LES SEIGNEURS DE LA TERRE

Propriétaires fonciers transnationaux, inégalités et plaidoyer pour la redistribution

LES SEIGNEURS DE LA TERRE :

PROPRIÉTAIRES FONCIERS TRANSNATIONAUX, INÉGALITÉS ET PLAIDOYER POUR LA REDISTRIBUTION

JUIN 2025

AUTEUR·E·S :

Philip Seufert, Sofía Monsalve, Luciana Rolón, Shalmali Guttal.

LEADER DE LA RECHERCHE :

Luciana Rolón, Universidad Nacional de San Martín (Argentina).

LES AUTEUR·E·S SOUHAITENT REMERCIER LES PERSONNES SUIVANTES POUR LEUR CONTRIBUTION À L'ÉLABORATION DE CE RAPPORT :

Jordan Treakle (National Family Farm Coalition, États-Unis), Ben Tretheway (Australian Food Sovereignty Alliance), Deolinda Carrizo (Movimiento Campesino de Santiago del Estero (MOCASE), Argentine), Angel Strappazzón (Galaxias-UNICAM SURI, Argentine), Laia Gómez-Franco Estrella (MiradaRumiant (MiRu), Catalogne), Eliaz Moreau (Coordination européenne Via Campesina), Flora Sonkin (Society for International Development), Daniela Stefano (Rede Social de Justiça e Direitos Humanos, Brésil), Martina Propedo (Instituto de Investigaciones en Recursos Naturales, Agroecología y Desarrollo Rural, Argentine), Juan Wahren (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentine), Andrea Sosa Varrotti (CONICET), Carla Gras (CONICET), Ariel Stemphelet (journaliste indépendant), Carlos Suescún (Pontificia Universidad Javeriana, Colombie), Rosalía Pellegrini (Mujeres de la Tierra, Argentine), Roman Herre (FIAN Allemagne), Jutta Kill (World Rainforest Movement), Clara Roig Medina, Marc Edelman (Hunter College, City University of New York, États-Unis), Tomaso Ferrando (Université d'Atwerp, Belgique), Madeleine Fairbairn (UC Santa Cruz, États-Unis), Brett Christophers (Université d'Uppsala, Suède), Stefan Ouma (Université de Bayreuth, Allemagne).

Ce rapport a été élaboré dans le cadre du projet « Organizing Rural Communities and Movements for Accountability of Financial Actors », un projet conjoint de Galaxias-UNICAM SURI (Argentine), FIAN International, MiradaRumiant (MiRu), et La Via Campesina, en collaboration avec le groupe de travail sur la terre, les forêts, l'eau et les terroirs du Comité international de planification pour la souveraineté alimentaire (CIP).

ÉDITION ET RELECTURE :

Katie Anne Whiddon

TRADUCTION :

Carlota Fluxa (espagnol), Nellie Epinat (français)

ILLUSTRATION DE LA COUVERTURE :

Kiko Romero

CONCEPTION :

Ewelina Ulita

PHOTOS:

RUIDO Photo et Mirada Rumiant (MiRu)

Toutes les photos ont été prises (au Bénin, au Brésil, en Catalogne, en Indonésie, aux Philippines et au Sénégal) dans le cadre du projet « Organizing Rural Communities and Movements for Accountability of Financial Actors ».

SOMMAIRE

MESSAGES CLÉS 4

RÉSUMÉ 5

I. INTRODUCTION 9

II. POURQUOI LA RÉPARTITION DE PLUS EN PLUS INÉGALE DES TERRES POSE-T-ELLE PROBLÈME ? 12

1. Aggravation des inégalités 12
2. Terre, financiarisation et inégalités 14
3. Terres, inégalités et systèmes alimentaires 17
4. Inégalités, terres et triple crise écologique 19

III. LES DONNÉES : QUELLES SOURCES NOUS ÉCLAIRENT SUR LA PROPRIÉTÉ ET LA RÉPARTITION DES TERRES ? 22

1. Registres fonciers et cadastres 22
2. Registres des propriétés foncières étrangères 23
3. Recensements et statistiques agricoles 24
4. Données et indicateurs sur l'inégalité foncière et la concentration des terres 26
5. Bases de données sur les transactions foncières et les terres communautaires 27
6. Outils d'observation de la terre et outils géospatiaux 28
7. Une image fragmentaire de la répartition de la terre 29

IV. LES ACTEURS : LES 10 PLUS GRANDS PROPRIÉTAIRES TERRIENS TRANSNATIONAUX DU MONDE 30

Remarque méthodologique 30
1. Blue Carbon 32
2. Macquarie Group Ltd 33
3. Olam Group 34
4. Manulife investment Management (MIM) 35
5. Arauco 36
6. Shell 37
7. TIAA / Nuveen 38
8. Edizione S.r.l. / Benetton Group 39
9. Cresud 40
10. Wilmar International 41

V. ANALYSE : LES PROPRIÉTAIRES FONCIERS TRANSNATIONAUX FONT PARTIE INTÉGRANTE DE LA CROISSANCE DE LA CONCENTRATION ET DES INÉGALITÉS FONCIÈRES 42

VI. LA VOIE À SUIVRE : LES POLITIQUES DE REDISTRIBUTION SONT ESSENTIELLES POUR LUTTER CONTRE L'INÉGALITÉ FONCIÈRE ET LES CRISES MONDIALES ACTUELLES 47

1. Des politiques fiscales redistributives 48
2. Réformes agraires redistributives 52

VII. RECOMMANDATIONS 57

RÉFÉRENCES 63

MESSAGES CLÉS

- Les tendances – interdépendantes – de l'accaparement des terres et de l'augmentation des inégalités foncières ont conduit à l'émergence d'un groupe restreint de propriétaires fonciers transnationaux possédant et contrôlant d'immenses superficies à travers le monde. Les dix principaux propriétaires fonciers transnationaux possèdent et contrôlent une superficie de 404 297 km², soit environ la taille du Japon, du Zimbabwe ou du Paraguay.

- L'accumulation transnationale de terres, de forêts et de territoires par des entités financières et des entreprises fait partie intégrante de la concentration croissante des terres et des inégalités, illustrant le transfert massif de richesses vers le secteur des entreprises auquel s'associe une élite ultra riche.

- Le fait que de vastes étendues de terres, dépendant de différentes juridictions étatiques, soient placées sous le contrôle d'entités commerciales lointaines pour les besoins de chaînes d'approvisionnement mondiales ou de flux financiers mondiaux, porte atteinte à la souveraineté des États et à l'autodétermination des peuples.

- Les inégalités foncières et les exploitations extractives qui les accompagnent sont des facteurs majeurs du changement climatique, de la perte de biodiversité et de la destruction des écosystèmes, et compromettent la transition vers des systèmes alimentaires et des modèles économiques plus équitables et durables.

- Les inégalités et la concentration foncière, ainsi que leur contribution au changement climatique, à la perte de biodiversité et à la destruction des écosystèmes, ne sont pas suffisamment prises en compte dans les efforts actuels de collecte et de suivi des données foncières.

- Des politiques foncières et fiscales redistributives sont indispensables pour relever les défis mondiaux actuels et parvenir à la justice sociale et environnementale et à la souveraineté alimentaire. La deuxième Conférence internationale sur la réforme agraire et le développement rural (CIRADR+20), ainsi que les processus politiques internationaux sur une convention fiscale mondiale et le financement du développement, offrent des possibilités de coordonner les mesures de politique publique à cet égard.

RÉSUMÉ

Ce rapport étudie la concentration croissante de la propriété et du contrôle fonciers mondiaux au sein d'un petit groupe d'entreprises transnationales et d'acteurs financiers. Le rapport est le fruit d'une collaboration entre FIAN International et Focus on the Global South, et vise à faire le lien entre l'accaparement des terres, l'accroissement des inégalités foncières, la financiarisation et le besoin urgent de politiques foncières redistributives. Il présente la première tentative systématique d'identifier les dix plus grands propriétaires fonciers transnationaux du monde, examine les conséquences de leurs propriétés foncières pour les communautés et les écosystèmes, et plaide en faveur de réformes transformatrices fondées sur les droits humains et la souveraineté alimentaire.

Inégalités foncières croissantes et ruée mondiale sur les terres

Le rapport commence par détailler l'augmentation sans précédent des inégalités dans le monde, en particulier la répartition de plus en plus inéquitable des revenus et des richesses. Le transfert massif et accéléré de richesses vers l'élite associée au secteur corporatif, au détriment des travailleurs et travailleuses, est l'expression d'un ordre économique qui récompense les riches et les privilégiés tout en pénalisant les groupes et individus pauvres et marginalisés.

L'augmentation des inégalités foncières est à la fois un moteur et une expression de cette tendance. Depuis la crise financière mondiale de 2008-09, la terre et les autres ressources naturelles sont devenues une cible privilégiée pour les entreprises et les investisseurs financiers. Il en a résulté une augmentation des acquisitions transnationales de terres, avec environ 65 millions d'hectares – soit environ deux fois la taille de l'Allemagne – qui ont changé de mains depuis 2000. Cette ruée vers les terres, associée à une tendance de longue date à la concentration des terres, a entraîné un déséquilibre flagrant : 1 % des exploitations agricoles contrôlent aujourd'hui 70 % des terres agricoles du monde. En outre, diverses formes d'accaparement des terres ont fait doubler le prix des terres dans le monde entier depuis 2008, ce qui exerce une pression énorme sur les populations et les communautés rurales

L'accaparement des terres et l'augmentation des inégalités ne sont pas des phénomènes isolés, mais le résultat de tendances systémiques enracinées dans le capitalisme et les politiques publiques, en particulier le néolibéralisme. Au cours des dernières décennies, la financiarisation a remodelé les régimes fonciers et l'utilisation des terres : les investisseurs institutionnels tels que les fonds de pension, les compagnies d'assurance et les gestionnaires d'actifs considèrent désormais la terre comme un actif d'investissement. Ces acteurs s'appuient sur des profits spéculatifs, ignorant souvent les conséquences sociales ou environnementales. En même temps, ils utilisent souvent des réseaux d'investissement opaques pour dissimuler leurs opérations et éviter de rendre des comptes.

Justice foncière, alimentaire et climatique

L'accaparement des terres et l'inégalité concernant leur distribution et utilisation doivent être compris dans le contexte plus large de la faim, du changement climatique, de la perte de biodiversité et de la dégradation de l'environnement. La terre – qu'elle soit agricole, côtière, forestière ou de pâture – est essentielle à la souveraineté alimentaire et au droit à l'alimentation et à la nutrition des petits productrices et producteurs de

denrées alimentaires, des peuples autochtones et des communautés rurales. Ces groupes produisent plus de la moitié de la nourriture mondiale en utilisant seulement 35 % des terres cultivées, ce qui rend le contrôle des ressources naturelles essentiel aux systèmes alimentaires locaux et sains.

Selon l'Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) et le Groupe d'experts de haut niveau sur la sécurité alimentaire et la nutrition (HLPE-FSN), la dépossession et l'inégalité dans les systèmes alimentaires sont les principaux facteurs de la persistance de la faim et de la malnutrition. Pour y remédier, il faut adopter une approche fondée sur les droits humains qui garantisse une répartition équitable des ressources et tienne compte des effets cumulés des crises interconnectées.

L'accaparement des terres et les inégalités contribuent également à la déforestation, à l'épuisement de l'eau et à la dégradation des sols, tout en déplaçant les communautés qui gèrent de manière durable jusqu'à 80 % de la biodiversité restante dans le monde. La production alimentaire à petite échelle favorise des niveaux de biodiversité nettement plus élevés que l'agriculture industrielle. Les connaissances traditionnelles et les systèmes semenciers des peuples autochtones et des communautés rurales sont essentiels au maintien de cette diversité.

Une vague croissante d'« accaparements verts » – acquisitions de terres à des fins environnementales – aggrave ces problèmes, se produisant souvent sans le consentement des populations locales et conduisant à de nouvelles dépossessions. La compensation des émissions de carbone et les marchés émergents de la biodiversité sont devenus les principaux moteurs de la dépossession des populations rurales. Il est essentiel d'inverser l'inégalité foncière et de s'attaquer à ses causes profondes pour parvenir à une justice sociale, climatique et environnementale, garantir le droit à l'alimentation et permettre des transitions justes vers des systèmes économiques durables.

Suivi de la propriété et des inégalités foncières dans un paysage de données fragmenté

Les données fiables sur la propriété et la distribution des terres restent fragmentées en raison de la complexité des régimes fonciers et de la diversité des pratiques nationales. Les registres fonciers et les cadastres, souvent soutenus par des institutions telles que la Banque mondiale, fournissent des informations formelles sur la propriété, mais ne tiennent souvent pas compte des droits fonciers qui se chevauchent, des droits coutumiers ou des droits fonciers communaux. Si la numérisation peut améliorer l'accès à ces données, elle risque d'exclure les droits fonciers collectifs et coutumiers et les détenteurs de droits marginalisés.

Les registres de propriété étrangère, comme ceux de l'Argentine, de l'Australie et des États-Unis, offrent un aperçu partiel du contrôle foncier transnational, mais présentent des limites en termes de transparence et d'exhaustivité des données. Les recensements agricoles, menés par les autorités nationales avec le soutien de la FAO, mettent en lumière la taille des exploitations et l'utilisation des terres. Ils révèlent de profondes inégalités : les petits exploitants représentent 84 % des fermes mais n'exploitent que 12 % des terres agricoles au niveau mondial. Les disparités entre hommes et femmes et l'accumulation de terres par les entreprises sont également évidentes.

Le coefficient de Gini, couramment utilisé pour mesurer les inégalités, présente des lacunes majeures dans le contexte de la terre, car il se concentre sur la propriété individuelle. De nouvelles approches, comme un nouveau cadre conceptuel et des indicateurs proposés par la FAO, intègrent des dimensions plus larges du contrôle des terres, de la sécurité foncière et de la qualité des terres.

Des bases de données en libre accès et financées par la foule, telles que Land Matrix et LandMark, permettent de suivre les transactions foncières et les droits fonciers communautaires, tandis que les outils d'observation de la Terre et la cartographie communautaire ajoutent des couches spatiales et environnementales. Malgré les progrès accomplis, les données restent insuffisantes pour saisir pleinement les tendances en matière de concentration des terres. L'amélioration des approches participatives, qui placent les communautés au centre des producteurs de données et intègrent leurs perspectives, et l'intégration de diverses sources de données sont essentielles pour mieux surveiller les inégalités et informer les politiques qui promeuvent la justice, la transparence et la gouvernance foncière durable.

Démasquer les 10 plus grands propriétaires fonciers transnationaux du monde

La pièce maîtresse du rapport est une tentative d'identification des dix plus grands propriétaires terriens transnationaux, qui contrôlent ensemble 404 457 km², soit une superficie supérieure à celle du Japon. Ces acteurs sont les suivants :

1. **BLUE CARBON** (EAU) – axé sur les projets carbone en Afrique et dans les Caraïbes.
2. **MACQUARIE GROUP** (Australie) – opère par l'intermédiaire de véhicules d'investissement agricole détenant des participations en Australie et au Brésil.
3. **OLAM GROUP** (Singapour) – Engagé dans de vastes opérations de production de denrées alimentaires et de gestion de plantations.
4. **MANULIFE** (Canada) – Possède des terres par l'intermédiaire de Hancock Natural Resource Group, notamment des terres à bois et des terres agricoles.
5. **ARAUCO** (Chili) – L'une des plus grandes sociétés forestières au monde, avec des propriétés foncières importantes en Amérique du Sud.
6. **SHELL** (Royaume-Uni) – contrôle des terres pour la production d'éthanol au Brésil (par l'intermédiaire d'une coentreprise, Raízen) et s'implique de plus en plus dans les marchés de compensation des émissions de carbone.
7. **TIAA/NUVEEN** (États-Unis) – Gère de vastes étendues de terres agricoles en Amérique latine, aux États-Unis et dans d'autres régions, souvent par l'intermédiaire de coentreprises (comme Radar, au Brésil).
8. **EDIZIONE** (Italie) – La société holding de la famille Benetton possède des pâturages et des terres cultivées en Argentine.
9. **CRESUD** (Argentine) – Société possédant un portefeuille de terres agricoles et d'actifs immobiliers avec d'importantes propriétés foncières en Amérique du Sud.
10. **WILMAR INTERNATIONAL** (Singapour) – Entreprise agro-industrielle mondiale possédant de vastes plantations d'huile de palme en Asie du Sud-Est et en Afrique.

L'analyse des dix plus grands propriétaires fonciers transnationaux révèle une accumulation massive de terres à l'échelle mondiale. Cette liste ne représente qu'une partie d'une tendance plus large d'expansion du contrôle des terres par les entreprises et les financiers, qui manque souvent de transparence et n'est pas suffisamment captée par les systèmes existants de suivi et évaluation. Plusieurs des dix plus grandes entreprises ont considérablement augmenté leurs avoirs fonciers au cours des dernières années.

Parmi les dix premiers propriétaires fonciers transnationaux figurent des entreprises agroalimentaires, forestières et énergétiques et, de plus en plus, des acteurs financiers tels que TIAA/Nuveen, Macquarie et Manulife, ce qui témoigne de la financiarisation de la terre. Les investissements dans les marchés du carbone et de la biodiversité – « l'accaparement vert » – sont un facteur de plus en plus important, entraînant souvent une dépossession indirecte.

Ces entités ont leur siège à la fois dans le Nord et dans le Sud, mais la plupart des propriétés foncières sont situées dans le Sud, ce qui alimente l'extraction des ressources et les inégalités économiques. Les entités basées dans le Sud ont tendance à exploiter directement les terres, tandis que les entreprises basées dans le Nord privilégient le profit financier.

Nombre d'entre elles sont liées à des violations des droits humains, à la dégradation de l'environnement et à l'accaparement de terres. Leurs activités influencent les marchés fonciers au-delà des propriétés qu'elles possèdent, alimentant la spéculation et les déplacements de population. Des réseaux d'investissement complexes impliquant des banques, des investisseurs institutionnels et des entités offshore masquent la responsabilité et la propriété, ce qui entrave la réglementation et la justice.

Cette concentration de la propriété foncière met en évidence l'inégalité systémique et nécessite des réformes urgentes en matière de gouvernance foncière, de transparence et de protection des droits humains.

Le plaidoyer en faveur de la redistribution

L'accumulation de terres par les sociétés transnationales et les entités financières accentue l'inégalité foncière, entraînant des violations des droits humains, la dégradation de l'environnement et l'injustice structurelle. Ces acteurs contrôlent de vastes territoires et sapent l'autodétermination des populations et la souveraineté alimentaire. Leur domination menace les écosystèmes, marginalise les populations rurales et entrave le développement équitable et la justice climatique.

Pour faire face à ces tendances, le rapport souligne l'importance de la responsabilisation des entreprises, tout en plaidant pour deux stratégies de redistribution clés : les politiques fiscales progressives et les réformes agraires. L'imposition progressive, en particulier sur la terre, la propriété et les bénéfices des entreprises, est essentielle pour redistribuer les richesses, soutenir les budgets locaux et réduire les dommages sociaux et environnementaux. Cependant, les systèmes fiscaux actuels sont souvent régressifs, favorisant l'accumulation des élites et pénalisant les groupes marginalisés. Une coordination mondiale, notamment par le biais d'une proposition de convention fiscale des Nations unies et des débats actuels sur le financement du développement, est nécessaire pour lutter contre l'évasion fiscale, les flux financiers illicites et l'extraction de richesses dans les pays du Sud.

Les politiques de redistribution de la propriété, y compris les réformes agraires, doivent soustraire les terres au contrôle des entreprises et de la finance, en accordant la priorité à l'accès à la terre des femmes, des jeunes, des peuples autochtones et des productrices et producteurs de denrées alimentaires à petite échelle. Ces politiques publiques doivent prendre en compte les différents contextes et réalités historiques et socioculturels des différentes zones géographiques et englober une série de mesures garantissant que le système foncier d'une nation favorise une distribution large, équitable et durable de la terre et des ressources naturelles. Il est essentiel qu'elles s'alignent sur les transitions agroécologiques et qu'elles s'accompagnent d'un soutien au développement rural et d'une capacité fiscale, afin de garantir aux bénéficiaires des moyens de subsistance dignes.

La prochaine IIe Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural (CIRADR+20) en 2026 offre une opportunité vitale de coordonner l'action nationale et internationale. Fondées sur les droits humains, ces politiques de redistribution sont nécessaires pour inverser l'inégalité foncière, renforcer la gouvernance foncière démocratique et participative et construire des sociétés justes et durables face aux crises alimentaires, écologiques et économiques qui se croisent.

Recommandations

En réponse à l'accumulation transnationale de terres, à la montée des inégalités et aux crises écologiques, le rapport se termine par une série de recommandations concrètes aux États qui encouragent la responsabilisation des entreprises ainsi que des politiques fiscales et foncières redistributives. Il souligne l'importance de la coopération internationale pour relever les défis actuels. Il invite en outre la FAO et les institutions mondiales à améliorer le suivi des inégalités foncières en utilisant des méthodes participatives, fondées sur les droits et axées sur les communautés marginalisées.

I Introduction

Ce rapport identifie les plus grands propriétaires terriens transnationaux du monde et replace l'accumulation de vastes étendues de terres par les entreprises et les acteurs financiers dans le cadre de tendances plus larges d'accaparement des ressources, de concentration croissante des terres, d'aggravation des inégalités et de destruction de l'environnement. Il fournit des données et des analyses qui renforcent l'appel à des politiques de redistribution en tant que composantes essentielles des efforts visant à réaliser le droit à l'alimentation et à la nutrition, à faire progresser la souveraineté alimentaire et à promouvoir la transformation des systèmes alimentaires dans le sens d'une justice sociale, environnementale et intergénérationnelle.

Identifier les principaux propriétaires terriens du monde est essentiel pour garantir la responsabilisation des entreprises quant aux violations des droits humains, à la destruction écologique et à l'utilisation non durable des terres perpétrées par des entités commerciales. Il est également primordial d'élaborer des stratégies efficaces pour stopper et inverser le transfert massif de richesses des classes laborieuses rurales et urbaines vers le secteur des entreprises et l'élite qui lui est associée, à savoir les grandes fortunes. La recherche qui sous-tend ce rapport est issue d'un processus collectif plus large, qui a précédemment abouti à la publication d'un rapport intitulé *Capitalisme dévoyé et financiarisation des territoires et de la nature*.[1] Ce document soulignait déjà la façon dont la financiarisation remodèle l'accès, l'utilisation et le contrôle des terres et des territoires, mettant en péril les droits des personnes et des communautés à la terre et aux territoires. La macro-perspective adoptée dans ce rapport exigeait une publication de suivi qui identifie les principaux acteurs commerciaux et financiers qui tirent des richesses des populations et des écosystèmes par le biais de mécanismes à la fois établis de longue date et émergents.

Si la littérature existante propose un grand nombre d'études de cas précieuses sur des transactions foncières spécifiques et sur certains des principaux acteurs de la ruée mondiale sur les terres qui a suivi la crise financière de 2008- 2009, ainsi que des analyses plus larges des moteurs de l'accaparement des terres et des ressources, peu d'efforts ont été déployés pour cartographier de manière exhaustive les principaux propriétaires fonciers. On s'est encore moins attaché à quantifier leurs propriétés foncières et à relier ce phénomène à l'aggravation de la concentration des terres et des richesses, ainsi qu'aux nouveaux débats sur la répartition des ressources - aux niveaux national, régional et mondial. Le présent rapport vise à combler cette lacune.

Il débute par une vue d'ensemble de la situation dramatique des inégalités actuelles et de l'intensification de l'accaparement et de la concentration des terres. Le deuxième chapitre replace ces tendances dans le contexte plus large de la persistance de la faim et de la malnutrition, ainsi que des crises environnementales interconnectées que sont le changement climatique, la pollution et la perte de biodiversité. Le chapitre trois passe en revue les données existantes sur la répartition des terres, en soulignant les nouvelles approches et les principales lacunes en matière de connaissances. Le chapitre quatre présente les principales conclusions du rapport : un profil des dix plus grands propriétaires terriens transnationaux du monde, y compris la taille, la localisation, l'utilisation et les structures de propriété de leurs avoirs - sur

base des informations disponibles. Le chapitre cinq analyse les tendances communes qui se dégagent des données, tandis que le chapitre 6 explique pourquoi les politiques de redistribution sont indispensables pour lutter contre l'inégalité foncière et les crises mondiales actuelles. Le dernier chapitre présente des recommandations politiques concrètes visant à promouvoir la responsabilisation des entreprises et à assurer la redistribution par le biais de réformes fiscales et foncières.

En publiant des données clés sur les propriétaires fonciers transnationaux et en reliant l'accaparement et la concentration des terres à des questions plus larges d'inégalité, de transformation du système alimentaire et de justice sociale et écologique, ce rapport vise à alimenter les discussions croissantes sur le besoin urgent de politiques de redistribution. Il positionne la redistribution des terres non pas comme un sujet isolé, mais comme un pilier fondamental de toute stratégie à même de faire face aux crises mondiales actuelles.

Plus précisément, le rapport a pour objectif de soutenir une évolution vers des approches qui placent la répartition des terres, des ressources naturelles, des richesses et des revenus au centre de politiques de redistribution multisectorielles et à plusieurs échelles. Il souligne notamment la nécessité d'une plus grande intégration entre les politiques foncières, fiscales et environnementales, tant aux niveaux national qu'international. Ainsi, le rapport s'aligne sur les stratégies politiques des organisations de petite production alimentaire et de peuples autochtones impliquées dans le groupe de travail sur la terre, les forêts, l'eau et les territoires du Comité international de planification pour la souveraineté alimentaire (CIP), telles qu'elles sont articulées dans la déclaration internationale *Nous appartenons à la terre*.[2]

Enfin, elle cherche à contribuer à des processus politiques clés, tels que les préparatifs de la deuxième Conférence mondiale sur la réforme agraire et le développement rural (CIRADR+20) et les débats en cours dans le contexte du financement du développement. Ces débats portent notamment sur la coopération fiscale mondiale, la mise en place de mécanismes équitables et efficaces pour traiter les dettes souveraines injustes et insoutenables, et sur des réformes plus larges du système financier international.

