

DIRECTIVES OPÉRATIONNELLES POUR UN INVESTISSEMENT FONCIER RESPONSABLE



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

À PROPOS DE CE RAPPORT

Le présent rapport a été rédigé par Karol C. Boudreaux, responsable de la pratique en matière de droits fonciers et aux ressources, The Cloudburst Group, et Yuliya Neyman, experte en droits fonciers et en droits de propriété, USAID. Le rapport a bénéficié de la participation précieuse de nombreux réviseurs, lesquels figurent dans les Remerciements à titre de reconnaissance.

Directives opérationnelles pour un investissement foncier responsable
mars 2015

Le présent document a été élaboré pour l'Agence des États-Unis pour le développement international (USAID).

Établi pour l'Agence des États-Unis pour le développement international (USAID), numéro contrat USAID AID-OAA-TO-13-00019, Ordre de mission ERC (Évaluation, Recherche et Communication) sous Droits à la propriété foncière et aux ressources (STARR) IQC No. AID-OAA-I-12-00030.

Mis en œuvre par :

The Cloudburst Consulting Group, Inc.
8400 Corporate Drive, Suite 550
Landover, MD 20785-2238, USA

Crédit photo couverture : USAID/Siegfried Modola

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	1
ACRONYMES	2
BREF APERÇU	1
REMERCIEMENTS.....	1
OBJECTIF DE CE GUIDE.....	1
RÉSUMÉ EXÉCUTIF	3
INTRODUCTION	10
1.0 DILIGENCE RAISONNABLE	17
IDENTIFIER UN EMPLACEMENT POTENTIEL POUR UN PROJET.....	17
FAIRE PREUVE D'UNE DILIGENCE RAISONNABLE.....	18
2.0 IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES	27
EFFORTS DE SENSIBILISATION	28
CONSULTATION.....	31
ACCORDS INTÉRIMAIRES.....	35
3.0 CARTOGRAPHIE	36
4.0 NÉGOCIATIONS CONTRACTUELLES	41
LE PROCESSUS DE NÉGOCIATION.....	41
QUELLES SONT LES ALTERNATIVES AUX ACQUISITIONS DE TERRES ?	45
QUELS SONT LES MODÈLES D'ACQUISITION DE TERRES ?	46
COMPENSATION.....	49
AUTRES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES IMPORTANTES	53
5.0 PHASE OPÉRATIONNELLE DU PROJET	57
ENGAGEMENT CONTINU.....	57
SUIVI ET ÉVALUATION	58
MÉCANISMES DE GRIEFS ET RÉOLUTION DE LITIGES.....	59
CLÔTURER UN PROJET	61
CONCLUSION	62
ANNEXE : RESSOURCES COMPLÉMENTAIRES	63
BIBLIOGRAPHIE	66

ACRONYMES

AFD	Agence française de développement
AR	Accord de reconnaissance
CEDAW	Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes
CNUCED	Conférence des Nations unies sur le commerce et le développement
DDPA	Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones
DFID	Département pour le développement international du Royaume-Uni
EIE	Évaluation de l'impact environnemental
EIES	Évaluation de l'impact environnemental et social
FAO	Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture
FPIC	Consentement libre, préalable et éclairé
GIS	Système d'information géographique
HCDH	Haut-Commissariat des Nations unies aux droits de l'homme
HLIA	Évaluation de l'impact sur les moyens de subsistance des ménages
HRIA	Évaluation de l'impact sur les droits de l'homme
IFAD	Fonds international de développement agricole
IFC PS	Standards de performance de l'International Finance Corporation sur la durabilité environnementale et sociale
IFC	International Finance Corporation
IIED	Institut international pour l'environnement et le développement
IISD	Institut international pour le développement durable
ISO	Organisation internationale de normalisation
ITFC	Integrated Tamale Fruit Company
KPL	Kilombero Plantation Limited
LGAF	Cadres d'évaluation et de gouvernance foncière
LPI	Initiative de politique foncière
MBSA	Mali Biocarburant SA

NPV	Valeur nette actualisée
OIT	Organisation internationale du travail
ONG	Organisation non gouvernementale
OSC	Organisation de la société civile
PA	Protocole d'accord
PIDRN	Programme d'investissement et de développement rural des régions du Nord Mali de l'IFAD
RAI	Principes pour un investissement responsable dans les systèmes agricoles et alimentaires
RERFT	Réseau européen de recherche sur les forêts tropicales
RSE	Responsabilité sociale des entreprises
RUBADA	Autorité de développement du bassin de Rufiji
SALCRA	Autorité de consolidation et de réhabilitation des terres de Sarawak
SERA	Recherche et analyse économique stratégique
TIC	Tanzania Investment Center
UA	Union africaine
UNGP	Principes directeurs des Nations unies sur les entreprises et les droits de l'homme, également appelés « Principes directeurs des Nations unies ».
USAID	Agence des États-Unis pour le développement international
VGGT	Directives volontaires relatives à la gouvernance responsable du régime foncier, des pêcheries et des forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale

BREF APERÇU

REMERCIEMENTS

L'Agence des États-Unis pour le développement international (USAID) tient à remercier les personnes et organisations suivantes pour leur précieuse contribution lors de la révision des versions antérieures de ce document : Lorenzo Cotula de l'IIED (International Institute for Environment and Development) ; Duncan Pruetz d'Oxfam Novib ; Darryl Vhugen ; David Bledsoe, Jennifer Duncan, Leslie Hannay et Lukasz Czerwinski de Landesa ; Jenny Springer et Andy White de Rights and Resources Initiative ; Kaitlin Cordes du Columbia Center on Sustainable Investment ; Chris Jochnick ; Olaf Brugman ; Iris Krebber du DFID (United Kingdom's Department for International Development) ; Frits van der Wal du Ministère des affaires étrangères du Gouvernement des Pays-Bas ; Jonathan Lindsay de la Banque mondiale ; Rick Gaynor de la Millennium Challenge Corporation ; Jennifer Ragland de Coca-Cola ; Duncan Pollard de Nestlé ; Stephanie Fenner du Cloudburst Consulting Group ; Nana Ama Yirrah de Colandef/Ghana ; et Delilah Rothenberg de Development Capital Strategies.

OBJECTIF DE CE GUIDE

L'USAID tisse de plus en plus de partenariats avec le secteur privé à travers des initiatives telles que la New Alliance for Food Security and Nutrition (« New Alliance »).¹ Certaines de ces initiatives, notamment dans le secteur agricole, impliquent des investissements fonciers dans des pays où la gestion foncière est faible. Dans le cadre de ces environnements, les investisseurs doivent faire face à des risques fonciers associés à des revendications foncières peu claires ou se chevauchant, à un manque de transparence, et à des conflits territoriaux. Ce guide examine les recommandations de l'USAID en matière de meilleures pratiques liées à la diligence raisonnable et à la structuration des investissements fonciers, le but étant de réduire les risques et de faciliter des projets responsables dont puissent bénéficier à la fois le secteur privé et les communautés locales. Ce guide est également conçu pour aider les entreprises à identifier des mesures pratiques pour aligner leurs politiques et actions aux dispositions 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 (VGGT), les standards de performance de l'International Finance Corporation relatives à la durabilité environnementale et sociale (IFC PS), et autres instruments pertinents, dont les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (UNGP).

Ce guide n'endosse pas les acquisitions de terres à grande échelle. L'USAID recommande vivement aux investisseurs d'envisager des projets ou alternatives à plus petite échelle qui évitent ou limitent le transfert de droits fonciers et droits aux ressources, tels que les projets d'agriculture contractuelle et d'aide aux petits producteurs,² plutôt que des investissements à grande échelle. Les recherches montrent de plus en plus que ces alternatives peuvent créer des résultats économiques et sociaux positifs.

¹ La New Alliance for Food Security and Nutrition a été lancée en 2012 par le G8 pour soutenir la croissance agricole soutenue et inclusive en Afrique et faire sortir 50 millions de personnes de la pauvreté d'ici 2022. La New Alliance est un partenariat entre les gouvernements, les donateurs et le secteur privé. Dix gouvernements africains ont à ce jour rejoint l'alliance. Pour en savoir plus, consultez : www.new-alliance.org.
² Certains modèles d'aide aux cultivateurs sous-traitants et d'agriculture contractuelle n'ont pas été aussi performants qu'anticipé. Lors de la recherche de solutions alternatives, il est donc important d'identifier les meilleurs modèles pour votre projet particulier – ces modèles sont discutés plus avant ci-dessous.

Ce guide reconnaît toutefois que les acquisitions de terres à grande échelle sont une réalité, et continueront de l'être, et fournit dans ce contexte des conseils et souligne les meilleures pratiques en matière de structuration de telles acquisitions de la façon la plus durable possible.

Les recommandations sont organisées de sorte qu'elles suivent le cycle de vie d'un investissement, des phases initiales de vérification diligente et d'évaluations, à l'engagement communautaire avant projet, jusqu'à la négociation du contrat, des opérations de projet et de la clôture après projet. À différentes étapes, nous relevons des points « rupture » - c'est-à-dire des situations qui, le cas échéant, peuvent signaler que les risques du projet l'emportent sur les avantages, et qu'il convient de rompre les négociations ou de clôturer un projet.

Bien que le principal destinataire de ce guide soit une entreprise privée opérant dans l'un des dix pays New Alliance, ce guide est destiné à éclairer plus largement tous investissements fonciers réalisés par des entreprises privées opérant dans des pays en développement (et en particulier en Afrique subsaharienne). Les questions et approches décrites dans le présent document sont destinées à assister les investisseurs³ à « ne pas nuire » lorsqu'ils achètent des terres, mais aussi à structurer leurs projets de façon qu'ils puissent générer des résultats positifs pour les parties concernées. Celles-ci sont également conçues pour aider les investisseurs à ajuster ou modifier leurs politiques et processus d'entreprise afin de réduire les risques liés au régime foncier et d'accroître les opportunités d'investissement durable et responsable dans le secteur agricole.

Afin de mettre en œuvre les suggestions avancées dans ces directives, nous constatons que les entreprises devront éventuellement embaucher du personnel supplémentaire et/ou enseigner au personnel à différents niveaux organisationnels les rudiments du régime foncier, ainsi que les techniques d'identification, d'atténuation et de suivi des risques et impacts liés au régime foncier. Le personnel associé à la gestion du projet, l'engagement des parties prenantes, et l'identification, l'évitement et l'atténuation des risques sociaux, environnementaux et de gouvernance associés aux projets doit avoir des responsabilités claires et une autorité hiérarchique bien définie. Les entreprises devront éventuellement modifier leurs politiques internes (ou en créer de nouvelles), créer ou ajuster des efforts de suivi et d'évaluation, et modifier des pratiques de compte-rendu en conformité avec l'évolution des meilleures pratiques liées aux acquisitions de terres et à l'engagement des communautés.

Ce guide n'est pas censé fournir un modèle de structuration d'un contrat de projet ou d'un accord sur le partage des bénéfices ou le développement communautaire. De même, il ne traite pas les risques fonciers spécifiques à chaque pays ou produit de base qui peuvent exister dans le cadre d'un projet particulier. Ce guide ne doit également pas être considéré comme un substitut d'un examen approfondi de la législation nationale ou locale, et des exigences spécifiques liées à cette législation. Les approches et pratiques décrites ici doivent au contraire être interprétées comme étant complémentaires aux différentes exigences légales associées à de nombreux investissements fonciers (pour plus de détails sur ces questions, voir *Cotula and Blackmore, 2014*) et aux engagements volontaires pris par de nombreux investisseurs, dont les normes volontaires et engagements en faveur des droits de l'homme. Ce guide n'est également pas censé remplacer l'avis de tout conseiller juridique. Idéalement, le conseiller juridique conseillant une entreprise sur des projets fonciers tels que ceux décrits ici devrait comprendre les lois

³ Par « investisseurs », on entend des entreprises du secteur privé, faisant directement l'acquisition de droits d'exploitation de terres et de ressources, plutôt que des investisseurs institutionnels.

Ce guide a pour but d'aider ces entreprises, mais peut aussi être utilisé par des entreprises s'étant déjà engagé à assurer la transparence de la filière et à contrôler leurs fournisseurs en matière d'acquisition de droits sur les terres et les ressources.

foncières nationales et locales, à la fois réglementaires et coutumières, ainsi que les pratiques administratives et judiciaires locales et toutes interprétations légales. Nous constatons que, dans de nombreux pays, des organisations non gouvernementales très compétentes existent qui traitent de questions foncières et peuvent ainsi fournir une assistance précieuse, ainsi qu'éclairer le contexte local et les perspectives locales. En dernier lieu, bien que ce guide ne traite pas explicitement des questions liées aux considérations environnementales, à la modification des codes de conduite des fournisseurs, à la création de cartes d'évaluation des fournisseurs, de clauses contractuelles ou d'audits des fournisseurs, il peut aider à éclairer toutes discussions à ce sujet et aider à faire converger les attentes en matière de responsabilité et de durabilité.

RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Au fur et à mesure que la demande mondiale en produits alimentaires, biocarburants, produits forestiers et horticoles augmente, un nombre croissant d'entreprises commencent à investir – et continueront d'investir – dans les pays en développement où les terres semblent riches et bon marché.

Cependant, les belles perspectives d'un investissement agricole dans les pays en développement comportent plusieurs risques, dont le **risque « régime foncier »** lié aux droits d'acquisition des terres.

Bien que l'Afrique soit fréquemment citée comme l'endroit jouissant du plus grand nombre de terres arables non cultivées au monde, il est important que les investisseurs

comprennent que la majorité du territoire africain n'est pas vide. Bien au contraire, il est souvent peuplé – ou utilisé – par des communautés autochtones qui occupent ces terres depuis des générations, voire des siècles.

Les investisseurs socialement responsables doivent respecter les droits de ces populations autochtones, y compris leurs droits légitimes aux terres et autres ressources – lesquels découlent souvent des us et coutumes -, et éviter toutes actions entraînant la perte de ces droits et tous préjudices liés. Les investisseurs doivent s'efforcer d'éviter autant que possible le transfert à grande échelle de droits fonciers et chercher d'autres alternatives qui limitent les préjudices causés aux communautés autochtones, telles que projets d'agriculture contractuelle et d'aide aux petits producteurs.⁴ Le but de ces investissements doit être de créer des résultats positifs pour toutes les parties concernées, y compris les populations locales et l'investisseur lui-même.

Les directives internationales, normes de performance et normes volontaires exigent du secteur privé qu'il reconnaisse, respecte et protège les terres et droits aux ressources des collectivités locales, populations autochtones,⁵ et autres entités/individus détenant des droits légitimes sur ces biens.

« Loin d'être une « externalité », le régime foncier peut être une véritable menace à la stabilité des revenus, laquelle doit être intégrée à toute évaluation des risques posés par un investissement fondé sur l'exploitation de terres... Les risques financiers posés sont multiples, allant de retards de construction et pertes de trésorerie inattendues dues à des suspensions jusqu'à l'expropriation de biens suite à la perte de couverture d'assurance... L'ampleur de ces risques va de « considérable » à « catastrophique » pour l'entreprise ou l'investisseur impliqué(e). »

–The Munden Project LLC, 2012, p. 5.

⁴ Une discussion portant sur l'approvisionnement auprès de petits exploitants est disponible sur : « Think Big. Go Small. Adapting business models to incorporate smallholders into supply chains », Oxfam International, (2014).

⁵ Bien qu'il n'existe pas de définition universellement acceptée du concept de « peuples autochtones », les Nations unies indiquent un ensemble de caractéristiques communes : ils s'auto-identifient comme autochtones ; ils ont une continuité historique avec les sociétés précoloniales ou « pré-colons » ; ils entretiennent un lien étroit avec les terres et ressources naturelles environnantes ; ils ont des systèmes sociaux, économiques ou politiques distincts ; ils ont une langue, une culture ou des croyances distinctes ; ils forment un groupe non dominant de la

Lorsqu'un projet ne tient pas adéquatement compte des droits locaux relatifs aux terres et aux ressources, des coûts significatifs peuvent s'abattre sur les populations locales et le projet lui-même. Il peut involontairement entraîner des retards coûteux, des interruptions de travaux, des protestations/manifestations, voire des violences. Les investisseurs peuvent s'exposer à des poursuites, ainsi que subir des préjudices financiers ou une atteinte à leur image de marque ou réputation.

Plusieurs études ont constaté que le fait de ne pas traiter les risques liés au régime foncier peut se traduire par des préjudices financiers tangibles pour un projet. Parmi ceux-ci :

- Un rapport de 2012 a constaté que les entreprises qui décident d'ignorer des droits fonciers locaux préexistants ou coutumiers au cours de l'acquisition de terres peuvent s'exposer à des dommages financiers – **de coûts d'exploitation 29 fois plus élevés** jusqu'à l'**abandon pur et simple des opérations**.
- Une analyse de 2014 a constaté qu'« un projet majeur d'exploitation minière disposant d'investissements à hauteur de 3 à 5 milliards de dollars US subira des pertes financières d'environ **20 millions de dollars US par semaine de retard de production** en termes de valeur nette actualisée » suite à des problèmes de régime foncier.

La non-résolution de risques liés au régime foncier peut également nuire aux communautés locales et à l'environnement :

- Un rapport de 2012 sur des acquisitions de terres à grande échelle souligne de nombreux exemples de cas où des communautés locales ont perdu leurs droits et accès aux ressources naturelles, y compris pâturages, zones humides, forêts et zones marécageuses, ainsi que terres agricoles et résidentielles. Le rapport constate que : « **un risque majeur lié aux pressions commerciales sur les terres est la perte potentielle de biens résidentiels et à base résidentielle. De tels effets peuvent être particulièrement lourds lorsque des acquisitions sont obligatoires, plutôt que négociées, et incluent le déplacement non consensuel des populations affectées.** »
- Les femmes peuvent faire face à des problèmes spécifiques. Une étude de 2014 relève des éléments suggérant que **les femmes ont tendance à bénéficier moins et à subir plus de conséquences négatives des investissements fonciers à grande échelle.**

Les recherches suggèrent toutefois que des modèles d'investissement agricoles alternatifs peuvent générer des résultats économiques et sociaux positifs pour tous les participants :

- Un certain nombre d'études ont constaté que l'agriculture contractuelle pouvait aider les participants à intégrer plus efficacement les chaînes de valeur, réaliser des revenus agricoles plus élevés, et gagner en productivité.
- L'agriculture contractuelle augmente souvent l'accès au crédit, ainsi que l'accès à des intrants de meilleure qualité, aux informations, et à des services d'extension améliorés, lesquels accroissent l'investissement et l'efficacité des participants, permettant ainsi aux agriculteurs d'accumuler plus d'actifs au fil du temps et d'améliorer leurs conditions de vie.
- Lors d'une récente étude de l'agriculture contractuelle au Ghana, les chercheurs ont constaté que l'entente contractuelle avait un effet positif sur les dotations financières et matérielles des ménages, la sécurité future perçue du ménage, le revenu agricole, et les bénéfices par acre.

société ; et ils font preuve d'une détermination résolue au maintien et à la pérennité de leurs environnements et systèmes ancestraux en tant que peuples et communautés distinctifs. Voir : http://www.un.org/esa/socdev/unpfii/documents/5session_factsheet1.pdf.

Un certain nombre d'instruments internationaux créent des obligations de régime foncier non contraignantes pour le secteur privé. Les plus décisifs sont sans doute les VGGT, qui demandent aux entreprises privées de respecter les droits fonciers légitimes des populations et communautés concernées, y compris tous droits coutumiers et informels. Plusieurs entreprises, dont Cargill, Coca-Cola, Unilever et Nestlé, ont volontairement accepté d'entamer le processus d'alignement de leurs processus opérationnels aux VGGT.

Les normes IFC PS offrent également une orientation importante en matière de régime foncier. Les entreprises soumises aux normes IFC PS doivent, par exemple, obtenir le consentement libre, préalable et éclairé (FPIC) des populations autochtones si celles-ci sont affectées par leur projet (PS 7). Certaines entreprises vont plus loin encore en assurant le FPIC pour toutes les communautés affectées, non pas uniquement les peuples autochtones. Les standards IFC PS apportent également une orientation importante sur les évaluations environnementales et sociales, l'engagement et la consultation de la collectivité, ainsi que les déplacements de populations et toutes procédures de règlement de griefs.

Les entreprises sont de plus en plus à l'écoute d'importants instruments régionaux, tels que le Cadre et les Directives de politique foncière en Afrique (2010) de l'Union africaine et les Principes directeurs en matière d'investissements fonciers à grande échelle (2014) de l'Union africaine. En outre, de nombreuses entreprises se conforment aux normes sectorielles qui guident les investissements fonciers à grande échelle.

Le guide pratique exposé ci-dessous fait partie intégrante de ce corpus grandissant d'ouvrages, et est conçu pour aider les entreprises à mitiger les risques liés au régime foncier et créer des avantages importants pour les communautés locales, tels que la technologie, l'accès aux marchés, la création d'emplois, ainsi que tous avantages « indirects » plus importants. Ce guide identifie des stratégies pouvant aider à mitiger les risques pour les parties prenantes. Celles-ci incluent :

- Assurer la neutralité des discussions, dialogues et négociations ;
- Réaliser une solide analyse des parties prenantes et un cadre d'engagement des parties prenantes ;
- Adopter une stratégie durable de sensibilisation du projet et de partage d'informations ;
- Mener des dialogues bilatéraux et collectifs avec les parties prenantes publiques et privées pertinentes, ainsi qu'avec les autorités traditionnelles et membres de la communauté ;
- Développer des solutions à partir de la base en impliquant les populations locales ;
- Assurer des opérations régulières et exhaustives de consultation et d'engagement des communautés, mener des interactions à la fois directes et virtuelles ;
- Créer des alliances stratégiques avec des relais locaux ;
- Débriefing les équipes régulièrement et réviser les stratégies en tant que de besoin ; et,
- Établir une documentation complète qui sera partagée avec les parties prenantes.

Les recommandations principales données dans ce guide pratique sont résumées ci-dessous.

1.0 DILIGENCE RAISONNABLE

Les investisseurs doivent effectuer un contrôle préalable exhaustif du régime foncier avant d'entamer toutes activités liées à un projet, et continuer de le faire pendant toute la durée du projet.

Les investisseurs doivent identifier les entités qui pourraient être touchées, et dans quelle mesure, par l'acquisition des terres - la cartographie et l'analyse des parties prenantes (expliquées ci-dessous) sont recommandées pour assister ce processus (IFC PS 1 & 7, VGGT Chapitre 3.2).

Les investisseurs doivent en outre engager des experts indépendants afin de réaliser des évaluations de l'impact environnemental et social, ainsi que des incidences sur les droits de l'homme.⁶ Les investisseurs doivent divulguer publiquement les informations issues de ces évaluations auprès des parties concernées (IFC PS 5, VGGT Chapitre 12.11).

Les investisseurs doivent également comprendre le cadre local du régime foncier (lois, règles coutumières, réglementations, et processus administratifs associés aux terres), ainsi que toutes restrictions sur l'usage des terres (VGGT Chapitre 12.12). Il est important de noter que, dans de nombreux pays, les terres sont régies par des règles à la fois formelles et coutumières.

Finalement, la diligence raisonnable établira une identification préalable préliminaire du site de projet proposé, sur la base des cartes existantes et des données de propriété foncière, et identifiera la manière dont l'usage proposé des terres interagira avec l'usage et l'occupation actuels des terres.

2.0 ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

Avant d'entamer toutes négociations contractuelles formelles, les investisseurs devraient dialoguer de manière participative et transparente avec les parties prenantes, notamment les communautés locales et groupes vulnérables⁷ dans le but de :

- **SENSIBILISER** l'investisseur aux besoins, préoccupations et désirs de la communauté, mais aussi sensibiliser les parties prenantes à l'investisseur, à la conception du projet proposé, à son étendue et à son échéancier, aux types de droits recherchés en matière de terres et ressources, ainsi qu'aux impacts potentiels sur les communautés (risques et avantages). (IFC PS 7).
- **CONSULTER** les parties prenantes locales sur leurs intérêts pour les terres qui pourraient être utilisées dans le cadre du projet et commencer à aligner les attentes concernant le projet proposé (IFC PS 1, 5 & 7, VGGT 9.9). Les dialogues et engagements doivent être ouverts, transparents et accessibles aux parties prenantes, y compris peuples autochtones, femmes, jeunes, aînés, et autres groupes vulnérables. L'utilisation du FPIC dans le contexte des interactions avec des populations autochtones fait l'objet de différentes interprétations au sein de la communauté internationale ; toutefois, les entreprises privées reconnaissent de plus en plus les droits FPIC des peuples autochtones, et certaines entreprises vont plus loin encore en promouvant le FPIC pour toutes les parties prenantes touchées par un projet proposé.

⁶ Il existe dans de nombreux pays des experts locaux qualifiés et des ONG très compétentes qui peuvent assurer ces services.

⁷ Les groupes vulnérables englobent les personnes ayant un pouvoir social, économique et/ou politique limité, et incluent souvent les femmes, les aînés, les jeunes, les minorités, les pasteurs et les peuples indigènes.

3.0 CARTOGRAPHIE

Les sites de projet proposés doivent être cartographiés afin d'identifier toutes revendications foncières, les modèles d'occupation, les usages des terres, les richesses naturelles existantes, ainsi que tous litiges fonciers actifs. Les parties prenantes locales doivent participer aux exercices de cartographie. Les femmes et autres groupes vulnérables doivent être inclus dans les exercices de cartographie afin de comprendre leurs revendications foncières spéciales, ainsi que l'usage des terres. Les cartes établies avec différents groupes peuvent être fusionnées afin de développer une compréhension plus nuancée de l'usage des terres et autres ressources naturelles à un emplacement de projet proposé, et la manière dont les populations locales perçoivent leurs revendications sur ces ressources.

4.0 NÉGOCIATIONS CONTRACTUELLES

Les processus de vérification préalable identifieront les groupes ayant des droits légitimes sur les terres sur le site de projet proposé et devant être partie à tout contrat lié à l'acquisition. Les investisseurs doivent dialoguer avec un large groupe de parties prenantes durant les négociations. Tel que discuté plus bas, le concept de « propriété légitime » n'est pas toujours équivalent à celui de « propriété légale ». Même si le gouvernement détient légalement les terres concernées par le projet, l'investisseur doit s'assurer de dialoguer activement avec les communautés occupant et utilisant actuellement les terres, étant donné que ces communautés ont des droits fonciers légitimes qui doivent être respectés. Des accords de développement communautaires ou protocoles d'accord doivent être négociés pour compenser tous préjudices éventuels associés au développement d'un projet. Les négociations avec les communautés doivent être menées de manière transparente et participative, et toutes informations partagées avec les membres de ces communautés. (IFC PS 1, 5 & 7, VGGT Chapitre 12.3)

Il existe différents modèles de contrats d'acquisition foncière (concession, contrat d'achat, bail à prix fixe, contrat à base d'actions, etc.), où les risques et bénéfices sont partagés par les parties.

