



Union africaine



Banque africaine  
de développement



Nations Unies  
Commission économique pour l'Afrique

# PRINCIPES DIRECTEURS RELATIFS AUX INVESTISSEMENTS FONCIERS À GRANDE ÉCHELLE EN AFRIQUE





Union africaine



Banque africaine  
de développement



Nations Unies  
Commission économique pour l'Afrique

# PRINCIPES DIRECTEURS RELATIFS AUX INVESTISSEMENTS FONCIERS À GRANDE ÉCHELLE EN AFRIQUE

## Commandes

Pour commander des exemplaires du *Principes directeurs relatifs aux investissements fonciers à grande échelle en Afrique*, veuillez contacter :

Publications  
Commission économique pour l'Afrique  
P.O. Box 3001  
Addis-Abeba, Éthiopie

Tél : +251-11- 544-9900  
Télécopie : +251-11-551-4416  
Adresse électronique : [ecainfo@uneca.org](mailto:ecainfo@uneca.org)  
Web : [www.uneca.org](http://www.uneca.org)

© 2014. Union africaine, Groupe de la Banque africaine de développement et Commission économique pour l'Afrique  
Addis-Abeba, Éthiopie  
Tous droits réservés  
Premier tirage : novembre 2014

ISBN : 978-99944-61-38-7  
eISBN : 978-99944-62-38-4

Toute partie du présent ouvrage peut être citée ou reproduite librement. Il est cependant demandé d'en informer la Commission économique pour l'Afrique et de lui faire parvenir un exemplaire de la publication.

Conception et production par le Groupe de la publication et de la distribution des documents de la CEA, Addis-Abeba.  
ISO 14001:2004 certifiée.

# Table des matières

Liste des abréviations	v
Remerciements	vii
Chapitre 1: Introduction	1
Chapitre 2: Les IFGE respectent les droits humains des communautés	7
Chapitre 3: Les IFGE contribuent au Plan national de développement durable de l'agriculture	11
Chapitre 4: Les décisions sur les IFGE sont fondées sur les principes de bonne gouvernance	13
Chapitre 5: Le respect des LSLBI et les droits et bénéfices des femmes	18
Chapitre 6: Minimiser les risques et maximiser les bénéfices des LSLBI	21
Chapitre 7: Coopération, Responsabilité Mutuelle et Suivi évaluation	26
Chapitre 8: Mettre en œuvre les principes directeurs	30



# Liste des abréviations

BAD	Banque africaine de développement
UA	Union africaine
PDDAA	Programme détaillé pour le développement de l'agriculture africaine
CEDAW	Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes
CSA	Comité de la sécurité alimentaire
CEA	Commission économique pour l'Afrique
CLD	Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique
FAO	Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture
ICESCR	Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels
IDPs	Personnes déplacées internes
IFGE	Investissements fonciers à grande échelle
LPI	Initiative sur les politiques foncières
NAFSIP	Plans nationaux d'investissement agricole et de sécurité alimentaire
NEPAD	Nouveau Partenariat pour le Développement de l'Afrique
PAP	Parlement panafricain
RAI	Principes pour des investissements agricoles responsables
CER	Communautés économiques régionales
ODD	Objectifs de développement durable
VGs	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
CSA	Comité de la sécurité alimentaire mondiale





# Remerciements

Les Principes directeurs sur les investissements fonciers à grande échelle (IFGE) sont le résultat de la volonté des États membres de l'Union africaine de veiller à ce que les investissements fonciers profitent aux États membres et aux acteurs clés. Les Principes directeurs ont été préparés suivant un processus participatif et collaboratif et rendu possible par l'engagement et le soutien des hauts responsables des trois institutions du Consortium LPI: Le Dr Nkosazana Dlamini Zuma, Président de la CUA; le Dr Carlos Lopes, Secrétaire exécutif de la CEA; le Dr. Donald Kaberuka, Président du Groupe de la BAD.

La supervision générale et la direction stratégique du processus de développement des Principes directeurs ont été assurés par le Comité de pilotage de LPI dirigé par des directeurs des trois organisations continentales: le Dr Abebe Haile Gabriel, Directeur du Département de l'Economie rurale et de l'agriculture; le Dr Stephen Karingi, Directeur de la Division de l'intégration régionale et du commerce; M. Ken Johm, Gestionnaire à la Banque africaine de développement. Nous sommes reconnaissants au Dr Joan Kagwanja, chef du LPI, pour le leadership d'ensemble du processus d'élaboration des Principes directeurs.

Le processus a commencé par une réunion de haut niveau en Octobre 2011 à Nairobi, au Kenya. La réunion était présidée par Son Excellence Festus Mogae, ancien Président du Botswana. Elle a réuni une diversité de parties prenantes, dont des représentants de haut niveau du Consortium UA-CEA-BAD sur les politiques foncières, de hauts représentants des gouvernements, des chefs traditionnels, des organisations de la société civile, des universitaires et des représentants du secteur privé africain. La réunion a examiné les nouvelles préoccupations relatives aux impacts potentiels des investissements fonciers à grande échelle (IFGE) sur la sécurité alimentaire locale, les droits fonciers et les moyens de subsistance. Elle a également fourni l'occasion de promouvoir le dialogue et de bâtir un consensus sur les perspectives pour le continent matière d'IFGE. La réunion a débouché sur l'adoption du Plan d'action de Nairobi dont la mise en œuvre a été confiée au LPI. Parmi les recommandations

clé du Plan d'action de Nairobi se trouvent la nécessité de réunir des données sur les IFGE en s'inspirant des bonnes pratiques, ainsi que celle d'élaborer des principes directeurs sur les IFGE.

En 2013, le LPI a commandé une étude à l'échelle africaine pour déterminer l'étendue des IFGE, leurs impacts et les options de politiques en matière d'IFGE. L'étude a porté sur les investissements fonciers concernant des attributions de terres de plus de 200 ha. L'étude a été coordonnée par le Dr Ward Anseeuw de l'Université de Pretoria et supervisée par le Dr Hubert Ouedraogo du Secrétariat du LPI. Les études d'évaluation régionales ont été réalisées par une équipe de consultants dont le Dr Cheikh Omar Ba (Afrique de l'Ouest); le Dr Olivier Iyebi-Mandjeck (Afrique centrale); Mme Susan Mbaya (Afrique de l'Est); le Dr Ward Anseeuw (Afrique australe et Afrique du Nord). L'Initiative sur les politiques foncières exprime sa gratitude à tous les consultants pour leur expertise et à tous les points focaux du LPI au niveau des Communautés économiques régionales et des pays pour leur soutien dans la collecte d'informations pertinentes dans leurs régions et pays respectifs.

En Janvier 2014, le LPI a initié l'élaboration des Principes directeurs. Un comité technique composé du professeur Mandivamba Rukuni, du Dr Joan Kagwanja, du Dr Hubert Ouedraogo et de Mme Susan Mbaya a préparé un document de travail sur les Principes directeurs en vue de faciliter le processus de rédaction. Le processus de rédaction a impliqué les travaux de deux équipes sous la direction générale du LPI. L'équipe de rédaction était composée du Prof. Mandivamba Rukuni, de Mme Catherine Gatundu, M. Robert Kafakoma, le Dr W. Odame Larbi, le Dr Lorenzo Cotula, M. Stephen Muchiri, M. Paul Jere, le Dr Hubert Ouedraogo, le Dr Joan Kagwanja et Mme Susan Mbaya.

L'équipe de la revue était constituée d'experts fonciers de différents domaines ainsi que de représentants des parties prenantes et des partenaires. Elle comprenait: M. Marc Wegerif, le Dr Michael Taylor, M. Robert Kafakoma, le Dr Ward Anseeuw, Mme Agnes Yale, le Dr Klaus Deininger, Mme Carin Smaller, M. Ibrahim Mwathane, M. Wubante Admasu Fetene, et le Dr Laura Pérez. L'initiative AUC-CEA-BAD sur les politiques foncières exprime sa gratitude à l'équipe chargée de la revue pour leur dévouement et leur compétence dans la compilation des problèmes et des réponses pertinentes relatives à ces problèmes.

En Février 2014, le LPI a lancé une consultation en ligne des parties prenantes sur le projet de Principes directeurs. La consultation qui a été modérée par Mme Susan Mbaya a reçu le soutien et les contributions d'un éventail d'acteurs de toute la région Afrique. Des commentaires utiles ont été fournis qui ont permis une nouvelle révision du projet. Dans le même

temps, différentes versions des Principes directeurs ont été partagées avec les partenaires clés du LPI, y compris les groupes de femmes et les paysans, la Plate-forme des OSC sur les politiques foncières en Afrique, et les partenaires de développement pour revue et commentaires. Sur la base des commentaires reçus le document en développement a été finalisé par Mme Susan Mbaya. Les contributions de ces intervenants sont d'une valeur inestimable pour le processus de développement de Principes directeurs appropriés par l'Afrique sur cette question importante.

Le LPI est également reconnaissant au Comité technique sur les Principes directeurs pour les conseils techniques prodigués en soutien au processus d'élaboration et de révision et pour la consolidation des contributions des parties prenantes participantes. Le LPI exprime en particulier sa gratitude à Mme Susan Mbaya pour son rôle de coordination et de facilitation du processus de développement des Principes directeurs.

