

Tenure foncière et investissements en Afrique

Analyse comparative des tendances clés et facteurs contextuels

Le présent document fait une représentation empirique des causes et des effets des litiges fonciers entre les acteurs du secteur privé et les populations locales dans différents pays et sous-régions d'Afrique. Il fait le détail des éléments statistiques des principales tendances dans les litiges fonciers, y compris leurs causes, et met l'accent sur la prévalence de la violence, des arrêts de travail et des interventions réglementaires.

Ces tendances clés se dégagent d'une analyse de 32 études de cas en Afrique de l'Est, en Afrique de l'Ouest et en Afrique australe. Ces « nouveaux cas » sont comparés avec une moyenne mondiale de 281 cas hors d'Afrique tirés de la base de données IAN. De plus, nous avons conduit une analyse temporelle de certaines des tendances clés afin de déterminer comment les conflits ont évolué au cours des dernières décennies.

La vision globale qui se dégage ici est complétée par des examens séparés de trois sous-régions africaines, chacun se penchant sur les études de cas en profondeur et donnant une vision plus nuancée de la façon dont les litiges fonciers se développent et comment les juguler.



Les opinions exprimées ici sont celles des auteurs et ne sont pas nécessairement partagées par les organisations qui ont généreusement soutenu ce travail ou tous les partenaires de la Coalition de RRI.

Présentation générale

Le présent document passe en revue, qualitativement et quantitativement, les litiges fonciers en Afrique de l'Est, en Afrique de l'Ouest et en Afrique australe, et les compare avec des conflits fonciers dans le reste du monde. Il fournit des preuves tangibles concernant les tendances et les facteurs qui sont souvent traités de manière anecdotique, comme les causes et les conséquences financières des conflits fonciers. Il repose également sur un ensemble de travaux de fond en vue de quantifier et de faciliter une meilleure compréhension des coûts et des risques associés à l'exploitation ou à l'investissement dans des zones où la tenure locale est insécurisée et incertaine¹. Ce travail a facilité une compréhension plus poussée des risques fonciers et vise à aider les entreprises, les investisseurs et les gouvernements à éviter, voire juguler les conflits plus efficacement.

Notre analyse repose sur des informations tirées de la base de données des études de cas IAN² compilée par TMP Systems pour faciliter la réalisation d'outils d'analyse de risques et de diligence raisonnable pour les risques fonciers. Cette base de données renferme des données concernant 362 litiges fonciers en Afrique, en Asie et en Amérique latine, et constitue le plus grand réceptacle de preuves quantitatives disponible sur les conflits de tenure.

Pour cette analyse, nous avons combiné la recherche documentaire, des interviews avec des experts, et un travail de terrain pour mettre à jour notre série d'études de cas en Afrique. Nous avons identifié 32 cas supplémentaires pour compléter les 81 cas en Afrique représentés dans la base de données IAN. Ces « nouveaux cas » proviennent d'Afrique de l'Est, d'Afrique de l'Ouest et d'Afrique australe et datent de 1983 (la plupart d'entre eux datant de 2008, et tous les cas étant marqués par des conflits au cours des dix dernières années). Bien que la base IAN renferme des données substantielles concernant l'Afrique, les cas qui y sont répertoriés datent de 1990. Pour les besoins de la présente analyse, nous avons utilisé de « nouveaux cas » comme base de comparaison, car nous pensons que ces cas donnent une vision plus représentative des risques fonciers en Afrique de nos jours.

Le rapport examine les raisons de l'opposition, au niveau local, aux investissements fonciers et vise à établir s'il existe des conditions préexistantes, comme des éléments dans le contexte social ou environnemental qui augmentent les risques de conflits. De plus, nous avons analysé les impacts des conflits, allant de la violence aux arrêts de travail, ainsi que les interventions réglementaires. Par conséquent, la présente étude met l'accent sur les problèmes auxquels les entreprises et les investisseurs

¹ Voir par exemple, TMP Systems. 2012. *The Financial Risks of Insecure Tenure: An Investment View*. Disponible au: http://rightsandresources.org/wp-content/uploads/2014/01/doc_5715.pdf; TMP Systems; 2013. *Global Capital, Local Concessions: A data-driven examination of land tenure risk and industrial concessions in emerging market economies* disponible au <http://rightsandresources.org/en/publication/global-capital-local-concessions/#.WG-7wVMrLIU>; TMP Systems. 2014. *Communities as Counterparties: Preliminary review of concessions and conflict in emerging and frontier market concessions*, disponible au http://rightsandresources.org/wp-content/uploads/Communities-as-Counterparties-FINAL_Oct-211.pdf; TMP Systems. 2016. *IAN: Managing Tenure Risk* disponible au <http://rightsandresources.org/en/publication/ian-managing-tenure-risk/#.WG-84VMrLIU>.

² IAN est une plateforme de gestion du risque et de diligence raisonnable développée par TMP Systems. Sa version bêta actuelle couvre « les risques de tenure » et est dotée de deux outils complémentaires : IAN Risk, une base de données qui utilise des données géo spatiales de haute résolution pour générer le profil d'un site, d'une zone ou d'une filière ; et IAN Diligence, qui fournit des processus pratiques et prêts à l'emploi pour aider les entreprises et les investisseurs à contourner les risques fonciers à chaque étape du cycle de projet sur la base d'une analyse économique de centaines d'études de cas problématiques dans les marchés émergents et frontières (base de données d'études de cas IAN). De plus amples informations sont disponibles au www.tmpsystems.net/ian.

font face lorsqu'ils prennent des décisions en matière d'investissement en se basant sur des informations limitées.