Une partie cruciale des négociations contractuelles impliquera des discussions portant sur la manière de compenser au mieux la communauté locale pour tous préjudices subis liés à leurs terres ou aux activités économiques dérivées de leurs terres. Les investisseurs peuvent faire appel à différents types de compensation, financière ou en nature (cette dernière étant souvent privilégiée et préférée de l'IFC PS), et doivent travailler de front avec la communauté afin de déterminer la structure de compensation qui convient le mieux. En outre, les investisseurs doivent mesurer les impacts intergénérationnels de leurs investissements et la manière dont ces effets pourront affecter les générations futures. Les investisseurs peuvent, s'ils le veulent, dépasser les exigences légales en termes d'engagement communautaire pour rechercher des solutions qui soient équitables et bien comprises par la population locale et toutes autres parties touchées.

5.0 PHASE OPÉRATIONNELLE DU PROJET

Les investisseurs doivent continuer d'interagir avec les parties prenantes par les moyens suivants durant la mise en œuvre du projet :

- **ENGAGEMENT CONTINU** : Établir des réunions régulières avec un comité de surveillance comptant parmi ses membres différentes parties prenantes. Prévoir des réunions ad hoc pour mettre les parties prenantes au courant sur la progression du projet et résoudre tous problèmes éventuels durant les opérations du projet. (IFC PS 1 et 5)

- **SUIVI** : Engager une partie tierce neutre pour effectuer un suivi du projet et prévoir une évaluation indépendante pour mesurer les impacts du projet. (IFC PS I, VGGT Chapitre 3.2)
- **MÉCANISMES DE GRIEF** : Établir un mécanisme de grief qui soit proportionnel, culturellement adapté, accessible, transparent, responsable, et qui offre une protection aux communautés. (IFC PS I, VGGT Chapitre 3.2)

RECOMMANDATIONS CLÉS :

Les risques de régime foncier sont bien réels et, s'ils ne sont pas correctement abordés, peuvent entraîner d'importants préjudices pour les populations locales qui sont touchées par ces investissements agricoles et pour les investisseurs qui ne sont peut-être pas conscients des problèmes complexes associés aux droits d'acquisition foncière. Afin d'éviter ou de réduire ces risques, les investisseurs doivent adopter les stratégies suivantes :

- Comprendre le cadre légal national, y compris le droit formel et coutumier, régissant la propriété des terres et des ressources, aux transactions et investissements, ainsi que les cadres régissant les droits fonciers des populations autochtones et des femmes (y compris les questions de droit de la famille, telles que divorce, biens matrimoniaux et héritage/succession).
- Envisager les alternatives aux vastes acquisitions de terres, telles que l'agriculture contractuelle et les programmes d'aide aux petits exploitants, ou bien l'acquisition de petites parcelles.
- Éviter autant que possible les confiscations ou acquisitions de terres qui impliquent les déplacements de population.
- Effectuer une évaluation d'impact solide qui intègre les risques de régime foncier au processus d'évaluation et partager les résultats publiquement de manière accessible pour la communauté locale.
- Mieux connaître la population locale, et mener une campagne de sensibilisation sur le projet.
- Créer et déployer une politique « portes ouvertes » auprès de la communauté locale et toutes autres parties prenantes.
- S'assurer que les consultations soient participatives, transparentes, prévoient assez de temps et fournissent toutes les informations nécessaires pour une prise de décisions éclairées (identifier les groupes migratoires qui pourraient nécessiter la mise en place de programmes spéciaux d'information et de sensibilisation). Cela pourra nécessiter des efforts spéciaux afin de s'assurer que les chefs traditionnels et officiels accordent leur soutien à ces processus et que les communautés comprennent les objectifs et mécanismes impliqués dans de tels processus.
- Mener des consultations dans les langues locales, à des heures et en des endroits qui conviennent à la population locale, y compris les femmes et groupes vulnérables, dans le cadre de réunions de discussion à la fois bilatérales et collectives.
- Consulter et négocier en toute bonne foi, et renforcer les capacités communautaires afin de mettre efficacement à contribution les communautés en tant que de besoin.
- Mettre à contribution un large éventail de parties prenantes lors des consultations et négociations, et non pas uniquement les chefs/dirigeants locaux. À cet égard, la neutralité joue un rôle important. Éviter tout signal susceptible de créer une impression de parti pris. Si les chefs locaux s'opposent à une consultation ouverte, s'assurer de sensibiliser l'opinion sur les bénéfices retirés d'une participation active et souligner le besoin de transparence avant de procéder, ou envisager de relocaliser le projet ailleurs.
- Identifier et cartographier les parties prenantes, leurs intérêts et préoccupations à l'aide de techniques de cartographie participatives.

- S'assurer que les accords de développement communautaires ou contrats de location avec les communautés locales et villages incluent des directives et engagements clairs sur la zone de terres utilisée, toute compensation fournie, le suivi et l'évaluation, ainsi que les mécanismes de résolution de griefs.
- Dans la mesure du possible, partager publiquement et de manière accessible les accords de développement communautaires, contrats de location et documents de concession afin d'améliorer la transparence.
- Créer et soutenir la participation communautaire aux comités de surveillance et en matière de suivi et d'évaluation.
- Fournir des mécanismes de résolution de grief accessibles, appropriés et transparents.
- S'assurer que toutes les actions de réhabilitation nécessaires sont achevées au terme d'un projet.
- S'assurer que les droits fonciers reviennent aux communautés et parties prenantes locales au terme d'un projet, plutôt qu'à l'État.

INTRODUCTION

Les terres constituent une ressource de plus en plus précieuse. Avec l'augmentation de la demande mondiale de produits alimentaires, biocarburants, produits forestiers et horticoles, les entreprises commencent à investir – et continueront de le faire – en Afrique et dans d'autres pays en développement où les terres semblent riches et bon marché.

Bien que le secteur agricole soit extrêmement prometteur, de nouveaux investissements agricoles peuvent toutefois créer d'importants risques pour vous, en tant qu'investisseur, mais aussi pour les communautés locales. Conformément aux VGGT (Chapitre 12.12) et aux RAI (Principes pour un investissement responsable dans l'agriculture et les systèmes alimentaires), les investissements ne doivent pas créer d'insécurité alimentaire pour les femmes et les hommes de la région, mais au contraire renforcer la sécurité alimentaire (Principe 2).

L'un des risques clés que posent les investissements agricoles est le **risque lié au régime foncier** - un risque associé à l'acquisition et la gestion de droits sur les terres. L'élément central du risque lié au régime foncier est la non-prise en compte adéquate des droits fonciers locaux.

Le **risque lié au régime foncier** peut intervenir en cas de :

- Chevauchement de revendications sur la même parcelle de terres ;
- Manque de clarté sur la propriété des terres ;
- Manque de transparence des systèmes de gouvernance foncière ;
- Dispersion des différents systèmes et institutions chargés de l'attribution et de l'application des droits fonciers ;
- Existence de groupes vulnérables dont les droits sont bafoués ;
- Existence de litiges actifs, ou d'une histoire de conflits, portant sur les droits fonciers ; et
- Corruption des systèmes d'attribution et d'application des droits.

Bien que l'Afrique soit fréquemment citée comme l'endroit jouissant du plus grand nombre de terres arables non cultivées au monde, il est important que les investisseurs comprennent que la majorité du territoire africain n'est pas vide ; il est au contraire occupé et utilisé par un ou plusieurs groupes, même de façon intermittente. Lorsqu'un projet ne prend pas en compte les droits de la population locale sur les terres et les ressources, il peut entraîner retards coûteux, interruptions de travaux, protestations/manifestations, voire violences. Vous pouvez vous exposer à des poursuites, ainsi que subir des préjudices financiers ou une atteinte à votre image de marque ou réputation. Les communautés et l'environnement local peuvent être sensiblement défavorisées/dégradé, et la population locale pourra à l'avenir se montrer moins ouverte à de nouvelles mises à contribution par des investisseurs potentiels.

Des données recueillies au cours d'un certain nombre d'études sur le régime foncier quantifient les coûts de projets mal conçus qui ne tiennent pas compte des droits, besoins et préoccupations des parties prenantes – notamment la population locale qui sera directement et indirectement touchée par un projet donné (voir Encadré 1 à la page suivante).

ENCADRÉ I. LES RISQUES DU RÉGIME FONCIER LIÉS AUX INVESTISSEMENTS FONCIERS À GRANDE ÉCHELLE.

Risque d'ordre économique

- Une étude de 2013 réalisée par First Peoples Worldwide⁸, axée sur 52 entreprises énergétiques et d'exploitation minière figurant à l'indice 1000 de Russell, a constaté que les conflits d'ordre foncier s'inscrivent souvent dans la durée et peuvent gravement affecter les opérations des entreprises, entraînant retards d'exploitation et retrait forcé, risques opérationnels pour les bailleurs de fonds, ainsi que nuire à la stabilité financière de l'entreprise.
- Les troubles civils, l'instabilité politique, le manque de transparence, ainsi que tous désaccords avec les communautés touchées et changements de politique, peuvent provoquer des pertes financières.
- Les troubles civils peuvent entraîner la rupture physique des opérations et l'occupation des infrastructures essentielles telles que les routes et ressources en eau et, tour à tour, perturber l'exploitation et nuire à la viabilité commerciale du projet.

Risque d'ordre politique

- Les investissements fonciers sont sensiblement affectés par les facteurs de risque politique, dont l'instabilité gouvernementale, la corruption, les conflits internes et externes, les tensions ethniques, la propension à rompre les contrats, les changements soudains de législation et la qualité de l'administration.
- Dans de nombreux pays, la vérification limitée des propositions d'investissement, les validations de projet sans diligence raisonnable, les rivalités qui existent parmi les institutions gouvernementales, ainsi qu'un manque de transparence lors des opérations de transaction, créent un véritable risque politique.⁹
- Le risque politique est également associé à l'instabilité politique et à la violence qui peuvent résulter de l'opposition des communautés aux acquisitions de terres à grande échelle.
- De mauvais investissements fonciers peuvent favoriser l'instabilité politique, le risque politique et les opportunités de corruption, lesquels peuvent tour à tour déliter la gouvernance foncière et favoriser les opportunités de transferts frauduleux de droits fonciers en défaveur des communautés locales, et enrichir les élites locales.

Risque de conflits

- Des accords de régime foncier peu clairs et la non-divulgation de la superficie des terres acquises ou louées réduisent la sécurité du régime et favorisent l'émergence de conflits pouvant nuire à la viabilité économique des investissements.
- Les projets ne respectant pas les droits fonciers locaux peuvent entraîner des conflits et violences à l'égard des employés. Prenez l'exemple de Sime Darby, producteur d'huile de palme, qui a dû mettre fin à ses activités au Libéria en 2011 après que 700 contractants se sont joints aux communautés locales lors d'une émeute en décembre, s'emparant des équipements et compromettant la sécurité de ses employés.

« Les marchés émergents sont très contrastés en matière de droits fonciers et de tenue des registres. ... Dans ces cas, un nouvel acteur externe est involontairement entraîné dans les tensions structurelles qui existent entre les systèmes coutumiers et cadastraux. En effet, des revendications foncières externes peuvent dégénérer en conflit si les collectivités locales ont le sentiment que leurs droits de propriété, qu'ils soient considérés légaux ou coutumiers, sont ignorés ou abrogés. »

– *The Munden Project LLC, 2012*

Risque de réputation

- Les investisseurs impliqués dans de vastes étendues de terres s'exposent à un risque de réputation associé aux campagnes de dénonciation à forte visibilité menées par les réseaux de la société civile et les médias visant les projets d'investissement.
- La critique publique peut déboucher sur la clôture définitive d'un projet ou sur une cession. La critique publique peut porter atteinte à l'image de marque, nuire à la capacité d'une entreprise à mener ses activités ailleurs, influencer les actions des actionnaires et/ou affecter la capacité des gestionnaires de fonds à lever le capital nécessaire pour la réalisation des projets.

⁸ Indigenous Rights Risk Report for the Extractive Industry, First Peoples Worldwide (2013).

⁹ Klaus Deininger, D. Byerlee, J. Lindsay, A Norton, H. Selod et M. Stickler, Rising global interest in farmland: can it yield sustainable and equitable benefits? Publications de la Banque mondiale (2011).

Vous pouvez prendre certaines mesures visant à réduire ces risques, mais celles-ci nécessitent une mise à contribution plus active et, à court terme, plus coûteuse des communautés et gouvernements locaux. Les coûts et le temps requis pour la mise en œuvre des approches exposées dans ce guide peuvent varier en fonction du contexte local et de l'échelle des investissements. Les opportunités de partenariat avec des organisations de la société civile (OSC) et donateurs internationaux peuvent vous permettre de mettre à profit leur expertise dans certains domaines, voire compenser certains coûts associés à une approche plus poussée en matière de diligence raisonnable. Si vous suivez les étapes présentées dans ce guide, vous pourrez réaliser des économies de temps et d'argent à long terme, voire assurer des taux de financement plus favorables sur la durée de vie de l'investissement.

Une analyse à base d'entrevues de 25 cas d'exploitation minière dans le monde a constaté qu'« un projet majeur d'exploitation minière disposant d'investissements à hauteur de 3 à 5 milliards de dollars US subira des pertes financières d'environ 20 millions de dollars US par semaine de retard de production en termes de valeur nette actualisée » suite à des problèmes de régime foncier.

- Rachel Davis et Daniel M. Franks, *The Costs of Conflict with Local Communities in the Extractive Industry*, SRMining (2011).

Au cours des premières étapes d'un investissement foncier proposé, les entreprises doivent identifier le détenteur des droits légitimes sur les terres envisagées. Même si un gouvernement revendique que ces terres sont inoccupées et disponibles à la vente ou location, les investisseurs doivent vérifier ce point. Vous devriez également mesurer l'impact de la durée du bail sur les communautés locales, et être prêt à discuter de ces conséquences avec les femmes et les hommes au niveau local.¹⁰

Il se peut que vous ayez des difficultés à identifier ces femmes et ces hommes étant donné que leurs droits sur les terres et les ressources ne figurent pas sur les registres fonciers ou sur les cadastres. Ceux-ci détiennent rarement des titres de propriété qu'ils peuvent présenter à un investisseur. Les femmes et les hommes qui ne sont pas chefs de foyer sont encore moins susceptibles de détenir des pièces venant appuyer leurs droits. Au lieu de cela, leurs droits sont typiquement documentés et dérivés de systèmes coutumiers anciens respectés. Certains gouvernements nationaux reconnaissent ces systèmes coutumiers, et de plus en plus de pays adoptent des lois qui accordent à ces droits coutumiers un statut légal.

Il peut s'avérer difficile d'approfondir au-delà des titres ou registres de propriété pour confirmer l'identité des personnes qui occupent et utilisent les terres envisagées. Mais omettre cette étape peut avoir de sérieuses implications pour la suite du projet : si un plan d'investissement se base sur le développement de terres mais omet de reconnaître le fait que des populations occupent, exploitent et utilisent ces terres, le projet nuira à ces femmes et ces hommes, ainsi qu'à leurs moyens de subsistance.

Les entreprises qui décident d'ignorer des droits fonciers locaux pré-existants ou coutumiers au cours de l'acquisition de terres peuvent s'exposer à des dommages financiers – de l'augmentation des coûts d'exploitation de jusqu'à 29 fois, à l'abandon pur et simple des opérations.

- *The Munden Project, LLC, 2012, p. 3.*

Cette omission entraînera très probablement la hausse des coûts engendrés afin de compenser les familles et communautés déplacées, voire au pire réinstaller ces communautés.

Un engagement ouvert et transparent doit être maintenu tout au long de la durée de vie du projet afin d'aligner les attentes en matière de déroulement du projet, de compensation ou d'avantages accordés à la population locale, et d'attribution de

¹⁰ Les communautés affectées doivent connaître la période/durée (parmi d'autres éléments au contrat) d'un bail proposé afin de prendre une décision éclairée quant aux coûts et bénéfices de tout investissement.

responsabilité du projet entre vous et le gouvernement. Vous devez ouvrir des voies de communication rapidement et les entretenir – notamment en cas de griefs et pour rendre compte des progrès accomplis en termes d’engagements communautaires. En dernier lieu, les investissements ne doivent pas créer un climat d’insécurité alimentaire au sein de la population locale - ce peut être le cas d’investissements axés sur l’exportation ou sur les biocarburants - mais plutôt renforcer la sécurité alimentaire locale, tel que préconisé par les directives VGGT et les principes RAI.

En quoi cela importe-t-il ? Une mauvaise planification et une faible mise à contribution nuisent véritablement aux communautés à travers le monde et créent des risques d’ordre social et/ou environnemental. Lié à cela, des processus de consultation, compensation et résolution de griefs inadéquats forment souvent des éléments déclencheurs clés de conflits qui viendront entraver ou interrompre un projet. Par ailleurs, travailler de manière collaborative avec la population locale et le gouvernement local tout au long de la durée d’un projet permet d’établir un « permis social d’exploitation » plus fortement ancré.

Tel que mentionné plus haut, différentes directives internationales et régionales existent aujourd’hui qui créent des obligations pour le secteur privé. De nombreux investisseurs connaissent les normes IFC PS. L’IFC exige que les clients se conforment à ces normes tout au long de la durée d’un investissement IFC et, dans les cas où les lois et règlements du pays hôte sont moins stricts que les exigences IFC PS, qu’ils se conforment aux directives plus strictes. Certains éléments clés des normes IFC PS en matière d’investissements fonciers sont présentés dans l’encart 2 figurant ci-dessous.

ENCART 2. LES STANDARDS DE PERFORMANCE DE L’INTERNATIONAL FINANCIAL CORPORATION SUR LA DURABILITÉ ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE (IFC PS).

Standard de performance 1 : Évaluation et gestion des risques et impacts environnementaux et sociaux

- Respecter les droits de l’homme et résoudre tout impact négatif sur les droits de l’homme causé par des activités commerciales ou connexes à ces activités.
- Gérer les droits environnementaux et sociaux tout au long de la durée de vie d’un projet (en créant et en maintenant un système de gestion environnementale et sociale qui, entre autres objectifs, limite tous préjudices disproportionnés aux groupes vulnérables).
- Créer des politiques d’entreprise qui identifient des objectifs environnementaux et sociaux et assurent un cadre adéquat pour le processus d’évaluation et de gestion environnementales et sociales de l’entreprise.
- Réaliser des évaluations intégrées visant à identifier les impacts environnementaux et sociaux des projets.
- Atténuer ou minimiser tous risques environnementaux et sociaux identifiés.
- Impliquer et consulter les communautés locales affectées sur toutes questions relatives au projet qui les affectent directement (en créant un plan d’implication des parties prenantes).
- Accorder aux peuples autochtones des droits de consentement libre, préalable et éclairé.
- Répondre à, et gérer, tout grief des communautés affectées.

Standard de performance 5 : Acquisition de terres et réinstallation involontaire

- Éviter, dans la mesure du possible, toutes réinstallations involontaires (qui se produisent lorsque les parties touchées ne sont pas en droit de refuser l’acquisition des terres concernées ou si des restrictions proposées de leur capacité à exploiter les terres entraînent un déplacement physique et/ou économique).
- Minimiser les impacts sociaux et économiques négatifs associés aux acquisitions de terres et restrictions d’exploitation de terres.
- Compenser les parties affectées subissant des pertes.
- Développer selon les besoins des plans de réinstallation des populations déplacées.
- Mettre en œuvre des plans de réinstallation par la divulgation d’informations, la consultation avec les parties affectées et la participation active éclairée desdites parties.
- Améliorer et restaurer les moyens de subsistance et le niveau de vie des personnes déplacées.

- Fournir des logements adéquats et une sécurité foncière aux sites de relocalisation.

Standard de performance 6 : Conservation de la biodiversité et gestion durable des ressources naturelles vivantes

- Protéger et conserver la biodiversité.
- Créer en tant que de besoin des mécanismes de compensation de la biodiversité.
- S'assurer que ces risques et impacts identifiés par le biais des exigences de PS 1 prennent en compte les impacts directs et indirects du projet sur la biodiversité et les services écosystémiques.
- S'assurer d'éviter tout impact sur la biodiversité et les services écosystémiques.
- Adopter des pratiques de gestion évolutives visant à réduire les effets négatifs potentiels tout au long de la durée de vie d'un projet.
- Collaborer avec des professionnels afin d'évaluer précisément ces risques.

Standard de performance 7 : Peuples autochtones

- Évaluer les risques et impacts environnementaux et sociaux du projet sur les communautés de peuples autochtones au sein de la zone visée par le projet.
- Identifier et examiner tous les intérêts fonciers, coutumiers et formels, y compris les usages traditionnels des ressources, AVANT d'acheter ou de louer les terres.
- Créer un plan visant à respecter les exigences de PS 7.
- S'assurer que les communautés de peuples autochtones sont informées de leurs droits fonciers conformément à la législation nationale.
- Éviter tout impact négatif dans la mesure du possible, et documenter ces efforts.
- Éviter de déplacer des peuples autochtones originaires de terres détenues collectivement.
- Éviter tout impact sur des zones et ressources appartenant au patrimoine culturel essentiel des communautés autochtones.
- Minimiser tout impact inévitable et restaurer ou compenser les communautés de manière culturellement appropriée, et documenter ces efforts.
- Effectuer une analyse des parties prenantes ; s'assurer d'impliquer les communautés et de divulguer toutes informations attendant au projet.
- Assurer la participation et la consultation de manière culturellement appropriée.
- Obtenir le consentement libre, préalable et éclairé des communautés des peuples autochtones affectées.
- Fournir une compensation foncière ou en nature, plutôt qu'en espèces, si cela est possible.
- Fournir un accès continu aux ressources naturelles en identifiant des réinstallations équivalentes, ou fournir une compensation et identifier des moyens de subsistance alternatifs si nécessaire.
- Assurer un partage des bénéfices juste et équitable.
- Collaborer avec les autorités gouvernementales pertinentes afin d'obtenir des résultats conformes à PS 7.

Outre les directives fournies par les Standards IFC PS, les principes RAI offrent une orientation spécifiquement axée sur les investissements agricoles. Les principes directeurs de l'UA sur les investissements fonciers à grande échelle en Afrique apportent une orientation cruciale sur la gouvernance foncière et l'implication des communautés locales. Les normes VGGT, entrées en vigueur en 2012, sont également extrêmement importantes étant donné qu'elles représentent un consensus international sur ce qui constitue les meilleures pratiques dans le secteur foncier (voir encart 3).

Un examen de 52 entreprises énergétiques et minières inscrites à l'indice Russell 1000 a constaté que « plus de la moitié des entreprises (54 % d'entre elles) s'exposent à des risques d'atteinte à leur réputation moyens à critiques sur 20 % ou plus de leurs sites. Cela signifie soit qu'elles font déjà la une des médias, soit qu'elles sont en passe de le faire si une campagne militante bien menée est lancée, laquelle peut mobiliser l'opposition de la communauté à un projet et déclencher une bataille juridique.

- *First Peoples Worldwide, 2013*

Un certain nombre d'entreprises, dont Cargill, Coca-Cola, Unilever et Nestlé, ont volontairement accepté d'entamer le processus d'alignement de leurs processus opérationnels aux VGGT. Ces engagements reflètent également les préoccupations des entreprises en matière de renforcement de la « valeur partagée » parmi les parties prenantes. Le texte de ce guide analyse les approches à adopter pour répondre aux

dispositions pertinentes des VGGT relatives aux investissements privés, dont les principaux points sont listés dans l'encart 3 figurant sur la page suivante. En outre, certains investisseurs sont liés par des obligations découlant de standards de performance, d'engagements axés sur les produits de base, d'engagements spécifiques à l'industrie financière, ainsi de leurs propres engagements en matière de Responsabilité sociale des entreprises.

ENCART 3. LES DIRECTIVES VOLONTAIRES RELATIVES À LA GOUVERNANCE RESPONSABLE DU RÉGIME FONCIER, DES PÊCHERIES ET DES FORÊTS DANS LE CONTEXTE DE LA SÉCURITÉ ALIMENTAIRE NATIONALE (VGGT).

Chapitre 3 (Principe directeurs sur la gouvernance foncière responsable)

- 3.2 : Les intervenants non-gouvernementaux, dont les entreprises, ont une responsabilité de respect des droits de l'homme et des droits fonciers légitimes.
- 3.2 : Les entreprises doivent agir en faisant preuve de diligence raisonnable afin d'éviter toute violation des droits de l'homme et droits fonciers légitimes d'autrui.
- 3.2 : Elles doivent intégrer des systèmes appropriés de gestion des risques.
- 3.2 : Les entreprises doivent prévoir des mécanismes non judiciaires, et coopérer dans ce cadre donné, afin d'offrir réparation, incluant des mécanismes efficaces de résolution de griefs d'ordre opérationnel.
- 3.2 : Les entreprises doivent identifier et évaluer tout impact réel ou potentiel sur les droits de l'homme et les droits fonciers légitimes dans le cadre desquels elles peuvent être impliquées.

Chapitre 9 (Peuples autochtones et autres communautés présentant des systèmes fonciers coutumiers)

- 9.1 : Les intervenants étatiques et non-étatiques ont l'obligation de reconnaître que les terres, pêcheries et forêts revêtent une valeur sociale, culturelle, spirituelle, économique, environnementale et politique pour les peuples autochtones et autres communautés opérant dans le cadre de systèmes fonciers coutumiers.
- 9.2 : Les peuples autochtones et autres communautés ayant des systèmes fonciers coutumiers qui exercent une auto-gouvernance des terres, pêcheries et forêts doivent promouvoir et assurer des droits équitables, sécuritaires et durables sur ces ressources, en portant une attention particulière à l'accès équitable pour les femmes.
- 9.9 : Les États et autres parties doivent consulter en toute bonne foi les peuples autochtones avant d'entamer tout projet ; tous projets doivent être basés sur une consultation efficace et réelle des peuples autochtones, par le biais de leurs propres institutions représentatives, afin d'obtenir leur consentement libre, préalable et éclairé conformément à la Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones ; les processus de consultation et de prise de décisions doivent être organisés sans recours à toute forme d'intimidation, et menés dans un climat de confiance.
- 9.12 : Les États et intervenants non-étatiques doivent veiller à empêcher toute forme de corruption relative aux systèmes fonciers des peuples autochtones et autres communautés opérant dans le cadre de systèmes fonciers coutumiers, ce par la consultation, la mise à contribution et l'autonomisation des communautés.

Chapitre 12 (Investissements)

- 12.3 : Toutes formes de transactions de droits fonciers résultant d'investissements dans les terres, pêcheries et forêts doivent être effectuées en toute transparence.
- 12.4 : Des investissements responsables ne doivent en aucun cas porter préjudice, et offrir une protection contre la dépossession des détenteurs de droits fonciers légitimes et la dégradation de l'environnement ; doivent respecter les droits de l'homme ; veiller à soutenir les communautés locales ; renforcer le développement socio-économique durable ; créer des emplois ; diversifier les moyens de subsistance ; et bénéficier au pays et à ses habitants, y compris les pauvres et les plus vulnérables.
- 12.11 : Les parties au contrat doivent fournir des informations complètes afin de s'assurer que toutes les personnes concernées sont impliquées et éclairées lors des négociations ; les négociations doivent être non-discriminatoires et sensibles au genre.
- 12.12 : Il incombe aux investisseurs de respecter les lois et réglementations nationales, ainsi que reconnaître et respecter les droits fonciers d'autrui. Les investissements ne doivent pas contribuer à l'insécurité alimentaire ni à la dégradation de l'environnement.