En Mars 2014, le consortium tripartite a examiné la version finale des Principes directeurs et en a recommandé l'approbation par la Conférence conjointe des ministres de l'agriculture, du développement rural, de la pêche et de l'aquaculture qui s'est réunie du 28 avril au 2 mai 2014. Les Principes directeurs ont été approuvés par la Conférence conjointe des ministres. Nous adressons nos remerciements aux ministres africains pour leur engagement dans l'examen et à l'approbation des Principes. Ces processus reflètent le fait que les Principes directeurs sont l'objet d'une appropriation africaine, ce qui constitue un fondement important pour leur mise en œuvre afin de s'assurer que les IFGE bénéficient à toutes les parties prenantes, en particulier les petits exploitants agricoles et les femmes.

Le personnel du Secrétariat du LPI mérite des félicitations pour son rôle; le Dr Joan Kagwanja et le Dr Hubert Ouedraogo, ainsi que le personnel administratif du LPI, y compris Mme Bier Lulseged, Mme Meskerem Melaku et M. Daniel Kefale qui ont contribué à toutes les différentes étapes du processus y compris les préparatifs et la logistique des réunions du LPI, la retraite de rédaction des principes directeurs et la gestion de la plate-forme de consultation électronique.

Le développement de ces Principes directeurs n'aurait pas été possible sans le soutien et la collaboration de divers donateurs et partenaires qui ont fourni un soutien financier et technique important pour la réalisation de cet aspect de la mise en œuvre de l'Agenda de l'Union africaine sur le foncier. Ces bailleurs de fonds et partenaires sont l'Union européenne, la Coopération suisse, la Banque mondiale, le FIDA, la FAO, l'IIED et ILC.



# Chapitre 1: Introduction



## 1.1 L'Afrique est déterminée à s'attaquer aux défis liés au foncier et à l'agriculture

---

L'Union africaine (UA) estime que le secteur agricole est une composante majeure de son agenda pour une transformation structurelle des économies africaines. À cet égard, l'Union a fait preuve de solidarité, de leadership et de détermination par rapport à ce secteur, en développant le Programme détaillé pour le développement de l'agriculture africaine (PDDAA), mis en œuvre par l'Agence de planification et de coordination du NEPAD. Le PDDAA reconnaît la nécessité de soutenir les petits exploitants agricoles africains, y compris les femmes. Ces petits exploitants agricoles contribuent pour plus de 70% de la production agricole dans un contexte d'énormes défis, notamment d'accès limité aux ressources productives, aux participations et aux marchés. Dans le cadre du PDDAA, les États africains se sont engagés à augmenter leur taux de croissance agricole de 6 %, en augmentant les niveaux de dépenses nationales sur l'agriculture, tout en favorisant également l'augmentation de l'investissement privé.

L'Initiative sur les politiques foncières (LPI, Land Policy Initiative) créée en 2006 par l'Union africaine, la Commission économique pour l'Afrique (CEA) et la Banque africaine de développement (BAD) a finalisé en 2008 l'élaboration d'un Cadre et lignes directrices sur les Politiques foncière en Afrique (CLD) afin de faciliter les processus de développement et de mise en œuvre des politiques foncières nationales. Le CLD souligne et fournit des orientations pour s'attaquer aux principaux problèmes de politique foncière sur le continent, y compris les questions foncières émergentes globales et stratégiques telles que la 'nouvelle ruée vers les ressources foncières de l'Afrique' (connu également sous le nom d'investissement à grande échelle) qui a court, au moment où les États membres cherchent à augmenter leurs investissements dans l'agriculture. Le CLD appelle à une réflexion spécifique sur la question de savoir si les demandes de terres africaines '...peut être satisfaite tout en respectant les principes de développement durable et, sans marginaliser les droits fonciers des communautés

africaines'. Le CLD a été approuvé par les ministres africains en charge de l'Agriculture et des terres en mars 2009, et par la suite, par le Sommet des Chefs d'État et de Gouvernement de l'UA, à travers l'adoption d'une Déclaration sur les problèmes et enjeux fonciers en juillet 2009. La Déclaration demande notamment aux États membres d'élaborer des politiques foncières qui 'tiennent compte de leurs besoins spécifiques' en application des principes majeurs énoncés dans le CLD.

En octobre 2011, dans le cadre de ses activités visant à promouvoir le dialogue, la sensibilisation et le consensus sur les investissements fonciers à grande échelle (IFGE), le LPI a convoqué une réunion de haut niveau en marge de la conférence de l'UA des ministres de l'Agriculture. La réunion a abouti à l'adoption du Plan d'action de Nairobi dont la mise en œuvre devait être conduite par le LPI.

Le Plan d'action de Nairobi appelle à des mesures urgentes visant à : élaborer des politiques foncières qui réduisent les risques sous-jacents aux IFGE grâce à une variété d'approches, y compris l'amélioration de la sécurisation des droits fonciers, la documentation des IFGE en s'appuyant sur les meilleures pratiques, le renforcement des capacités et la promotion d'IFGE équitables et transparents. Une autre intervention importante prévue par le Plan d'action de Nairobi concerne l'élaboration de principes directeurs en matière d'IFGE. Les principes directeurs sont un outil visant à promouvoir des IFGE responsables.

## **1.2 Processus d'élaboration des principes directeurs**

---

En mai 2011, les gouvernements et acteurs africains se sont réunis à un niveau international lors des réunions annuelles de la BAD et ont convenu de l'urgence de développer des instruments africains appropriés en vue d'encadrer les IFGE. Lors du Forum pour le développement de l'Afrique (ADF-VIII) qui a suivi en octobre 2012 sur la gouvernance et l'exploitation des ressources naturelles pour le développement de l'Afrique, une Déclaration de consensus a été adoptée, demandant la mise en œuvre urgente du Plan d'action de Nairobi, y compris l'élaboration de principes pour renforcer les capacités des États membres en matière de conception et de mise en œuvre d'IFGE responsables.

En 2013, le LPI a commandité une étude à l'échelle continentale sur l'état des lieux des investissements à grande échelle en matière foncière (IFGE) portant sur les exploitations de plus de 200 ha. L'étude a examiné les IFGE dans toutes les cinq régions de l'Afrique : Afrique centrale, Afrique de l'Est, Afrique du Nord, Afrique australe et Afrique de l'Ouest entre 2000

et 2013, couvrant plus de 16 millions d'hectares de terres agricoles. Ces cas constituent 45% de l'ensemble des cas de LSLBI à l'échelle mondiale sur la même période. Selon l'étude d'état des lieux, les opérations d'IFGE ne sont pas toujours des réussites du point de vue de leur mise en œuvre. Les terres dont la propriété est transférée à l'investisseur lors de la signature de l'accord ne sont pas toujours mises en valeur. Seulement 42% des 474 transactions d'IFGE examinées dans le cadre du rapport ont été jugées opérationnelles.

La littérature examinée a également souligné les risques liés aux IFGE. Il s'agit des transferts généralisés des terres des communautés locales sans compensation adéquate, de la marginalisation des petits producteurs (familiaux) en faveur des grands investisseurs qui ont reçu une meilleure protection et de l'accentuation des inégalités de genre. Au nombre des facteurs sous-jacents à ces risques on compte des systèmes faibles de gouvernance et d'administration foncières qui ne permettent pas une protection des droits foncières des communautés, des registres fonciers mal tenus et des systèmes d'information foncière qui ne documentent pas correctement les terres, les droits foncières et les revendications foncières, la faiblesse de la gouvernance et des institutions démocratiques qui ne favorisent pas la transparence et la responsabilisation et, des rapports inégaux de force et de ressources, entre investisseurs et des gouvernements ou communautés au cours de la négociation des contrats dans un contexte de régimes fiscaux et commerciaux fondés sur la mondialisation et le libéralisme. Du point de vue des investisseurs, la difficulté de faire des affaires, les dispositions institutionnelles instables, les coûts élevés de transactions et d'établissement, le non respect des dispositions des accords d'investissement et des contrats sont quelques-unes des raisons qui ont contribué à l'échec des IFGE.

C'est en réponse à ces défis et dans le cadre de la mise en œuvre du Plan d'action de Nairobi que la LPI a élaboré des principes directeurs sur les IFGE, afin de fournir aux États membres de l'UA et aux autres acteurs, des orientations sur la façon de mettre en place des IFGE ayant des chances de succès du point de vue des avantages procurés aux gouvernements, aux communautés locales et aux investisseurs.

Dans la mesure où les principes directeurs s'inspirent de l'étude du LPI sur l'état des lieux des IFGE ainsi que des initiatives et instruments conçus par l'Union africaine pour améliorer la gouvernance foncière, sécuriser les droits foncières et améliorer les conditions de vie, augmenter la productivité et accroître la bonne gestion de l'environnement, ils trouvent également leur ancrage dans des instruments plus larges de l'Union africaine, notamment l'Acte constitutif de l'UA (en particulier en son Article 4-1 sur la promotion de l'égalité de genre ; et le Protocole de l'UA sur les droits des femmes en Afrique (2003).