La première partie de ce document décrit les tendances que nous avons examinées et donne un résumé des résultats obtenus. Ce résumé compare les tendances entre les sous-régions du continent africain, et entre ces sous-régions et d'autres régions du monde comme l'Asie et l'Amérique latine. Dans la deuxième partie du document, nous faisons une interprétation et formulons des recommandations basées sur les observations clés suivantes :

- 1) Il existe des différences manifestes entre les litiges fonciers en Afrique et dans le reste du monde, et entre les sous-régions du continent africain.
- 2) Le déplacement forcé des populations constitue la principale cause de conflit, mais il joue un rôle moindre en Afrique de l'Est que dans les autres sous-régions. Cela signifie que les droits coutumiers des populations locales sont souvent bafoués ou que ces populations ne sont pas bien informées des impacts des projets.
- 3) Les indemnisations sont plus importantes en Afrique, particulièrement en Afrique de l'Est, que dans les autres parties du globe, et constituent un facteur primaire de 19% des conflits dans la région. En d'autres termes, l'argent est rarement une question clé ; en revanche, les populations locales exigent des assurances sur un large éventail de questions sociales et environnementales.
- 4) Il existe en Afrique une plus grande proportion de cas avec des incidences financières considérables issues des arrêts de travail ou des actions en justice, que dans les autres régions. Cela signifie qu'il y a une plus forte probabilité de conflits avec plus d'incidences matérielles pour les porteurs de projets en Afrique que dans les autres parties du globe. Mais, si nous regardons la question sous l'angle sous régional, nous constatons des écarts importants avec des conflits en Afrique de l'Est et en Afrique australe plus à même de subir ces impacts que les cas en Afrique de l'Ouest.
- 5) Dans leur grande majorité, les conflits se déclenchent bien avant l'exploitation des projets, ce qui signifie que les entreprises et les investisseurs butent sur des problèmes soit pour avoir mal géré le processus de concertation, soit parce que les populations locales s'opposent systématiquement à toute forme d'investissement. Rares sont les cas de conflits qui se déclenchent en réponse directe aux impacts d'une exploitation donnée.
- 6) Les conflits sont plus probables dans les zones frappées par la pauvreté, où le territoire est essentiellement constitué de forêts ouvertes ou d'une mosaïque d'utilisation foncière plutôt que de terres de cultures, où l'accès aux infrastructures de base est faible, et où il existe des antécédents de conflits. Ces facteurs peuvent aider les entreprises et les investisseurs à déterminer là où le risque de conflit est le plus élevé.
- 7) Le facteur contextuel le plus notable est que les conflits se déclenchent le plus souvent dans des zones situées près des frontières, en moyenne dans un rayon de 61 km. Cela indique que les populations locales risquent de créer des problèmes aux entreprises qui n'appliquent pas des standards élevés en matière de tenure, même si le niveau de reddition de comptes est faible.
- 8) Même si le stress hydrique est faible dans tous les cas étudiés, l'accès à l'eau potable est également limité. Cela signifie que l'eau peut être une question sérieuse dans les conflits de tenure, même dans

les zones où le risque lié à l'eau n'est pas considéré comme un grand problème par les entreprises et les investisseurs.

- 9) Contrairement aux suppositions prédominantes, le taux de violence dans les conflits fonciers en Afrique est plus faible que dans les autres régions du monde. Cependant, les taux de violence sont très élevés en Afrique australe, contrairement à l'Afrique de l'Est où la violence est relativement rare et où l'opposition par voie judiciaire est plus fréquente. Cela signifie que les populations locales recourent à une action directe en l'absence d'instruments juridiques à leur disposition.

Nos conclusions sur les caractéristiques des études de cas

Une bonne compréhension des causes des conflits, du moment où ils se déclenchent et des impacts qui en découlent permet aux entreprises et aux investisseurs de les anticiper et de les résoudre. Les facteurs énumérés ci-dessous apportent des éléments factuels comparatifs des conflits fonciers à travers les différentes sous-régions d'Afrique³. Autant que possible, nous avons également cherché à comprendre comment ces facteurs ont changé au fil du temps.

- 1) **Facteurs de conflit** : La plupart des conflits sont causés par un enchevêtrement de facteurs, mais l'identification des principaux facteurs peut aider à identifier et gérer les risques fonciers. Nous avons désagrégé les facteurs primaires et secondaires de conflits en différentes catégories à des fins de comparaisons (déplacements de population, dégâts écologiques, et indemnisation).
- 2) **Arrêt de travail** : il est difficile d'obtenir des informations précises sur les conflits, mais les retards occasionnés constituent un indicateur utile pour les pertes financières. Par conséquent, l'examen des arrêts de travail et des actions en justice peut nous aider à comprendre à quel point les risques fonciers peuvent être fréquents et sérieux.
- 3) **Étapes de l'investissement** : Le déclenchement des conflits peut montrer ce qui a été fait, ou pas, pour faire face au problème. Par exemple, si la plupart des conflits se déclenchent après le démarrage de l'exploitation, cela peut signifier que peu a été fait pour obtenir le consentement des populations locales. Veuillez consulter l'Annexe II pour avoir le panorama de ces étapes.
- 4) **Violence** : La violence peut s'intensifier rapidement et échapper au contrôle des responsables du projet en créant des risques considérables en termes de réputation et de coûts. De plus, la violence est plus susceptible d'attirer l'attention des régulateurs, politiciens et organisations de la société civile (OSC) dont les réactions sont difficiles à anticiper.
- 5) **Minorités et peuples autochtones** : Ces groupes bénéficient de peu de protection par les gouvernements, mais ils sont plus à même d'obtenir le soutien des OSC et des campagnes internationales. Une forte implication de leur part signifie que des problèmes peuvent survenir

³ Une discussion plus détaillée de ces facteurs figure dans TMP Systems. 2014. *Communities as Counterparties*, disponible au http://rightsandresources.org/wp-content/uploads/Communities-as-Counterparties-FINAL_Oct-211.pdf

avec le gouvernement du pays hôte en tant que contrepartie, et peut également causer un grand risque pour la réputation.

Certaines limites ont été imposées à la présente analyse au regard de la façon dont les litiges entre populations locales et acteurs privés sont généralement signalés. Même si nous nous sommes penchés sur des cas récents, peu disposent de données dans le domaine public qui méritent une analyse profonde. Ce problème de signalement peut occulter d'autres questions comme le rôle joué par les élites locales. En particulier, dans les endroits où la société civile et les media indépendants sont faibles, l'acquisition de terres par les acheteurs locaux fait l'objet d'une couverture bien plus faible que l'acquisition par les opérateurs internationaux. Les acquéreurs locaux sont moins exposés au risque de réputation et sont moins motivés pour améliorer leurs pratiques que les marques internationales qui s'exposent au grand public.

