

# Contrats d'investissement pour les terres agricoles et l'eau : 10 étapes

**Carin Smaller**

**Avril 2013**

## Introduction

Le présent document est un outil pour les parlementaires, les fonctionnaires, les propriétaires fonciers et les communautés locales qui participent à la négociation de contrats d'investissement visant des terres agricoles et l'eau avec des investisseurs étrangers. Il présente 10 étapes essentielles à suivre pour négocier le contrat du point de vue du développement durable. Il s'agit d'un aperçu d'un guide plus détaillé et complet qui propose des modèles de dispositions juridiques pour un contrat d'investissement.

Cependant, toutes les circonstances n'exigent pas nécessairement la négociation de tels contrats d'investissement agricole. Lorsque les États sont dotés des lois et règlements nationaux requis, la signature d'un contrat entre l'État et l'investisseur étranger peut ne pas être nécessaire. Le droit national régira toutes les questions qui pourraient survenir à l'égard de l'investissement étranger, y compris la délivrance de licences et permis pour les exploitations agricoles. Il s'agit de la situation idéale et de la pratique dominante dans la plupart des pays développés.

Alors que ce document couvre un vaste éventail de questions qui devraient être envisagées lors de la rédaction de contrats d'investissement agricole, il ne devrait pas être interprété comme un aval de la vague actuelle d'investissements étrangers dans le domaine foncier communément appelés « accaparement des terres ». Il existe une documentation croissante qui démontre les impacts majoritairement négatifs de ces projets, y compris le fait qu'ils peuvent réduire la sécurité alimentaire et porter atteinte aux droits fonciers, à l'accès à l'eau, à la nourriture et à l'hébergement des populations locales, plus particulièrement des femmes. Tout aussi inquiétant est le fait qu'un grand nombre des investissements n'ont pas produit les bénéfices attendus, y compris l'emploi, la croissance économique, l'amélioration des compétences, le transfert de la technologie appropriée et le développement des infrastructures.

Il existe des modèles d'exploitation agricole et d'investissement qui se sont révélés profitables du point de vue économique et plus acceptables aux niveaux social et politique que les grandes plantations possédées par des étrangers. Les coentreprises, les coopératives possédées par les agriculteurs, les contrats de gestion ou les programmes d'aide aux petits planteurs, bien que n'étant pas sans inconvénients eux aussi sont devenus les modèles d'exploitation agricole préférés par de nombreuses agroentreprises et chaînes de supermarchés. Ces modèles fournissent aux exploitants agricoles un revenu assuré et leur permettent de conserver la propriété de leurs terres, eau et autres ressources naturelles.

Néanmoins, en réalité, des centaines de contrats sont signés. Le Land Matrix Partnership déclare que plus de 1 217 contrats ont été conclus entre 2000 et 2009, couvrant 83,2 millions d'hectares de terres dans des pays en développement (Anseeuw et al., 2012). Soixante contrats ont été examinés aux fins du présent document avec l'objectif de contribuer à l'amélioration de la qualité de ces contrats.

En outre, au fil des dernières années, un certain nombre d'initiatives mondiales et régionales sont apparues pour aider les gouvernements à faire face à l'énorme vague d'intérêt des investisseurs pour les terres et l'eau. Elles fournissent un point de référence et des principes importants pour aider à améliorer la qualité de l'investissement dans le secteur agricole (consulter l'annexe 1).

---

## *Un cadre pour les contrats d'investissement : 10 étapes*

Ci-dessous on trouvera 10 étapes essentielles pour négocier et rédiger des contrats d'investissement qui soutiennent le développement durable. Il importe de remarquer dès le départ que la négociation d'un contrat ne constitue pas un résultat en soi mais que cela marque plutôt le début d'une relation à long terme entre l'investisseur, le gouvernement et les communautés locales. Il s'agit du commencement d'un processus et il faut s'assurer que l'on comprend et que l'on fixe un cadre en envisageant un avenir à plus long terme.

### 1. Préparer l'environnement de négociation

On ne peut assez insister sur l'importance de la phase préparatoire. Elle précède le succès de toute négociation. Elle inclut la détermination des besoins du pays et ses exigences en matière de renseignements, la compréhension des facteurs économiques qui sous-tendent le projet proposé (et la connaissance de la valeur de vos ressources naturelles), la clarification du rôle du droit national à l'égard du contrat, et la préparation de l'équipe de négociation. Par conséquent, il faut s'assurer de l'existence de solides capacités à négocier et de connaissances spécialisées pertinentes dans la gamme des sujets qui seront abordés lors des négociations.