Ces principes directeurs sont l'objet d'une appropriation africaine. Ils ont été développés et examinés par des équipes d'experts en matière de gouvernance foncière et d'investissement agricole avant d'être finalisés sur la base des résultats d'une consultation à plusieurs niveaux avec un large éventail d'acteurs et de parties prenantes concernées par la gouvernance foncière sur le continent africain.

### **1.3 Instruments et initiatives continentaux et mondiaux connexes**

---

Les principes directeurs visent à assurer le respect des conventions et déclarations internationales des droits de l'homme ainsi que les déclarations régionales dans la manière dont les IFGE sont menés. Il s'agit notamment de la Déclaration universelle des droits de l'homme, de la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes [CEDAW (1979)], de la Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel (UNESCO, 1972) ; du droit à l'alimentation (tel que reconnu par l'Article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme ; du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels), de la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones et de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples.

Les principes directeurs tirent également des leçons des instruments et initiatives globaux connexes sur la gouvernance foncière, à s'appuyer sur eux et à les compléter. Il s'agit notamment 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 et des principes pour des investissements agricoles responsables dans le contexte de la sécurité alimentaire et de la nutrition - afin d'améliorer la gouvernance des terres, notamment dans le contexte des investissements à grande échelle. Il s'agit également des principes pour des investissements agricoles responsables dans le contexte de la sécurité alimentaire et de la nutrition (RAI), en cours d'élaboration par le Comité de la sécurité alimentaire mondiale (CSA) en vue d'orienter les investissements dans les systèmes agricoles et alimentaires, y compris la recherche agricole, l'éducation, les infrastructures et les autres services pertinents. Les principes directeurs du LPI visent à compléter les directives fournies par ces processus et instruments mondiaux.

Au-delà de l'élaboration des principes directeurs, le LPI se propose de faciliter le développement de directives techniques afin de faciliter la mise en œuvre des principes directeurs par les États membres et les Communautés économiques régionales (CER) de l'UA.



## 1.4 But et objectifs

---

Ces principes directeurs sur les IFGE servent à faciliter la mise en œuvre de la Déclaration de l'UA sur les problèmes et enjeux fonciers en Afrique, le Programme détaillé pour le développement de l'agriculture africaine et le Plan d'action de Nairobi, en fournissant des orientations stratégiques et des conseils visant à influencer les IFGE dans l'agriculture africaine. Par conséquent, les principes directeurs sont la base de l'engagement, de la solidarité et de la responsabilité collective des gouvernements et des autres acteurs et des investisseurs pour améliorer la gouvernance des investissements agricoles à grande échelle en Afrique.

Plus précisément, les objectifs des principes directeurs sur les IFGE consistent à : a) guider les prises de décisions sur les LSLBI en reconnaissance du fait que les IFGE ne sont pas toujours la forme la plus appropriée d'investissement ; b) fournir aux États membres de l'UA et aux autres acteurs des éléments sur la marche à suivre pour réaliser des investissements fonciers durables et bénéfiques pour les économies et populations africaines ; c) créer une base pour une coordination, une coopération et une responsabilité collective efficaces entre les États membres de l'UA et les autres acteurs afin d'assurer une meilleure gouvernance foncière dans le cadre des IFGE; d) offrir aux investisseurs un outil pour éclairer leurs relations avec les gouvernements africains, les organismes responsables de processus décisionnels décentralisés en matière de gouvernance foncière (tels que les municipalités), les autorités traditionnelles et d'autres acteurs afin de garantir des investissements fonciers responsables et ; e) fournir une base pour l'élaboration d'un cadre de suivi et d'évaluation afin d'assurer le suivi des IFGE en Afrique, en vue de faciliter l'apprentissage et l'examen des IFGE; f) fournir une base pour l'examen des contrats actuels sur les IFGE.

Tout en reconnaissant l'importance des investissements fonciers à grande échelle dans d'autres secteurs comme le tourisme, les mines et la sylviculture, ces principes directeurs sont axés sur les investissements agricoles conformément au mandat donné au LPI.

Il est de l'intérêt des États membres de veiller à ce que les investissements promeuvent un développement solidaire et durable, en définissant les conditions appropriées dans lesquelles les investissements seront réalisés. À cet effet, en adoptant le Plan d'action de Nairobi sur les investissements fonciers à grande échelle, les États membres ont exprimé leur volonté d'élaborer des principes communs pour guider ces décisions et relever les défis liés aux IFGE.

## 1.5 Structure des principes directeurs

---

Le processus LPI de développement des principes directeurs a identifié un petit nombre de principes fondamentaux permettant aux États membres de tirer le meilleur parti des investissements, en prenant des décisions bien éclairées sur ces investissements. Ces principes fondamentaux sont des principes essentiels dont dérivent les autres principes.

Ces principes fondamentaux sont :

**Principe fondamental 1** : Les IFGE respectent les droits humains des communautés, contribuent à la gouvernance responsable des terres et des ressources liées à la terre ; en outre, ils respectent les droits fonciers coutumiers et se font en conformité avec les principes de l'état de droit.

**Principe fondamental 2** : Les décisions relatives aux IFGE sont guidées par les stratégies nationales pour le développement durable de l'agriculture qui reconnaissent l'importance stratégique des terres agricoles africaines et le rôle des petits exploitants agricoles dans la réalisation de la sécurité alimentaire, la réduction de la pauvreté et la croissance économique.

**Principe fondamental 3** : Les décisions relatives aux IFGE et leur mise en œuvre sont fondées sur les principes de bonne gouvernance, y compris la transparence, la subsidiarité, l'inclusivité, la participation préalablement avisée et l'adhésion sociale des communautés concernées.

**Principe fondamental 4** : Les IFGE respectent les droits fonciers des femmes, tiennent compte de leurs avis, génèrent des opportunités significatives pour elles aux côtés des hommes et n'aggravent pas la marginalisation des femmes.

**Principe fondamental 5** : Les décisions sur les avantages et la faisabilité des LSLBI sont prises sur la base d'une évaluation indépendante et globale des coûts et avantages économiques, financiers, sociaux et environnementaux relatifs à l'investissement proposé, envisagés tout au long de la durée de vie de l'investissement.

**Principe fondamental 6** : Les États membres maintiennent des normes élevées de coopération, de collaboration et de responsabilité mutuelle afin de s'assurer que les IFGE bénéficient aux économies africaines et à leurs populations.

## Chapitre 2: **Les IFGE respectent les droits humains des communautés**

# 2

Les droits humains sont interdépendants et tous les droits de l'homme peuvent être en jeu dans le cadre des IFGE. Les droits en cause incluent le droit d'accès aux terres, à l'eau et aux autres ressources naturelles, le droit à l'alimentation et à un niveau de vie suffisant, ainsi que le droit du travail. Les traités internationaux relatifs aux droits de l'homme, les constitutions et les législations nationales exigent des États qu'ils protègent les droits de l'homme. Cette exigence est applicable dans le contexte des IFGE.

Dans plusieurs pays africains, la majorité des terres rurales sont régies par des régimes fonciers coutumiers. Cela signifie que les droits relatifs à ces terres et aux ressources qu'elles portent sont principalement basés sur des régimes fonciers coutumiers et peuvent ne pas être documentés. Très souvent, le droit foncier en place dans ces pays ne permet pas de reconnaître, documenter et protéger ces droits coutumiers. La demande croissante de terres agricoles africaines par des investisseurs nationaux et étrangers comme c'est le cas dans les IFGE a augmenté la vulnérabilité des populations locales, notamment des femmes, des petits exploitants agricoles et des éleveurs dont les revenus dépendent de l'accès aux ressources foncières, aux ressources en eaux et aux ressources forestières.

La manière dont les LSLBI sont négociés et mis en œuvre peuvent avoir des conséquences pour les droits de l'homme des communautés adjacentes, y compris le droit à la terre et aux autres ressources (telles que les eaux et les forêts), le droit à l'alimentation, le droit de se prononcer (du fait du manque de consultation préalable) et le droit au développement (du fait de la perte des ressources servant à la subsistance). Les droits des femmes, des petits producteurs agricoles et des agriculteurs de subsistance, des peuples autochtones, des anciens déplacés internes et des communautés dépendant des forêts, du pastoralisme et des autres ressources naturelles sont particulièrement en danger.

Le processus par lequel les IFGE sont développés et mis en œuvre a également des conséquences sur les implications environnementales de ces investissements pour les communautés environnantes. Des processus participatifs, transparents et éclairés sont par conséquent nécessaires pour s'assurer que les LSLBI promeuvent un développement inclusif et durable.

Ces principes directeurs visent la promotion d'IFGE fondés sur la bonne gouvernance, régis par des législations effectivement mises en application et des contrats juridiquement contraignants dans lesquels les droits et obligations de toutes les parties sont clairement définis. En particulier, ces principes directeurs encouragent la reconnaissance et la protection des droits fonciers coutumiers, qu'ils soient enregistrés ou non. Tous les acteurs ont des rôles à jouer dans la réalisation de ce résultat.

Les principes ci-après contribuent à la réalisation du principe fondamental relatif au respect des droits humains.