Nous avons également examiné un autre ensemble de facteurs qui sont moins exploitables à des fins de classification par quantité et par ordre d'importance. Ces informations sont actuellement disponibles uniquement pour les nouveaux cas en Afrique, ce qui fait que nous ne sommes pas en mesure de procéder à une analyse comparative. Il s'agit de :

- 1) **Proximité des frontières** : les zones aux frontières sont notoirement difficiles à gérer. La reddition de comptes dans ces zones est souvent relativement faible, tout comme l'intérêt des populations locales dans les priorités économiques nationales. Telles sont des caractéristiques qu'il faut associer au risque foncier croissant.
- 2) **Emploi** : La création d'emplois peut être un facteur déterminant de la façon dont les populations locales perçoivent un projet. Nous avons tenté de voir s'il y a eu des litiges à propos de la création d'emplois, si ces emplois ont bénéficié aux populations locales, et s'il y a eu des mouvements de grève contre les conditions de travail.
- 3) **Implication de la société civile** : L'implication de la société civile est souvent catalytique à l'évolution d'un conflit. Nous avons jaugé le degré d'implication des OSC (locales, nationales ou internationales) et la nature de leur implication (si elles aident les communautés à saisir la justice, conduisent des activités de recherche et de grandes campagnes médiatiques, ou facilitent le dialogue).

Les tendances clés

Chacun des facteurs clés susmentionnés a été comparé avec la moyenne mondiale et la moyenne des cas en Asie et en Amérique latine. Notre principal axe d'investigation, les facteurs de conflits, a également été examiné au fil du temps pour étudier leur évolution. Les résumés des données utilisées dans le cadre de cette analyse sont présentés en Annexes I et III, respectivement.

Les résultats clés de notre analyse sont fournis ci-après et seront ensuite discutés plus en détail :

- 1) Les déplacements sont plus marqués en Afrique que dans le reste du monde. Cependant, l'Afrique de l'Est est en deçà de la moyenne mondiale.

- 2) L'indemnisation joue un rôle plus significatif dans les nouveaux cas en Afrique. Cependant, dans leur grande majorité, les litiges examinés n'étaient pas causés par des questions pécuniaires, mais plutôt par une opposition forte au projet ou à ses impacts.
- 3) Plus de 2/3 des cas examinés impliquaient un arrêt de travail ou une action en justice. En Afrique de l'Est et en Afrique australe, le nombre a atteint presque les 3/4, bien au-delà de la moyenne mondiale. Cela démontre que les litiges fonciers ont de fortes incidences financières pour les porteurs de projet.
- 4) Plus de la moitié des litiges se sont déclenchés avant le début de l'exploitation. Cela peut signifier que les entreprises et les investisseurs ne gèrent pas bien les concertations et le processus d'engagement des communautés locales. En particulier, ils ne prennent pas acte des préoccupations des communautés, ni ne répondent à l'opposition locale.
- 5) Les minorités et les peuples autochtones ont été impliqués dans un nombre relativement faible de cas (41%). Ce constat reflète le niveau relativement faible de reconnaissance de ces groupes en Afrique, contrairement aux autres marchés émergents en Amérique latine et en Asie du Sud. D'une part, cela signifie que nous n'enregistrons pas certains groupes qui, dans d'autres contextes, seraient identifiés comme minorités ou peuples autochtones. D'autre part, cela peut vouloir dire que dans d'autres régions, la protection juridique dont bénéficient ces groupes réduit les conflits directs.
- 6) La distance moyenne entre les sites de conflits fonciers et les frontières est de 61 km seulement, voire moins en Afrique australe. Sachant que la taille moyenne de ces pays est assez vaste (plus de 500 000 km²), il apparaît clairement que les litiges se produisent généralement dans les régions aux frontières qui pâtissent souvent d'un faible niveau de gouvernance des questions foncières.

Ces constatations viennent corroborer les preuves empiriques de litiges fonciers en Afrique. Ensemble, elles soulignent le besoin d'avoir de meilleurs processus pour engager les populations locales et éviter des litiges coûteux.

Facteurs de conflits

Comme noté plus haut, notre recherche a confirmé que le déplacement physique de populations locales constitue le premier facteur de conflit, tandis que les désaccords sur les indemnisations sont des facteurs non négligeables de conflits en Afrique. En revanche, nous nous sommes rendu compte que les dégâts écologiques, les atteintes à la culture locale et l'accès limité aux ressources sont plus des facteurs primaires de conflits dans les autres régions du globe qu'en Afrique.

Les résultats de notre analyse sont fournis dans le tableau ci-dessous. Ils indiquent sans équivoque que les entreprises, les investisseurs et les gouvernements doivent faire plus pour éviter le déplacement des populations locales et, partout où cela est impossible, les engager dans le processus de création de plans de réinstallation et d'indemnisation.

En particulier, la présente analyse des facteurs de conflits corrobore les preuves empiriques de deux manières. D'abord, elle montre que les droits coutumiers sont souvent bafoués, entraînant des

déplacements forcés. Deuxièmement, elle montre que les populations locales ne sont pas bien informées de l'impact des projets, ni de la façon dont elles seront affectées.

Nous reconnaissons, bien entendu, que plusieurs litiges sont déclenchés par un enchevêtrement de facteurs qui ne sont pas pris en compte dans le cadre de notre analyse des facteurs primaires. Par exemple, nous savons que les questions environnementales entrent en jeu dans beaucoup de litiges en Afrique de l'Ouest, bien qu'elles n'en constituent pas toujours la cause principale.

Facteur primaire	Sous-régions (nouveaux cas)				Comparaison au niveau mondial		
	Total en Afrique 32 cas	Afrique de l'Est 11 cas	Afrique de l'Ouest 10 cas	Afrique australe 11 cas	Asie	Amériques	Moyenne mondiale
Déplacements forcés	63%	36%	70%	82%	44%	51%	44%
Dégâts écologiques	9%	18%	0%	9%	17%	32%	26%
Indemnisation	19%	27%	30%	0%	12%	2%	8%
Atteinte à la culture locale	0%	0%	0%	0%	8%	5%	7%
Baisse des ressources	9%	18%	0%	9%	18%	9%	14%
Autres	0%	0%	0%	0%	1%	2%	2%

L'examen de la question sous l'angle régional montre des différences considérables entre l'Afrique de l'Est, l'Afrique de l'Ouest et l'Afrique australe. Si les déplacements forcés constituent le facteur prédominant en Afrique australe, l'indemnisation n'est un facteur primaire dans aucun des cas étudiés dans cette région.