Avant d'entamer les négociations avec un investisseur, il importe de très bien comprendre les stratégies de développement rural et agricole du pays d'accueil. Cela aidera les personnes responsables des négociations de l'investissement à déterminer les domaines, communautés et récoltes essentiels auxquels accorder priorité pour atteindre les objectifs de réduction de la pauvreté, de sécurité alimentaire et d'emploi rural du pays. Cela peut également aider à déterminer le genre d'investissement approprié : privé ou public, national ou étranger, ou une combinaison.

Les données d'envergure nationale sur la disponibilité et l'adéquation de la terre pour la production agricole aideront aussi à déterminer les domaines les plus appropriés dans lesquels réaliser l'investissement (il importe autant ici d'examiner les prédictions pour divers scénarios climatiques). En l'absence de données d'envergure nationale ou lorsqu'elles sont de mauvaise qualité, il demeure possible d'accéder aux renseignements concernant l'adéquation de la terre auprès d'organisations internationales, de ressources en ligne et en discutant avec des experts et des parties intéressées à l'échelle locale.

Le succès à long terme d'un projet d'investissement est étroitement lié à son acceptation par la communauté locale; acceptation qui découle du processus de négociation et du sentiment qu'ont les membres de la communauté que leurs intérêts sont pris au sérieux. Les équipes de négociation et les investisseurs devraient avoir des réunions appropriées avec la communauté locale pour garantir une issue cohérente soutenue par la communauté. Il est également important de comprendre les besoins de l'investisseur pour être en mesure de répondre correctement aux exigences de la négociation.

## 2. Réaliser des études de faisabilité

Les études de faisabilité d'entreprise portent principalement sur la viabilité économique et technique du projet proposé. Elles devraient également traiter les principaux facteurs sociaux et environnementaux qui pourraient porter atteinte à la viabilité du projet. Les études de faisabilité devraient être réalisées et vérifiées par un tiers indépendant avant la signature du contrat. Les résultats de l'étude de faisabilité aideront l'investisseur à élaborer son plan d'entreprise. L'étude devrait être présentée et approuvée par le gouvernement avant la conclusion des négociations contractuelles, et ses jalons insérés dans le contrat lui-même.

La recherche révèle maintenant qu'une mauvaise conception du projet et le défaut de détermination de sa viabilité sont les principales causes du taux élevé d'échec des investissements agricoles. En 2012, la Banque mondiale a examiné 179 projets d'investissements agricoles dans 32 pays. Elle a conclu que la moitié des projets étaient considérés comme des échecs ou des échecs modérés en ce qui concerne les finances car le « concept comportait des lacunes fondamentales telles qu'un emplacement inapproprié, un mauvais choix de culture ou des hypothèses de planification trop optimistes » (traduction) (Tyler & Dixie, 2012).

Les résultats de cette étude soulignent l'importance de l'adoption d'un cadre assez vaste pour les études de faisabilité d'entreprise leur permettant de mettre en lumière non seulement les aspects économiques et techniques considérés de façon restrictive mais également les impacts externes essentiels qui pourraient présenter des risques graves pour la viabilité du projet. Ces genres d'impacts externes peuvent inclure des questions sociales et environnementales et nécessiter des apports provenant des évaluations d'impact environnemental et social (EIES).

## 3. Réaliser des études d'impact

Les possibles impacts sociaux et environnementaux du projet sont étroitement liés à sa faisabilité économique. La plupart des pays en développement possèdent une législation nationale pour les études d'impact sur l'environnement (EIE). Dès le milieu des années 1990, environ deux-tiers des quelque 110 pays en développement avaient promulgué, sous une forme ou une autre, une législation sur les EIE (Wood, 2003) exigeant généralement qu'elles soient réalisées pour que le projet d'investissement puisse aller de l'avant. En principe, une EIE devrait être réalisée avant qu'un projet ne soit signé et mis en œuvre. Le contrat peut alors être révisé et adapté à la lumière des conclusions de l'EIE. La possibilité qu'une EIE conduise à un abandon du projet ne devrait pas être éliminée.

En pratique, cependant, les EIE sont souvent réalisées après la signature du contrat mais avant que l'investisseur ne commence la construction et l'exploitation. Il devrait utiliser les résultats pour élaborer un plan de gestion environnementale et un plan d'action. L'investisseur ne devrait pas obtenir les permis nécessaires pour commencer la production avant que ces étapes ne soient franchies. Malheureusement, les EIE sont trop fréquemment absentes dans le secteur agricole. La Banque mondiale a découvert que même lorsque des EIE étaient exigées par la loi, il n'était pas rare qu'elles ne soient pas réalisées (Deininger et al., 2011).

