprises est rare, tandis que la consultation insuffisante des communautés affectées est monnaie courante. La perte non consensuelle et non compensée de terres ne s'accompagne souvent que de faibles avantages socio-économiques - qu'il s'agisse d'emplois, de retombées positives en termes de productivité ou d'infrastructures. Le maintien du statu quo continue de détruire les forêts tropicales, les habitats naturels et la biodiversité sur les frontières agricoles de l'Amazonie, de l'Asie du Sud-Est et du bassin du Congo. Bien que des progrès aient été réalisés en matière de gouvernance foncière, le défaut de mise en œuvre des politiques dans ce domaine est évident. Cette tendance apparaît particulièrement dans notre évaluation de l'application des Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale (ci-après les Directives volontaires sur les régimes fonciers) et de la transparence des acquisitions foncières.

Bien que la communauté du développement ait des points de vue différents sur les modèles souhaitables ou réalisables en matière de développement rural et sur les instruments, les politiques et les priorités nécessaires pour atteindre ce dernier de manière durable - des points de vue qui sont exprimés au sein de l'initiative Land Matrix et repris à leur compte par les auteurs de ce rapport, sur la base des preuves que nous avons recueillies - nous sommes parvenus à un consensus sur le fait que, dans l'ensemble, les acquisitions de terres à grande échelle n'ont pas tenu leurs promesses en matière de développement rural.

Alors que la mise en œuvre des acquisitions de terres à grande échelle continue de représenter une menace

importante pour les moyens d'existence des populations rurales et les habitats naturels, une action rapide et décisive est nécessaire pour les protéger. Pour remédier aux lacunes des acquisitions de terres à grande échelle à ce jour, nous recommandons des changements en termes de politiques dans cinq domaines prioritaires :

**1. Les gouvernements doivent poursuivre et accélérer les réformes de la gouvernance foncière et leur mise en œuvre effective, sur la base des Directives volontaires sur les régimes fonciers.** La mise en œuvre

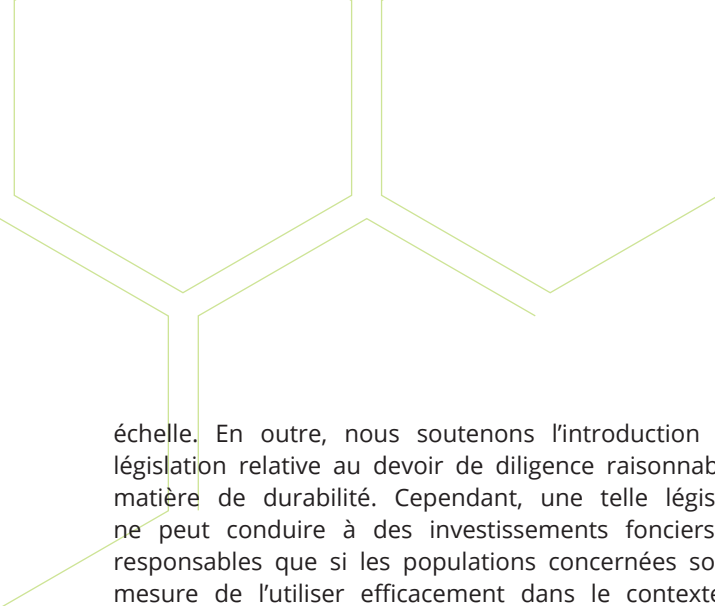
et le suivi des Directives volontaires sur les régimes fonciers devraient devenir une condition préalable imposée par tous les donateurs et les pays investisseurs pour les aides financières ou les investissements liés au foncier et à l'agriculture. Ceci permettrait de traiter les principaux risques associés aux acquisitions de terres à grande échelle et d'assurer une réforme efficace de la politique foncière. Le respect des politiques et leur mise en œuvre effective doivent être garantis par le biais de plateformes nationales et locales d'engagement multipartite. Il est important que ces plateformes soient consolidées et soutenues par les gouvernements et les donateurs.

**2. Le développement local devrait occuper une place centrale, et l'accent devrait être placé sur les retombées et l'inclusion des petits exploitants agricoles.** Non

seulement les acquisitions de terres à grande échelle doivent respecter les Principes pour un investissement responsable dans l'agriculture et les systèmes alimentaires (principes RAI), mais les gouvernements hôtes doivent également élaborer et mettre en œuvre une approche stratégique du développement rural qui prête davantage d'attention aux modèles de croissance endogènes locaux et aux retombées positives pour un développement rural à large assise. Les mesures ciblées devraient en particulier accroître les avantages pour les petits exploitants agricoles, et le développement local dans les zones touchées devrait être prioritaire.

**3. Les traités d'investissement internationaux doivent intégrer des dispositions relatives aux droits humains et à l'environnement, et la diligence raisonnable en matière de droits humains doit être obligatoire.** Afin de modifier

le comportement des entreprises, il convient d'inclure dans les traités d'investissement internationaux des dispositions relatives aux droits humains et à l'environnement reflétant les risques spécifiques des acquisitions de terres à grande



échelle. En outre, nous soutenons l'introduction d'une législation relative au devoir de diligence raisonnable en matière de durabilité. Cependant, une telle législation ne peut conduire à des investissements fonciers plus responsables que si les populations concernées sont en mesure de l'utiliser efficacement dans le contexte des acquisitions de terres à grande échelle. Par ailleurs, il est de la plus haute importance de soutenir et d'encourager la participation des citoyens, des parlements et de la société civile aux discussions sur les traités et les cadres afférents aux droits humains et aux autres droits fondamentaux dans les accords contractuels des acquisitions de terres à grande échelle.

**4. Il convient de mettre un terme aux acquisitions de terres à grande échelle qui conduisent à la déforestation, à la conversion d'autres habitats naturels précieux ou qui endommagent d'importantes réserves de carbone, telles que les tourbières.** Les gouvernements hôtes doivent élaborer des plans d'aménagement globaux qui tiennent compte des compromis entre les objectifs environnementaux, économiques et sociaux. Il est urgent de prendre des mesures draconiennes, par exemple en instaurant des moratoires. Ces mesures peuvent être encouragées par la communauté internationale par le biais d'avantages tels que le financement de la lutte contre le

changement climatique. La gouvernance environnementale autour des risques associés aux acquisitions de terres à grande échelle, notamment l'émergence de zoonoses et la diminution des ressources en eau, doit également être améliorée grâce à des évaluations d'impact environnemental plus strictes, des approches de planification plus larges et de nouvelles méthodologies.

