



# Guide d'analyse ex-ante des projets d'investissements agricoles à emprise foncière

Conférence de la Banque Mondiale  
Washington, 23-27 mars 2015

FINANCÉ ET  
PILOTÉ PAR :



ANIMÉ PAR :

**GRET**

Professionnels du  
développement  
solidaire

[www.foncier-developpement.fr](http://www.foncier-developpement.fr)

An aerial photograph of a rural landscape. A dirt road winds through a green field. In the distance, a small town or village is visible. The text is overlaid on the image.

# **1. Présentation du Comité technique « Foncier et Développement »**

# Qu'est-ce que le Comité ?

- Le Comité technique « Foncier et développement » est un **groupe de débat et d'échanges** sur les questions foncières rurales et urbaines dans les pays du Sud (Afrique, Asie et Amérique Latine), créé en 1996 à l'initiative de la Coopération française.
- Il est placé sous la tutelle du **ministère des Affaires Etrangères (MAE)** et de **l'Agence française du développement (AFD)**.



# Qu'est-ce que le Comité ?

- Ses membres sont issus des principales **institutions françaises de recherche, d'enseignement, d'expertise et de coopération sur le foncier** et travaillent en partenariat et en synergie avec un réseau d'acteurs nationaux et internationaux.
- Ils ont des **profils très divers** en termes de disciplines (agronomie, droit, économie, sociologie, anthropologie, sciences politiques), de compétences et de métiers (chercheur, enseignant, expert, militant associatif, professionnel du développement).
- Cette diversité est la principale richesse du Comité.



# Sa vocation

- **Appuyer l'élaboration et la mise en œuvre de politiques foncières** qui soient adaptées aux enjeux fonciers (accès à la terre du plus grand nombre, opérationnalité des dispositifs de gestion foncière) dans les pays du Sud.
- **Faire reconnaître la multiplicité des droits** et la nécessité d'avoir autour des enjeux fonciers un **dialogue multi-acteurs**.
- **Susciter des débats et alimenter les réflexions** et actions des acteurs des politiques foncières et de leurs partenaires, dans une diversité de pays et de continents.



# Ses missions

- La réflexion du Comité s'articule autour de deux grandes questions : (i) les politiques foncières et (ii) les marchés et transactions foncières.



Ses missions principales sont :

- La production et diffusion d'informations et de connaissances
- L'appui aux débats sur les politiques foncières
- La formalisation de cadres d'analyse et d'action sur des problématiques d'actualité

# Appui aux débats sur les politiques foncières

- **Organisation de débats et de journées d'échanges** et de réflexions thématiques à caractère hybride (avec des apports scientifiques et opérationnels)
- **Appui à la participation des acteurs aux débats sur les politiques foncières** aux niveaux national, régional et international
- **Veille et suivi** des processus de réforme en cours dans les pays





# Formalisation de cadres d'analyse et d'actions sur le foncier

- Lancement de réflexions multi-acteurs initiées dans le cadre de deux chantiers :
  - **Formalisation des droits et obligations** : analyser les outils, atouts, risques et insuffisances des politiques de formalisation des droits et leurs implications en termes de sécurisation foncière.
  - **Transparence et négociation des contrats** : fournir une grille d'analyse ex-ante et des supports pédagogiques permettant d'apprécier la qualité des accords passés dans le cadre de projets agro-industriels à emprise foncière.



# Objectifs du chantier sur la « transparence et négociation des contrats »

Offrir un cadre d'analyse permettant d'apprécier la légalité, la légitimité et l'équité des rapports fonciers dans les projets d'investissement agricole

- Relations entre les différentes parties prenantes
- Processus de négociation, conformité des transactions, clauses intégrés aux contrats, dispositifs institutionnels prévus
- Critères d'équité et de durabilité

Formuler des recommandations opérationnelles à la coopération française sur les conditionnalités qui devraient être intégrées aux projets fonciers

- Accompagnement des processus de négociation
- Structure et contenu des contrats
- Dispositifs pour favoriser le contrôle et le respect des contrats

# Rappel des grandes étapes du chantier



**Juin 2013** : présentation de la méthodologie globale de travail



**Juillet 2013** : revue des cadres volontaires existants et sélection des études de cas



**Juillet-Août 2013** : réalisation des études de cas



**Septembre 2013** : présentation des enseignements tirés des études de cas



**Octobre 2013** : finalisation des études de cas, rédaction du texte de la revue des cadres volontaires, élaboration du draft 1 de la grille d'analyse