ENCART 4. EXEMPLES D'AUTRES ACCORDS ET NORMES INTERNATIONAUX RELATIFS AU RÉGIME FONCIER.

Conventions, traités, principes	Autres engagements
Déclaration universelle des droits de l'homme (Art. 17 & 25)	Standards de performance IFC sur la durabilité environnementale et sociale
Convention sur l'élimination de toutes formes de discrimination contre les femmes, Convention sur l'élimination de toutes formes de discrimination raciale	Principes de l'Équateur
Charte africaine sur les droits de l'homme et des peuples (Art. 14)	Table ronde sur la production durable d'huile de palme, Table ronde sur les biocarburants durables, Forest Stewardship Council, Table ronde sur la production responsable de soja
Convention européenne des droits de l'homme (Art. 1, Protocole 1)	Normes ISO 26000, 14000
Conventions relatives aux droits économiques, sociaux et culturels	FairTrade, Bonsucro, Rainforest Alliance, UTZ, SAN, etc.
Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (UNGPs)	Engagements CSR (Responsabilité sociale des entreprises) internes
Convention ILO 169, Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones (UNDRIP)	

I.0 DILIGENCE RAISONNABLE

IDENTIFIER UN EMPLACEMENT POTENTIEL POUR UN PROJET

La décision de faisabilité d'un projet foncier commence par la recherche d'emplacements potentiels. Dans de nombreux pays, le gouvernement national sera votre première source d'informations concernant toutes terres de développement potentielles. Dans certains cas, des bureaux spéciaux existent qui travaillent directement avec les investisseurs afin d'identifier des sites de projet potentiels, et de guider les investisseurs tout au long du processus d'acquisition des droits d'exploitation des terres.

Il est essentiel de recueillir ces informations auprès du gouvernement. Il est également important de collecter des informations auprès des dirigeants locaux (par ex. représentants du gouvernement, chefs traditionnels) afin de corroborer la disponibilité et le statut des terres, et de déterminer quelles terres pourraient, selon la population locale, être exploitées. Des visites de terrain initiales vous aideront à établir le contexte social, politique et écologique associé à une zone particulière. Des réunions avec les locaux peuvent également vous permettre d'identifier toutes revendications foncières se chevauchant, telles que celles dérivant d'une concession minière ou forestière, ou de revendications foncières coutumières.

Si un représentant du gouvernement identifie un site proposé comme disponible à des fins de développement, mais que la population locale ne connaît pas le statut foncier de ces terres ou ne reconnaît pas qu'elles sont disponibles, prenez le temps de clarifier la disponibilité et le statut de ces terres. Si la population locale est en désaccord avec le gouvernement sur ces questions, ou si le gouvernement dissuade toute relation ou consultation avec la population locale, il est conseillé aux investisseurs d'envisager une relocalisation de leur projet.

Au cours de l'identification d'un site potentiel pour un projet, les investisseurs devraient prendre connaissance des conditions sur le terrain. Si les terres ont un sol pauvre, un accès limité ou inexistant aux infrastructures, des délimitations contestées, des sources d'eau limitées ; chevauchent deux chefferies ; ou comportent des itinéraires migratoires ou des pâturages utilisées par des pasteurs, le développement des terres pourra s'avérer très coûteux ou affecter négativement les populations locales. Comprendre comment l'exploitation des terres proposée aura un impact sur les populations locales et l'environnement vous permettra d'établir une structure de coûts et un profil de risques plus réalistes sur un projet donné.

Exemples de bonnes pratiques :

- Effectuer des visites de terrain des sites de projet proposés et établir un inventaire initial des actifs produits et atouts naturels sur site, tout en reconnaissant que les populations locales pourront dépendre des sources d'eau, forêts, pâturages et autres ressources naturelles nécessaires à leur subsistance. La perte de ressources sans compensation adéquate peut entraîner des conflits ou autres problèmes à l'avenir.
- Demander à rencontrer les autorités traditionnelles afin de déterminer quelles éventuelles terres pourraient, selon la population locale, être le mieux adaptées à ces investissements. De nombreuses communautés locales sont ouvertes à tout investissement bien pensé qui offre de réels avantages.
- Identifier tout chevauchement de revendications sur les terres proposées – concessions minières, concession forestières, revendications coutumières - et les résoudre, ou envisager un autre site.

FAIRE PREUVE D'UNE DILIGENCE RAISONNABLE

Les investissements fonciers requièrent une vérification diligente méticuleuse. La portée et l'envergure du processus de diligence dépendra du niveau de risque foncier qui existe au sein d'un pays donné, ainsi que des impacts probables et effets anticipés du projet envisagé. Par exemple, si une acquisition foncière proposée entraînera le déplacement des occupants actuels, celle-ci nécessitera une vérification diligente extrêmement attentive et détaillée, exposant clairement tous préjudices causés pour la population locale et l'environnement, ainsi les coûts potentiels auxquels vous vous engagez. Les déplacements de populations soulèvent des préoccupations particulières et doivent être évités dans toute la mesure du possible. Dans d'autres cas, des investissements proposés peuvent n'avoir qu'un impact limité sur la population locale et l'environnement local. Bien que le processus de diligence doit toujours être envisagé avec prudence, certains projets nécessiteront une analyse et une attention plus grandes que pour d'autres projets.

Les investissements fonciers dans les pays en développement sont souvent réalisés dans des conditions d'incertitude politique, juridique et économique. Le processus de diligence raisonnable doit analyser le risque politique (dont la probabilité d'expropriation et de nationalisation des biens), mais doit aussi analyser méticuleusement les risques liés au régime foncier qui existent dans la région du projet proposé et à l'échelle nationale. Ceux-ci incluent les risques associés à des revendications foncières floues, se chevauchant ou dont la légitimité est contestée (voir p. 9), lesquelles ne figurent typiquement pas aux registres fonciers ou autres documents publics, ainsi que tous conflits avec d'autres projets d'investissement foncier dans la région.

Les directives VGGT, les standards IFC PS et les principes directeurs de l'ONU, parmi d'autres instruments, exigent des entreprises qu'elles respectent les droits de l'homme des populations locales. Il vous incombe de chercher un autre projet ou de ne pas procéder à un investissement si vous risquez d'enfreindre ces droits.

QUI ?

L'implication des communautés potentiellement touchées est essentielle à ce processus, et doit commencer dès les tous premiers stades d'un investissement proposé. Collectez des informations directement auprès des membres de confiance et respectés de la communauté locale (par exemple, le conseil du village ou le chef du village), mais ne vous limitez pas à cela. Veillez à rencontrer le plus grand nombre de personnes représentant différentes préoccupations, y compris les femmes, les anciens, les groupes autochtones, les pasteurs ou autres groupes exploitant les terres par des méthodes non traditionnelles. Les groupes migratoires, tels que les pasteurs, peuvent occuper certains sites de projet de manière uniquement sporadique. Si des groupes pastoraux utilisent des ressources situées sur le site de projet proposé, assurez-vous de les identifier et d'entrer en relation avec eux. Les ONG locales œuvrant sur les problèmes de gestion des ressources naturelles et sur des questions ciblées, telles que les droits des peuples autochtones, des femmes ou des pasteurs, constituent également une bonne source d'informations et vous aideront à entrer en contact avec les groupes migratoires.

L'objectif de ce processus de diligence est de comprendre comment les femmes et les hommes locaux s'autogouvernent, et les ressources qu'ils utilisent ; régissent leurs activités économiques ; règlent les différends qui peuvent surgir avec d'autres villages, d'autres investisseurs, et le gouvernement (entre autres) ; et la manière dont ils perçoivent et comprennent le projet que vous envisagez, y compris les terres qui, selon eux, seraient adaptées au projet proposé. Les réponses à ces questions varieront en fonction de vos interlocuteurs (hommes ou femmes) - les réponses données par les deux groupes

méritent attention. Dans la plupart des cas, les populations locales ne disposeront pas de documentation complète prouvant les revenus qu'elles ont générés au cours des dernières années de la vente de leurs récoltes ou d'autres produits de base, ou la valeur de leurs terres, mais il vous faudra appréhender leurs moyens de subsistance et la valeur qu'elles attachent à leurs ressources, ce malgré des preuves documentaires limitées voire non existantes. Il se peut que vous interprétiez de manière isolée l'impact qu'aura votre projet sur les femmes et les hommes de la région, lesquels sont susceptibles d'avoir une compréhension bien différente basée sur leurs expériences passées et les connaissances locales en matière d'allocation et d'exploitation des ressources.

RÉALISER UNE CARTOGRAPHIE ET UNE ANALYSE DES PARTIES PRENANTES

En fonction de la taille et de l'emplacement du projet, un investissement agricole peut directement et indirectement toucher des centaines, voire des milliers, de gens. Le fait de comprendre qui seront les parties affectées, ainsi que la portée des impacts potentiels engendrés est essentiel afin de permettre l'implication efficace des parties prenantes, et requis si votre projet affecte les peuples autochtones et doit se conformer aux normes IFC PS (PS 7). Dans d'autres cas, il vous sera éventuellement exigé par la législation nationale, par des dispositions contractuelles, ou par vos propres politiques d'entreprise et engagements en matière de responsabilité sociale des entreprises, de procéder à des évaluations des parties prenantes.

La cartographie et l'analyse des parties prenantes vous aideront à comprendre les parties qui seront affectées par votre projet, l'influence que celles-ci auront (ou non) sur le projet, et la manière dont vous devriez entrer en relation avec elles.

Cela pourra vous aider à gérer les communications, les attentes et les efforts de sensibilisation auprès des parties prenantes, ainsi qu'à identifier d'éventuels défenseurs du projet. Vous pouvez entamer le processus d'identification des parties prenantes en réunissant votre équipe de projet afin d'identifier toutes les parties avec lesquelles elle devra collaborer sur le projet :

- communautés locales
- partenaires
- fournisseurs
- clients
- représentants du gouvernement
- employés
- autorités traditionnelles
- groupes migratoires (pasteurs)
- coopératives d'agriculteurs
- médias

Une **partie prenante** est : « une personne ayant un intérêt dans, ou une préoccupation afférant à quelque chose, notamment une entreprise ». Les parties prenantes peuvent être internes à une organisation ou externes, et peuvent être d'ordre « primaire » - à savoir directement affectées par un projet – ou d'ordre « secondaire » - indirectement affectées par un projet. Les investissements fonciers impliqueront habituellement de multiples parties prenantes :

- partenaires
- gouvernement (à différents niveaux, différents ministères)
- autorités traditionnelles et leaders religieux
- groupes vulnérables (tels que les femmes, les jeunes, les aînés, les peuples autochtones et les pasteurs)
- Groupes d'utilisateurs des ressources (associations d'utilisateurs de l'eau, associations d'utilisateurs des forêts)
- ONG et OSC (parmi d'autres)

Source : Oxford Dictionaries

http://www.oxforddictionaries.com/us/definition/american_english/stakeholder

Vous pouvez aussi demander à vos partenaires et autres investisseurs de vous aider à identifier toutes parties prenantes éventuellement omises par erreur. Une carte des parties prenantes est un document

dynamique qui évolue au fil du processus de diligence. Pour les investissements fonciers, certaines parties prenantes souvent oubliées incluent, sans toutefois s'y limiter :

- Les femmes et les hommes locaux qui occupent et exploitent les terres concernées, et qui détiennent éventuellement des droits coutumiers légitimes sur ces ressources ;
- des femmes et des hommes locaux, ou des organisations locales, qui exploitent les terres mais ne sont pas des « propriétaires » coutumiers (par ex. loueurs/locataires) ;
- des femmes et des hommes, ou des organisations, qui ont des liens culturels ou spirituels avec la région (par ex. peuples autochtones) ;
- des personnes telles que les pasteurs qui se déplacent dans la région régulièrement, mais qui ne sont pas des « colons » ; et/ou
- des femmes et des hommes, ou des organisations, qui ont des revendications sur des ressources présentes dans la région (ils peuvent par exemple avoir des droits de récolte de produits arboricoles), mais qui résident hors des frontières de la région concernée par le projet.

Veillez à inclure les groupes moins susceptibles d'avoir une forte représentation - par exemple, les femmes, les jeunes, les peuples indigènes, les anciens et les pasteurs. L'encart 5 liste certaines des questions qui doivent être traitées dans le cadre d'une cartographie et analyse des parties prenantes à des fins d'investissement foncier.

ENCART 5. IDENTIFIER LES PARTIES PRENANTES ET LEURS INTÉRÊTS : QUESTIONS CLÉS

- Les parties prenantes concernées par les terres et les ressources ont-elles toutes été listées (groupes migratoires inclus)?
- Les femmes et autres groupes vulnérables exploitant les terres et les ressources ont-ils été identifiés ?
- Les intérêts de toutes les parties prenantes, dont ceux des femmes et des groupes vulnérables, sur les terres et ressources ont-ils été identifiés ?
- Les parties détenant des droits légaux sur les terres ont-elles toutes été identifiées ? Qu'en est-il de toutes les parties détenant des droits légitimes sur les terres ?
- Quels conflits existe-t-il actuellement sur les terres et les ressources ? Dans le passé ?
- De quelle manière des conflits sur les terres et les ressources pourraient-ils être exacerbés par le projet ?
- Quelle valeur les parties prenantes attachent-elles aux terres et aux ressources ?
- Si l'usage des terres change du fait du projet, quelles sont les préoccupations clés de toutes les parties prenantes ?
- Quels sont les attentes/besoins/souhaits des parties prenantes concernant les terres et les ressources présentes sur ces terres ?

Une analyse des parties prenantes vous aidera à cibler vos efforts de sensibilisation et de communication afin de répondre au mieux aux besoins et attentes de différents groupes. Les parties prenantes auront différents intérêts dans votre projet et des niveaux d'influence et de pouvoir très différents les uns des autres. Par exemple, une communauté désaffectée n'aura peut-être pas un grand pouvoir ni d'influence politique officiels, mais aura un fort niveau d'intérêt dans le projet et serait éventuellement en mesure d'y mettre un terme en organisant des manifestations à l'efficacité redoutable ou une campagne sur les médias sociaux. Le cas échéant, une communauté locale est un groupe clé et, tel que ces directives le soulignent en continu, doit être régulièrement consultée et impliquée, entre autres, dans la prise de décisions concernant les usages des terres et des ressources, la question de la compensation, et le développement des infrastructures. D'autres groupes clés incluront typiquement les représentants du gouvernement, les partenaires et les créanciers. En identifiant et en impliquant les parties prenantes,

vous pouvez identifier tous préjudices potentiels à la communauté résultant de votre projet. L'implication des parties prenantes peut aider à réduire les risques en identifiant vos alliés et vos adversaires potentiels, ainsi que le niveau d'implication éventuellement requis pour instaurer un climat de confiance et propice à une bonne collaboration.

Une récente étude portant sur 39 investissements agricoles à grande échelle réalisée par la Conférence des Nations unies sur le commerce et le développement (CNUCED) et la Banque mondiale a constaté que les litiges fonciers étaient **la** conséquence négative clé des investissements agricoles à grande échelle (2014, p. 35). L'identification soigneuse des droits, besoins et préoccupations des parties prenantes, et une collaboration étroite avec ces parties tout au long de la durée d'un projet agricole pour limiter les dommages, assurer une compensation appropriée, et réparer tout grief constituent les éléments à privilégier par les investisseurs pour instaurer la confiance, réduire le risque foncier et accroître la probabilité d'un investissement responsable durable.

QUOI ?

Le processus de diligence doit inclure les activités suivantes :

COMPRENDRE LE CADRE LÉGAL

Le respect du droit formel est toujours exigé mais ne constitue souvent pas une condition suffisante pour un projet durable. Vous devez avoir une compréhension parfaite du cadre légal national régissant les acquisitions foncières à des fins d'investissements agricoles commerciaux, et de la manière dont ce système est relié ou non au système légal coutumier selon lequel opèrent la plupart des femmes et des hommes occupant les régions rurales. Les directives VGGT indiquent que les entreprises ont la responsabilité de se conformer aux lois et réglementations nationales (Chapitre 12.12).

Le droit foncier est complexe, et ce, quel que soit le pays concerné. Cela est certainement le cas dans les pays en développement où deux systèmes fonciers coexistent souvent : un système statutaire formel et un système coutumier.

Le droit international peut également créer une autre série d'obligations liées aux droits sur les terres et les ressources. Selon l'emplacement prévu de l'investissement, il vous faudra éventuellement appréhender ces trois systèmes à la fois. Vous devez aussi savoir que, dans certains pays, ni les systèmes statutaires ni les systèmes légaux coutumiers ne reflètent fidèlement les revendications éventuelles des femmes, des pasteurs et autres groupes vulnérables.

Certains pays ont des systèmes de gouvernance foncière plus faibles et des niveaux de risques fonciers plus élevés qu'ailleurs. En outre, certains aspects de la loi peuvent être changeants ou incertains, donnant lieu à des pratiques de terrain qui ne suivent pas précisément la lettre de la loi contenue dans les codes ou statuts. Vous devriez donc identifier dès le début les environnements légaux à hauts risques.

Anticipez le besoin de concevoir des solutions privées et spécifiques au projet dans le cas où les politiques présenteraient des lacunes. Cela pourra exiger du temps et de l'argent, et doit être incorporé dans la planification et le budget liés à l'investissement.

Exemples de bonnes pratiques :

- Collaborer avec le conseil local, identifier et passer en revue les lois foncières nationales et règlements d'application associés. Ils fourniront des directives sur des questions telles que : durées permissibles des baux ; exigences en matière d'usage des terres ; étude et enregistrement des revendications ; frais de location des terres ; besoin d'évaluations de l'impact sur l'environnement ou autres types d'évaluations ; et processus et exigences pour le transfert de droits et la résiliation de baux.
- Examiner la loi nationale pour toutes exigences spécifiques relatives à la négociation d'accords de développement communautaire ou d'accords sociaux avec les communautés en matière d'accès et/ou d'avantages (les lois forestières peuvent exiger de tels accords, par exemple).¹¹
- Effectuer une analyse des lacunes pour identifier tous écarts éventuels entre le cadre légal formel et/ou le système légal coutumier et les normes internationales, dont les directives VGGT, les standards IFC PS et les principes directeurs des Nations unies (et tous engagements sectoriels).

Autres recommandations :

- Identifier et examiner les lois d'investissement nationales et règlements d'application associés.
- Identifier les lois nationales, internationales et coutumières, en relevant toutes dispositions spéciales relatives aux peuples autochtones.
- Identifier les lois nationales, internationales et coutumières qui régissent les droits des femmes et des enfants et l'accès aux terres et autres questions connexes de droit de la famille, y compris divorce, héritage et succession.
 - Identifier les traités d'investissement pertinents en vigueur avec le pays hôte, ainsi que vos droits dans le cadre de ces traités.
- Clarifier la catégorie de terres que vous envisagez d'acquérir. Les lois foncières doivent spécifier les catégories de terres qui existent dans un pays donné (terres appartenant au gouvernement, pleine propriété, bail, communautaire).
- Identifier et examiner les dispositions légales relatives aux acquisitions obligatoires/droit d'expropriation et à la compensation pour confiscations de terres (si le gouvernement hôte fait appel au droit d'expropriation pour acquérir des terres à des fins de développement économique).

Il se peut que le système légal formel ne respecte pas les meilleures pratiques internationales, soit contradictoire ou comporte des lacunes importantes. Certains pays peuvent avoir des environnements peu propices ayant un faible État de droit, de faibles capacités d'application des contrats, de piètres normes du travail, et des mécanismes de transparence et de participation inadaptés. Dans des environnements de ce type, vous devriez vous référer aux meilleures pratiques internationales dans la mesure du possible. Cela peut signifier l'instauration d'un dialogue avec les représentants du gouvernement pour aller au-delà des minimums légaux relatifs aux investissements responsables, ou envisager la relocalisation des opérations dans un autre pays si la base juridique d'un pays n'appuie pas la mise à contribution adéquate des femmes et hommes de la région, et l'apport d'avantages à leur égard.

¹¹ Tel que souligné dans K. Rosenbaum, « Drafting Community Forestry Agreements », FAO Legal Papers (2011), p. 10.

ENCART 6. LES DROITS DE PROPRIÉTÉ DES FEMMES.

Les droits des femmes locales et autochtones sur les terres et les ressources sont protégés par des lois nationales et internationales (telles que la Convention sur l'élimination de toutes formes de discrimination contre les femmes (CEDAW)), par des accords volontaires tels que les Directives volontaires sur la gouvernance responsable en matière de régime foncier, pêcheries et forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale (VGGT),¹² et par diverses normes industrielles. Dans la pratique toutefois, ces droits s'avèrent souvent faibles et les normes sociales peuvent empêcher les femmes et les jeunes filles d'hériter de biens, de transférer des biens ou de bénéficier de l'usage de biens. Les investisseurs ont l'obligation de se conformer à la loi nationale¹³, mais peuvent aussi jouer un rôle important dans la promotion de l'égalité des sexes en reconnaissant les droits des femmes et leur besoin d'accéder aux ressources dans le cadre du développement, de la mise en œuvre et de la clôture d'un projet. Plus spécifiquement :

- Les noms des femmes ne figurent souvent pas dans les documents formels de titres fonciers, même dans le cas où elles sont copropriétaires. Il est donc conseillé de collaborer avec des OSC locales afin d'obtenir des informations précises sur le(s) propriétaire(s) ou le(s) détenteur(s) de droits fonciers légitimes.
- Les femmes constituent un groupe de parties prenantes important dont les intérêts doivent être spécifiquement identifiés lors de la cartographie et analyse des parties prenantes, et des évaluations.
- Les femmes accèdent et font appel à des ressources différentes de celles que les hommes utilisent ; informez-vous des différentes ressources utilisées par les femmes et identifiez comment le projet impactera ces usages.
- Les femmes doivent prendre part aux consultations à des moments et endroits choisis par elles (il est souvent utile de rencontrer les femmes séparément des hommes).
- Le renforcement de capacités au sein des communautés permet de renforcer les capacités des femmes à interagir avec les chefs traditionnels et les représentants du projet.
- Les femmes doivent participer aux comités de surveillance, de liaison ou de suivi.
- Les efforts de communication doivent cibler les femmes ainsi que les hommes (les messages devront éventuellement être transmis aux femmes de manière différente – par des visites locales ou par radio).
- Des efforts doivent être déployés pour embaucher et former les femmes, ainsi qu'inclure les femmes dans des accords contractuels avantageux (tels que le soutien de coopératives de femmes agricultrices).
- Veillez à ce que les femmes bénéficient de tous avantages financiers associés à un projet - un grand nombre de femmes sont chefs de famille et doivent recevoir les bénéfices directement -, mais envisagez aussi des moyens de garantir que les maris et femmes soient co-bénéficiaires de tous avantages financiers.

Collaborez avec des conseils locaux et comparez votre expérience à celles d'autres investisseurs ou partenaires de confiance afin d'identifier les zones d'ombre. Bien que les conseils locaux puissent vous procurer une aide extrêmement précieuse pour vous guider et interpréter les exigences du système légal national, ils ne sont pas nécessairement familiarisés avec les systèmes coutumiers d'allocation de droits sur les terres et ressources dans les régions rurales à travers le pays ; il peut donc s'avérer particulièrement utile de collaborer avec des experts fonciers durant les phases d'évaluation, de faisabilité et d'implémentation. De même, les conseils locaux n'ont pas nécessairement une connaissance parfaite des meilleures pratiques internationales.

COMPRENDRE LES RISQUES DU RÉGIME FONCIER À L'ÉCHELLE NATIONALE ET LOCALE

Vous pouvez vous familiariser avec l'état du régime foncier grâce aux documentations détaillées par pays disponibles sur le portail de l'USAID sur les droits de régime foncier et de propriété.¹⁴ La FAO (Food

¹² Pour de plus amples détails à ce sujet, voir *Governing land for women and men: a technical guide to support the achievement of responsible, gender-equitable governance of land tenure*, FAO, (2013).

¹³ Le projet « Women, Business and the Law » de la Banque mondiale offre des informations détaillées sur les lois nationales relatives à la capacité des femmes à acquérir, utiliser et transférer des biens. Le dernier rapport est disponible sur : <http://wbl.worldbank.org/data/exploretopics/using-property>.

¹⁴ Le portail foncier de l'USAID est consultable à l'adresse suivante : <http://www.usaidlandtenure.net>.

and Agriculture Organization) des Nations unies entretient également des profils de pays qui couvrent le secteur agricole et le cadre légal national pour ce secteur, ainsi qu'une base de données sur la parité hommes-femmes et les droits fonciers qui traite des questions d'égalité des sexes au niveau national.¹⁵ La Banque mondiale, par le biais de son projet LGAF (Land Governance and Assessment Frameworks),¹⁶ est en train de développer une base de données détaillée par pays et, dans certains cas, une analyse des secteurs fonciers au niveau régional et municipal. Landesa et le World Resources Institute fournissent des informations utiles par pays sur les régimes et droits fonciers pour la plupart des pays New Alliance sur le site *Focus on Land*.¹⁷ Cette courte liste n'est pas exhaustive mais souligne l'existence de ressources utiles pour mieux comprendre les risques fonciers uniques qui affectent un endroit particulier, ainsi que leurs origines.

OÙ ?

Le processus de diligence raisonnable impliquant un dialogue avec de multiples parties prenantes, il doit être réalisé à différents endroits. La recherche documentaire peut s'effectuer dans les locaux de l'entreprise. D'autres processus de vérification impliqueront des visites aux bureaux gouvernementaux locaux, régionaux et nationaux (bureaux d'investissements, bureaux du cadastre, bureaux de cartographie et d'étude, ministères de l'agriculture, voire ministères des peuples autochtones, etc.). Tel que mentionné plus haut, le processus de diligence doit aussi impliquer des visites de terrain ou d'évaluation sur les sites de projet afin que vous puissiez prendre une décision éclairée quant à la faisabilité du projet.

QUAND ?

Un processus de diligence approprié est nécessaire pour déterminer s'il convient de procéder ou non à un projet. Si un projet reçoit le feu vert, le processus de diligence et l'engagement des communautés doivent se poursuivre tant que le projet continue, voire à plus long terme pour ce qui est de l'engagement communautaire. Le processus de diligence doit être effectué lors de l'expansion ou de la modification d'un projet, ou lorsqu'un nouveau partenaire ou fournisseur intervient dans le projet.

Tel que noté plus haut, des visites initiales dans la région concernée par le projet permettent d'identifier et de rencontrer les femmes et les hommes qui seront directement et indirectement affectés par un investissement, ainsi que toutes autres parties prenantes. Au cours de ces visites préliminaires, sollicitez leurs opinions quant au choix des terres qui conviendraient le mieux au projet proposé. Cela vous permettra d'identifier tous litiges fonciers potentiels ou en cours (des litiges non résolus peuvent menacer un projet et entraver sa réalisation), tout chevauchement éventuel de revendications foncières, des alliés et opposants potentiels ainsi que les motifs sous-tendant leurs positions, et vous permettra d'entamer le processus d'identification des impacts potentiels d'un investissement.

15 Les documentations nationales du Cadre d'évaluation de la gouvernance foncière sont consultables sur le site de la Banque mondiale : <http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/EXTDEC/EXTRESEARCH/EXTPROGRAMS/EXTARDR/EXTLGA/0,,contentMDK:23378317~pagePK:64168445~piPK:64168309~theSitePK:7630425,00.html>.

