



**HAL**  
open science

**Chouquer Gérard, Les acquisitions massives de terres dans le monde. Bulle foncière ou opportunité de développement ?, Paris, édition Publi-Topex, 2012, 64 pages.**

Bruno Villalba

► **To cite this version:**

Bruno Villalba. Chouquer Gérard, Les acquisitions massives de terres dans le monde. Bulle foncière ou opportunité de développement ?, Paris, édition Publi-Topex, 2012, 64 pages.. Développement durable et territoires, Réseau “ Développement durable et territoires fragiles ”, 2012, 10.4000/developpementdurable.9345 . hal-03081602

**HAL Id: hal-03081602**

**<https://hal-agroparistech.archives-ouvertes.fr/hal-03081602>**

Submitted on 11 May 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



## Développement durable et territoires

Économie, géographie, politique, droit, sociologie

Vol. 3, n° 2 | Juillet 2012

Trames vertes urbaines

---

Chouquer Gérard, *Les acquisitions massives de terres dans le monde. Bulle foncière ou opportunité de développement ?*, Paris, édition Publi-Topex, 2012, 64 pages.

Bruno Villalba

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/9345>

DOI : [10.4000/developpementdurable.9345](https://doi.org/10.4000/developpementdurable.9345)

ISSN : 1772-9971

### Éditeur

Association DD&T

### Référence électronique

Bruno Villalba, « Chouquer Gérard, *Les acquisitions massives de terres dans le monde. Bulle foncière ou opportunité de développement ?*, Paris, édition Publi-Topex, 2012, 64 pages. », *Développement durable et territoires* [En ligne], Vol. 3, n° 2 | Juillet 2012, mis en ligne le 02 décembre 2012, consulté le 21 septembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/9345> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.9345>

---

Ce document a été généré automatiquement le 21 septembre 2020.



*Développement Durable et Territoires* est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale 4.0 International.

---

Chouquer Gérard, *Les acquisitions massives de terres dans le monde. Bulle foncière ou opportunité de développement ?*, Paris, édition Publi-Topex, 2012, 64 pages.