Pour renforcer l'efficacité des EIE, les résultats et les plans subséquents doivent être incorporés dans le contrat en tant qu'éléments opposables aux parties en droit. Le défaut de conformité doit constituer une violation substantielle du contrat. Le contrat devrait en outre contenir une exigence de compte rendu annuel sur la mise en œuvre des deux plans, les rapports devant être rendus publics et accessibles aux membres des communautés locales.

#### 4. Répartir les droits découlant des régimes fonciers et d'accès à l'eau

Dans le cadre des investissements agricoles, la question des régimes fonciers et d'accès à l'eau est l'une des plus épineuses. Là où les systèmes fonciers et d'accès à l'eau sont bien développés et où ces droits sont clairs et accordés aux propriétaires et utilisateurs locaux, ces derniers auront leur mot à dire sur la façon dont la terre et l'eau seront attribués à l'investisseur. Ils pourront participer au processus contractuel, soit directement, soit en qualité de parties à une négociation entre l'investisseur et l'État. Si le gouvernement détermine qu'un investissement devrait avoir lieu malgré l'opposition d'un propriétaire ou utilisateur foncier local, une expropriation pourrait être possible sous réserve des lois pertinentes et des exigences quant à l'indemnisation.

Pourtant, dans la plupart des États dans lesquels des contrats d'investissement sont signés, les droits fonciers et d'accès à l'eau soit ne sont fréquemment pas officiellement reconnus, sont vagues ou fondés sur des coutumes locale, ou tout simplement sont inexistantes. Au lieu de cela, le titre de propriété appartient fréquemment au gouvernement, aux chefs locaux ou à d'autres structures communautaires. Cela peut conduire à une situation dans laquelle l'investisseur se voit accorder un régime foncier et d'accès à l'eau qui est sûr alors que les communautés locales se retrouvent avec des droits faibles ou inexistantes. Par conséquent, cela porterait atteinte à l'accès aux terres et à l'eau de la communauté locale; une réalité documentée par la Banque mondiale, plusieurs organismes des Nations Unies et des organisations de la société civile. La question du régime foncier et d'accès à l'eau pour les propriétaires et utilisateurs locaux doit être clairement identifiée avant la négociation du contrat.

#### 5. Déterminer les incitations financières et autres

Les incitations financières et les allègements fiscaux sont une caractéristique commune aux stratégies de promotion de l'investissement de nombreux pays et sont fréquemment incorporés dans la législation nationale. Toutefois, leur efficacité fait l'objet d'un intense débat qui n'a pas encore produit de consensus. Pour certains, les incitations contribuent au rapide essor économique de la Corée, de Maurice et de Singapour. Cependant, de l'avis de la majorité, rares sont les preuves qui suggèrent que les incitations contribuent à des flux d'investissements supérieurs. Il existe toutefois des éléments qui suggèrent que le climat d'investissement joue un rôle déterminant pour attirer les investissements et qu'il peut, dans certains cas, rendre les incitations efficaces. Ainsi, l'effet de la diminution des taux d'imposition pour

les investisseurs étrangers est huit fois supérieur pour les pays ayant un bon climat d'investissement. En revanche, la preuve de l'efficacité des exonérations fiscales temporaires est beaucoup moins solide (James, 2009). Les incitations à l'investissement peuvent en outre créer une situation dans laquelle les investisseurs étrangers et nationaux ne se trouvent plus sur un pied d'égalité.

Qui plus est, le coût des incitations, en ce qu'elles privent les pays en développement de recettes fiscales dont ils ont grand besoin, peut porter atteinte aux efforts déployés par le gouvernement pour investir dans l'économie locale, dans l'amélioration de l'accès aux services sociaux ou dans la conservation de l'environnement. Ainsi, les paiements de loyers annuels pour les terres permettent à l'État d'établir une valeur marchande de la terre donnée à bail et garantissent qu'elle devient productive. Cela décourage les régimes de propriété foncière et de droits d'accès à l'eau conçus à des fins spéculatives. Dans certains cas, le loyer ou les droits sont établis par voie législative ou réglementaire, et il importe par conséquent de consulter le ministère concerné pour se renseigner s'il existe des taux.