**5. Des engagements contraignants pour accroître la transparence sont nécessaires, pour toutes les parties prenantes.** La transparence devrait être accrue, premièrement en la rendant obligatoire en cas de recours à des capitaux publics, deuxièmement en soutenant les initiatives indépendantes en faveur de la transparence et du suivi, et troisièmement en réalisant une veille de la propriété foncière, des transactions foncières et des changements d'affectation des sols au niveau local. Nous appelons l'ensemble des parties prenantes à intensifier leurs efforts. Les pays cibles devraient établir des contrats fonciers transparents, inspirés des Directives volontaires sur les régimes fonciers et des Principes RAI ; les instances responsables des questions relatives aux produits de base devraient appliquer des exigences de transparence à leurs membres ; et les pays donateurs devraient soutenir les initiatives indépendantes en matière de transparence et de suivi, y compris au niveau local.

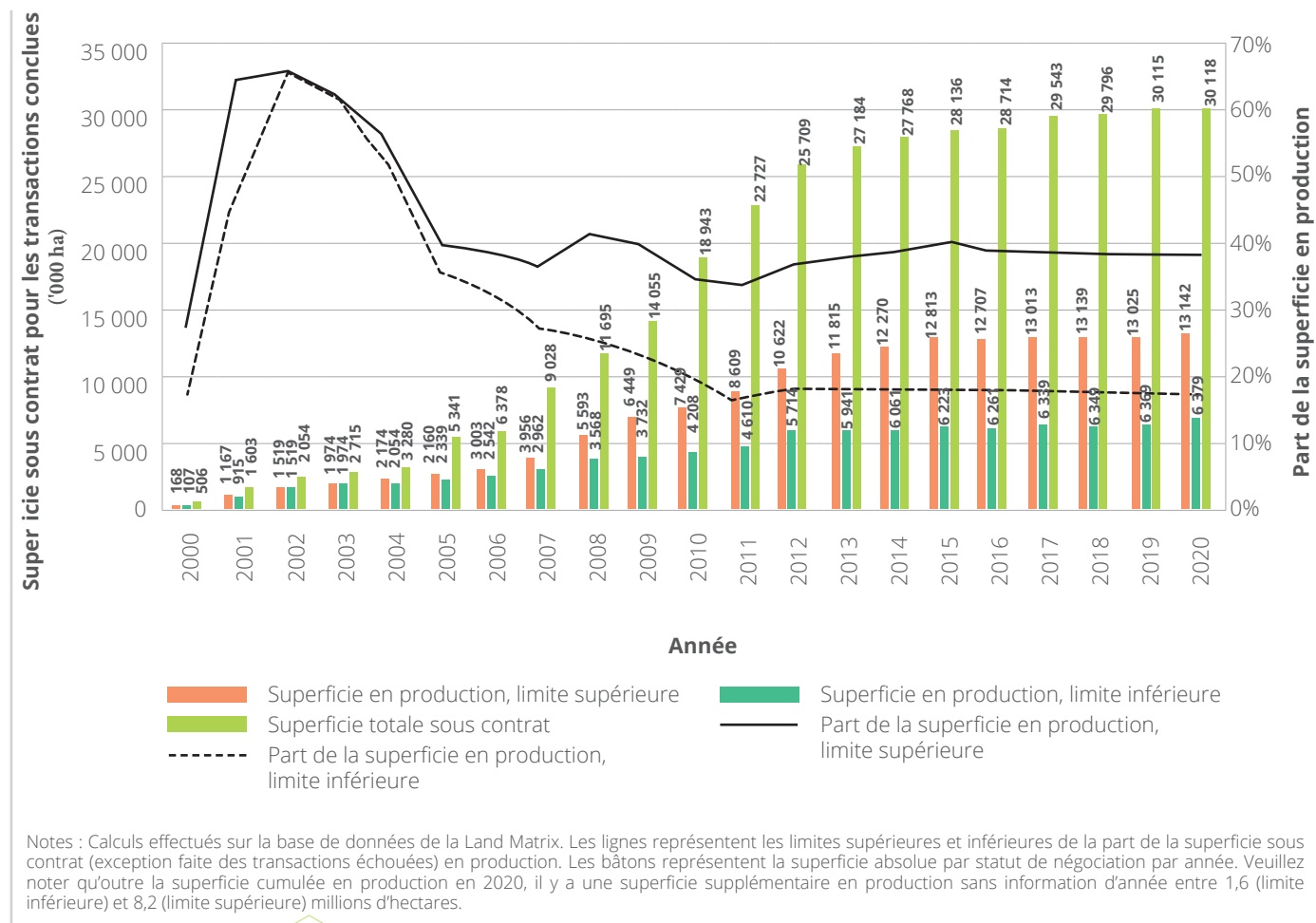
## Principales conclusions du rapport

**Après une décennie de diminution progressive des acquisitions de terres à grande échelle, une nouvelle ruée vers les terres est-elle en préparation ?** L'analyse des données de la Land Matrix présentées dans ce rapport reflète clairement une montée en flèche des acquisitions de terres à grande échelle à la suite de la hausse des prix des produits de base en 2007/2008, qui a vu les investisseurs se précipiter pour obtenir des terres partout dans le monde. Cette ruée vers les terres s'est stabilisée après 2010, et depuis 2013, des transactions atteignant près de 3 millions d'hectares (ha) ont été saisies dans la base de données, contre un volume total de 33 millions d'hectares pour les 1 865 transactions enregistrées jusqu'en 2020. Des attentes plus modérées en matière de prix pourraient être l'une des raisons expliquant le ralentissement des acquisitions de terres à grande échelle supplémentaires après 2013, mais

les politiques ont également changé. Citons notamment les moratoires sur les terres dans d'importants pays cibles, la diminution du soutien aux biocarburants de première génération et les restrictions sur la vente de terres aux investisseurs étrangers, dans certains cas.