16 Les profils de pays de la FAO sont disponibles sur : <http://www.fao.org/countryprofiles/en/> et sa Base de données de genre et du droit à la terre est consultable en vous rendant sur : <http://www.fao.org/gender/landrights/home/en/>.

17 Le site Focus on Land in Africa est accessible au lien suivant : <http://www.focusonland.com>.

COMMENT ?

Le processus de diligence raisonnable doit être mené en combinant les éléments suivants :

- recherche documentaire ;
- relations avec le gouvernement et les parties prenantes locales, la communauté affectée, les ONG locales et internationales, et autres OSC qui connaissent la communauté et le contexte légal et politique spécifique ; et
- visites de terrain sur les sites de projet proposés.

Exemples de bonnes pratiques :

- Réaliser des études participatives et indépendantes de l'impact environnemental et social, qui répondent clairement aux préoccupations d'ordre foncier. Vous devriez sérieusement envisager la réalisation d'évaluations de l'impact sur les droits de l'homme (HRIA) en complément des évaluations de l'impact environnemental et social (ESIA). Cela est exigé par les normes IFC PS et assurera la conformité de votre projet aux directives VGGT.
- Rendez les résultats de ces études (ESIA et HRIA) accessibles au public et aux parties prenantes.
- Consultez des experts indépendants (avocats, sociologues, spécialistes sur les questions de parité hommes-femmes et de régimes fonciers, etc.) lors des études ESIA et HRIA.

Pour acquérir des droits fonciers et développer un projet, votre principal interlocuteur pourrait être le Ministère de l'agriculture, mais d'autres ministères ou services pourraient également jouer un rôle dans le processus de validation ou partageraient la même autorité dans une région donnée. Par exemple, une entité pourrait vous aider à identifier des terres disponibles ; une autre pourrait être impliquée dans les négociations contractuelles ; et une troisième pourrait être chargée d'examiner votre étude d'impact environnemental et social. Il est important de s'assurer que ces bureaux ou services fournissent des informations précises et actualisées, ce qui représente souvent un défi. Les capacités du gouvernement à coordonner et remplir ces fonctions sont parfois défectueuses, mais cela ne vous dispense pas de travailler avec les parties correspondantes impliquées à la réalisation de ces étapes. Cela dit, les gouvernements ont souvent des infrastructures visant à orienter les investisseurs qui souhaitent développer des projets dans leurs pays, telles que le Tanzania Investment Centre.

ENCART 7. TANZANIA INVESTMENT CENTRE

Le Tanzania Investment Centre (TIC) peut assister les investisseurs dans le cadre de l'acquisition de droits fonciers formels. Tel que mentionné sur le site du TIC, ces étapes incluent :

- dépôt d'une demande d'obtention de titre dérivatif ou à bail ;
- obtention d'une lettre de paiement ;
- paiement des terres ;
- obtention d'un reçu de paiement TIC ;
- soumission du reçu ;
- signature du droit dérivatif et/ou droit de sous-titre/bail ;
- obtention du droit dérivatif et/ou du titre à bail.

Le site du TIC spécifie également les documents requis pour faire une demande de titre, les coûts engendrés par le processus et la durée d'obtention prévue.

Source : <http://www.tic.co.tz/procedure/253/134?l=en>

Effectuer des évaluations de l'impact environnemental, social et sur les droits de l'homme

Si vous établissez qu'un projet est faisable, vous devrez intégrer les résultats issus des précédentes activités de diligence raisonnable à un processus d'évaluation plus formel à l'aide d'une étude participative ESIA (évaluation d'impact environnemental et social), HRIA (Human Rights in Action) et/ou une étude HLIA (évaluation de l'impact sur les moyens de subsistance des ménages).¹⁸ Si votre projet est soumis aux standards IFC PS, vous devrez réaliser une étude ESIA. Les directives VGGT préconisent également ces évaluations. Bien que de nombreux pays exigent que les investisseurs réalisent une étude EIA (évaluation d'impact environnemental) avant validation formelle d'un projet, les règles établissant le besoin d'une étude ESIA plus approfondie varient – bien qu'il soit exigé des investisseurs bénéficiant d'un financement de l'IFC de mener une étude ESIA.¹⁹ Que la loi l'exige ou non, vous devriez sérieusement envisager des études ESIA participatives qui incluent des aspects relatifs au régime foncier - une pratique en passe de devenir une pratique exemplaire dans l'industrie. Une étude ESIA et une étude HRIA approfondies identifieront les incidences probables d'un projet, y compris les impacts sur la biodiversité. Notamment dans les cas où les investissements sont associés au développement d'une monoculture, les incidences sur la biodiversité peuvent être considérables et négatives. Bien que ce guide n'étudie pas en détail les questions environnementales dont la biodiversité, les problèmes d'eau ou autres impacts environnementaux, les normes IFC PS offrent des directives sur ces questions.²⁰

Vous pouvez impliquer des membres de la communauté locale, des représentants d'OSC et des officiels du gouvernement dans l'étude ESIA en formant un comité d'examen composé de représentants des groupes clés. Un comité peut décider des termes de référence pour les évaluations, participer aux panels de supervision des évaluations, et tenir des audiences publiques où sont partagés les résultats de ces évaluations. Votre étude ESIA doit comporter un élément de suivi et d'évaluation (abordé plus en détail à la section 5.0 Opérations du projet), sur lequel les OSC locales peuvent vous aider. Il est important de rendre les résultats des études ESIA et autres processus de diligence raisonnable publiquement et facilement accessibles aux communautés affectées afin de renforcer la transparence et améliorer les canaux de communication. Il convient de noter que les IFC PS exigent que les clients divulguent toutes informations pertinentes relatives au projet (PS 5 et 7). Les directives VGGT exigent également la totale transparence des investissements (Chapitre 12.3). Vous devriez prévoir la publication d'extraits pertinents de documents dans la langue locale à un endroit central ou la conservation des documents traduits à un endroit sûr au sein d'un gouvernement local ou dans les bureaux municipaux.

¹⁸ Notez également que si vous recevez des fonds alloués au projet de la part de l'USAID, il vous faudra réaliser une évaluation de l'impact environnemental.

¹⁹ Également surnommées EISE (Évaluations de l'impact social et environnemental).

²⁰ Pour une discussion détaillée, voir G. Kissinger, A. Brasser, and L. Gross (2013) Reducing Risks: Landscape Approaches to Sustainable Sourcing au lien suivant : http://peoplefoodandnature.org/wp-content/uploads/sites/4/2014/06/reducing_risk_scoping_study.pdf.

2.0 IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES

Après avoir réalisé votre vérification diligente initiale²¹ et complété les évaluations d'impacts appropriées, vous déterminerez la faisabilité de l'investissement. Si le projet s'avère soulever des préoccupations considérables en termes de régime foncier, notamment s'il porte préjudice aux communautés et nuit à l'environnement, envisagez la clôture du projet ou identifiez un autre site pour le projet. Si la décision est positive, et avant le début des négociations contractuelles, vous devez effectuer les deux étapes suivantes :

- **SENSIBILISEZ** la communauté locale et autres parties prenantes au projet proposé par l'instauration de dialogues, et familiarisez-vous aux besoins, préoccupations et souhaits de la communauté locale. Faire preuve de transparence auprès des parties prenantes s'avère utile et est exigé par les directives VGGT (Chapitre 12.11) et les IFC PS (1, 5 & 7) ; et
- **CONSULTEZ** la communauté locale et autres parties prenantes pour connaître leurs intérêts dans les terres qui seront utilisées pour le projet proposé, ainsi que plusieurs autres facteurs discutés à la section « Consultation » ci-dessous. La consultation est exigée par de nombreux instruments internationaux, tels que les directives VGGT (Chapitre 9.9), les IFC PS (1, 5 & 7) et les principes RAI (Principe 4).

L'IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES tout au long de la durée d'un projet agricole permet d'instaurer la confiance et le soutien de la communauté, minimisant ainsi les risques d'interruption du projet et faisant bénéficier à la communauté les avantages qu'offre le projet. Une consultation active et ouverte est au centre de ces efforts. Il n'existe aucune règle pour déterminer l'ampleur requise de l'engagement communautaire ; toutefois, au fil de vos rapports, vous devriez tisser des liens et commencer à développer une compréhension naturelle des besoins et désirs de la communauté locale, et dans quelle mesure celle-ci est réceptive à votre projet. Les étapes ci-dessous vous permettront d'approfondir votre engagement avant la mise en œuvre du projet. Il convient de noter que les droits des femmes et des hommes dépendent souvent de l'âge et du rôle respectif au sein de la famille. Les engagements communautaires devraient donc inclure des femmes et des hommes d'âges et de statuts divers (par ex. veuves, femmes célibataires).

Il est essentiel de créer le bon processus. L'absence de mise à contribution adéquate de la population locale sur le projet et d'intégration de leurs contributions au processus d'étude, de planification et de gestion du projet peut porter préjudice à la communauté et à l'environnement, ainsi que nourrir des actes de protestation, poursuites judiciaires et actes de sabotage, ce qui augmentera à terme les coûts du projet, voire entraînera l'arrêt des opérations.

²¹ Le processus de diligence raisonnable est un processus continu qui se poursuivra durant la phase d'engagement communautaire, et de façon périodique tout au long du cycle de vie du projet.

EFFORTS DE SENSIBILISATION

Une importante asymétrie des informations existe entre l'investisseur et les parties susceptibles d'être affectées par un projet. Une fois votre processus de diligence initial complété, vous saurez probablement la portée géographique, l'échéancier, le modèle opérationnel, les revenus projetés, les coûts prévus, les risques, les externalités, les avantages locaux prévus, ainsi que les dates clés, proposés du projet. La communauté locale n'aura probablement aucune de ces informations. De plus, la communauté locale ne comprendra peut-être pas la nature exacte du projet proposé ou la terminologie clé utilisée. Sans cette compréhension, il est impossible d'instaurer un véritable dialogue avec la communauté locale, qui ne pourra consentir à un projet si elle ne comprend pas en quoi consiste le projet. L'interaction immédiate avec les parties prenantes réduira le risque de malentendus durant la phase de consultation et, à terme, permettra de mener des consultations plus efficaces et efficaces.²²

QUI ?

Voir « [Diligence Raisonnée](#) » pour comprendre les parties devant être incluses dans les activités de sensibilisation. Le groupe de parties prenantes le plus critique est la communauté qui sera directement concernée ou touchée par l'acquisition foncière proposée. Celui-ci inclut les femmes et les hommes qui possèdent, louent, utilisent ou occupent d'une autre manière les terres et les ressources pouvant relever de la région concernée par le projet, ou pouvant être affectés par les opérations du projet (dont les groupes migratoires). Les femmes et les hommes ayant différentes préoccupations, il vous incombe d'offrir à chaque groupe diverses opportunités où ils peuvent dialoguer, poser des questions et soulever certaines préoccupations. Il est important d'éduquer le plus grand nombre possible de groupes de parties prenantes identifiés au cours du processus de diligence raisonnée ; mieux les parties sont informées sur le projet, moins vous rencontrerez de problèmes coûteux à terme. Veuillez noter que les femmes et les hommes ne partagent pas les mêmes obstacles en matière d'accès aux informations en raison de normes différentes de mobilité, d'accès aux médias, et d'alphabétisation, ainsi que de l'étendue et la nature des réseaux sociaux. Notez également que dans les zones rurales des pays en développement, la majorité de la population locale est mal équipée pour gérer les risques et, dans ce contexte, votre projet pourra leur imposer des risques considérables. Des efforts d'engagement avec la communauté devraient permettre de réduire les risques pour la population et les communautés locales, ainsi que pour vous, en tant qu'investisseur.

QUOI ?

L'objectif final des activités de sensibilisation est de combler, dans la mesure du possible, le fossé de l'information qui existe entre l'équipe de projet et toute partie potentiellement affectée par le projet, et ce, afin de renforcer la transparence. Les facteurs suivants sont les plus pertinents pour les membres de la communauté et les représentants locaux du gouvernement, et doivent être partagés. Pour les personnes analphabètes, des illustrations et jeux de rôles doivent être employés lors des réunions de consultation :

²² Les communautés ne sont pas nécessairement familières avec ces types de processus ouverts et participatifs ; vous devrez éventuellement introduire ces approches pour servir de tremplin à votre licence sociale d'exploitation. Vous devrez éventuellement collaborer avec les leaders traditionnels et les représentants locaux afin d'encourager des discussions plus ouvertes et participatives. Si la résistance aux processus participatifs est vive, envisagez la relocalisation du projet.

- informations générales sur l'investisseur et le secteur/produit de base concerné ;
- objectif du projet ;
- portée géographique du projet – quelles sont les terres concernées ;
- type de droits aux terres ou ressources recherchés (par ex. bail ou titre, durée du bail, inclusion ou non des droits sur l'eau ou autre ressource dans le transfert de terres) ;
- modèle opérationnel proposé (par ex. concession, programme d'aide aux petits exploitants, agriculture contractuelle) ;
- échéancier du projet, notamment concernant l'acquisition des terres (par exemple, un projet peut acquérir des terres par étapes ; il est important que la communauté locale comprenne bien ce point) ;
- alternatives au projet ;
- risques sociaux et environnementaux du projet ;
- risques opérationnels et financiers du projet, et comment ces risques seront distribués entre l'investisseur, le gouvernement et la communauté locale ;
- effets positifs potentiels du projet sur la communauté locale (par ex. génération prévue de revenus, développement d'infrastructures, ou création d'emplois) ;
- modalités de compensation en échange des terres ou d'autres ressources recherchées ;
- scénario en cas de clôture prématurée ou d'échec du projet ;
- mécanismes de résolution de griefs proposés pour répondre aux préoccupations de la communauté ;
et
- procédures en place pour disposer des terres au terme du projet, à la fois en termes de droits et de statut des terres à la clôture (par ex. les terres reviendront-elles à la communauté ou au gouvernement, ou seront-elles vendues/louées à un autre investisseur / seront-elles réhabilitées ?).

QUAND ?

Les efforts de sensibilisation doivent précéder toutes activités de consultation et se poursuivre parallèlement à celles-ci. Prévoyez assez de temps dans le calendrier du projet pour sensibiliser et engager le dialogue avec les communautés affectées par le projet et toutes autres parties prenantes, ainsi que pour assurer la dissémination des informations auprès de tous les individus de la communauté. C'est-à-dire prévoir le temps nécessaire pour traiter les questions des parties prenantes, ainsi qu'effectuer un suivi pour s'assurer que les informations sont parfaitement comprises par le plus grand nombre possible de membres de la communauté.

Vous devez poursuivre vos efforts de sensibilisation pendant toute la durée du projet, en veillant à tenir les membres de la communauté informés de sa structure et dans quelle mesure ils seront affectés au fil de l'évolution du projet. Pensez à travailler avec la communauté pour établir un plan d'éducation continu pour formaliser la dissémination des informations en continu. Ce plan pourra identifier les personnes ciblées, les thèmes clés à couvrir, ainsi que la fréquence et les méthodes de partage d'informations à adopter.

COMMENT ?

Pour faciliter la consultation et les négociations, prenez le temps de connaître la communauté avec laquelle vous dialoguez, y compris les groupes migratoires (tels que les pasteurs) qui utilisent certaines ressources de la région où se trouve le site de projet proposé. Découvrez comment et quand la région fut peuplée, qui exerce une influence, comment les ressources ont été acquises et exploitées, les

moyens de résolution des litiges, ainsi que la principale source de revenus. L'acquisition de ces informations vous permettra de dialoguer avec les parties prenantes appropriées et de connaître les défis et opportunités qui caractérisent la zone géographique considérée. Certaines méthodes de recherche en sciences sociales, telles que les évaluations rurales rapides ou participatives, sont des outils qui vous permettront d'acquérir en toute rapidité et efficacité de telles informations traitant du mode de vie rural et de ses ressources.

Exemples de bonnes pratiques :

- Partager des informations écrites avec les parties prenantes dans les langues locales correspondantes et, en cas d'analphabétisme, communiquer les informations relatives au projet à l'aide d'illustrations/de pictogrammes et d'exposés dans le cadre d'ateliers. Ces ateliers doivent également être menés dans les langues locales appropriées ; il conviendra éventuellement d'organiser des présentations séparées pour les femmes et les hommes, et pour les groupes vulnérables ;
- Publier les informations relatives au projet à des endroits facilement accessibles où elles bénéficieront d'une grande visibilité, tels que les bureaux gouvernementaux locaux, les écoles ou les lieux de culte ;
- Beaucoup de gens vivant en région rurale écoutent la radio ; la conception de supports de radiodiffusion, réalisés dans les langues locales appropriées, peut ainsi efficacement atteindre un maximum de personnes - dans certains cas, l'utilisation de supports vidéos pourra s'avérer préférable (pour communiquer avec les habitants des grandes villes, par exemple) ; et
- Envisager la création d'un site Internet dans une langue locale.

La sensibilisation des parties prenantes peut exiger beaucoup de temps et s'avérer complexe, notamment dans les régions où les populations sont isolées, nomades ou parlent une langue peu familière. Dans ces cas, pensez à demander de l'aide aux OSC locales qui sont habituées à travailler avec la communauté, ont gagné sa confiance, connaissent la méthode de dissémination des informations la plus efficace. Ils pourront être votre plus précieuse aide en la matière.

Une autre approche consiste à employer une méthode en cascade - éduquer un petit nombre de dirigeants clés et leur donner les moyens d'éduquer d'autres parties prenantes. Dans cette approche, il est important d'englober les dirigeants communautaires aussi bien formels qu'informels, et d'avoir un mélange d'hommes et de femmes. Une communauté peut, par exemple, être formellement gouvernée par un conseil de village, mais aussi inclure les aînés ou d'autres leaders d'opinion qui exercent éventuellement une influence plus informelle. Les OSC locales peuvent vous aider à identifier ces parties.

Fournissez des informations claires aux parties prenantes (dans leur langue locale, par exemple) et facilitez-en l'accès (par ex. fournir les publications en copie papier et disséminez dans la communauté, plutôt que dans la capitale du district). Assurez-vous que les informations sont disponibles aux membres analphabètes de la communauté, tels que les coopératives d'agriculteurs ou les groupes d'entraide pour femmes, via divers supports (radio, réunions d'information avec les groupes communautaires, etc.). Là encore, les OSC locales peuvent vous aider à identifier ces groupes.

Le niveau d'information doit être adapté au public concerné. Par exemple, les OSC ou les universitaires peuvent avoir un niveau d'éducation et de sensibilisation différent sur des projets similaires, tandis que les communautés locales peuvent nécessiter des informations plus basiques sur le secteur ou le produit de base ciblé par le projet.

CONSULTATION

L'objectif des consultations est de rassembler les préoccupations et souhaits des parties prenantes qui seront affectées par le projet, et d'aligner les attentes de toutes les parties. Vous devriez rester neutre durant ces consultations. Ces consultations sont un prolongement naturel de la collecte d'informations réalisée durant la phase de diligence raisonnable, mais (1) impliquent un groupe plus restreint de parties prenantes, et (2) sont plus étroitement axées sur des questions directement liées au projet – dont l'identification de terres adaptées à un projet proposé – et la manière dont il affectera les communautés locales. Une consultation efficace et participative vous aidera à décider la faisabilité du projet, et éclairera également les négociations contractuelles. Les normes IFC PS et directives VGGT mettent fortement l'accent sur la nécessité de consultations participatives, transparentes et instructives avec les personnes affectées.

Le temps imparti à un processus de consultation adéquat pourra ralentir l'avancement du projet et être initialement plus coûteux, mais il apparaît de plus en plus clairement que les coûts associés aux consultations sont insignifiants comparé à ceux qu'impliquent tous retards opérationnels liés à des litiges fonciers.

Par exemple, Sime Darby, le plus gros producteur d'huile de palme au monde, signait en 2009 un accord de concession de 63 ans avec le gouvernement du Libéria pour 220 000 hectares de terres à transformer en plantations de palmiers à huile et de caoutchouc.

Suite à des consultations insuffisantes, les opérations de Sime Darby ont engendré des litiges d'ordre foncier qui ont, tour à tour, provoqué interruptions et retards à répétition. Les bailleurs de fonds ont alors commencé à juger le projet trop risqué. Sime Darby a ainsi dû mettre fin à ses activités en 2011 après que 700 contractants se sont joints aux communautés locales lors d'une émeute en décembre, s'emparant des équipements et compromettant la sécurité des employés.²³

QUI ?

La liste suivante est une liste non exhaustive mais représentative des parties devant être consultées :

- résidents locaux et autres personnes qui seront potentiellement affectées par le projet ;
- autorités nationales (par ex. Ministère des terres, Ministère de l'agriculture) ;
- autorités régionales (par ex. à l'échelle du district ou de l'État) ;
- autorités locales (par ex. le conseil de village) ;
- chefs locaux ou religieux (les villages ont souvent un conseil de village élu ou nommé, ainsi qu'une assemblée de village plus grande qui inclut tous les chefs de famille) ; au sein de ce groupe, veillez à consulter les leaders communautaires formels et informels, tels qu'identifiés durant les phases de diligence raisonnable et de sensibilisation) ; et
- les collectifs de femmes, de pasteurs, de peuples autochtones et autres groupes vulnérables dont les intérêts ne sont peut-être pas bien représentés par les dirigeants formels ou informels.

²³ The Financial Risks of Insecure Land Tenure: An Investment View. Munden Project, décembre 2012.

ENCART 8. AUTORITES TRADITIONNELLES.

Dans de nombreux pays, les autorités traditionnelles gèrent les relations foncières locales. Elles définissent la manière d'allouer les terres et les ressources, entendent et résolvent les litiges liés aux terres, et représentent la communauté dans le cadre de transactions avec l'extérieur. Les membres de la communauté possèdent des droits familiaux ou individuels sur les terres et les ressources que les autorités traditionnelles doivent respecter. Il existe habituellement une hiérarchie de leadership traditionnel – des chefs locaux (gérant les relations au sein d'un village ou d'un hameau) jusqu'aux chefs supérieurs représentant une population et un territoire plus larges. Ces chefs sont des personnalités vénérées qui détiennent les terres en fiducie au nom de la communauté et, de ce fait, ont un devoir fiduciaire important de gestion des ressources au profit de leur communauté. Comme c'est le cas pour de nombreuses institutions de gouvernance, le degré d'expression et de participation des membres de la communauté, des femmes et des minorités peut varier. Dans certains cas, les autorités traditionnelles ont été accusées de manquer à leur devoir en transférant des terres à des investisseurs, au détriment de la communauté. Un récent exemple provient du Cameroun où des villageois du sud-ouest du pays ont déposé une pétition auprès de la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples, affirmant que leur chef avait illicitement transféré 100 000 hectares de terres.*

* Voir : Moki Kindzeka, « Cameroon: Protests as Traditional Chiefs Linked to Landgrab », *AllAfrica*, 31 octobre 2014

Le processus de diligence raisonnable vous aidera à identifier ces parties. Si vous avez toujours un doute sur les parties à consulter, demandez l'aide d'OSC locales de confiance ou de représentants locaux élus ou nommés afin d'identifier les parties prenantes pertinentes avec lesquelles communiquer. Ces parties peuvent vous orienter vers d'autres acteurs de changement et leaders d'opinion au sein du groupe de parties prenantes, ainsi qu'identifier les groupes vulnérables ou marginalisés dont l'opinion doit être prise en compte.

Lors de l'identification des parties à consulter, accordez une attention particulière aux représentants des collectifs de femmes et groupes autochtones. Il se peut que les femmes ne soient pas autorisées à se joindre aux vastes consultations en raison de normes patriarcales, nécessitant éventuellement des efforts particuliers de sensibilisation ; la loi nationale et les normes internationales peuvent imposer un processus plus strict de consultation des groupes autochtones.

QUOI ?

En général, de bons processus de consultation reposent sur plusieurs caractéristiques :

- **Ils sont volontaires** – les consultations doivent être libres de toutes formes de contrainte, manipulation, influence injustifiée ou pression. Soyez conscient de l'environnement politique dans lequel vous évoluez, et de la pression pouvant être exercée par le gouvernement sur les communautés pour aboutir rapidement à des décisions ou faire accepter des conditions de projet potentiellement désavantageuses.
- **Ils sont inclusifs** – englobez tous les groupes de parties prenantes lors des consultations, y compris les femmes, les peuples autochtones, les pasteurs, et autres membres vulnérables de la communauté (nous vous conseillons toutefois d'organiser des consultations séparées afin d'encourager un véritable dialogue dans un environnement « sûr »). Voir la section « Comment ? » ci-dessous présentant les stratégies à adopter pour veiller à ce que les consultations soient aussi inclusives que possible.
- **Ils sont ouverts et honnêtes** – fournissez des informations exhaustives et impartiales sur le projet, et assurez-vous que toutes les consultations sont publiques, transparentes et documentées.
- **Les décisions sont prises de manière collaborative** – ne traitez pas le processus de consultation comme un processus purement administratif. Écoutez attentivement et respectueusement les préoccupations soulevées par la communauté, et abstenez-vous de faire pression sur les parties prenantes pour qu'elles acceptent votre point de vue.

- **Les discussions reposent sur le partage d'informations** – ces informations, y compris le résultat des évaluations, doivent être fournies au stade de sensibilisation, et de manière plus approfondie, s'il y a lieu, durant la phase de consultation.
- **Ils encouragent tout retour d'information constructif** – mettez en place un mécanisme formel de retour d'information et de soumission de questions sur le projet. Veillez à répondre rapidement à toutes questions.

Le processus de consultation ne doit pas être traité comme un processus purement administratif, mais comme une occasion de réunir des informations critiques sur les besoins, souhaits et préoccupations des parties prenantes.²⁴ Les consultations offrent également l'opportunité de partager des informations pour aider les communautés à prendre des décisions éclairées sur leur rôle au sein du projet.

Outre les informations ci-dessus, il existe de nombreux guides sur les meilleures pratiques à adopter pour mener des consultations communautaires,²⁵ et certaines initiatives multipartites offrent également une orientation en matière de consultation efficace.

« La consultation des parties prenantes s'est avérée des plus efficace lorsqu'elle incombe à l'investisseur, avec le soutien – et la supervision – du gouvernement local et national, ainsi que d'autres parties indépendantes, telles qu'avocats et représentants de la société civile. Il s'est avéré risqué de confier les consultations au gouvernement hôte, ou pour l'investisseur de présumer que les terres acquises étaient proposées par le gouvernement sans litiges fonciers en cours. »

Source : CNUCED/Banque mondiale (2014), p. 7.

QUAND ?

Les consultations doivent avoir lieu très tôt et régulièrement, mais pas avant le début des activités de sensibilisation et que les femmes et les hommes locaux, et autres parties prenantes, aient une compréhension de base suffisante de l'investisseur, de l'objectif et de la portée proposée du projet et, généralement, de la manière dont le projet pourra les affecter.

Elles doivent être ouvertes, participatives et sensibles aux besoins des groupes vulnérables.

COMMENT ?

Les consultations peuvent se faire par différents moyens (à la fois formels et informels).