**Novembre 2013** : présentations des procédures internes AFD et Proparco en réunion du Comité



**Décembre 2013** : entretiens ciblés avec des personnes-ressources de l'AFD et de Proparco



**Février 2014** : présentation du draft 2 de la grille d'analyse et du texte de la revue des cadres volontaires – entretiens avec des chargés de projets AFD/ Proparco



**Mai 2014** : restitution des résultats du chantier (grille et guide d'accompagnement) et proposition de recommandations

Pays	Description
<b>Mali</b>	Projet de production canne à sucre. Groupe sud-africain contrôlé par une société anglaise et gouvernement malien. Intéressant du point de vue du réajustement du projet suite à l'implication de la BAD.
<b>Libéria</b>	Projet de production d'huile de palme. L'actionnaire ultime de l'investisseur est une entreprise singapourienne. Contrat passé avec le gouvernement central. Projet en cours massif (supérieur à 200 K ha).
<b>Sénégal</b>	Production d'agrocarburants (patate douce et tournesol). Projet relocalisé suite à un conflit violent ayant entraîné plusieurs morts. Implication des collectivités locales.
<b>Cameroun</b>	Production d'huile de palme. Société américaine et gouvernement central (surface initialement visée de 73 000 ha à l'interface de plusieurs périmètres de conservation ; enquêtes impacts multidimensionnels en relation avec ONG internationales.
<b>Ghana</b>	Production de Jatropha. Société norvégienne. Projet en cours. Implication des autorités coutumières.
<b>Sierra Leone</b>	Production de canne de sucre, investisseur suisse, BAD impliquée, contrat en cours de mise en œuvre. Transaction foncière avec les propriétaires coutumiers, contrat aussi avec le gouvernement. Certification RSPO.
<b>Laos</b>	Production d'acacia et eucalyptus, société suédoise, contrat en cours, échelle très petite avec plans d'extension. Projet progressiste avec dispositions intéressantes telles que celles concernant les petits fermiers contractualisés.
<b>Ethiopie</b>	Production horticole, société indienne, projets en développement dans différentes zones du pays.
<b>Côte d'Ivoire</b>	Production d'hévéa. Etude de faisabilité intéressante ayant montré la mauvaise prise en compte des rapports fonciers dans les accords déjà passés. Projet abandonné par la société.
<b>Madagascar</b>	Production de jatropha, société italienne. Fractionnement en petites parcelles pour tenter d'éviter d'inclure des terres habitées ou cultivées. Absence ou mauvaise consultation des populations locales. Situation juridique incertaine des grands pâturages qui nuit à la reconnaissance de droits coutumiers ancestraux.




# Grille d'analyse

## Une structuration en tableau pour faciliter la lecture

- Critères jugés les plus pertinents (texte en gras)
- Questions à prendre en compte
- « Lignes rouges » (texte souligné en gras)
- Textes de référence
- Sources d'information mobilisables

## Une grille décomposée en 5 grandes parties

- Cadre global de gouvernance foncière
- Processus de négociation et gestion du contrat
- Appréciation de l'intérêt économique du projet
- Volet social et reconnaissance des droits fonciers locaux
- Considérations environnementales

An aerial photograph of a rural landscape. A dirt path winds through a green field. In the distance, a small village with red-roofed buildings is visible. The overall scene is hazy and overcast.

## **2. Critères d'analyse de la grille, principaux constats et pistes de valorisation**

# Analyse globale du cadre national de gouvernance foncière

## Statut des terres et reconnaissance des droits fonciers locaux

- Dynamiques d'évolution de l'agriculture sur le territoire
- Reconnaissance des droits fonciers coutumiers
- Effectivité des règles de gestion foncière et des instances qui en ont la charge

## Régulation des transactions foncières

- Modalités de régulation et transparence des transactions
- Capacités institutionnelles d'examen critique des projets des investisseurs
- Consultation des communautés concernées
- Etudes d'impact environnemental et social



# Analyse du projet et des contrats : négociation et gestion du contrat

## Négociation du contrat

- Nature de la transaction
- Parties au contrat compétentes et acteurs impliqués au niveau local
- Consultation et consentement préalable des populations
- Etudes préalables
- Transparence dans le processus de négociation

## Gestion du contrat

- Mécanismes appropriés de gestion du contrat, y compris mécanismes de suivi des engagements pris (durée, spécificités des clauses, mécanismes de suivi, de contrôle et de sanction)
- Clauses équilibrées de sortie et de renégociation des contrats
- Identification d'un système de règlement des conflits

# Analyse du projet et des contrats : évaluation économique

## Contexte général

- Dynamiques en cours et pertinence du projet
- Correspondance entre les objectifs affichés dans le projet et les objectifs de développement nationaux et internationaux
- Modèle d'entreprise