Toutefois, la vapeur pourrait bien se voir inversée, alors que les économies tentent de se remettre de la crise économique provoquée par la pandémie. Les restrictions pourraient être levées et des conditions économiques plus favorables - peut-être un nouveau « super-cycle des matières premières » alimenté par la reprise économique post-COVID - pourraient à nouveau accélérer les acquisitions de terres à grande échelle au niveau mondial. En effet, certains pays, dont l'Indonésie et l'Inde, ont déjà libéralisé leurs marchés fonciers afin d'attirer les investissements étrangers.

Figure 0.1 : Superficie mondiale cumulée sous contrat et superficie en production au fil du temps



**On observe une mise en œuvre lente, mais régulière des transactions foncières** dont beaucoup sont également (re)négociées, transférées ou abandonnées. Le rapport a également mis en évidence **d'importantes variations régionales** dans les taux de mise en œuvre. Depuis 2012 - si l'on tient compte d'une estimation de la limite supérieure et de la limite inférieure en raison d'informations incomplètes sur la taille exacte de la superficie en production et de la superficie supplémentaire en production sans informations sur l'année - nous estimons qu'entre 30 et 73 % des terres sous contrat ont été mises en production. Ces chiffres montrent que les acquisitions de terres à grande échelle documentées par la Land Matrix depuis l'an 2000 avaient permis, en 2020, de mettre en production agricole une superficie comprise entre 8 millions d'hectares, soit une superficie comparable à celle de la Sierra Leone ou de l'Autriche, et 21 millions d'hectares, soit une superficie équivalente à celle du Ghana ou de la Grande-Bretagne. Ils signifient également qu'entre 9 et 22 millions d'hectares des 30 millions d'hectares de terres actuellement acquises par les investisseurs n'ont pas encore été utilisés pour la production. Dans de nombreuses régions du monde, notamment en Afrique subsaharienne, dans la région Asie-Pacifique, en Europe et en Asie centrale, la mise en œuvre des transactions a été lente au cours des dix années qui ont suivi la ruée mondiale vers les terres.

**Les retards dans les transactions foncières se manifestent souvent par de longues phases de négociation, alors que la mise en œuvre des transactions se fait rapidement après leur conclusion.** Bien que les transactions foncières se maintiennent en phase de négociation pendant 6,6 ans en moyenne, une fois l'accord conclu, les investisseurs (dans 64% des cas) commencent généralement la production la même année. Les effets des différents calendriers et trajectoires des transactions foncières ne sont pas connus, et les raisons des retards ne sont pas toujours claires. Dans certains cas, les retards sont dus au fait que la consultation rigoureuse des communautés locales fait traîner le processus, mais dans d'autres, ils sont dus à des difficultés techniques et de gestion de la part des investisseurs.

**Les échecs de transactions sont importants et sont dus à l'engouement pour le jatropha et à d'autres investissements mal conçus.** L'acquisition précipitée de terres (souvent utilisées par les agriculteurs et les éleveurs locaux) pour des projets mal planifiés à la suite de la flambée des prix a conduit à un nombre important d'échecs de projets, en particulier en Afrique subsaharienne, qui a représenté la moitié de toutes les transactions échouées. L'échec des transactions peut causer des dommages durables, en particulier si elles impliquent des conflits fonciers. Les raisons de l'échec des transactions varient, allant des mauvais calculs et des idées fausses en matière de planification et de gestion

aux « réalités du terrain », qui incluent les problèmes de financement, la sous-estimation des coûts d'installation et les difficultés d'ordre agronomique. Cependant, une culture se distingue par le fait qu'elle « attire » ces problèmes : 50 % des transactions destinées à la culture du jatropha, là encore principalement en Afrique subsaharienne, ont échoué à ce jour.

**Les acquisitions de terres à grande échelle sont liées à de grandes entreprises mondiales** ciblées sur les marchés internationaux des produits de base. Les acquisitions de terres à grande échelle liées au palmier à huile enregistrées dans la base de données de la Land Matrix représentent plus de 20 % de la superficie actuellement cultivée avec cette culture dans le monde, une part qui est également bien supérieure aux 10 % (de la superficie actuellement cultivée) pour le caoutchouc et la betterave à sucre et aux 5 % pour la canne à sucre. Cela montre à quel point les acquisitions de terres à grande échelle ont déjà contribué ou contribueront à la production mondiale de ces cultures. Pour ce qui est des cultures de base, en revanche, les parts sont beaucoup plus faibles. Les estimations révèlent, par exemple, que si elles étaient pleinement mises en œuvre, les acquisitions de terres à grande échelle pour le maïs, le riz ou le blé représenteraient moins de 1 % de la surface cultivée dans le monde. Toutefois, en termes absolus, ces cultures couvrent encore de grandes étendues de terres - environ 2 millions d'hectares chacune pour le maïs et le blé.

**Les investisseurs sont variés et résolument mondiaux, qu'ils viennent des pays du Nord, du Sud ou de paradis fiscaux.** En plus d'être originaires des pays du Nord et du Sud, de nombreux investisseurs opèrent par l'intermédiaire de centres d'investissement, dont beaucoup sont des paradis fiscaux, ce qui masque leur origine « réelle ». Cela explique pourquoi on trouve parmi les dix premières origines des investisseurs des pays tels que Chypre (quatrième place), Singapour (septième place), les îles Vierges britanniques (huitième place) et Hong Kong (neuvième place). Les autres principaux pays investisseurs sont des pays en développement dotés de secteurs agricoles compétitifs, comme le Brésil et la Malaisie, et des pays à revenu élevé comme la Grande-Bretagne, les Pays-Bas et les États-Unis. La Chine n'est pas en reste, puisqu'elle s'est hissée à la troisième place des premiers pays investisseurs au cours des dernières années. Toutefois, contrairement à l'idée largement répandue selon laquelle l'Afrique subsaharienne est la principale cible des investisseurs chinois, seules 23 % des transactions avec des investisseurs chinois ont effectivement eu lieu dans cette région. En réalité, les investisseurs chinois sont beaucoup plus actifs dans les pays voisins tels que le Cambodge, le Laos et le Myanmar, 54 % des transactions avec une participation chinoise ayant lieu dans l'un de ces trois pays.

