

## **La réalité de l'accaparement mondial des terres : risques et opportunités ?**

Fiche **QUESTIONS SUR...** n° 07.05.Q10

février 2023

**Mots clés : sol - accaparement terre - mondialisation - marché foncier**

Médiatiquement, tout a commencé en 2008 avec l'annonce spectaculaire de la location sur 99 ans, par la société coréenne *Daewoo Logistic*, de la moitié des terres arables de Madagascar, soit 1,3 million d'hectares. Cette opération a déclenché une crise politique sur la Grande Île, un changement de président, et en fin de compte ne s'est pas concrétisée.

Aujourd'hui, plus globalement, des investisseurs divers (tels ceux du golfe Arabo-Persique, de la Chine, de la Corée du Sud, du Japon, de l'Inde ou de la Libye principalement), des fonds souverains et des entreprises publiques et parapubliques sont également impliqués dans de nombreuses opérations foncières à travers le monde.

**Comment peut-on comprendre ce phénomène ?**

### **Les dynamiques composites de l'accaparement des terres**

Trois causes sont avancées pour expliquer le phénomène :

- La **délocalisation agricole souveraine**, comme réponse à l'insécurité alimentaire associée à celle des marchés internationaux. En effet, avec la crise de 2008, certains pays exportateurs de denrées ont cessé brutalement leurs exportations, créant une hausse des prix affectant les pays importateurs.
- La **fuite vers les actifs réels**, consécutive à l'effondrement des marchés d'actions et à la faiblesse des taux d'intérêts sur le marché obligataire. Elle concernerait notamment les investisseurs institutionnels et les fonds de pension.
- Le **syndrome de rareté**, est apparu avec la prise de conscience du rythme de perte de terres arables, alors que les besoins alimentaires augmentent avec la population mondiale.

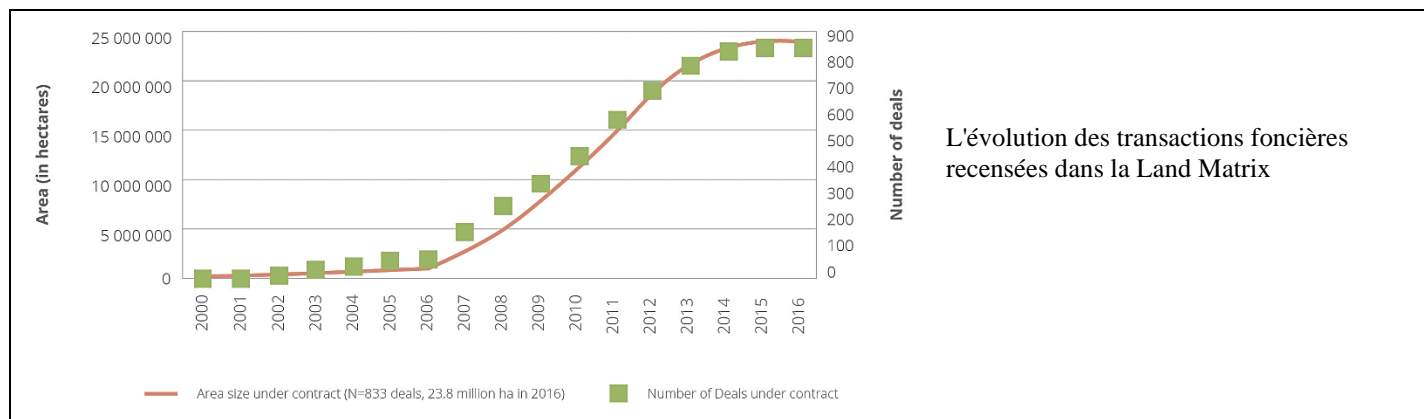
L'investissement dans le foncier agricole est devenu ainsi une stratégie financière rationnelle, susceptible de générer d'importants revenus futurs.

Aucune de ces trois explications n'est exclusive, mais les analystes ont longtemps divergé sur leur importance respective.

Près d'une dizaine d'années après l'apparition de ce débat, une analyse des données recueillies à travers la *Land Matrix Initiative* (LMI) permet d'éclairer plus précisément le phénomène :

- Les intentions d'investissement pour toutes les activités identifiées dans la LMI représentent 42,4 millions d'hectares (1 204 contrats, soit par accords oraux, soit par contrats signés) ; sur ces intentions, 7,2 millions d'hectares ne se sont pas concrétisés ou les négociations ont échoué.
- Les accords recensés pour l'agriculture représentent 26,7 millions d'hectares (environ un millier de contrats conclus) ; et – différence majeure avec les estimations précédentes de la LMI – 70 % de ces contrats ont connu au moins partiellement, une entrée en production (21 millions d'hectares sont concernés par ce début de mise en œuvre).
- Les surfaces entrées en production, qui ne représentent souvent qu'une fraction des surfaces ayant fait l'objet de démarrage d'activités, représenteraient 6,4 millions d'hectares.