## Analyse financière et économique

- Evaluation financière
- Emplois et opportunités pour les petits producteurs
- Génération de revenus et retombées fiscales
- Développement d'infrastructures économiques et sociales de services
- Redistribution de la valeur ajoutée entre les différents acteurs
- Suivi et mise en œuvre des engagements de nature économique

# Analyse du projet et des contrats : volet social

## Reconnaissance des droits fonciers

- Etude d'impact social et plan de gestion des impacts sociaux
- Recensement systématique des droits impactés via une étude socio-foncière
- Utilisation du minimum de ressources nécessaires et études des solutions alternatives
- Conditions de réinstallation et d'indemnisation des populations en cas d'expropriation

## Conditions de travail

- Respect du droit du travail et des normes internationales du travail
- Suivi et mise en œuvre des engagements pris



# Analyse du projet et des contrats : Considérations environnementales

## Equité dans l'accès aux ressources naturelles

- Etude d'impact
- Conditions d'utilisation des ressources naturelles et avantages accordés aux investisseurs

## Mesures de sauvegarde environnementale

- Réversibilité du projet
- Protection des ressources en eau, analyse des risques de compétition
- Clauses applicables en cas de dommages environnementaux
- Suivi et mise en œuvre des engagements pris

# Conclusions

## Enseignements et constats

- On ne peut se contenter du simple respect de la législation nationale.
- Un projet de développement impliquant des déplacements de populations devrait faire l'objet d'une évaluation économique.
- La transparence des processus d'élaboration et de négociation des clauses contractuelles est un gage d'accords plus équitables et bénéfiques pour toutes les parties.
- L'asymétrie des relations entre investisseurs privés d'une part et entre Etat, collectivités ou populations locales d'autre part doit être compensée par un processus de rééquilibrage.
- La spécificité des clauses contractuelles et l'explicitation de leurs conditions de mise en œuvre, de suivi et de contrôle est indispensable.

# Conclusions

## Enseignements et constats

- Le renforcement des acteurs de la société civile demeure un enjeu clé.
- La constitution d'un réseau d'expertise sur le foncier est une priorité.
- La réflexion sur les investissements à grande échelle nécessite de s'interroger plus largement sur les modèles de gouvernance locale et d'agriculture à promouvoir dans une vision prospective.
- Les partenaires techniques et financiers jouent un rôle déterminant pour accompagner les gouvernements et les entreprises privées à respecter les principes promus par les directives volontaires.

# Perspectives

- Inclusion des critères de la grille d'analyse en cours au sein du groupe AFD
- Organisation d'un séminaire avec le secteur privé
- Discussions avec les autres partenaires au développement au sein de la Global Donor Platform

# Portail « Foncier & Développement »

The screenshot displays the homepage of the 'Portail Foncier & Développement' website. At the top, there is a navigation bar with the title 'Portail Foncier & Développement' and a logo. Below the title are four main menu items: 'THÈMES', 'PAYS', 'ACTEURS', and 'ACTUALITÉS', each in a colored circle. To the right of these are links for 'OUTILS' and 'QUI SOMMES-NOUS ?'. The main content area is divided into several sections:

- FOCUS:** A vertical orange bar on the left of a photo showing a meeting. Below the photo is the title 'Journées d'études du Comité technique « Foncier & Développement »' and a short paragraph: 'Vers la définition d'un positionnement français sur les politiques de formalisation des droits fonciers ...'.
- L'ACTU DU FONCIER:** A section with a blue header containing three articles about investment treaties and sustainable development, with a 'voir tout' link.
- Revue de presse:** A section with a blue header containing two articles about land in Mauritania and Liberia, with a 'voir tout' link.
- Comité technique:** A section with an orange header containing a search bar with the text 'RECHERCHER' and an 'OK' button, a link for 'avancée', and a subscription section 'S'ABONNER À LA LETTRE D'INFO' with an 'OK' button and a link for 'archives'.
- AGENDA:** A section with a green header containing two events: 'Journée eau et foncier' on 24/06/2014 and 'Journée sur le foncier pastoral'.

At the bottom left, there is a grid of logos for partner organizations including afd, UEMOA, IRD, aCter, IGRE, CNRS, and cirad. To the right of these logos is the text 'LE PORTAIL FONCIER & DÉVELOPPEMENT'.

[www.foncier-developpement.fr](http://www.foncier-developpement.fr)



Comité technique



Un comité réunissant décideurs, experts et chercheurs  
au service des politiques foncières à l'international

Merci de votre attention

FINANCÉ ET  
PILOTÉ PAR :



ANIMÉ PAR :

**GRET**

Professionnels du  
développement  
solidaire

[www.foncier-developpement.fr](http://www.foncier-developpement.fr)