## 6. Éviter les dispositions de stabilisation

Plus particulièrement en Afrique, les investisseurs exigent fréquemment l'inclusion de dispositions de stabilisation dans le contrat. Il s'agit de clauses insérées dans les contrats d'investissement qui imposent des obligations au gouvernement soit de faire obstacle à l'application de législations ou réglementations nouvelles ou modifiées qui affectent les investissements, soit d'indemniser les investisseurs dans ces cas. Elles peuvent s'appliquer pendant une période donnée ou pendant l'intégralité de la durée du contrat et de ses périodes de renouvellement. Elles peuvent s'étendre à un éventail limité de questions fiscales ou à l'ensemble des nouvelles législations et réglementations. Le Représentant spécial du Secrétaire général des Nations Unies pour les entreprises et les droits de l'homme classe les dispositions de stabilisation dans deux vastes catégories : les questions fiscales (impôts, dividendes, loyers, taux de paiement pour les services fournis, etc.) et les domaines réglementaires non fiscaux tels que l'environnement, la main-d'œuvre, la santé et la sécurité (Shemberg, 2008). Les dispositions de stabilisation ouvertes qui incluent des fonctions réglementaires non fiscales sont maintenant largement reconnues comme inacceptables. Cependant, les dispositions de stabilisation à l'égard de certaines questions fiscales visant à éviter la promulgation de lois arbitraires et discriminatoires par le gouvernement jouissent d'un certain soutien. Ces dispositions de stabilisation fiscale limitées ne devraient pas avoir préséances sur la législation nationale ou s'y opposer mais peuvent faire partie de la négociation des questions fiscales liées au contrat.

## 7. Préciser les obligations de l'investisseur en matière de développement

L'article visant à préciser les obligations de l'investisseur en matière de développement est un important article du contrat d'investissement du point de vue du développement durable et celui qui est le plus souvent négligé. C'est la partie du contrat dans laquelle l'investisseur prend des engagements, qui lui sont juridiquement opposables, pour notamment contribuer à créer des emplois, former la main-d'œuvre locale, établir des industries de transformation, transférer les technologies appropriées, acheter des produits et services locaux et vendre une partie de la production sur le marché local. Plus le contrat est précis et détaillé au sujet de ce que l'on peut attendre de l'investisseur en ce qui concerne ses contributions au développement, meilleure est la possibilité que le projet produira les avantages prévus.

La mise en place d'un Accord de développement communautaire (ADC) peut aider à élaborer un cadre juridique pour la participation de l'investisseur à la vie de la communauté locale. Le processus de négociation et de rédaction de l'ADC est aussi important que les avantages économiques ou sociaux qui pourraient en découler. Cela exige une approche inclusive et participative. Il est essentiel de déterminer tous les groupes affectés. L'ADC pourrait accorder un pourcentage des profits du projet à un Fonds de développement de la communauté qui financera une gamme d'activités économiques et sociales définies par la communauté et pouvant inclure la santé, l'éducation, le logement, l'assainissement, les infrastructures et la formation axée sur les compétences. L'ADC peut créer un cadre de dialogue et de discussion permanents avec la communauté en cas de différend ou de grief. Il peut en outre prévoir des examens périodiques du projet et de ses impacts sur la communauté et le milieu environnant. Il existe un certain nombre de ressources et de guides qui peuvent être consultés pour aider les investisseurs et les communautés à négocier l'ADC, y compris l'ADC du Sustainable Development Strategies Group, CDA Library, Banque mondiale, mars 2012; Center for Social Responsibility in Mining (2011); Otto (2010); Environmental Resources Management (2010); Gross, Leroy & Janis-Aparicio (2005).

## 8. Déterminer les paramètres environnementaux

Tous les pays en développement possèdent une forme ou une autre de législation nationale sur l'environnement qui sera applicable à l'investisseur. Il est fortement recommandé de renvoyer spécifiquement à la législation pertinente dans le contrat. Cependant, dans de nombreux pays en développement, il se pourrait qu'il n'existe pas encore de règlement environnemental applicable aux exploitations agricoles commerciales à grande échelle. L'investisseur pourrait introduire de nouvelles méthodes ou intrants de production tels que les graines, engrais, produits chimiques et pesticides. Même si les intrants ne sont pas nouveaux, l'ampleur de leur utilisation pourrait déclencher des réactions environnementales inconnues. Il pourrait falloir rédiger de nouvelles lois ou modifier les lois actuelles pour tenir compte des nouveaux genres de méthodes et d'intrants de production. Si c'est le cas, le contrat d'investissement peut temporairement aider à combler cette lacune en imposant à l'investisseur une norme environnementale plus élevée reflétant les possibles impacts. Cela devrait constituer une étape provisoire pendant que les lois et règlements adéquats sont élaborés, et le contrat ne devrait jamais faire obstacle à la capacité du gouvernement de le faire.

Alors qu'il est difficile de déterminer clairement les mesures que l'investisseur devrait adopter, on peut commencer par consulter les bonnes pratiques agricoles (y compris les pratiques agricoles adaptées au climat) et par utiliser les technologies les plus à jour, particulièrement celles qui améliorent l'empreinte environnementale. Le Plan de gestion environnementale est le principal document dans lequel l'investisseur s'engage à prévenir, minimiser, atténuer et améliorer les possibles impacts environnementaux néfastes du projet sur les sols, les sources d'eau et autres ressources naturelles.