- **Trouvez un lieu idéal** : Les consultations formelles doivent se dérouler à un endroit convenu qui soit accessible et pratique pour les parties prenantes. Il arrive souvent que des consultations doivent avoir lieu plusieurs fois à différents endroits pour permettre à toutes les parties prenantes d'y assister, en raison de mauvaises infrastructures et d'autres restrictions des déplacements. Ou

²⁴ À titre de référence, consulter également la manuel de l'IFC sur l'engagement des parties prenantes, qui est disponible sur : http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/938f1a0048855805beacfe6a6515bb18/IFC_StakeholderEngagement.pdf?MOD=AJPERES.

²⁵ Les ressources suivantes réfèrent des informations utiles sur les meilleures pratiques à adopter lors de la consultation communautaire : « Best Practices for Community Engagement and Public Consultations », Association canadienne de l'énergie éolienne : <http://canwea.ca/pdf/canwea-communityengagement-report-e-final-web.pdf> ; « Investing in People: Sustaining Communities Through Improved Business Practice: A Community Development Resource Guide for Companies », IFC : <http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/1dc2e10048865811b3fef36a6515bb18/CommunityGuide.pdf?MOD=AJPERES> ; « Best Practices for Consultation and Accommodation », préparé pour le New Relationship Trust par Meyers Norris Penny LLP, (septembre 2009) : <http://www.newrelationshiptrust.ca/downloads/consultation-and-accomodation-report.pdf> ; « Guidelines on Effective Community Involvement and Consultation », Note de Bonnes Pratiques RTPI I : <http://www.rtpi.org.uk/media/6313/Guidelines-on-effective-community-involvement.pdf> ; et « Consultations with Civil Society: A Sourcebook », document de travail de la Banque mondiale, (février 2007) comportant un chapitre sur l'engagement des parties prenantes : http://siteresources.worldbank.org/CSO/Resources/ConsultationsSourcebook_Feb2007.pdf.

envisagez, pour certains groupes, la subvention des frais de transport ou prévoyez nourriture et boissons, ou une garde d'enfants, afin d'encourager la présence à ces réunions.

- **Annoncez la réunion** : Annoncez la tenue de ces consultations suffisamment à l'avance par des moyens qui soient accessibles et acceptés au sein de la communauté (par ex. radio, tableaux d'affichage communautaire ou services religieux locaux).
- **Rendez les consultations inclusives** : Les consultations doivent se dérouler dans la langue locale et à des jours et heures convenant aux femmes et aux hommes, aux jeunes et aux aînés, ainsi qu'aux groupes vulnérables. Envisagez la tenue de consultations séparées par groupe afin d'encourager un véritable dialogue dans un environnement « sûr ». Prenez les dispositions nécessaires pour consulter toutes les parties prenantes, même si elles ne peuvent assister aux réunions de consultation. Pensez par exemple à effectuer des enquêtes pour connaître l'opinion des membres de la communauté qui n'ont pas pu assister aux réunions. Si des pasteurs (bergers nomades ou semi-nomades) font partie de la communauté, même de façon intermittente, ils doivent également prendre part aux consultations ; travaillez avec les OSC pour savoir comment et quand contacter ces groupes. Si les chefs ou représentants locaux tentent d'entraver la tenue de consultations ouvertes et participatives, essayez de sensibiliser l'opinion sur les avantages qu'offrent ces processus et vos exigences en matière de transparence, ou bien envisagez la relocalisation de votre projet.
- **Rendez les consultations ouvertes et honnêtes** : La tenue des réunions par un facilitateur neutre familier de la communauté locale et ayant leur confiance pourra encourager une véritable communication et réduire le risque de malentendus ou déformations. Cela permettra aussi de préserver votre neutralité et évitera de donner l'impression que vous favorisez un groupe plutôt qu'un autre. En outre, notamment aux fins de négociation des accords et de suivi des engagements, les communautés pourront choisir de former des comités de représentation, tels que des comités de contrôle ou de liaison communautaires. Appuyez ces efforts, tout en restant sensible aux questions de conflits d'intérêts. Les décisions prises par les comités lors de réunions avec les investisseurs doivent toujours être partagées avec la communauté au sens large et les parties prenantes.
- **Respectez les décisions prises par la communauté** : Si une communauté est sensiblement opposée à un projet, il vous est fortement conseillé de ne pas procéder. Il arrive souvent qu'une forte opposition au stade de la consultation se traduise par une opposition continue lors de la mise en œuvre du projet. Une réaction d'opposition indique que les femmes et les hommes de la région craignent de subir des préjudices. Tel qu'expliqué plus haut, une telle opposition doit être respectée.

Consentement libre, préalable et éclairé (FPIC)

Le recours au Consentement libre, préalable et éclairé dans le contexte d'interactions avec des populations autochtones fait l'objet d'interprétations diverses au sein de la communauté internationale.

Les entreprises du secteur privé s'engagent de plus en plus à adopter des pratiques et politiques d'entreprise qui reconnaissent les droits FPIC des peuples autochtones, et certaines entreprises sont allées plus loin en adoptant une approche « FPIC pour tous », prônant l'obtention du consentement libre, préalable et éclairé auprès de toutes les parties prenantes affectées par un projet proposé.

Selon la Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones (Art. 32), « les États sont requis de consulter et coopérer en toute bonne foi avec les peuples autochtones... afin d'obtenir leur consentement libre et éclairé avant l'approbation de tout projet affectant leurs terres ou territoires ou autres ressources... ».

Bien qu'il n'y ait aucune définition universelle du consentement FPIC, des procédures strictes doivent être respectées pour consulter de manière adéquate les peuples indigènes avant de lancer un projet qui affecte leurs droits sur les terres.

À moins que votre projet puisse être modifié pour dissiper légitimement ces craintes, envisagez la relocalisation de votre projet.

- **Consultations multiples** : Tel que mentionné plus haut, prévoyez la tenue de consultations multiples étant donné que les besoins, désirs et préoccupations d'une communauté donnée évoluent au fil du temps et celle-ci a besoin de temps pour discuter et débattre de l'ensemble des implications, mérites et coûts d'un projet proposé. La tenue d'une seule consultation en début de projet est presque assurément insuffisante ; il est préférable d'organiser des consultations régulières tout au long du cycle de vie d'un investissement. Les communautés nécessiteront éventuellement plus de temps que prévu pour prendre des décisions ; ne précipitez pas les processus de prise de décisions.
- **Politique de « porte ouverte »** : Outre les consultations formelles, maintenez une communication fréquente et continue avec les parties prenantes clés. Cela signifie sur le plan pratique : assurer un accès direct aux parties prenantes (par ex. en personne, par téléphone et/ou par e-mail) et maintenir une politique de la porte ouverte qui incite les femmes et les hommes locaux à poser des questions et exprimer leurs préoccupations. À la lumière des taux élevés d'analphabétisme dans de nombreuses régions se prêtant idéalement à des investissements agricoles, vous pouvez aussi envisager d'établir une présence sur le terrain au sein de la communauté afin de faciliter le dialogue en continu.

ACCORDS INTÉRIMAIRES

Les consultations peuvent mener à des accords intérimaires, tels que des protocoles d'accord (PA), avec les communautés locales ou autres parties prenantes. Bien que ces accords intérimaires ne soient habituellement pas contraignants, ils prescrivent le résultat des exercices de consultation et de cartographie, exposent les attentions fondamentales de la part de l'investisseur et de la communauté, et orientent les négociations contractuelles.

Tous accords intérimaires, tels que les protocoles d'accord, doivent être enregistrés et rendus publics, au moins auprès de toutes les parties prenantes potentiellement touchées, y compris les membres de la communauté et le gouvernement local. Ces accords doivent inclure des dispositions claires relatives à leur applicabilité. L'encart 9 donne des exemples d'éléments pouvant être spécifiés dans des accords intérimaires tels que les PA.

ENCART 9. ÉVENTUELS ÉLÉMENTS À SPÉCIFIER DANS DES ACCORDS INTÉRIMAIRES.

- L'identité des parties à l'accord et points de contact ;
- La reconnaissance des droits détenus par les communautés, groupes et individus locaux ;
- Les principes auxquels les parties adhéreront lors de futures négociations ;
- Le processus à emprunter pour de futures négociations ;
- La langue à adopter pour de futures négociations ;
- Les questions de fond à traiter lors des négociations ;
- Le lieu et le calendrier des futures négociations ;
- Toute compensation ou tout soutien à fournir en vertu de l'accord intérimaire ;
- Ce qui constitue une violation, et les conséquences d'une telle violation ou d'une non-conformité ;
- Un processus de résolution des litiges qui tient compte des besoins des communautés locales en termes de résolution de litiges accessible et abordable.

3.0 CARTOGRAPHIE

Il est essentiel de comprendre qui sera directement et indirectement affecté par un investissement proposé. Une bonne carte de la région - montrant qui occupe, possède et exploite actuellement les terres, ainsi que mettant en valeur les frontières, sources d'eau, couloirs de passage du bétail et autres éléments importants aux yeux de la communauté locale - vous permettra non seulement d'éclairer la conception de votre projet, mais aussi de garantir que les droits des hommes et des femmes soient reconnus, respectés et préservés. La cartographie des terres et des ressources permettra également d'identifier dans quelle mesure l'investissement proposé affectera l'environnement naturel et la sécurité alimentaire, au sein du site de projet et des zones alentour.

QUI ?

Impliquez les groupes de personnes suivants lors de la cartographie de la zone affectée par le projet :

- **Autorités foncières nationales ou régionales** – Il est fort probable que le gouvernement national ou régional ait déjà cartographié la région concernée. Cette carte pourra constituer un point de départ pour des activités de cartographie participatives ; les autorités qui ont élaboré cette carte peuvent avoir des connaissances uniques du paysage. Leur implication légitimera et formalisera le processus et peut éventuellement constituer une exigence légale.
- **Autorités locales** – Elles se composent dans la plupart des cas de représentants du conseil de village ou autre instance communautaire. Les décisions relatives à l'exploitation des terres étant typiquement prises, dans de nombreux pays en développement, à l'échelle locale ou municipale, il est également essentiel de se renseigner auprès des femmes et des hommes locaux. Si une communauté ne dispose pas déjà d'un comité d'attribution de terres ou autre organe directement responsable de la gouvernance foncière, vous pouvez assister la formation d'un tel comité ; ce comité fera office d'intermédiaire et de point de contact pour toutes futures questions d'ordre foncier.
- **Femmes** – Dans de nombreux pays en développement, les femmes ont des droits uniques sur les terres et autres ressources naturelles, et des connaissances uniques de celles-ci. Il peut être judicieux de travailler avec les femmes séparément afin de mieux appréhender les droits qu'elles détiennent sur les ressources naturelles dans la région concernée par le projet proposé.

Le rôle des femmes dans le processus de cartographie

Dans de nombreux pays en développement, les femmes ont des droits uniques sur les terres et autres ressources naturelles, et des connaissances uniques de celles-ci. Il est important de recueillir et d'intégrer toutes les informations afférant à ces droits à mesure qu'un projet avance. Les approches possibles incluent l'identification de :

1. rôles et responsabilités clés des femmes en matière d'utilisation et de gestion de ces ressources ;
2. ressources spécifiques que les femmes excellent à gérer ;
3. de quelle manière les femmes et les hommes utilisent différemment les ressources ;
4. qui bénéficie de l'exploitation des ressources et comment les bénéfices sont partagés dans les familles et au sein de la communauté ;
5. dans quelle mesure les femmes se verront affectées par les changements proposés de l'usage des terres ; et
6. les conséquences et ces impacts sur les femmes et les hommes de la communauté.

- **Aînés** – Dans de nombreuses sociétés, les aînés (ou anciens) ont un savoir unique de l'histoire des terres et de leurs usages.
- **Utilisateurs non traditionnels des terres** – Ces groupes, comportant les groupes de peuples autochtones et les pasteurs, offriront une perspective différente sur l'utilisation des terres locales, ainsi que sur les zones de territoire importantes qui devraient être exclues du projet (par ex. couloirs de passage du bétail).

QUOI ?

Menez un exercice de cartographie **participative** qui dresse un inventaire complet des terres et des actifs fonciers qui seront affectés par un investissement.

La **cartographie participative** est une série de techniques qui allient la cartographie moderne à la participation et aux connaissances et savoir des communautés locales. Elle part du principe que les habitants locaux possèdent des connaissances poussées de l'environnement qui les entoure, et que ce savoir peut être reproduit sur un cadre géographique qui est universellement compris et reconnu.²⁶

Un inventaire fondé sur les informations locales, englobant des informations sur les groupes migratoires tels que les pasteurs, doit lier les biens fonciers aux droits de femmes et d'hommes, de groupes et d'organisations spécifiques.

Avant d'initier la cartographie, identifiez les éléments suivants :

- Données de référence, y compris preuves de propriété existantes (telles que titres, reçus fiscaux, preuves photographiques d'un occupant et de sa parcelle), ainsi que cartes existantes, éventuellement disponibles à l'échelle locale ou du district ;
- si les problèmes fonciers identifiés plus tôt (par ex. conflits fonciers actifs, transferts fonciers actifs) sont encore pertinents (notamment en cas de retards du projet) ;
- quels membres de la communauté participeront au processus de cartographie (voir section « Qui ? » ci-dessous pour appréhender les parties qui devraient être incluses) ;
- quels intermédiaires faciliteront la cartographie (par ex. OSC locales ou autres experts) ;
- quels outils et ressources sont disponibles pour les activités de cartographie (par ex. GPS, systèmes d'information géographiques (GIS), points de référence géographiques, imagerie haute résolution) ;
- comment les informations seront partagées avec la communauté et les parties prenantes ; et
- si les membres de la communauté locale doivent être formés pour assister le processus de cartographie.

Le processus même de cartographie doit identifier au minimum :

- le périmètre de délimitation de chaque village ou communauté ;
- toutes revendications se chevauchant, incluant les zones protégées ou zones de conservation/de protection de la faune sauvage, les bassins, les forêts gouvernementales, les concessions forestières, et les concessions minières ou options d'exploration ;
- le périmètre du projet proposé ;
- la propriété actuelle des terres (y compris la propriété individuelle/familiale et les domaines communs) ;

²⁶ Pour consulter des directives utiles à ce sujet, suivez ces liens : http://www.ifad.org/pub/map/pm_ii.pdf ; http://www.mappingforrights.org/participatory_mapping.

- si la propriété foncière ou la densité d'occupation a changé suite à l'investissement proposé (à savoir : assiste-t-on à un phénomène de spéculation ou d'immigration) ; si un phénomène de spéculation ou d'immigration semble se produire, dialoguez avec la communauté pour répondre à ces défis ;
- occupation et/ou usage actuels des terres (souvent différents de la propriété) ;
- si les terres sont louées ou autrement attribuées à des parties tierces ;
- à quelles fins les terres sont actuellement utilisées (par ex. type de cultures pratiquées) ; n'oubliez pas de tenir compte des usages saisonniers, et intermittents autres, des terres, tels que les jachères et/ou pâturages ;
- la partie des terres actuellement en exploitation active ;
- les frontières naturelles, telles que les rivières ;
- l'emplacement des ressources naturelles communes (par ex. zones de chasse, forêts, rivières, pâturages) ;
- les usages les plus appropriés pour les terres (cela pourra nécessiter des équipements plus sophistiqués et les services d'experts) ;
- tous litiges fonciers en cours (à la fois entre et au sein des communautés) ;
- les ressources naturelles importantes au sein de la communauté (par ex. points d'eau, forêts) ;
- toutes améliorations créées par l'homme (par ex. routes, points, systèmes d'irrigation) ;
- les lieux sacrés, historiques ou spirituels ;
- les couloirs de passage du bétail ou autres zones utilisées par les groupes transhumants ; et
- toutes autres opérations privées présentes dans la région ou les zones directement adjacentes ; tenez également compte des activités en amont qui peuvent affecter la disponibilité de l'eau sur le site du projet.

Si la communauté locale ne dispose pas de plan d'utilisation des terres, envisagez de travailler avec les autorités locales, donateurs et/ou OSC pour les aider à en établir un. Un plan d'utilisation des terres offrira non seulement un aperçu des usages actuels des terres, mais aussi de l'utilisation prévue par la communauté de ses terres, ce qui éclairera les négociations.

De même, si des membres individuels de la communauté ne détiennent pas de titres sur leurs terres, envisagez de travailler avec les autorités locales, les donateurs et/ou les OSC afin d'assister leur obtention. Ces documents leur procureront la sécurité que leurs terres ne seront pas confisquées sans compensation équitable, et formera également une base juridique pour la négociation de l'acquisition des terres.

ENCART 10. PROGRAMME D'INVESTISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RURAL DES RÉGIONS DU NORD MALI.

Le Programme d'investissement et de développement rural des régions du Nord Mali (PIDRN) du Fonds international de développement agricole (FIDA) travaille avec les gouvernements locaux afin de réduire la pauvreté dans le nord du Mali. Cette vaste région du Mali est touchée par une pauvreté extrême, qui est exacerbée par un environnement naturel hostile caractérisé par la sécheresse, la désertification et un accès limité à l'eau. Ces facteurs contribuent tous à des niveaux élevés de concurrence sur les ressources entre les groupes locaux.

Afin d'atténuer cette concurrence, le PIDRN et les gouvernements locaux ont fait appel à la cartographie participative pour recueillir des informations auprès des membres de la communauté sur les ressources naturelles et leur gestion, ainsi que d'autres caractéristiques socio-économiques au sein du territoire communal. La cartographie prend également en compte les prévisions des membres de la communauté en matière d'utilisation de leur communauté et ressources pour les 20 prochaines années.

Source : *The IFAD Approach to Participatory Mapping, 2010, p. 10.*

QUAND ?

Le processus de cartographie est souvent délicat. Lorsque des étrangers arrivent pour une visite d'évaluation de terrain, les populations locales peuvent tout naturellement se montrer peu enclines à dialoguer, partager des informations ou consentir à la cartographie de leurs terres – de crainte que cela n'ouvre à la voie à des pertes de leurs terres et de leurs droits. C'est pourquoi il est capital de mener des activités de sensibilisation et de consultation avec d'engager tout processus de cartographie pour aborder les points suivants :

- la nature du projet pour lequel les terres sont sollicitées, et son impact potentiel sur la propriété foncière locale et les moyens de subsistance ;
- le but de l'activité de cartographie, pourquoi elle revêt une importance, et comment elle sera utilisée (par ex. pour aider la communauté locale à sauvegarder ses droits) ;
- les risques liés à la cartographie (par ex. possibilité de réveiller des litiges fonciers inactifs) ;
- les différentes méthodes de cartographie (prévoir des démonstrations techniques) ;
- le processus de création d'une carte (combien de temps, d'efforts et de ressources sont requis) ;
- comment le processus de cartographie sera financé et/ou toute compensation qui sera offerte pour le temps et les ressources accordés par la communauté durant ce processus ; et
- comment les résultats seront partagés et validés.

Collaborez avec des partenaires locaux et membres de la communauté et de la société civile qui peuvent assister ce processus.

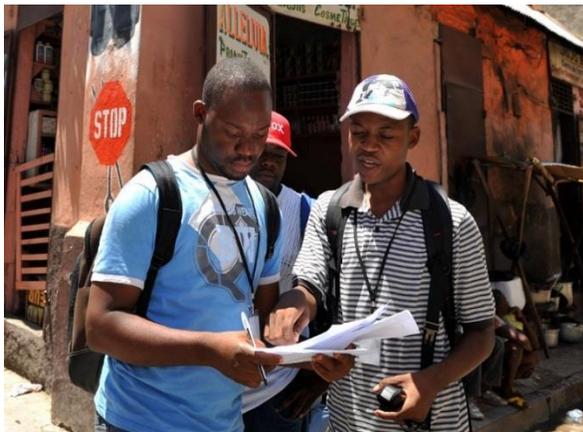
COMMENT ?

Il est particulièrement important d'effectuer les exercices de cartographie de manière transparente et collaborative. Prévoyez assez de temps pour que les différents membres de la communauté puissent en discuter entre eux. Les dernières technologies ont considérablement réduit les coûts de cartographie, ce qui permet de combiner une imagerie satellite haute résolution aux documents produits par les femmes et les hommes locaux pour mieux appréhender les limites de propriété et types de droits.

Exemples de bonnes pratiques :

- Procédez à la cartographie participative par le biais de processus légitimes et localement reconnus. Par exemple, travaillez dans le cadre des règlements communautaires existants, utilisez les institutions communautaires existantes et conformez-vous aux lois et pratiques communautaires. N'oubliez pas que le processus de cartographie permet de développer les capacités et l'autonomisation des communautés et n'est donc pas uniquement un moyen de recueillir des informations.
- Vous pouvez former la population locale à l'utilisation du GPS et des technologies géospatiales (qui peuvent être disponibles sur smartphone) pour assister la cartographie. Si vous travaillez dans des régions touchées par l'analphabétisme, vous pouvez utiliser des systèmes GPS à icônes ou pictogrammes, qui utilisent des images et codes de couleur plutôt que du texte.
- Travaillez avec les aînés et autres dirigeants pour déterminer le périmètre des villages, et consultez les chefs des villages avoisinants pour confirmer ces frontières. Dans les villages, il est important que les voisins valident les frontières individuelles ou familiales.
- Bien que cela ne soit pas nécessaire dans tous les contextes, il peut s'avérer utile de procéder à des exercices de cartographie où interviennent séparément différentes parties prenantes, telles que les femmes ou les pasteurs, afin de recueillir leurs opinions et préoccupations, puis de fusionner l'ensemble des cartes dans le cadre de l'exercice de cartographie communautaire.
- Une fois validées, les cartes participatives doivent être comparées aux cartes publiées par le gouvernement afin d'identifier toutes revendications se chevauchant ou concessions concurrentes sur le site de projet proposé. Cela aidera aussi à identifier toutes utilisations conflictuelles des terres.
- Publiez les cartes validées à un ou des endroits publics pendant une période de temps raisonnable (plusieurs semaines) pour assurer la transparence. Laissez une copie papier de la carte auprès des représentants locaux appropriés.

IMAGE 2. PROJET DE RECENSEMENT DES JEUNES AU CAP-HAÏTIEN, HAÏTI.



CREDIT PHOTO : KENDRA HELMER/USAID

Soyez conscient que le processus de cartographie participative pourra exposer d'éventuels conflits fonciers latents ou inactifs. Soyez prêt à soutenir la résolution de ces litiges, soit par des mécanismes de résolution de litiges déjà en place au sein de la communauté, soit en fournissant un mécanisme de résolution de litiges sensible et reconnu localement. Le gouvernement et les OSC locales peuvent vous aider à déterminer la structure de ce mécanisme.

4.0 NÉGOCIATIONS CONTRACTUELLES

LE PROCESSUS DE NÉGOCIATION

AVEC QUI NÉGOCIER ?

Grâce au processus de diligence et d'engagement des communautés, vous aurez identifié les parties avec lesquelles vous devrez négocier. Ces deux questions vous aideront à identifier qui devra être partie à un transfert formel de droits fonciers et qui devra être impliqué dans d'autres négociations :

1. **Qui détient des droits légaux sur les terres que vous souhaitez acquérir ?** Cette entité sera partie au contrat de transfert de droits fonciers (par vente/concession/bail).
2. **Qui d'autre détient des droits légitimes sur les terres concernées, même si ces droits ne sont pas officiellement documentés ?** *Les instruments internationaux tels que les standards IFC PS et les directives VGGT, ainsi que les meilleures pratiques de l'industrie, exigent que les parties dont le régime foncier est affecté par un investissement soient adéquatement compensées dans le cadre d'un accord établi sous une forme ou une autre (par ex. accord de développement communautaire).*

Les signataires spécifiques du contrat dépendront du statut foncier des terres en question, tandis que les autres parties en droit de recevoir compensation dépendront plus du contexte social, culturel et de gouvernance local. Tandis que le signataire de l'accord de transfert de droits fonciers sera l'entité ayant des revendications officielles sur les terres, les négociations liées au développement d'un projet doivent englober les chefs/aînés locaux, un groupe représentatif de tous les utilisateurs des terres dans le village, tous autres groupes d'intérêts spécifiques, ainsi que les groupes vulnérables tels que les femmes, les jeunes, les anciens, les peuples indigènes, les minorités ethniques et les pasteurs. Si les droits fonciers de, ou l'accès auquel bénéficient, ces hommes et femmes sont affectés, une compensation appropriée doit être accordée *en plus* de ce que le propriétaire légal des terres (le plus souvent le gouvernement) est en droit de recevoir. Une compensation adéquate des communautés touchées est exigée par les standards IFC PS 1, 5 et 7. Les directives VGGT exigent des investisseurs qu'ils renforcent le développement durable social et économique grâce à leurs projets, créent des emplois et diversifient les moyens de subsistance afin d'en faire bénéficier le pays et ses habitants, notamment les pauvres et les plus vulnérables (Chapitre 12.4)

« Une approche accélérée exclusive, en interaction directe avec le gouvernement, le chef principal ou le détenteur de titre allodial, suscitera très probablement un clivage entre l'investisseur et la communauté et engendrera beaucoup plus de problèmes qu'elle n'en résout. »
- De Wit et Norfolk, 2014

Voici deux scénarios types :

TERRES DÉTENUES LÉGALEMENT PAR LE GOUVERNEMENT INCLUANT DES TERRES APPARTENANT LÉGITIMEMENT AUX COMMUNAUTÉS LOCALES

Signataires probables du projet : (1) Investisseur ; (2) Gouvernement (probablement le gouvernement national).

Dans de nombreux pays africains, le gouvernement est le détenteur ultime des titres de propriété et contrôle officiellement le processus d'attribution des droits sur les terres et autres ressources naturelles.²⁷ En outre, le gouvernement est parfois la seule entité autorisée à mener des transactions avec des investisseurs étrangers. Si tel est le cas, le gouvernement sera l'entité légale avec laquelle vous négociez et signerez le contrat foncier. Vous devez être prêt à travailler avec des représentants gouvernementaux à plusieurs niveaux (local, régional et/ou national) et auprès de plusieurs services au cours des négociations, et reconnaître que dans certains cas les représentants nationaux et locaux ont des niveaux de capacités et d'intérêts différents les uns des autres.

Toutefois, malgré la croyance populaire selon laquelle des zones considérables de terres arables, notamment en Afrique subsaharienne, sont « inutilisées » ou « vides », il n'existe dans la plupart des pays que très peu de parcelles non revendiquées ou inutilisées par un groupe ou l'autre, ce même de façon intermittente (tel que pour la transhumance saisonnière ou l'accès aux points d'eau par les groupes de pasteurs). Dans de nombreuses régions rurales d'Afrique, les propriétés foncières ne sont pas titrées ; cela signifie que des terres peuvent avoir été légitimement occupées et cultivées pendant des générations – voire reconnues des systèmes de régimes fonciers coutumiers – par des personnes qui ne les possèdent pas *légalement*. Ces femmes et ces hommes peuvent être considérés des **propriétaires fonciers légitimes** et constituent une partie importante à inclure dans les négociations, y compris tous dispositifs de compensation.

Exclure des négociations, et discussions liées à la compensation, les parties qui seront le plus directement affectées par la transaction peut nourrir un mécontentement et un désenchantement général de la population locale, ce qui peut tour à tour créer des problèmes durant la mise en œuvre du projet. Prenez soin d'inclure dans les négociations les parties qui utilisent ou revendiquent les terres (telles qu'identifiées à la section « [3.0 Cartographie](#) » ci-dessus), même si leurs droits ne sont pas officiellement reconnus.