Bruno Villalba

---



- 1 *Land grabbing* : *to grab* : saisir, empoigner, s'emparer... Il n'y a pas d'équivalent en français comme le rappelle Charlotte Castan (agrégée de géographie) dans sa courte et stimulante introduction. Des périphrases sont utilisées, mais elles ne restituent pas la violence du terme anglais : « *appropriation des terres à grande échelle* », « *appropriation massive de terres à l'étranger* », « *investissements directs à l'étranger dans l'agriculture* »... L'enjeu est cependant celui-là : où en sommes-nous lorsqu' un pays, au nom d'une « nécessité alimentaire », s'arroge le droit de s'approprier des terres arables dans un autre pays — pauvre, fallait-il le préciser ? L'« accaparement des terres » permet, à travers la création d'exploitations agricoles destinées à l'alimentation ou à la production de biocarburants, d'assurer l'approvisionnement à long terme.
- 2 Historiquement, le *land grabbing* constitue un phénomène inédit, qui a connu un regain important en 2008 suite à la crise alimentaire de 2007. Alors que la colonisation n'avait produit qu'une faible utilisation des terres conquises, le *land grabbing* change la donne : « *c'est la conjonction entre un accaparement ou un transfert des terres, à la limite plutôt classique, avec des aspects complètement inédits : l'industrialisation, la financiarisation, la délocalisation et la mondialisation du contrôle de la production agricole.* » (p.13) Les pays cédant leurs terres sont situés, sans surprise, essentiellement du côté des pays « émergents » ou « pauvres ». L'évaluation chiffrée du *land grabbing* est difficile, en raison de la faiblesse des données, de l'opacité des contrats, de leurs formes différentes... Les acquéreurs ont des profils variables (Etats<sup>1</sup>, entreprises mondialisées<sup>2</sup>, simples particuliers fortunés...) comme le sont leurs motivations (spéculations financières, programmes alimentaires, soucis esthétiques<sup>3</sup>...). Cette disparité des motivations — tant du côté des acquéreurs que des vendeurs — complique la tâche de l'évaluation des situations, notamment si l'on tente de construire une typologie des formes d'élaboration de ces projets d'achat, de leurs finalités et des relations contractuelles qu'elles engagent (voir p. 42-43)<sup>4</sup>.
- 3 Gérard Chouquer, agrégé d'histoire et directeur de recherche au CNRS, tente pourtant de comprendre et d'expliquer les principaux enjeux. Ses réponses, claires et pédagogiques<sup>5</sup>, échappent au piège de la dénonciation militante ou du relativisme économique (la vision gagnant-gagnant de l'optimisme du libéralisme<sup>6</sup>). La frontière du politique n'est jamais très loin, mais G. Chouquer adopte un point de vue normatif mesuré : peut-on éviter de s'interroger sur le sort des populations humaines directement touchées par ces mécanismes d'appropriation des terres ? Afin de s'approcher au plus près des situations — et ainsi révéler la part humaine de ces pratiques —, il utilise le regard de la géographie et son expertise en tant que membre de l'Ordre des géomètres experts (France international expertise foncière) pour observer l'évolution de ces emprises territoriales : « *une bonne connaissance pour une meilleure reconnaissance* » (p. 54).
- 4 Pour expliquer son point de vue, il entre en dialogue avec Charlotte Castan — dont il faut souligner la qualité des questions, qui n'enferment jamais la réponse de G. Chouquer, mais l'amènent à prendre la mesure de la complexité des situations interrogées<sup>7</sup>. Ce court livre leur permet ainsi d'aborder les principales questions liées au *land grabbing*. A partir du cas malgache (qui ouvre le livre)<sup>8</sup>, l'actualité de cette question est rappelée. Une deuxième partie permet d'observer les procédés juridiques de ces acquisitions qui se font en jouant des vides légaux existant dans le droit coutumier ou en usant judicieusement d'un principe dit de « *domanialité* ». Une troisième partie montre que ce phénomène s'inscrit dans un mouvement de

globalisation financière et économique, une forme de système « hors-sol » dont le fonctionnement échappe aux acteurs locaux. La partie suivante met en avant les conditions du montage de ces opérations : où l'on prend conscience des pouvoirs inégaux des acteurs concernés (droits des propriétaires locaux, passage à une agriculture contractualisée...). Enfin, le chapitre « *Dénoncer ou réguler ?* » s'interroge sur la manière de freiner et/ou réguler le phénomène. Ces chapitres sont illustrés d'infographies riches et documentées, qui permettent à chaque fois de contextualiser les approches théoriques.