***Principe 1: Les IFGE respectent les droits coutumiers existants des populations et des communautés locales à la terre et aux ressources connexes***

Cela signifie reconnaître la légitimité de ces droits, qu'ils soient officiellement immatriculés ou non. Les gouvernements des pays des investisseurs ont également la responsabilité de promouvoir des pratiques d'investissement qui sont conformes aux aspirations des pays hôtes et qui sont respectueux des droits humains et autres droits. Les investisseurs ont l'obligation de respecter les législations et directives locales, nationales et internationales afin que les activités liées à leurs entreprises ne causent pas de préjudices aux communautés. Pour leur part, les communautés locales doivent prendre la responsabilité de s'informer et de participer aux négociations et processus décisionnels relatifs aux IFGE.

***Principe 2: Les personnes qui perdent l'accès à la terre ou la propriété des terres et aux ressources et avantages connexes en raison des IFGE bénéficient de compensations qui sont justes et payées à temps, conformément aux législations nationales existantes et aux instruments internationaux pertinents***

Les titulaires de droits doivent être indemnisés de manière adéquate si leurs droits sont affectés ou perdus. Il est important que le dédommagement aille au-delà de l'indemnisation pour la perte de terres pour englober les droits et avantages dont auraient bénéficiés les titulaires de droits en raison de la détention ou utilisation foncière coutumière, individuelle

ou collective de ces droits. La ou cela est applicable, ces acteurs doivent être équitablement pris en compte pour l'obtention d'un emploi rémunérateur, sans discrimination fondée sur le sexe ou toute autre. Souvent, les communautés ont besoin d'appuis pour leur permettre de négocier ces questions sur un pied d'égalité avec les investisseurs.

***Principe 3: Les États membres établissent et maintiennent un cadre législatif et des dispositifs institutionnels pour régir les IFGE et protéger les droits des acteurs concernées***

Toutes les parties prenantes touchées par les IFGE, notamment les communautés affectées ont le droit de bénéficier des services des institutions de l'administration foncière. Les États membres doivent par conséquent veiller à ce que des dispositions juridiques, judiciaires et institutionnelles relatives à la terre et aux IFGE soient fonctionnelles et accessibles aux niveaux local partout où les IFGE. LSLBI sont en cause. Tout cela exige que les gouvernements et les autorités locales examinent les possibilités de renforcement de leurs propres capacités juridiques, techniques et de négociation avant de s'engager dans des négociations contractuelles. Il s'agit au-delà de la législation et des institutions foncières, de celles relatives aux investissements étrangers, aux mesures d'incitation fiscale et financière, aux questions environnementales et au droit du travail.

En plus de la mise en place de ces lois, il doit y avoir un mécanisme pour le suivi et l'évaluation de leur mise en application et des rapports périodiques sur leur effectivité. Les dispositions relatives au suivi d'évaluation et aux réparations doivent faire partie intégrante du cadre législatif. Les États doivent s'assurer que les dispositions réglementaires et institutionnelles nécessaires sont mises en œuvre. Les États doivent également veiller au respect de ces lois et réglementations par toutes les parties, y compris les représentants de l'État et les investisseurs. Les parlements, chercheurs et la société civile ont un rôle important à jouer en identifiant et soulignant les cas de violation et en militant pour des réparations.

***Principe 4: Les États membres ont la responsabilité de promouvoir la transparence de toutes les parties tout au long du processus d'investissement***

Les États doivent exiger des investisseurs qu'ils divulguent aux parties concernées par les IFGE des informations complètes sur les projets sous une forme accessible. Il s'agit notamment des informations sur l'identité des parties concernées, y compris l'investisseur et ses propriétaires, les intermédiaires financiers et les bailleurs de fonds ; sur la zone de concession et la nature des droits ; sur les plans d'investissement, les risques attendus et les opportu-

nités, les coûts et les bénéfices ; concernant l'évaluation et l'atténuation des effets potentiellement négatifs. Toutes les parties doivent s'engager à rendre publique les résultats des études d'impact et les contrats d'investissement. Les États ont un rôle clé dans la mise en place d'institutions efficaces chargées de ces publications et à promouvoir la participation des diverses parties prenantes aux processus de ces institutions.

Les organismes gouvernementaux et les investisseurs sont également tenus de requérir la participation préalable et éclairée des communautés pour toutes les décisions ayant des conséquences pour elles.

Les pratiques de corruption dans le cadre des LSLBI contribuent largement aux effets observés des IFGE, y compris les transformations des terres de régime coutumier en terres à usage commercial au profit des IFGE. Des mesures doivent être prises et appliquées pour que la corruption dans le domaine des IFGE soit un délit passible de sanction. La corruption peut également être évitée en s'assurant que les décisions relatives aux IFGE sont prises conformément aux procédures en vigueur.

Les contrats passés entre le gouvernement et les communautés avec les investisseurs doivent identifier clairement les droits et obligations de toutes les parties. Ces droits doivent être formulés dans des termes précis et exécutoires et doivent comprendre des dispositions efficaces pour le suivi de leur conformité et pour la sanction de la non-conformité, y compris la résiliation des contrats dans les cas de violations matériellement constatées.

## Chapitre 3: **Les IFGE contribuent au Plan national de développement durable de l'agriculture**

# 3

Les terres agricoles sont une ressource stratégique pour la sécurité alimentaire, des conditions d'existence et la croissance économique. Elles constituent également une part importante du patrimoine culturel de l'Afrique. Afin de s'assurer que les IFGE aident à satisfaire les aspirations de développement du pays hôte, il est essentiel que les décisions sur les types d'IFGE soient éclairés par une stratégie claire et à long terme pour le développement durable inclusif, tant dans l'agriculture que dans les secteurs connexes de l'économie. Il devrait être demandé aux investisseurs potentiels de démontrer comment leurs projets d'investissements contribuent à la réalisation de la stratégie de développement agricole du pays hôte.

Les IFGE sont une des options et non pas la seule option pour l'investissement, en soutien au développement agricole en Afrique. En outre, il y a différentes approches pour concevoir et mettre en œuvre les IFGE. Les États membres peuvent choisir lequel des IFGE est susceptible de mieux faire progresser les stratégies agricoles nationales. Ces principes directeurs peuvent donc être un outil utile pour les États membres dans l'évaluation de la pertinence des IFGE potentiels.

Compte tenu de la pression sur les terres agricoles pour d'autres utilisations, y compris l'expansion urbaine et périurbaine, les opérations de l'industrie extractive et le développement des infrastructures, il est urgent que les États membres promeuvent la planification inclusive de l'aménagement foncier aux niveaux local et national, afin de répondre de manière équitable et durable aux multiples sollicitations de leurs ressources foncières.

Les principes suivants appuient concourent à la concrétisation du principe fondamental de contribution des IFGE au plan national de développement durable de l'agriculture.

***Principe 5 : La préférence devrait être donnée aux IFGE qui conduisent à une prospérité partagée aux niveaux local et national, tiennent compte des questions d'équité intergénérationnelles et ne nécessitent pas forcément des transferts de terres au détriment des communautés locales***

Il y a un large éventail de modèles d'IFGE en agriculture, y compris les multiples combinaisons de petites, moyennes et grandes exploitations agricoles ou les modèles qui incluent équitablement les producteurs locaux en tant que fournisseurs, actionnaires et partenaires commerciaux. Il est important que les États membres promeuvent des modèles plus inclusifs, en assurant par exemple les investissements publics nécessaires, la protection des droits fonciers locaux, en s'attaquant aux déséquilibres de rapports de forces et de capacités dans les relations entre les investisseurs et les communautés locales et les ressources et en évaluant correctement les terres, afin de décourager les acquisitions excessives de terres. Les modèles d'IFGE souhaitables sont également ceux qui contribuent à accélérer l'intégration des petits agriculteurs dans la production primaire et la transformation, plutôt que ceux qui de les concurrencer et de les laisser dans le même état de pauvreté. En outre, les baux à courts et moyens termes sont préférables aux acquisitions définitives.

Les petits exploitants agricoles sont les principales sources d'investissement dans l'agriculture en Afrique. Cela oblige les États membres, tout en facilitant les IFGE, à accroître leurs efforts pour soutenir ces groupes, notamment en mettant en place des politiques favorables, en développant des infrastructures, en améliorant l'accès aux services et aux informations, aux services de vulgarisation et l'appui aux organisations d'agriculteurs. Les États doivent prioriser le soutien aux petits exploitants agricoles, aux éleveurs, aux peuples forestiers et aux communautés de pêcheurs, même dans le cadre des IFGE, lesquels peuvent comporter des combinaisons de différents systèmes de production, de cultures et de marchés cibles.



## Chapitre 4: **Les décisions sur les IFGE sont fondées sur les principes de bonne gouvernance**

# 4

**E**n adoptant le CLD, l'Union africaine et les États membres ont reconnu la nécessité d'une meilleure gestion des ressources foncières de l'Afrique afin que les terres réalisent leur potentiel au service du progrès économique de l'Afrique. Les améliorations requises nécessitent que les États mettent en place des systèmes d'administration foncière efficaces et accessibles au public, y compris aux pauvres. Ces systèmes d'administration foncière doivent être mis en œuvre de façon transparente, responsable, inclusive et efficace.