**Les acquisitions de terres à grande échelle surviennent quel que soit le degré de sécurité foncière.**

Si la littérature confirme que la sécurité foncière joue clairement un rôle dans l'intérêt des investisseurs pour des transactions spécifiques, il n'existe pas de relation linéaire entre le choix de localisation des investisseurs et les systèmes fonciers au niveau des pays. Contrairement à ce qui se passe pour d'autres formes d'investissements étrangers, les investissements fonciers peuvent souvent se produire dans des pays où les institutions sont faibles. En effet, dans de tels contextes, les acquisitions de terres à grande échelle peuvent entraîner une augmentation de la corruption et de la concurrence pour les terres, notamment avec les populations locales dont les droits fonciers sont moins protégés.

**Les terres visées par les investisseurs sont souvent déjà utilisées par de petits exploitants, ce qui entraîne une concurrence pour les terres et des déplacements sans consultation ni compensation.**

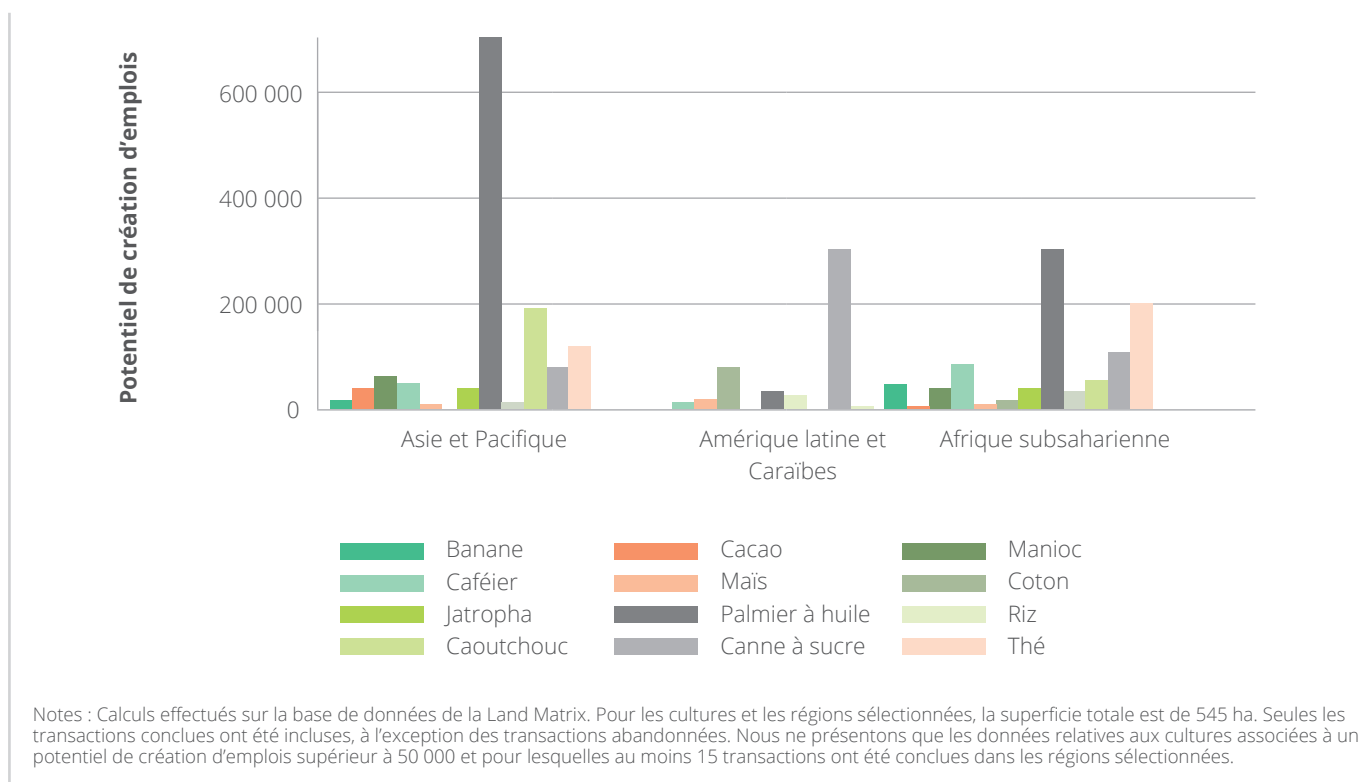
Selon les données actuelles de la Land Matrix, dans au moins 18 % des transactions conclues, les terres (ou une partie de ces dernières) étaient auparavant ou sont actuellement utilisées pour la petite agriculture, le pastoralisme ou la culture itinérante. Combiné

à une faible sécurité foncière, cela conduit souvent à l'un des résultats les plus négatifs des acquisitions de terres à grande échelle : le déplacement des communautés locales. Ces déplacements, ainsi que d'autres formes de conflits, pourraient être évités grâce à une consultation adéquate. Cependant, comme le montre le rapport, la consultation sur les acquisitions de terres à grande échelle est généralement inadéquate. En effet, pour les plus de 250 transactions dans le monde pour lesquelles la Land Matrix dispose d'informations en matière de consultation, il est fait état que le consentement libre, préalable et éclairé (CLPE) n'a été donné que dans seulement 15 % des cas, tandis qu'aucune consultation n'est mentionnée dans près de 45 % des cas.

**Les acquisitions de terres à grande échelle exacerbent souvent les faiblesses des systèmes de gouvernance foncière,**

car elles affectent la sécurité foncière et la perception de celle-ci, notamment en ce qui concerne les terres coutumières et les droits fonciers collectifs. En effet, l'exclusion des communautés locales de leurs terres, ainsi que des processus décisionnels et des institutions qui les régissent, met à rude épreuve les droits fonciers et les systèmes de gouvernance. Dans de nombreux pays d'Afrique, par

**Figure 0.2 :** Création d'emplois potentielle à travers les acquisitions de terres à grande échelle par type de culture





exemple, les droits coutumiers seront définitivement perdus, laissant souvent des vides institutionnels. Les acquisitions de terres à grande échelle peuvent également induire des changements institutionnels, structurels et pratiques, comme l'agriculture contractuelle ou la formalisation foncière, qui peuvent accentuer les inégalités préexistantes qui alimentent l'insécurité foncière et les conflits.

