

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2012)  
**Heft:** 1950

**Artikel:** Tiers-monde : à qui la maîtrise du sol?  
**Autor:** Franchini, Federico  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1024592>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 29.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

nous ramène en 2007. Nos montres ont reculé de quatre ans.

Sur le dernier thème (prix de l'immobilier), une explication complémentaire s'impose. Son indice 2010 se situe au niveau de celui de 1990. On pourrait en inférer un recul d'une vingtaine d'années. Mais ce n'est pas de cette manière qu'il faut voir les choses. Il est plus judicieux de se souvenir des hauteurs vertigineuses atteintes par la spéculation immobilière durant la deuxième moitié

des années 80, jusqu'à la chute qui a commencé au début des années 90. L'indice du prix de l'immobilier a ensuite constamment reculé durant toute la décennie (d'un gros tiers au total). Il a repris une marche ascendante régulière depuis 2001 et se rapproche désormais des niveaux d'il y a vingt ans. Ce n'est donc pas par hasard que la Banque nationale, avec insistance, souligne depuis quelque temps une augmentation excessive des crédits hypothécaires. En dépit des

dénégations en provenance des milieux bancaires, les craintes de la BNS paraissent fondées.

Et on ajoutera que si le prix de l'immobilier venait à plonger, comme il l'a fait chez nous entre 1991 et 2000, et comme c'est le cas depuis quatre ans aux Etats-Unis, en Espagne, en Irlande et en Grande-Bretagne, notre montre helvétique remonterait un peu plus le temps, ce qui rallongerait d'autant la convalescence.

## Tiers-monde: à qui la maîtrise du sol?

Federico Franchini • 30 mars 2012 • URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/20242>

### **Le transfert de surfaces considérables de terres arables en mains étrangères fait débat**

Phénomène en forte expansion<sup>11</sup>, l'acquisition de terres arables dans les pays en développement par des investisseurs étrangers – l'équivalent de deux fois le territoire français au cours de la dernière décennie – fait débat. S'affrontent deux approches qui divergent dans leur conception du développement et de l'agriculture.

Comme le souligne le journaliste italien Stefano Liberti, auteur d'un livre<sup>12</sup> captivant sur le sujet, dans un camp on retrouve les investisseurs, les

gouvernements et les institutions internationales qui parlent d'«opportunité», de «développement», de «productivité». L'autre camp réunit les organisations de paysans qui dénoncent le «néocolonialisme», le «vol» et la «violation du droit».

Les investisseurs et certains gouvernements affirment que le transfert des terres dans les mains de grandes entreprises étrangères permettra d'éradiquer la pauvreté dans nombreuses régions rurales de la planète: «*Notre modèle apporte des bénéfices réels pour le développement de la population locale. Nous espérons que d'autres investisseurs s'engageront*

*dans ce secteur, lequel a un potentiel énorme pour contribuer à réduire la pauvreté en Afrique» affirme Nicolaï Germann<sup>13</sup>, directeur de l'entreprise genevoise Addax Bioenergy. Les flux d'investissement sont ainsi considérés comme indispensables pour moderniser l'agriculture des pays les plus pauvres et pour augmenter leur production alimentaire. Les investisseurs citent également la création de nouveaux emplois et l'apport en termes de revenus fiscaux pour les Etats.*

D'autres acteurs, comme par exemple de nombreuses organisations de la société civile, parlent au contraire d'accaparement. Dans des

pays caractérisés par la fragilité de leurs institutions, les contrats de transfert des terres sont souvent peu transparents et à l'avantage des investisseurs et des élites locales. Pour Yvan Maillard Ardent, responsable «*Marché financiers, dettes et corruption*» pour l'organisation non gouvernementale Pain pour le prochain «*l'accaparement de terres s'apparente au néocolonialisme: les contrats sont signés pour de longues durées et donc limitent les choix des générations futures; ils sont souvent entachés de corruption. De plus les investisseurs abusent des lois foncières qui, notamment en Afrique, stipulent que les terres appartiennent au gouvernement ou aux chefs coutumiers*». Ce genre d'investissement axé sur les monocultures d'exportations contribuerait à nuire à la sécurité alimentaire au lieu d'accroire le bien-être des populations locales: «*L'accaparement des terres monopolise des terres arables fertiles et souvent irriguées pour produire des aliments pour les marchés du Nord ou des agrocarburants pour nos voitures*» continue Maillard Ardent.

Dans un tel contexte, les acteurs multilatéraux essaient d'établir un cadre légal pour ce phénomène fort préoccupant. Un travail compliqué qui se heurte souvent à la difficulté de trouver des conditions cadre

satisfaisantes pour tout le monde. Grâce au soutien financier et technique de la Direction du développement et de la coopération suisse, la FAO a négocié des *Directives volontaires pour la gouvernance responsable des régimes fonciers, des forêts et de pêcheries*. La version finale<sup>14</sup> en anglais a été publiée le 9 mars dernier. La Banque mondiale considère les investissements étrangers comme une opportunité pour le développement des pays les plus pauvres. L'institution de Washington reconnaît néanmoins que certains projets peuvent violer les droits de l'homme et de la nature. De ce fait elle a élaboré des principes pour des «*investissements responsables en agriculture*» (RAI<sup>15</sup>).