On est donc très loin des estimations de plusieurs centaines de millions d'hectares, qui ont souvent circulé dans les médias à la fin des années 2000. En outre, le phénomène semble plafonner depuis 2013-2014 ; les obstacles sont notamment liés à l'obligation de diminuer les surfaces objet des transactions, du fait de l'inquiétude des gouvernements hôtes vis-à-vis des réactions populaires.

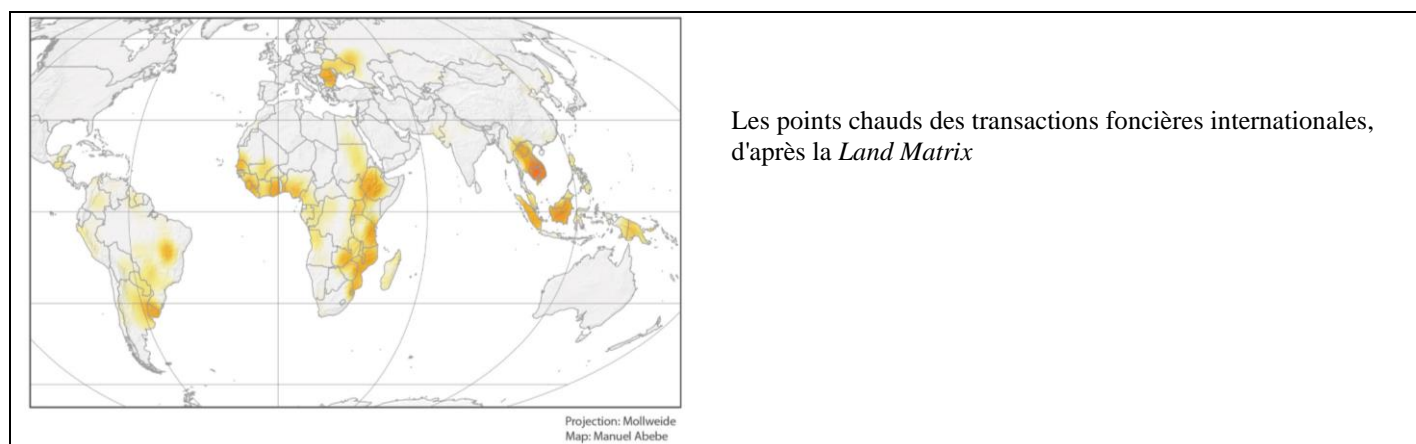


## Les pays hôtes et l'origine des investisseurs

L'Afrique reste le continent le plus affecté par ces transactions, avec 10 millions d'hectares (sur les 26,7 millions recensés pour l'agriculture). L'Europe de l'Est (5,1 millions d'hectares) arrive juste devant l'Asie. En Amérique du Sud, ce sont l'Argentine et le Brésil qui se distinguent.

En Afrique, les contrats se font sous le régime de la concession. En Amérique du Sud, ce sont surtout des achats ou des locations.

La sécurité foncière existant dans le pays ne semble pas être un facteur corrélé avec l'investissement étranger dans l'agriculture, puisque beaucoup de ces transactions se font dans des pays où la propriété privée individuelle et le cadastre ne sont pas généralisés, et où existe une dualité des systèmes modernes et coutumiers (Cambodge, Éthiopie, Mozambique, Tanzanie, etc.). Seule l'Amérique latine, où la propriété privée individuelle est très développée, fait exception. Dans la mesure où les investisseurs institutionnels se doivent, par mandat, d'éviter les investissements risqués, cela indique qu'à l'exception possible de l'Amérique latine, les fonds de pension ne sont pas les acteurs les plus actifs de ces transactions.



Les principaux investisseurs identifiés par la LMI sont originaires, dans l'ordre : de la Malaisie, des États-Unis et du Royaume-Uni. On trouve dans les dix premiers des flux d'investissement en provenance de pays réputés être des paradis fiscaux, comme Hong-Kong ou les Îles Vierges britanniques. Pour accréditer l'hypothèse de la *délocalisation agricole souveraine*, on ne trouve que l'Arabie Saoudite, dont les flux d'investissement pointent en 5<sup>e</sup> position par ordre d'importance. On constate cependant que les investisseurs des pays d'Europe occidentale sont impliqués dans 31 % des transactions pour 7,3 millions d'hectares, soit 27,2 % des 26,7 millions d'hectares de transactions portant sur des terres agricoles, ce qui en fait la principale région d'origine des investisseurs.