II Pourquoi la répartition de plus en plus inégale des terres pose-t-elle problème ?

1. Aggravation des inégalités

> *« Les inégalités définissent notre époque. [...] Si nous naviguons tous dans les mêmes eaux, il est clair que certains sont dans des méga-yachts tandis que d'autres s'accrochent aux débris qui flottent ».*[3]

C'est en ces termes sans appel que le secrétaire général des Nations unies, António Guterres, a souligné l'importance de lutter contre les inégalités de plus en plus extrêmes. Il a prononcé ces remarques dans un discours prononcé au plus fort de la pandémie de COVID-19, une période qui a encore accéléré le transfert de richesse vers le secteur des entreprises et une élite ultra fortunée. Depuis lors, les inégalités n'ont cessé de s'accroître et le nombre de millionnaires et de milliardaires (en dollars américains courants) n'a jamais été aussi élevé dans l'histoire. En 2024, le nombre de milliardaires est passé à 2 769, contre 2 565 en 2023, et la fortune totale des milliardaires a augmenté de 2 000 milliards de dollars américains, soit une augmentation d'environ 5,7 milliards par jour.[4]

L'autre revers de cette concentration des richesses est la stagnation de la pauvreté dans le monde : près de 3,6 milliards de personnes, soit 44 % de l'humanité, vivent avec moins de 6,85 dollars par jour, un niveau qui ne permet pas de mener une vie digne. Et la pauvreté est aussi une question de genre : une femme sur dix dans le monde vit dans l'extrême pauvreté (moins de 2,15 dollars par jour), ce qui signifie que davantage de femmes vivent dans l'extrême pauvreté : leur nombre dépasse celui des hommes de 24,3 millions de personnes.[5]

Selon le *Rapport sur les inégalités dans le monde 2022*, les 10 % les plus riches de la population mondiale captent 52 % du revenu mondial et possèdent 76 % de l'ensemble des richesses, tandis que les 50 % les plus pauvres ne gagnent que 8,5 % du revenu et possèdent à peine 2 % de toutes les richesses de la planète.[6] Les richesses comprennent les actifs financiers et non financiers tels que les terrains, les bâtiments et les machines. **Depuis 1980, l'élite mondiale a bénéficié de politiques néolibérales généralisées telles que la déréglementation, la privatisation et le passage de systèmes fiscaux progressifs à des systèmes régressifs. Ces mesures ont entraîné une croissance exponentielle et sans précédent des richesses et des inégalités**. Depuis le milieu des années 1990, les 1 % les plus riches de la population mondiale ont accaparé 38 % de toutes les richesses supplémentaires accumulées, tandis que les 50 % les plus pauvres n'en ont reçu que 2 %.[7]

Ces niveaux d'inégalité sans précédent sont une réalité tant au sein des pays qu'entre les États. Les inégalités de richesse au sein des pays touchent toutes les régions, malgré quelques variations. Les 1 % les plus riches détiennent environ 25 % de la richesse en Europe, 30 % en Afrique de l'Est, 34 % en Asie du Sud et du Sud-Est, 35 % en Amérique du Nord, 38 % en Afrique subsaharienne, 44 % au Moyen-Orient et en Afrique du Nord, et 46 % en Amérique latine, en Russie et en Asie centrale.[8]

La richesse est également répartie de manière inégale entre les régions, et les inégalités entre les pays restent élevées, malgré la croissance de certaines économies émergentes au cours des dernières décennies.

En 2021, la richesse moyenne de l'Amérique du Nord représentait 390 % de la richesse moyenne mondiale, suivie par l'Europe (230 % de la richesse moyenne mondiale) et l'Asie de l'Est (142 %). Toutes les autres régions du monde représentent une part nettement inférieure à la richesse mondiale moyenne : le Moyen-Orient et l'Afrique du Nord ainsi que la Russie et l'Asie centrale (54 %), l'Amérique latine (51 %), l'Asie du Sud et du Sud-Est (40 %) et l'Afrique subsaharienne (à peine 17 %).[9]

Le transfert massif et accéléré de richesses vers l'élite des entreprises est l'expression d'un ordre économique qui récompense les riches et les privilégiés tout en pénalisant les pauvres et les marginalisés. En outre, la répartition inégale des revenus et des richesses croise d'autres inégalités, telles que celles fondées sur le sexe, l'origine ethnique, la race, le handicap et d'autres facteurs. Les inégalités multiples se renforcent souvent les unes les autres d'une génération à l'autre, façonnant la vie et les attentes des populations à travers le monde. Selon les termes du Secrétaire général des Nations Unies : « Les discriminations, les violences et l'absence d'accès à la justice sont caractéristiques des inégalités que subissent beaucoup de personnes, en particulier les autochtones, les migrants, les réfugiés et les personnes appartenant à des minorités quelles qu'elles soient. Ces inégalités constituent une atteinte directe aux droits humains ».[10]

La lutte contre les inégalités est essentielle pour parvenir à la justice sociale et à la réalisation des droits humains, et doit faire partie intégrante de tout projet politique véritablement transformateur. Comme cela sera démontré plus loin dans ce document, garantir une répartition équitable des terres et des autres biens communs naturels doit constituer un élément central de ces efforts.

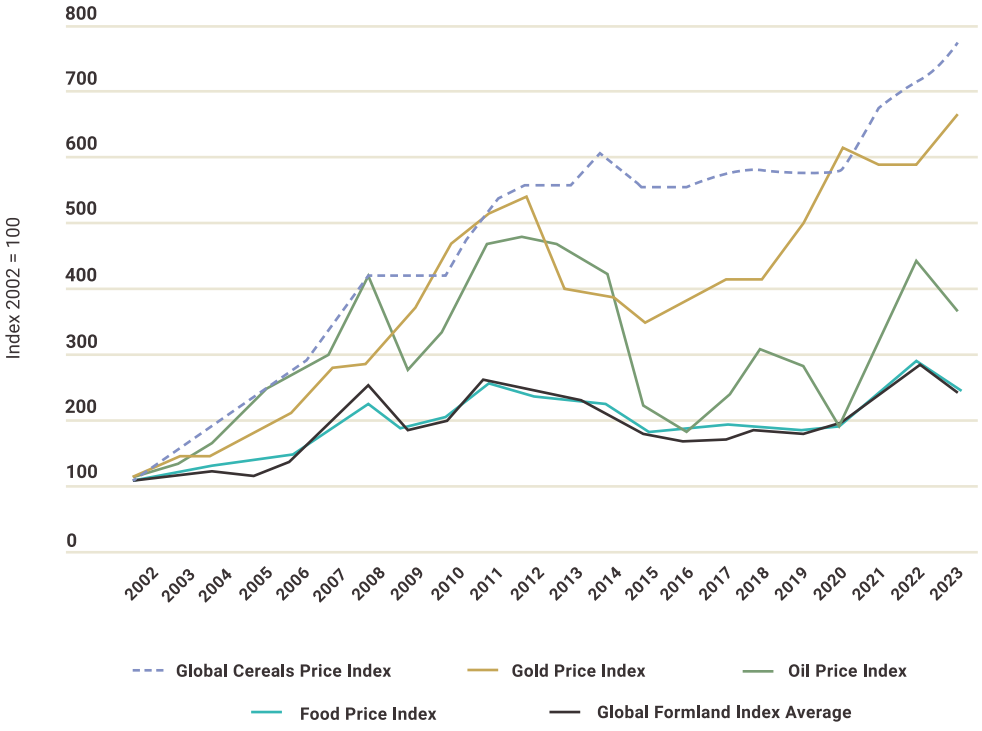
2. Terre, financiarisation et inégalités

Les inégalités en matière d'accès, de propriété, d'utilisation et de contrôle de la terre sont une composante importante des inégalités sociétales et mondiales croissantes. Tout au long de l'histoire, la terre a été une ressource contestée et un indicateur d'inégalités plus larges, de structures de pouvoir, de discrimination et d'exploitation au sein des sociétés. Or, les recherches récentes et les débats politiques y ont apporté relativement peu d'attention. Certains affirment que la terre a perdu de son importance en tant qu'indicateur de richesse du fait que les personnes fortunées détiennent aujourd'hui la plupart de leurs actifs sous forme financière plutôt que sous forme de terres ou de biens immobiliers.[11] Malgré l'évolution des modes d'accumulation des richesses et du pouvoir, la terre reste déterminante si l'on veut comprendre l'ampleur, les moteurs et les conséquences de l'aggravation de l'injustice sociale et environnementale.

Premièrement, les terres, les forêts, les pêcheries, les pâturages, etc. demeurent essentiels à la subsistance, à la dignité et au bien-être d'une majorité de personnes et de communautés dans le monde. Les petit·e·s producteur·rice·s de denrées alimentaires, les peuples autochtones et d'autres communautés rurales, en particulier, dépendent de l'accès et du contrôle des terres, des forêts, des plans d'eau et des ressources associées pour se nourrir et se loger, ainsi que pour vivre et développer leurs cultures. Pour ces communautés, la terre, les forêts, les pâturages, les rivières, les lacs, ne sont pas seulement le fondement de leurs moyens de subsistance - y compris la production alimentaire - mais remplissent également des fonctions sociales, culturelles, spirituelles et écologiques essentielles. Et la terre est souvent l'une des rares choses que possèdent les personnes marginalisées et défavorisées.[12]

Deuxièmement, la récente vague d'accaparement des terres et des ressources depuis la crise financière de 2008-2009 a considérablement accru les inégalités par le biais de déplacements et de dépossessions, d'actes de violence et de destruction des écosystèmes largement documentés. Des chiffres récents indiquent qu'environ 65 millions d'hectares de terres (environ deux fois la taille de l'Allemagne) ont été saisis dans le cadre d'accords transnationaux depuis 2000, 87 % de ces saisies ayant eu lieu dans des régions à forte biodiversité.[13] Si l'attention du grand public sur la ruée mondiale vers les terres a diminué ces dernières années, l'accaparement des terres et des ressources s'est poursuivi sans relâche. La terre reste l'une des ressources et des opportunités d'investissement les plus recherchées, sa valeur étant supérieure à celle de plusieurs produits de base importants. Les marchés mondiaux des terres agricoles ont connu une croissance moyenne de 8,5 % en 2023, et les rendements des terres agricoles sont plus élevés que ceux des céréales et d'autres produits agricoles, de l'or et du pétrole (voir figure 1). Des chiffres récents indiquent que l'accaparement des terres sous diverses formes a doublé le prix des terres dans le monde depuis 2008, ce qui exerce une pression énorme sur les populations et les communautés rurales.[14] Dans certains pays, comme le Brésil, le Canada, les États-Unis et le Royaume-Uni, les prix ont augmenté de façon encore plus spectaculaire.[15]

GRAPHIQUE 1 : INDICE MONDIAL DES TERRES AGRICOLES ET RENDEMENTS DES PRINCIPAUX PRODUITS DE BASE[16]



Outre les effets immédiats sur les communautés et les territoires, ainsi que sur les prix des terres, l'accaparement des terres a entraîné des changements structurels dans la répartition de la propriété et du contrôle de la terre, conduisant à une plus grande concentration des terres. L'inégalité foncière s'accroît depuis les années 1980 en raison de facteurs tels que l'expansion de l'agriculture industrielle à grande échelle et les politiques économiques et commerciales qui donnent priorité à la production mondiale de matières premières. Par conséquent, un pourcentage stupéfiant de 70 % des terres agricoles de la planète est aujourd'hui contrôlé par seulement 1 % des plus grandes exploitations agricoles du monde.[17] Parallèlement, les exploitations de moins de deux hectares représentent 84 % de l'ensemble des exploitations agricoles, mais n'exploitent que 12 % des terres agricoles du monde.[18] La répartition inégale de la propriété et du contrôle de la terre entraîne également une concentration de ses bénéfices. Les 10 % les plus riches de la population rurale s'approprient 60 % de la valeur des terres agricoles, contre 3% pour les 50 % les plus pauvres.[19] En attestent des recherches récentes, « les inégalités foncières menacent directement les moyens de subsistance d'environ 2,5 milliards de personnes travaillant dans l'agriculture de petite échelle, de même que les 1,4 milliard de personnes les plus pauvres, dont les moyens de subsistance dépendent principalement de l'agriculture, pour une grande majorité d'entre eux ».[20]

ENCADRÉ 1 : L'ACCAPAREMENT DES TERRES ALIMENTE LA CONCENTRATION FONCIÈRE AU CAMBODGE

Le Cambodge offre un bon exemple de la manière dont l'accaparement des terres agit comme un moteur de la concentration foncière. En 1989, après la chute du régime des Khmers rouges, les terres ont été distribuées à la population cambodgienne en fonction de ses besoins, soit sur base de la taille des ménages. Il en a résulté une distribution très équitable des terres et un taux de sans-terre « effectivement nul ».[21] Depuis lors, le manque d'accès à la terre est rapidement devenu l'un des problèmes les plus graves du Cambodge. Selon une enquête nationale réalisée en 2004, 66 % des ménages ruraux (76 % de la population) manquaient d'accès à la terre : 21 % étaient totalement dépourvus de terre et 45 % en avait trop peu pour subsister (moins d'un hectare).[22] Au début du siècle, le gouvernement cambodgien a commencé à transférer des terres à des entreprises sous la forme de concessions foncières à des fins économiques (ELC pour son acronyme en anglais) et de concessions minières. En 2012, ces concessions couvraient une superficie de 3,94 millions d'hectares, soit 22 % de la superficie totale du Cambodge. Les ELC pour les plantations agro-industrielles couvraient 2 millions d'hectares, ce qui correspond à 53 % du total des terres arables du pays.[23] C'est ainsi que le coefficient de Gini du Cambodge pour la concentration des terres est passé de 0,56 vers 2000 à 0,72 en seulement douze ans.[24] Cela signifie qu'en 20 ans, le Cambodge est passé d'une absence totale de terres à un niveau de concentration foncière comparable à celui de certains des pays où la concentration foncière a été la plus forte au cours de l'histoire.

Les dynamiques interdépendantes de l'accaparement et de la concentration des terres doivent être comprises dans le contexte de la financiarisation, c'est-à-dire l'importance croissante des marchés financiers, des acteurs, des motivations et des discours qui imprègnent l'économie et les institutions dirigeantes.[25] Les profits sont de plus en plus générés par des transactions financières plutôt que par l'économie productive (comme les secteurs de la fabrication, de l'industrie, de l'agriculture et des services). Il s'agit là d'une caractéristique essentielle de la dernière vague d'accaparement des terres, caractérisée par la participation de nouveaux acteurs (fonds de pension, fonds d'investissement, compagnies d'assurance), la transformation des terres et des territoires en actifs financiers et l'émergence de nouveaux instruments financiers (contrats à terme sur les terres, produits dérivés, etc.) qui sont échangés sur des marchés financiers largement non réglementés.[26] Entre 2005 et 2017, les fonds de pension, d'assurance et de dotation ont investi environ 45 milliards de dollars US dans les terres agricoles,[27] et près de 45 % de tous les investissements dans les terres agricoles en 2018, d'une valeur d'environ 15 milliards de dollars US, provenaient de fonds de pension et de compagnies d'assurance.[28] En outre, le nombre de fonds d'investissement pour l'agriculture et les terres agricoles est passé de 38 à 523 entre 2005 et 2018.[29] En 2023, 960 fonds actifs spécialisés dans l'alimentation et les actifs agricoles géraient plus de 150 milliards de dollars US.[30]

Pour saisir la croissance rapide des inégalités, il est essentiel de comprendre la financiarisation de la terre et des biens communs naturels. En transformant la terre en une classe d'actifs, la financiarisation brouille les frontières entre la richesse détenue sous forme de terre et la richesse accumulée par le biais d'actifs financiers, y compris les rentes foncières et les gains en capital (c'est-à-dire les profits tirés de l'augmentation de la valeur

des terres).[31] Il y a dès lors urgence à ce que la terre et les autres biens communs naturels fassent l'objet d'une plus grande attention dans la recherche et les débats sur les inégalités. Simultanément, les débats politiques sur la terre, les régimes fonciers, l'utilisation des terres et leur gouvernance doivent élargir leurs perspectives pour aborder les questions structurelles liées à la répartition de l'accès, de l'utilisation et du contrôle des terres et des autres ressources naturelles. Dans ce contexte d'inégalités croissantes, il est plus important que jamais de savoir qui devrait posséder et contrôler la terre et les autres ressources naturelles.

3. Terres, inégalités et systèmes alimentaires

La terre - y compris les terres agricoles, les terres côtières et fluviales, les pâturages, les forêts, les mangroves, les savanes, etc. - est fondamentale à la production alimentaire, à la souveraineté alimentaire et à la réalisation du droit humain à l'alimentation et à la nutrition. L'accès, l'utilisation et le contrôle de la terre et des autres ressources naturelles par les petit·e·s producteur·rice·s d'aliments, les peuples autochtones, les populations forestières et les autres communautés rurales sont un pilier des systèmes alimentaires locaux et des pratiques de gestion agroécologique qui nourrissent la majorité de la population mondiale. Les petit·e·s producteur·rice·s, tels que les paysan·ne·s, les personnes qui vivent de la pêche et de l'élevage et les peuples autochtones, produisent plus de la moitié des denrées alimentaires consommées par la population mondiale sur seulement 35 % des terres cultivées de la planète.[32] Le graphique 2 montre que les exploitations de moins de 20 hectares produisent 59 % des principales cultures vivrières sur seulement un quart des terres agricoles, ce qui souligne leur productivité. Elle montre également que la production alimentaire à petite échelle représente une part importante des cultures essentielles à une alimentation saine, telles que les racines, tubercules, les légumineuses, les fruits et les légumes.

GRAPHIQUE 2 : CARACTÉRISTIQUES INDICATIVES DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS, DE LA SUPERFICIE CULTIVÉE ET DE LA PRODUCTION ALIMENTAIRE EN FONCTION DE LA TAILLE DE L'EXPLOITATION[33]

Distribution par taille d'exploitation						Type de production alimentaire mondiale en poids (%)								
Échelle	Taille de l'exploitation (Ha)	% des exploitations	Nombre d'exploitations (millions)	% de terres agricoles	Production mondiale (kcal)	Céréales	Légumes	Fruits	Cultures sucrières	Racines/ tubercules	Oléagineux	Légumineuses	Bétail	Moyenne
Grande	>200	0.2	1	57	18	18	11	18	35	9	39	18	18	21
	50-200	0.4	2	12.8	19	22	19	17	14	15	25	18	23	19
Moyenne	20-50	0.7	4	4.6	4	8	9	10	9	8	6	8	10	9
	5-20	4.3	23	8.8	14	31	30	34	30	38	19	37	31	32
	2-5	10.4	55	6.1	14									
Petite	1-2	13.8	73	4	16	21	13	21	13	30	11	19	18	20
	<1	70.4	374	6.7	15									

L'accaparement et la concentration croissante des terres sont donc parmi les causes de l'augmentation du nombre de personnes souffrant de la faim - entre 713 et 757 millions de personnes, ce qui correspond à 8,9 % et 9,4 % de la population mondiale, en 2023.[34] En outre, on estime que 28,9 % de la population mondiale (2,33 milliards de personnes) souffrent d'insécurité alimentaire modérée ou grave.[35] Il est important de noter que « (l)es inégalités dans l'accès aux moyens de production alimentaire doivent être considérées

non seulement en termes de propriété ou de sécurité foncière, mais aussi quant aux disparités relatives à l'accès, à la qualité des terres et à la capacité d'en contrôler l'utilisation ».[36] Qui plus est, les inégalités dans les systèmes alimentaires ne se limitent pas à la terre et aux autres ressources de production.

Le rapport de Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) intitulé *L'état de la sécurité alimentaire et de la nutrition dans le monde 2024* identifie les principaux facteurs de la faim, de l'insécurité alimentaire et de la malnutrition, à savoir « (l)es conflits, la variabilité et les extrêmes climatiques, les ralentissements et les fléchissements économiques, une alimentation saine inaccessible et inabordable, des environnements alimentaires qui nuisent à la santé, et la persistance des inégalités ».[37] Dès 2021, la FAO prévenait que si des mesures audacieuses n'étaient pas prises [...] pour s'attaquer aux principaux facteurs de l'insécurité alimentaire et de la malnutrition et aux inégalités qui affectent l'accès de millions de personnes à la nourriture, la faim ne serait pas éradiquée d'ici 2030.[38]

Les inégalités sont omniprésentes dans les systèmes alimentaires. Dans le rapport 2023 *Réduire les inégalités pour la sécurité alimentaire et la nutrition*, le Groupe d'experts de haut niveau sur la sécurité alimentaire et la nutrition (HLPE-FSN) rappelait que les inégalités en matière d'état nutritionnel existent à l'échelle mondiale et que l'insécurité alimentaire s'est aggravée dans la plupart des régions du monde depuis 2015. Il a également souligné que, « au sein des systèmes alimentaires, des inégalités considérables, persistantes et généralement en hausse qui nuisent à la sécurité alimentaire et à la nutrition sont constatées à tous les niveaux des filières alimentaires », affectant particulièrement les groupes marginalisés, tels que les femmes, les peuples autochtones et les populations à faible revenu.[39] La faim, l'insécurité alimentaire et la malnutrition sont en effet des phénomènes sexospécifiques. Dans le monde entier, les femmes sont plus nombreuses que les hommes à connaître l'insécurité alimentaire, y compris l'insécurité alimentaire grave.[40]

Le rapport identifie trois domaines principaux d'inégalité dans les systèmes alimentaires : i) les inégalités relatives aux moyens de production alimentaire; ii) les inégalités dans les chaînes d'approvisionnement alimentaire; iii) les inégalités dans les environnements alimentaires et les comportements des consommateurs.[41] En ce qui concerne les ressources de production alimentaire, le rapport note que « L'accès aux moyens de production alimentaire, tels que les terres arables, les animaux d'élevage et les ressources halieutiques et forestières, ainsi que leur utilisation et leur contrôle, jouent un rôle central » , en particulier dans les zones rurales.[42] Il souligne ensuite l'existence et la persistance de grandes inégalités dans l'accès aux moyens de production alimentaire, y compris les inégalités croissantes en matière de propriété et de contrôle fonciers.[43] Toute analyse doit prendre en compte les inégalités notables entre les hommes et les femmes en matière de contrôle des ressources de production alimentaire.

Le rapport martèle qu'il « est essentiel de considérer les vastes inégalités en matière de sécurité alimentaire et de nutrition non pas simplement comme une conséquence des inégalités au sein des systèmes alimentaires et apparentés mais également comme le résultat de causes systémiques plus profondes ».[44] Il s'agit notamment des facteurs économiques et commerciaux, de la violence et des conflits, ainsi que des facteurs socioculturels qui se recoupent et qui reproduisent et renforcent les inégalités historiques et les schémas de discrimination. Dans ce contexte, le système alimentaire mondial est marqué par une forte concentration du marché et un oligopole, permettant à une petite poignée d'entreprises d'exercer un contrôle sur les programmes de recherche, les politiques et la vie quotidienne des agriculteur·rice·s et

des producteur·rice·s.[45] Cette tendance est particulièrement frappante dans des secteurs clés tels que les semences commerciales, les engrais, les machines agricoles et la vente au détail de produits alimentaires.[46]

Selon le HLPE, la lutte contre les inégalités dans les systèmes alimentaires nécessite une approche fondée sur les droits humains qui vise à une répartition équitable des ressources tout en tenant compte des effets cumulatifs de chocs multiples, notamment le changement climatique, la perte de biodiversité, les crises sanitaires et l'instabilité économique et politique. Il est donc essentiel de s'attaquer à la fois aux inégalités dans les systèmes alimentaires et aux facteurs sociaux et politiques plus profonds qui les sous-tendent.[47]

Aborder et surmonter les inégalités dans les systèmes alimentaires est donc un aspect essentiel des efforts nécessaires pour réaliser le droit à l'alimentation et à la nutrition, et pour assurer une véritable transformation des systèmes alimentaires au bénéfice des populations et de la planète, avec une attention particulière pour les groupes marginalisés et vulnérables. Une distribution équitable et durable des terres et des autres ressources de production alimentaire est donc cruciale. Conformément au rapport du HLPE, le Comité des Nations unies sur la sécurité alimentaire mondiale (CSA) a adopté une série de recommandations politiques sur la réduction des inégalités en matière de sécurité alimentaire et de nutrition, qui appellent les États à « reconnaître, promouvoir, respecter et sauvegarder les droits fonciers légitimes et équitables, et notamment protéger les droits fonciers collectifs [...], tout en mettant en œuvre des réformes redistributives ».[48]

En outre, les Directives volontaires du CSA sur l'égalité des genres et l'autonomisation des femmes et des filles reconnaissent que « [l]'accès limité des femmes aux principales ressources naturelles et productives, et leur maîtrise restreinte de celles-ci, portent atteinte à leurs droits et sapent leur capacité économique, ce qui nuit à l'efficacité du secteur agricole et réduit la croissance économique globale », et pressent les États à mettre tout en œuvre pour que « toutes les femmes puissent avoir autant accès que les hommes aux ressources naturelles et le même contrôle sur ces ressources », en veillant à ce que « les droits fonciers et les droits de propriété des femmes, notamment en matière d'usage et de transferts, soient respectés – y compris en cas de succession ou de divorce [...] ».[49]

4. Inégalités, terres et triple crise écologique

L'inégalité foncière joue également un rôle essentiel dans les crises écologiques actuelles liées au changement climatique, à la pollution et à l'érosion de la biodiversité. D'une part, l'accaparement des terres et des ressources est directement lié à la déforestation et à d'autres formes de destruction des écosystèmes. L'agriculture et l'aquaculture industrielles, l'exploitation minière, les projets d'infrastructure à grande échelle, l'urbanisation, les plantations d'arbres et la sylviculture non durable génèrent d'importantes émissions de gaz à effet de serre, polluent et dégradent les terres, les sols, l'eau et d'autres biens communs naturels, et détruisent la biodiversité. Ces impacts affectent directement les personnes et les communautés vivant sur et hors des terres, qui sont déjà touchées de manière disproportionnée par le changement climatique et la destruction des écosystèmes. L'accaparement des terres et la concentration croissante des terres alimentent les conflits fonciers et la dépossession des communautés.