De saines politiques nationales de gestion de l'eau sont également essentielles pour garantir une utilisation responsable et durable des ressources en eau. La gestion de l'eau tourne généralement autour de trois grands domaines de politique et juridiques, y compris (1) la quantité d'eau utilisée (pompage dans les rivières et les lacs, interception des eaux de pluie et utilisation des eaux souterraines), (2) contrôle de l'infrastructure hydrique (par exemple, les barrages, les réservoirs et les systèmes d'adduction), et (3) impact sur la qualité de l'eau (du fait de la pollution, particulièrement les ruissellements d'eaux usées et de produits chimiques).

Il importe de remarquer que le régime mondial actuel créé par les traités et les contrats d'investissement accorde les droits aux investisseurs étrangers, ce qui peut inclure le droit de puiser l'eau à des fins agricoles. À moins que le droit national et les instruments internationaux, y compris le contrat, prévoient clairement des examens périodiques du régime des droits d'accès à l'eau, les droits de l'investisseur pourraient prévaloir même s'ils sont en conflit avec les droits et besoins actuels ou à venir de la communauté locale.

## 9. Choisir un mécanisme approprié de règlement des différends

Le règlement des différends est fréquemment considéré comme un élément important d'un contrat. Du point de vue de l'État d'accueil, il est préférable de prévoir que les tribunaux nationaux seront la juridiction préférée pour les différends connexes au contrat. Mieux vaut ne pas préférer l'arbitrage international aux processus nationaux. Dans les cas où l'arbitrage international pourrait être nécessaire, il devrait être précédé par un effort pour régler le différend à l'amiable et au moyen des processus nationaux avant d'en arriver à l'arbitrage international. Il est conseillé aux pays en développement d'exiger un choix d'un tribunal particulier qui prévaut explicitement sur toute autre forme de règlement du différend, y compris en vertu de traités internationaux. Cela garantit une approche équitable et équilibrée du genre de différend juridique en question.

## 10. Veiller à ce qu'il y ait des activités de rapport, surveillance et évaluation

Rédiger le contrat approprié n'est qu'un point de départ dans la relation constante avec l'investisseur. La mise en œuvre des engagements et des obligations stipulées dans le contrat est un défi beaucoup plus ardu et à beaucoup plus long terme, particulièrement lorsque la capacité est limitée, ce qui est fréquemment le cas dans de nombreux pays en développement. La mise de côté d'un pourcentage du revenu généré par un projet au titre des questions de mise en œuvre aidera à garantir que le gouvernement dispose de la capacité de surveiller et d'évaluer le projet efficacement. Le fait de stipuler dans le contrat des exigences de rapport et des indicateurs clairs garantira que le gouvernement peut effectuer un suivi régulier de la réalisation, par l'investisseur, de ses obligations en matière de développement et d'environnement ainsi que de ses engagements envers la communauté locale. La transparence est un élément essentiel du processus de mise en œuvre et de surveillance des obligations pour les deux parties à un contrat.

## References

Anseeuw, W., Boche, M., Breu, T., Giger, M., Lay, J., Messerli, P., Nolte, K. (2012, avril). *Transnational land deals for agriculture in the global south : Analytical report based on the Land Matrix Database*, CDE, CIRAD, GIGA, GIZ, ILC. Obtenu à l'adresse suivante : <http://landportal.info/landmatrix/media/img/analytical-report.pdf>

Banque mondiale (2012, mars). *Mining Community Development Agreements: Source book*. Obtenu à l'adresse suivante : [http://siteresources.worldbank.org/INTOGMC/Resources/mining\\_community.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTOGMC/Resources/mining_community.pdf)

Banque mondiale, Conférence des Nations Unies sur le commerce et la développement (CNUCED), FAO, Fonds international de développement agricole (FIDA) (2009). *Principes d'investissements responsables dans l'agriculture qui respectent les droits, les moyens d'existence et les ressources*. Obtenu à l'adresse suivante : <http://www.fao.org/news/story/fr/item/162961/icode/>

Brereton D., Owen J. & Kim J. (2011). *Good Practice Note: Community development agreements*, Centre for Social Responsibility Mining. Obtenu à l'adresse suivante : [http://www.sdsg.org/wp-content/uploads/2011/06/csrm\\_good\\_practice\\_notes\\_on\\_cdas\\_document\\_final\\_260911.pdf](http://www.sdsg.org/wp-content/uploads/2011/06/csrm_good_practice_notes_on_cdas_document_final_260911.pdf)