Ces mesures sont considérées par certaines organisations de la société civile comme une manière de légitimer le phénomène. Pour Yvan Maillard Ardent, les lignes directrices de la FAO sont quand même «*un pas dans la bonne direction qui est pourtant insuffisant puisqu'on ne peut pas stopper l'accaparement des terres par des simples mesures volontaires*».

Stefano Liberti souligne lui aussi le fait que les directives de la FAO ont des aspects positifs. Malheureusement elles ne sont pas obligatoires, ce qui en limite l'efficacité et démontre que, en général, «*les organisations multilatérales se sont affichées en faveur des*

*grands investissements*».

Olivier de Schutter, le rapporteur spécial de l'ONU pour le droit à l'alimentation, est très sceptique<sup>16</sup> vis-à-vis des RAI: «*Ces principes assument que chaque gouvernement a seulement deux possibilités: accueillir ou pas un investisseur. En réalité, la vraie question, c'est: doit-on investir dans la petite agriculture familiale, en redistribuant les terres, en construisant des infrastructures ou doit-on choisir les grandes plantations? Cette question est cruciale puisqu'elle impliquerait une réforme agraire qui priverait les gouvernements du bénéfice immédiat et à court terme mais potentiellement dangereuse sur la longue période*». Les prises de position de de Schutter dérangent. Il est évident qu'elles ne suscitent pas l'enthousiasme des *Pasdaran*s néolibéraux, comme l'évoque *Le Temps*<sup>17</sup> dans un récent article.

Pendant que le débat se poursuit, des millions d'hectares de terres continuent d'être l'objet d'acquisitions ou de locations dans les pays en développement. Certains d'entre eux ont déjà cédé la moitié de leurs terres et le phénomène prend des dimensions inquiétantes. Dans un futur proche qui sera caractérisé par la rareté des ressources naturelles, le contrôle de la terre, tout

comme de l'eau et d'autres matières premières, sera un

enjeu crucial pour le développement futur de la

planète.

**Ce journal et le site sont publiés par la SA des éditions Domaine Public**

P.A. Alex Dépraz - Chemin de Chandieu 10 - CH 1006 Lausanne - CP 10-15527-9 Lausanne

## Liens

1. <http://www.domainepublic.ch/pages/1950#>
2. [http://www.admin.ch/ch/f/rs/642\\_14/a28.html](http://www.admin.ch/ch/f/rs/642_14/a28.html)
3. [http://www.parlament.ch/f/suche/pages/geschaefte.aspx?gesch\\_id=20073498](http://www.parlament.ch/f/suche/pages/geschaefte.aspx?gesch_id=20073498)
4. <http://www.admin.ch/ch/f/pore/vi/vis413t.html>
5. <http://www.domainepublic.ch/articles/19430>
6. <http://www.domainepublic.ch/articles/20172>
7. <http://www.woz.ch/128/die-linke-und-die-personenfreizuegigkeit/irgendjemand-muss-denen-ja-den-hintern-abwischen>
8. <http://www.domainepublic.ch/articles/19819>
9. <http://www.economist.com/node/21548255>
10. [http://www.snb.ch/ext/stats/wph/pdf/fr/Verm\\_priv\\_Haush.pdf](http://www.snb.ch/ext/stats/wph/pdf/fr/Verm_priv_Haush.pdf)
11. <http://www.landcoalition.org/fr/publications/les-droits-fonciers-et-la-ruee-sur-les-terres>
12. [http://www.minimumfax.com/libri/scheda\\_libro/500](http://www.minimumfax.com/libri/scheda_libro/500)
13. <http://www.upsides.com/2012/02/08/a-double-bioenergy-boost-for-sierra-leone/>
14. [http://www.fao.org/fileadmin/user\\_upload/nr/land\\_tenure/pdf/VG\\_en\\_Final\\_March\\_2012.pdf](http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/nr/land_tenure/pdf/VG_en_Final_March_2012.pdf)
15. <http://www.responsibleagroinvestment.org/rai>
16. [http://www.srfood.org/images/stories/pdf/officialreports/20100305\\_a-hrc-13-33-add2\\_land-principles\\_fr.pdf](http://www.srfood.org/images/stories/pdf/officialreports/20100305_a-hrc-13-33-add2_land-principles_fr.pdf)
17. [http://www.letemps.ch/Page/Uuid/cc3609e2-7202-11e1-8108-2f862a391352/Le\\_successeur\\_de\\_Jean\\_Ziegler\\_%C3%A0\\_l'ONU\\_suscite\\_lui\\_aussi\\_la\\_pol%C3%A9mique](http://www.letemps.ch/Page/Uuid/cc3609e2-7202-11e1-8108-2f862a391352/Le_successeur_de_Jean_Ziegler_%C3%A0_l'ONU_suscite_lui_aussi_la_pol%C3%A9mique)
18. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:1994:001:0003:0522:FR:PDF>
19. [http://www.eftacourt.int/index.php/court/mission/esa\\_court\\_agreement/](http://www.eftacourt.int/index.php/court/mission/esa_court_agreement/)
20. <http://www.ejil.org/pdfs/3/2/2041.pdf>