- 5 Les débats entre les deux interlocuteurs ne prétendent pas être exhaustifs sur la question, ni synthétiser l'ensemble des connaissances dans ce domaine émergent. Ils ont cependant l'indéniable qualité de poser les principales questions soulevées par le *land grabbing*. Les questions/réponses montrent que ces interrogations concernent de nombreuses disciplines scientifiques, des SHS bien sûr (de la géographie au droit, de la science politique à l'anthropologie...), mais aussi des sciences de la vie ; et que si l'on veut tenter de saisir la complexité des ramifications scientifiques posées par ces techniques d'acquisition des sols, l'approche interdisciplinaire prend tout son sens.
- 6 A travers ce dialogue, trois questions semblent revenir. La première concerne **les droits applicables dans une telle situation**. La question foncière révèle la multiplicité des formes de relations que les groupes humains ont constitué avec la terre « *Dans d'assez nombreuses régions du monde, depuis longtemps, on a classé les terres coutumières dans la catégorie juridique assez ambiguë dite des "terres vacantes et sans maître" (p. 24). La pratique « contractuelle » est loin d'être dominante<sup>9</sup>, même si elle tend à devenir l'étalon de référence : « les appropriations mettent en jeu non plus des accords commerciaux internationaux, ou des accords de pays à pays, mais généralisent un nouveau type de contrat. Ce contrat, souvent de forme triangulaire, met en jeu trois fonctions majeures : initiateur ou source, hôte, garant. » (p. 34). Parallèlement aux négociations et acquisitions de terres à grande échelle et à la sanctuarisation d'espaces protégés émerge l'utopie d'un monde dans lequel les relations seraient entièrement fiduciairisées. Dans cette utopie, un contrat global lierait ceux qui ont des besoins alimentaires, ceux qui ont des potentialités (des terres à exploiter ou des milieux à protéger) et ceux qui ont le pouvoir ou la fonction de financer ou de garantir. Il s'agit là d'un nouveau commerce triangulaire mondial, qui reposerait sur la délocalisation des fonctions et prendrait des formes analogues à celles du trust, de l'oisiveté ou de la vacance des terres. Dans un autre texte, G. Chouquer analyse cette relation, évoque les alternatives et conclut qu'il faut travailler à récuser le mythe des terres vacantes qui fonde cette vision<sup>10</sup>. Pour autant, précise G. Chouquer, on ne peut en conclure que l'investissement étranger produit la famine sur les territoires concernés... La réflexion sur les termes du contrat nécessite aussi de répondre aux questions de l'indemnisation, des possibilités de contestation, de contrôle juridique des transactions, etc. Ce qui suppose non seulement des moyens financiers conséquents, mais aussi des structures administratives locales et internationales adaptées<sup>11</sup>.*
- 7 La deuxième question est celle des **possibilités d'émergence d'une gouvernance équitable dans l'élaboration de ces rapports contractuels**. Ces appropriations montrent à quel point les États ont cédé du terrain, « *aussi bien du côté des investisseurs que de celui des investis.* » (p. 42) La logique managériale s'est insérée dans les modalités de gestion de l'économie mondiale, au point de positionner simplement les États comme l'un des acteurs de la négociation et non plus l'arbitre et le garant de la finalité commune de

l'accord. Ces logiques commerciales montrent la désorganisation bureaucratique des pays investis : « à l'évidence, leurs services administratifs ne sont plus en mesure de gérer efficacement l'accès à la terre et son usage. » (p. 44). L'appropriation sait jouer des aspirations à la décentralisation et à la proximité, en minimisant le rôle de l'État ou des organismes internationaux. Difficile dont d'entrevoir les conditions d'élaboration d'une gouvernance internationale, dans la gestion des modalités de ces transactions, qui permettrait de garantir le droit des petits propriétaires ou des exploitants. Le dialogue permet de soulever la question de la gestion démocratique de cette acquisition. Les entreprises mondialisées savent jouer des ambiguïtés juridiques, des échelons politiques de l'organisation (plus ou moins) démocratiques des pays vendeurs.