Pour que les décisions sur les IFGE répondent aux priorités de développement local et national, il est nécessaire de décentraliser les pouvoirs décisionnels aux niveaux appropriés, d'assurer la participation effective de ceux qui sont affectés par les investissements ; il convient dans le même temps d'assurer la transparence tout au long du processus de négociation, d'approbation, de passation des contrats et de mise en œuvre de l'investissement. Les mandats des différentes institutions foncières doivent également être harmonisés et rationalisés.

Bien que le CLD adhère au principe de la décentralisation, les faits à ce jour indiquent que les communautés affectées par les IFGE n'ont ni été impliquées dans les prises de décisions et les processus relatifs à ces IFGE ni été incluses de manière significative dans le partage des avantages résultant des IFGE. Ces principes directeurs soulignent l'importance des organismes étatiques et des investisseurs pour assurer la participation et le consentement préalable et éclairés des communautés dans tous les aspects des IFGE pouvant influencer sur leurs droits et conditions d'existence.

Une autre priorité concerne le dualisme dans les systèmes de gouvernance foncière - statutaires et coutumières. Les États doivent s'assurer que les cadres juridiques et politiques assurent l'égalité de reconnaissance et de protection de toutes les catégories de tenures foncières, y compris les droits fonciers coutumiers. Des systèmes d'information foncière précis et à jour sont indispensables pour un tel progrès.

Dans la plupart des pays, l'expansion urbaine a exercé une pression sévère sur les terres agricoles. En l'absence d'un aménagement foncier effectif et juridiquement contraignant, ou dans le non respect de ces mesures d'aménagement, les gouvernements sont confrontés au défi de minimiser les pertes de terres agricoles au profit des usages non agricoles et ce, afin d'éviter les pertes par rapport à la sécurité alimentaire et des moyens de subsistance. De même, les IFGE peuvent entraîner la transformation des terres coutumières en terres à usage commercial.

Ces principes directeurs réaffirment également la nécessité d'une bonne gouvernance foncière dans le cadre des IFGE, notamment par le biais de systèmes d'information foncière efficaces, et l'aménagement foncier participatif de l'utilisation des terres. La disponibilité en terres, l'accès au foncier, et le règlement des différends, les utilisations acceptables des terres et leur publication ainsi que la gestion des charges potentielles et de la corruption sont tous cruciaux. Les questions de transparence, de participation de toutes les parties prenantes, de la responsabilisation, du partage équitable des avantages, et de régularité des procédures de conversation foncière sont également nécessaires pour améliorer l'acceptabilité des IFGE au sein des communautés et réduire les tensions connexes.

Les principes suivants appuient la concrétisation du principe fondamental sur l'importance de la bonne gouvernance dans la mise en œuvre des IFGE.

***Principe 6 : Des systèmes d'administration foncière efficaces et décentralisés sont une condition préalable pour une bonne gouvernance des IFGE.***

Les États membres peuvent promouvoir la bonne gouvernance en matière d'IFGE à travers l'établissement de systèmes d'administration foncière efficaces et décentralisés. De tels systèmes favorisent des services d'administration foncière rapides, accessibles et non discriminatoires. La décentralisation permet également de générer des informations précises et à jour au niveau local, en favorisant l'accès de la communauté à l'information, à la transparence et à la participation dans le cadre des IFGE. En décentralisant la gouvernance foncière, les pouvoirs et l'autorité de décision au niveau des communautés locales on a plus de chance d'assurer que les ressources foncières sont utilisées de manière plus productive et durable et que les IFGE sur ces terres sont plus sensibles aux priorités des communautés.

Les meilleures pratiques indiquent que le transfert des pouvoirs en matière de gestion foncière et la décentralisation des prestations de services fonciers au niveau des institutions de gouvernance foncières locales contribuent à mieux traiter des problèmes de manque d'effi-

capacité et de corruption. Par ailleurs, il faut également assurer une représentativité en matière de prise de décisions au niveau communautaire, afin d'éviter l'accaparement des pouvoirs de prises de décisions et des avantages par les élites.

***Principe 7 : Les IFGE ne doivent pas contribuer à une conversion non planifiée et non réglementée des terres agricoles à d'autres utilisations***

Les efforts des États membres pour promouvoir l'aménagement foncier inclusif au niveau local et national sont essentiels pour satisfaire les nombreuses demandes de terres de manière équitable et durable. Les États membres doivent notamment s'assurer également que le mécanisme de gouvernance foncière empêche la conversion non planifiée des terres coutumières des petits producteurs en terres à usage commercial au profit des IFGE.

***Principe 8: Des mécanismes efficaces, transparents et dotés en ressources pour la prévention et la résolution des conflits fonciers et la corruption contribuent à une meilleure gestion des IFGE.***

Les conflits ont fréquemment lieu dans le cas des IFGE. Les États se doivent de mettre en place des mécanismes de résolution et prévention de tels conflits. Ces mesures ou mécanismes devront comprendre des voies de recours effectifs et accessibles aux personnes victimes de ces conflits (les tribunaux, les médiateurs, les Commissions nationales pour les Droits de l'Homme, mécanismes de griefs, les plateformes alternatives pour la résolution des conflits) et des mécanismes transparents de résolution de conflits investisseurs- États et qui permettent la participation et le contrôle du public. Les mécanismes locaux de résolution des conflits devront être l'option première avant tout recours à un arbitrage international.

***Principe 9: Les parties prenantes affectées par les IFGE, en particulier les communautés, bénéficient d'information suffisantes et sont consultées pour recueillir leurs points de vue avant la finalisation des accords sur les IFGE et ces points de vue sont pris en considération.***

Le processus d'amélioration de la gouvernance des IFGE repose sur l'amélioration du système de gouvernance foncière. La consultation des parties prenantes, la participation et le partage des responsabilités entre les responsables et les citoyens sont des éléments essentiels à la l'amélioration de la gouvernance du foncier. La bonne gouvernance foncière requiert également des institutions administratives solides pouvant garantir une résolution efficace et transparente des conflits. La société civile et bien d'autres groupes ont un rôle

important à jouer dans la promotion de la participation des communautés dans la prise des décisions sur les IFGE et en faisant écho à leurs préoccupations.

***Principe 10: Aider à renforcer les capacités des communautés, surtout celle des femmes, à négocier des avantages, des indemnisations et autres clauses des accords avec les agences étatiques et les investisseurs est un préalable à la bonne gouvernance en matière d'IFGE***

Il est nécessaire d'appuyer les communautés pour établir des règles du jeu équitables et favoriser la représentativité en matière de prise de décision au niveau local relatives aux clause et conditions des investissements fonciers, le partage des bénéfices et la gestion des impacts négatifs. Ce soutien peut se traduire en termes de développement des capacités en matière de négociation et de formation sur les contrats y compris la clarification des termes et les besoins en matière de formalisation des contrats. l'appui peut également comprendre le développement de capacités en matière de modèles économiques alternatifs et leurs implications pour les usages coutumiers et les conditions de vie locales et la sécurité alimentaire ainsi que l'étendue des bénéfices potentiels pouvant faire l'objet de négociations.. En outre, cet appui pourrait aussi inclure la facilitation de conseils juridiques indépendants au profit des communautés.

Dans la plupart des Etats membres, les besoins de développement des capacités pour les acteurs étatiques et non étatiques sont susceptibles d'être importants et variés. Il est par conséquent nécessaire que les Etats entreprennent une évaluation de leurs besoins de renforcement des capacités et mettent en place un plan de développement des capacités répondant aux besoins identifiés en matière d'IFGE. De tels plans permettent aux Etats d'identifier et de canaliser les ressources vers les secteurs prioritaires. Les Etats peuvent bénéficier de la collaboration des gouvernements travaillant en collaboration avec les institutions chargée la bonne gouvernance des ressources foncières, ceux engages dans les prises de décisions relatives aux IFGE et les communautés affectées par ces IFGE

Les activités de formation devraient porter une attention particulière aux sous-groupes déjà marginalises en ce qui concerne l'accès à l'information et la formation, particulièrement les femmes et les pasteurs. Dans de nombreux pays, il y a un besoin crucial et urgent de renforcer les capacités en matière de recherche et d'analyse des IFGE. Le renforcement des capacités peut être nécessaire pour des acteurs autres que les communautés ; tels que les agents de l'Etats qui participent aux négociations contractuelles avec les investisseurs, les acteurs

en charge du contrôle et de l'évaluation des études d'impacts environnemental et social, aussi bien que ceux responsables du suivi et de l'évaluation des investissements.

Ces besoins doivent être priorités par les Etats y compris les besoins qui ne sont pas directement le foncier/ et le secteur de l'agriculture mais qui peuvent être pris en considération dans le cadre des IFGE. Il est de la responsabilité des Etats de coordonner les efforts des donateurs, des OSC et autres acteurs en vue de garantir la disponibilité des ressources humaines et financières requises pour le développement des capacités.