D'autre part, les « accaparements verts », c'est-à-dire les accaparements de terres et de ressources à des fins prétendument environnementales, jouent un rôle de plus en plus important dans la violence et la

dépossession au sein des communautés rurales. S'ils étaient à l'origine principalement liés à la production d'agrocarburants et aux projets d'énergie renouvelable, les transactions foncières pour des projets d'atténuation du changement climatique basés sur le marché, tels que les compensations carbone ou les systèmes d'échange de crédits de biodiversité, se sont multipliées au cours de ces dernières années.[50] Des chiffres récents montrent que les acquisitions vertes représentent désormais 20 % des transactions foncières à grande échelle,[51] tandis que les marchés de compensation du carbone (qui exigent une certaine forme de contrôle sur les ressources sous-jacentes censées stocker le carbone) devraient quadrupler au cours des sept prochaines années.[52] Des données récemment publiées sur les transactions foncières conclues depuis 2016 et portant sur des plantations de compensation carbone ont révélé que ces transactions, qui se comptent par centaines, couvrent plus de 5,2 millions d'hectares en Afrique.[53]

Ces tendances illustrent la financiarisation croissante de la nature, selon laquelle les fonctions essentielles des écosystèmes et les processus naturels (tels que le stockage du carbone) sont redéfinis comme des « services écosystémiques » et des actifs financiers, créant ainsi de nouvelles opportunités d'investissement et de spéculation. Les actifs financiers générés par la financiarisation de l'économie naturelle de la Terre sont estimés à 4 000 milliards de dollars américains,[54] et les marchés du carbone et les marchés émergents relatifs à la biodiversité sont de plus en plus intégrés dans le système financier mondial.[55]

En outre, de nombreux engagements « net zéro » des gouvernements et des entreprises, ainsi que les objectifs de conservation de la biodiversité récemment approuvés[56] reposent sur le contrôle des terres, ce qui alimente encore la dynamique actuelle d'accaparement des terres et de spéculation.[57] Selon des calculs récents, les engagements pris par les gouvernements en matière d'absorption du carbone par les terres représentent à eux seuls près de 1,2 milliard d'hectares, soit l'équivalent de la totalité des terres cultivées dans le monde. Plus de la moitié de ces engagements risquent d'interférer avec les terres utilisées par les communautés rurales et les peuples autochtones.[58] La conservation de la biodiversité exerce également une pression sur les terres et les communautés par le biais de ce que l'on appelle les échanges dette-nature, qui sont des programmes par lesquels les pays en développement peuvent réduire le fardeau de leur dette en échange d'engagements en matière de conservation. Plusieurs des accords signés par des pays tels que l'Équateur, le Belize, la Barbade et le Gabon contiennent des engagements visant à créer de nouvelles zones protégées (souvent gérées par de grands groupes de protection de la nature), qui risquent de déplacer les pêcheurs artisanaux et d'autres communautés dont les droits ne sont pas protégés de manière efficace.[59]

Tout cela compromet l'utilisation et la gestion durables des terres, des écosystèmes et des territoires par les communautés rurales, en plus d'accroître l'insécurité économique en raison des règles qui sous-tendent les initiatives de crédit carbone et biodiversité et d'un partage totalement inégal de tout produit financier. Ces dernières années, on reconnaît de plus en plus le rôle fondamental des peuples autochtones et des communautés rurales en tant que gardiens des écosystèmes et de la biodiversité, notamment leur contribution essentielle à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à l'adaptation au changement climatique et à l'atténuation de ses effets, ainsi qu'à la protection de la biodiversité. Les terres gérées par ces groupes - en particulier les terres détenues et gérées collectivement - présentent des taux de déforestation plus faibles, une plus grande biodiversité et des stocks de carbone plus importants, et sont plus résilientes et essentielles pour des moyens de subsistance et des économies locales durables.[60] Selon les estimations, jusqu'à 80 % de la biodiversité intacte se trouve sur les territoires de peuples autochtones[61] . Des preuves

irréfutables montrent également que la production alimentaire à petite échelle est associée à des niveaux plus élevés de biodiversité végétale et non végétale, tant au niveau des champs que des paysages, par rapport aux exploitations de plus grande taille.[62] Des pratiques telles que la culture intercalaire et l'agroforesterie, ainsi que les systèmes de connaissance et d'innovation des peuples autochtones et de la petite industrie alimentaire (y compris leurs systèmes de semences) jouent un rôle crucial à cet égard.

L'accès et le contrôle des terres et autres biens communs naturels sont une condition préalable pour que les populations et les communautés rurales puissent agir en tant que gardiennes des écosystèmes et de la biodiversité. Le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), la Convention des Nations unies sur la lutte contre la déforestation (UNCCD) et la Convention des Nations unies sur la diversité biologique (CDB) reconnaissent tous l'importance de la sécurité foncière et d'une gouvernance responsable des terres et des autres ressources naturelles pour faire face à la triple crise planétaire.[63] **Placer les terres sous le contrôle des populations et des communautés rurales s'avère l'un des moyens les plus efficaces de lutter contre le changement climatique, la pollution et l'érosion de la biodiversité, tout en réalisant leurs droits humains, y compris le droit à un environnement propre, sain et durable.**

La justice climatique et environnementale repose sur la reconnaissance du fait que les responsabilités et les impacts du changement climatique, de la destruction des écosystèmes et de la perturbation des cycles naturels sont répartis de manière très inégale, à l'échelle mondiale et au sein des sociétés. Les émissions de carbone en témoignent, car elles montrent que les riches y contribuent de manière disproportionnée par rapport à la moitié inférieure de la population. Le rapport sur les inégalités dans le monde 2022 parle d'« inégalités en matière d'émissions de carbone ».[64] Les chiffres cités précédemment indiquent une inégalité similaire dans la destruction écologique, qui est étroitement liée au régime foncier et à l'utilisation des terres. **Par conséquent, dans un contexte d'inégalité foncière alarmante et croissante, la question de savoir qui devrait posséder et contrôler la terre et les autres biens communs naturels devient une préoccupation centrale pour la justice climatique et environnementale.**

III Les données : Quelles sources nous éclairent sur la propriété et la répartition des terres ?

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, il n'est pas simple d'obtenir des informations complètes sur la propriété et la répartition des terres. Les modèles de propriété foncière et les structures d'occupation varient en fonction de la géographie et du contexte socioculturel et sont complexes par nature et en constante évolution. Différentes sources fournissent des données et des informations utiles pour comprendre comment le contrôle de la terre est réparti aux niveaux local, national et mondial.

1. Registres fonciers et cadastres

Les cadastres et les registres fonciers enregistrent les limites des parcelles et les droits de propriété. Bien que des systèmes d'enregistrement de l'utilisation et de la propriété des terres existent depuis des siècles, les registres modernes des titres fonciers se sont généralisés au milieu du XIXe siècle, souvent dans le cadre de la colonisation. Aujourd'hui encore, les banques de développement, dont la Banque mondiale, financent le développement des cadastres et des registres, en particulier dans les pays du Sud.

Ces registres fournissent des données essentielles sur la propriété et le contrôle des terres, la taille des parcelles et les niveaux de fragmentation, ainsi que les types de régime foncier (privé, communal ou détenu par l'État). Ils permettent d'évaluer l'inégalité foncière, la concentration et la sécurité d'occupation, et donnent un aperçu des disparités entre petites exploitations et grandes entreprises agroalimentaires. Cependant, ils présentent également des limites importantes. Les registres ne reflètent pas toujours l'utilisation réelle des terres ou la complexité des régimes fonciers, tels que le chevauchement des droits, la multiplicité des propriétés foncières par propriétaire, les unités de production comprenant plusieurs parcelles, les formes de régime foncier autres que la propriété, ou les régimes fonciers coutumiers et communaux.[65] L'accent mis sur les registres basés sur la propriété contraste avec la manière dont les communautés rurales et les peuples autochtones conçoivent largement la terre comme un « territoire » holistique plutôt que comme des parcelles individuelles.

De nombreux registres fonciers restent sur papier, non numériques et stockés localement, ce qui rend l'accès difficile. Les données relatives à la propriété foncière ont souvent été décrites comme « l'une des catégories de données [ouvertes et numérisées] les moins disponibles »,[66] mais les agences de développement ont encouragé les efforts de numérisation au cours de la dernière décennie.[67] Si la numérisation des registres fonciers peut améliorer la transparence et le suivi de la distribution des terres, elle présente également des risques. Les représentations simplifiées des données des registres numériques ne parviennent souvent pas à rendre compte des systèmes fonciers complexes et imbriqués,[68] ce qui conduit à l'exclusion ou à l'invisibilité des droits fonciers coutumiers. Des recherches ont montré que dans certains pays, comme le Brésil et l'Inde, la numérisation a ignoré ou effacé les droits fonciers collectifs.[69]

Par ailleurs, **la terre étant devenue une ressource et un actif de plus en plus précieux, un large accès aux données relatives à la propriété foncière peut contribuer à intensifier la spéculation foncière et la dépossession des personnes et des communautés. Les déséquilibres de pouvoir, associés à un accès plus**

facile à la propriété et à d'autres données foncières pour les entreprises et les acteurs financiers, peuvent exposer encore davantage les communautés à l'accaparement et à la dépossession des terres.[70] Ainsi, si la numérisation des registres fonciers présente des avantages potentiels, ces efforts doivent s'accompagner de garanties solides pour protéger les droits des communautés et prévenir l'exploitation, en particulier pour les peuples autochtones et les communautés rurales dont les régimes fonciers ne s'alignent pas toujours sur les structures formelles de propriété foncière.

2. Registres des propriétés foncières étrangères

Le suivi de la propriété foncière des entités étrangères est un défi majeur, y compris pour les autorités publiques. Cependant, il est de plus en plus important dans un contexte d'augmentation des transactions foncières transnationales et d'accumulation croissante de terres au-delà des frontières. Les réseaux d'investissement – c'est-à-dire les réseaux d'acteurs opérant à l'échelle mondiale qui permettent les transactions foncières et en tirent profit – font qu'il est difficile d'identifier clairement la taille et la localisation exacte des terres contrôlées par les entreprises et les acteurs financiers. Cela dit, certains pays ont institué des règles exigeant l'enregistrement des terres détenues par des entités et des individus étrangers.

Le Registre national des terres rurales (RNTR) de l'Argentine en est un exemple. Il a été créé par la loi foncière 26.737 de 2011 pour contrôler et réglementer la propriété étrangère des terres rurales.[71] La loi fixe une limite de 15 % à la propriété étrangère aux niveaux national, provincial et municipal et limite les propriétés individuelles à 1 000 hectares dans les zones agricoles clés. L'enquête sur les terres rurales de 2015 a révélé que 16,2 millions d'hectares (6 % du total des terres rurales) étaient détenus par des étrangers. La plupart de ces terres (79 %) étaient détenues par des entreprises, tandis que 21 % appartenaient à des particuliers. La concentration des terres, très forte, se ventilait comme suit : 1 % des propriétaires étrangers (256 entités) contrôlaient 80 % des terres (plus de 13 millions d'hectares), tandis que 57 % des propriétaires étrangers détenaient moins de 10 hectares chacun, ce qui ne représentait que 0,2 % des terres détenues par des étrangers. En raison du secret fiscal, les données ne sont pas accessibles au public et il n'y a pas eu d'autre rapport depuis 2015.

Autre exemple, un registre des propriétés foncières étrangères a été mis en place par le Conseil australien d'examen des investissements étrangers (FIRB) en 2016 en réponse aux préoccupations du public concernant les investissements étrangers dans les terres agricoles et l'eau, en particulier ceux de la Chine et du Moyen-Orient. En juin 2022, 47,71 millions d'hectares (12,3 % des terres agricoles australiennes) étaient détenus par des étrangers, soit une baisse de 10 % par rapport à 2021.[72] Bien qu'il fournisse des données agrégées sur les capitaux étrangers dans l'agriculture, le registre a été critiqué pour son manque de transparence et ses limites méthodologiques. Il ne divulgue aucune information détaillée sur les investisseurs, la valeur des terres, les prix d'achat, les tendances sectorielles, les sociétés mères ou les structures d'investissement. Les critiques soutiennent que ces omissions empêchent de comprendre les impacts sociaux et économiques de la propriété foncière étrangère.[73]

Dernier exemple, le ministère américain de l'agriculture (USDA) contrôle la propriété des terres agricoles étrangères par le biais de la loi sur la divulgation des investissements agricoles étrangers (Agricultural Foreign Investment Disclosure Act - AFIDA), promulguée en 1978. Cette loi oblige les entreprises étrangères

à déclarer les acquisitions ou les locations de terres agricoles, mais les sanctions en cas de non-respect sont faibles, ce qui rend la déclaration effectivement volontaire. En conséquence, les données de l'AFIDA sont incomplètes et le système ne permet pas de faire la distinction entre les différentes structures d'investissement.[74] Malgré ces limites, un rapport datant de 2022 montre une augmentation significative des terres agricoles détenues par des étrangers, totalisant 17,6 millions d'hectares, soit une augmentation de 7 millions d'hectares en dix ans. De 2012 à 2017, la propriété foncière étrangère a augmenté de 0,2 million d'hectares par an, mais depuis 2017, elle s'est accélérée pour atteindre 1,2 million d'hectares par an.[75]

3. Recensements et statistiques agricoles

Les recensements agricoles fournissent des données étendues sur la structure du secteur agricole, servant de référence statistique pour les décideurs politiques, la recherche et d'autres acteurs. Généralement réalisés tous les cinq à dix ans, ils évaluent la structure agricole, l'utilisation des terres, les modes de production, la main-d'œuvre, les rôles des hommes et des femmes, les moyens de subsistance des ménages et le développement rural, en suivant les recommandations et les lignes directrices élaborées par l'Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO).[76]

En ce qui concerne la répartition des terres, les recensements quantifient la superficie totale des terres agricoles et analysent la répartition de la taille des exploitations et la taille des propriétés, en faisant la distinction entre petites exploitations, exploitations de taille moyenne et grandes exploitations agro-industrielles. En reliant les exploitations aux types d'utilisation des terres et en différenciant les fermes exploitées par leurs propriétaires, les fermes en location et les terres exploitées par des sociétés, les recensements fournissent des informations sur les structures et la sécurité de la propriété ainsi que sur les liens avec l'utilisation des terres. En tant que tels, ils permettent de suivre l'évolution de la propriété foncière. Par exemple, **une analyse complète de 179 pays utilisant les données de la FAO et des recensements nationaux a révélé que les exploitations de moins de deux hectares représentent 84 % de l'ensemble des exploitations, mais n'exploitent que 12 % de la surface agricole totale du monde. Parallèlement, 1 % des plus grandes exploitations du monde (plus de 50 hectares) gèrent plus de 70 % de la surface agricole mondiale**.[77] Les données de la FAO indiquent également que les femmes représentent 43 % de la main-d'œuvre agricole dans les pays en développement mais possèdent moins de 20 % des terres.[78]

Les recensements sont complétés par des statistiques agricoles, qui collectent des données telles que les productions végétale et animale, la consommation alimentaire, la gestion des exploitations et les prix agricoles sur une base plus régulière par le biais d'enquêtes par sondage et/ou de systèmes de rapports administratifs. La FAO fournit une grande quantité de données agricoles dans sa base de données FAOSTAT, qui offre également des données agricoles sur la production, le commerce, les prix et l'emploi, mais ne suit pas spécifiquement la propriété foncière. Cependant, elle reflète les changements dans la production, tels que l'expansion des cultures non alimentaires et flexibles (c'est-à-dire les cultures qui peuvent être utilisées à des fins multiples, y compris l'alimentation humaine et animale, le carburant et les produits industriels) depuis 2000, tandis que plusieurs cultures alimentaires clés ont diminué de 15 millions d'hectares,[79] s'alignant sur les tendances de l'agriculture industrielle qui ont un impact sur les régimes fonciers.

Selon le pays, les statistiques peuvent inclure des informations spécifiques sur les droits, les systèmes et les structures fonciers. Par exemple, Eurostat, l'office statistique de l'Union européenne (UE), recueille et publie des données sur le nombre et la taille des exploitations agricoles, ce qui donne une idée de la concentration actuelle des terres. Selon une récente fiche de données d'Eurostat, le nombre d'exploitations agricoles dans l'UE a diminué d'environ 37 % entre 2005 et 2020, ce qui correspond à la perte de 5,3 millions d'exploitations dans les États membres, la grande majorité d'entre elles (environ 87 %) étant de petites exploitations d'une taille inférieure à 5 hectares.[80] En outre, Eurostat fournit des informations sur les prix des terres agricoles par hectare et les loyers des terres agricoles par an, par pays et par région. Le suivi de la valeur des terres est déterminant dans l'analyse de la concurrence pour l'accès aux terres entre les différents acteurs dans les différents pays. Selon les statistiques, le prix des terres est en hausse depuis plusieurs années, atteignant un prix moyen de 11 791 euros pour un hectare de terre arable (contre 10 578 euros en 2022).[81]

Aux États-Unis, un examen spécial des données de l'USDA – l'enquête *Tenure, Ownership, and Transition of Agricultural Land (TOTAL)* – a fourni des chiffres officiels sur la structure de la propriété des terres agricoles dans le pays. L'enquête examine les régimes fonciers, la propriété et les ventes de terres agricoles, bien qu'elle n'enregistre pas les superficies et ne différencie pas les structures juridiques des entreprises. L'un des problèmes révélés par l'enquête est l'augmentation de la propriété foncière des entreprises. Entre 2014 et 2019, la part des terres agricoles détenues par les entreprises est passée de 4,3 % à 7,9 %. L'étude montre en outre que plus de 62 % des terres agricoles américaines appartiennent à des personnes âgées de 55 ans et plus, ce qui signifie que jusqu'à 161 millions d'hectares devraient changer de propriétaire au cours des dix prochaines années.[82]

4. Données et indicateurs sur l'inégalité foncière et la concentration des terres

L'intérêt pour l'inégalité foncière et la concentration de la propriété s'est accru ces dernières années, les études révélant des disparités croissantes à la fois au niveau mondial et entre les régions. L'initiative sur les inégalités foncières, menée par la Coalition internationale pour l'accès à la terre (ILC), a mis en évidence ces tendances, mais aussi des lacunes importantes en matière de données et de méthodes de mesure standardisées.

Une mesure clé, le coefficient de Gini, est largement utilisée pour évaluer les inégalités.[83] Cependant, bien qu'utile dans certains contextes, il présente des limites notables lorsqu'il est appliqué à l'inégalité foncière, car il se concentre uniquement sur des paramètres tels que la propriété foncière ou la taille de la parcelle, négligeant ainsi des complexités plus larges.[84] En particulier, le coefficient de Gini présente de sérieuses limites lorsqu'il s'agit de droits fonciers collectifs et superposés. En outre, les variations du coefficient de Gini peuvent refléter des changements structurels dans la société, tels que les changements démographiques, les migrations ou l'évolution de la structure des ménages, plutôt que de véritables changements dans la répartition des terres. On peut aussi trouver des valeurs de Gini identiques dans des schémas de distribution des terres différents, ce qui en fait un outil incomplet.[85]

En réponse, l'Initiative sur les inégalités foncières a proposé un indice multidimensionnel des inégalités foncières afin de fournir une évaluation plus précise et plus complète des disparités foncières et de leurs impacts sociaux, économiques et environnementaux. Cette approche vise à inclure des dimensions telles que la taille et la valeur des terres auxquelles on a accès ou que l'on contrôle, le degré de sécurité foncière, le contrôle réel (tel que le pouvoir de décision) et la mesure dans laquelle les bénéficiaires peuvent générer des bénéfices à partir de la terre. L'application de cette approche a révélé que l'inégalité foncière est jusqu'à 41% plus élevée que les calculs précédents basés sur les données de recensement et le coefficient de Gini.[86]

Plus récemment, la FAO a procédé à une analyse similaire des limites des méthodes standard de mesure de l'inégalité foncière, constatant la trop grande importance donnée à la taille des exploitations à partir des données des recensements agricoles néglige les variations de la qualité et de la valeur des terres, exclut la population sans terre (puisque les recensements n'évaluent généralement que les propriétaires fonciers) et fournit une image incomplète de la propriété foncière. En outre, les mesures traditionnelles ne parviennent pas à saisir la diversité des droits fonciers et négligent souvent les inégalités horizontales entre les différents groupes sociaux ou culturels, y compris celles fondées sur le sexe ou l'appartenance ethnique.[87]

Pour remédier à ces limites, la FAO propose une approche plus globale de l'évaluation de l'inégalité foncière, prenant en compte ces aspects plus généraux et permettant ainsi un meilleur suivi de son évolution, des comparaisons plus précises entre les pays et l'élaboration de politiques efficaces. Plus précisément, le nouveau cadre conceptuel de la FAO s'articule autour de deux questions :« Inégalités de quoi ? » et « Inégalités entre qui ? ».

La question « Inégalités de quoi ? » porte sur les différentes catégories de terres agricoles en fonction des droits fonciers, de la qualité des terres et, éventuellement, de leur valeur. Quant à la question « Inégalités entre

qui ? », elle se concentre sur les populations agricoles concernées par l'évaluation de l'inégalité foncière, en particulier les ménages agricoles et les propriétaires fonciers (pour examiner l'inégalité verticale) et la population sans terre (pour mieux évaluer l'inégalité horizontale).[88]

Sur la base de ce cadre, la FAO a proposé cinq indicateurs d'inégalité, s'appuyant sur diverses sources de données (y compris les recensements agricoles, les enquêtes auprès des ménages et les outils d'observation de la terre) : 1) Inégalité de la surface agricole exploitée entre les exploitations agricoles ; 2) Inégalité de la surface agricole exploitée par les ménages agricoles ; 3) Inégalité de la répartition des droits fonciers agricoles ; 4) Inégalité de la répartition de la qualité des terres agricoles ; et 5) Inégalité de la répartition des terres agricoles au sein de la population concernée. Selon la FAO, l'application pilote de ce cadre aux données de neuf pays d'Afrique subsaharienne a démontré que l'incorporation de ces différentes dimensions permet une compréhension plus nuancée de l'inégalité foncière.[89] Une évaluation plus large basée sur ce nouveau cadre sera incluse dans le prochain rapport de la FAO sur l'*État des régimes fonciers et de la gouvernance*, qui devrait être publié en octobre 2025.

5. Bases de données sur les transactions foncières et les terres communautaires

Depuis que la crise financière mondiale de 2008-2009 a déclenché la dernière vague d'accaparement de terres et de ressources, plusieurs initiatives ont vu le jour pour suivre les données relatives à l'achat et à la vente de terres. Alors que certains registres gouvernementaux nationaux répertorient les transactions foncières, des bases de données accessibles au public, telles que farmlandgrab.org et LandMatrix, ont joué un rôle crucial dans le suivi des transactions foncières.[90] Bien que critiquées pour leur manque de rigueur méthodologique, ces bases de données constituent une source d'information importante pour les mouvements sociaux, les organisations de base et de la société civile, la recherche et les responsables politiques.

Alors que farmlandgrab.org s'appuie largement sur les rapports des médias et les documents de recherche, fournissant des informations qualitatives détaillées sur les transactions foncières, LandMatrix produit des ensembles de données sur les transactions foncières couvrant près de 100 pays, en se concentrant sur les transactions postérieures à l'an 2000 impliquant au moins 200 hectares et signalant des changements dans la gestion et l'utilisation des terres. La base de données fait la distinction entre les transactions prévues, conclues et échouées dans des secteurs tels que l'agriculture, la sylviculture, le commerce du carbone, l'industrie, la production d'énergie renouvelable, la conservation et le tourisme.[91]

Outre le suivi des transactions foncières, ces bases de données offrent, malgré leurs limites, des informations essentielles sur les tendances mondiales en matière de distribution et de propriété foncières. Elles corroborent la concentration croissante des terres entre les mains d'un plus petit nombre, démontrent la nature transnationale de l'accaparement et de l'accumulation des terres et révèlent le rôle croissant des acteurs financiers tels que les fonds de pension, les fonds d'investissement privés et les sociétés de gestion d'actifs. En outre, elles permettent de découvrir les entités qui contrôlent les terres et le pouvoir croissant des entreprises.

D'autres initiatives visent à cartographier et à documenter les données sur le statut juridique des terres et territoires des peuples autochtones et des communautés locales. Un exemple est Land Mark, lancé en 2015,

qui couvre actuellement 34,7 % des terres du globe. Outre la cartographie des terres détenues et gérées par les peuples autochtones, cette base de données fournit des statistiques sur le maintien de la biodiversité, la capture du carbone, le chevauchement avec des zones à forte biodiversité, et identifie les zones où les droits fonciers et communautaires sont menacés par des activités telles que l'exploitation minière, l'exploitation forestière ou le développement d'infrastructures[92] Il accroît ainsi la visibilité des terres gérées par les communautés et souligne leur importance pour la conservation de la biodiversité et la protection des écosystèmes. Selon Land Mark, 50 % ou plus des terres du monde sont détenues et gérées par des peuples autochtones et des communautés rurales.

Ces données sont complétées par des recherches menées par l'Initiative des droits et ressources, qui analyse dans quelle mesure les zones appartenant aux communautés autochtones, afro-descendantes et locales sont reconnues et protégées par les cadres juridiques nationaux. Selon le dernier rapport, en 2020, 800 millions d'hectares de la surface terrestre mondiale (soit 7,2 %) étaient destinés aux communautés et 1 264,6 millions d'hectares (11,4 %) leur appartenaient. Cela signifie que plus de 100 millions d'hectares de terres communautaires ont été légalement reconnus entre 2015 et 2020. Les 9080 millions d'hectares restants (82,5 %) de la superficie terrestre mondiale appartiennent à des gouvernements, à des particuliers ou à des entreprises, bien que ce chiffre ne soit pas ventilé davantage.[93]

6. Outils d'observation de la terre et outils géospatiaux

Enfin, des outils tels que l'observation de la Terre (qui collecte des données brutes sur la surface de la Terre), la surveillance géospatiale (qui analyse les changements dans les paysages et les environnements au fil du temps) et les systèmes d'information géographique (SIG, qui intègrent et visualisent les données spatiales pour la cartographie et la prise de décision) offrent des données supplémentaires sur la répartition des terres. Bien que ces outils ne soient pas idéalement adaptés au suivi de la propriété foncière, ils peuvent fournir des informations précieuses qui élargissent notre compréhension des tendances foncières.