N'oubliez pas que le gouvernement n'aura pas nécessairement d'obligation légale à inclure les propriétaires fonciers légitimes (mais non officiels) dans des accords de bail ou de concession fonciers étant donné que la loi de nombreux pays d'Afrique stipule que des terres appartiennent à l'État si elles ne sont pas inscrites au cadastre. Même s'il incombe au gouvernement d'impliquer les communautés locales dans des accords de concession, la communauté sera plus susceptible de vous accuser de l'avoir exclue. Cela suscitera animosité, surtout si les membres de la communauté ne bénéficieront pas d'une concession sur leurs terres. Il vous incombe donc d'impliquer les détenteurs de droits fonciers légitimes même si ce n'est pas exigé de la législation nationale. Les représentants gouvernementaux doivent être disposés à appuyer vos efforts d'implication de ces individus. S'ils ne vous apportent pas leur soutien,

²⁷ Ceci contraste avec d'autres régions du monde, notamment l'Amérique latine et certains pays d'Asie, où les femmes et les hommes locaux ou communautés locales sont plus susceptibles d'être les propriétaires légaux.

cela peut signaler l'existence d'un problème ; vous devriez pousser les recherches plus loin et/ou envisager de relocaliser votre projet.

Ou bien envisagez, avant d'entamer les négociations, d'aider les propriétaires légitimes à obtenir un titre légal sur leurs terres ; cela pourra éventuellement permettre d'inclure les propriétaires locaux en tant qu'entités légales dans le contrat, et tout au moins renforcer la base juridique de tout accord en cours de négociation. Les méthodes à adopter incluent :

- Aider des individus ou communautés à obtenir un titre légal sur leurs terres, en s'appuyant sur le processus décrit à la section "[3.0 Cartographie](#)" ci-dessus, puis en négociant directement avec ces individus (ou organes communautaires représentatifs), tel que détaillé à la section « Terres appartenant aux communautés locales » ci-dessous ;
- Structurer un contrat avec le gouvernement de façon à permettre aux propriétaires légitimes d'acquérir à terme un titre légal sur leurs terres. Dans ce cas donné, une fois ce titre légal obtenu, les loyers seraient non plus perçus par le gouvernement mais par ces individus ; et
- Structurer un contrat tripartite qui inclut le propriétaire légal (le gouvernement) et le propriétaire légitime (l'individu ou organe communautaire représentatif).

Les accords, tels que les protocoles d'accord, conclus durant la phase de consultation communautaire doivent informer, et être reflétés dans, les négociations avec les représentants gouvernementaux, et leurs modalités doivent être référencées dans le contrat d'acquisition foncière.

TERRES APPARTENANT AUX COMMUNAUTÉS LOCALES

Signataires probables du projet : (1) Investisseur ; (2) Entité de gouvernance ou de gestion communautaire (par ex. fiducie de village).

De nombreux pays, tels que le Ghana et la Sierra Leone, se dirigent vers un système légal qui reconnaît les communautés, villages ou individus comme détenteurs ultimes des titres et les autorise à négocier directement avec les investisseurs. Dans de tels cas, la partie au contrat sera le propriétaire des terres concernées.

Si des communautés ou individus au sein de communautés mènent directement des transactions pour le transfert de leurs terres, ils auront souvent besoin d'être assistés pour négocier efficacement un accord. Déterminez le niveau de capacité locale et identifiez des stratégies visant à aider les communautés à négocier, tel qu'en les aidant à engager un conseil juridique indépendant. Pour répondre aux soucis de transparence et d'équité, les communautés pourront chercher (si les lois locales l'autorisent) à rassembler les terres concernées par le projet en une seule entité de gestion, telle qu'une fiducie de village. Cette fiducie serait une entité légale représentative et indépendante habilitée à signer des accords, gérer des fonds centralisés dérivés du projet, ou encore parler au nom de la communauté. Cela peut réduire les coûts de transaction des deux côtés, garantir la distribution équitable des bénéfices découlant du projet, et simplifier le processus de négociation.

Lors des négociations, il est important de noter que les communautés et villages ne sont pas des entités homogènes – les individus à l'échelle locale ont de nombreux intérêts différents et exercent leurs pouvoirs de manière différente. En réalisant un exercice de cartographie et d'analyse des parties

« Au Libéria, l'idée est largement répandue qu'un accord de concession, bien qu'émis aux fins d'exploiter des ressources avec la promesse d'avantages économiques, ne bénéficie pas toujours aux résidents locaux, et encore moins à la population dans son ensemble. De plus, la zone concédée dans certaines divisions administratives a excédé la superficie même de la division administrative. Il arrive fréquemment que les zones de concession accordées soient plus vastes que la zone réellement développée pour l'agriculture... Lorsque la concession foncière devient inaccessible pour tout autre usage, notamment aux communautés locales pour une production alimentaire à petite échelle, elle accentue des tensions déjà existantes entre les concessionnaires et les communautés locales. »

- *Agricultural Land Concessions and Conflict in Liberia Policy Analysis Brief, Early Warning Early Response Working Group, 2012.*

prenantes, vous pouvez (et devriez) appréhender ces différences, et remédier aux différents impacts potentiels des investissements sur les femmes et les hommes locaux, ce à court et à long terme.

Comprendre l'interaction entre ces différents acteurs vous permet de comprendre avec qui vous négociez, quand et comment.

COMMENT NÉGOCIER

Les mêmes principes que pour les consultations s'appliquent aux négociations contractuelles.

Équité et transparence : Menez les négociations en toute bonne foi et soutenez les efforts visant à assurer la transparence et l'équité des négociations avec des groupes locaux. Vous pouvez, par exemple, envisager de soutenir les communautés en offrant l'accès à un conseil juridique indépendant choisi par la communauté, ou à des spécialistes responsables qui peuvent assister une équipe de négociation communautaire. Les contrats doivent être divulgués et ses modalités partagées avec les parties aux négociations. Prenez le temps de vous assurer que la communauté locale

comprenne bien la signification des différentes dispositions contractuelles, comment la valeur de leurs terres est estimée, ainsi que les différentes options de compensation (voir section « Compensation » ci-dessous). À des fins de transparence et de contrôle, envisagez de rendre les modalités de l'accord publiques.

Inclusivité et responsabilité : Lors de l'acquisition directe de terres auprès des communautés, collaborez avec les autorités villageoises, OSC locales, collectifs de femmes, et autres institutions communautaires, pour vous assurer que les négociations sont conformes aux normes coutumières, et sont comprises et acceptées par la communauté. Tenez compte des pratiques locales et englobez les groupes migratoires, tels que les pasteurs.

Ne tombez pas dans le piège « Conduis-moi à ton chef » : Ne vous limitez pas à négocier avec les aînés locaux, les autorités traditionnelles ou les leaders communautaires. Dans certains pays, les autorités traditionnelles et les aînés sont liés par de fortes obligations fiduciaires envers leurs communautés. Dans

« Le manque fréquent de transparence contractuelle, allié à une capacité restreinte d'analyse et de comparaison des accords, peut créer des lacunes majeures. Les gouvernements hôtes ne mettent pas à profit les expériences acquises par d'autres pays. Les communautés sont moins à même de demander des comptes aux gouvernements et aux investisseurs. Et les investisseurs risquent de s'engager dans des accords portant sur des terres ayant déjà été attribuées, compromettant ainsi l'investissement tout en nourrissant d'éventuels conflits locaux et tensions sociales. Lorsque les contrats sont divulgués de manière accessible auprès du grand public, toutes les parties peuvent véritablement instaurer un climat de responsabilité et de confiance. »

- *OpenLandContracts.org*

d'autres pays, cette relation semble peu à peu disparaître. Ainsi, bien qu'ils soient des membres très importants de la communauté, ils n'ont pas nécessairement l'autorité légale pour transférer des droits fonciers et, dans certains endroits, ne représentent pas les intérêts de l'ensemble des membres de la communauté, notamment les femmes et les groupes vulnérables tels que les minorités, et ne sont pas toujours en faveur de processus ouverts et participatifs. Il est toutefois important de s'assurer que tous les groupes sont consultés lors de la négociation d'accords, et que les comités de supervision ou équipes de négociation communautaires sont entièrement représentatifs de tous les membres de la communauté et ont le soutien nécessaire pour prendre des décisions éclairées. Une analyse méticuleuse des parties prenantes aidera à aborder ces préoccupations. Toutefois, si les dirigeants locaux bloquent ou entravent les efforts en faveur d'un processus ouvert et participatif, faites un travail de sensibilisation mettant en valeur les avantages qu'offrent de tels processus et le besoin de transparence, ou envisagez la relocalisation du projet.

QUELLES SONT LES ALTERNATIVES AUX ACQUISITIONS DE TERRES ?

Avant d'acquérir de vastes parcelles de terres, explorez toujours toutes alternatives viables à l'acquisition de terres à grande échelle, surtout si de telles acquisitions impliqueraient la réinstallation des communautés locales, ou autre type de bouleversement social. La méthode et la durée d'acquisition, ainsi que les conditions dans lesquelles les terres peuvent revenir au vendeur, constituent des points de négociation critiques. Voici quelques exemples d'alternatives :

Une alternative viable à envisager est un programme d'aide aux petits exploitants, parfois appelé « agriculture contractuelle », qui permet d'établir un partenariat contractuel entre une entreprise et des cultivateurs ou propriétaires fonciers locaux pour la production d'un produit de base.²⁸ Cette approche permet une intégration verticale du processus de production et un meilleur contrôle de la qualité. Elle réduit le besoin d'acquérir des droits sur de vastes étendues de terres. L'accord repose habituellement sur une petite exploitation dite « noyau », appartenant à l'entreprise, entourée d'un réseau de parcelles appartenant à de petits exploitants locaux. Les petits exploitants vendent par contrat leurs récoltes à l'entreprise, souvent à des prix réduits, en échange de formations, d'équipements, de contributions aux rendements, services de développement commercial et aide financière (crédit et/ou financement).

Tel qu'indiqué dans les directives de la FAO pour une agriculture contractuelle responsable,²⁹ les principes appropriés d'agriculture contractuelle et d'aide aux petits exploitants incluent :

- le maintien d'un véritable dialogue avec les agriculteurs ;
- l'établissement d'un but commun entre les agriculteurs et les investisseurs ;
- le respect du cadre légal approprié ;
- la documentation claire et transparente de l'accord des parties ;
- la garantie que l'accord soit rendu accessible dans la ou les langues locales appropriées ;
- la prévision de délais suffisants permettant à toutes les parties d'étudier et de commenter les projets de contrat ;

²⁸ La définition des programmes d'aide aux petits exploitants donnée par la FAO est disponible sur : <http://www.fao.org/docrep/004/ac131e/ac131e03.htm>.

²⁹ Les Principes directeurs pour une agriculture contractuelle responsable (2012) sont disponibles sur : <http://www.fao.org/docrep/016/i2858e/i2858e.pdf>.

- la garantie de transparence et d'équité dans les clauses relatives à la tarification et aux paiements, à la qualité, et à la fourniture et l'utilisation des intrants ;
- l'adoption des clauses relatives au partage équitable des risques et aux cas de force majeure ; et
- la mise en place de processus de résolution des griefs.

Les programmes d'aide aux petits exploitants, l'agriculture contractuelle ou autres partenariats investisseur-petit exploitant varient considérablement dans la mesure où les intrants, coûts, risques et bénéfices sont partagés entre les cultivateurs/propriétaires fonciers et les entreprises. Par exemple, il arrive souvent que les entreprises fournissent aux petits exploitants graines, équipements ou formations visant à améliorer le rendement, ainsi qu'un accès à des sources de financement, et en échange achèteront des extrants à prix réduits.

Les modalités spécifiques d'un contrat de partenariat avec de petits exploitants influenceront grandement la réussite ou l'échec final(e) d'un tel programme. Il importe donc d'identifier une structure de partenariat qui satisfait aux capacités et aux attentes de tous les partenaires en matière de risques et bénéfices.

Afin de réduire les coûts de transaction, les entreprises peuvent collaborer avec des représentants de petits exploitants, dont des organisations d'agriculteurs telles que les syndicats ou coopératives d'agriculteurs. Il est important de s'assurer que les femmes et autres groupes vulnérables peuvent s'exprimer ou sont représentés au sein de ces organisations, si vous travaillez avec un collectif d'agriculteurs en tant qu'intermédiaire dans le cadre d'un programme d'aide aux petits exploitants/d'agriculture contractuelle.

Un contrat de partenariat avec des petits exploitants peut être structuré soit sous forme de **contrat « tous besoins »**, stipulant que le groupe de cultivateurs sous-traitants consent à fournir autant de produits que requis par l'entreprise, en échange de l'engagement de l'entreprise à acheter exclusivement auprès du groupe de cultivateurs sous-traitants ; soit sous forme de **contrat « extrants »**, stipulant que le groupe de cultivateurs sous-traitants consent à vendre l'ensemble de sa production à l'entreprise qui, à son tour, consent à acheter la totalité des extrants produits.

Pour plus d'informations sur la structuration de programmes d'aide aux petits exploitants, veuillez consulter le manuel d'agriculture contractuelle du Ministère fédéral allemand de la coopération et du développement économiques (2013)³⁰, ainsi que *Contract Farming in Developing Countries - A Review* de Martin Prowse (2012).³¹

QUELS SONT LES MODÈLES D'ACQUISITION DE TERRES ?

Si une alternative à l'acquisition de terres n'est pas viable, envisagez l'un des modèles d'acquisition ci-dessous, dont les avantages et inconvénients sont exposés plus avant.

Concession – Une concession est un contrat négocié entre une entreprise et un gouvernement qui confère à l'entreprise le droit d'exploiter une entreprise/activité spécifique dans la juridiction du gouvernement, sous réserve de certaines conditions. Les concessions sont plus répandues dans les contrats liés aux industries extractives, bien que ce modèle ait été utilisé dans de grands projets de

30 Disponible sur : <http://www.giz.de/expertise/downloads/giz2013-en-handbook-contract-farming-manual-low-resolution.pdf>.

31 Disponible sur : <http://www.afd.fr/webdav/shared/PUBLICATIONS/RECHERCHE/Scientifiques/A-savoir/12-VA-A-Savoir.pdf>.

plantation. Les concessions ont souvent une durée minimum. Sachez que les accords de concession ont un passé peu reluisant étant donné qu'elles ne tiennent souvent pas compte des bénéfices pour les populations locales ; différentes entités gouvernementales chargées de la délivrance de concessions ne sont également pas toujours en harmonie, ce qui peut parfois entraîner le chevauchement de certaines concessions (par ex. concessions forestières, minières ou agricoles) sur les mêmes terres.

Achat direct – Cette méthode n'est pas toujours possible étant donné qu'il est souvent interdit aux investisseurs étrangers d'être propriétaires de terres en Afrique. Toutefois, si cette option est viable, vous avez la possibilité d'acheter des terres directement. L'achat impliquera une estimation détaillée de la valeur des terres, décrite à la section « Estimation de la valeur des terres » ci-dessous.

Bail à prix fixe – Les terres peuvent être louées soit directement par le gouvernement, soit directement par la communauté si elles appartiennent à la communauté. La durée et les conditions du bail, ainsi que la fréquence des paiements de bail (par ex. au mois, au trimestre ou à l'année), seront négociées. Les baux à prix fixe sont jugés moins risqués pour le bailleur et garantissent un revenu foncier stable. Ils ne s'efforcent toutefois pas d'aligner les motivations de l'investisseur et de la communauté locale puisque les paiements ne dépendent pas de la réussite du projet.

Modèle d'acquisition foncière en échange d'une participation en capital ou autre type de partage de bénéfices - Dans ce scénario, le ou les détenteurs de droits fonciers acquerront une participation en capital dans l'entreprise, généralement basée sur une valeur convenue des terres. Alternativement, les paiements sont déterminés en fonction des revenus ou des profits générés par le projet. Dans le cadre d'un modèle d'acquisition en échange d'actions, l'investisseur assumera la responsabilité générale des opérations du projet. Toutefois, en tant qu'actionnaire, le détenteur des droits fonciers sera en droit de recevoir une partie des bénéfices de l'entreprise, et probablement un siège au Conseil d'administration de l'entreprise. Dans le cadre de ce modèle, les parties partagent le risque d'échec d'un projet, mais aussi les bénéfices liés à sa réussite. Ce type d'arrangements peut être perçu par les communautés locales comme impliquant des coûts qui l'emportent sur les bénéfices associés. Si, par exemple, la communauté n'a pas assez d'actions pour sécuriser un siège au Conseil d'administration, elle aura peu d'influence sur les opérations du projet et ne pourra ainsi pas gérer le risque ou garantir un bon retour sur investissement. Ce type de modèle est plus susceptible de bénéficier aux communautés locales si celles-ci établissent des institutions de gouvernance locales transparentes et indépendantes (telles qu'un fonds villageois), qui seront à même de représenter leurs intérêts, contrôler les activités des investisseurs, et offrir une véritable opportunité aux femmes et aux hommes locaux de faire entendre leurs préoccupations et aspirations.

ENCART 11. MODÈLES DE CONTRATS COLLABORATIFS

Malaisie

En 1976, le gouvernement malaisien créait la SALCRA (Autorité de consolidation et de réhabilitation des terres de Sarawak). La SALCRA, ayant l'autorité juridique de créer et de gérer les plantations d'huile de palme, travaille de front avec les propriétaires terriens coutumiers natifs qui accordent des droits d'exploitation de leurs terres pour le développement de tels projets. Ces propriétaires locaux ne reçoivent pas d'actions dans l'entreprise de production d'huile de palme, mais des recettes nettes annuelles, une fois que les opérations deviennent rentables, ainsi qu'une assistance technique. Les coûts initiaux d'établissement de la plantation sont couverts par des prêts concessionnels du gouvernement. La SALCRA a également obtenu des prêts commerciaux sur le marché. La SALCRA devait créer des emplois locaux et renforcer les compétences locales pour la gestion des infrastructures de la plantation. Toutefois, la majorité des emplois sont attribués à des travailleurs migrants, bien que la SALCRA continue de gérer les projets et que les locaux reçoivent des

paiements. Entre 2007 et 2011, le paiement moyen s'élevait à 485 dollars par hectare par an.³² Les paiements sont fonction de la productivité des terres de parties prenantes spécifiques, laquelle repose sur un certain nombre de facteurs et peut entraîner un écart considérable des montants perçus par les propriétaires natifs. De plus, les titres fonciers et paiements ont été remis aux chefs de famille. Il convient toutefois de noter que des modèles de joint-venture tels que celui-ci se sont historiquement avérés problématiques ; les modèles à échelle plus réduite semblent être plus pratiques et fructueux.

Mali

Mali Biocarburant SA (MBSA) est une société holding pour le compte de Koulikoro Biocarburant et Faso Biocarburant. Les entreprises, ainsi que les fondations d'entreprises, collaborent avec plus de 8 000 petits exploitants au Mali et au Burkina Faso. Contrairement au modèle SALCRA, les petits exploitants ne confèrent pas de droits fonciers aux entreprises ; ils travaillent plutôt en tant qu'agriculteurs contractuels, vendant du jatropha à l'une des entreprises MSBA. Les agriculteurs deviennent également actionnaires des entreprises. Dans le cas de Koulikoro Biocarburant, les petits exploitants organisés en syndicat d'agriculteurs détiennent une participation de 20 % dans l'entreprise. Dans le cas de Faso Biocarburant, les agriculteurs détiennent une participation de 30 % dans l'entreprise. Les agriculteurs bénéficient ainsi de la vente de jatropha et de la distribution des dividendes. Les petits exploitants siègent également au Conseil d'administration et aux comités consultatifs des entreprises.

Les deux entreprises transforment les noix de jatropha localement en huile à l'aide de presses mobiles, ensuite transformée en biodiesel qui répond aux besoins locaux en énergie. Les matériaux résiduels issus du pressage sont utilisés pour fabriquer des tourteaux de graines qui sont utilisés localement comme engrais biologique et glycérine, ensuite utilisée pour la fabrication de savons. Les agriculteurs pratiquent la culture intercalaire, et les entreprises offrent une assistance technique aux petits exploitants dans le but d'améliorer leurs pratiques de gestion agricole. Les agriculteurs impliqués dans le processus bénéficient de rendements plus élevés, qui peuvent résulter de la combinaison de l'accès à une assistance technique et de l'utilisation de tourteaux de graines comme engrais. En outre, des millions de jatrophas ont été plantés grâce au projet. MBSA vend des crédits de carbone sur le marché volontaire aux organisations intéressées, dont Kia Motors. Ces fonds sont utilisés pour couvrir les coûts et toutes sommes restantes sont directement distribuées aux agriculteurs. Ce modèle « à intervention minimale » semble offrir de nombreux avantages pour les petits exploitants, réduisant ainsi les risques liés au régime foncier comparé à de nombreux projets acquérant de vastes étendues de terres.³³

Ghana

L'entreprise ghanéenne Integrated Tamale Fruit Company (ITFC) vend des mangues biologiques sur les marchés locaux et européens. L'entreprise possède une exploitation agricole dite « nucléaire » de 155 hectares et travaille avec environ 1200 petits exploitants qui ont formé une association d'agriculteurs : l'Organic Mango Outgrowers Association. L'entreprise a décidé de travailler avec des cultivateurs sous-traitants, en grande partie pour éviter les problèmes et les coûts associés à l'acquisition de droits sur de vastes étendues de terres. L'entreprise a également bénéficié du soutien des ONG et de donateurs internationaux pour ses activités de partenariat avec ces petits exploitants. Dans le cadre de son programme d'assistance, les cultivateurs sous-traitants reçoivent un prêt à long terme sans intérêt avec fourniture d'intrants (semis, engrais, citernes d'eau, etc.) pour soutenir la production de mangues biologiques sur une petite parcelle, ainsi qu'une assistance technique. Selon les termes de leur contrat avec ITFC, les agriculteurs consentent à exploiter leurs terres coutumières pour la culture de mangues. Ils fournissent à l'entreprise un sac de maïs à titre de « frais d'inscription ». Le prêt comporte une période de grâce de quatre ans, au terme de laquelle les agriculteurs reversent 30 % de leurs ventes de mangues pour le remboursement du prêt. Une fois le prêt remboursé, les agriculteurs sont libres de vendre leurs mangues à n'importe quel acheteur ; tant que le prêt n'est pas entièrement remboursé, ils doivent vendre leurs produits à ITFC. Tous conflits survenant dans le cadre du contrat sont résolus en recourant à l'arbitrage communautaire traditionnel. Les agriculteurs encourraient des frais initiaux totaux de presque 7000 dollars. L'entreprise anticipe le remboursement des prêts au bout de 14 ans, après quoi les agriculteurs devraient gagner environ 2000 dollars par an, comparé à 300 dollars par an pour

³² Fadzilah Majid Cooke, Sumei Toh et Justine Vaz, « Community-investor business models: lessons from the oil palm sector in East Malaysia », IIED (2011), p. 23.

³³ Foreign Land Deals and Human Rights: Case Studies on Agriculture and Biofuel Investments, Center for Human Rights and Global Justice, NYU School of Law (2010).

les cultivateurs non sous-traitants. L'engagement à long terme qu'exige la culture de mangues et le repaiement des frais de démarrage crée des risques ; un rapport de la FAO sur ce projet note toutefois que : « les cultivateurs sous-traitants étaient généralement d'avis qu'ils jouissaient de meilleures conditions même en étant toujours endettés envers l'ITFC que lorsqu'ils étaient des agriculteurs ou travailleurs ordinaires. »³⁴

Tanzania

Kilombero Plantation Limited (KPL) a adopté un modèle basé sur l'acquisition de terres en échange d'une participation. KPL est un joint-venture entre l'Autorité de développement du bassin de Rufiji, une institution parapublique communément appelée RUBADA, et une entreprise financée par le Royaume-Uni appelée Agrica Tanzania Limited. Il s'agit d'un projet de culture du riz appelé « Mngeta Rice Farm » sur 5 000 hectares de terres improductives ayant appartenu à l'État. RUBADA a fourni les terres et équipements existants au titre de sa participation dans l'entreprise. En échange, RUBADA a reçu une participation de 8,3 % dans la coentreprise. La part de RUBADA devrait toutefois être réduite à environ 3 % suite à un investissement supplémentaire de 20 millions de dollars US par Agrica.³⁵

COMPENSATION

Lorsque vous obtenez des droits d'usage de terres communautaires, même si le gouvernement détient le titre sous-jacent et que vous versez des droits au gouvernement, vous devez également fournir une compensation **équitable et adéquate** à la communauté touchée. La législation nationale peut comporter des exigences en matière de compensation des communautés. Cette exigence nationale doit, dans l'idéal, stipuler des taux d'indemnisation **planchers plutôt que plafonds**. Le standard IFC PS 5 traite des exigences associées à l'indemnisation des personnes économiquement déplacées par un investissement (même si elles ne sont pas physiquement réinstallées). Les principes RAI stipulent que les investissements « doivent générer des effets sociaux et distributionnels désirables et ne [doivent] pas accroître la vulnérabilité » (Principe 6). L'indemnisation équitable et adéquate des communautés afin d'atténuer les préjudices causés aux femmes et aux hommes locaux les protégera et aidera à garantir le succès ultime de l'investissement en question.

N.B. : Les meilleures pratiques internationales stipulent que les **confiscations de terres obligatoires ou réinstallations involontaires, même avec offre d'indemnisation, sont fortement désapprouvées et doivent être évitées dans toute la mesure du possible**. Les avantages d'un projet l'emporteront sur les coûts financiers, politiques et de bonne volonté associés à une réinstallation des populations uniquement dans des cas véritablement exceptionnels. Les confiscations obligatoires de terres sont autorisées dans de rares cas où une utilisation publique des terres confisquées est tout à fait justifiée et qu'il n'existe pas d'alternatives viables. Différents gouvernements ont différentes interprétations de ce que constitue une utilisation publique « justifiée » ; les meilleures pratiques internationales sont toutefois très strictes à cet égard. Pour de plus amples directives sur la réinstallation involontaire, veuillez vous référer au standard IFC PS 5³⁶ et à la procédure opérationnelle 4.12 de la Banque mondiale.³⁷

³⁴ Trends and impacts of foreign investment in developing country agriculture: evidence from case studies, FAO (2013), p. 204-210.

³⁵ SERA Policy Report: Approaches to Agricultural Investment Models, Valuation and Support for Local Communities in Tanzania. USAID (2013), p. 10.

³⁶ Standard de performance IFC 5 : Land Acquisition and Involuntary Resettlement, IFC, (1er janvier 2012), disponible sur : http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/3d82c70049a79073b82cfaa8c6a8312a/PS5_English_2012.pdf?MOD=AJPERES.

³⁷ Guide opérationnel, « Involuntary Resettlement », Banque mondiale, <http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/PROJECTS/EXTPOLICIES/EXTOPMANUAL/0,,contentMDK:20064610~menuPK:4564185~pagePK:64709096~piPK:64709108~theSitePK:502184,00.html>.

ESTIMATION DES TERRES

Afin de déterminer une indemnisation équitable des terres, vous devez d'abord déterminer la valeur des terres en question. Dans certains cas, il incombera au gouvernement de procéder à l'estimation des terres – même si tel est le cas, pour les consultations, il est toutefois dans votre intérêt de vous assurer que la méthodologie la plus appropriée est utilisée.