Le cas de la Chine – en 8<sup>e</sup> position pour l'origine des investissements, Hong-Kong mis à part – doit être mentionné, alors que ce pays est souvent présenté comme un prédateur foncier sur le continent africain. En fait, beaucoup d'investissements chinois sont le fait d'entrepreneurs individuels, sur des surfaces limitées et produisant des aliments pour le marché domestique africain.

Les investisseurs suivent les flux géographiques traditionnels Nord-Sud des investissements et l'influence politique des États-Unis vers l'Amérique latine, de la Chine vers l'Asie, de l'Europe vers l'Afrique, et les investisseurs du Sud tendent à opérer dans leur zone traditionnelle d'influence, marquée par la proximité

géographique. La majorité relative des investisseurs (41 % des transactions) sont des sociétés privées non cotées en bourse. Il faut ajouter une forte proportion (30 %) de sociétés cotées en bourse. Les fonds d'investissement ne représentent que 9 % du nombre total de transactions et les entités d'État, en majorité du Vietnam et de la Chine, 6 %. En termes de surfaces, les trois quarts des accords conclus portent sur des superficies de moins de 200 000 ha. Seules 45 opérations sont au-dessus de ce seuil. Environ 15 % des contrats conclus sont des sociétés d'économie mixte entre internationaux et nationaux. Cela tendrait à indiquer que le facteur syndrome de rareté, dans lequel les terres agricoles sont considérées comme des actifs avec un fort potentiel de profitabilité, est l'un des plus importants moteurs des transactions, sinon le principal.

### **Risques et opportunités**

Avec cette vague inédite d'investissements transnationaux, le foncier agricole est entré dans la mondialisation. Ce phénomène est porteur de risques et d'opportunités.

Risque de marginalisation accrue des agricultures familiales au nom de la modernisation des structures et de la nécessité d'accroître la production alimentaire – même si la majorité de ces investissements ne concernent pas les productions susceptibles d'assurer la sécurité alimentaire des populations rurales. Risque d'éviction des usagers du foncier rural des terres qu'ils occupent sans disposer des titres fonciers correspondants, au nom de la présomption de domaniaité, qui est encore de règle dans de nombreux pays du Sud. Risque également de déforestation accrue, du fait de l'importance des investissements pour la culture du palmier à huile, qui se fait majoritairement dans les zones forestières tropicales, par ailleurs relativement peu peuplées. Risque, enfin, de priver les agriculteurs des zones semi-arides d'accès à l'eau des nappes phréatiques surexploitées.

D'un autre côté, l'agriculture des pays du Sud a un besoin vital d'investissements, tant publics que privés, et toute la question est de canaliser ces investissements dans le sens d'un appui structurel à l'agriculture familiale. Cette dernière est capable de réelles performances productives et est seule en mesure d'absorber le solde des dynamiques démographiques inédites, particulièrement sur le continent africain. Les résistances paysannes, relayées par des sociétés civiles de plus en plus actives, conduisent à des inflexions des stratégies des firmes transnationales dans le sens du choix d'une production externalisée et contractualisée auprès de petits et moyens agriculteurs. Si la contractualisation ne constitue pas en soi une garantie d'équité, des prix d'achat rémunérateurs, des appuis en matière de formation, d'acquisition et d'utilisation d'intrants, peuvent apporter aux exploitants familiaux une partie des moyens qui leur manquent pour consolider leurs activités et entrer dans un processus d'accumulation de capital et de hausse de leurs revenus.

Guillaume DHÉRISSARD, membre de l'Académie d'Agriculture de France

#### **Ce qu'il faut retenir :**

L'achat de terres arables par des puissances financières est désormais un phénomène non négligeable de la mondialisation. Cela génère des risques importants en fragilisant les agricultures familiales, mais peut aussi ouvrir des opportunités pour les économies agricoles des pays concernés.

Les politiques publiques des gouvernements du Sud seront déterminantes pour favoriser tel ou tel modèle de développement agricole, ainsi que les structures foncières correspondantes.

Mais des moyens d'action existent du côté des citoyens. Certains labels et certifications existants (comme celui sur le *commerce équitable*) abordent au moins indirectement cette question.

Les engagements *zéro déforestation* de nombreuses grandes sociétés productrices de commodités agricoles vont également dans le même sens.

Enfin, les engagements ou non des firmes à respecter les directives relatives à la gouvernance du foncier, du Comité de la sécurité alimentaire de la FAO, pourraient constituer un nouveau critère de sélection pour les institutions et les fonds d'investissement soucieux d'équité et de développement inclusif.

#### **Pour en savoir plus :**

- [https://fr.wikipedia.org/wiki/Accaparement\\_des\\_terres](https://fr.wikipedia.org/wiki/Accaparement_des_terres)