Ces dernières années, les initiatives et les plateformes qui utilisent ces outils et mettent à disposition des informations importantes sur l'utilisation des terres, la déforestation, l'agriculture et la gestion des forêts se sont multipliées. Les données satellitaires chronologiques, par exemple, permettent de suivre la déforestation, la dégradation des terres et la conversion de petites exploitations agricoles en monocultures industrielles, en exploitations minières ou en projets d'infrastructure, et de détecter les conversions illégales de terres. Les bases de données géospatiales peuvent également aider à visualiser la répartition des terres entre les différents utilisateurs et secteurs. La FAO a créé un certain nombre de plateformes et d'outils, tels que la plateforme géospatiale Hand in Hand (HiH) (qui combine des couches de données provenant de différents domaines et sources, y compris FAOSTAT), Open Foris (un ensemble d'outils et de plateformes de logiciels libres et gratuites pour la surveillance des forêts), et l'Atlas du couvert végétal (un outil d'évaluation et de surveillance des écosystèmes terrestres).[94]

Simultanément, des communautés de différentes régions du monde ont utilisé des outils de cartographie communautaire et d'imagerie satellitaire pour faire valoir leurs droits fonciers et exiger des entreprises et autres grands propriétaires terriens qu'ils rendent compte de la déforestation et d'autres crimes contre l'environnement.[95] Cela montre que les personnes et les communautés génèrent et détiennent

une grande quantité de données et d'informations liées à la terre, qui est souvent négligée. L'importance des données générées, gérées et stockées par les paysan·ne·s, les peuples autochtones et les autres petit·e·s producteur·rice·s de denrées alimentaires, ainsi que par les communautés locales, a récemment été reconnue par le CSA.[96] Les approches participatives qui combinent des données et des informations provenant de diverses sources - en superposant les informations sur l'utilisation des terres et les régimes fonciers - pourraient permettre une compréhension beaucoup plus détaillée et nuancée des dynamiques et des tendances foncières, servant de base à la prise de décision pour promouvoir les droits humains ainsi que la justice sociale, climatique et environnementale.

7. Une image fragmentaire de la répartition de la terre

La nature fragmentée des données relatives à la propriété et à la distribution des terres reflète à la fois la complexité des systèmes fonciers et la priorité limitée accordée au suivi de l'inégalité foncière. Divers acteurs accèdent à la terre et aux territoires et les contrôlent de différentes manières. Les entreprises et les entités financières accèdent souvent à la terre par le biais de structures d'investissement opaques, de partenariats ou de baux à long terme, qui masquent le contrôle réel de la terre, en particulier là où la propriété étrangère directe est restreinte, comme dans certaines régions d'Asie.

Bien que des progrès aient été réalisés ces dernières années, la collecte de données a généralement négligé la question de la concentration et de l'inégalité des terres. Les progrès méthodologiques récents et l'utilisation créative de sources de données multiples, y compris les outils géospatiaux, offrent des voies prometteuses pour mieux comprendre et traiter l'inégalité foncière à tous les niveaux.

Deux priorités se dégagent pour l'amélioration des systèmes de surveillance des terres. Premièrement, il est nécessaire d'intégrer l'impact environnemental de l'utilisation des terres dans les évaluations des inégalités, éventuellement par le biais d'approches fondées sur le concept d'« inégalités en matière de carbone ».[97] Deuxièmement, les systèmes actuels excluent souvent les communautés locales et les détenteurs et détentrices de droits de collecte et d'analyse des données. L'adoption de méthodes participatives qui placent ces groupes au centre de la production de données et intègrent leurs points de vue peut permettre d'obtenir des informations plus précises et mieux fondées. Cette approche participative est essentielle non seulement pour un suivi plus efficace, mais aussi pour la conception de politiques aptes à faire progresser la justice sociale et écologique.

IV Les acteurs : Les 10 plus grands propriétaires terriens transnationaux du monde

REMARQUE MÉTHODOLOGIQUE

Cette section présente les résultats de recherches qui identifient les dix plus grands propriétaires terriens transnationaux du monde sur la base des données disponibles. L'objectif de cette liste est d'illustrer la manière dont les sociétés transnationales et les entités financières accumulent des richesses en possédant et en contrôlant des terres. À cet égard, nous attirons l'attention sur les aspects suivants :

Portée et approche de l'étude

- Ce chapitre porte principalement sur l'accumulation transnationale de terres par des entreprises et des entités financières. Par conséquent, la liste exclut les entités qui ne possèdent des terres que dans le pays où elles ont leur siège. Bien que dans certains cas des acteurs nationaux puissent être à l'origine de la concentration foncière, les transactions foncières transnationales ont défini la dynamique de l'accaparement et de l'accumulation des terres au cours des vingt dernières années - en particulier à travers la transformation de la terre en un actif financier, comme décrit au chapitre II.2.

- Le classement des dix premiers pays dans ce chapitre est basé sur le nombre d'hectares de terres détenues et contrôlées par les entités répertoriées, et non sur le montant des capitaux investis. Les auteur·e·s reconnaissent les limites et les défis de cette approche,[98] en particulier lorsqu'il s'agit de comprendre l'inégalité foncière dans toute sa complexité. Malgré ses limites, une approche basée sur les hectares a l'avantage de fournir une mesure largement comparable entre différentes zones géographiques.

- La liste se concentre sur les terres agricoles et sur les terres utilisées pour les secteurs de la sylviculture et de la bioéconomie. Bien que l'accaparement des terres et l'accumulation des ressources se produisent également dans des secteurs tels que l'exploitation minière et le logement, les données relatives à ces domaines sont moins facilement disponibles.

- Bien que le contrôle de la terre puisse prendre de nombreuses formes, l'étude s'est concentrée sur la propriété foncière ou sur un autre type de régime foncier légalisé (par exemple, les concessions). Mettre l'accent sur le contrôle de la terre - plutôt que sur le simple accès ou la propriété - fournit un cadre utile pour comprendre à la fois les divers droits que les communautés ont sur leurs territoires et les mécanismes de dépossession qui n'impliquent pas toujours un déplacement physique[99]. Cependant, la propriété est une catégorie plus facile à vérifier avec les données disponibles, et la propriété légale est un aspect crucial dans les débats de politique publique sur la réglementation, la responsabilité et la redistribution.

Méthodologie d'enquête

La liste est basée sur les propres recherches des éditeur·rice·s et s'appuie sur des sources multiples. Compte tenu de l'hétérogénéité des données disponibles, les auteur·e·s ont adopté une « méthodologie du puzzle », qui comprend les étapes suivantes :

- Analyse documentaire de rapports, études, articles et documents de recherche sur l'inégalité, l'accaparement des terres et des ressources, les questions environnementales et l'inégalité foncière réalisés par des organisations internationales, des organisations de la société civile, des chercheur·e·s universitaires, des journalistes et des associations d'entreprises.

- Analyse des stratégies d'accumulation des entreprises dans les secteurs de l'agroalimentaire, de la bioéconomie, de la sylviculture et de la gestion d'actifs, et identification des principaux acteurs à l'origine des entités commerciales et financières dans ces industries.

- Analyse de données provenant de bases de données mondiales, en particulier LandMatrix.

- Interviews d'expert·e·s, y compris universitaires, activistes, journalistes, et fonctionnaires.

- Établissement d'une liste préliminaire d'entreprises transnationales exerçant le plus grand pouvoir de marché dans les secteurs ciblés et possédant des superficies foncières importantes. Cette liste a ensuite été consolidée par recoupement et vérification d'informations provenant de diverses sources, telles que les sites web des entreprises, les rapports annuels, les rapports de stratégie et de développement durable, les déclarations d'actionnaires, les évaluations des agences de notation, les données financières des plateformes d'information financière (Bloomberg, Reuters, etc.), les reportages, les documentaires et les études universitaires.

- Les informations fournies ont été communiquées aux entreprises concernées, qui ont eu l'occasion de faire part de leurs commentaires. Lorsqu'elles ont répondu, leurs commentaires et toute information supplémentaire fournie ont été inclus dans le texte ou dans les notes.

1. BLUE CARBON

SUPERFICIE : **24.5 MILLIONS D'HECTARES**

Siège social : Dubai, Émirats arabes unis

Pays cibles : Zimbabwe, Liberia, Kenya, Tanzanie, Zambie, Papouasie-Nouvelle-Guinée, Dominique, Bahamas, Union des Comores, Sainte-Lucie

Type d'acteur : Société financière spécialisée dans les crédits carbone

Blue Carbon est une société basée aux Émirats arabes unis, créée en octobre 2022 sous le patronage du cheikh Ahmed Dalmook Al Maktoum, membre de la famille royale de Dubaï, dont les activités commerciales comprennent des investissements dans l'exploitation de combustibles fossiles. La société a été créée « pour créer des actifs environnementaux, des solutions basées sur la nature et enregistrer des projets d'élimination du carbone en utilisant des méthodologies modernes ».[100] Elle se concentre sur le développement de projets afin de générer des crédits carbone, qui peuvent être vendus à des entreprises et à des gouvernements.

Au cours des quelques années qui ont suivi sa création, l'entreprise a annoncé la conclusion de mémorandums d'accord (MoU) avec plusieurs pays en vue de mettre en œuvre des projets de compensation des émissions de carbone. Selon les informations fournies par Blue Carbon sur son site web et ses média sociaux, l'entreprise a signé des mémorandums d'accord avec le Zimbabwe (7,5 millions d'hectares), le Liberia (environ 1 million d'hectares), la Tanzanie (8 millions d'hectares), la Zambie (8 millions d'hectares), le Kenya, la Papouasie-Nouvelle-Guinée, la Dominique, les Bahamas, l'Union des Comores et Sainte-Lucie.[101] Au total, la surface couverte par ses projets carbone s'élève à plus de 24,5 millions d'hectares.

Blue Carbon indique que ses projets sont encore en phase de développement et qu'il y a beaucoup d'incertitudes quant à leur avancement. L'un des projets sur lesquels l'entreprise fournit des informations plus détaillées est situé au Zimbabwe, où Blue Carbon déclare avoir signé « un accord à grande échelle [...] pour lancer des projets d'atténuation du carbone basés sur la terre [...] pour une zone de projet proposée allant jusqu'à 7,5 millions d'hectares ».[102] Cela représenterait jusqu'à 20 % du territoire du pays. Dans un document décrivant le projet, l'entreprise indique qu'il s'agit de terres appartenant au gouvernement, que le gouvernement zimbabwéen a concédées à Blue Carbon pour une durée de trente ans.[103]

Au Libéria, un accord entre le gouvernement et Blue Carbon, datant de mars 2023, concernerait une zone d'environ 1 million d'hectares, soit près de 10 % des terres de ce pays d'Afrique de l'Ouest. Selon les communautés et les organisations de la société civile, une partie des terres concernées appartiennent à des peuples autochtones et à d'autres communautés rurales.[104] En outre, elles affirment que l'accord a été conclu sans le consentement libre, préalable et éclairé des personnes concernées, ce qui contredit les déclarations de l'entreprise selon lesquelles « la consultation et l'engagement des communautés, ainsi que les processus de CLIP, sont des éléments clés de la stratégie de développement de projets de Blue Carbon [...] ».[105]

Dans la section des questions fréquemment posées (FAQ) de son site web, Blue Carbon déclare qu'il « ne revendique pas la propriété des terres [...]».[106] L'entreprise a réitéré cette affirmation dans un courriel adressé aux éditeurs, déclarant que ses « droits sont strictement limités à la mise en œuvre de projets carbone conformément aux cadres juridiques convenus et ne constituent en aucun cas une propriété ou un contrôle foncier ».[107] Toutefois, l'entreprise n'a pas fourni d'autres détails sur les droits qui lui ont été accordés dans le cadre du mémorandum d'accord dans différents pays. Au Kenya, où l'accord entre le gouvernement et Blue Carbon est censé couvrir « des millions d'hectares » (sans en préciser le montant exact), Cependant, Au Kenya, où l'accord entre le gouvernement et Blue Carbon est censé couvrir des « millions d'hectares » (sans préciser la superficie exacte),[108] certains médias omt établi un lien entre la relocalisation forcée de 700 membres du peuple Ogiek, en novembre 2023, et les projets liés au carbone et aux activités de Blue Carbon. L'entreprise a cependant nié toute implication.[109]

Blue Carbon met l'accent sur les avantages de ses projets pour les pays hôtes et les communautés locales, mais, d'après certains médias, les accords conclus au Libéria et au Zimbabwe accordent 70 % des revenus de la vente des crédits carbone à Blue Carbon pendant la première décennie, tandis que les gouvernements conservent le reste. Au bout de dix ans, les bénéfices seront partagés à parts égales.[110] Le fait que son fondateur et président soit un membre de la famille royale a soulevé des doutes quant à l'objectif principal de Blue Carbon, qui pourrait en fait être de compenser l'énorme empreinte carbone des Émirats arabes unis, due à leur rôle de producteur et d'exportateur majeur de combustibles fossiles.[111]

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Selon son site web, Blue Carbon est une filiale de Global Carbon Investments,[112] une société d'investissement basée aux Émirats arabes unis et spécialisée dans le marché des crédits carbone. Blue Carbon ne fournit pas d'informations financières sur son site web.

2. MACQUARIE GROUP LTD

SUPERFICIE : **4,7 MILLIONS D'HECTARES**

Siège social : Sydney, Australie

Pays cibles : Australie et Brésil

Type d'acteur : Société de gestion d'actifs

Macquarie est une société de gestion d'actifs basée en Australie fondée en 1969. La société est l'un des plus grands gestionnaires d'actifs d'infrastructure au monde, spécialisée dans les investissements dans les infrastructures (y compris numériques), l'énergie, les transports, l'immobilier et l'agriculture, entre autres. Ces dernières années, Macquarie est devenu un acteur majeur de l'investissement dans les ressources naturelles, atteignant environ 2,7 millions de dollars US d'actifs agricoles sous gestion en 2023, soit une augmentation de 19 % par rapport à l'année précédente.[113] Les propriétés foncières de la société impliquent plusieurs filiales et fonds et sont supervisées par Macquarie Asset Management (MAM), la division de gestion d'actifs de Macquarie Group Limited. MAM gère des actifs d'une valeur totale de 568 milliards de dollars américains et administre plus de 600 propriétés et environ 4,7 millions d'hectares de terres agricoles dans 33 pays.[114]

La plupart des terres agricoles de Macquarie se trouvent en Australie et sont gérées par les filiales de MAM. 4,4 millions d'hectares de ses fermes sont gérés par la Paraway Pastoral Company pour la production de bétail et de cultures. 1 200 hectares sont gérés par le Fresh Produce Group pour la production de raisins, d'agrumes et de baies. Environ 6 000 hectares, appartenant au portefeuille agricole Cowal de MAM, produisent diverses cultures, telles que le sorgho, le coton, les céréales, le blé, les pois chiches et les haricots mungo. Enfin, Viridis Ag se concentre sur la culture pluviale sur plus de 13 000 hectares.[115]

Bien que Macquarie ne divulgue pas de détails concernant sa propriété ou sa gestion directe de terrains dans d'autres pays, les données disponibles montrent que la société a des investissements immobiliers et fonciers importants au Brésil. En 2017, Macquarie Capital s'est associé à RB Capital, une société d'investissement brésilienne, pour acquérir et développer des biens immobiliers industriels de grande valeur.[116] En outre, en 2022, MAM a annoncé un accord d'investissement dans Corredor Logística e Infraestrutura S.A. (CLI), un opérateur de terminal portuaire brésilien. Cet investissement a facilité l'acquisition par CLI de 80 % d'Elevações Portuárias S.A. (EPSA), le plus grand terminal de sucre et de céréales en vrac du Brésil.[117] Enfin, le Green Investment Group (GIG) de Macquarie Asset Management et Hydro Rein (une filiale de la société transnationale norvégienne Norsk Hydro, qui se consacre principalement à la production d'aluminium et d'énergie renouvelable) ont formé une coentreprise pour développer un projet d'énergie éolienne et solaire combinée de 586 MW dans le nord-est du Brésil.[118]

Le groupe Macquarie s'est engagé publiquement en faveur du développement durable et de la réduction à zéro de ses émissions, en définissant des objectifs et des actions spécifiques pour aligner ses activités et ses investissements sur les objectifs climatiques mondiaux. La société affirme que d'ici à la fin de 2023, 85 % de ses investissements dans l'agriculture et les infrastructures et environ 400 propriétés dans le secteur de l'immobilier auront mis en place des plans « zéro émission nette ».[119] Macquarie a également mis en avant ses investissements accrus dans les énergies renouvelables, la décarbonisation et les projets de compensation carbone, ainsi que sa participation à des initiatives de finance durable. Or, début 2025, elle s'est retirée de la Net-Zero Banking Alliance.[120]

Macquarie a été critiquée pour ses investissements dans les infrastructures et les ressources naturelles, en particulier en ce qui concerne l'impact environnemental et social. Un exemple notable est sa gestion de Thames Water au Royaume-Uni, dont la dette est passée de 3 milliards de livres à 10 milliards de livres au cours du mandat de Macquarie en tant que principal actionnaire, entre 2006 et 2017. Selon les critiques, d'importants dividendes ont été extraits, donnant la priorité au rendement des actionnaires plutôt qu'à l'investissement dans les infrastructures. Thames Water a également été confrontée à d'importants problèmes environnementaux, notamment une amende record de 20 millions de livres en 2017 pour avoir déversé des eaux usées non traitées dans la Tamise.[121] En Australie, on a reproché à l'entreprise d'avoir installé des fermes industrielles sur les vastes étendues de terres agricoles qu'elle gère, au détriment des exploitations familiales.[122]

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Les principaux actionnaires du groupe Macquarie sont State Street (environ 6,32 % des actions), BlackRock (environ 5,45 % des actions) et Vanguard (environ 5,35 % des actions).[123]

3. OLAM GROUP

SUPERFICIE DE TERRES POSSÉDÉES OU CONTRÔLÉES : **2.36 MILLIONS D'HECTARES**

Headquarters : Singapour

Pays cibles : Gabon, Republic of Congo, USA, Australie, Indonésie, République démocratique populaire lao (Laos)

Type d'acteur : Entreprise agroalimentaire

Olam Group LImited est une entreprise agroalimentaire mondiale dont le siège se trouve à Singapour. Elle opère dans la chaîne d'approvisionnement de l'alimentation, de l'agriculture et des ingrédients, avec des activités couvrant l'approvisionnement, la transformation, la fabrication, le commerce et la distribution de produits agricoles et d'ingrédients alimentaires. Depuis 2020, ses activités sont organisées en trois segments principaux : Olam Food Ingredients (ofi), spécialisé dans le cacao, le café, les produits laitiers, les noix et les épices ; Olam Agri, qui se concentre sur les céréales, les oléagineux, le riz, les aliments pour animaux, le coton et les huiles comestibles, ainsi que sur les services de logistique et de gestion des risques ; et le reste du groupe Olam, qui englobe les activités commerciales dans la transformation numérique et les secteurs émergents tels que le commerce du carbone.[124]

Les propriétés foncières d'Olam comprennent :

- 2,1 millions d'hectares de concessions forestières naturelles en République du Congo;[125]
- 37 000 hectares gérés dans le cadre d'une coentreprise avec le gouvernement du Gabon pour des plantations d'hévéas (11 000 hectares) et des « forêts à haute valeur de conservation, des zones tampons, des zones humides et des zones d'utilisation villageoise » (25 000 hectares);[126]
- 202 561 hectares gérés par l'intermédiaire d'Olam Palm Gabon, une joint-venture entre Olam (60 %) et la République du Gabon (40 %), pour des plantations d'huile de palme (63 330 hectares) et dont 106 0000 hectares sont protégés en tant que zones à « haute valeur de conservation »;[127]
- 20 234 hectares de vergers d'amandiers en Australie et aux États-Unis;[128]
- 2 000 hectares de plantations de cacao en Indonésie;[129]
- 1 300 hectares de plantations de café au Laos;[130]

En outre, le groupe Olam déclare qu'il collabore avec des agriculteurs locaux pour cultiver le coton en Côte d'Ivoire (20 000 agriculteurs couvrant 100 000 hectares), au Tchad (environ 200 000 agriculteurs) et au Togo (68 000 agriculteurs sur 73 000 hectares).[131] Olam International a également établi une présence au Cambodge, par l'intermédiaire d'une filiale à 100 %, Olam Outspan (Cambodia) Co. Ltd, mais les sources disponibles ne précisent pas si ses activités comprennent des propriétés foncières.

Le groupe Olam met l'accent sur le caractère durable de ses activités, en notant que ses plantations de palmiers à huile ont reçu la certification de la Table ronde sur l'huile de palme durable (RSPO) et qu'il gère une partie importante de sa concession forestière conformément aux normes du Forest Stewardship Council (FSC).[132] Cependant, en 2020, le FSC a lancé une enquête après qu'Olam Palm Gabon a été accusée de déboiser 25 000 hectares pour étendre ses plantations de palmiers à huile. L'évaluation commandée par le FSC a confirmé qu'Olam Palm Gabon avait converti 24 133 hectares de forêt naturelle en plantations de palmiers à huile et défriché entre 900 et 1 823 hectares de zones non forestières à haute valeur de conservation.[133] En 2023, deux médias nigérians ont affirmé que le Département des services de l'État enquêtait sur Olam Nigeria, le groupe Olam et ses filiales pour une fraude présumée de plus de 50 milliards de dollars américains, en utilisant un réseau de sociétés écrans. Le groupe Olam a rejeté ces allégations.[134]

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Selon le dernier rapport annuel du groupe Olam, ses principaux actionnaires sont Temasek Capital (51,46 %), une société d'investissement publique de Singapour, l'entreprise automobile japonaise Mitsubishi Corporation (14,54 %) et Kewalram Chanrai Holdings Ltd. (6,89 %), une entreprise alimentaire singapourienne. Selon la société, 7,3 % du capital social total émis était détenu par des investisseurs institutionnels.[135] En ce qui concerne Olam Agri, une filiale du groupe Olam, la Saudi Agricultural & Livestock Investment Company (SALIC) a acquis une participation de 35,43 % en 2022.[136] En outre, depuis 2013, le groupe Olam a reçu cinq investissements de la Société financière internationale (SFI), la branche de la Banque mondiale chargée du secteur privé.[137]

4. MANULIFE INVESTMENT MANAGEMENT

SUPERFICIE DE TERRES POSSÉDÉES OU CONTRÔLÉES : **2,35 MILLIONS D'HECTARES**

Siège social : Toronto, Canada

Pays cibles : États-Unis, Canada, Chili, Brésil, Australie, Aotearoa/Nouvelle-Zélande

Type d'acteur : Société de gestion d'actifs

Gestion d'investissements Manuvie est une société de gestion d'actifs internationale basée au Canada. Elle est le bras financier de la Société Financière Manuvie, une importante société multinationale d'assurance et de services financiers. Manuvie est le deuxième gestionnaire de « capital naturel » au monde, avec plus de 14 milliards d'euros d'actifs gérés dans les domaines du bois, de la foresterie et des terres agricoles.[138] Plus de 10 milliards d'euros sont investis dans le portefeuille de forêts et de terres forestières de la société, tandis que les 3,7 milliards restants sont investis dans l'agriculture et les terres agricoles.[139]

Les investissements de Manuvie dans les ressources naturelles remontent à l'acquisition, en 2004, de Hancock Natural Resource Group, une société américaine spécialisée dans la sylviculture et l'agriculture. Depuis 2021, Hancock Natural Resource Group exerce ses activités sous la marque Manulife Investment Management.[140] Les investissements de la société dans les forêts et les terres agricoles ont considérablement augmenté au cours des dix dernières années, et elle a acquis au moins 50 000 hectares de terres depuis 2021.

Le patrimoine foncier de Manuvie comprend 2,2 millions d'hectares de forêts et de terrains forestiers (plantations de résineux et de feuillus et forêts naturelles mixtes) aux États-Unis, en Aotearoa/Nouvelle-Zélande, en Australie, au Chili, au Brésil et au Canada, ainsi que 161 000 hectares de terres agricoles aux États-Unis, en Australie, au Chili et au Canada.[141] Ce patrimoine est réparti de la manière suivante:[142]

- 1,4 million d'ha de forêts, de terres forestières et de terres agricoles aux États-Unis ;
- 28 700 ha de forêts, de terres forestières et de terres agricoles au Canada;
- 587 000 ha de forêts, de terres forestières et de terres agricoles en Australie;
- 209 000 ha de forêts et de terres forestières en Aotearoa/Nouvelle-Zélande;
- 55 000 ha de forêts et de terres forestières au Brésil;[143]
- 44 000 ha de forêts, de terres forestières et de terres agricoles au Chili.