Les marchés fonciers locaux sont souvent sous-développés, surtout si des terres ne peuvent pas être légalement vendues/louées ou si les transactions foncières ne sont pas documentées ou sont peu fréquentes. Les processus d'estimation s'avèrent donc bien plus compliqués que dans un marché développé et dynamique qui repose principalement sur des méthodes de comparaison de ventes. De plus, les communautés peuvent éventuellement attacher une haute valeur culturelle ou spirituelle à leurs terres ou considérer certaines parcelles de terres uniques et irremplaçables ; par exemple, dans de nombreuses communautés autochtones, la valeur spirituelle des terres n'est pas quantifiable et les terres sont considérées comme uniques et non fongibles. Ce type de valeur intrinsèque ne peut être défini par des méthodes d'estimation traditionnelles ; il vous faudra rencontrer la communauté pour appréhender les différents aspects liés à la valeur qu'elle attache à leurs terres, et savoir quelle est, selon elle, la compensation la plus appropriée pour toutes terres cédées à un projet.

Il peut toutefois s'avérer utile d'envisager une ou plusieurs des méthodologies d'évaluation suivantes ; aussi imparfaites soient-elles dans un marché foncier étroit, ces méthodologies peuvent néanmoins vous permettre de mieux appréhender les valeurs foncières locales. Veillez à expliquer ces approches à vos partenaires de négociation et à les inciter à chercher conseil auprès de sources indépendantes en matière de compensation.

- **Méthode de comparaison des ventes** – cette méthode utilise les données de ventes ou locations de biens semblables comme base de référence pour l'estimation de la valeur des terres concernées. Bien qu'elle soit la méthode d'estimation de biens la plus courante, elle est peu pratique sans l'existence d'un marché foncier actif et transparent.
- **Modèle d'évaluation fondé sur les résultats** – le résultat net annuel découlant des terres est divisé par un taux de capitalisation estimé. Pour arriver au résultat net annuel, estimez la valeur actuelle et les bénéfices futurs des terres, y compris les sources de revenus générés pendant toute la durée de l'investissement et le produit de la cession des biens. Le taux de capitalisation inclut le taux d'escompte (la valeur actuelle de tous futurs revenus générés par les biens) et un taux de récupération (le montant annuel requis pour fournir un retour sur investissement au cours de la période de détention de l'investissement). Veillez à inclure les sources de revenus (non marchands) informelles, notamment issus de l'accès aux ressources naturelles locales, telles que les pêcheries, l'eau (eaux de surface/souterraines), les pâturages, le chaume et/ou les aliments sauvages. Les OSC locales et les membres de la communauté peuvent vous aider à identifier les principales sources de revenus (sources de subsistance) au sein de la communauté, ainsi que les ressources naturelles qui appuient ces revenus.
- **Méthode résiduelle** – La valeur résiduelle des retours sur investissement après comptabilisation des coûts de développement et d'exploitation. Il s'agit de la différence entre (i) la valeur complétée du projet une fois que celui-ci est développé, et (ii) le coût total de mise en œuvre de ce développement.³⁸

³⁸ SERA Policy Report, p. 39-41.

- **Méthode d'actualisation des flux de trésorerie** – La valeur du bien correspond à la différence entre (a) les flux de trésorerie actuels et anticipés qui seront générés durant toute la période de l'investissement/de développement (en tenant compte du taux d'inflation anticipé et des taux d'escompte appropriés) et (b) les divers coûts de développement, tels que les frais d'infrastructures et de construction de bâtiments, les frais professionnels/de gestion, le financement, les coûts du projet, et les profits pour le promoteur).
- **Juste valeur marchande** – La méthode d'estimation la plus rudimentaire, cette approche détermine simplement la valeur des terres en fonction du prix auquel le propriétaire est disposé à les vendre et l'investisseur à les acheter. Le risque est que la disparité entre l'investisseur et le propriétaire en matière d'éducation et de sophistication, notamment si les terres sont détenues par la communauté, peut rendre cette méthode extrêmement inéquitable et créer par la suite des conflits avec les propriétaires locaux.

Travaillez étroitement avec les membres des communautés locales pour vous assurer qu'ils comprennent et acceptent vos méthodes d'évaluation.

Les communautés peuvent attacher une grande valeur à certains biens et ressources ; déterminer lesquels de ces biens sont les plus importants aux yeux des, et les plus valorisés par les, membres de la communauté vous aidera à en estimer la valeur. Par exemple, les femmes peuvent notamment valoriser un accès relativement proche à des sources de bois de chauffage ou d'eau (pour des raisons de sécurité et pour réduire leur temps de déplacement). Elles peuvent subir une contrainte particulière si un investissement entrave leur accès à ces ressources essentielles. Idéalement, le plan d'investissement doit minimiser l'impact sur l'accès à ces ressources clés. Si cet obstacle est inévitable, une compensation doit tenir compte de ces entraves supplémentaires.

TYPES DE COMPENSATION

L'objectif d'une indemnisation juste et équitable est non seulement de compenser les communautés pour le coût financier direct des terres affectées par un investissement, mais aussi pour tout impact économique ou social résultant de projets affectant les droits fonciers locaux. La compensation peut être apportée en nature ou, dans certains cas, en espèces. Il convient éventuellement d'identifier des terres d'une valeur productive équivalente ou supérieure et de les offrir à titre de compensation totale ou partielle (l'approche IFC PS privilégiée). Si une indemnisation en espèces constitue une partie de la compensation accordée, celle-ci peut prendre la forme d'un paiement direct, à titre de rémunération à base de titres de participation, ou d'un accord de partage des bénéfices lié aux revenus, profits ou autres indicateurs du projet. Pour les cas d'indemnisation en espèces, envisagez le développement des capacités de gestion financière des bénéficiaires. Lier la rémunération à un pourcentage des profits peut s'avérer trop risqué, surtout pour les communautés locales. Au lieu de cela, les paiements pourraient être structurés comme une somme forfaitaire ou un versement de redevances basé(e) sur le volume ou la valeur de production. En cas de suspension de la production, ou avant le début de la production, l'indemnisation doit se baser sur une somme forfaitaire. Il n'y a pas de bon ou de mauvais modèle d'indemnisation : l'indemnisation idéale dépendra de la situation et des intérêts des parties.

L'indemnisation doit être prospective et inclure tout impact actuel et futur sur les terres, ressources et biens culturels (voir encart I2 à la page suivante). L'indemnisation doit également revêtir une forme adaptée au contexte local. Cela signifie qu'un paiement en espèces forfaitaire ponctuel effectué en début de projet est souvent inadéquat et inconvenant. En premier lieu, de nombreuses cultures rurales n'utilisent pas fréquemment de l'argent, qui ne constitue pas un atout important dans leur culture. Des

paiements en nature (étalés dans le temps) peuvent être plus appropriés, notamment dans les économies de subsistance. De plus, des paiements ponctuels peuvent engendrer un sentiment de frustration et des demandes de renégociation au moment où les propriétaires se rendent compte avoir été sous-payés pour leurs terres, lesquelles ont généré une opération commerciale fructueuse. Il est également difficile d'estimer le coût financier lié à la perte de moyens de subsistance sur une période de temps prolongée suite à l'acquisition de terres (ou de ressources productives clés telles que l'eau ou les pâturages). C'est pourquoi il est déconseillé de procéder à des paiements uniques rigides.

Bien qu'une compensation puisse être d'ordre financier, elle peut et doit aussi inclure des avantages non monétaires appréciés de la communauté, tels que la création d'emplois, l'éducation et/ou les améliorations des infrastructures locales. Si une compensation inclut des engagements en matière d'emploi, spécifiez des objectifs et préférences d'embauche, ainsi que des efforts spéciaux axés sur les femmes et autres groupes vulnérables, tels que les jeunes, les peuples indigènes et les minorités ethniques. Si une compensation tient compte des avantages offerts par le projet (tels que la création d'emplois, le développement ou l'amélioration des infrastructures), la valeur de ces avantages doit être spécifiée et clairement énoncée.

PROCESSUS D'INDEMNISATION

Assurez-vous que les mécanismes d'indemnisation sont culturellement acceptables, ainsi que durables. À des fins de transparence et de durabilité, envisagez d'établir une fiducie villageoise ou autre entité légale qui recevra les paiements de bail et distribuera les bénéfices aux membres de la communauté et autres parties prenantes affectées. L'entité chargée de la collecte et de la distribution des fonds doit rendre des comptes : celle-ci doit être digne de confiance, équitable dans ses distributions, transparente et non susceptible à la corruption. Si ces questions posent problème, envisagez des modes de paiement mobile directement aux bénéficiaires.

La création d'une entité responsable peut aider à résoudre certaines difficultés rencontrées par les groupes vulnérables, tels que les femmes, à recevoir leurs paiements. Si les chefs locaux contrôlent la distribution, certains groupes et hommes et femmes défavorisés ou désavantagés peuvent ne pas être indemnisés adéquatement, voire pas du tout. Les communautés peuvent avoir besoin d'aide pour créer et gérer une telle entité (par ex. fond villageois, coopérative). Envisagez de fournir une aide pour le développement de ces capacités.

Une question connexe concerne les locataires qui louent des terres mais sont résidents d'une communauté affectée. Envisagez l'indemnisation de ces locataires à hauteur de leur perte d'accès aux terres ou ressources.

ENCART 12. QUE FAUT-IL INDEMNISER ? (QUELQUES EXEMPLES)

En fonction de la juridiction concernée, l'indemnisation totale peut se baser sur :

- les terres elles-mêmes
- les biens matériels tels que les bâtiments
- toutes améliorations apportées aux terres (cultures incluses)
- la valeur de tout avantage financier autre que la valeur marchande dont la personne peut jouir par la détention ou l'occupation des terres en question
- l'intérêt sur toutes indemnités non payées à compter de la date de possession
- toutes dépenses encourues comme conséquence directe et raisonnable de l'acquisition
- la perte de valeur d'autres terres appartenant au propriétaire affecté due au projet (dans certains pays, les indemnités seront réduites si la valeur des terres retenues augmente du fait du projet, une condition communément appelée « amélioration »)
- tous frais juridiques ou professionnels, y compris les frais de conseil et de préparation et soumission de documents,
- tous frais de relocalisation et d'acquisition de logement alternatif
- tous frais associés à la réorganisation d'exploitations agricoles lorsque seule une partie de parcelle est acquise
- toutes pertes de la valeur d'une opération déplacée par l'acquisition, ou si l'opération est définitivement clôturée suite à l'acquisition,
- la perte temporaire de revenus
- toute difficulté personnelle
- autres pertes ou dommages subis

Source : Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) (2008). *Compulsory Acquisition of Land and Compensation*. p. 31

AUTRES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES IMPORTANTES

Les accords d'acquisition foncière suivent probablement un format standard spécifiant, entre autres choses : les parties à l'accord, les obligations de chaque partie, la durée du contrat, les dispositions en matière de résiliation, l'emplacement de la ou des parcelles, les modalités d'indemnisation et de rémunération, les modalités de renégociation, les dispositions en matière d'attribution de droits, les conditions d'indemnisation, les modalités de préavis, la violation des dispositions contractuelles, et les dispositions en matière de résolution de litiges.

En outre, les accords doivent :

- Envisager une acquisition progressive si, après un examen approfondi et des efforts visant à minimiser le plus possible l'ampleur de l'acquisition, la superficie acquise demeure considérable. Dans certains cas, il peut être parfois plus expéditif sur le plan économique et social d'acquiescer des droits sur une zone plus restreinte. À mesure que la production est amplifiée, il sera possible d'élargir l'accès à d'autres étendues de terres.
- Spécifiez le mode d'administration et de gestion des terres du projet (par ex. spécifier la représentation communautaire au sein des comités de supervision du projet, et les responsabilités qui y sont associées).
- Spécifiez le mode d'interaction du projet avec les institutions de gouvernance aux niveaux local, régional et national.

- Identifiez tous droits retenus par la communauté, les groupes ou les individus (tels que servitudes foncières, utilisation des voiries, sources d'eau, pâturages) et pendant combien de temps (par ex. uniquement jusqu'au lancement du projet, ou durant les opérations).
- Créez des protocoles de partage d'information volontaire.
- Spécifiez comment l'autorité de prise de décisions sera assignée parmi les groupes ou représentants locaux.
- Spécifiez comment les impacts négatifs seront mitigés (par ex. si de nouveaux points d'eau seront prévus en cas de blocage des sources d'eau traditionnelles, si l'investisseur fournira certains pâturages ou terres cultivées). Cela doit inclure des dispositions de surveillance et de réhabilitation environnementales visant à garantir le retour des terres en bon état.
- Spécifiez les mécanismes de résolution de griefs à disposition.
- Spécifiez si l'investisseur déposera des cautions ou autres garanties en cas de malversation ou de non-respect des obligations.
- Identifiez les modes et processus de transfert ou d'attribution de droits en vertu du contrat.
- Spécifiez toutes procédures de réinstallation et indemnités associées, tout en sachant que la réinstallation de populations doit être un moyen de dernier recours et uniquement envisagée dans les cas extrêmes.
- Envisagez l'adoption de modèles contractuels collaboratifs qui offrent de véritables opportunités pour les femmes et les hommes de la communauté de collaborer plus directement au projet, tout en en partageant les risques et avantages qui y sont liés.
- Spécifiez la valeur des avantages offerts par le projet (tels que la création d'emplois, le développement ou l'amélioration des infrastructures) si une indemnité est envisagée. Lors de la structuration de cette particularité contractuelle, veillez à faire équitablement partager les bénéfices du projet parmi les parties les plus affectées.
- Assurez-vous que les mécanismes de résolution de griefs ou autres litiges sont accessibles (notamment aux femmes, aux peuples indigènes et autres groupes vulnérables) et transparents.
- Identifiez et adoptez un langage clair pour discuter des remèdes en cas de violation contractuelle.
- Spécifiez comment l'avancement du projet sera contrôlé et rapporté (tel que dans des rapports annuels) en référence aux engagements communautaires.

Veillez aussi à clarifier le processus de renonciation de droits fonciers au terme du contrat. Il convient de noter que les terres reviendront à la communauté ou à une autre partie, telle que l'État. De préférence, les droits fonciers devraient revenir à la communauté et aux parties prenantes locales plutôt qu'à l'État. Assurez-vous que les femmes et les hommes locaux appréhendent bien les implications de ces alternatives. Si les terres reviennent à la communauté ou à l'État, spécifiez l'état dans lequel doivent être les terres, et spécifiez les étapes de réhabilitation des terres si nécessaire. Les parties prenantes du projet et vous-même souhaitez savoir ce qui se passera lorsqu'un projet débute, et définir clairement les engagements pris dans tous documents d'accord.

ENCART 13. ÉTUDE DE CAS : ADDAX BIOENERGY EN SIERRA LEONE

Addax Bioenergy, une entreprise énergétique implantée en Suisse, met actuellement sur pied un projet d'énergie renouvelable et d'agriculture près de Makeni, en Sierra Leone, qui produira du bioéthanol à destination de l'Europe et pour la génération d'électricité couvrant environ 20 % du réseau national. Le projet, dont les opérations virent le jour fin 2014, inclut une plantation de canne à sucre de 10 000 hectares, une usine de fabrication d'éthanol et une centrale d'énergie renouvelable qui alimente l'usine d'éthanol.

Le projet Makeni d'Addax BioEnergy est un projet controversé qui a été critiqué par de nombreux groupes. C'est un exemple très parlant qui illustre bien les nombreux risques auxquels une entreprise peut être confrontée tout au long des processus de planification et d'implémentation d'investissements fonciers à grande échelle. Addax a rapidement procédé à la phase de démarrage de son investissement, créant ainsi des problèmes qui auraient pu être évités si un processus plus rigoureux de diligence, d'engagement communautaire et de négociation avait été déployé. Le projet souligne également les façons dont la direction de l'entreprise a revu ses activités et ses efforts d'engagement des communautés locales afin de résoudre ces problèmes. Ce cas met notamment en lumière les obstacles rencontrés par Addax pour sécuriser les droits fonciers, assurer la consultation adéquate des communautés, traiter la question de la sécurité alimentaire, et répondre aux critiques internationales. Les moyens qu'elle a déployés pour aborder ces risques et s'efforcer de les réduire offrent une précieuse expérience pour toutes les entreprises qui souhaitent s'engager à l'avenir dans des investissements fonciers à grande échelle.

Sécuriser des droits fonciers dans le cadre d'un bail foncier : Protéger les droits des propriétaires fonciers individuels

En mai 2010, Addax BioEnergy concluait avec le gouvernement de Sierra Leone un bail de 50 ans sur 50 000 hectares de terres. Reconnaissant que le bail foncier conclu avec le gouvernement était un instrument juridique nécessaire mais non suffisant au développement des terres, notamment en matière d'impact des projets sur les propriétaires et utilisateurs individuels, Addax a introduit les Accords de reconnaissance (AR) pour confirmer par contrat les droits des propriétaires individuels et répondre au besoin d'obtention du consentement local. Bien que non exigés de la loi, ces accords supplémentaires ont été signés directement avec les propriétaires individuels pour s'assurer qu'ils bénéficient d'une part équitable des paiements de bail et perçoivent des loyers supplémentaires, hors du cadre défini par le bail. Dans le cadre du processus AR, Addax a également cartographié les terres appartenant aux communautés et dressé des cartes correspondantes, lesquelles ont été utilisées plus tard pour enregistrer des titres de propriété individuels. Les titres de propriété servent maintenant à garantir que les membres des communautés reçoivent bien leurs paiements de bail annuels.

Consultation communautaire : Engagement continu des parties prenantes

Au vue de l'importance de la consultation continue des communautés, l'engagement actif des parties prenantes se poursuit. Des réunions de village structurées sont tenues chaque mois dans les trois chefferies s'inscrivant dans la région concernée par le projet, auxquelles assistent les représentants de chefferie et le Comité de liaison de village (composé de cinq membres) représentant chaque village. Tous les trimestres, Addax participe à un forum multipartite auquel assistent non seulement le village et les représentants des chefferies, mais aussi la société civile, le gouvernement et la presse. Le Forum multipartite trimestriel inclut des représentants des Conseil de district, Conseils de chefferie, propriétaires fonciers, OSC, ONG, collectifs de femmes, syndicats, gouvernement et médias. Les participants discutent de questions d'intérêts communs directement avec Addax BioEnergy et autres parties prenantes. Addax tient également de nombreuses réunions *ad hoc* avec les communautés quotidiennement par le biais des dirigeants locaux et de son propre Département des affaires sociales. De plus, Addax a mis en place un mécanisme formel de résolution des griefs qui reçoit et facilite la résolution des préoccupations et griefs exprimés par les communautés.

Sécurité alimentaire

L'une des préoccupations clés soulevées par les projets de production de biocarburants est le débat « nourriture ou combustibles », étant donné que les terres utilisées pour les biocarburants peuvent entraîner la délocalisation d'une production alimentaire réelle ou potentielle et nuisent à la production et à la sécurité alimentaires actuelles. Dans le cas du projet Makeni, le gouvernement de Sierra Leone et les bailleurs de fonds du projet ont exigé un plan clair visant à garantir que le projet minimiserait toutes conséquences négatives.

En réponse à ces préoccupations, Addax a lancé un programme de développement rural, conçu en collaboration avec la FAO, l'Institut international d'agriculture tropicale et le Ministère sierra-léonais de l'agriculture, de la sylviculture et de la sécurité alimentaire. Ce programme vise à promouvoir la production et la sécurité alimentaires dans la région, ainsi que le déploiement de programmes d'aide aux cultivateurs sous-traitants de canne à sucre. Le programme soutient actuellement plus de 2100 ménages et constitue le plus vaste programme de production alimentaire du pays.

Critiques internationales

Malgré les considérables initiatives entreprises par Addax BioEnergy dans les domaines des droits fonciers communautaires, de l'engagement des parties prenantes et de la sécurité alimentaire, les critiques locales et internationales dirigées à l'encontre du projet ont été vives, notamment en ce qui concerne l'usage des terres pour la production de biocarburants, le coût de renonciation de la production alimentaire, et les arrangements fonciers convenus entre Addax, le gouvernement, les chefferies et les propriétaires terriens. Des accusations d'« expropriations de terres » ont été prononcées, avançant qu'elles restreignaient l'accès aux terres et compromettaient les moyens de subsistance et la sécurité alimentaire des populations. L'entreprise a également été accusée à plusieurs reprises de rompre ses promesses et d'enfreindre un grand nombre des normes auxquelles les DFI sont tenus responsables. Addax déclare que les allégations se sont appuyées sur des recherches de qualité inégale ; il reste néanmoins à voir si ces critiques nuiront à la réputation de l'entreprise.

5.0 PHASE OPÉRATIONNELLE DU PROJET

La phase opérationnelle d'un projet agricole peut durer plusieurs années, voire plusieurs décennies. Les projets peuvent commencer lentement et s'étendre progressivement jusqu'à englober plus de terres, ressources en eau, et autres ressources. Tout au long de cette étape, vous assumerez des responsabilités continues pour éviter tout préjudice porté aux communautés, ainsi que diverses obligations contractuelles impératives (sur le plan du contrat d'acquisition foncière et du contrat de projet lui-même).

L'expérience acquise indique que les investisseurs, qui entretiennent une politique de la porte ouverte et continuent de consulter et d'engager les parties prenantes, sont plus susceptibles d'identifier et de minimiser les préjudices liés au projet que ceux mettant prématurément fin à l'engagement des parties prenantes ou limitant considérablement ce processus, bien que cette approche puisse s'avérer coûteuse. Dans certains cas, cela pourra nécessiter une renégociation des termes du contrat, voire l'annulation de contrats pour éviter tous préjudices non anticipés.

ENGAGEMENT CONTINU

QUI ?

Le travail de fond effectué avant le début des opérations – à savoir processus de diligence raisonnable, consultation et négociations - vous a aidé à identifier les parties prenantes clés du projet, ainsi que les chefs communautaires. Vous avez identifié les parties les plus susceptibles d'être les leaders d'opinion ou de mobiliser le reste de la communauté. Continuez de dialoguer avec ces parties, ainsi que d'autres groupes tels que les collectifs de femmes, les pasteurs et autres groupes vulnérables, dès le début du projet.

L'engagement des parties prenantes n'est toutefois pas un exercice statique : les représentants élus changent ; de nouveaux chefs de communauté seront sacrés ; de nouveaux groupes pourront venir s'installer dans les régions affectées par le projet (ou la zone géographique du projet pourra évoluer et s'élargir, englobant de nouveaux groupes) ; de nouvelles OSC apparaîtront ; et, selon la durée du projet, des générations entières pourront naître et grandir au sein de la communauté affectée. Des préjudices non anticipés peuvent en outre apparaître.

Fiez-vous à vos contacts actuels pour vous aider à comprendre quand et comment de nouvelles parties prenantes peuvent intervenir. Familiarisez-vous également aux cycles d'élections locales et nationales pour savoir quand s'attendre à d'éventuels changements politiques importants – et avec eux de nouveaux élus.

QUAND ?

Prévoyez d'engager les parties prenantes tout au long du cycle de vie du projet, ce jusqu'à la clôture du projet.

COMMENT ?

Prévoyez la tenue de réunions régulières, ainsi qu'*ad hoc*, avec les groupes de parties prenantes. Consultez vos parties prenantes pour déterminer la fréquence optimale de ces réunions - deux fois par an au minimum.

Désignez également un comité de supervision (ou autre comité de suivi) qui inclue les représentants des parties prenantes afin de discuter de l'avancement du projet, des problèmes soulevés par le projet, et de leur résolution. Prévoyez de rencontrer régulièrement ce groupe.

Les réunions doivent permettre une discussion raisonnable, et être menées dans la langue locale à une date/heure et à un endroit qui conviennent aux différentes parties prenantes. Il peut être utile de fournir de brefs supports d'information pour ces réunions.

Envisagez l'introduction d'une politique de « communication et partage d'information continu » pour institutionnaliser ces pratiques au sein de votre entreprise, et veillez à ce que le roulement du personnel n'entraîne pas l'abandon ou le déclin de toutes communications régulières. Partagez cette politique avec vos parties prenantes.

SUIVI ET ÉVALUATION

SUIVI SPÉCIFIQUE AUX CONSIDÉRATIONS FONCIÈRES

Le suivi du respect de l'accord d'acquisition foncière et des accords de développement communautaire associés est critique pour garantir la conformité aux engagements sociaux et environnementaux. Il existe de nombreuses méthodes de suivi et d'évaluation des projets, engagements et impacts.

Au fil d'un projet, envisagez l'appui du contrôle de base par une partie tierce indépendante (telle qu'un auditeur ou une OSC neutre) pour vous assurer que le projet (i) est conforme aux termes du contrat d'acquisition foncière ; (ii) est conforme à toutes obligations réglementaires liées à l'acquisition foncière qui ne figurent pas au contrat ; et (iii) n'entraînent pas de répercussions sociales et environnementales négatives d'ordre foncier. Il est important de suivre ces impacts sociaux et environnementaux pour que vous et vos parties prenantes puissiez juger comment l'investissement affecte les revenus, l'accès aux ressources qui soutiennent les activités de subsistance, l'accès à l'éducation, la qualité de vie, et l'accès à l'eau.

Si vous constatez, durant le processus de diligence, que votre projet aura des effets sociaux et environnementaux négatifs, prévoyez la mise en place d'un plan d'atténuation. Les standards IFC PS et les directives VGGT exigent que les investisseurs établissent des plans d'atténuation. Le plan d'atténuation peut être créé en interne mais doit être partagé avec votre comité de supervision, et suivi par une partie tierce neutre afin de garantir qu'il soit correctement et opportunément mis en œuvre.

MÉCANISMES DE GRIEFS ET RÉOLUTION DE LITIGES

Bien que tous les gouvernements nationaux aient des processus de résolution de litiges en place, ceux-ci sont souvent onéreux, longs, inefficaces, ou autrement impraticables ou inaccessibles, pour les communautés affectées par le projet. La mise en place de processus de griefs ou de résolution de litiges fiables au niveau des opérations de projet est donc un élément essentiel d'un projet qui fait l'acquisition de terres dans des pays en développement. Les investisseurs soumis aux standards IFC PS (PS I et 7) ont le devoir de mettre en place des processus de griefs.

Un processus de griefs efficace est important étant donné qu'il permet aux communautés d'exprimer leurs préoccupations, et d'identifier et de remédier aux risques. Il peut aussi indiquer de quelle manière les politiques et activités doivent évoluer pour réduire les risques et offrir réparation aux préjudiciés.

Les investisseurs peuvent être légalement contraints de pourvoir des mécanismes de griefs, ou ils peuvent avoir accepté des obligations volontaires à cet égard – s'ils font, par exemple, partie de la Table ronde sur la production durable d'huile de palme ou ont adopté les directives VGGT. L'établissement de mécanismes de griefs représente en outre un élément central des Principes directeurs de l'ONU, et donc du cadre de l'ONU relatif aux entreprises et aux droits de l'homme. Les meilleures pratiques en la matière sont présentées dans l'encart 14.