- 8 En ce sens, on peut s'interroger sur la capacité effective de ces pays à opposer un droit local suffisamment légitime pour résister à la pression juridique des entreprises. Les déséquilibres sont patents : la pression financière, la capacité d'investissement financier et technique, l'expertise juridique, l'aide —tacite ou explicite— des organismes internationaux de développement (Banque mondiale...) d'un côté, et de l'autre, les droits coutumiers, l'anomie des petits paysans, la corruption politique (sans la généraliser bien sûr...). Au final, on aboutit à « *un mode original de constitution de niches foncières pour les investisseurs, mais à l'abri du droit national et protégées par lui.* » (p.25) Cela jette un regard cru sur la capacité des gouvernances locales à constituer un cadre équilibré pour les négociations d'acteurs<sup>12</sup>, en tenant compte de déséquilibres dans leurs rapports de force. L'enjeu d'une gouvernance mondiale est, une fois de plus, posé. Dans un contexte de baisse sensible du volume de l'aide au développement, l'introduction d'acteurs privés sur le marché, rappelle Ch. Castan (p. 27), peut représenter une alternative souhaitable : elle peut offrir des possibilités d'investissement agricole, de développement des infrastructures et une promesse d'emploi rural. Ce désengagement international cède cependant la place à des acteurs dont l'objectif premier n'est pas de développement des populations locales. Ces acteurs privés risquent de n'être guidés que par des impératifs de rentabilités financières. Les logiques à l'œuvre ne sont donc ni identiques en finalité, ni fondées sur les mêmes objectifs d'autonomisation des populations locales.
- 9 La troisième s'interroge sur les **conséquences du développement d'une telle pratique agricole**. Les sociétés qui investissent dans cette appropriation des terres ne le font pas que pour un objectif de production alimentaire, mais bien souvent dans l'intention de valoriser des procédés industriels ou de donner des débouchés à leurs innovations techniques. Il s'agit pour elles « *d'étendre une sphère d'influence, de contrôler demain un secteur vital notamment par les techniques et les semences, et de diversifier les placements* » (p. 29). Cela entraîne des conséquences importantes sur la biodiversité : « *des choix de semence qui mettent à mal les variétés locales* ». Ainsi, « *De façon générale, les appropriations sont le véhicule de l'extension du monde des technologies de l'agro-industrie dans toutes ses dimensions : superficies concernées, spécialisations productives, mécanisation, rationalisation sociale, techno-agronomie, circuits de distribution, modes spécifiques de financement.* » (p. 40)
- 10 Finalement, le jeu des questions-réponses ne contribue pas à faire émerger une réponse claire à l'interrogation du titre du livre<sup>13</sup>... On peut cependant estimer que les forces en présence ne sont pas égales ! Et qu'une perception différente de la terre agricole, considérée comme un bien commun, pourrait contribuer à redéfinir les conditions et la légitimité de ces appropriations. Comme le rappelle Monique Chemillier-Gendreau, que cite G. Chouquer : les insuffisances actuelles de la formalisation du droit international

et la conscience des défis globaux qui sont posés dans divers domaines conduisent à « *entrevoir la possibilité d'émergence d'une communauté mondiale autour de valeurs communes dont le respect nécessite, aux yeux de tous, l'institution d'une justice obligatoire pour sanctionner les atteintes aux conditions élémentaires d'équité sociale et économique et de pérennité écologiques des sociétés humaines définies par elles.* » (p. 52)<sup>14</sup>.

---

## NOTES

1. Les pays acquéreurs sont plutôt issus des pays qu'on classe traditionnellement dans la catégorie des pays émergents, c'est-à-dire les pays riches du Golfe (Arabie Saoudite, Emirats Arabes Unis, Qatar) et les pays asiatiques en forte croissance (Chine, Corée du sud, Inde, Japon). Les principales cibles sont les pays d'Afrique mais aussi l'Indonésie, les Philippines, l'Argentine ou la Russie.
2. Des groupes de capital-risque, des banques d'investissement, des fonds de couverture...
3. Ted Turner (un magnat des médias américain) possède 800 000 hectares en Patagonie ! De quoi laisser rêveur Florent Pagny et ses quelques centaines d'hectares...
4. Ward Anseeuw, Mathieu Boche, Thomas Breu, Markus Giger, Jann Lay, Peter Messerli et Kerstin Nolte, *Transnational Land Deals for Agriculture in the Global South*, Analytical Report based on the Land Matrix Database, ILC, CIRAD, UB, GIGA, GIZ, Berne-Montpellier-Hambourg, avril 2012, 50 p. <http://landportal.info/landmatrix/get-the-detail#analytical-report>. Cette publication est le premier rapport analytique élaboré à partir de la base de données du projet Land Matrix, dont le site internet vient d'être ouvert en avril 2012. <http://landportal.info/landmatrix>.
5. La bibliographie finale est particulièrement intéressante, offrant un panel international des principales publications sur cet enjeu, en évitant le seul rappel des sources spécialisées, car mettant aussi l'accent sur quelques ouvrages qui permettent d'insérer la question du *land grabbing* dans un contexte d'évaluation critique du libéralisme agricole.
6. « *le win-win sur lequel se fonde le nouveau discours sur le développement. On nomme ainsi un résultat prétendu équilibré selon lequel, d'un côté, les besoins de développement d'un pays pauvre en ressources ou en financement sont satisfaits et les moyens de subsistance de la population améliorés et, de l'autre, les besoins et les intérêts des investisseurs sont également satisfaits.* » p. 51
7. La lecture de cet entretien peut être prolongé et documenté par un recours aux sources du site de FIEF : « Observatoire des formes du foncier dans le monde » ; on y trouve de nombreuses études régionales, des cartes et des analyses du phénomène des attributions massives de terres. [www.formesdufoncier.org](http://www.formesdufoncier.org); voir aussi la note de G. Chouquer, [http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts01h/TS01H\\_chouquer\\_5932.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts01h/TS01H_chouquer_5932.pdf) (consulté le 3 juillet 2012).
8. Deux contrats devaient permettre à deux sociétés (l'une indienne et l'autre coréenne) d'acquérir 1765000 hectares — soit la surface équivalente à quatre départements français, ou la totalité de la Slovénie...pour y faire quoi ? Le scandale politique soulevé par la gestion opaque de ces contrats provoquera la chute du président Marc Ravalomanana.
9. Abdoulaye Harissou, notaire au Cameroun, expose dans son livre, *La terre, un droit humain*, Edition Dunod, 2011 les principales théories sur le droit à la terre, notamment celle de Hernando de Soto. Surtout, il expose les obstacles à relever dans nombre de pays en développement pour obtenir un document officiel reconnaissant la propriété. En Égypte par exemple, pas moins de 77