Les preuves émergentes sur les impacts des acquisitions de terres à grande échelle sur le développement socio-économique suggèrent que les attentes en matière de développement rural sont demeurées largement insatisfaites et que les promesses d'emplois, d'infrastructures rurales et de retombées positives pour les petits exploitants n'ont pas été tenues, en particulier en Afrique subsaharienne. **La création d'emplois est limitée en raison de la faible intensité de main-d'œuvre de la production dans la plupart des grandes exploitations.** En fonction des cultures et des lieux, notre évaluation de l'effet des acquisitions de terres à grande échelle sur la quantité d'emplois ruraux souligne que les effets nets sur l'emploi des grandes exploitations peuvent être relativement faibles, voire négatifs, lorsque les acquisitions de terres à grande échelle remplacent les petites exploitations. Seules les cultures à forte intensité de main-d'œuvre, comme les légumes et les roses, peuvent reproduire à l'échelle l'intensité de main-d'œuvre des petites exploitations (estimée à deux emplois permanents par hectare). En revanche, la production hautement mécanisée - par exemple, en Amérique du Sud - emploie un travailleur sur environ 100 ha, tandis que la production semi-mécanisée en Inde emploie un travailleur sur environ 7 ha.

**Seules quelques cultures génèrent un nombre important d'emplois.** L'une de ces cultures est le palmier à huile, dont la culture est relativement intensive en main-d'œuvre. Vu que cette culture couvre de grandes étendues de terres en Asie du Sud-Est en particulier, et de plus en plus en Afrique subsaharienne, elle pourrait potentiellement créer près d'un million d'emplois dans le monde si les acquisitions de terres à grande échelle sont pleinement mises en œuvre. Le caoutchouc, une autre culture à forte intensité de main-d'œuvre, pourrait générer jusqu'à 200 000 emplois en Asie du Sud-Est, tandis qu'en Amérique latine, la canne à sucre pourrait créer 300 000 autres emplois potentiels. L'impact sur l'emploi des autres cultures est généralement plus faible au niveau national ou mondial, soit en raison de la superficie relativement faible, comme c'est le cas pour le cacao, le café et le thé, soit en raison de la faible intensité de main-d'œuvre, comme c'est le cas pour la plupart des cultures de base telles que l'orge, le sorgho, le teff et le blé. La plupart des marchés du travail en

milieu rural ne bénéficieront donc pas de manière significative des acquisitions de terres à grande échelle survenant à l'échelle transnationale, sauf dans certains pays moins densément peuplés - comme la République démocratique du Congo, le Gabon, le Laos, la Namibie et la Papouasie-Nouvelle-Guinée - où les acquisitions de terres à grande échelle sont quelque peu prometteuses, car le potentiel de création d'emplois par rapport à la main-d'œuvre est élevé. En moyenne, cependant, moins de 0,5 % de la main-d'œuvre nationale sera employée sur des terres acquises dans la plupart des pays.

**Les acquisitions de terres à grande échelle ne constituent pas un remède aux marchés du travail précaires, du fait que les emplois temporaires et sous-rémunérés sont monnaie courante.** Le peu d'éléments probants axés sur la qualité des emplois fournis par les acquisitions de terres à grande échelle indique une tendance à la diminution du travail salarié permanent, à l'exception des quelques postes de direction, et à un recours accru au travail temporaire occasionnel. Si ces emplois temporaires peuvent contribuer à diversifier le portefeuille de revenus de la population locale, ils ne peuvent servir que de source de revenus supplémentaire, à côté d'autres sources de revenus permanentes. Néanmoins, des exceptions à ce bilan plutôt sombre ont été documentées, notamment des emplois formels dans le secteur horticole du Kenya et dans certains projets de production de soja au Mozambique. Il est important de noter qu'**une dimension de genre est souvent en compte dans la demande de main-d'œuvre émanant des acquisitions de terres à grande échelle.** Par exemple, alors que la production horticole au Kenya et en Éthiopie fait principalement appel à une main-d'œuvre féminine non qualifiée, la production de palmiers à huile (Indonésie) et de canne à sucre (Liberia) fait davantage appel à une main-d'œuvre masculine.

**Les retombées positives pour les petits exploitants sont rares en raison de l'inadaptabilité des nouvelles technologies à forte intensité de capital et dépendantes de l'échelle.** Les données relatives aux retombées des grandes exploitations agricoles nouvellement établies pour les céréales et les produits de base en Afrique subsaharienne suggèrent qu'elles sont extrêmement limitées et seulement modérément positives dans l'ensemble. Cela vaut en particulier pour les cultures dont les écarts de rendement sont plus importants entre les petits exploitants et les grandes exploitations, comme dans le cas de la production de maïs en Zambie, où les rendements des petits exploitants ont augmenté de 20 % si les exploitations étaient situées à proximité des grandes exploitations. En revanche, dans le secteur du palmier à huile, les petits exploitants, en particulier en Asie du Sud-Est, ont

rapidement adopté le palmier à huile nouvellement introduit, étant donné qu'il est très rentable même à petite échelle. En Indonésie, les petits exploitants représentent actuellement plus de 40 % de la superficie totale cultivée en palmiers à huile. Cependant, dans de nombreux cas, les nouvelles technologies ne peuvent pas s'adapter aux petites parcelles, aux budgets limités et aux compétences traditionnelles des petits exploitants. Bien que les accords d'agriculture contractuelle puissent aider à surmonter certaines de ces contraintes, ils ne sont présents que dans 15% des transactions conclues saisies dans la base de données. En outre, l'agriculture contractuelle n'est pas toujours bénéfique pour les petits exploitants en raison du partage inégal des risques et des coûts élevés. Il existe également très peu de preuves des retombées sur les marchés locaux des terres, de la main-d'œuvre et des produits, comme en témoigne la baisse des prix des cultures locales pour les produits de base tels que le maïs. En effet, il existe des preuves en Afrique de l'Ouest des impacts potentiellement négatifs sur les petits exploitants agricoles locaux par le biais du marché du travail en raison de l'augmentation des salaires de la main-d'œuvre embauchée.