Cela entre en contraste net avec ce que l'on a noté en Afrique de l'Est, où les déplacements sont moins importants, tandis que l'indemnisation a plus d'impact que dans toutes les autres zones couvertes par notre analyse. Comme déjà mentionné, nous reconnaissons que la plupart des litiges sont, en pratique, causés par une multitude de facteurs corrélés. De plus amples détails concernant les facteurs secondaires et tertiaires des conflits, et leur interaction, sont fournis dans des rapports séparés sur chaque sous-région.

En plus des résultats susmentionnés, nous avons également conduit une analyse temporelle afin de comprendre comment les causes de conflits ont changé dans le temps. Les résultats de cette analyse sont juste préliminaires, mais ils montrent que les déplacements restent un facteur significatif en Afrique, même s'ils deviennent un facteur de litige de moins en moins courant. Cela tient possiblement du fait que les gouvernements en Afrique suivent un rythme plus lent que les autres en ce qui concerne la protection

des droits coutumiers à la terre et/ou qu'ils sont plus enclins à exercer leurs compétences sur le domaine public. Cela dénote également des idées fausses chez plusieurs entreprises et investisseurs par rapport à une supposée abondance de terres inoccupées en Afrique. L'Annexe I fournit de plus amples détails sur cette question.

Arrêt de travail/Action en justice

L'opposition des communautés locales à un projet est généralement assez forte au point d'entraîner des arrêts de travail ou d'attirer l'attention des autorités de régulation. Une action directe, comme l'invasion des sites ou l'érection de piquets de grève, et une action en justice peuvent considérablement retarder un projet. Plus de 2/3 des projets examinés (69%) ont accusé du retard. Ce pourcentage est bien au-dessus de la moyenne mondiale de 56%, de celles d'Asie (59%) et d'Amérique latine (55%). Les litiges fonciers en Afrique ont donc une plus forte incidence matérielle pour les porteurs de projet que dans les autres parties du monde⁴.

La comparaison entre les sous-régions montre que les cas en Afrique de l'Est et en Afrique australe sont particulièrement exposés. 73% des cas dans chaque sous-région ont connu des arrêts de travail ou une action en justice, contre 70% en Afrique de l'Ouest. Cette constatation est de taille, si l'on sait que l'Afrique de l'Est est perçue comme une cible relativement attractive par les investisseurs internationaux.

Les retards ainsi causés constituent le meilleur indicateur pour les impacts opérationnels dans un large éventail de cas. Les résultats de notre analyse confortent le constat selon lequel la majorité des litiges signalés ont des incidences financières pour les entreprises et les investisseurs concernés. De plus amples détails sur la question peuvent être trouvés dans les précédentes analyses de TMP qui indiquent que ces retards peuvent augmenter les coûts des projets de manière considérable et compromettre la valeur des concessions⁵.

Etapes de l'investissement

Pour la plupart, les litiges que nous avons analysés ont commencé bien avant le début de l'exploitation du projet, ce qui signifie que les processus de concertation ne sont pas bien gérés ou que les populations locales s'opposent systématiquement à toute forme d'investissement étranger (voir le tableau ci-dessous pour une explication des résultats). Plus d'un quart des cas de litiges se sont déclenchés pendant l'exploitation, ce qui signifie que beaucoup d'entreprises, investisseurs et gouvernements ne font pas assez d'efforts pour obtenir le consentement informé des peuples autochtones. Ce constat est confirmé par des preuves empiriques à propos de certaines communautés qui apprennent l'existence d'un projet bien après son démarrage.

Comme les moyennes au niveau mondial, en Asie et dans les Amériques, les litiges surviennent tout au long du processus d'investissement. Cela souligne l'importance d'une diligence efficace et d'un

⁴ Nous avons élaboré des indicateurs pour quantifier le concept de « matérialité » qui implique : des situations où des biens ou équipements précieux ont été endommagés ou détruits par des incendies criminels ou lors d'invasions violentes ; des interruptions de cinq jours ou plus ; et des amendes de plus de 500 000 dollars américains.

⁵ TMP Systems. 2012. *The Financial Risks of Insecure Tenure: An Investment View* disponible au http://rightsandresources.org/wp-content/uploads/2014/01/doc_5715.pdf; TMP Systems. 2014. *Global Capital, Local Concessions* disponible au <http://rightsandresources.org/wp-content/uploads/Global-Capital-Local-Concessions-FINAL-Sep-17-2-pm-est.pdf>

engagement au niveau local du démarrage du projet à sa conclusion. Le pacte social doit, dans bien des cas, être obtenu et renouvelé sans cesse. Des preuves empiriques font état de projets qui jouissaient d'une forte popularité au démarrage chez les populations locales, avant de buter sur une opposition engagée.

Étapes de l'investissement	Sous-régions africaines			Comparaison au niveau mondial			
	Total en Afrique 32 cas	Afrique de l'Est 11 cas	Afrique de l'Ouest 10 cas	Afrique australe 11 cas	Asie	Amériques	Moyenne mondiale
Identification	6%	9%	0%	9%	13%	17%	14%
Préparation	34%	36%	20%	45%	31%	34%	30%
Etablissement	16%	18%	20%	9%	22%	11%	16%
Exploitation	28%	9%	50%	27%	28%	23%	28%
Expansion	16%	27%	10%	9%	4%	13%	10%
Démantèlement	0%	0%	0%	0%	1%	2%	2%

Violence

Contrairement aux idées les plus répandues, notre analyse a montré un taux de violence plus faible dans les cas étudiés en Afrique (44%) que la moyenne mondiale (47%). Il convient de souligner que la moyenne mondiale est largement portée par la forte prévalence des cas en Asie (57%) et que les résultats obtenus en Afrique sont plus élevés que ceux des Amériques (38%).

La comparaison entre les sous-régions fait ressortir certains écarts frappants. Nous avons pris connaissance de conflits violents dans 27% des cas en Afrique de l'Est et 30% en Afrique de l'Ouest. Cependant, 73% des cas en Afrique australe étaient violents. Les constats en Afrique de l'Est sont particulièrement significatifs avec un taux de 73% des cas ayant connu un arrêt de travail ou fait l'objet d'une action en justice. Cela témoigne de l'importance et de la disponibilité d'instruments juridiques pour les populations qui s'opposent aux projets en Afrique de l'Est.