Comité de la sécurité alimentaire mondiale (2012). *Directives volontaires pour une Gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, au pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*. Obtenu à l'adresse suivante : <http://www.fao.org/nr/tenure/voluntary-guidelines/fr/>

Deininger K. & Byerlee D., Lindsay J., Norton A., Selod H. & Stickler M. (2011, septembre). *Rising global interest in farmland: Can it yield equitable and sustainable benefits?* Banque mondiale. Obtenu à l'adresse suivante : [http://siteresources.worldbank.org/INTARD/Resources/ESW\\_Sept7\\_final\\_final.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTARD/Resources/ESW_Sept7_final_final.pdf)

Environmental Resources Management (2010, juin). *Mining Community Development Agreements: Practical experiences and field studies*. Obtenu à l'adresse suivante : <http://www.sdsg.org/wp-content/uploads/2011/06/CDA-Report-FINAL.pdf>

Gross J., Leroy G., & Janis-Aparicio M. (2005). *Community Benefits Agreements: Making development projects accountable*, Good Jobs First and California Partnership for Working Families. Obtenu à l'adresse suivante : <http://www.goodjobsfirst.org/sites/default/files/docs/pdf/cba2005final.pdf>

James S., (2009, décembre). *Incentives and investments: Evidence and policy implications*, Banque mondiale. Obtenu à l'adresse suivante : <https://www.wbginvestmentclimate.org/uploads/IncentivesandInvestments.pdf>

Otto J., 2010, *Community Development Agreements: Model Regulations and Example Guidelines*. Obtenu à l'adresse suivante : <http://www.sdsg.org/wp-content/uploads/2011/06/CDA-Final-Report-Otto-June-2010.pdf>

Pope, J., Annandale, D., et Morrison-Saunders, A. (2004). *Conceptualizing sustainability assessment*. *Environmental Impact Assessment Review* 24(6): 595-616.



Principles for Responsible Investment in Farmland. (2011). Obtenu à l'adresse suivante : [http://www.unpri.org/commodities/Farmland%20Principles\\_Sept2011\\_final.pdf](http://www.unpri.org/commodities/Farmland%20Principles_Sept2011_final.pdf)

Ruggie, J. (2011) *Principes pour des contrats responsables*. Représentant spécial du Secrétaire général des Nations Unies pour les entreprises et les droits de l'homme. Obtenu à l'adresse suivante : <http://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G11/134/21/pdf/G1113421.pdf?OpenElement>

de Schutter O., (2009) *Acquisitions et locations de terres à grande échelle: ensemble de principes minimaux et de mesures pour relever le défi au regard des droits de l'homme*. Rapporteur spécial sur le droit à l'alimentation, ONU. Obtenu à l'adresse suivante : <http://www.oecd.org/fr/csao/45285650.pdf>

Shemberg, Andrea, *Stabilization Clauses and Human Rights*, 11 mars 2008 à l'adresse suivante : <http://www.reports-and-materials.org/Stabilization-Clauses-and-Human-Rights-11-Mar-2008.pdf>

Smit, B. & Spaling, H. (1995). Methods for cumulative effects assessment. *Environmental Impact Assessment Review* 15(1): 81-106.

Sustainable Development Strategies Group (n.d.). *CDA Library*. Obtenu à l'adresse suivante : <http://www.sds.org/archives/cda-library/>

Tyler G. & Dixie G., (2012). Investing in agribusiness: A retrospective view of a development bank's investissements in agribusiness in Africa and Southeast Asia.

Union africaine, Commission économique pour l'Afrique (Nations Unies), et Banque africaine de développement. (2010) *Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique*. Obtenu à l'adresse suivante : [http://www.uneca.org/sites/default/files/uploaded-documents/fg\\_on\\_land\\_policy\\_fre.pdf](http://www.uneca.org/sites/default/files/uploaded-documents/fg_on_land_policy_fre.pdf)

Wood C., (2003). *Environmental impact assessments in developing countries: An overview*. Document présenté lors de la conférence intitulée Conference on New Directions in Impact Assessment for Development: Methods and Practise, EIA Center, University of Manchester. Obtenu à l'adresse suivante : <http://www.sed.man.ac.uk/research/iarc/ediais/pdf/Wood.pdf>