**L'attente selon laquelle les investissements fonciers à grande échelle amélioreraient les infrastructures sociales et physiques n'a pas été satisfaite.** Seulement 15 % des transactions conclues enregistrées dans la Land Matrix contiennent des informations relatives aux avantages promis en termes de développement des infrastructures, et dans la moitié des cas uniquement, ces avantages se sont effectivement concrétisés sur le terrain. Malgré cela, ces données devraient être interprétées avec prudence en raison d'une éventuelle sous-déclaration. Par ailleurs, les acquisitions de terres à grande échelle n'apportent que peu ou pas de recettes fiscales. Les entreprises sont souvent exemptées de droits de douane, d'impôts sur le revenu et d'accises, et reçoivent parfois même des subventions. Les recettes fiscales, si tant est qu'elles existent, proviennent de la vente ponctuelle de licences et de concessions. En fait, certaines entreprises vont jusqu'à faire de l'« optimisation » fiscale, par exemple en Ukraine, où les données de la Land Matrix révèlent que des pays tels que Chypre et le Luxembourg, connus pour leur faible taux d'imposition des sociétés, sont la première destination des investisseurs.

**Dans certaines conditions, les acquisitions de terres à grande échelle peuvent conduire à une réduction de la pauvreté, mais ce n'est pas le cas pour la plupart d'entre elles.** En Afrique subsaharienne, les preuves suggèrent que les effets des acquisitions de terres à grande échelle sur la pauvreté seront très limités, voire qu'ils n'augmenteront pas la pauvreté. En Asie, cependant, des preuves empiriques suggèrent que le secteur du palmier à huile, la cible principale des investissements selon la Land Matrix, a permis à des millions d'Indonésiens de sortir de la pauvreté, tandis qu'au

Laos, les acquisitions de terres à grande échelle axées sur diverses cultures ont contribué à la réduction de la pauvreté. Les deux cas suggèrent que les acquisitions de terres à grande échelle sont associées à la réduction de la pauvreté lorsque les petits exploitants sont inclus, que les agriculteurs de la région cible disposent des compétences nécessaires pour adopter les cultures et les technologies nouvellement introduites, et que les acquisitions de terres à grande échelle n'entrent pas en concurrence avec les terres des petits exploitants et des pasteurs. Toutefois, ce dernier point signifie souvent que les acquisitions de terres à grande échelle empiètent sur des terres non agricoles, comme les forêts, comme cela a été largement documenté dans le secteur du palmier à huile.

**Les élites locales contrôlent souvent la redistribution des terres, ce qui renforce les inégalités.** Les acquisitions de terres à grande échelle ont, à ce jour, reçu peu d'attention quant à leurs effets en termes d'inégalités. D'une part, certains éléments indiquent que les élites locales peuvent tirer profit de la redistribution des terres ou des compensations, renforçant ainsi les inégalités préexistantes. D'autre part, des recherches récentes indiquent que les effets sur l'emploi et le marché du travail pourraient favoriser les ménages relativement pauvres disposant de peu de terres, ce qui pourrait avoir des effets distributifs positifs.

**Les acquisitions de terres à grande échelle ont un impact limité sur la sécurité alimentaire et entraînent une augmentation de la concurrence pour les terres.** Les acquisitions de terres à grande échelle orientées vers l'exportation, en particulier lorsqu'elles sont liées à la production de biocarburants, ont souvent été associées à des menaces pour la sécurité alimentaire des pays cibles, car elles entrent en concurrence avec la production alimentaire pour des ressources rares. Les preuves empiriques de ces effets sont toutefois ambiguës. Par exemple, au niveau des ménages, l'effet de la production de cultures de rente spécialisées sur la diversité alimentaire locale est négatif, mais cet effet tend à être de faible ampleur. En outre, les effets positifs sur les revenus, tels que les revenus des cultures de rente ou des emplois salariés, compensent en partie les pertes potentielles de diversité alimentaire. Néanmoins, dans certains contextes où les marchés alimentaires ne sont pas facilement accessibles et où les activités génératrices de revenus sont rares, la diversité de la production à la ferme peut rester importante pour la sécurité alimentaire locale.

**Les acquisitions de terres à grande échelle continuent de faire planer une menace importante en termes de déforestation.** Les acquisitions de terres à grande échelle constituent l'un des principaux moteurs du changement d'affectation des terres, contribuent de manière substantielle à la déforestation, à la destruction des habitats et à la dégradation des terres et, par conséquent, sont associées à

des pertes massives de biodiversité et à des émissions élevées de carbone, en particulier lorsque les forêts tropicales sont touchées. Cette sombre évaluation est étayée par notre propre analyse, qui combine les données de la Land Matrix sur les acquisitions de terres à grande échelle au niveau international à celles relatives à la couverture forestière. En examinant les données de 964 transactions foncières géolocalisées dans des régions tropicales, représentant une superficie totale de 19 millions d'hectares, nous avons constaté, par exemple, que si environ 9,4 millions d'hectares étaient encore boisés en 2000, cette superficie avait été réduite de 20,2 % (1,9 million d'hectares) en 2019.

**En Asie de l'Est, les forêts continuent de disparaître, les forêts tropicales sont menacées en Afrique subsaharienne et d'anciennes et de nouvelles frontières agricoles sont apparues en Amérique latine.** Certains pays cibles des acquisitions de terres à grande échelle, dont le Brésil et l'Indonésie, sont des points chauds de la déforestation depuis des décennies, mais les acquisitions de terres à grande échelle ont également créé de nouvelles frontières de la déforestation dans le monde. En Asie de l'Est et dans le Pacifique, par exemple, environ 74 % de la zone située autour de l'emplacement des transactions était encore boisée en 2000, une part qui a diminué de 16 points de pourcentage au cours des 20 dernières années (principalement en raison de l'expansion du palmier à huile en Malaisie et en Indonésie, mais aussi des nouvelles frontières agricoles au Cambodge, en Chine, au Laos et au Vietnam). Bien que les taux de déforestation aient été à ce jour généralement plus faibles en Afrique subsaharienne, en raison notamment du rythme plus lent de la mise en œuvre des acquisitions de terres à grande échelle, les forêts tropicales d'Afrique sont actuellement également menacées. C'est notamment le cas aux nouvelles frontières, avec d'énormes menaces de déforestation pesant sur le bassin du Congo et l'Afrique de l'Ouest (notamment en Côte d'Ivoire, au Liberia et en Sierra Leone) - souvent soutenues par des politiques gouvernementales délibérées.