# 5

## Chapitre 5: **Le respect des LSLBI et les droits et bénéfices des femmes**

La plus grande partie des terres en Afrique sont régies par des régimes fonciers qui ne protègent pas de manière explicite ceux dont la vie en dépend, tels que les femmes, les jeunes, les petits producteurs agricoles, les populations autochtones et les communautés dépendant des forêts, des pâturages et des autres ressources naturelles. Cette situation les rend particulièrement vulnérables à la dépossession à travers les IFGE. La situation s'avère plus déplorable pour les femmes qui d'ailleurs, constituent la majorité des petits producteurs en Afrique. Cette discrimination foncière fondée sur le genre dans le empêche les femmes de bénéficier des retombées de leur labeur et constitue une contrainte relative au progrès du développement Africain, particulièrement en ce qui concerne le droit à l'alimentation pour tous.

Les IFGE qui ne comportent pas de politique d'amélioration de l'accès de la femme au foncier approfondiront inévitablement le fossé des inégalités entre les genres et par conséquent retarderont le progrès des Etats vers l'égalité des genres entrepris à travers des initiatives mondiales, régionales et nationales. Ceci parce que les IFGE conduisent à une compétition accrue pour le foncier et à la commercialisation des terres. La commercialisation des terres confère l'exclusivité à ceux qui peuvent faire valoir leur droit de propriété, tels que les chefs des communautés et les chefs de familles males, très souvent au détriment des droits d'accès et d'usage des femmes rurales pauvres. Dans ces conditions, les femmes sont soumises aux pressions d'exclusions de la part de leurs parents hommes ou des hommes membres de la communauté. Les décisions sur le foncier passent subtilement des femmes aux mains des hommes sans que les femmes n'aient un mot à dire. En cas d'indemnisation de la communauté pour des cas de pertes de sources de revenus, les femmes ont moins de chance de bénéficier de telles réparations.

Ces principes directeurs visent à promouvoir l'égalité de genres dans le domaine de la gestion du foncier comme recommandé par le CLD de l'Union Africaine. Les principes direc-

teurs ci-après viennent en appui à la réalisation du principe fondamental sur le respect des droits des femmes et pour s'assurer que les LSLBI bénéficient aux femmes.

***Principe 11: La promotion de l'égalité des genres en matière de gouvernance foncière dans les lois nationales constitue un préalable pour s'assurer que les IFGE participent à la promotion du développement durable.***

L'égalité des genres est un élément fondamental dans l'accomplissement du développement durable. Pour cela, les gouvernements doivent se rendre compte de la répartition inégale des ressources et des opportunités au détriment des femmes et chercher à y remédier afin que femmes et hommes bénéficient des mêmes droits de l'Homme, tout en reconnaissant la différence entre l'homme et la femme ; ils doivent par conséquent prendre des mesures spécifiques visant à accélérer le processus d'égalité partout où cela s'avère nécessaire.

Aussi, les Etats membres devront-ils s'assurer que les droits d'égal accès au foncier aux pêcheries et aux forêts des femmes et des filles sont clairement protégés par les lois nationales, et ce, indépendamment du statut civil et matrimonial de l'individu. En l'absence de telles dispositions, les IFGE aboutiront quasi-systématiquement à une marginalisation des femmes et des filles. Ces marginalisations impacteront probablement de manière négative sur le développement durable des Etats membres.

***Principe 12: Les IFGE reconnaissent et respectent le droit des femmes à être propriétaires de terres, à accéder à la terre et à l'utiliser comme cela peut être cas dans le cadre de différents régimes fonciers.***

Bien avant l'approbation des IFGE, les droits des détenteurs actuels de terres devront d'abord être identifiés, reconnus et respectés par les l'administration et les investisseurs. Une attention particulière devra être accordée aux droits détenus par les femmes dans le cadre des régimes en vigueur sans considération de la reconnaissance de ces droits par les législations étatiques.

Les Etats devront également s'assurer que partout où les IFGE existent, les femmes et les filles jouissent des mêmes droits d'accès aux opportunités d'emplois rémunérés et a la même protection du droit du travail que les hommes. Les IFGE ne devraient pas non plus aggraver les charges de soins supportées par les femmes, y compris vis avis des enfants et de la famille.

Des mesures devront être prises pour faciliter la participation éclairée des femmes et des filles dans les prises de décisions relatives aux IFGE sans discrimination de niveaux d'alphabétisation, de mobilité ou de toutes autres barrières potentielles.

***Principe 13: Les IFGE contribuent au développement durable à travers la création d'emplois tenant compte du genre et de la création de richesses pouvant bénéficier aux femmes.***

Dans la plupart des cas où les conditions sous-optimales et les opportunités ou les ressources sont limitées, les conditions des femmes s'avèrent plus précaires que celles des hommes. Ceci signifie que les investisseurs dans les IFGE devront prendre des mesures pour assurer l'égalité des genres dans le cadre du travail et les conditions de travail en vue de contribuer au développement durable. Ces mesures devront comprendre l'accès égal aux opportunités et à la promotion pour les employés hommes et femmes conformément aux capacités et performances et plutôt que selon des stéréotypes du travail «pour homme» et « pour femme ». Ceci pourrait également comporter des opportunités offertes aux femmes d'accéder aux secteurs des travail dits émergents, en mettant en place les mesures permettant de prendre en compte les besoins des femmes travailleuses en matière de sante, de soins aux enfants et sécurité



## Chapitre 6: **Minimiser les risques et maximiser les bénéfices des LSLBI**

# 6

Une variété de considérations économiques, financières, sociales et environnementales incombe à chaque IFGE. Pour que les investissements stimulent un développement durable inclusif, les décisions liées aux LSLBI devront prendre en considération toutes ces considérations de manière intégrée. L'objectif étant de maximiser les bénéfices pour le pays hôte, promouvoir la distribution équitable des coûts et bénéfices dans le pays tout en respectant la biodiversité et l'équilibre écologique.

Les pays africains ont bien accueilli les IFGE à l'idée qu'ils pourront permettre l'accélération du développement économique, l'amélioration de la production agricole et la sécurisation des moyens d'existence. Bien qu'il y ait quelques signes montrant que des communautés ont pu tirer des avantages financiers de leur participation dans les IFGE, il demeure évident que les IFGE ont échoué dans la fourniture des bénéfices financiers escomptés. En effet, si les IFGE ne sont pas bien gérés, ils peuvent avoir des effets néfastes sur les moyens d'existence, la biodiversité, la conservation de la nature et les services de l'écosystème avec l'aggravation de la pression sur l'écosystème déjà fragile ; ils peuvent ainsi aggraver la compétition pour l'eau et la raréfaction de cette ressource. Ceci signifie qu'il faudra entreprendre une évaluation des risques et bénéfices et des coûts des LSLBI en relation avec l'environnement, la biodiversité et les écosystèmes qui auront besoin d'être évalués pour la durée de vie de l'investissement, tout en considérant des modèles alternatifs d'investissement sur la même période.

Des Etats africains ont utilisé des incitations fiscales et non-fiscales pour créer des environnements attrayants pour les potentiels investisseurs. Les incitations fiscales utilisées pour encourager les IFGE incluent les exonérations de droits, les exonérations fiscales totales ou partielles ou les réductions d'impôts pour des activités particulières. Les incitations non fiscales comprennent l'autorisation d'embauche de travailleurs expatriés et le transfert des profits et autres bénéfices pour le personnel étranger, l'accès au foncier en dessous des prix

du marché et des procédures d'investissement relativement simplifiées. Des questions ont été soulevées sur la pertinence, la durabilité et l'étendue des incitations fiscales offertes aux investisseurs.

La prolifération des acquisitions de larges portions de terres arables par les investisseurs est due à l'hypothèse selon laquelle les pays africains ont les terres non exploitées disponibles en abondance. Cependant des recherches montrent que dans certains pays africains, beaucoup plus de terres ont été acquises pour des projets d'IFGE et d'entreprises agricoles de taille moyenne qu'il n'en reste même pour des investissements. Ceci veut dire que les Etats devront être très sélectifs quant aux types et à la taille des investissements qu'ils approuvent.

L'expérience a montré que les investisseurs des IFGE dans le secteur de la production primaire intègrent toutes les chaînes de productions agricoles, même la provision des grains de semence, les produits agrochimiques, la fabrication, la provision des machines, le stockage, le transport, le marketing, etc. Cette situation laisse peu d'opportunités aux agriculteurs locaux pour développer de nouveaux modèles inclusifs de développement agricole et produit dans le même temps de nouvelles « enclaves » et des « chaînes de valeur fermées ».

Ce chapitre met à la disposition des Etats membres un guide permettant une approche d'évaluation holistique visant à minimiser les risques et à prédire de manière réaliste les bénéfices pouvant résulter des IFGE. Ces considérations incluent une conception et évaluation avant, pendant et après l'investissement en vue de maximiser les bénéfices et réduire les impacts négatifs.

***Principe 14: Les IFGE sont des affaires commercialement viables et profitables, structurées de sorte à générer le maximum de bénéfices à l'économie nationale et à ainsi améliorer le niveau de vie des communautés locales.***

Premièrement les Etats doivent s'assurer que les IFGE sont financièrement et économiquement viables, mais en même temps négocier de manière faire par les IFGE une plus de valeur pour l'ensemble de l'économie au plan de l'amélioration de la technologie, des infrastructures, des marchés, et de la création d'emplois décents particulièrement pour la jeunesse.