Il est assez frappant de noter qu'une minorité de cas ont été marqués par des conflits violents. Ces événements sont naturellement difficiles à contrôler, comme il est souvent difficile d'arriver à une solution négociée après une explosion de violence. De plus, la violence est plus susceptible d'attirer la censure des OSC et des campagnes internationales de plaidoyer. Par conséquent, cela peut être problématique aussi bien pour l'exploitation que pour la réputation.

Minorités et peuples autochtones

L'implication des minorités et peuples autochtones dans les litiges fonciers est moins forte en Afrique que dans d'autres parties du globe. Ces groupes sont impliqués dans plus de 41% des cas, mais ce pourcentage

est bien en deçà de la moyenne mondiale de 70%, de celles d'Asie (72%) et d'Amérique latine (73%). Ils jouent un rôle plus décisif en Afrique de l'Ouest (50% des cas) qu'en Afrique australe et en Afrique de l'Est (27% et 45%, respectivement).

L'implication relativement faible de ces groupes dans les litiges fonciers montre qu'ils jouissent rarement d'une reconnaissance officielle ou ne bénéficient pas de protection juridique spéciale en Afrique. Dès lors, soit ils n'ont pas été bien pris en compte dans les analyses, soit les conflits impliquant ces groupes ont été réprimés efficacement.

Proximité des frontières

La distance moyenne entre les zones de conflits et les frontières est de 61 km, voire moins en Afrique australe. Ce constat est de taille, quand on sait que la superficie moyenne des pays africains concernés est de plus de 500 000 km². Il s'agit d'une constatation importante, même si notre échantillon est relativement petit et n'est donc pas propice à une bonne comparaison.

Les zones aux frontières sont souvent peu dotées en infrastructures publiques et figurent rarement en bonne place dans les priorités de l'Etat, si ce n'est pour des considérations de sécurité. Les acteurs du privé comme du public qui interviennent dans ces régions ont pour la plupart peu d'obligation de reddition de comptes. Il n'est donc pas surprenant que les litiges fonciers éclatent dans ces régions. Mais, à notre connaissance, c'est la première fois que des preuves quantitatives des tendances sont publiées.

Emploi

Dans certains cas, le potentiel de création d'emploi est chaleureusement accueilli, et même recherché. Dans d'autres, l'attachement des populations à leurs terres prime sur toute considération d'avantages ou d'inconvénients d'un projet.

Dans 50% des cas, soit il y avait un différend autour de l'emploi créé, soit il n'y avait aucune offre d'emploi pour les populations locales. Curieusement, l'indemnisation ne figurait pas parmi les facteurs primaires ou secondaires dans ces cas. Cela indique que l'emploi est une question courante dans les conflits fonciers, mais il vient le plus souvent derrière d'autres facteurs comme les déplacements. Les communautés affectées se disputaient la réinstallation dans quatre cas où aucune opportunité d'emploi n'était offerte aux populations locales, comparativement aux 2/3 de cas où de l'emploi a été offert.

Cela renforce le point ci-dessus selon lequel l'emploi est perçu comme faisant partie d'un ensemble de facteurs par les populations locales. Il y a une zone où des sociétés privées ont eu une grande marge de manœuvre par rapport à la réinstallation, ce qui constitue un moyen potentiel de prise en charge du risque foncier, mais cela peut ne pas suffire. L'emploi doit figurer en bonne place dans un éventail plus large d'avantages et d'assurances.

Implication de la société civile

Dans 26 des 32 cas examinés, la société civile a joué un rôle décisif dans le conflit. Dans 16 de ces cas, l'entreprise a subi un préjudice financier considérable, normalement du fait des dossiers judiciaires ou de l'action directe. De plus, l'action concertée des ONG internationales est presque toujours (dans 13 cas sur 15) accompagnée d'attention particulière des médias internationaux. Ces constatations soulignent

l'importance de la société civile dans la détermination des risques fonciers sur l'exploitation et la réputation.

Analyse contextuelle des conclusions principales

En dehors des causes et impacts des conflits fonciers, nous avons examiné les conditions sociales et environnementales qui prévalent sur les sites couverts par notre analyse. Cet exercice visait à faire la cartographie des conditions préexistantes que l'on peut utiliser pour identifier les sites exposés à des risques fonciers élevés et où il importe d'accorder une plus grande diligence. Les résultats complets sont fournis en Annexe I.

Nous avons mené cette analyse quantitative à l'aide de l'outil IAN Risk qui est une base de données géo spatiales gratuite mettant à la disposition des entreprises et des investisseurs un catalogue d'informations utiles en matière de tenure. Nous avons comparé les valeurs moyennes des indicateurs dans un rayon de 50 km autour de chaque site de conflit. Cette approche nous a permis de cerner des questions pertinentes comme les conflits de proximité et la pression démographique, tout en atténuant le risque lié au manque de précision concernant l'emplacement exact du conflit.

Facteurs environnementaux : Le constat le plus manifeste de notre analyse des facteurs environnementaux est que, malgré la présence de ressources naturelles en eau, l'accès à l'eau potable était extrêmement limité. Il en ressort que le fait d'assurer un accès à l'eau potable est un facteur clé dans la gestion des risques fonciers. Cela indique également que les sites en questions sont mal équipés en infrastructures de base, et que les interventions des entreprises et investisseurs pour en faciliter l'accès peuvent avoir des retombées non négligeables sur le plan social.

Il apparaît également que la plupart des zones de conflit sont entourées par des terres naturelles ou par une mosaïque de différents types de sols. Elles sont rarement entourées de paysages aménagés comme les terres de cultures ou des espaces urbains. Ce constat renforce les preuves empiriques qui montrent que les tentatives de changement des modes d'utilisation des terres créent un mécontentement au niveau local, à moins qu'il y ait des stratégies d'engagement des communautés.

Facteurs sociaux : Notre analyse des facteurs sociaux a montré que les zones autour des sites de conflit sont relativement densément peuplées. Les données relatives au bien-être social font état de taux de pauvreté élevés et extrêmes. L'accès aux services de base comme l'électricité et la bonne alimentation est relativement faible. Sans surprise, beaucoup de litiges découlent de cas précédents de violence ou de conflit.