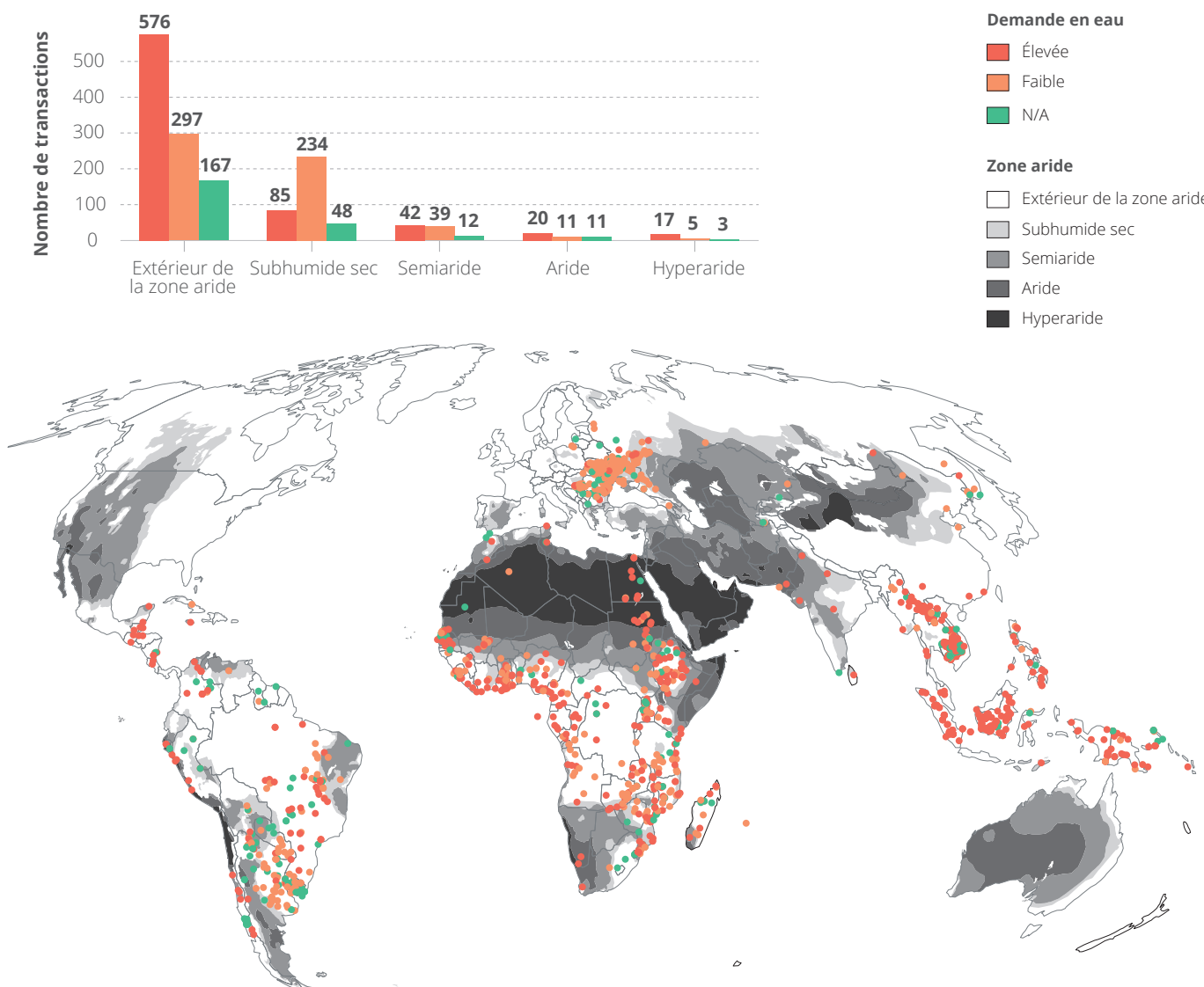
**Fait très préoccupant : on s'attend encore à de nombreux impacts des acquisitions de terres à grande échelle en termes de déforestation.** Notre analyse spatiale montre que, sur la base d'un seuil de couverture arborée de 50 %, environ 39 % de la superficie totale des acquisitions de terres à grande échelle était encore boisée en 2019 ; cependant, alors que de nombreuses acquisitions de terres à grande échelle commencent à être mises en œuvre, une menace imminente plane sur les forêts restantes. **Avec l'augmentation de la déforestation et des dommages causés aux autres écosystèmes, la biodiversité est également touchée.** Nos données montrent que 87 % des acquisitions de terres à grande échelle se situent dans des régions de biodiversité terrestre moyenne à élevée, dont 39 % se trouvent, au moins partiellement, dans des hauts lieux de biodiversité. Le schéma

actuel des acquisitions de terres à grande échelle, qui voit généralement les transactions se concentrer dans les zones tropicales (où la diversité endémique est plus élevée), nuit beaucoup plus à la biodiversité mondiale que si ces transactions étaient situées dans des climats plus tempérés. **Le lien entre les acquisitions de terres à grande échelle et les risques de pandémie est un autre motif de préoccupation.** Plusieurs mécanismes accompagnant les transactions agricoles peuvent contribuer à l'émergence de zoonoses, et les épidémies entières de ces maladies sont rarement, voire jamais, prises en compte lors de l'évaluation des avantages et des coûts des investissements agricoles. Les premières estimations indiquent que les coûts d'un changement de politique par la création d'incitations à réduire la déforestation et le commerce des espèces sauvages - et donc le risque de pandémie - pourraient être faibles par rapport au coût d'une pandémie.

**Les acquisitions de terres à grande échelle produisent fréquemment des cultures nécessitant une grande quantité d'eau, même dans les zones arides.** Les ressources en eau constituent une dimension importante des conséquences environnementales potentielles des acquisitions foncières, comme l'illustre le fait que 54 % de toutes les transactions enregistrées dans la base de données de la Land Matrix sont destinées à produire des cultures à forte consommation d'eau, notamment le coton, le palmier à huile, le caoutchouc et la canne à sucre. Pire encore, 34 % de ces transactions ont lieu dans des zones arides, et 10 % d'entre elles produisent des cultures nécessitant de grandes quantités d'eau. L'utilisation intensive de l'eau dans le cadre des acquisitions de terres à grande échelle peut également avoir des effets négatifs sur l'environnement dans les zones humides en raison des changements importants dans le cycle hydrologique dus à la conversion des forêts tropicales en terres agricoles. Cependant, dans de nombreuses zones arides, comme la région du Nil, les cultures à forte consommation d'eau, comme le coton, le fourrage, la pomme de terre et la canne à sucre, présentent l'inconvénient supplémentaire d'être susceptibles de provoquer une concurrence accrue et des conflits entre les différents utilisateurs, secteurs et même pays.