ÉTABLIR UN MÉCANISME DE RÉOLUTION DES GRIEFS

Selon l'IFC,³⁹ un mécanisme de griefs fiable doit comporter les caractéristiques suivantes :

- **Proportionnalité** : La portée, le format et le niveau de complexité d'un mécanisme de griefs d'un projet doivent être proportionnels aux impacts potentiels sur les communautés locales, et à l'interaction avec ces dernières. Utilisez les résultats de vos évaluations d'impacts pour déterminer l'étendue des impacts sur les communautés locales, et donc la portée du mécanisme de griefs.
- **Adéquation culturelle** : Le mécanisme de griefs doit tenir compte des modes culturellement pertinents de résolution des litiges et de prise en considération des préoccupations soulevées par les communautés. Pour cela, (I) faites appel à des groupes hétérogènes de la communauté affectée pour connaître les modes culturellement pertinents de résolution des griefs, (II) appréhendez de quelle manière les us et coutumes peuvent influencer ou entraver le mode d'expression de griefs par les membres de la communauté (dans certaines cultures, les femmes sont par exemple dissuadées d'exprimer leurs opinions), et (III) convenez avec la communauté du meilleur moyen d'accès au mécanisme de griefs par ses membres (et différents groupes au sein de la communauté).
- **Accessibilité** : Si les gens jugent le processus de résolution de griefs peu clair, compliqué ou inadapté, ils seront moins susceptibles d'y faire appel. Le mécanisme de griefs doit donc être clair et compréhensible, ainsi qu'accessible gratuitement à tous les segments de la communauté affectée. L'accessibilité dépendra (I) de la disponibilité d'informations faciles à comprendre sur le processus de résolution de griefs et son mode de fonctionnement ; et (II) de sa convivialité (simple, pratique, gratuit, et culturellement adapté au processus de dépôt de plaintes).
- **Transparence et reddition de comptes auprès de toutes les parties prenantes** : Le processus de résolution de griefs doit être prévisible, cohérent et transparent. Un mécanisme de griefs est transparent lorsque les membres de la communauté affectée (I) savent qui est responsable

39 Note de Bonnes Pratiques : Addressing Grievances from Project-Affected Communities. IFC (2009), disponible sur : <http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/cbe7b18048855348ae6cfe6a6515bb18/IFC%2BGrievance%2BMechanisms.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=cbe7b18048855348ae6cfe6a6515bb18>.

dans l'organisation du traitement des plaintes, du contrôle du processus et de la communication des résultats, (II) contribuent au développement du mécanisme de griefs, (III) comprennent comment accéder au mécanisme de griefs, et (IV) sont en mesure de garantir la conformité au processus.

- **Protection appropriée** : Le mécanisme de griefs doit empêcher toutes représailles, et ne doit également pas entraver l'accès de la communauté à d'autres recours. Un processus de résolution de griefs sera uniquement efficace si les membres de la communauté sont incités à partager leurs préoccupations librement, tout en ayant l'assurance qu'ils ne feront pas l'objet de représailles (par l'établissement d'une politique de non-représailles, par exemple). En outre, même si vous proposez un mécanisme de griefs bien pensé et conçu, les communautés affectées peuvent décider d'opter pour un mécanisme de résolution de litiges qui leur est plus familier, et dans lequel elles ont confiance. Autorisez les communautés à faire appel à d'autres mécanismes de griefs, et sensibilisez-les aux voies de réparation externes qui leur sont ouvertes.

ENCART 14. MEILLEURES PRATIQUES EN MATIÈRE DE MÉCANISMES ET PROCESSUS DE RÉOLUTION DE GRIEFS

International Finance Corporation : 5 principes à suivre pour la mise en place d'un bon mécanisme de griefs

1. **Proportionnalité** : Un mécanisme proportionnel aux risques et impacts sur les communautés affectées.
2. **Adéquation culturelle** : Conçu pour tenir compte des modes culturellement pertinents de résolution des préoccupations soulevées par les communautés.
3. **Accessibilité** : Un mécanisme clair et compréhensible qui soit accessible gratuitement à tous les segments des communautés affectées.
4. **Transparence et reddition de comptes auprès de toutes les parties prenantes**
5. **Protection appropriée** : Un mécanisme qui empêche toutes représailles et n'entrave pas l'accès à tous autres recours.

International Finance Corporation : 5 étapes caractérisant le processus de gestion des griefs

1. Divulgarion/dissémination des procédures de gestion des griefs
2. Réception et suivi des griefs
3. Examen des griefs
4. Mise en place des options de résolution et préparation d'une réponse
5. Suivi, rapport et évaluation des mécanismes de griefs

Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (« Principes Ruggie ») : Critères performants pour mécanismes de griefs non judiciaires

- **Légitimité** : Établir la confiance des groupes de parties prenantes pour lesquels sont conçus ces mécanismes, et responsabilité en matière d'équité des processus de résolution de griefs.
- **Accessibilité** : Divulguer l'existence de ces mécanismes auprès de tous les groupes de parties prenantes auxquels ils sont destinés, et apporter une aide adéquate aux personnes rencontrant des difficultés d'accès.
- **Prévisibilité** : Fournir une procédure claire et connue, ainsi que des délais indicatifs pour chaque étape, et clarifier les types de processus et résultats possibles et les moyens de suivi de leur application.
- **Équité** : Assurer au mieux un accès raisonnable des parties lésées aux sources d'informations, conseils et expertises nécessaires pour engager un processus de résolution de grief dans des conditions équitables, éclairées et respectueuses.
- **Transparence** : Tenir les parties à un grief informées de son déroulement, et fournir des informations suffisantes sur la performance du mécanisme afin d'instaurer la confiance et de satisfaire à tout intérêt public en jeu.
- **Compatibilité de droit** : Veiller à ce que son aboutissement et tous recours soient conformes aux normes internationales sur les droits de l'homme.

- **Une source d'apprentissage continu** : Tirer parti de toutes mesures pertinentes afin d'identifier des moyens d'améliorer le mécanisme et d'empêcher la récurrence de griefs et préjudices.
 - **Baser les mécanismes opérationnels sur le dialogue et l'engagement des parties prenantes** : Consulter les groupes de parties prenantes auxquels ils sont destinés sur leur conception et performance, et privilégier le dialogue comme moyen d'aborder et de résoudre les griefs.
-

CLÔTURER UN PROJET

Au moment de la clôture d'un projet agricole, le dialogue avec les parties prenantes doit se poursuivre. Les précédents entretiens et accords, ainsi que le contrat lui-même, doivent avoir spécifié ce qu'il adviendra des terres à la clôture du projet ou dans le cas où le projet prend fin prématurément. Des modalités antérieures doivent avoir été définies pour déterminer si le contrôle des terres revient à la communauté ou à l'entité légale représentant la ou les communautés ; si les terres reviendront au gouvernement ; si les terres demeureront la propriété de l'investisseur (si les terres ont été achetées, par exemple) ; ou si un autre aboutissement est prévu.

Dans toute la mesure du possible, il est préférable de faire revenir les droits fonciers aux femmes et aux hommes locaux plutôt qu'à l'État. Cela n'est pas toujours faisable étant donné que dans de nombreux pays, le gouvernement est le détenteur ultime des titres de propriété mais si cela est faisable, cette option doit être poursuivie. Dans l'hypothèse où des structures ont été édifiées sur les terres, il convient soit de retirer ces structures, soit d'envisager le transfert des droits afférents aux parties prenantes locales de manière transparente.

Outre la question déterminante de savoir qui acquerra les droits sur les terres à la clôture du projet, restez impliqué dans les décisions liées à toute réhabilitation environnementale devant avoir lieu. Les terres sur lesquelles pourraient à nouveau reposer les moyens de subsistance des communautés doivent leur revenir en bon état, même si votre contrat vous libère de toute responsabilité foncière une fois le projet conclu. Dans certains cas, le suivi des impacts environnementaux peut être amené à se poursuivre même au-delà de la date de clôture du projet. Le but de ces mesures de contrôle après clôture est de s'assurer que les engagements liés aux éventuels dommages environnementaux ou autres ont été adéquatement prises en charge et que toutes les mesures d'atténuation nécessaires ont été réalisées avec succès.

CONCLUSION

Dans de nombreux pays en développement, les terres constituent la plus grande richesse des populations locales. Elles représentent non seulement leurs foyers et leurs moyens de subsistance, mais renferment aussi une valeur spirituelle importante et posent les fondations mêmes de leur identité sociale. Les meilleures pratiques, les normes internationales et les obligations internationales exigent toutes que les investissements fonciers reconnaissent et respectent les droits légitimes que les femmes et les hommes locaux détiennent sur les terres et les ressources, mènent un processus de diligence raisonnable fiable pour évaluer l'impact des investissements proposés, consultent les parties prenantes locales de manière inclusive et réactive, et créent des mécanismes de gestion des risques et de résolution des griefs, afin d'adopter une conduite professionnelle qui soit responsable.

Le processus d'acquisition foncière, notamment dans les régions marquées par une faible gouvernance foncière ou par l'absence d'un système foncier formel, peut s'avérer long et complexe. L'acquisition de terres de manière transparente et responsable exigera beaucoup de temps, de ressources et de patience de la part de l'investisseur. Les recherches montrent toutefois que les raccourcis à cet égard peuvent s'avérer extrêmement coûteux pour les communautés et pour un investisseur durant l'implémentation du projet, voire entraîner la clôture prématurée d'un projet. De même, toutes acquisitions foncières négligeant ou omettant d'impliquer les parties prenantes pertinentes créeront un clivage entre l'investisseur et la population locale, et s'avéreront éventuellement problématiques à terme. Prendre le temps nécessaire pour répondre aux préoccupations de la communauté et remédier aux risques liés au régime foncier dès le départ portera ses fruits tout au long du cycle de vie du projet, et ouvrira la voie vers d'autres investissements responsables inclusifs à l'avenir.

ANNEXE : RESSOURCES COMPLÉMENTAIRES

La liste suivante recense certaines ressources disponibles et offrant des informations supplémentaires sur les processus décrits dans les directives.

DILIGENCE RAISONNABLE

Dealing with Disclosure: Improving Transparency in Decision-Making over Large-Scale Land Acquisitions, Allocations and Investments, International Land Coalition/Oakland Institute/Global Witness, avril 2012.

Guide to due diligence of agribusiness projects that affect land and property rights: Operational Guide, Agence française de développement (AFD), octobre 2014.

Integrating human rights due diligence into corporate risk management processes, Conseil international des mines et des métaux, mars 2012.

Pritchard, J., F. Lejniewska, T. Lomax, S. Ozinga, & C. Morel. Securing community land and resource rights in Africa: a guide to legal reform and best practices, Fern UK/Forest Peoples Programme/Client Earth/Center for Environment and Development, décembre 2013.

Taylor, M., L. Zandvliet & M. Forouhar. « Due Diligence for Human Rights: A Risk-Based Approach », document de travail n° 53, Initiative de responsabilité sociale des entreprises, Banque mondiale, octobre 2009.

Guide technique de la FAO sur le respect du consentement libre, préalable et éclairé (2014), disponible sur <http://www.fao.org/docrep/019/i3496e/i3496e.pdf> (p. 22 – 25).

ENGAGEMENT COMMUNAUTAIRE DANS LA PRÉ-IMPLÉMENTATION

Conducting an Effective Human Rights Impact Assessment: Guidelines, Steps and Examples, BSR, mars 2013.

Environmental and social impact assessment (ESIA) guidelines: Land and communities, Initiative ciment pour le développement durable, World Business Council for Sustainable Development, avril 2005.

K. Rosenbaum, « Drafting Community Forestry Agreements: From Negotiation to Signature, a Practitioner's View », FAO Legal Papers Online n° 86, (2011), disponible sur http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/legal/docs/lpo86.pdf.

Respecting Free, Prior and informed Consent, FAO, (2014), disponible sur <http://www.fao.org/docrep/019/i3496e/i3496e.pdf>.

Good Practice Guide: Indigenous Peoples and Mining, Conseil international des mines et des métaux, 2008.

The IFAD Adaptive Approach to Participatory Mapping (2010), disponible sur http://www.ifad.org/pub/map/pm_ii.pdf.

Lehr, A. « Indigenous Peoples Rights and the Role of Free, Prior and Informed Consent », Pacte mondial des Nations unies, 20 février 2014.

RSB ESIA (impact environmental et social) Directives, Table ronde sur les biocarburants durables, 2011.

PROBLÉMATIQUE DE LA PARITE HOMMES-FEMMES

Base de données de genre et du droit à la terre (FAO) <http://www.fao.org/gender/landrights/home/en/>

Recueil de références sur le genre et l'agriculture (Banque mondiale), Module 4
<http://siteresources.worldbank.org/INTGENAGRLIVSOUBOOK/Resources/Module4.pdf>

ONU Femmes et Haut-Commissariat des Nations unies aux droits de l'homme (HCDH), Realizing Women's Rights to Land and Other Productive Resources (2013) <http://www.unwomen.org/en/digital-library/publications/2013/11/realizing-womens-right-to-land>

Doss et al., 2013, Gender Inequalities in Ownership and Control of Land in Africa
<http://www.ifpri.org/publication/gender-inequalities-ownership-and-control-land-africa>

Behrman et al., Gender Implications of large scale land deals
<http://www.ifpri.org/sites/default/files/publications/bp017.pdf>

NÉGOCIATIONS CONTRACTUELLES

Smaller, C., H. Mann, N. Bernasconi-Osterwalder, L. Pinter, M. McCandless et J. Parry, The International Institute for Sustainable Development (IISD) Guide to Negotiating Investment Contracts for Farmland and Water, International Institute for Sustainable Development, novembre 2014.

D.C. Behr & K. Rosenbaum, « Supporting SFM through benefit-sharing arrangements », European Tropical Forest Research Network (ETFRN) News, 54, décembre 2012.

Lehr, A.K. & Gare A. Smith. Implementing a Corporate Free, Prior and Informed Consent Policy: Benefits and Challenges, Foley Hoag, juillet 2010.

Gibson, G. & C. O'Faircheallaigh. IBA Community Toolkit: Negotiation and Implementation of Impact and Benefit Agreements, Walter and Duncan Gordon Foundation, mars 2010.

Mining Community Development Agreements – Practical Experiences and Field Studies, Environmental Resources Management pour la Banque mondiale, juin 2010.

Investing in People, Sustaining Communities through Improved Business Practice: A community development resource guide for companies, International Finance Corporation, 2000.

PHASE OPÉRATIONNELLE

Rees, Caroline. Piloting Principles for Effective Company-Stakeholder Grievance Mechanisms: A Report of Lessons Learned, Initiative RSE, Harvard Kennedy School, 2011.

Working With Smallholders: A Handbook for Firms Building Sustainable Value Chains, International Finance Corporation, 2012.

Prescott, D. Mapping in-country partnerships, Mining: Partnerships for Development/using resource endowments to foster sustainable development, Conseil international des mines et des métaux, février 2010.

BIBLIOGRAPHIE

- (1946). Extrait de l'Organisation internationale de normalisation :
<http://www.iso.org/iso/home/about.htm>
- (1950). Extrait de la Convention européenne des droits de l'homme : <http://human-rights-convention.org/>
- (1964). Extrait de l'Organisation de coopération et de développement économiques :
<http://www.oecd.org/>
- (1986). Extrait de la Rainforest Alliance : <http://www.rainforest-alliance.org/>
- (1993). Extrait du Forest Stewardship Council : <https://us.fsc.org/index.htm>
- (2000). Extrait du Pacte mondial des Nations unies :
<http://www.unglobalcompact.org/AboutTheGC/index.html>
- (2004). Extrait de la Table ronde sur la production responsable de soja :
<http://www.responsiblesoy.org/?lang=en>
- (2004). Extrait de la Table ronde sur la production durable d'huile de palme : <http://www.rspo.org/>
- (2006). Extrait des Principes des Nations unies pour l'investissement responsable :
<http://www.unpri.org/>
- (2007). Extrait de la Table ronde sur les biomatériaux durables : <http://rsb.org/>
- (2013). Extrait des Principes de l'Équateur : <http://www.equator-principles.com/>
- (août 2014). Extrait en août 2014 de la New Alliance for Food and Nutrition Security : <http://new-alliance.org/about>
- (2014). Extrait de FairTrade USA : <http://fairtradeusa.org/>
- (2014). Extrait de Bonsucro : <http://www.bonsucro.com/>
- (2014). Extrait de l'Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO):
<http://www.fao.org/home/en/>
- Assemblée générale des Nations unies. (1948). *Déclaration universelle des droits de l'homme*. Extrait des Nations unies : <http://www.un.org/en/documents/udhr/>
- Banque internationale pour la reconstruction et le développement (BIRD). (2004). *Monitoring and Evaluation (M&E): Some Tools, Methods and Approaches*. Extrait de la Banque mondiale:
<http://www.worldbank.org/ieg/ecd/tools/>
- Banque mondiale : Banque internationale pour la reconstruction et le développement (BIRD). (2014). *The Practice of Responsible Investment Principles in Larger-Scale Agricultural Investments*. Washington, DC : Banque mondiale.

- Banque mondiale. (2008). *World Development Report 2008: Agriculture for Development*. Extrait de la Banque mondiale : http://siteresources.worldbank.org/INTWDR2008/Resources/WDR_00_book.pdf
- Begum, I. A., Alam, M. J., Buysse, J., & Frija, A. (2012). Contract farmer and poultry farm efficiency in Bangladesh: A data envelopment analysis. *Applied Economics*, p. 3737-3747.
- Bellemare, M. F. (2012). As you sow, so shall you reap: The welfare impacts of contract farming. *World Development*, p. 1418-1434.
- Center for Human Rights and Global Justice. (2010). *Foreign Land Deals and Human Rights: Case Studies on Agriculture and Biofuel Investments*. New York, NY : NYU School of Law.
- Charte africaine sur les droits de l'homme et des peuples*. (2005). Extrait de la Commission africaine sur les droits de l'homme et des peuples : <http://www.achpr.org/instruments/achpr/>
- Conférence des Nations unies sur le commerce et le développement, & Banque mondiale. (2014). The Practice of Responsible Investment Principles In Larger-scale Agricultural Investments: Implications For Corporate Performance And Impact On Local Communities. Extrait de http://unctad.org/en/PublicationsLibrary/wb_unctad_2014_en.pdf
- Convention sur l'élimination de toutes formes de discrimination raciale. (1979). *Convention sur l'élimination de toutes formes de discrimination raciale*. Extrait de ONU Femmes: <http://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/text/econvention.htm>
- Cooke, F. M., Toh, S., & Vaz, J. (2011). *Community-investor business models: lessons from the oil palm sector in East Malaysia*. Londres, Angleterre : Institut international pour l'environnement et le développement.
- Cotula, L. a. (2014). *Understanding Agricultural Investment Chains: Lessons to Improve Governance*. Extrait de l'Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture et de l'Institut international pour l'environnement et le développement : <http://pubs.iied.org/pdfs/I2574IIED.pdf>
- CSR Asia. (2014). *Conflicts Over Land: A Role of Responsible and Inclusive Business*. CSR Asia.
- Daley, E., & Pallas, S. (2014). Women and Land Deals in Africa and Asia: Weighing the Implications and Changing the Game. *Feminist Economics*, p. 178-201.
- Davis, R., & Franks, D. M. (2011). The Costs of Conflict with Local Communities in the Extractive Industry. *Premier séminaire international sur la responsabilité sociale dans le secteur minier*, (p. Chapitre 6). Santiago, Chili.
- De Wit, P., & Norfolk, S. (2014). Diligence on Land Acquisition, Benefit Sharing and Mitigation of Unintended Consequences: Case Study of Irrigation Investments in Northern Ghana. *CONFÉRENCE DE LA BANQUE MONDIALE SUR LES TERRES ET LA PAUVRETÉ (2014)*. Washington, DC : Banque mondiale.
- Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones*. (2007). Extrait de l'Instance permanente des Nations unies sur les questions autochtones (UNPFII): http://www.un.org/esa/socdev/unpfii/documents/DRIPS_en.pdf

- Deininger, K., Byerlee, D., Lindsay, J., Norton, A., Selod, H., & Stickler, M. (2011). *Rising Global Interest in Farmland: Can it Yield Equitable Benefits?* Washington, DC : Banque mondiale.
- English, C., & Sandstrom, J. (2014). *Implementing a Large Land Based Investment in Sierra Leone Land Grab or Real Development – an Investors Perspective*. Sierra Leone : Addax Bioenergy.
- Environmental Resources Management. (2010). *Mining Community Development Agreements: Practical Experiences and Field Studies*. Washington, DC : Environmental Resources Management.
- Escobal, J. A., & Cavero, D. (2012). Transaction costs, institutional arrangements and inequality outcomes: Potato marketing by small producers in rural Peru. *World Development*, p. 329-341.
- Financial and Private Sector Development Department, and Agriculture, Irrigation and Rural Development Unit, Sustainable Development Department. (mars 2013). *Growing Africa: Unlocking the Potential of Agribusiness*. Extrait de la Banque mondiale : http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2013/03/12/000425962_20130312103050/Rendered/PDF/756630v10REPLA0frica0pub03011013web.pdf
- First Peoples Worldwide. (2013). *Indigenous Rights Risk Report for the Extractive Industry (U.S.)*. First Peoples Worldwide. Extrait de <http://www.firstpeoples.org/images/uploads/RIKReport2.pdf>
- Global Impact Investment Network. (2014). Extrait des normes Impact Reporting and Investment Standards: <http://iris.thegiin.org/>
- Hornsby, A. (2012). *The Good Analyst: Impact Measurement and Analysis in the Social-Purpose Universe*.
- Institut des ressources mondiales (WRI) et Landesa. (2014). Extrait de Focus on Land in Africa: <http://www.focusonland.com/>
- International Finance Corporation. (2005). *Development Outcome Tracking System (DOTS)*. Extrait de l'IFC : http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/Topics_Ext_Content/IFC_External_Corporate_Site/IDG_Home/Monitoring_Tracking_Results/Tracking_System
- International Finance Corporation. (2009). 5 Principles of a Good Grievance Mechanism. In *Good Practice Note: Addressing Grievances from project-Affected Communities* (p. 7-15). Washington, DC : IFC.
- International Finance Corporation. (2009). 5 Process Steps for Grievance Management. In *Addressing Grievances from Project-Affected Communities* (p. 16-28). Washington, DC : IFC.
- International Finance Corporation. (2012). *Standards de performance sur la durabilité environnementale et sociale*. Extrait de l'International Finance Corporation : http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/115482804a0255db96fbffd1a5d13d27/PS_English_2012_Full-Documents.pdf?MOD=AJPERES
- Londres, Angleterre : Investing for Good. Extrait de http://www.goodanalyst.com/fileadmin/ifg_users/pdf/thegoodanalyst.pdf
- Nations unies. (2011). Principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Extrait de http://www.ohchr.org/Documents/Publications/GuidingPrinciplesBusinessHR_EN.pdf

- Nouveau partenariat pour le développement de l'Afrique (NEPAD). (n.d.). *Programme intégré pour le développement de l'agriculture en Afrique*. Extrait en août 2014 du Programme intégré pour le développement de l'agriculture en Afrique : <http://www.nepad-caadp.net/index.php>
- Nwanze, K.F., Président du Fonds international de développement agricole. (2013). *Who We Are: President of IFAD*. Extrait du FIDA: <http://www.ifad.org/events/op/2013/ticad.htm>
- On Common Ground Consultants, Inc. (2010). *International Lessons of Experience and Best Practice in Participatory Monitoring in Extractive Industry Projects*. International Finance Corporation.
- Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). (2009). Encart 8 : Que faut-il indemniser ? (quelques exemples) In *Land Tenure Studies 10: Compulsory Acquisition of Land and Compensation* (p. 31). Rome, Italie : FAO.
- Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). (2012). Directives volontaires relatives à la gouvernance responsable du régime foncier, des pêcheries et des forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale (VGGT). Extrait de l'Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) : <http://www.fao.org/docrep/016/i2801e/i2801e.pdf>
- Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). (2013). *Trends and Impacts of Foreign Investment in Developing Country Agriculture: Evidence from Case Studies*. Rome, Italie : FAO.
- Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). (2014). Extrait de la Base de données de genre et du droit à la terre : <http://www.fao.org/gender/landrights/home/en/>
- Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). (2014). *Investment in Agriculture*. Extrait des thèmes de l'Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture: <http://www.fao.org/investment-in-agriculture/en/>
- Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture : Département du développement économique et social. (2012). *Annuaire statistique de la FAO : 2012 - Partie 1.2*. Extrait du Système d'archivage des documents de la FAO : <http://www.fao.org/docrep/015/i2490e/i2490e00.htm>
- Organisation internationale du travail (OIT). (1989). *Convention n° 169 : Convention relative aux peuples indigènes et tribaux*. Extrait de l'OIT : <http://www.ilo.org/indigenous/Conventions/no169/lang-en/index.htm>
- Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*. (1976). Extrait du Haut-Commissariat des Nations unies aux droits de l'homme : <http://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/cescr.aspx>
- Principes pour un investissement responsable dans l'agriculture*. (2014). Extrait de la plateforme de partage de connaissances pour Responsible Agro-Investment : <https://www.responsibleagroinvestment.org/>
- Rao, E. J., & Qaim, M. (2011). Supermarkets, Farm Household Income, and Poverty: Insights from Kenya. *World Development*, p. 784-796.

- Réseau d'agriculture durable (SAN). (1997). Extrait du Réseau d'agriculture durable (SAN) : <http://san.ag/web/>
- Terra Firma. (2013). Rapport final : Land Tenure Assessment Sisili – Kulpawn Irrigation Project. *Diligence on Land Acquisition, Benefit Sharing and Mitigation of Unintended Consequences: Case Study of Irrigation Investments in Northern Ghana*. Terra Firma Lda.
- The Munden Project. (2012). *The Financial Risks of Insecure Land Tenure: An Investment View*. Initiative pour les droits et ressources.
- Union africaine, Banque africaine de développement, et Commission économique pour l'Afrique. (2011). *Frameworks and Guidelines on Land Policy in Africa*. Extrait de l'Union africaine: <http://rea.au.int/en/sites/default/files/Framework%20and%20Guidelines%20on%20Land%20Policy%20in%20Africa.pdf>
- UTZ Certified. (2014). Extrait de UTZ Certified : <https://utzcertified.org/en>
- Väth, S., & Kirk, M. (2014). Do contract farming and property rights matter for rural development? Evidence from a large-scale investment in Ghana. *MAGKS Joint Discussion Paper Series in Economics*.
- Wise, T. A. (4 août 2014). 'Land Grabs' and Responsible Agricultural Investment in Africa. Extrait de Triple Crisis : Global perspectives on Finance, Development, and Environment: <http://triplecrisis.com/land-grabs-and-responsible-agricultural-investment-in-africa/>
- World Business Council for Sustainable Development. (2008). *Measuring Impact Framework*. Extrait du WBCSD : <http://www.wbcsd.org/work-program/development/measuring-impact.aspx>
- World Business Council for Sustainable Development. (avril 2005). *Environmental and Social Impact Assessment (ESIA) Guidelines*. Extrait de l'Initiative ciment pour le développement durable: http://www.wbcsdcement.org/pdf/cement_esia_guidelines.pdf



Agence des États-Unis pour le développement international

1300 Pennsylvania Avenue, NW

Washington, DC 20523, USA

Tél. : (202) 712-0000

Fax : (202) 216-3524

www.usaid.gov