## Annexe 1 : Initiatives mondiales et régionales dans les domaines foncier et de l'investissement étranger

QUOI?	INITIATIVE DE QUI?	DESCRIPTION
Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique, 2010 (LPI)	Union africaine, Commission économique pour l'Afrique, Banque africaine de développement.	Adopté par les Chefs d'États africains lors du Sommet de l'Union africaine de 2009, il explique les raisons pour lesquelles le secteur foncier n'a pas joué son rôle principal dans le processus de développement en Afrique et le rôle qu'il pourrait jouer. Il décrit les processus opérationnels et les mesures clés pour élaborer des politiques foncières complètes et pour suivre les progrès.
Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts (Directives volontaires)	La Food and Agriculture Organization (FAO) a lancé le processus qui se trouve maintenant devant le Comité de la sécurité alimentaire mondiale, un forum intergouvernemental des États membres de l'ONU qui tente d'aborder les questions de la faim et de la pauvreté.	Le but est de guider les gouvernements pour améliorer la gouvernance du régime foncier des terres, de l'eau et des forêts avec l'objectif global d'atteindre la sécurité alimentaire pour tous et de soutenir la réalisation progressive du droit à une alimentation adéquate. Les directives cherchent à réaliser ce qui suit : 1. améliorer la gouvernance du régime foncier en offrant assistance et information concernant les pratiques acceptées à l'échelle internationale pour les systèmes fonciers; 2. contribuer à l'amélioration et à l'élaboration des cadre politiques, juridiques et organisationnels régissant l'éventail des droits fonciers; 3. améliorer la transparence et le fonctionnement des systèmes de droits fonciers; 4. renforcer les capacités et le fonctionnement des organismes de mise en œuvre : tribunaux, gouvernements locaux, organisations d'agriculteurs et de producteurs à petite échelle, de pêcheurs et d'utilisateurs des forêts, d'autochtones, le secteur privé, la société civile et les universitaires.
Principes d'investissements responsables dans l'agriculture qui respectent les droits, les moyens d'existence et les ressources 2009	Banque mondiale, Conférence des Nations Unies sur le commerce et le développement (CNUCED), FAO, Fonds international de développement agricole (FIDA)	Sept principes destinés aux investisseurs pour promouvoir un investissement responsable dans le secteur agricole : 1. Les droits fonciers existants et les ressources naturelles connexes sont reconnus et respectés. 2. Les investissements ne mettent pas en danger la sécurité alimentaire mais la renforcent. 3. Les processus pour accéder aux terres et autres ressources puis réaliser les investissements connexes sont transparent, contrôlés et garantissent la responsabilisation de toutes les personnes intéressées dans un environnement d'affaire, juridique et de réglementation approprié. 4. Toutes les personnes affectées de façon importante sont consultées et les accords issus des consultations sont consignés et appliqués. 5. Les investisseurs veillent à ce que les projets respectent le droit, reflètent les meilleures pratiques de l'industrie, soient viables du point de vue économique et se traduisent par une valeur partagée durable. 6. Les investissements produisent des impacts sociaux et distributionnels souhaitables et n'accroissent pas la vulnérabilité. 7. Les impacts environnementaux causés par un projet sont quantifiés et des mesures sont prises pour encourager une utilisation durable des ressources tout en minimisant le risque ou l'ampleur des impacts négatifs et en les atténuant.
Principes pour des contrats responsables	Professeur John Ruggie, Représentant spécial du Secrétaire général des Nations Unies pour les entreprises et les droits de l'homme	Dix principes destinés aux gouvernements et aux investisseurs qui négocient des contrats d'investissement : 1. Les parties devraient être bien préparées et pouvoir examiner les effets du projet sur les droits de l'homme durant les négociations . 2. Les responsabilités en matière de prévention et d'atténuation des risques pour les droits de l'homme associés au projet et à ses activités doivent être clairement définies et acceptées avant la signature du contrat 3. Les lois, réglementations et normes qui régissent le projet doivent faciliter la prévention, l'atténuation et la réparation des effets négatifs sur les droits de l'homme tout au long du projet. 4. Les clauses de stabilisation, si elles sont utilisées, doivent être rédigées soigneusement de sorte que toute protection des investisseurs contre les modifications ultérieures de la législation ne porte pas atteinte aux efforts déployés par l'État pour honorer ses engagements dans le domaine des droits de l'homme. 5. Si le contrat prévoit que les investisseurs fourniront des services débordant du cadre du projet, cela doit être fait d'une manière compatible avec les obligations de l'État et les responsabilités des investisseurs dans le domaine des droits de l'homme. 6. La sécurité physique des installations ou du personnel du projet doit être assurée dans le respect des principes et normes relatifs aux droits de l'homme. 7. Le projet doit être assorti d'un plan en faveur de la participation de la population locale dès le départ et tout au long de sa mise en œuvre. 8. L'État doit pouvoir vérifier que le projet respecte les normes pertinentes afin de protéger les droits de l'homme, tout en donnant l'assurance voulue aux investisseurs commerciaux qu'il s'abstiendra de toute ingérence arbitraire. 9. Les particuliers et les communautés qui subissent les effets du projet doivent avoir accès à un mécanisme de réclamation non judiciaire efficace. 10. Les dispositions du contrat doivent être rendues publiques, et la portée et la durée des exceptions à cette divulgation doivent être fondées sur des motifs impérieux.
Principles for Responsible Investment in Farmland, 2011 (Farmland Principles) (principes pour un investissement responsable dans les terres agricoles)	Initiative du secteur privé - pensions et fonds spéculatifs	Cinq principes élaborés par huit fonds d'investissement pour le secteur financier : 1. Promouvoir la durabilité environnementale 2. Respecter les droits fonciers et les droits de l'homme 3. Respecter les droits fonciers et aux ressources préexistants 4. Respecter des normes commerciales et de déontologie élevées 5. Faire des rapports sur les activités et les progrès
Acquisitions et locations de terres à grande échelle: ensemble de principes minimaux et de mesures pour relever le défi au regard des droits de l'homme, 2009	Professeur Olivier de Schutter, Rapporteur spécial des Nations Unies sur le droit à l'alimentation	Un ensemble de onze principes et mesures de base destinés aux États d'accueil et aux investisseurs : 1. Les négociations conduisant à des accords d'investissement devraient être menées en toute transparence avec la participation des populations locales. 2. Tout changement dans l'occupation des sols ne peut se faire qu'avec le consentement préalable, donné librement et en connaissance de cause, des communautés locales concernées. 3. Les États devraient adopter des lois pour protéger les droits des communautés locales et indiquer de manière précise les conditions dans lesquelles des changements dans l'utilisation des terres ou des expulsions peuvent avoir lieu. 4. Les recettes issues des accords d'investissement devraient être utilisées au profit de la population locale. 5. Les États hôtes et les investisseurs devraient mettre en place et promouvoir des systèmes d'exploitation agricole à intensité de main-d'œuvre suffisante pour que des emplois puissent être créés. 6. Les États hôtes et les investisseurs devraient coopérer pour trouver des moyens de faire en sorte que les modes de production agricole respectent l'environnement et n'accélèrent pas le changement climatique, l'appauvrissement des sols et l'épuisement des réserves d'eau douce.. 7. Les obligations de l'investisseur doivent être définies en termes clairs et être exécutoires. 8. Les accords d'investissement conclus avec des pays importateurs nets de produits alimentaires devraient inclure une clause selon laquelle un certain pourcentage minimum des récoltes produites devra être vendu sur les marchés locaux. 9. Des études d'impact devraient être effectuées avant la fin des négociations. 10. Les États sont tenus de consulter les peuples concernés et de coopérer de bonne foi avec eux. 11. Les travailleurs agricoles salariés devraient bénéficier d'une protection adéquate conformément aux instruments de l'OIT.

