



Selon la FAO :
« La plupart des fermages impliquent le paiement d'un loyer annuel de moins de 2 \$ par hectare en Éthiopie (photo), de 5 \$ par hectare au Liberia et jusqu'à 13,80 \$ par hectare au Cameroun. Certains contrats permettent même une période de cinq ans de location gratuite »

la récente ruée vers les biocarburants qui s'explique notamment par la flambée des cours du pétrole. L'adoption par l'Union européenne d'un objectif de 10% de stocks de carburants renouvelables d'ici à 2020 constitue indéniablement une pression supplémentaire. Ainsi, la banque mondiale constate-t-elle que 21% des transactions foncières réalisées en 2009 concernaient la production de biocarburants.

Enfin, l'effondrement des marchés financiers a conduit les investisseurs à privilégier des actifs tangibles. Assurés de la pérennité de la demande mondiale de nourriture et de biocarburants, ils se sont rués sur les « terres vierges ». Il ne fait pas de doute que certains d'entre eux ont des projets à long terme. En revanche, d'autres sont manifestement des spéculateurs. « Certains groupes de private equity ont établi des 'fonds agricoles' qu'ils ont alimentés en achetant des portefeuilles de terre dans de nombreux pays, promettant des rendements de 30% par an à leurs clients », explique Paul Hannon, consultant chez VM Group, un cabinet de conseils en matières premières. Ce chiffre, totalement déconnecté de la production agricole réelle, s'explique par un raisonnement simple : ils tablent sur une demande soutenue de terres agricoles dans les prochaines années afin de pouvoir revendre leurs concessions sur un marché secondaire et

enregistrer d'importantes plus values. Ce qui explique aussi que seulement 20% des investissements annoncés ont donné lieu à une quelconque production.

Certains analystes désignent un quatrième facteur : l'éclosion des marchés carbone à travers le monde. Le mécanisme de compensation financière, qui vise à protéger les forêts pour leur rôle de stockage du carbone, propose d'importantes subventions aux propriétaires qui préservent la forêt sur leur territoire. Du fait que la plupart des savanes d'Afrique sont considérées comme des forêts, elles peuvent être mises à profit dans ce but. Ainsi, certains investisseurs chercheraient-ils à acquérir des terres, non pour les cultiver, mais afin d'empêcher des crédits carbone.

Qui accapare ?

Il est complexe de tracer l'origine des investissements effectués, mais d'après Ruth Hall, chercheur à la Western Cape University, en Afrique du Sud, on peut distinguer quatre catégories d'opérateurs. « Ce sont des sociétés multinationales impliquées dans l'industrie extractive ou dans la culture de biocarburants, des gouvernements étrangers désireux de sécuriser leur approvisionnement alimentaire, des exploitants agricoles et, enfin, des institutions financières en quête de diversification de leur portefeuille », détaille-t-elle. La récente vague d'accaparement des terres, bien qu'elle ait impliqué les protagonistes habituels, Européens et Américains, a également vu la montée en puissance des accords Sud-Sud avec les pays des BRICs (Brésil, Russie, Inde, Chine et Afrique du Sud).

Plusieurs études de cas ont montré comment certaines puissances économiques régionales sont en train de devenir des acteurs majeurs de ce mouvement, soulignant notamment le rôle croissant de l'Afrique du Sud sur le continent. Avec le renversement progressif des équilibres mondiaux, il faut s'attendre à ce que cette tendance s'accroisse. « Tous ces acteurs n'ont pas le même impact : par exemple, l'arrivée de fermiers spécialisés, notamment d'Afrique du Sud, est généralement considérée comme fructueuse, notamment en termes de transfert de technologies. Leur expérience du continent africain constitue incontestablement un fort avantage », explique encore Ruth Hall.

La dimension juridique

Étant donné le rôle central du gouvernement dans la négociation de ces investissements étrangers, leur implication est essentielle pour assurer un bon équilibre entre les intérêts des populations locales et des investisseurs. Sans surprise, plusieurs observateurs constatent que les nouveaux investisseurs privilégient

les pays d'accueil où la gouvernance est la plus faible et les droits fonciers des agriculteurs les moins établis. Ainsi, la Banque mondiale affirme-t-elle qu'il existe « une forte corrélation négative entre la bonne gouvernance des droits fonciers et l'intérêt des investisseurs ». Comme le rythme des investissements étrangers s'est accéléré dans un certain nombre de pays en développement, les gouvernements commencent à mettre à jour leur droit foncier. Il s'agit de clarifier les droits sur les ressources foncières et naturelles, d'offrir des incitations pour les personnes à investir dans la terre et de préciser les modalités d'accès aux ressources nationales.

Paradoxalement, ces efforts peuvent s'avérer contre-productifs. Comme l'explique Marc Thomas, conseiller dans une ONG dédiée à la protection des agriculteurs locaux au Bénin, « l'obtention d'un titre de propriété officiel peut accélérer la dépossession de terrains que les agriculteurs pauvres sont parfois contraints de vendre après une mauvaise récolte, conduisant à une concentration des terres entre les mains des plus riches membres de la communauté ». Autre écueil : le gouvernement est parfois complice. « Certains achats immobiliers sont entrepris par des opérateurs locaux agissant comme intermédiaire pour le compte d'investisseurs étrangers : par exemple, au Nigeria, 97% des récentes acquisitions de terres à grande échelle ont été conclues par des investisseurs nationaux », souligne encore Paul Hannon. Savoir quelle proportion de ces transactions est faite au nom d'intérêts étrangers est difficile à évaluer, mais les milieux d'affaires ont depuis longtemps un accès privilégié aux capitaux étrangers et sont passés maîtres dans l'art de contourner les restrictions locales.

Ironiquement, cet accaparement des terres a lieu au moment où l'Union africaine défend la vision d'une « révolution verte en Afrique » portée par de petites exploitations gérées par les populations rurales. Compte tenu des décennies de bouleversements infligés aux agriculteurs en Afrique, d'abord au moment des indépendances, puis par les programmes d'ajustement imposés par les bailleurs de fonds internationaux, il n'est pas étonnant que leur productivité soit aussi faible. Pourtant, son niveau actuel ne reflète en rien la réduction de la pauvreté qui découlerait d'une classe paysanne mieux soutenue et défendue. Le fait que tant d'agriculteurs et d'éleveurs africains n'aient pas d'autre alternative que de continuer à vivre dans ces conditions traduit en revanche assez bien la situation d'accablement dans laquelle ils se trouvent : leur enlever le peu qu'il leur reste est inadmissible. ■

¹ Land tenure and international investments in agriculture, 2011.

² Rising Global Interest in Farmland, 2011.