Facteurs de gouvernance : Notre analyse des données relatives à la gouvernance au niveau national montre que les cas de conflit ne découlent pas nécessairement de conditions de gouvernance plus faibles que la norme mondiale. Cependant, cela peut refléter la faiblesse des données disponibles en matière de gouvernance plus que tout autre facteur.

Dans l'ensemble, notre analyse contextuelle montre qu'il existe divers facteurs sociaux et environnementaux que les entreprises et les investisseurs peuvent utiliser pour identifier les zones où les projets sont particulièrement exposés à des conflits sur les droits de tenure foncière. Ainsi, dans les zones

où la pauvreté a atteint un niveau élevé, et où l'accès aux services publics est limité, et les conflits relativement courants, une prise en charge diligente des questions de droits fonciers est nécessaire.

Leçons clés

Les éléments collectés dans le présent document montrent que les litiges fonciers varient grandement d'une région à une autre et entre les sous-régions du continent africain. Cependant, ils montrent également qu'il existe des moyens d'identifier et gérer ces conflits plus efficacement :

- Une meilleure diligence est requise, notamment dans les zones démunies avec peu d'infrastructures et des antécédents de conflits, mais pas de grande déforestation ou autre changement dans l'utilisation des terres.
- Les différences dans les facteurs de litiges fonciers à travers les régions laissent supposer que des approches de diligence raisonnable peuvent être mises à profit de manière utile pour répondre à des contextes changeants.
- Une amélioration des processus de concertation peut aider à résoudre le nombre de litiges auxquels les entreprises et les investisseurs sont exposés, notamment avant l'engagement de capitaux.
- Il existe des arguments financiers pour éviter les déplacements et, autant que possible, accorder des indemnités suffisantes.
- Les gouvernements africains peuvent être d'un grand appui en faisant plus d'efforts pour reconnaître les droits coutumiers et en sauvegardant les intérêts des groupes minoritaires.

Ces leçons corroborées par les preuves empiriques sont tirées d'un échantillon représentatif de cas et d'une analyse quantitative des facteurs contextuels. Il s'agit là d'une représentation de haut niveau, mais il est également important de procéder à une analyse des litiges fonciers au niveau local.

Cette perspective locale est abordée dans des publications complémentaires qui passent en revue chacune des sous-régions en profondeur. Ces rapports explorent des études de cas spécifiques ainsi que d'autres facettes de cette analyse, comme la prévalence des litiges dans le secteur de l'énergie en Afrique de l'Est, le secteur du sucre et de l'exploitation minière en Afrique australe, et le secteur de l'huile de palme en Afrique de l'Ouest.

Le présent document marque le début d'un processus rigoureux visant à bien cerner les causes et les impacts des litiges fonciers, ainsi que les solutions aux problèmes qu'ils posent pour les entreprises et les investisseurs. Nous espérons qu'il apportera un aperçu clair de la façon dont ces problèmes se rapportent à votre travail.

Annexe I : Analyse temporelle des facteurs primaires

Années	Facteurs primaires hors-Afrique (% de cas sur cette période)					
	Déplacements	Indemnisation	Dégâts écologiques	Baisse des ressources	Atteinte à la culture locale	Autres
De 2014 à 2016	29%	17%	34%	17%	3%	0%
De 2011 à 2013	38%	5%	32%	13%	9%	4%
De 2008 à 2010	51%	3%	20%	14%	8%	3%
De 2005 à 2007	39%	8%	27%	12%	12%	2%
De 2002 à 2004	41%	0%	36%	14%	9%	0%
De 1999 à 2001	44%	6%	25%	25%	0%	0%
De 1996 à 1998	58%	17%	17%	0%	8%	0%
De 1993 à 1995	80%	10%	10%	0%	0%	0%
De 1990 à 1992	0%	67%	33%	0%	0%	0%
Avant 1990	59%	14%	9%	18%	0%	0%
Indéterminé	50%	0%	0%	50%	0%	0%
Moyenne	44%	13%	22%	15%	5%	1%
Années	Facteurs primaires de tous les cas - (IAN + Nouveaux cas) (% de cas sur cette période)					
	Déplacements	Indemnisation	Dégâts écologiques	Baisse des ressources	Atteinte à la culture locale	Autres
De 2014 à 2016	29%	18%	0%	12%	0%	41%
De 2011 à 2013	27%	14%	23%	0%	0%	36%
De 2008 à 2010	29%	17%	38%	0%	0%	17%
De 2005 à 2007	23%	20%	53%	0%	0%	3%
De 2002 à 2004	44%	11%	44%	0%	0%	0%
De 1999 à 2001	44%	22%	11%	0%	0%	22%
De 1996 à 1998	33%	33%	33%	0%	0%	0%
De 1993 à 1995	17%	33%	50%	0%	0%	0%
De 1990 à 1992	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Avant 1990	29%	44%	24%	3%	0%	0%
Indéterminé	0%	50%	0%	0%	0%	50%
Moyenne	25%	24%	34%	1%	0%	15%

Annexe II : Etapes de l'investissement

1. Identification/Faisabilité

Choix d'un lopin de terre ou d'un projet comme investissement viable. Ce processus implique normalement l'examen d'un certain nombre d'offres et opportunités (site vierge et site industriel désaffecté) afin de définir laquelle mérite une étude de faisabilité.

2. Préparation/Accréditation

Début de l'exploitation ou de la construction physique sur le site identifié, y compris : la négociation et la signature de contrats, les accréditations et autorisations, les évaluations d'impacts et les concertations, et la mise en place des relations de travail avec les contreparties.

3. Mise en place

Construction physique du projet et de ses infrastructures périphériques. En dehors de la préparation du chantier, c'est pendant cette phase que l'on procède aux choix technologiques clés et que l'on finalise les décisions en matière de passation de marché.

4. Exploitation

Exploitation du projet au quotidien, y compris les plantations initiales pour les sites vierges.

5. Expansion/Altération

Efforts d'expansion du projet ou changements significatifs dans les infrastructures d'exploitation (ne s'applique pas à tous les projets).

6. Démantèlement

Clôture du chantier. Dans beaucoup de cas, cela implique la mise en oeuvre d'un plan de développement, et dans d'autres, d'un travail de réhabilitation.