Publié par l'Institut international du développement durable

Siège de l'IISD

161 avenue Portage est, 6ème étage, Winnipeg, Manitoba, Canada R3B 0Y4

Tél: +1 (204) 958-7700 | Téléc: +1 (204) 958-7710 | Site web: [www.iisd.org](http://www.iisd.org)

---

## *L'Institut international du développement durable*

L'Institut international du développement durable (IISD) contribue au développement durable en formulant des recommandations sur les politiques concernant le commerce et les investissements internationaux, la politique économique, les changements climatiques et l'énergie, la gestion du capital naturel et social ainsi que le rôle habilitant des technologies de l'information dans ces domaines. Nous rendons compte des négociations internationales et partageons le savoir que nous avons acquis lors de projets collaboratifs. Cela se traduit par une recherche plus rigoureuse, un développement des capacités dans les pays en développement, des réseaux de meilleure qualité entre le Nord et le Sud ainsi que de meilleures connexions mondiales entre les chercheurs, praticiens, citoyens et décideurs.

L'IISD a pour vision un mieux-vivre durable pour tous, et pour mission d'assurer un avenir durable aux sociétés en favorisant l'innovation. L'IISD est un organisme de bienfaisance enregistré au Canada, et visé par l'alinéa 501(c)(3) de l'Internal Revenue Code des États-Unis. Il bénéficie de subventions de fonctionnement de base du gouvernement du Canada, qui lui sont versées par l'Agence canadienne de développement international (ACDI), le Centre de recherche pour le développement international (CRDI), ainsi que du gouvernement du Manitoba. Des fonds de projets lui sont également accordés par différents gouvernements, au Canada comme à l'étranger, des organismes des Nations Unies, des fondations et des entreprises privées.