Des analyses approfondies sur les avantages devront inclure les opportunités pour les petits producteurs qui sont en fait à la base du développement de l'Afrique, particulièrement dans les cas où les petits planteurs ou producteurs font partie du modèle économique des IFGE. Les IFGE ne devront ni détruire, ni monopoliser ou restreindre les petites affaires locales.

En outre les coûts et bénéfices liés à l'impact social et environnemental doivent être pris en compte dans la mesure où ils ont un effet sur les dépenses publiques et le revenu national. Les impacts sociaux des IFGE peuvent inclure le capital social, l'éducation, la santé, les crimes, les mauvais comportements sociaux et la violence. S'attaquer aux conséquences des nouveaux problèmes sociaux ou de leur aggravation comporte des coûts en argent et en temps. Ces coûts liés à l'impact social et à l'impact environnemental devraient aussi être vus et interprétés pas seulement pour le présent mais aussi pour le futur de l'investissement. Les Etats membres et les investisseurs sont encouragés à étudier les modèles d'IFGE qui minimisent ces impacts tout en prenant en intégrant les approches basées sur les modèles responsabilisent les populations locales et les communautés.

Les Etats membres devraient également développer et faciliter la mise en œuvre de méthodes simples qui permettent de vérifier la capacité des investisseurs à mettre leurs plans en conformité avec les exigences et aspirations politiques des pays hôtes. Les investisseurs pourraient être évalués sur la base de critères tels que leur réputation dans le milieu des affaires et leur expérience, le caractère inclusif du modèle économique proposé, et la certification ou preuve de leur respect des normes industrielles.

Les décisions d'offrir des incitations fiscales aux investisseurs devraient être prises avec beaucoup de précaution. Ces décisions devraient avoir un fondement financier et économique et ne devraient pas marginaliser les investisseurs locaux ou nationaux au profit des investisseurs étrangers.

En vue de maximiser les bénéfices pour l'économie nationale et participer à l'amélioration des conditions de vie des communautés locales les investisseurs devraient contribuer à la création d'emplois, à la formation de la main d'œuvre locale, à la mise en place d'unités de transformation, procéder au transfert de technologies appropriées et à l'achat de biens et services locaux.

***Principe 15: Les résultats de l'étude rigoureuse, globale et indépendante d'impact social et environnemental des IFGE sont utilisés pour confirmer l'acceptabilité des IFGE avant leur approbation.***

Il a été noté une tendance à surestimer les bénéfices des IFGE en raison de l'insuffisance d'une analyse intégrée et d'un examen limité de l'ensemble de la durée du projet, prenant en considération des options et voies alternatives d'investissement. Les méthodologies d'évaluation des IFGE devront par conséquent être globales en termes d'espace et de temps.

En outre, même sans les IFGE, certains bénéfices auraient été réalisés sur ces sites pendant cette période de temps. Il serait aussi important d'évaluer le caractère souhaitable des IFGE par rapport à ces bénéfices alternatifs.

L'évaluation des impacts devrait être basée sur une consultation préalable des personnes affectées par les effets néfastes de ce modèle économique. Le projet de rapport d'évaluation des impacts devrait être rendu largement disponible au public affecté dans les langues et format appropriés. Les personnes affectées et ceux le public en général concerné devraient disposer d'un délai approprié pour fournir des commentaires, et ces commentaires devraient être pris effectivement en considération avant la finalisation de l'étude d'évaluation d'impacts. Il est de l'intérêt des Etats membres et de leurs citoyens de considérer les manquements graves aux normes de gestion sociale et environnementale comme constituant des motifs valables de résiliation ou de rejet des IFGE. Cela peut être fait par exemple à travers un suivi des investissements tout au long de leur cycle de vie mais plus particulièrement avant, en assurant la conformité avec les conditions prévues dans les documents d'investissement et les engagements pris pendant les négociations entre les communautés et les investisseurs.

Les gouvernements doivent veiller à la mise en œuvre par les investisseurs des résultats de l'évaluation d'impact environnemental avant et pendant la vie de l'IFGE. Ces études d'évaluation devraient être accompagnées de plans détaillés visant à atténuer les risques identifiés et devraient considérer l'investissement durant toute sa durée de vie et devrait être évalué en rapport avec des approches alternatives de développement. Les gouvernements devront prendre les mesures nécessaires pour s'assurer de l'existence de capacités d'évaluation et d'application des recommandations des études d'impacts.

***Principe 16: La superficie de terres allouée à un projet d'IFGE est augmenté progressivement sur la base de la preuve faite par l'investisseur de sa capacité à utiliser efficacement les terres acquises.***

Les données actuellement disponibles montrent que la plupart des investisseurs ne disposent pas des capacités techniques, financières ou autres requises pour mettre en valeur l'essentiel des terres qui leur sont allouées. La taille du projet d'IFGE devrait se baser sur l'analyse de la superficie optimale de terres pour un projet déterminé, compte tenu des capacités de l'investisseur. Les Etats n'ont aucun intérêt à allouer en une seule fois des superficies excessives de terres à l'investisseur dans la mesure où cela alimente la spéculation foncière et provoque des déplacements injustifiés de populations.

Les autorités compétentes des Etats membres devront s'assurer que les accords avec les investisseurs permettent des recours au cas où ceux-ci failliraient à mettre en valeur les terres après qu'elles leur aient été allouées pour un projet d'IFGE. Les Etats membres devraient également prévoir des mesures visant à faciliter l'entrée de nouveaux investisseurs dans le projet d'IFGE au cas où les investisseurs initiaux failliraient à leurs obligations.

# 7

## Chapitre 7: **Coopération, Responsabilité Mutuelle et Suivi évaluation**

La mauvaise performance des projets d'IFGE et la non concrétisation des bénéfices espérés peuvent être attribués en partie à une mauvaise évaluation des risques et à un manque de vision collective et de solidarité entre acteurs clés. Pour améliorer la performance des investissements futurs, il est nécessaire de promouvoir la coopération et la responsabilité mutuelle entre les IFGE, les petits producteurs, les gouvernements des pays hôtes et les gouvernements des pays d'origine des investisseurs.

Les IFGE sont un phénomène à la fois national et régional. Ceci parce que, bien que les investissements ont lieu dans un pays particulier, ses impacts se font ressentir dans d'autres pays de la région. Ceci est le cas en ce qui concerne des questions telles que les coûts du foncier, à la main d'œuvre et aux avantages divers. Il y a un risque réel que dans leur compétition pour attirer les investisseurs, les Etats membres octroient des taux toujours plus bas aux investisseurs, aboutissant ainsi à un scénario de nivellement par le bas. La solidarité entre les Etats est plus que jamais nécessaire pour leur permettre d'utiliser leur influence collective en vue d'établir des taux acceptables et planchers sur ces questions en vue d'accroître les chances d'acceptation de ces conditions par les investisseurs. La coopération est également requise au sein des pays quand on sait que les IFGE impliquent des secteurs au-delà du foncier pour inclure les finances, l'aménagement de l'espace, les forêts, etc.

Les efforts envisagés pour examiner les IFGE en vue de les amener à se conformer aux principes directeurs peuvent être mis en œuvre dans le contexte de l'opérationnalisation du document cadre de suivi évaluation du LPI. Les activités d'appui qui pourraient par la suite répondre aux résultats du suivi-évaluation peuvent inclure des revues et apprentissages par les pairs, des revues des politiques et des formations ciblées de courtes durées.

Pour répondre à ces défis, ces principes de guide visent à aider les Etats membres non seulement à mettre en place mais aussi à mettre en œuvre et suivre des processus, codes et normes visant à réduire les effets néfastes des IFGE et à maximiser les bénéfices pour le développement de l'économie nationale, aussi bien que le développement des communautés locales, en particulier les femmes, les petits producteurs agricoles et les jeunes .

Vu que les données disponibles mettent également en exergue la nécessité d'améliorer les taux d'exécution des IFGE, il est souhaitable d'accorder la priorité à la mise en œuvre des présents principes directeurs pour les IFGE en attente de mise en œuvre de manière à conseiller les gouvernements, les investisseurs, les investisseurs des pays d'origine des investisseurs et les autres acteurs sur comment améliorer la performance et la responsabilité.

***Principe 17: Les Parties prenantes au niveau national, régional, continental et international font preuve de solidarité, coopération, responsabilité collective et mutuelle à l'égard des présents principes directeurs.***

Comme souligné dans les chapitres précédents, les données actuellement disponibles mettent en évidence effets potentiels négatifs des IFGE. Les efforts déployés pour suivre la conformité et la performance des IFGE requièrent une collaboration étroite entre les gouvernements, les parlementaires, Communautés Economiques Régionales, le secteur privé, les autorités traditionnelles, la société civile, les partenaires du développement et bien d'autres acteurs à différents niveaux. En examinant les projets d'IFGE, il est important de souligner les initiatives africaines telles que l'intégration des CLD et la mise en œuvre du CAADP.