Annexe III : Résumé des données des études de cas

Afrique de l'Est

Agriculture

Produits / Denrées concerné(e)s	Emplacement / Pays	Parties impliquées	Année de début du conflit	Phase de mise en œuvre	Facteurs primaires de conflit	Facteurs secondaires de conflit	Violence ⁶	Minorités ⁷	Arrêt de travail ⁸	Frontière (km) ⁹
Huile de palme	Kalangala, Ile Bugala, Ouganda	Oil Palm Uganda Limited, Fonds International pour le Développement Agricole, Bidco, Wilmar International, Gouvernement du district de Kalangala	2011	Expansion	Indemnisation	Déplacement	N	N	O	69
Canne à sucre, éthanol	Ferme de Razaba, Bagamoyo, Tanzanie	SEKAB, Groupe de la Banque Africaine de Développement, Gouvernement de la Tanzanie, AgroEcoEnergy, ActionAid	2013	Préparation	Déplacement	Dégâts écologiques	N	O	O	6
<ul style="list-style-type: none"> • Riz • Bétail • Légumes • Banane • Poisson 	Marécage de Yala, Province du Nyanza, Kenya	Dominion Farms / Holdings, Résidents des districts de Siaya et Bondo, Réseau des amis du marécage de Yala	2004	Expansion	Dégâts écologiques	Déplacement	N	N	O	13
Café	Village de Lipokela, District de Songea, région de Ruvuma, Tanzanie	Olam (a repris l'exploitation, témoignage lors du processus de litige), Misereor	2011	Expansion	Déplacement	Baisse des ressources	N	N	O	80

⁶ Le conflit était-il violent ? Oui (O)/Non (N)

⁷ Les groupes minoritaires/peuples autochtones étaient-ils impliqués dans le conflit ? Oui (O)/Non (N)

⁸ Le projet a-t-il dû s'arrêter à cause d'une action directe et/ou d'une procédure judiciaire ou réglementaire ? Oui (O)/Non (N)

⁹ Quelle est la distance avec la frontière la plus proche ?

Energie

Source d'énergie	Emplacement / Pays	Parties impliquées	Année de début du conflit	Etape de la mise en œuvre	Facteurs primaires de conflit	Facteurs secondaires de conflit	Violence	Minorités	Arrêt de travail	Frontière (km)
Energie éolienne	Lake Turkana - Loyangalani district, Marsabit County, Kenya	Projet d'énergie éolienne du Lac Turkana (diverses entreprises d'Angleterre, des Pays-Bas, de Norvège et du Danemark), Forum sur les Terres des Peuples Autochtones Sarima, Wangira Okoba et Company Advocates, County Conseil de Marsabit	2014	Mise en place	Déplacement	Atteinte à la culture locale	N	O	O	183
Energie hydro électrique	Karuma Falls, District de Kiryadongo, Sous-région de Bunyoro, Région Ouest, Ouganda	SinoHydro Corp Ltd, Gouvernement	2013	Préparation	Indemnisation	Déplacement	N	N	O	105
Charbon	Kwasasi au pays Lamu, Kenya	Projet Lamu, Consortium Amu, Power Construction Coporation (PowerChina), Commission Nationale sur le foncier	2014	Préparation	Dégâts écologiques	Déplacement	N	O	N	2
Gaz naturel	Champs gaziers de Hilala Calub, Bassin d'Ogaden, Ethiopie	Armée de libération d'Ogaden, POLY-GCL Petroleum Group Holdings Limited, Petronas, PetroTrans, Zhongyuan Petroleum Exploration Bureau, Sinopec	2007	Identification	Baisse des ressources	Dégâts écologiques	Y	Y	Y	327
Energie éolienne	Kinangop, Nyandarua, Kenya	African Infrastructure Investment Managers (Macquarie Group and Old Mutual Investment Group joint-venture), Africa Infrastructure Investment Fund II, Standard Bank Group, Power Africa, General Electric, Aeolus Kenya, CFC Stanbic Bank	2014	Mise en place	Déplacement	Indemnisation	O	N	O	153

Energie éolienne	Zone d'Esilanke, Division de Kiserian, Pays de Kajiado, Kenya	Kipeto Energy Limited, GE, China National Machinery Industry Corp (Sinomach), US Overseas Private Investment Corp, Maasai community	2014	Préparation	Baisse des ressources	Indemnisation	N	O	N	80
------------------	---	---	------	-------------	-----------------------	---------------	---	---	---	----

Exploitation minière

Minerai	Emplacement / Pays	Parties impliquées	Année de début du conflit	Etape de la mise en œuvre	Facteurs primaires de conflit	Facteurs secondaires de conflit	Violence	Minorités	Arrêt de travail	Frontière (km)
Or	Tarime, Nyamongo, Mara, Tanzanie	North Mara Mine (Acacia), Gouvernement local, Ministère de l'Énergie et des Mines, Barrick	2002	Exploitation	Indemnisation	Baisse des ressources	O	N	N	19

Afrique australe

Agriculture

Produits / Denrées concerné(e)s	Emplacement / Pays	Parties impliquées	Année de début du conflit	Etape de la mise en œuvre	Facteurs primaires de conflit	Facteurs secondaires de conflit	Violence	Minorités	Arrêt de travail	Frontière (km)
<ul style="list-style-type: none"> • Mangue • Banane 	Nsanje, District de Nsanje, Malawi	Nyasa Limited, Chef Supérieur Malemia	2016	Identification	Déplacement	Atteinte à la culture locale	N	N	N	3
Riz	Xai-xai, Province de Gaza, Mozambique	Hubei Lianfeng, Wanbao Grain et Oil Investment Ltd., ONG locales (FONGA), paysans locaux	2011	Expansion	Déplacement	Dégâts écologiques	O	O	O	11
Canne à sucre	1) Dwangwa Estate, Central Malawi, 2) Nchalo Estate, Malawi du Sud, Malawi	Illovo Sugar Ltd, Lonhro	1983	Exploitation	Baisse des ressources	Indemnisation	O	N	O	32
Sucre	Ngowe, Chikwawa District, Malawi	Chancellor College, Centre for Human Rights and Rehabilitation, Centre for the Development of People	2011	Préparation	Déplacement	<ul style="list-style-type: none"> • Baisse des ressources • Atteinte à la culture locale 	N	N	O	40
Sucre	Morondava, western coast, Madagascar	Complant, Sucoma, politiciens locaux	2009	Exploitation	Déplacement	Indemnisation	O	N	O	1
Sucre	Nkhunga and Kazilila Dambo, Nkhotakota District, Malawi	Dwangwa Cane Growers Limited (DCGL), Dwangwa Cane Growers Trust (DCGT)	2006	Préparation	Déplacement	Indemnisation	O	N	O	29