Selon la société, les exploitations agricoles de Manulife sont principalement utilisées pour des plantations destinées à la production d'amandes, de noix, de pistaches, de cerises, de canneberges, de raisins, de pommes et d'agrumes.[144]

Manuvie déclare que 100 % de son portefeuille de placements dans l'agriculture et le bois est certifié comme étant géré de façon durable par la Sustainable Forestry Initiative (SFI), le Forest Stewardship Council (FSC) ou le Leading Harvest Farmland Management Standard.[145] L'entreprise a en outre approuvé une stratégie « net zéro » et a mis en place un conseil exécutif interne sur le développement durable, chargé de veiller à ce que les décisions commerciales soient conformes à ses objectifs en matière de développement durable.[146]

L'entreprise s'est également lancée dans l'échange de droits d'émission de carbone. En 2021, Manulife a acheté 36 000 hectares de forêt dans l'État américain du Maine, dans le cadre de ce qu'elle a appelé son premier investissement « carbon-first » (priorité au carbone).[147] En outre, dans le cadre de sa stratégie « Forest Climate Strategy », Manulife a créé un fonds « Forest Carbon Fund » de 480 millions de dollars américains, une initiative d'investissement spécialisée dans l'acquisition et la gestion de forêts et de terrains boisés dans le but explicite de séquestrer du carbone et d'avoir un impact sur le climat.[148] Sur son site web, l'entreprise affirme que son groupe de gestion des terres boisées a vendu « près de 6,1 millions de tonnes métriques de crédits de carbone forestier » depuis 1985.[149]

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Manulife Investment Management est entièrement détenue par la Société Financière Manuvie, dont les principaux actionnaires sont la Société Trust Royal du Canada (8,7 %), Vanguard Fiduciary Trust Co. (4,2 %) et BMO Bank NA (Banque de Montréal) (2,3 %).[150]

5. ARAUCO

SUPERFICIE DE TERRES POSSÉDÉES OU CONTRÔLÉES : **1.71 MILLION HECTARES**

Siège social : Santiago, Chile

Pays cibles : Chili, Argentine, Brésil et Uruguay

Type d'acteur : Entreprise forestière

Celulosa Arauco y Constitución S.A. (en abrégé : Arauco) est une entreprise chilienne engagée dans la fabrication de pâte de cellulose, de bois scié, de panneaux de particules et de panneaux de fibres à densité moyenne (MDF), et d'énergie renouvelable (électricité basée sur la biomasse). L'entreprise est l'un des plus grands producteurs mondiaux de pâte à papier (utilisée pour le papier et l'emballage), avec une production de 3,8 millions de tonnes en 2023.[151] Selon l'entreprise, ses activités industrielles sont actuellement réparties dans 11 pays, à savoir le Canada, les États-Unis, le Mexique, le Chili, l'Argentine, l'Uruguay, le Brésil, l'Espagne, le Portugal, l'Allemagne et l'Afrique du Sud.

Contrairement à d'autres types de propriétaires fonciers, tels que les grands fonds d'investissement, les fonds de pension et les gestionnaires d'actifs, qui se concentrent sur les terres pour diversifier leurs investissements et profiter des avantages à long terme de la valorisation des terres, Arauco opère en tant qu'entreprise intégrée avec un modèle d'entreprise visant à maximiser la valeur de ses produits dérivés du bois. En 2023, Arauco possédait sept usines de pâte à papier, 28 usines de panneaux et neuf scieries dans plusieurs pays.[152]

Les propriétés foncières d'Arauco couvrent 1,71 million d'hectares, répartis comme suit:

- 1 million d'hectares de forêts au Chili, dont 285 000 hectares de forêts indigènes;
- 264 000 hectares en Argentine, dont 120 000 hectares de forêts indigènes;
- 308 000 hectares au Brésil, dont 5 000 hectares de forêts indigènes; et
- 138 000 hectares en Uruguay, dont 99 000 hectares de forêt indigène.[153]

Selon l'entreprise, 492 000 hectares de ses terres sont des forêts indigènes, tandis que 951 000 hectares sont des plantations d'arbres (principalement d'eucalyptus et de pins).[154] Depuis 2010, l'entreprise a augmenté ses terres de 70 000 hectares et a acquis plusieurs grandes usines de panneaux et de cellulose.[155]

Arauco affirme avoir atteint la neutralité carbone en 2020[156] et être la première entreprise forestière d'Amérique latine à émettre des obligations durables sur les marchés chiliens de la dette « pour financer ou refinancer des projets verts, des projets sociaux ou une combinaison de ceux-ci »[157]. Ces dernières années, Arauco a développé un portefeuille de projets de compensation carbone, en se concentrant sur la gestion responsable des forêts et la production d'énergie à partir de biomasse.[158]

Cependant, les plantations d'arbres en monoculture d'Arauco ont été associées au remplacement des forêts indigènes par des plantations monospécifiques (notamment de pins et d'eucalyptus), ce qui a entraîné une perte d'habitat et un déclin de la biodiversité.[159] En outre, l'entreprise a acquis de vastes portions de terres publiques pour y planter des monocultures d'arbres et a bénéficié d'exonérations fiscales pendant la dictature chilienne.[160] Arauco a également été accusée d'être impliquée (avec d'autres entreprises forestières) dans l'accaparement de terres appartenant aux territoires du peuple mapuche.[161] En 2022, un tribunal chilien a confirmé que l'entreprise avait opéré pendant trente ans sur des terres appartenant à la communauté mapuche de Mariquina.[162] En outre, Arauco possède 27 % des terres de la province de Misiones en Argentine, ce qui en fait l'une des provinces où le niveau de propriété foncière étrangère est le plus élevé.[163] Selon une étude, cette concentration a provoqué des conflits avec le peuple autochtone Mbya Guarani, en ce qui concerne - notamment - l'incendie par Arauco de plus de 100 hectares de forêt vierge ainsi que des différends liés à des allégations de mauvaises conditions de travail.[164]

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Arauco est principalement détenue par Empresas Copec S.A., qui détient environ 99,99 % des actions d'Arauco. Empresas Copec S.A. est à son tour contrôlée par AntarChile S.A., qui détient environ 60,82 % d'Empresas Copec S.A. AntarChile S.A. fait partie du groupe Angelini, l'un des principaux conglomérats économiques du Chili. En termes de revenus, l'entreprise a connu une croissance de 59 % depuis 2010.[165]

6. SHELL

SUPERFICIE DE TERRES POSSÉDÉES OU CONTRÔLÉES : **1,3 MILLION D'HECTARES**

Siège social : Londres, Royaume-Uni

Pays cibles : Brésil

Type d'acteur : Entreprise de combustibles et d'énergie

En 2011, Shell a créé la société Raízen en partenariat avec l'entreprise agroalimentaire brésilienne Cosan S.A.[166] Raízen est une entreprise énergétique intégrée, qui opère sur l'ensemble de la chaîne de valeur des bioénergies, de la culture de la canne à sucre à la production d'éthanol et à la distribution de carburants. Elle est l'un des plus grands producteurs mondiaux de canne à sucre, d'éthanol et de bioénergie.[167] Selon son rapport annuel pour l'année agricole 2023-24, elle possède 38 unités de production et une raffinerie, et distribue des carburants, des produits et des services sous la marque Shell, sous licence Raízen, au Brésil, en Argentine et au Paraguay. Elle dessert également les marchés d'Amérique du Nord, d'Europe, d'Afrique et d'Asie avec de l'éthanol et du sucre. Raízen affirme en outre être le troisième plus grand négociant en électricité du Brésil.[168] Au cours de l'année agricole 2023-24, Raízen a réalisé un chiffre d'affaires net d'environ 37,5 milliards de dollars américains et a produit 36 millions de litres de son propre biocarburant de deuxième génération à base de bagasse de canne à sucre et de paille.[169]

Pour sa production de sucre et d'éthanol, Raízen gère des plantations de canne à sucre couvrant 1,3 million d'hectares de terres agricoles au Brésil.[170] Selon la société, plus de 500 000 hectares sont des « zones protégées dédiées à la restauration en partenariat avec SOS Mata Atlântica [une organisation environnementale brésilienne à but non lucratif] ».[171] La superficie contrôlée par Raízen a considérablement augmenté ces dernières années, passant de 860 000 hectares de terres cultivées en 2021, selon Shell.[172]

Raízen se présente comme une entreprise durable, affirmant être le premier producteur d'éthanol certifié au monde.[173] En outre, elle affirme que sa production de canne à sucre a un impact positif sur la réduction des effets du changement climatique au Brésil, déclarant que « [l]es changements dans l'utilisation des terres et l'amélioration des pratiques de culture de la canne à sucre ont conduit à l'élimination annuelle d'environ 9,8 millions de tonnes métriques de CO2 de l'atmosphère ».[174]

Pourtant, Raízen a fait l'objet de nombreuses accusations au fil des ans concernant l'accaparement de terres et des pratiques non durables. En 2011, par exemple, l'entreprise a été accusée de s'approvisionner en canne à sucre sur des terres appartenant traditionnellement au peuple autochtone guarani.[175] En 2024, des enquêtes ont en outre indiqué que certains fournisseurs de Raízen étaient connus pour avoir eu recours au travail forcé.[176] La même année, Raízen Energia SA et sa filiale suisse, Raízen TradingSA, ont été condamnées par la Commodity Futures Trading Commission (CFTC) à payer une amende combinée de 750 000 dollars américains pour s'être livrées à des ventes illégales et à des transactions non concurrentielles sur le marché à terme du sucre.[177]

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Initialement, Shell détenait 44 % de Raízen, tandis que les 56 % restants étaient détenus par Cosan, mais la structure de l'actionnariat a changé depuis l'introduction en bourse de Raízen en août 2021. Depuis lors, la participation de Shell et de Cosan dans Raízen est d'environ 43,5 % chacune.[178] Les investisseurs publics détiennent environ 12 % des actions de la société. Il s'agit notamment de Wellington Management Group LLP (1,4 % des actions), Baillie Gifford & Co. (1,3 %), Nuveen (0,7 %) et Norges Bank (0,7 %).[179]

7. TIAA / NUVEEN

SUPERFICIE DE TERRES POSSÉDÉES OU CONTRÔLÉES : **1,2 MILLION D'HECTARES**

Siège social : New York, États-Unis

Pays cibles : États-Unis, Brésil, Colombie, Panama, Chili, Uruguay, Pologne, Roumanie, Australie, Aotearoa/Nouvelle-Zélande

Type d'acteur : Fonds de pension et société de gestion d'actifs

La Teachers Insurance and Annuity Association of America (TIAA) est un fonds de pension privé à but non lucratif basé aux États-Unis qui a été créé en 1918 et qui gère les comptes de retraite de millions d'enseignants, d'employés de collèges, d'universités et d'hôpitaux, ainsi que de travailleurs d'organisations à but non lucratif à travers les États-Unis. La société gère 1,28 trillion de dollars américains, ce qui en fait l'un des plus grands fonds de pension au monde.[180] TIAA acquiert des terres agricoles depuis 2007 et a lancé son premier fonds international de terres agricoles en 2012, suivi d'un second en 2015. Ces fonds ont collecté 5 milliards de dollars US auprès d'investisseurs institutionnels, notamment des fonds de pension, et d'autres acteurs financiers.[181]

TIAA possède 1,2 million d'hectares dans dix pays par l'intermédiaire de sa propre société de gestion d'actifs, Nuveen. Depuis 2021, ses propriétés foncières sont gérées par Nuveen Natural Capital, une plateforme d'investissement spécialisée au sein de Nuveen. Nuveen Natural Capital se présente comme « le plus grand gestionnaire d'actifs agricoles au monde »[182], avec 13,7 milliards de dollars d'actifs sous gestion.[183] Selon la société, elle possédait 328 200 hectares en 2012, ce qui signifie qu'elle a presque quadruplé ses propriétés foncières en onze ans.[184]

Selon Nuveen, son patrimoine foncier comprend 600 propriétés, dont:[185]

- 321 342 hectares aux États-Unis, utilisés pour l'horticulture, les cultures, le bois et les raisins de cuve, et dont 14 568 hectares font l'objet d'une restauration environnementale;
- 405 209 hectares au Brésil, utilisés pour la production de cultures, l'horticulture, la canne à sucre et le bois;
- 24 317 hectares en Colombie, utilisés pour la production de bois;
- 2 808 hectares au Chili, utilisés pour l'horticulture;
- 6 715 hectares au Panama, utilisés pour la production de bois;
- 32 745 hectares en Uruguay, utilisés pour la production de bois;
- 46 478 hectares en Pologne, utilisés pour la culture et la production de bois;
- 29 101 hectares en Roumanie, utilisés pour la production végétale;
- 349 797 hectares en Australie, utilisés pour la production de cultures, de canne à sucre, d'horticulture et de raisins de cuve;
- 273,9 hectares en Aotearoa/Nouvelle-Zélande, utilisés pour la production de raisins de cuve.

Nuveen indique que 69 % de ses terres sont en production (produits agricoles et bois productif), 21 % sont des forêts, des arbustes, des prairies et des eaux libres, et 10 % sont improductives (y compris les routes et les zones développées et stériles).[186] Les investissements fonciers de l'entreprise visent également à créer des plus-values grâce à l'augmentation de la valeur des terres.

TIAA et Nuveen se présentent comme des investisseurs durables et ont publié une stratégie et une politique de développement durable, qui comprend une politique de déforestation zéro.[187] Selon Nuveen, environ 14 500 hectares de ses propriétés font l'objet d'une restauration environnementale et 97 % de son bois et 63 % de son portefeuille de terres agricoles sont couverts par des normes de tierces parties.[188] L'entreprise a développé son propre cadre de suivi et publie des rapports annuels sur le développement durable. Depuis 2023, elle publie des données sur l'absorption du carbone pour les terres agricoles afin de mettre en évidence la prétendue contribution positive de ses activités foncières à la lutte contre le changement climatique.

Malgré ces affirmations, TIAA et Nuveen ont été accusées d'être impliquées dans l'accaparement de terres, la violence contre les communautés, la déforestation, la pollution et d'autres formes de destruction de l'écosystème. Ces pratiques ont été documentées en particulier pour leurs opérations foncières au Brésil (voir encadré 2).[189] En outre, un rapport de recherche a accusé TIAA/Nuveen et d'autres investisseurs commerciaux dans les terres agricoles aux États-Unis de porter atteinte à la propriété foncière et à la justice pour les agriculteurs afro-américains du delta du Mississippi.[190] En 2023, un fonds de pension allemand s'est retiré de l'un des fonds internationaux de terres agricoles de TIAA après que des membres se soient plaints de l'implication de TIAA/Nuveen dans l'accaparement de terres et la déforestation.[191]

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

La TIAA fonctionne comme une organisation mutuelle, ce qui signifie qu'elle est détenue par ses assurés plutôt que par des actionnaires externes. Nuveen Natural Capital est une filiale à 100 % de Nuveen, LLC, qui est une filiale à 100 % de TIAA.

8. EDIZIONE S.R.L. / BENETTON GROUP

SUPERFICIE DE TERRES POSSÉDÉES OU CONTRÔLÉES : **940 000 HECTARES**

Siège social : Trévise, Italie

Pays cibles : Argentine

Type d'acteur : Société de portefeuille

Edizione S.r.l. est la société holding de la famille Benetton, l'une des familles les plus riches d'Italie. Fondée en 1981, Edizione supervise un portefeuille diversifié d'investissements dans des secteurs tels que les infrastructures de transport, les infrastructures numériques, l'alimentation et les boissons, la vente au détail de voyages, l'immobilier, l'agriculture et l'industrie manufacturière. Entre autres, Edizione détient une participation majoritaire dans le groupe Benetton, principalement connu pour la marque de mode Benetton. En 2023, Edizione a généré un revenu consolidé de 9,5 milliards d'euros, dont près de 80 % provenaient de l'extérieur de l'Italie. Au 31 décembre 2023, sa valeur nette d'inventaire s'élevait à 1,7 milliard d'euros.[192]

En 1991, Edizione a acquis la Compañía de Tierras del Sud Argentino S.A., se diversifiant ainsi dans la détention de terres agricoles en Argentine. Par l'intermédiaire de la Compañía de Tierras del Sud Argentino, Edizione possède et gère environ 940 000 hectares en Patagonie argentine, ce qui en fait le plus grand propriétaire foncier privé du pays.[193] Les terres sont principalement utilisées pour l'élevage de moutons et la production de laine, mais, selon les médias, Edizione utilise également environ 7 500 hectares pour la production de maïs, de blé, de soja et de tournesol.[194] Selon la même source, elle consacre également environ 700 hectares à la production de rouleaux d'avoine, de vesce et de luzerne, entre autres pâturages. En outre, la Compañía de Tierras del Sud Argentino possède environ 10 000 hectares de forêts plantées, principalement de pins.[195]

L'entreprise exploite plusieurs grandes fermes (estancias) réparties dans quatre provinces argentines:

- 16 000 hectares à Buenos Aires;
- 356 000 hectares dans le Rio Negro et le Chubut;
- 552 000 hectares à Santa Cruz.[198]

Les propriétés foncières d'Edizione sont en partie situées sur des terres historiquement habitées et utilisées par les peuples autochtones Mapuche. Les Mapuches affirment que leurs terres ancestrales ont été injustement confisquées au cours de la « Conquête du désert » menée par l'Argentine au XIXe siècle, une campagne militaire qui a déplacé et tué des peuples autochtones. Au début des années 2000, certaines familles mapuches ont commencé à réoccuper les terres qu'elles considèrent comme ancestrales, en particulier dans le Chubut, en établissant des communautés sur des fermes appartenant à Benetton et en affirmant la souveraineté autochtone. Edizione/Benetton a réagi en revendiquant la propriété juridique et en demandant des ordonnances d'expulsion devant les tribunaux argentins.[197]

Le gouvernement argentin reconnaît légalement les titres de Benetton sur ces terres. Cependant, les communautés mapuches soutiennent qu'elles n'ont jamais légalement cédé ces terres et se battent aujourd'hui pour en récupérer certaines parties en tant que territoire ancestral en vertu de la loi argentine sur les droits autochtones (loi 26.160). Des expulsions, des arrestations et des affrontements impliquant les forces de sécurité argentines ont eu lieu à plusieurs reprises. Le conflit a attiré l'attention internationale en 2017 lorsque le militant Santiago Maldonado a disparu (avant d'être retrouvé mort) après que la police a fait une descente dans un camp de protestation mapuche sur les terres d'Edizione/Benetton.[198]

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Edizione est détenue à 100 % par la famille Benetton. Compañía de Tierras del Sud Argentino S.A. est détenue à 100 % par Edizione.

9. CRESUD

SUPERFICIE DE TERRES POSSÉDÉES OU CONTRÔLÉES : **883 000 HECTARES**

Siège social : Buenos Aires, Argentine

Pays cibles : Argentine, Brésil, Paraguay, Bolivie.

Type d'acteur : Société agroalimentaire et immobilière

Cresud S.A.C.I.F. y A. est une société agro-industrielle argentine de premier plan dont le portefeuille diversifié comprend des terres agricoles et des actifs immobiliers. Selon son rapport annuel 2023, Cresud possède et contrôle 883 531 hectares de terres en Argentine, au Brésil, au Paraguay et en Bolivie. Parmi ces terres, 223 178 hectares ont été utilisés pour la production de cultures, 167 431 hectares pour l'élevage de bovins et d'ovins, et 464 858 hectares sont des « réserves foncières » (principalement des forêts naturelles). Parmi ces derniers, 132 000 hectares sont des concessions. 28 064 hectares ont été loués à des tiers.[199] Selon un rapport de recherche de 2010,[200] Cresud possédait alors 625 000 hectares, ce qui indique que ses propriétés foncières ont augmenté de 29 % au cours des 13 dernières années.

Les terres du Brésil, du Paraguay et de la Bolivie sont gérées par sa filiale BrasilAgro, créée par Cresud en 2005 et devenue depuis l'une des plus grandes entreprises brésiliennes en termes de superficie de terres arables.[201] Selon le rapport de durabilité 2023 de BrasilAgro, l'entreprise possède douze propriétés et participe à huit partenariats agricoles au Brésil, au Paraguay et en Bolivie, couvrant 273 486 hectares. Environ 200 000 hectares sont des terres arables.[202] Selon les informations fournies sur son site web, environ 205 000 hectares de ses propriétés foncières sont situés au Brésil (Maranhão, Piauí, Bahia, Minas Gerais, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul et São Paolo), environ 59 000 hectares au Paraguay et près de 8 000 hectares en Bolivie.[203]

Bien que Cresud et BrasilAgro utilisent une partie de leurs terres pour la production de cultures (soja, maïs, blé et autres céréales[204]) et l'élevage, elles se concentrent sur la création de plus-values grâce à l'acquisition, au développement, à l'exploitation et à la vente de propriétés rurales adaptées aux activités agricoles. Ces activités comprennent le défrichage et le développement d'infrastructures.[205] Cresud détient également une participation majoritaire dans IRSA Inversiones y Representaciones S.A., une importante société immobilière argentine qui se consacre au développement et à la gestion de l'immobilier urbain.[206]

La société Cresud a été accusée de contrôler des terres qui empiètent sur le territoire ancestral du peuple Wichí, un groupe autochtone de la région du Gran Chaco, en Argentine. Selon un rapport, les enfants Wichí de la municipalité de Santa Victoria Este souffraient de malnutrition sévère et de pénurie d'eau, ce que l'Institut national des affaires indigènes (INAI) a attribué à la déforestation et au défrichement à grande échelle ainsi qu'à la contamination des sources d'eau par Cresud et d'autres entreprises agro-industrielles.[207]

AgroBrasil aurait également été impliquée dans la déforestation, l'accaparement de terres et le déplacement de communautés rurales. Elle a notamment été accusée d'avoir défriché plus de 21 000 hectares de végétation indigène dans la région brésilienne du Cerrado entre 2012 et 2017.[208] Dans la municipalité de Correntina, à Bahia, la communauté de Capão do Modesto aurait été déplacée en raison des opérations agricoles de l'entreprise.[209] Des enquêtes menées par l'Institut national de la colonisation et de la réforme agraire (INCRA) du Brésil ont en outre indiqué que BrasilAgro pourrait avoir acquis des terres dans des États comme Bahia, Maranhão et Piauí sans les autorisations nécessaires, ce qui pourrait constituer une violation des lois brésiliennes qui limitent la propriété étrangère des terres rurales.[210]

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Le principal actionnaire de Cresud est Eduardo Sergio Elsztain (38,7 % des actions), un homme d'affaires argentin et le plus grand promoteur immobilier du pays.[211] Les autres actionnaires sont BlackRock (environ 1,23 % des actions), Dimensional Fund Advisors LP (0,85 %) et Vanguard Group (0,42 %).[212] Depuis 2023, Cresud est le principal actionnaire de BrasilAgro, avec 34,38 % des actions.[213]

10. WILMAR INTERNATIONAL

SUPERFICIE DE TERRES POSSÉDÉES OU CONTRÔLÉES : **502 718 HECTARES**

Siège social : Singapour

Pays cibles : Malaisie, Indonésie, Ghana, Côte d'Ivoire, Nigeria, Libéria, Ouganda, Sri Lanka

Type d'acteur : Entreprise agro-industrielle

Wilmar International Limited est l'un des principaux groupes agro-industriels d'Asie et l'une des plus grandes entreprises mondiales de transformation et de commerce de produits agricoles. Il est présent dans plus de 50 pays et couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'agriculture, y compris la culture des palmiers à huile, la trituration des graines oléagineuses (par exemple, le soja), le raffinage des huiles comestibles, la fabrication de produits alimentaires (margarine, huile de cuisson, etc.), la production d'agrocarburants, la mouture et le raffinage des céréales et du sucre, le commerce d'engrais et d'ingrédients pour l'alimentation animale, la logistique, l'expédition et les réseaux de distribution.[214]

Wilmar est particulièrement connu pour ses activités dans le domaine de l'huile de palme et figure parmi les plus grands négociants et raffineurs d'huile de palme au monde. Selon le rapport annuel 2024 de Wilmar, la superficie totale plantée en palmiers à huile de l'entreprise s'élève à 230 951 hectares. En outre, elle déclare posséder des plantations en Ouganda et en Afrique de l'Ouest par le biais de joint-ventures totalisant environ 60 000 hectares et gérer directement 36 030 hectares au titre de régimes de petites exploitations en Indonésie et en Afrique, ainsi que 175 737 hectares supplémentaires, également au titre de régimes de petites exploitations, par l'intermédiaire d'associés en Afrique.[215]

L'entreprise ne fournit pas d'informations précises sur la localisation de ses plantations, mais indique que 65 % d'entre elles sont situées en Indonésie (Sumatra, Kalimantan occidental et Kalimantan central), 26 % en Malaisie orientale (Sabah et Sarawak) et 9 % en Afrique.[216] Selon une carte figurant sur son site web, les plantations africaines de Wilmar se trouvent au Nigeria, au Ghana, en Côte d'Ivoire (Boubo, Iboke, Irobo, Blidouba et Ehania), au Liberia et en Ouganda (Kalangala).[217] La carte indique également que l'entreprise possède des plantations au Sri Lanka (Udugama et Watawala). Les propriétés foncières déclarées par Wilmar en 2010 (435 000 hectares) indiquent une augmentation d'environ 62 000 hectares (ou 14 %) au cours des 15 dernières années.[218]

Wilmar vante abondamment le caractère durable de ses activités. L'entreprise a notamment adopté une politique de non-déforestation, de non-tourbière et de non-exploitation (NDPE), revendique 98,8 % de traçabilité jusqu'au moulin pour son huile de palme et 90,6 % de traçabilité jusqu'à la plantation, et affirme que 82 % de ses plantations et de ses opérations sont certifiées par la Table ronde sur l'huile de palme durable (Roundtable on Sustainable Palm Oil - RSPO). Elle déclare également que 31 799 hectares de ses terres sont des zones de conservation, qu'elle a mis en place un mécanisme de règlement des griefs et qu'elle met en œuvre des projets visant à améliorer les moyens de subsistance des petites exploitations agricoles.[219]

Pourtant, l'entreprise a fait l'objet de vives controverses et accusations de la part de groupes de défense de l'environnement et des droits humains. Plusieurs organisations de la société civile ont publié des rapports mettant en cause Wilmar dans des pratiques abusives et non durables, notamment la déforestation et la perte de biodiversité liées à l'expansion du palmier à huile, l'accaparement des terres et les conflits, la pollution de l'eau, les mauvaises pratiques de travail (y compris le travail forcé et le travail des enfants), et l'opacité de la chaîne d'approvisionnement.[220]

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

En 2023, Wilmar a enregistré un chiffre d'affaires de 67,16 milliards de dollars US, soit une baisse de 8,5 % par rapport à l'année précédente.[221] La structure de l'actionnariat de la société comprend à la fois des entreprises et des investisseurs institutionnels. Les principaux actionnaires sont Archer Daniels Midland Company (ADM, qui détient 21,93 % des actions), PPB Group Berhad (un conglomérat malaisien qui détient environ 18,31 % des actions) et Longhlin Asia (une société basée en Indonésie qui détient 8,67 % des actions). Les investisseurs institutionnels représentent environ 8,54 % de l'actionnariat.[222]

V Analyse : Les propriétaires fonciers transnationaux font partie intégrante de la croissance de la concentration et des inégalités foncières

La vue d'ensemble des dix plus grandes entités au monde qui possèdent et contrôlent des terres à l'échelle transnationale révèle plusieurs éléments fondamentaux.