**Le présent rapport montre clairement qu'il est urgent de repenser les acquisitions de terres à grande échelle.** Les pratiques actuelles en matière d'investissements agricoles à grande échelle doivent être transformées en contributions responsables et durables au développement économique et social, dans le respect des droits humains et de l'environnement. En outre, notre rapport montre la nécessité de promouvoir un développement rural à large assise et des modèles de croissance endogène, avec une priorité claire accordée au développement des petits exploitants. Pour atteindre ces objectifs, des changements fondamentaux dans la conduite

**Figure 0.3 :** Catégories de demande en eau pour les cultures cultivées dans le cadre d'acquisitions de terres à grande échelle et dans les zones arides



Notes : Catégories de demande en eau selon Johansson et al. (2016) (Élevée : > 8 500 m<sup>3</sup>/ha ; Faible : ≤ 8 500 m<sup>3</sup>/ha ; N/A : Demande des cultures non classée). Fond de carte montrant les différentes zones arides (en gris). Acquisitions de terres à grande échelle : n=1 568

des entreprises tant nationales qu'internationales, ainsi que des efforts dédiés et ciblés de la part des investisseurs et des gouvernements des pays d'accueil, sont nécessaires. Bien que des progrès aient été réalisés avec les Directives volontaires sur les régimes fonciers et les Principes RAI, il reste beaucoup à faire à tous les niveaux, du mondial au local, pour garantir efficacement la protection des droits fonciers, le renforcement du développement social dans les régions cibles et le respect de l'environnement.

**La mise en œuvre des Directives volontaires sur les régimes fonciers et des principes associés au niveau des pays et des transactions demeure faible.** Notre analyse montre qu'en Afrique, par exemple, près d'un tiers des transactions évaluées ne sont pas du tout conformes aux directives et aux normes des Directives volontaires sur les régimes fonciers, et que seulement 25 % sont considérées

comme ayant atteint la conformité minimale. Des analyses supplémentaires sur la transparence des transactions foncières dans d'autres régions montrent un panorama similaire.

**Les acquisitions de terres à grande échelle restent opaques en raison du manque d'informations émanant du niveau local dans les régions cibles, et du fait que les investisseurs, y compris ceux des pays les plus grands et les plus développés, manquent de transparence.** Même si certaines informations accessibles au public concernant les acquisitions de terres à grande échelle sont fournies par les entreprises et les gouvernements des États membres du G20, une analyse détaillée des données de la Land Matrix montre que la société exploitante est connue dans moins de 20 % des transactions, que l'emplacement exact des investissements fonciers n'est communiqué au public que

dans 15 % de toutes les transactions du G20 et que moins de 10 % des investisseurs publient le prix d'achat ou les frais de location. Indépendamment des efforts antérieurs du G20, à ce jour, ses États membres ne sont pas plus transparents en moyenne que les régions d'investissement et les régions cibles non membres du G20. En effet, malgré les efforts continus et rigoureux entrepris par l'initiative Land Matrix au cours des 10

dernières années, les lacunes persistantes dans les données confirment qu'il y a un manque d'informations fiables sur les processus des acquisitions de terres à grande échelle, dans tous les pays.

**Notre rapport formule 11 recommandations spécifiques en matière de politiques pour la voie à suivre.**



## Recommandations en matière de politiques

### Recommandation 1 :

*L'ensemble des gouvernements doivent poursuivre et accélérer les réformes de la gouvernance foncière et leur mise en œuvre effective, sur la base des Directives volontaires sur les régimes fonciers.*

### Recommandation 2 :

*Les gouvernements devraient utiliser les plateformes nationales et locales d'engagement multipartite pour garantir le respect des politiques en matière de gestion des terres et d'investissements.*

### Recommandation 3 :

*Les transactions foncières et leurs projets associés doivent être conformes aux Principes RAI et accorder une place centrale au développement local.*

### Recommandation 4 :

*Les gouvernements doivent développer et mettre en œuvre une approche stratégique en matière d'investissements fonciers qui prête davantage d'attention aux retombées positives en faveur d'un développement rural à large assise, en particulier par le biais des retombées pour les petites exploitations agricoles et de leur inclusion.*

### Recommandation 5 :

*Les droits humains et autres droits fondamentaux (droit à l'alimentation, droit à l'eau, droit à la terre), ainsi que les aspects liés à l'environnement, doivent être inclus dans les traités d'investissement internationaux.*

### Recommandation 6 :

*L'introduction d'une législation relative au devoir de diligence s'agissant des droits humains et des autres droits fondamentaux devrait être obligatoire, et les populations concernées devraient être habilitées à utiliser efficacement une telle législation dans le contexte des acquisitions de terres à grande échelle.*

### Recommandation 7 :

*Il convient de mettre un terme aux acquisitions de terres à grande échelle qui entraînent (ou pourraient entraîner, si elles étaient mises en œuvre) la déforestation, la destruction d'autres ressources naturelles ou d'habitats précieux, ou l'endommagement d'importantes réserves de carbone.*

### Recommandation 8 :

*Les gouvernements devraient élaborer des plans d'aménagement globaux qui tiennent compte des compromis entre les objectifs environnementaux, économiques et sociaux, et qui clarifient l'objectif, le rôle et les dimensions des acquisitions de terres à grande échelle.*

### Recommandation 9 :

*L'ensemble des acteurs engagés dans des projets d'investissement agricole à grande échelle doivent accroître la transparence ; en effet, lorsque des capitaux publics sont impliqués, celle-ci devrait être rendue obligatoire.*

### Recommandation 10 :

*Les pays donateurs devraient donner un mandat aux initiatives indépendantes en matière de transparence et de suivi et les soutenir.*

### Recommandation 11 :

*Tous les pays devraient, au niveau local, surveiller en permanence la propriété et le contrôle des terres, les transactions foncières et les changements d'affectation des terres.*