procédures administratives auprès de 31 agences privées et publiques sont nécessaires pour faire enregistrer une parcelle de terrain désertique appartenant à l'État. Ce processus peut prendre 14 ans. Bien souvent, ces procédures ont un coût dissuasif pour la majorité : à Madagascar, il fallait 300 à 600 € alors que le revenu moyen est de 30 à 50 € par mois. Ces difficultés à faire reconnaître le droit sur une terre ou sur un logement pèsent sur les plus pauvres : empêchés de faire reconnaître leur patrimoine, ils ne peuvent en tirer partie, par exemple pour obtenir des emprunts. L'intérêt du livre d'Abdoulaye Harissou est d'aller au-delà d'un état des lieux. Il propose une piste de réflexion : le Titre sécurisé simplifié (TSS). Elaboré à partir d'une expérience qui fait ses preuves à Madagascar, et inspiré du microcrédit, cet outil permettrait de réduire les délais d'obtention de titre foncier à 6 mois pour un coût maximum de 70 euros. Ce n'est encore qu'une simple proposition...

10. Chouquer Gérard, « Le nouveau commerce triangulaire mondial. Ou les analogies du foncier contemporain », *Etudes rurales*, 2011/1 (n°187).

11. Falque M., Lamotte H., Saglio J-F. (dir.), *Les ressources foncières. Droits de propriété, économie et environnement*, Bruxelles, Bruylant, 2007.

12. C'est l'hypothèse centrale des *Common pool resource*, voir Ostrom Elinor, 2010, *Gouvernance des biens communs. Pour une nouvelle approche des ressources naturelles*, Bruxelles, De Boeck.

13. Peut-être que le prochain livre de G. Chouquer, qu'il consacrera à ce sujet, apportera une ligne de partage plus évidente : *Terres porteuses. Entre faim de terres et appétit d'espace*, Paris, Edition Errance-Actes Sud ?

14. Voir le texte : [http://www.agter.asso.fr/IMG/pdf/Chemiller-Gendreau\\_2009\\_10\\_Synthese\\_3\\_pages.revisee.pdf](http://www.agter.asso.fr/IMG/pdf/Chemiller-Gendreau_2009_10_Synthese_3_pages.revisee.pdf) (consulté le 7 juillet 2012)

---

## AUTEUR

### BRUNO VILLALBA

Bruno Villalba est maître de conférences en science politique, Institut d'Etudes Politiques de Lille. Il est directeur du comité de rédaction de la revue DDT. [bruno.villalba\[at\]sciencespo-lille.eu](mailto:bruno.villalba[at]sciencespo-lille.eu)