Exploitation minière

Produit	Emplacement / Pays	Parties impliquées	Année de début du conflit	Etape de la mise en œuvre	Facteurs primaires de conflit	Facteurs secondaires de conflit	Violence	Minorités	Arrêt de travail	Frontière (km)
<ul style="list-style-type: none"> • Titane • Ilménite • Rutile • Zircon 	Xolobeni, Pondoland, Afrique du Sud	Mineral Commodities Ltd, Transworld Energy and Minerals, Xolco, Amadiba Crisis Committee, Pondo nation, Keysha Investments (Holgoun), Blue Bantry	2003	Préparation	Déplacement	Dégâts écologiques	O	O	O	0.5
Anthracite	Fuleni, 20km au sud de Somkhele, près d'iMfolozi, KwaZuluNatal, Afrique du Sud	Ibutho Coal, Mfolozi Community Environmental Justice Organisation, Centre pour la Société Civile, Communauté Ocilwane, Communauté iMfolozi et Alliance Wilderness	2014	Préparation	Dégâts écologiques	Atteinte à la culture locale	N	N	N	50
Charbon	Tete, District de Changara, Province de Tete, Mozambique	RiversdaleVale, Rio Tinto, Gouvernement	2012	Exploitation	Déplacement	Indemnisation	O	O	N	73
Diamants	Champs diamantifères de Chiadzwa, Marange, Zimbabwe	Mbada Diamonds, Anjin Investments	2008	Préparation	Déplacement	Indemnisation	O	N	O	49
Cuivre, Nickel	District de Solwezi, Province Nord-Ouest, Zambie	Kalumbila Minerals Ltd. (First Quantum Minerals), ActionAid Zambie et Taskforce Musele Nkisu, Chef Musele, Agence Zambienne de Gestion Environnementale	2013	Mise en place	Déplacement	Indemnisation	O	N	O	58

Afrique de l'Ouest

Agriculture

Produits / Denrées concerné(e)s	Emplacement / Pays	Parties impliquées	Année de début du conflit	Etape de la mise en œuvre	Facteurs primaires de conflit	Facteurs secondaires de conflit	Violence	Minorités	Arrêt de travail	Frontière (km)
Canne à sucre	Complexe de Magbass près de Magburaka, District de Tonkolili, Sierra Leone	Complant, Sierra Leone Labour Congress, Comités de propriétaires terriens, Partis politiques, Réseau sur le droit à l'alimentation	2003	Exploitation	Indemnisation	Dégâts écologiques	N	N	N	110
Huile de palme	Massan Kpaka, Chefferie Malen, District de Pujehun, Sierra Leone	MAFFS, Socfin (Bolloré), Association des propriétaires terriens et utilisateurs de Malen, Massan Kpaka, Paramount Chief BVS Kebbie, Green Scenery, FIAN Belgique	2011	Préparation	Déplacement	Indemnisation	O	N	O	13
<ul style="list-style-type: none"> • Biocarburants • Graines de tournesol 	Fanaye au début, déplacé à la Réserve Naturelle de Ndiael, Région de St Louis, Sénégal	Senhuile, Senethanol SA, Tampieri Financial Group	2010	Mise en place	Déplacement	Indemnisation	O	O	O	27
Huile de palme	Biase, Cross River, Nigeria	PZ Wilmar, Gouvernement local, Les Amis de la terre (ONG)	2012	Préparation	Compensation	Dégâts écologiques	N	O	N	77
<ul style="list-style-type: none"> • Caoutchouc • Huile de palme 	Kilombo I, Nyamabandé, Région Kribi, Cameroun	HEVECAM, SOCAPALM (Bolloré), Bagyeli hunter-gatherers, GMG Global, Sinochem	2008	Exploitation	Déplacement	<ul style="list-style-type: none"> • Indemnisation • Dégâts écologiques • Baisse des ressources 	N	O	N	13
Huile de palme	Dibombari, Région du Littoral, Cameroun	Socapalm, Socfin (Bolloré), Relufa	2011	Expansion	Déplacement	Indemnisation	O	N	O	11

<ul style="list-style-type: none"> • Riz • Maïs • Soja • Manioc 	1) Nanga-Eboko, Center Region 2) Ndjore District, 3) Santchou, Cameroun Occidental, Cameroun	Shaanxi Agriculture Group, Yingkao Agricultural Development Co. Ltd. (aka Sino-Cam IKO), Joseph Embolo Fa'a	2011	Exploitation	Déplacement	Indemnisation	N	N	O	232
Riz	1) Aveyime /Mafi Dove, South Tongu District, 2) Agorta / Lolita, Région Basse Volta, Ghana	Prairie Volta Rice Company Ltd (Prairie Texas), Gouvernement du Ghana, Ghana Commercial bank), Bakpa Tademe community, Mafi Dove community	2008	Exploitation	Déplacement	Indemnisation	N	O	O	24
<ul style="list-style-type: none"> • Maïs • Jatropha • Légumes 	Kpachaa, Jashe, Tugu, Kpalkore, Joro, Chegu et Tijo, Région Nord, Ghana	Solar Harvest Ltd (formerly Biofuel Africa Ltd), population migrante Dagomba; Yaa Naa ou Chef de Yendi (propriétaire). Régence de Dagbon à Yendi, Chef divisionnel de Tijo, villages et chefs adjoints, jeunes leaders et aînés	2008	Exploitation	Déplacement	Indemnisation	N	O	N	44

Energie

Source d'énergie	Emplacement / Pays	Parties impliquées	Année de début du conflit	Etape de la mise en œuvre	Facteurs primaires de conflit	Facteurs secondaires de conflit	Violence	Minorités	Arrêt de travail	Frontière (km)
Energie hydro électrique	Kandadji, Kandadji, Département de Tillabéri, Région de Tillabéri, Niger	Banque Mondiale, Banque Africaine de Développement, Initiative Mondiale sur l'Eau	2012	Mise en place	Indemnisation	Déplacement	N	N	Y	46