Tout d'abord, les chiffres confirment l'existence d'un groupe restreint de propriétaires fonciers transnationaux qui ont accumulé des quantités colossales de terres. À elles seules, les dix plus grandes entités possèdent et contrôlent une superficie stupéfiante de 40 445 718 hectares, soit 404 571 km², ce qui équivaut à peu près à la taille du Japon, du Zimbabwe ou du Paraguay. Les données historiques ne sont pas toujours disponibles, mais il semble que plusieurs d'entre elles aient considérablement augmenté leurs propriétés foncières au cours des dernières années. Parmi les exemples, citons Wilmar, qui a augmenté ses avoirs fonciers de 15 % au cours des quinze dernières années, Cresud, avec une augmentation de 29 % au cours de la même période, et TIAA/Nuveen, qui a presque quadruplé son portefeuille foncier depuis 2012.[223]

La liste fournie dans le chapitre précédent n'est probablement que la partie émergée de l'iceberg en ce qui concerne l'accumulation de la propriété et du contrôle fonciers par des acteurs puissants, qu'il s'agisse d'entreprises, d'acteurs financiers ou d'individus ultra-riches. Au-delà de la difficulté de trouver des données fiables sur la propriété foncière des entreprises, il est important de noter que les 502 718 hectares détenus par le 10ème plus grand propriétaire foncier de la liste représentent toujours une superficie énorme, et que les bases de données disponibles et la littérature de recherche ont documenté un nombre important de transactions foncières affectant des dizaines de milliers d'hectares. En outre, si l'on tient compte d'autres secteurs - tels que le logement, l'exploitation minière et l'eau - la superficie totale des terres contrôlées par ces entités est sans aucun doute plus élevée. Et les chiffres augmentent encore si l'on tient compte des propriétaires fonciers opérant dans les pays où ils sont établis. En effet, des sociétés et des individus très riches possèdent des superficies gigantesques dans des pays tels que l'Australie, la Russie, la Chine et les États-Unis, entre autres.[224]

Deuxièmement, **la liste révèle une grande diversité d'acteurs impliqués dans le commerce foncier. Si certains des plus grands propriétaires fonciers mondiaux sont des entreprises agro-industrielles, forestières et énergétiques directement impliquées dans les opérations de leurs exploitations - y compris la transformation et le commerce des produits agricoles et forestiers-, plusieurs autres sont des acteurs financiers, tels que des fonds de pension et des sociétés de gestion d'actifs**. Le fait que des sociétés telles que Macquarie, Manulife et TIAA/Nuveen figurent parmi les principaux propriétaires fonciers transnationaux démontre que la terre, les forêts et les ressources naturelles connexes ont été transformées en actifs financiers, les investissements liés à la terre suivant en grande partie la logique des marchés financiers plutôt que celle de l'économie réelle. En outre, de grandes sociétés de gestion d'actifs et des fonds d'investissement tels que BlackRock, State Street et Vanguard figurent parmi les actionnaires de plusieurs des dix plus grands propriétaires fonciers.

À cet égard, la liste du chapitre précédent montre que les investissements dans le carbone, la biodiversité et d'autres « actifs naturels » contribuent de manière significative à l'accaparement des terres et aux

inégalités. Cela confirme une tendance selon laquelle les « accaparements verts » constituent une part croissante des transactions foncières ou, comme l'a récemment déclaré le président de la Banque africaine de développement : « Nous avions les accaparements de terres. Maintenant, nous avons les accaparements de carbone ».[225] Des entreprises spécialisées telles que Blue Carbon, dont l'activité principale consiste à participer aux opérations du marché du carbone et à en tirer profit, et Manulife - qui prétend être la deuxième plus grande « entreprise d'actifs naturels » du monde - sont des exemples particulièrement frappants de cette tendance. Certaines des méthodes utilisées par ces entreprises pour contrôler et exploiter les terres et les forêts restent opaques et, dans certains cas, remettent en question les catégories traditionnelles de propriété (par exemple, la propriété exclusive ou les baux). Ces nouvelles formes de contrôle peuvent ne pas conduire immédiatement à l'expulsion physique des communautés, mais elles aboutissent souvent à des formes plus indirectes de dépossession et d'exploitation.

Par ailleurs, de nombreuses entreprises dont le cœur de métier reste lié à l'agro-industrie, à la sylviculture et à l'énergie ont introduit des projets carbone dans leurs activités au cours des dernières années. Outre le fait que les projets de compensation et d'échange de carbone et de biodiversité alimentent l'accaparement des terres et des ressources, il est important de rappeler qu'ils reposent sur des hypothèses problématiques, qu'ils appliquent des mesures rudimentaires à des cycles naturels complexes et qu'ils présentent des avantages très discutables pour le climat et la biodiversité.[226]

Un quatrième aspect concerne la répartition géographique des propriétaires fonciers transnationaux et la localisation de leurs exploitations. En termes de siège social, les dix premiers propriétaires fonciers se répartissent équitablement entre les pays du Nord (États-Unis, Canada, Australie, Royaume-Uni et Italie) et les pays du Sud (Singapour, Argentine, Chili et Émirats arabes unis). **Si certaines de leurs propriétés foncières sont situées dans des pays du Nord, la majeure partie se trouve dans des pays du Sud. En ce sens, et bien que le tableau soit plus complexe que l'on pourrait s'y attendre, les propriétaires terriens transnationaux contribuent à l'extraction de la richesse du Sud vers le Nord**. Ce phénomène s'inscrit dans le cadre des flux financiers mondiaux qui entraînent des transferts de ressources et de capitaux des pays pauvres vers les pays riches, perpétuant ainsi les schémas d'exploitation coloniale et d'extraction des richesses.[227] Singapour et le Brésil, deux pays du Sud qui figurent en bonne place parmi les dix premiers et parmi les pays cibles, jouent un rôle économique, financier et politique important dans leurs régions respectives. Singapour est l'un des principaux centres financiers du monde et attire les investissements internationaux et les sièges sociaux d'entreprises. Le Brésil a la plus grande économie d'Amérique latine et est l'un des principaux producteurs et exportateurs de produits agricoles au monde. Dans ce contexte il est important de noter que les propriétaires fonciers transnationaux basés dans les pays du Sud sont principalement des entreprises agro-industrielles et forestières, c'est-à-dire des entités impliquées dans la gestion opérationnelle de leurs terres, alors que la plupart des propriétaires fonciers basés dans les pays du Nord sont des entités financières, qui se concentrent principalement sur la génération de gains en capital à partir de leurs investissements fonciers. Blue Carbon est une exception, puisqu'il s'agit d'un investisseur financier non basé dans un pays de l'OCDE.

Cinquièmement, pratiquement tous les plus grands propriétaires terriens transnationaux ont été associés à l'accaparement de terres, à des violations des droits humains, à la déforestation et à d'autres crimes contre l'environnement.[228] Les abus bien documentés de plusieurs acteurs de la liste montrent qu'ils jouent un rôle majeur dans les **accaparements incessants de terres et de ressources, qui violent les droits humains des personnes et des communautés, provoquent et aggrave les crises écologiques, et extraient des richesses au profit d'une élite restreinte, sapant ainsi la capacité des États à poursuivre des voies de développement durable et à opérer des transitions justes**. L'exemple des investissements fonciers de TIAA dans la région du Cerrado au Brésil en est une illustration frappante (voir encadré 2).

ENCADRÉ 2 : SPÉCULATION FONCIÈRE ET DESTRUCTION DE L'ENVIRONNEMENT PAR LA TIAA DANS LE CERRADO BRÉSLIEN[229]

La région du Cerrado au Brésil, l'une des zones les plus riches en biodiversité au monde,[230] est devenue un point central de l'expansion de l'agro-industrie, principalement pour les plantations de soja et de coton. Ce biome, l'un des écosystèmes les plus menacés du Brésil, a déjà perdu plus de 50 % de sa végétation d'origine, principalement en raison de l'établissement de plantations d'arbres commerciales, de grandes monocultures agro-industrielles et de pâturages pour la production de bétail.[231] La région de MATOPIBA, qui comprend les États brésiliens de Maranhão, Tocantins, Piauí et Bahia, est la dernière frontière de l'agriculture industrielle, où la spéculation foncière, la déforestation et l'accaparement des terres s'accélèrent en raison des actions des sociétés financières et agro-industrielles transnationales.

L'un des principaux acteurs de cette expansion est le fonds de pension états-unien TIAA qui, selon des informations sur sa page web, a acquis de vastes étendues de terres dans la région. Un grand nombre de ses transactions foncières ont été réalisées par l'intermédiaire de sa filiale brésilienne, Radar Propriedades Agrícolas, une société créée en 2008 sous la forme d'une coentreprise avec le géant brésilien de l'agro-industrie Cosan.[232] Selon une carte figurant sur son site Internet, TIAA – par l'intermédiaire de sa filiale de gestion d'actifs, Nuveen, et de Radar – a acquis environ au moins 61 000 hectares dans la région.[233] Malgré ses affirmations de gestion responsable des terres agricoles, des rapports basés sur la surveillance par satellite ont suggéré qu'une déforestation à grande échelle a eu lieu dans les fermes appartenant à TIAA/Nuveen et Radar, malgré le fait que Nuveen ait introduit une politique de « non-déforestation » en 2018.[234]

L'expansion de l'agro-industrie dans la région de MATOPIBA a eu des conséquences dévastatrices pour les communautés locales. De nombreuses familles dépendent des rivières et des zones humides pour leur subsistance, mais ces sources d'eau sont détournées pour l'irrigation à grande échelle, ce qui provoque des sécheresses dans des régions qui disposaient auparavant d'eau en abondance tout au long de l'année. Les communautés touchées ont signalé que les pesticides provenant des monocultures ont contaminé les rivières, menaçant la production alimentaire et la biodiversité. Des témoignages de paysans et de paysannes locaux indiquent que l'accaparement des terres s'est intensifié, des hommes armés menaçant

les communautés traditionnelles pour les forcer à quitter leurs terres.[235] Les communautés locales sont de plus en plus menacées de dépossession, car les sociétés agro-industrielles désignent leurs territoires comme « réserves légales » en vertu des lois brésiliennes sur l'environnement, qui imposent la conservation des forêts sur les terres agricoles.[236]

Au-delà des impacts sociaux, la destruction écologique du Cerrado est alarmante. Les taux de déforestation dans la région ont augmenté de 68 % en 2023, dépassant ceux de l'Amazonie. Les trois quarts de la déforestation dans le Cerrado ont eu lieu dans le MATOPIBA.[237] La déforestation dans l'État de Piauí a augmenté de 103 % en 2022.[238] En 2023, Maranhão, Tocantins et Bahia étaient les trois États ayant les taux de déforestation les plus élevés au Brésil.[239] [La région a également été touchée par des incendies, qui sont un phénomène naturel, mais des rapports indiquent qu'ils sont parfois déclenchés intentionnellement pour défricher des terres destinées à l'agriculture industrielle.[240] Bien que Nuveen affirme avoir mis en place des systèmes de surveillance des incendies, des rapports suggèrent que des incendies se sont également produits dans des fermes appartenant à TIAA/Nuveen et à Radar.[241]

Les acquisitions foncières de la TIAA au Brésil soulèvent de sérieuses questions juridiques, notamment en matière de législation sur la propriété foncière étrangère. En vertu du droit brésilien, les entités étrangères ne peuvent détenir plus de 25 % des terres rurales d'une municipalité, et le pourcentage de terres détenues par les entreprises d'une même nationalité ne peut être supérieur à 10 %. Or, les enquêtes indiquent que TIAA et Radar ont structuré leurs opérations par le biais d'un réseau complexe de filiales afin de contourner ces restrictions. Dans certains cas, des preuves indiquent qu'elles ont acquis des terres faisant l'objet de litiges juridiques en cours et relatifs à des accaparements de terres.[242] On sait par exemple que Radar a acheté des parcelles de terre dans le Maranhão et le Piauí liées à des entités commerciales accusées d'accaparements illégaux de terres.[243]

Malgré ces préoccupations d'ordre juridique, environnemental et en matière de droits humains, TIAA et Cosan continuent d'étendre leur empire agro-industriel au-delà du Brésil. Par l'intermédiaire d'une nouvelle coentreprise, Radar Gestão, créée en 2024, ils contrôlent désormais de vastes étendues de terres en Amérique latine, notamment des plantations d'eucalyptus et de canne à sucre.[244] Cette expansion s'inscrit dans le cadre de leur intérêt stratégique pour la finance carbone, car le nouveau marché brésilien des crédits carbone offre à l'agro-industrie la possibilité de tirer profit de la préservation des forêts.[245] Toutefois, compte tenu des antécédents de ces entreprises en matière de déforestation et d'accaparement des terres, leurs véritables engagements en faveur de l'environnement suscitent un grand scepticisme. À mesure que TIAA et Cosan s'implantent sur les marchés internationaux, il est impératif de contrôler davantage leurs activités afin d'éviter de nouvelles destructions écologiques et de nouvelles violations des droits humains.

Sixièmement, bien qu'il soit difficile d'établir un lien direct entre les acquisitions de terres par les plus grands propriétaires fonciers du monde et la dynamique structurelle plus large de la concentration des terres dans un pays ou une région donnés, il apparaît clairement que l'accumulation de telles quantités de terres entre les mains de quelques entités favorise - et constitue - un changement mesurable vers une répartition toujours plus inégale de la propriété et du contrôle des terres, ainsi que de l'utilisation des ressources naturelles. Des recherches supplémentaires et de meilleures approches méthodologiques sont nécessaires pour établir plus clairement les liens entre les opérations des propriétaires fonciers transnationaux et les changements structurels dans les régimes fonciers. Dans ce contexte, il est important de souligner que les acquisitions de terres par ces acteurs ont des répercussions au-delà des terres qu'ils possèdent ou contrôlent. Lorsque de grandes entreprises ou des fonds disposant d'énormes ressources économiques investissent de grandes quantités de capitaux dans la terre, cela crée un effet de marché qui encourage des investissements similaires par d'autres acteurs et augmente les prix de la terre, déclenchant et alimentant ainsi une dynamique d'accaparement, de dépossession et de changement d'utilisation de la terre, qui ne peut qu'exacerber les schémas existants de discrimination, de marginalisation et d'inégalité.

Enfin, **de nombreux grands propriétaires fonciers transnationaux opèrent à travers des réseaux d'investissement complexes, c'est-à-dire des réseaux d'acteurs mondiaux qui permettent le commerce de la terre et en tirent profit. Ces acteurs comprennent les banques et autres entreprises qui financent des projets spécifiques, ainsi que les entreprises qui achètent les produits (y compris les produits financiers) générés par ces projets.[246] Le fait d'opérer par le biais de structures financières complexes - qui comprennent souvent des filiales, des investisseurs institutionnels et des banques en tant qu'actionnaires importants, et dans certains cas par le biais de paradis fiscaux ou de centres financiers offshore - permet aux grands propriétaires fonciers de dissimuler l'étendue réelle de leurs propriétés foncières et des profits qui y sont associés, de contourner la législation limitant la propriété foncière (en particulier par des entités étrangères), de se soustraire à l'imposition fiscale et au contrôle public, et de ne pas avoir à répondre de leurs actes en cas d'abus et de crimes, ou d'une combinaison de ces éléments**. Ces réseaux d'investissement complexes compliquent également les efforts des défenseurs des droits humains - et parfois même des autorités - pour identifier l'emplacement exact des propriétés foncières concernées ainsi que pour identifier clairement le propriétaire d'une parcelle de terre ou d'un bien immobilier.[247]

VI La voie à suivre : Les politiques de redistribution sont essentielles pour lutter contre l'inégalité foncière et les crises mondiales actuelles

L'accumulation d'énormes superficies de terres par des propriétaires fonciers transnationaux est à la fois l'expression et le moteur d'inégalités croissantes dans la propriété, le contrôle et l'utilisation de la terre et d'autres ressources naturelles. Il s'agit là d'un aspect essentiel des inégalités persistantes dans les systèmes alimentaires et de l'aggravation des inégalités en général. Comme le montrent les exemples présentés dans ce rapport et l'abondante littérature sur les accaparements de terres, ces tendances ont à la fois des effets immédiats et des conséquences à plus long terme sur les communautés et les écosystèmes, entraînant la dépossession et la violence à l'encontre des personnes marginalisées, ainsi que la déforestation, la pollution et la contamination, et la perte de biodiversité. L'inégalité foncière compromet à la fois la paix et la cohésion sociale, l'utilisation et la gestion durables des territoires, la souveraineté alimentaire et la transformation des systèmes alimentaires dans le cadre de transitions justes vers des économies et des sociétés plus justes et plus durables, tant pour les générations actuelles que pour les générations futures. Elle menace également la capacité des populations locales à exercer leur droit à l'autodétermination, en ce qui concerne notamment les décisions relatives à l'utilisation des terres et des territoires, et entrave la participation politique des populations rurales. La réduction des inégalités foncières est donc un impératif à la fois social, économique et politique, ainsi qu'en matière de droits humains. Poursuivre dans la voie actuelle reviendrait non seulement à perpétuer l'injustice sociale, mais aussi à compromettre la viabilité économique et environnementale de la planète.

Le caractère transnational des tendances actuelles en matière d'accumulation de terres soulève des questions spécifiques et accentue le besoin urgent de mesures politiques adéquates et efficaces. De vastes étendues de terres, situées au-delà des juridictions des États, sont placées sous le contrôle d'entités commerciales distantes, dans l'intérêt de chaînes d'approvisionnement mondiales et/ou de flux de capitaux financiers mondiaux. Cette logique va à l'encontre des principes d'autodétermination des peuples et de souveraineté alimentaire. Elle expose également les limites des approches normatives et réglementaires qui se concentrent exclusivement sur les politiques et législations nationales et qui ont jusqu'à présent dominé les débats relatifs à la question de la propriété foncière. L'émergence des propriétaires fonciers transnationaux appelle de toute urgence à une coopération internationale pour limiter le pouvoir des entreprises, des acteurs financiers et des élites qui leur sont associées.

Il est fondamental de veiller à ce que les entreprises et les acteurs financiers impliqués dans les transactions foncières soient tenus responsables des violations de droits humains et des crimes contre l'environnement qu'ils commettent. Cela s'impose comme une priorité absolue afin de respecter et protéger les droits des communautés et garantir la préservation et l'utilisation durable des écosystèmes. À l'ère de la financiarisation, cela nécessite la mise en place de mécanismes garantissant que tous les acteurs impliqués dans le financement des acquisitions foncières (productives et/ou spéculatives) au sein des réseaux d'investissement, ainsi que tous les acteurs impliqués dans la chaîne d'approvisionnement, répondent de leurs actes et de leurs omissions. La mise en place et l'application de réglementations efficaces pour toutes les entreprises et tous les acteurs financiers relevant de leur compétence est donc une tâche essentielle des

États. La réglementation et la reddition de comptes par les entreprises doivent également rester une priorité de la collaboration internationale, comme le processus en cours au sein du Conseil des droits de l'homme des Nations Unies visant à élaborer un instrument juridiquement contraignant pour réglementer les activités des sociétés transnationales et d'autres entreprises commerciales.[248] Ces approches internationales sont capitales pour garantir que les charges liées à l'application de la législation ne pèsent pas uniquement sur les pays les plus touchés par la financiarisation et que les mesures visant à contrôler les entreprises transnationales soient applicables à tous les niveaux pertinents, y compris national, régional et international.

Cependant, la tendance à l'accroissement des inégalités foncières et son rôle dans l'exacerbation d'un système économique injuste et non durable exigent des approches et des interventions plus ambitieuses. **Les politiques de redistribution sont le seul moyen de mettre fin et d'inverser le transfert massif ces dernières décennies de richesses vers le secteur des entreprises et l'élite richissime qui s'y rattache. Dans le contexte de la terre, cela nécessite une action décisive dans deux domaines : des politiques fiscales redistributives et des réformes agraires redistributives.**

1. Des politiques fiscales redistributives

Les impôts sont un outil largement reconnu pour corriger la répartition inéquitable des richesses. Comme nous l'avons observé, « les impôts, et les transferts qu'ils financent, réduisent généralement les inégalités parce qu'ils redistribuent les revenus (ou la richesse) ».[249] L'imposition progressive (c'est-à-dire un système fiscal dans lequel le taux d'imposition augmente en fonction du revenu ou de la richesse) est un élément clé de la justice fiscale, car elle garantit que les personnes à hauts revenus paient un pourcentage plus élevé de leurs revenus en impôts que les personnes à faibles revenus. Dans une déclaration récente, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies a reconnu que les États devaient s'attaquer aux inégalités et garantir les droits par des politiques fiscales équitables, précisant ainsi explicitement que la fiscalité est une question de droits humains et de justice sociale. De plus, la déclaration précise que les obligations des États en matière de droits humains leur imposent d'adopter des systèmes fiscaux progressifs, d'éliminer les privilèges fiscaux et d'éviter les impôts régressifs, soulignant que ces derniers affectent négativement les ménages à faibles revenus, les femmes et autres groupes marginalisés.[250]

Depuis quelques années, il est de plus en plus reconnu que les politiques fiscales peuvent jouer un rôle majeur dans la réduction des émissions et la réalisation de la justice climatique. Les taxes sur le carbone (ou la tarification du carbone) ont été saluées par certains pays et institutions internationales comme des politiques climatiques phares parce qu'elles pénalisent les activités nuisibles à l'environnement et, en théorie, incitent à des pratiques plus durables. Ces taxes peuvent financer des politiques et des programmes de soutien aux groupes affectés et marginalisés, et/ou augmenter les recettes publiques pour l'action climatique. Toutefois, les taxes forfaitaires sur le carbone n'ont aucun effet sur les inégalités structurelles profondes et ne s'attaquent pas à la répartition inégale sous-jacente des émissions ou à la répartition inéquitable des coûts causés par le changement climatique. Une fois encore, la taxation progressive (où le taux d'une taxe carbone augmente avec le niveau d'émissions ou le niveau de richesse) peut obliger les entreprises et autres acteurs qui émettent le plus de gaz à effet de serre (ou qui financent ces émissions) à supporter le coût financier de leur pollution.[251] Et les taxes sur le carbone ne sont qu'un seul élément des politiques fiscales qui soutiennent les transitions justes visant à corriger les diverses inégalités historiques et actuelles dans

le contexte du changement climatique et de la destruction de l'écosystème.[252] En outre, les pays du Sud ont critiqué la tarification unilatérale des importations de carbone, tel que le mécanisme d'ajustement carbone aux frontières (MACF) de l'Union européenne, qui ne contribue que très peu à la réduction des émissions, tout en pénalisant de manière disproportionnée les pays pauvres, préservant ainsi la domination économique des pays riches.[253]

En dépit des avantages avérés des politiques fiscales progressives, la tendance générale actuelle est à des systèmes fiscaux plus régressifs. C'est particulièrement vrai pour les impôts fonciers, qui prennent le plus souvent la forme d'impôts sur les biens immobiliers et la terre. De manière générale, ils tiennent compte à la fois de la valeur du terrain et de toutes les améliorations ou constructions qui s'y trouvent. Selon les pays, des taxes non récurrentes, telles que les droits de mutation, sont généralement appliquées lors des transactions d'achat et de vente. Le *Rapport sur les inégalités dans le monde 2022* indique qu'aujourd'hui, dans la plupart des pays, les taxes foncières sont forfaitaires, c'est-à-dire proportionnelles à leur valeur financière : qu'un particulier possède une maison de maître de 10 millions d'euros ou un appartement de 50 000 euros, il paiera le même taux d'imposition. Le taux fixe de l'impôt foncier contraste fortement avec les impôts progressifs modernes sur le revenu et le patrimoine. Il n'existe aucune justification économique réelle à l'application de taux d'imposition forfaitaires sur la propriété dans le monde.[254]

Il est important de souligner que les taux de l'impôt sur les sociétés et de l'impôt sur le revenu le plus élevé ont diminué de manière significative au cours des dernières décennies. L'impôt sur les sociétés contribue à la progressivité du système fiscal parce qu'il s'agit d'un impôt sur les bénéfices des sociétés, et que ces derniers tendent à se concentrer au sommet de la distribution des revenus.[255] Entre 1980 et 2023, l'impôt sur les sociétés est passé d'une moyenne de 40 % à celle de 23 %.[256] Dans le même temps, la plupart des pays ont réduit les taux d'imposition supérieurs depuis 1980 et les plus-values (bénéfices des investissements financiers, qui pèsent de manière disproportionnée sur les riches) continuent d'être moins taxées que les revenus du travail dans la plupart des pays.[257] En outre, l'évasion et la fraude fiscales restent des problèmes majeurs et sont surtout le fait des détenteurs de grandes fortunes, ce qui rend les systèmes fiscaux encore plus régressifs au sommet.[258] Opérer à travers des réseaux d'investissement opaques et dissimuler des richesses dans des paradis fiscaux ou des centres financiers offshore sont des stratégies clés employées par les entreprises et les grandes fortunes. En conséquence, selon certaines estimations, les milliardaires du monde entier ont des taux d'imposition effectifs équivalant à 0 à 0,5 % de leur richesse.[259]

Les taxes foncières forfaitaires ou régressives de facto perpétuent et exacerbent les inégalités foncières. On constate que, dans certains pays, les familles rurales pauvres n'enregistrent pas leurs terres car elles n'ont pas les moyens de payer les taxes exigées. Cela illustre la manière dont les taxes forfaitaires sont discriminatoires à l'égard des groupes défavorisés et nuisent à la reconnaissance et à la protection de leurs droits de propriété et d'utilisation. En outre, les faibles taux d'imposition sur les terres constituent une incitation supplémentaire pour les entreprises et les acteurs financiers à acquérir des terres. Plusieurs gouvernements ont même accordé des allègements fiscaux pour inciter les entreprises et les acteurs financiers à acquérir des terres et à réaliser des investissements connexes. La fiscalité régressive n'est donc pas une fatalité, mais bien le résultat de choix politiques. **Tout comme les politiques fiscales et budgétaires néolibérales ont contribué de manière significative à la concentration des richesses et à l'accroissement des inégalités, les politiques fiscales redistributives doivent faire partie des politiques visant à les surmonter**. Les discus-

sions sur la gouvernance des ressources naturelles devraient donc accorder plus d'attention à une fiscalité efficace et progressive. Les *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts* (Directives sur les régimes fonciers), qui restent le document d'orientation normatif le plus détaillé et fondé sur les droits humains dans ce contexte, appellent les États à appliquer une fiscalité liée aux droits fonciers visant à « contribuer à la réalisation de leurs objectifs sociaux, économiques et environnementaux plus généraux », y compris à « empêcher les conséquences indésirables qui peuvent résulter, par exemple, de la spéculation et de la concentration de la propriété foncière [...] ».[260]

Les systèmes fiscaux progressifs sont également indispensables si l'on veut que les États disposent de la marge de manœuvre nécessaire pour mettre en œuvre des politiques de redistribution fondées sur les droits humains et qui garantissent des services essentiels à la population, avec une attention particulière accordée aux groupes marginalisés et vulnérables. Il faut souligner que dans la plupart des pays, les impôts fonciers et immobiliers sont perçus au niveau local ou municipal (bien que dans certains cas, ils soient perçus au niveau provincial ou national) et sont généralement essentiels au financement des budgets et des services locaux. Selon une analyse des recettes de l'impôt foncier dans 32 pays africains, et malgré une contribution généralement faible au produit intérieur brut (PIB) (0,38 %), de nombreuses municipalités dépendent fortement de l'impôt foncier, qui peut représenter jusqu'à 42 % de leurs propres revenus et qui détermine ainsi leur capacité à mettre en œuvre des politiques de développement durable au niveau local.[261] Cette situation n'est pas propre à l'Afrique ; des réalités similaires s'appliquent en Asie et en Amérique latine, et même dans certaines parties du Nord global.[262] Cela démontre, d'une part, l'importance des recettes fiscales pour la fourniture et le développement des services publics locaux. D'autre part, comment les inégalités et les écarts socio-économiques risquent de s'enraciner et de s'accroître en l'absence de politiques de redistribution, puisque les municipalités et les quartiers les plus riches bénéficieront de recettes fiscales plus élevées et, par conséquent, d'une plus grande marge de manœuvre pour fournir des services et investir dans les biens publics.