La solidarité et la collaboration entre Etats membres est un impératif pour le renforcement des capacités à travers la mise en commun de l'expertise et de l'information, les échanges d'expériences et le partage des enseignements en matière d'IFGE.

La collaboration et la solidarité peuvent aider à la réduction les déséquilibres qui existent en matière d'IFGE entre les capacités individuelles des Etats membres et celles des investisseurs. La collaboration et l'échange d'informations peuvent aussi protéger les Etats membres contre les compétitions malsaines engagées entre eux en vue d'attirer les investisseurs. Ceci pourrait nécessiter la création de partenariats stratégiques avec des institutions de renforcement des capacités, , un apprentissage institutionnalisé des leçons et la mise en place d'un organisme continental de coordination des politiques œuvrant à la définition de prix planchers

pour différentes catégories de terres. La coopération sur des questions telles que les avantages à consentir et l'estimation de la valeurs réelles des terres est également de nature à limiter les risques de scénario de nivellement par le bas.

***Principe 18: L'UA développe et applique un cadre de suivi évaluation avec des indicateurs standardisés qui serviront comme outil pour tirer des leçons des expériences et en fin de compte, pour l'amélioration et l'efficacité des IFGE.***

Il est impératif que les contrats et/ou les législations prévoient et organisent des revues périodiques des clauses et conditions des IFGE. Ceci permet aux Etats membres d'utiliser les résultats de suivi évaluation pour assurer le contrôle rigoureux de conformité de toutes les parties et de prévoir des mécanismes de correction et de sanction des comportements non conformes. (y compris la résiliation des contrats). Les revues périodiques permettent également de faire si nécessaire des ajustements en fonction de l'évolution des conditions économiques, sociales et environnementales.

Les investisseurs échappent parfois à leurs responsabilités en cas d'inaction ou de manque de conformité, grâce à accords qui manquent de précisions. Cette situation interpelle sur la nécessité d'une pleine et entière participation de l'ensemble des parties prenantes (y compris les communautés locales), en ce qui concerne l'identification et l'accord sur les éléments majeurs du projet d'IFGE qui ont besoin de faire l'objet d'un suivi ainsi qu'en ce qui concerne les indicateurs et points de repères à utiliser.

***Principe 19: Les Etats membres améliorent les bénéfices et minimisent les impacts négatifs des IFGE à travers les échanges d'expériences entre pays, régions et continents.***

Il y a besoin urgent d'apprentissage par les pairs, de réseautage et de partage d'expériences entre pays en matière d'IFGE. Ceci peut être réalisé à travers des dialogues inclusifs sur les politiques et des formations bien ciblées guidées par un cadre visionnaire de développement des capacités. L'UA est mandatée pour offrir aux Etats membres la plateforme nécessaire pour un service de partage d'informations sur les IFGE servant de base pour un tel apprentissage entre pays. . Une telle plateforme pourra fournir aux Etats membres des données précises, à jour et complètes sur les IFGE à partir de recherches et analyses scientifiques. Ceci donne un éclairage particulier sur le rôle des institutions de recherches sur le rôle des institutions de recherche, des think tanks et des institutions communautaires de savoirs. Cela souligne également le besoin pour les Etats membres de coopérer avec les autres



acteurs, notamment la société civile, pour améliorer les capacités à tous les niveaux afin de permettre la meilleure utilisation et interprétation de l'information sur les LSLBI.

Ces efforts et tous les autres visant la mise en œuvre des Principes directeurs dépendent d'un cadre régional coordonné pour le renforcement des capacités dans le domaine des IFGE. Encore une fois il relève du mandat de l'UA d'assurer l'émergence et la mise en œuvre d'un tel cadre.

# 8

## Chapitre 8: **Mettre en œuvre les principes directeurs**

**E**n mettant en place les CLD et en adoptant la déclaration sur les problèmes et enjeux fonciers, les leaders africains et la communauté des acteurs du foncier ont exprimé leur intention d'être proactifs dans le développement de politiques foncières et l'utilisation de leurs ressources foncières. Les Etats membres reconnaissent que les IFGE recèlent de promesses en matière de transfert de technologie, de création d'emplois, d'accroissement du niveau de vie et des flux de revenus d'exportation pour les Etats africains. Cependant, ces investissements peuvent et, ont été accompagnés par des effets négatifs aux plans social, économique, politique et environnemental. Par conséquent les pays africains se sont engagés dans la recherche d'un équilibre entre les l'obtention des produits financiers résultant des IFGE et la nécessité de préserver des résultats développement plus larges, incluant les droits des communautés à la sécurité alimentaire et des conditions d'existence, à la terre et aux autres sources de revenus.

Ces Principes directeurs représentent le produit de cette aspiration des Etats membres. Les Principes directeurs constituent le point culminant d'une série de processus et de travaux conduits à travers le continent visant à répondre aux défis auxquels fait face le continent dans leurs efforts visant à faire des IFGE des facteurs de promotion d'une croissance économique équitable, de paix et de prospérité pour les peuples.

### **8.1 Les principes directeurs ne sont utiles que s'ils sont mis en œuvre**

---

Les principes directeurs sont articulés comme un cadre global et interdépendant de principes articulés autour de principes fondamentaux. Ces principes fondamentaux sont ceux-ci-après : (i) La nécessité pour les investissements d'être éclairés par les stratégies et priorités de développement établies par les Etats membres et de concourir à leur mise en œuvre; (ii) la nécessité de l'existence des politiques foncières et autres dispositifs juridiques et institu-

tionnels qui engendrent la bonne et responsable gouvernance du foncier et des ressources qui y sont liées ; (iii) Un engagement indéfectible à garantir les droits et intérêts des communautés (avec une attention particulière accordée aux femmes) à travers les principes d'égalité et de transparence dans tous les processus et considérations et, (iv) un engagement à développer les capacités requises à tous les niveaux en vue d'une contribution active aux processus de développement, de mise en œuvre de suivi et de revue des investissements.

Conscients du fait que ces principes directeurs sont voulus et appropriés par les africains doivent désormais relever le défi difficile mais réalisable, de leur opérationnalisation.

La sensibilisation et l'appropriation partagée des principes directeurs aux plans à la fois national et régional seront mieux réalisés à travers une diffusion pleinement fondée sur une approche puissante de genre et entièrement inclusive. Les efforts des pays membres à cet égard d'un cadre institutionnel de coordination régionale en vue de la vulgarisation l'opérationnalisation et le suivi évaluation des principes directeurs. Le CLD de l'UA offre une plateforme légitime pour la mise en place d'un tel cadre.

## **8.2 Éléments sur l'opérationnalisation des principes directeurs**

---

Les IFGE constituent une question d'intérêt au delà des seules frontières nationales pour exiger une action collective des Etats et des acteurs non étatiques y compris le secteur privé. Une base solide de connaissances, un apprentissage et une solidarité collectifs dans les approches de politiques constituent des facteurs clés favorables aux efforts Etats de tirer parti des opportunités dont recèlent les IFGE. L'UA soutenue par les CER et par les autres acteurs est bien placée pour faciliter la dynamique requise en opérationnalisant une plateforme continentale pour mettre en commun les expériences des Etats membres et en renforçant progressivement leurs capacités en matière d'IFGE à partir d'approches d'apprentissage partagé.

L'acceptabilité des IFGE devra être déterminée en partie par l'évaluation de la mesure dans laquelle ces IFGE contribuent à la vision nationale pour une croissance et un développement agricole inclusifs qui accordent la priorité aux petits producteurs. Dans ce cadre il y a nécessité les Etats membres de réexaminer les IFGE préparés et approuvés ou exécutés au regard de la loi ou des protocoles et conventions existants avec pour objectif de les mettre en cohérence avec les présents principes directeurs.

Un grand nombre d'Etats et d'acteurs non-étatiques tant locaux et de pays étrangers ont une contribution importante à apporter en vue d'assurer la mise en œuvre des principes directeurs en vue d'améliorer le développement agricole et fin de compte, favoriser l'approfondissement et la consolidation de la paix, de la sécurité et de la démocratie. Les Etats membres ont un rôle important à jouer dans l'accueil et la facilitation de l'engagement constant de ces acteurs.

Les gouvernements des pays investisseurs et leurs entreprises ont un rôle important à jouer en soutenant et en adhérant aux présents principes directeurs dans la mesure où ils complètent les conventions internationales et els principes déjà approuvés par la communauté internationale en vue d'orienter les activités des investisseurs dans les pays.

### **8.3 La Cohérence au niveau national est un facteur déterminant**

---

Enfin, il y a plusieurs nouveaux cadres de développement et sources d'orientation à la disposition des Etats membres, qui peuvent jouer un rôle clé en influençant de manière déterminante la gouvernance foncière et le développement agricole sur la décennie prochaine. Ces cadres comprennent notamment les Objectifs de Développement Durable (ODD), les Directives volontaires (DV) et Investissements Agricoles responsables (IAR). La solidarité entre les Etat membres jouera un rôle crucial en vue d'assurer une cohérence dans l'exécution au niveau pays des principes directeurs et des autres cadres et sources d'orientation.