ENCADRÉ 3 : UN IMPÔT PROGRESSIF SUR LES TERRES AGRICOLES EN NAMIBIE[263]

→ La Namibie est l'exemple bien documenté d'un pays qui a mis en place des taxes sur les terres agricoles dans le cadre des politiques qui ont suivi l'indépendance du pays. Introduite en 2004, la taxe foncière namibienne vise les terres agricoles commerciales sur la base de la valeur du terrain non amélioré (avec un taux de base de 0,75 %), avec des suppléments de 0,25 % pour chaque propriété additionnelle détenue et de 1,75 % pour les ressortissants étrangers. Cette taxe fait partie d'un ensemble de mesures agraires visant à remédier aux inégalités historiques dans la répartition des terres, la majorité des terres restant détenues par des fermiers blancs. Les recettes générées par l'impôt foncier sont utilisées pour la relocalisation foncière par l'intermédiaire du Fonds d'acquisition et de développement foncier (Land Acquisition and Development Fund).

Le processus d'introduction de la taxe a été considéré comme globalement réussi grâce à une vaste consultation des parties prenantes, y compris des associations d'agriculteurs blancs,

telles que l'Union agricole namibienne. Malgré les difficultés liées à l'évaluation des terres et les objections qui ont suivi - surtout après les augmentations importantes de la valeur en 2012 - la taxe a conservé le soutien de l'opinion publique grâce à la transparence et à la réactivité des autorités pour l'ajuster. Fait important, la taxe a fourni un mécanisme de financement pour la réforme agraire. Cependant, les recettes générées ne permettent actuellement au gouvernement d'acheter que dix fermes par an dans le cadre de la politique « acheteur consentant, vendeur consentant ». Si cet exemple montre la contribution potentielle de l'impôt foncier progressif à la lutte contre la répartition inégale des terres, il révèle aussi que le processus n'a pas réussi à remédier à l'injustice historiquement ancrée dans le pays : plus de la moitié des terres du pays sont détenues par une minorité blanche représentant seulement 5 % de la population et, selon la Commission des terres ancestrales, 90 % des terres appartenant à des fermiers noirs sont grevées d'une dette.

L'élaboration et la mise en œuvre de taxes foncières progressives requièrent la mise en place et l'application effective de régimes fiscaux spécifiques pour les propriétaires fonciers transnationaux afin de corriger la répartition inéquitable de la propriété, du contrôle et de l'utilisation des terres, ainsi que des avantages économiques qui en découlent. Pour ce faire, il est nécessaire de se pencher sur les flux de capitaux transnationaux et sur le rôle des paradis fiscaux et des centres financiers offshore dans les transactions foncières et l'extraction de richesses par le biais d'activités liées à la terre. Dans le contexte de la triple crise environnementale, les États doivent impérativement introduire des mesures fiscales spéciales pour les grands propriétaires fonciers qui s'engagent dans des opérations entraînant d'importantes émissions de carbone et/ou des dommages substantiels aux écosystèmes et aux cycles naturels.

Dans ce contexte, la dette publique est une question cruciale, car le service de la dette absorbe une part importante des recettes publiques dans de nombreux pays, en particulier dans les pays du Sud. Cela limite la capacité des États à financer les dépenses et les politiques publiques fondamentales, y compris les réformes foncières redistributives (voir chapitre VI.2.). Les flux financiers illicites (mouvements illégaux de capitaux à travers les frontières), qui ponctionnent les budgets nationaux et réduisent encore la marge de manœuvre fiscale des pays pour la mise en œuvre de politiques fondées sur les droits humains, ne font qu'exacerber ce phénomène. Selon la Conférence des Nations Unies sur le commerce et le développement (CNUCED), l'Afrique à elle seule perd en moyenne 88,6 milliards de dollars par an en raison des flux financiers illicites, ce qui représente environ 3,7 % du PIB du continent.[264] Les flux financiers illicites, alimentés par la criminalité, la corruption et les pratiques commerciales abusives, représentent 65 % de l'ensemble des flux financiers illicites en provenance d'Afrique.[265]

Les États doivent explorer toutes les options législatives disponibles au niveau national pour élaborer et mettre en œuvre des politiques fiscales redistributives, mais ces questions sont également d'une importance majeure pour la coopération internationale. Les négociations en cours sur une convention-cadre des Nations Unies sur la coopération fiscale internationale sont d'une importance capitale, car un tel accord peut s'attaquer en profondeur aux paradis fiscaux, aux abus fiscaux des multinationales et à d'autres flux financiers illicites, tout en empêchant un nivellement par le bas où les gouvernements ayant des impôts sur les sociétés et sur la propriété plus élevés poussent les investissements vers des juridictions où les impôts

sont plus faibles. La collaboration internationale en matière de politique fiscale est indispensable pour éviter un tel nivellement par le bas, y compris dans le domaine de la fiscalité foncière.

En résumé, **les politiques fiscales sont l'une des pierres d'achoppement d'une architecture financière mondiale fondamentalement réformée, plus démocratique, plus inclusive et plus juste, capable de mettre fin à la domination de quelques pays riches sur la majorité mondiale et de briser les circuits d'un capital financier mondialisé et incontrôlé.** Cela nécessite une série de mesures, telles que la mise en place de contrôles des capitaux et de réglementations internationales pour freiner les investissements hautement spéculatifs (y compris les transactions foncières), la fermeture des paradis fiscaux et l'arrêt des flux financiers illicites. D'autres mesures urgentes comprennent la transformation des institutions financières internationales et des banques multilatérales de développement afin de remanier l'architecture des finances publiques internationales, ainsi que l'élaboration d'un accord multilatéral pour mettre fin de manière coordonnée et permanente aux mécanismes de règlement des différends entre investisseurs et États (ISDS), qui ont permis aux sociétés transnationales de poursuivre les gouvernements devant des tribunaux confidentiels sur toute une série de questions, notamment la dette, la fiscalité et l'action en faveur du climat. Enfin, il est urgent de mettre un terme au transfert de richesses des pays débiteurs vers les pays créanciers, qui empêche les États de suivre des voies de développement durable et d'opérer des transitions équitables de leurs économies.

Par conséquent, l'inégalité foncière doit être abordée dans les processus politiques en cours sur le financement du développement, y compris dans le contexte des propositions pour une convention-cadre des Nations Unies sur la dette souveraine - un accord transparent, contraignant et multilatéral pour lutter contre la dette insoutenable et illégitime, y compris l'annulation de la dette à grande échelle.[266]

2. Réformes agraires redistributives

Bien que les politiques fiscales et autres politiques budgétaires puissent réduire les inégalités, leur impact reste limité. « Même si les impôts et les transferts réduisent les inégalités dans le monde, leur impact semble relativement modeste. Dans les régions qui sont extrêmement inégales avant les impôts et les transferts, l'inégalité reste extrêmement élevée après les impôts et les transferts ».[267] C'est pourquoi, à l'heure des propriétaires fonciers transnationaux, de l'inégalité croissante des terres, de faim et de malnutrition persistantes et des crises écologiques, les politiques de redistribution des terres et des régimes fonciers redoublent d'importance.

Les réformes agraires sont depuis longtemps une revendication clé des mouvements de populations rurales dans de nombreuses régions du monde, et plusieurs pays les ont adoptées dans le cadre de leurs politiques agricoles et foncières tout au long du XXe siècle et jusqu'au début des années 2000, y compris dans le cadre des politiques de décolonisation. Cependant, avec l'apparition d'une nouvelle vague d'accaparements de terres depuis la crise financière mondiale de 2008-2009, l'attention de nombreux acteurs de la politique foncière s'est déplacée d'une politique proactive visant à garantir l'accès à la terre pour les populations sans terre et à faible revenu, vers des approches plus défensives axées sur la limitation des effets négatifs des transactions foncières. Certains États et institutions internationales ont même préconisé d'intégrer les acquisitions de terres par les entreprises dans les stratégies de développement rural, soutenant ainsi un plus grand contrôle des ressources naturelles par les acteurs économiques. Tandis que la

concentration des terres a continué à augmenter,[268] les politiques de redistribution ont largement disparu des débats politiques et, aujourd'hui, très peu de pays mettent en œuvre des programmes de réforme agraire qui tentent réellement de redistribuer et de restituer les terres aux populations et aux communautés dépossédées.[269]

Les réformes agraires redistributives sont reconnues comme faisant partie des obligations des États en matière de droits humains, pour réaliser notamment le droit à l'alimentation et à la nutrition, ainsi que d'autres droits économiques, sociaux et culturels. Dans son Observation générale sur la terre, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies souligne que :

> *« La réforme agraire est une mesure importante pour la réalisation des droits liés la terre énoncés dans le Pacte [international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels]. Une distribution plus équitable des terres à la faveur d'une réforme agraire peut aider grandement à faire reculer la pauvreté et contribuer à l'inclusion sociale et à l'autonomisation économique. […] Les programmes de répartition des terres devraient aussi soutenir les petites exploitations familiales, qui peuvent souvent utiliser les terres de manière plus durable et contribuer au développement rural […]. Dans le cadre de la redistribution des terres et des réformes agraires, il faudrait accorder une attention particulière à l'accès à la terre des jeunes, des femmes, des communautés victimes de discrimination fondée sur la race et l'ascendance et des autres personnes appartenant à des groupes marginalisés, et respecter et protéger les régimes collectifs et coutumiers d'occupation des terres ».*[270]

La redistribution et la restitution des terres sont également des éléments essentiels du droit humain à la terre et aux autres ressources naturelles des paysan·ne·s et des populations rurales, y compris des femmes rurales.[271] La reconnaissance explicite de ce droit dans la *Déclaration des Nations Unies sur les droits des paysans et autres personnes travaillant dans les zones rurales* (UNDROP) complète la reconnaissance et la protection des droits des peuples autochtones sur leurs territoires ancestraux, tels qu'ils sont reconnus dans la *Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones* (UNDRIP).[272]

Les tendances actuelles à l'accumulation transnationale de terres, à l'accroissement des inégalités, au changement climatique, à la contamination et à la dégradation des sols et de l'eau, à la destruction des écosystèmes et à l'érosion de la biodiversité soulèvent des questions impérieuses sur la question de savoir qui devrait accéder à la terre et aux territoires, les utiliser et les contrôler dans le cadre de sociétés et d'économies plus justes et plus durables. **Outre le fait qu'elles sont essentielles à la réalisation de la justice sociale[273] et à la réparation des injustices historiques, les réformes agraires redistributives sont tout aussi pertinentes dans les efforts visant à réaliser la justice climatique et environnementale.** À la lumière des preuves toujours plus nombreuses que les peuples autochtones et les populations et communautés rurales sont les meilleurs gardiens et gardiennes de la terre, des territoires et des écosystèmes (voir chapitre II.4), des politiques foncières qui promeuvent et donnent la priorité au contrôle de la terre et des autres ressources naturelles ainsi qu'à leur utilisation durable par ces groupes sont indispensables à la reconnaissance et au soutien de la gestion des territoires, des écosystèmes et de la biodiversité par les populations rurales, ainsi qu'à la poursuite du développement durable et de transitions justes.

Les Directives sur les régimes fonciers soulignent que les États doivent envisager des réformes redistributives « pour des raisons sociales, économiques et environnementales ».[274] Dans le contexte de la bioéconomie financiarisée, où le contrôle des terres et des écosystèmes offre de nouvelles possibilités de spéculation financière (par le biais des crédits carbone et biodiversité, par exemple), la dernière partie de cette phrase doit être interprétée dans le sens de la justice environnementale et climatique.[275] Dans la même optique, le Haut-Commissaire des Nations Unies aux droits de l'homme a récemment exhorté explicitement

les États à « engager une réforme agraire favorisant une répartition plus équitable des terres et des ressources, conformément aux obligations en matière de droits de l'homme, notamment les droits des peuples autochtones, des paysans et des populations rurales », dans le contexte de politiques climatiques fondées sur les droits humains.[276]

L'intérêt manifeste des propriétaires fonciers transnationaux à prendre le contrôle des forêts et d'autres écosystèmes aux fonctions écologiques essentielles accentue encore la nécessité de protéger et de (ré)établir un contrôle d'intérêt public sur ces zones. Dans le même temps, la redistribution et/ou la réaffectation des terres sont susceptibles de devenir des problématiques pressantes dans le contexte des dommages et pertes irréversibles dus au changement climatique, y compris la destruction permanente de terres agricoles ou la disparition de terres côtières ou d'îles (dont les petits États insulaires).

Pour prendre en compte les différents contextes et réalités historiques, sociaux et culturels d'une région à l'autre, ainsi que les différentes trajectoires des différents groupes et circonscriptions dans un monde rural diversifié (y compris les conflits entre les différentes populations et communautés rurales qui peuvent exister dans certaines régions),[277] il est nécessaire d'appréhender les réformes agraires redistributives au sens large. Ces réformes doivent englober une série de politiques et d'actions qui garantissent que le régime foncier d'un pays favorise une distribution large, équitable et durable des terres et des ressources naturelles. Les réformes foncières redistributives, la restitution, la reconnaissance et la protection des droits fonciers collectifs et coutumiers, combinées à – entre autres - une réglementation efficace du marché foncier, à des plafonds de propriété foncière, à la protection et à la facilitation des droits d'utilisation des terres, des pêches et des forêts publiques, à une fiscalité progressive et à un aménagement du territoire participatif et inclusif, offrent aux États un éventail d'outils pour atteindre cet objectif.[278] Des exemples récents et probants dans différents pays montrent comment les politiques foncières combinent la protection des droits fonciers avec la promotion des utilisations collectives et des transitions vers l'agroécologie.[279]

Conformément aux principes fondamentaux des droits humains, les États et autres acteurs doivent accorder une attention particulière aux droits des femmes et des autres groupes marginalisés. **L'application d'une approche sexospécifique et féministe à la réforme agraire est essentielle pour remédier aux asymétries de pouvoir liées à la propriété, à l'utilisation et à la gestion de la terre et des autres ressources naturelles. En outre, les politiques de redistribution de la propriété foncière doivent tenir compte de l'importance de fournir des moyens de subsistance ruraux dignes aux jeunes et de sauvegarder les droits des générations futures.**[280]

Pour faire face aux défis actuels et notamment à ceux que pose l'émergence de propriétaires fonciers transnationaux, des réformes agraires redistributives et d'autres politiques foncières doivent viser à prévenir, à mettre fin et à inverser l'accumulation de vastes étendues de terres par des entreprises et des entités financières, ainsi que par des particuliers fortunés. Ces mesures doivent tenir compte du fait que la terre et les autres ressources naturelles sont souvent acquises, détenues et gérées par le biais de réseaux d'investissement complexes impliquant des entités situées dans différentes juridictions. Cette réalité montre clairement la nécessité de lier les politiques foncières aux politiques visant à réformer le système financier. Les États devraient, par exemple, envisager l'expropriation et la redistribution des terres acquises, détenues et/ou gérées par l'intermédiaire de paradis fiscaux ou de centres financiers offshore, en particulier lorsque

l'utilisation de ces terres a entraîné des violations de droits humains et/ou la destruction d'écosystèmes. De telles mesures impliquent également une réforme des mécanismes ISDS - utilisés par les sociétés transnationales pour poursuivre les gouvernements devant des tribunaux confidentiels au sujet de mesures politiques qui limiteraient leurs opérations et leurs profits[281] - afin de s'assurer que les États puissent prendre des mesures efficaces contre les inégalités en matière de régimes fonciers et d'exploitation.

Il est également important que les réformes agraires redistributives soient intégrées dans des politiques plus larges visant à assurer un développement durable et des transitions justes, en particulier des politiques agricoles et alimentaires visant à transformer les systèmes alimentaires vers l'agroécologie. Elles doivent aussi être accompagnées de programmes de soutien appropriés et de politiques de développement rural qui garantissent aux bénéficiaires un soutien adéquat et sensible au genre (y compris les infrastructures, les installations de stockage, les systèmes d'irrigation, l'assistance technique, les services de vulgarisation et d'équipement, la formation administrative, l'accès au crédit et à l'information sur les marchés, etc.), afin que les populations puissent vivre dignement de la terre et jouir de leurs droits humains, tels que le logement, l'éducation, les soins de santé, les services de base, etc. Ces approches intégrées nécessitent une marge de manœuvre en matière fiscale pour mettre en œuvre les budgets nationaux et des institutions publiques fortes, capables de mettre en œuvre les réformes de la propriété foncière et d'établir des structures de soutien. Elles sont donc étroitement liées aux politiques fiscales, à la fiscalité et à l'allègement de la dette publique, comme expliqué au chapitre précédent.

La deuxième Conférence internationale sur la réforme agraire et le développement rural (CIRADR+20), qui se tiendra en Colombie en février 2026, offre un espace opportun pour discuter et coordonner les mesures de politique publique que les États devraient adopter pour respecter, protéger et promouvoir les droits à la terre, aux ressources naturelles et aux territoires des personnes et des communautés, et pour favoriser la coopération entre les pays qui souhaitent mettre en œuvre des politiques foncières redistributives. Sur base de l'analyse des propriétaires fonciers transnationaux et de l'inégalité foncière dans le présent rapport, et à la lumière du cadre international existant en matière de droits humains, il est urgent que la CIRD+20 contribue à développer et à promouvoir une compréhension nouvelle et partagée des politiques redistributives multisectorielles et multi-échelles, en ce qui concerne notamment l'intégration des politiques foncières et fiscales, tant aux niveaux national qu'international.

VII Recommandations

Les tendances actuelles à l'accumulation transnationale de terres, la persistance de la faim et de la malnutrition, l'aggravation des inégalités et les crises écologiques appellent à la responsabilisation des entreprises et à des politiques publiques redistributives qui garantissent la souveraineté alimentaire, respectent les droits humains et poursuivent des transitions justes vers des économies, des sociétés et des systèmes alimentaires plus équitables et plus durables. Les chapitres précédents démontrent que des méthodologies plus efficaces et plus participatives, intégrant les données et les points de vue des communautés de détenteurs et détentrices de droits, sont nécessaires pour suivre les processus d'inégalité foncière. La lutte contre l'inégalité foncière doit aussi faire partie intégrante des efforts visant à transformer le système financier international actuel, lequel profite essentiellement aux pays riches, aux sociétés transnationales et aux élites qui leur sont associées.

Si les États doivent entreprendre des processus participatifs et fondés sur les droits humains pour mettre en œuvre des mesures efficaces au niveau national, les défis à relever exigent également une coopération internationale. L'évolution rapide du contexte mondial et géopolitique rend ces efforts difficiles. Cependant, dans les mois à venir, plusieurs forums politiques importants permettront aux gouvernements de s'accorder sur des mesures significatives pour une distribution plus équitable des richesses et des ressources, en tant qu'élément central de voies de développement plus justes, plus inclusives et plus durables. La reconfiguration actuelle des relations de pouvoir au niveau mondial peut offrir l'opportunité de s'éloigner des politiques néolibérales qui ont profité à un petit nombre et perpétué l'exploitation, la violence et la destruction des écosystèmes au détriment du plus grand nombre.

Sur base des constatations exposées dans le présent rapport, nous formulons les recommandations suivantes :

I. Des efforts supplémentaires en matière de recherche et de suivi sont nécessaires en vue d'améliorer les données et les informations sur la distribution de la terre et l'inégalité foncière ainsi que le contrôle croissant des entreprises sur les terres, les territoires et les ressources naturelles, qui devraient servir de base à l'adoption de mesures de politique publique appropriées.

→ 1. LA FAO, LES INSTITUTIONS INTERNATIONALES ET LA RECHERCHE INDÉPENDANTE DEVRAIENT ENTREPRENDRE DES RECHERCHES POUR :

- Quantifier et analyser l'accumulation transnationale de terres et de ressources dans différents secteurs économiques, tels que l'agriculture, la sylviculture, l'exploitation minière, la pêche, le logement, l'extraction de combustibles fossiles, l'atténuation du changement climatique, la conservation, etc.
- Approfondir la compréhension des liens entre l'accaparement de terres et de ressources et les changements structurels dans les systèmes fonciers et la distribution des terres au cours des dernières décennies, en accordant une attention particulière aux transactions foncières transnationales et à leur contribution à la concentration de terres.

- Examiner les implications pour les populations et les écosystèmes - et pour les politiques réglementaires - des formes financiarisées de propriété et de contrôle des terres (comme les dérivés fonciers, la propriété fractionnée, etc.), en particulier les diverses formes de contrôle et de propriété dans la bioéconomie financiarisée.
- Fournir davantage de données et d'analyses sur les liens entre l'accumulation transnationale de terres, l'inégalité foncière et les flux financiers illicites, par le biais éventuel d'une coopération entre la FAO et la CNUCED.
- Identifier les mesures politiques et juridiques (dans des secteurs tels que l'agriculture, la fiscalité, le commerce, etc.) qui permettent aux États de freiner le pouvoir des entreprises et des acteurs financiers, en garantissant une répartition plus équitable et durable de l'accès, de l'utilisation et du contrôle des terres et des autres ressources naturelles. La recherche critique, les expert·e·s en droits humains et les rapporteurs et rapporteuses spéciaux des Nations Unies pourraient apporter une contribution importante pour faciliter les discussions politiques.
- Exposer les liens entre l'inégalité foncière, le changement climatique et la perte de biodiversité, ainsi que la contribution essentielle d'une distribution large, équitable et durable des terres à des transitions justes. Le système des droits humains des Nations Unies pourrait jouer un rôle important à cet égard, notamment le Comité des droits sociaux, économiques et culturels (CESCR) et d'autres organes de traités, le Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH) et les procédures spéciales du Conseil des droits de l'homme (rapporteurs et rapporteuses spéciaux et groupes de travail).

→ 2. LA FAO ET D'AUTRES INSTITUTIONS INTERNATIONALES DEVRAIENT AMÉLIORER LEURS APPROCHES MÉTHODOLOGIQUES POUR ÉVALUER ET SUIVRE L'INÉGALITÉ FONCIÈRE ET D'AUTRES TENDANCES. IL S'AGIT NOTAMMENT DE :

- Réaliser une évaluation participative du nouveau cadre méthodologique et des indicateurs de la FAO pour mesurer l'inégalité des terres agricoles et son utilisation pour le prochain rapport sur l'état des régimes fonciers et de la gouvernance, afin d'identifier les lacunes potentielles et les domaines à améliorer.
- Développer et appliquer des approches et des méthodes participatives qui centrent les peuples autochtones, la petite production alimentaire, les communautés locales et d'autres détenteurs et détentrices de droits en tant que principales sources de données et qui intègrent leurs perspectives afin d'obtenir des aperçus plus fondés et plus complets sur l'inégalité foncière.
- Intégrer l'impact environnemental de l'utilisation des terres et des ressources naturelles - comme la déforestation, la perte de la couche arable et la contamination de l'eau - par les différents propriétaires fonciers dans les évaluations et le suivi de l'inégalité foncière, en adoptant potentiellement des approches fondées sur le concept d'« inégalités en matière d'émissions de carbone » (présenté dans le Rapport sur les inégalités dans le monde 2022), et en utilisant la quantité croissante de données d'observation de la terre et de données géospatiales disponibles.
- Développer des outils innovants pour mieux identifier et suivre les propriétaires fonciers transnationaux et leurs opérations, y compris les réseaux d'investissement à travers lesquels ils opèrent, en combinant divers ensembles de données tels que les rapports annuels des entreprises et les communications des actionnaires, entre autres.
- Rassembler de manière systématique et régulière des preuves sur le rôle essentiel de la petite production alimentaire, des peuples autochtones et des communautés rurales en tant que gardiens et gardiennes

de la terre et des écosystèmes, notamment par le biais de leurs systèmes de propriété et de gestion foncières et de production. La FAO, le FIDA et le Groupe de travail des Nations Unies sur les droits des paysans et autres personnes travaillant dans les zones rurales pourraient collaborer à ces efforts.

→ 3. LA FAO DEVRAIT RÉFORMER L'OBSERVATOIRE MONDIAL DU FONCIER (GLO POUR SON ACRONYME EN ANGLAIS) AFIN D'EXPLOITER SON POTENTIEL EN TANT QU'ESPACE INTERNATIONAL FOURNISSANT DES DONNÉES ET DES INFORMATIONS COMPLÈTES À L'APPUI DE LA RÉALISATION DU DROIT À L'ALIMENTATION ET DES POLITIQUES FONCIÈRES FONDÉES SUR LES DROITS HUMAINS. IL S'AGIT NOTAMMENT DE :

- Mettre en place un mécanisme de participation efficace et autonome des petits producteurs et productrices de denrées alimentaires, des peuples autochtones et des organisations de base afin de s'assurer que l'Observatoire mondial du foncier prenne dûment en compte les réalités, les besoins et les aspirations des détenteurs et détentrices de droits.
- Mettre en place des mécanismes clairs de reporting et de reddition de comptes, concernant notamment l'interface avec les comités techniques et les organes directeurs de la FAO, ainsi qu'avec le Comité de la sécurité alimentaire mondiale (CSA) des Nations Unies.
- Conduire un processus participatif pour développer un mandat, une structure de gouvernance et un programme de travail qui permettent à l'Observatoire mondial du foncier de fournir un espace où un large éventail de données et d'informations liées à la terre, aux territoires et aux ressources naturelles puissent être produites et rassemblées, afin d'éclairer les discussions dans les forums politiques appropriés.
- Assurer un financement adéquat de l'Observatoire mondial du foncier et de ses activités.

II. Sur base de leurs obligations en matière de droits humains et pour faire progresser la souveraineté alimentaire, les États devraient prendre les mesures suivantes afin de prévenir, arrêter et inverser l'accumulation de terres et d'autres ressources naturelles par les propriétaires fonciers mondiaux et surmonter l'inégalité foncière dans le contexte de la persistance de l'insécurité alimentaire, de la malnutrition, du changement climatique, de la perte de biodiversité et de la destruction des écosystèmes :

→ 1. ÉLABORER ET METTRE EN ŒUVRE DES POLITIQUES ET DES MÉCANISMES VISANT À RÉGLEMENTER EFFICACEMENT ET À TENIR LES ENTREPRISES ET LES ACTEURS FINANCIERS RESPONSABLES DES IMPACTS IMMÉDIATS ET DES CONSÉQUENCES À LONG TERME DE L'ACQUISITION ET DE L'UTILISATION DES TERRES, ET METTRE FIN À LEUR IMPUNITÉ EN MATIÈRE DE VIOLATIONS DE DROITS HUMAINS ET DE CRIMES CONTRE L'ENVIRONNEMENT. CES MESURES DOIVENT VISER L'ENSEMBLE DES RÉSEAUX D'INVESTISSEMENT ET DES CHAÎNES D'APPROVISIONNEMENT, ET INCLURE UN ENGAGEMENT CONSTRUCTIF DANS LE PROCESSUS EN COURS AU SEIN DU CONSEIL DES DROITS DE L'HOMME DES NATIONS UNIES EN VUE D'ÉLABORER UN INSTRUMENT JURIDIQUEMENT CONTRAIGNANT POUR RÉGLEMENTER LES ACTIVITÉS DES SOCIÉTÉS TRANSNATIONALES ET D'AUTRES ENTREPRISES COMMERCIALES.

→ 2. ÉLABORER ET METTRE EN ŒUVRE DES POLITIQUES FISCALES REDISTRIBUTIVES POUR LA RÉALISATION DES DROITS HUMAINS AINSI QUE DE LA JUSTICE FISCALE, SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE. IL S'AGIT NOTAMMENT DE :

- Mettre en place et/ou appliquer des politiques fiscales nationales, notamment :

  → a. Des impôts fonciers progressifs, y compris des taxes foncières, et des impôts sur les sociétés adéquats.

  → b.Des régimes fiscaux spécifiques pour les entités transnationales qui possèdent et contrôlent des terres et d'autres ressources, y compris les entités qui contribuent au financement d'acquisitions foncières ou d'opérations liées aux terres.

  → c. Des taxes progressives et d'autres mesures fiscales pour limiter efficacement les émissions de gaz à effet de serre et la destruction des écosystèmes, y compris par l'utilisation non durable des terres, pour soutenir des transitions justes et pour mettre en place des programmes de soutien pour les personnes, les groupes et les communautés qui sont particulièrement touchés par les impacts du changement climatique et de la destruction écologique, y compris les peuples autochtones, les paysan·ne·s et les autres personnes qui fournissent de la nourriture à petite échelle, les travailleur·euse·s et les communautés rurales.

- Adopter une convention-cadre des Nations Unies sur la coopération fiscale internationale pour favoriser la coordination des politiques fiscales (afin d'éviter un nivellement par le bas en matière d'imposition) et s'attaquer aux opérations et aux flux de capitaux transnationaux, aux paradis fiscaux, aux abus fiscaux des sociétés transnationales et des particuliers fortunés, ainsi qu'à d'autres flux financiers illicites.
- Établir et appliquer des registres de propriété effective aux niveaux national, régional et mondial couvrant un large éventail d'actifs, y compris les actifs de grande valeur tels que les biens immobiliers et les terres, les entités juridiques et les arrangements juridiques, tels que les sociétés, les fiducies et les partenariats à responsabilité limitée, afin d'améliorer la transparence sur les véritables propriétaires d'actifs et de richesses. Ces informations devraient être exploitées pour suivre les tendances foncières aux niveaux national, régional et mondial, notamment par l'Observatoire mondial du foncier, hébergé par la FAO.
- Lancer un processus multilatéral visant à établir une convention-cadre des Nations Unies sur la dette souveraine qui s'attaque de manière globale à la dette insoutenable et illégitime, y compris par le biais d'une annulation de la dette à grande échelle.
- Créer un processus intergouvernemental visant à examiner et à transformer les institutions financières internationales et les banques multilatérales de développement, en vue d'une refonte complète de l'architecture internationale des finances publiques.
- Lancer un processus intergouvernemental des Nations Unies destiné à réaliser l'examen approfondi des résultats en matière de développement durable et des impacts fiscaux, environnementaux et sur les droits humains qu'ont les partenariats public-privé (PPP), les financements mixtes et d'autres instruments de financement mis en place pour optimiser le financement privé.
- Élaborer un accord multilatéral sous les auspices des Nations Unies destiné à supprimer définitivement les mécanismes de règlement des différends entre investisseurs et États (ISDS) qui ont permis aux sociétés transnationales de poursuivre les gouvernements devant des tribunaux confidentiels sur diverses questions, notamment la dette, la fiscalité et l'action en faveur du climat.

3. ADOPTER DES POLITIQUES DE REDISTRIBUTION DES RÉGIMES FONCIERS, TELLES QUE DES RÉFORMES AGRAIRES, QUI GARANTISSENT UNE DISTRIBUTION LARGE, ÉQUITABLE ET DURABLE DES TERRES ET DES AUTRES RESSOURCES NATURELLES, COMME L'EXIGENT LES INSTRUMENTS RELATIFS AUX DROITS HUMAINS, TELS QUE L'UNDROP, L'UNDRIP ET LES DIRECTIVES POUR UNE GOUVERNANCE RESPONSABLE DES RÉGIMES FONCIERS APPLICABLES AUX TERRES, AUX PÊCHES ET AUX FORÊTS. IL S'AGIT NOTAMMENT DE :

- Concevoir et mettre en œuvre des politiques publiques de réforme agraire redistributive sensible au genre, en donnant priorité à l'attribution de terres aux groupes marginalisés. Ces réformes peuvent impliquer l'expropriation des terres qui ne remplissent pas leur fonction sociale, dont l'utilisation entraîne des violations en matière de droits humains ou la destruction des écosystèmes, et/ou qui sont acquises et contrôlées par l'intermédiaire de paradis fiscaux ou de centres financiers offshore.
- Utiliser toutes les options politiques disponibles, telles que la redistribution, la restitution, la régulation du marché foncier, les plafonds sur la propriété foncière (en particulier la propriété des entreprises), la protection et la facilitation des droits d'utilisation sur les terres, les pêches et les forêts publiques, la fiscalité progressive, l'interdiction de la propriété foncière des entreprises, et la planification participative et inclusive de l'utilisation des terres, entre autres, pour structurer et réviser le système de régimes fonciers afin d'assurer la réalisation des droits à la terre, aux ressources naturelles et aux territoires, ainsi que leur utilisation durable. Cela devrait se faire par le biais de processus participatifs et sensibles à la dimension de genre, impliquant des organisations représentant différents groupes de détenteur·rice·s de droits, notamment les petit·e·s producteur·rice·s de denrées alimentaires, les peuples autochtones, les communautés rurales, les travailleur·euse·s, les femmes et les jeunes afin d'identifier les mesures politiques les plus adéquates dans un contexte socioculturel donné.
- Garantir la reconnaissance, la protection et la restitution des territoires des peuples autochtones, ainsi que la restitution et les réparations aux peuples, groupes, individus et communautés qui ont été arbitrairement dépossédés de leurs terres, pêcheries et forêts, y compris dans des contextes de conflit, d'occupation ou de guerre.
- Reconnaître, protéger et soutenir les systèmes et droits fonciers collectifs et coutumiers, tout en collaborant avec les autorités coutumières et les communautés pour renforcer les droits fonciers des femmes et des jeunes au sein de ces systèmes.

  Intégrer des approches redistributives aux politiques environnementales, comme la reprise du contrôle de l'intérêt public sur les écosystèmes critiques (tels que les forêts, les savanes, les mangroves, les rivages des fleuves et les terres côtières, entre autres) et assurer la conservation communautaire et l'utilisation durable par les peuples autochtones, les paysan·ne·s et autres personnes qui produisent de la nourriture à petite échelle et les communautés rurales.
- Concevoir et mettre en œuvre des politiques publiques visant à assurer un contrôle public, une réglementation et la reddition de comptes effectives dans le cadre des marchés et des systèmes d'échange de droits d'émission de carbone et de biodiversité. Ces politiques doivent inclure des mesures visant à prévenir et à annuler les acquisitions de terres à grande échelle à cette fin, ainsi que des garanties et des mécanismes de reddition de comptes efficaces pour assurer le respect, la protection et la réalisation des droits des paysan·ne·s et autres personnes produisant des denrées alimentaires à petite échelle, des peuples autochtones et des communautés rurales.

- Identifier et mettre en œuvre des politiques publiques qui soutiennent des approches alternatives et des modèles dirigés par les communautés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, protéger et restaurer les écosystèmes et la biodiversité, et promouvoir un développement économique durable et des systèmes alimentaires basés sur l'agroécologie - en veillant à ce que ces politiques n'entraînent pas la marchandisation ni la financiarisation des terres, des territoires et de la nature, et ne restreignent pas le droit des communautés à l'autodétermination.
- Concevoir, réviser et mettre en œuvre des politiques de développement rural fondées sur les droits humains et des programmes de soutien afin de garantir aux populations des moyens de subsistance ruraux dignes et des services essentiels, en prêtant une attention particulière aux groupes marginalisés et vulnérables.
- S'engager de manière constructive dans la deuxième Conférence internationale sur la réforme agraire et le développement rural (CIRADR+20) afin de coordonner l'élaboration et la mise en œuvre de mesures de politique publique qui respectent, protègent et promeuvent le droit à la terre, aux ressources naturelles et aux territoires des personnes et des communautés, notamment par le biais de la restitution et de la redistribution. Ces mesures doivent porter avant tout sur les liens entre l'accumulation transnationale de terres et de ressources, les politiques environnementales, fiscales et commerciales.

VII Références

1. FIAN International, Transnational Institute et Focus on the Global South (2020). Le capitalisme dévoyé et la financiarisation des terres et de la nature. Disponible ici : www.foodsovereignty.org/wp-content/uploads/2021/06/le_capitalisme_devoye_et_la_financiarisation_des_territoires_et_de_la_nature.pdf
2. Disponible ici : https://www.foodsovereignty.org/wp-content/uploads/2022/05/FR_Nous-appartenons-a-la-terre_Declaration_10ans-DGF-1.pdf?utm_medium=email&utm_source=sendpress&utm_campaign
3. Guterres, A. (2020). « Les inégalités définissent notre époque », Discours de la conférence annuelle Nelson Mandela 2020, 18 juillet 2020. Disponible ici : https://news.un.org/fr/story/2020/07/1073361
4. Oxfam (2025). L'art de prendre sans entreprendre : L'injustice de la pauvreté face aux richesses imméritées issues du colonialisme, p. 9. Disponible ici : https://www.oxfam.org/fr/publications/lart-de-prendre-sans-entreprendre-linjustice-pauvrete-richesses-immeritees-colonialisme
5. *Ibid*.
6. Chancel, L., Piketty, T., Saez, E., Zucman, G. et al. (2022). World Inequality Report 2022. World Inequality Lab, p. 27. Disponible ici : https://wir2022.wid.world. Un résumé exécutif est disponible en français ici: https://wir2022.wid.world/www-site/uploads/2021/12/Summary_WorldInequalityReport2022_French.pdf. Selon ce rapport, « [l]e revenu national est la somme de tous les revenus perçus par les individus résidant dans un pays donné au cours d'une année. Les revenus prennent diverses formes et nous distinguons généralement deux grandes sources : les revenus provenant du travail des individus (par exemple, les salaires) et les revenus provenant de la richesse des individus (par exemple, les intérêts et les dividendes). La richesse nationale est la somme de la valeur de tous les actifs détenus par les individus dans un pays donné. Il s'agit d'un stock résultant de l'accumulation de capital (de l'épargne, c'est-à-dire des revenus qui n'ont pas été consommés) et des effets de prix ». (p. 26 dans la version anglaise).
7. *Ibid*., pp. 91-92.
8. *Ibid.*, p. 38.
9. *Ibid*., p. 29.
10. Guterres. *Supra* note 3.
11. Voir, par exemple : Chancel et al. *Supra* note 6, p. 139.
12. *Ibid*., p. 96.
13. IPES-Food (2024). Inégalité foncière : Quels sont les facteurs à l'origine des pressions inédites sur les terres agricoles dans le monde et comment en assurer un accès équitable ? Disponible ici : https://ipes-food.org/wp-content/uploads/2024/05/InegaliteFonciereFR.pdf
14. *Ibid*., p. 35.
15. Au Royaume-Uni, le prix des terres agricoles a doublé entre 2010 et 2015. Au Canada, le prix des terres a augmenté pendant 30 années consécutives, avec des pics de 12 % en 2022 et de 8 % en 2023. Le prix des terres dans le cœur agricole de l'Iowa, aux États-Unis, a quadruplé entre 2002 et 2020. Au Brésil, certains États particulièrement ciblés par les investissements fonciers ont vu le prix des terres augmenter de 200 % en moyenne entre 2008 et 2017. Pour plus d'informations, voir IPES-Food. Supra note 13, pp. 35-36.
16. Savills (2024). *Spotlight: Global Farmland, 26 September 2024*. Disponible ici : www.savills.com/research_articles/255800/366736-0. Savills est l'une des principales sociétés mondiales de services immobiliers basée au Royaume-Uni. L'indice mondial des terres agricoles de Savills est basé sur la valeur moyenne des terres agricoles de premier choix en USD par hectare dans 15 marchés clés de terres agricoles : Allemagne, Argentine, Australie, Brésil, Canada, Danemark, Espagne, États-Unis, France, Irlande, Nouvelle-Zélande, Pologne, Roumanie, Royaume-Uni et Uruguay.
17. Lowder, S. K., Sánchez, M. V. & Bertini, R. (2021). 'Which farms feed the world and has farmland become more concentrated?' *World Development*, Volume 142, 2021, 105455, https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2021.105455.

18. *Ibid*. En Amérique latine, les 55 % d'exploitations les plus petites n'occupent que 3 % des terres.
19. International Land Coalition (ILC) & Oxfam (2020). Uneven Ground. Des inégalités foncières au cœur des inégalités sociétales, p. 16. Disponible ici : https://www.landcoalition.org/fr/uneven-ground/
20. https://www.landcoalition.org/fr/triennial-report/triennial-report-themes/land-inequality/
21. Banque mondiale (2007). Sharing growth : equity and development in Cambodia, p.x. Disponible ici : https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/809851468213260073.
22. Sophal, C. (2011). The impact of high food prices on food security in Cambodia. *Development in Practice*, 21(4–5), 718–731. https://doi.org/10.1080/09614524.2011.561294.
23. Toutes les données sont basées sur des recherches effectuées par la Ligue cambodgienne pour la promotion et la défense des droits humains (LICADHO). Voir, par example : www.licadho-cambodia.org/land2012/Carving%20Up%20Cambodia.pdf.
24. Calculs effectués par FIAN, sur base de données publiées par des sources gouvernementales cambodgiennes et d'organisations de la société civile.
25. FIAN International, Transnational Institute & Focus on the Global South (2020). Le capitalisme dévoyé et la financiarisation des terres et de la nature. Disponible ici : https://www.fian.org/fr/publication/article/le-capitalisme-devoye-et-la-financiarisation-des-terres-et-de-la-nature-2621
26. *Ibid*.
27. Ouma, S. (2018). 'This can('t) be an asset class: The world of money management, "society", and the contested morality of farmland investments.' E*nvironment and Planning A*, 52(1), 66-87. https://doi.org/10.1177/0308518X18790051.
28. GRAIN (2018). L'accaparement des terres perpétré par les fonds de pension dans le monde doit cesser. Disponible ici : file:///C:/Users/HP/Downloads/Pension_funds_FR_03.pdf
29. Ouma, S. (2020). *Farming as financial asset: Global finance and the making of institutional landscapes*. Agenda Publishing Limited. Disponible ici : www.jstor.org/stable/pdf/j.ctv13840b0.6.pdf?refreqid=fastly-default%3Aa4694ad470cb2ececd0d3b23f4e01f1b&ab_segments=&origin=&initiator=&acceptTC=1.
30. JPES-Food. *Supra* note 13, p. 34.
31. Fairbairn, M. (2020). *Fields of Gold: Financing the Global Land Rush*. Ithaca, NY: Cornell University Press.
32. Ricciardi, V., Ramankutty, N., Mehrabi, Z., Jarvis, L. & Chookolingo, B. (2018). 'How much of the world's food do smallholders produce?' *Global Food Security*, Volume 17, pp. 64-72, https://doi.org/10.1016/j.gfs.2018.05.002.
33. Daly, J., Zoubek, S., Benn, F. & Puri, J. (2023). The role of smallholder producers and small and medium-sized enterprises across the food systems summit action tracks: A rapid evidence assessment. International Fund for Agricultural Development (IFAD). Disponible ici : www.ifad.org/documents/48415603/49758040/RapidEvidenceAssessment_Role_of_SMEs.pdf/a84b53eb-5838-b63b-d52d-a725f25cf6b4?t=1726642016649.
34. FAO, FIDA, UNICEF, PAM et OMS (2024). L'état de la sécurité alimentaire et de la nutrition dans le monde 2024 - Financer l'élimination de la faim, de l'insécurité alimentaire et de la malnutrition sous toutes ses formes, p. xviii. Disponible ici : https://openknowledge.fao.org/items/d5907579-a913-42ee-80fb-9aad078d5dc4
35. *Ibid*., p. xvi.
36. Groupe d'experts de haut niveau sur la sécurité alimentaire et la nutrition (HLPE-FSN) (2023). Réduire les inégalités pour la sécurité alimentaire et la nutrition, p. 40. Dicponible ici : https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/5e389412-1d63-4d13-a746-49479c64b2dd/content
37. *Ibid*., p. xxi.
38. www.fao.org/interactive/state-of-food-security-nutrition/2021/en.
39. Groupe d'experts de haut niveau sur la sécurité alimentaire et la nutrition. *Supra* note 36, p. xx.
40. *Ibid*., p. 16.
41. *Ibid*. p. xx.

42. I*bid*., p. 39.

43. I*bid*., p. 40.

44. I*bid*., p. xx.

45. Clapp, J. (2022). Clapp, J., « The rise of big food and agriculture: corporate influence in the food system », dans A Research Agenda for Food Systems, édité par Colin Page. P. 45-44. Elgar Research Agendas. Pour plus d'information, voir : IPES-Food (2023). Qui fait pencher la balance ? L'influence croissante des grandes entreprises dans la gouvernance des systèmes alimentaires et comment la contrer. Disponible ici : https://ipes-food.org/wp-content/uploads/2024/03/WhosTippingTheScales_FR.pdf

46. Pour plus d'informations, voir : ETC Group (2022). *Food Barons 2022. Crisis Profiteering, Digitalization and Shifting Power*. Disponible ici : www.etcgroup.org/content/food-barons-2022

47. Groupe d'experts de haut niveau sur la sécurité alimentaire et la nutrition. *Supra* note 36, pp. 101-102.

48. CFS (2024). Recommandations de politique générale du CSA sur la réduction des inégalités au service de la sécurité. Alimentaire et de la nutrition. Disponible ici : https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/856abfa1-2bec-4a09-9812-e3e0acb52884/content

49. CFS (2023). Directives volontaires du CSA sur l'égalité des genres et l'autonomisation des femmes et des filles dans le contexte de la sécurité alimentaire et de la nutrition. Disponible ici : https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/3f838ec1-213b-4683-8d23-d16f6afeb801/content

50. Les fonds de projets de conservation ont proliféré et de nouvelles actions privées dans le secteur de la compensation carbone sont apparues depuis la 26e Conférence des Nations unies sur le changement climatique (COP26) à Glasgow, qui s'est tenue en novembre 2021. Lors de cette conférence, l'application de l'article 6 de l'Accord de Paris a été négociée. Cet article permet la coopération internationale pour atteindre les objectifs nets zéro, en permettant aux pays de coopérer volontairement pour atteindre leurs objectifs climatiques grâce à l'échange de crédits carbone.

51. Voir IPES-Food. *Supra* note 13 (citant des données de LandMatrix).

52. Coherent Market Insights (2025). *Carbon Offset Market Analysis and Forecast: 2025-2032*. Disponible ici : www.coherentmarketinsights.com/market-insight/carbon-offset-market-6177.

53. GRAIN (2024). Des accapareurs de terres aux cowboys du carbone : nouvelle ruée sur les terres communautaires. Disponible ici : https://grain.org/fr/article/7191-des-accapareurs-de-terres-aux-cowboys-du-carbone-nouvelle-ruee-sur-les-terres-communautaires . GRAIN souligne « qu'il existe très peu d'informations publiques sur la plupart des projets et que les informations existantes sont principalement de la propagande émanant des promoteurs ». (voir : https://grain.org/fr/article/7233-des-transactions-foncieres-inclusives-sur-le-carbone).

54. Intrinsic Exchange Group (2022). *The solution: An inclusive economy*. Disponible ici : www.intrinsicexchange.com/en/solution.

55. En octobre 2021, la Bourse de New York (NYSE) a créé une nouvelle classe d'actifs et un véhicule d'accompagnement appelé Natural Asset Company (NAC), c'est-à-dire des sociétés spécialisées qui détiennent les droits sur les services écosystémiques produits sur un terrain donné, tels que la séquestration du carbone ou l'eau propre. Pour plus d'informations, voir : Harty, D. (2021). 'NYSE's new investment vehicle—'natural asset companies'—will tap into ESG fever.' *Fortune*, 14 September 2021. Disponible ici : https://fortune.com/2021/09/14/nyse-natural-asset-company-ieg-esg-investment-vehicle.

56. L'objectif dit « 30x30 », qui a été inclus dans le Cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal au titre de la Convention des Nations unies sur la diversité biologique (CDB), prévoit que 30 % des écosystèmes terrestres et aquatiques sont protégés dans le cadre de programmes de conservation.

57. En novembre 2023, environ 145 pays avaient annoncé ou envisageaient des objectifs de zéro net, couvrant près de 90 % des émissions mondiales. Parmi ces pays figurent la Chine, l'UE, les États-Unis et l'Inde, qui représentent ensemble plus de la moitié des émissions mondiales de gaz à effet de serre. Voir aussi : https://climateactiontracker.org/global/cat-net-zero-target-evaluations/?utm.

58. Dooley K., Keith H., Larson A., Catacora-Vargas G., Carton W., Christiansen K.L., Enokenwa Baa O., Frechette A., Hugh S., Ivetic N., Lim L.C., Lund J.F., Luqman M., Mackey B., Monterroso I., Ojha H., Perfecto I., Riamit K., Robiou du Pont Y., Young V. 2022. *The Land Gap Report 2022*. Disponible ici : www.landgap.org.

59. Pour plus d'informations, voir : Transnational Institute (2023). *Blue Finance: How much debt can the ocean sustain? Implications for coastal fishing communities in South Africa*. Disponible ici : www.tni.org/en/publication/blue-finance.

60. Voir : Sze, J.S., Carrasco, L.R., Childs, D. *et al*. (2022). Reduced deforestation and degradation in Indigenous Lands pan-tropically. *Nat Sustain* 5, 123–130 (2022). https://doi.org/10.1038/s41893-021-00815-2; and Börner, J., Schulz, D., Wunder, S. & Pfaff, A. (2020). 'The Effectiveness of Forest Conservation Policies and Programs.' *Annual Review of Resource Economics*. 12. 10.1146/annurev-resource-110119-025703.

61. IPBES (2019), *Global assessment report of the Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services. Disponible* ici (en anglais dans son intégralité, un résumé est disponible en français) : www.ipbes.net/global-assessment.

62. Fortin, J., Mehrabi, Z., Ricciardi, V., James, D., Wittman, H. & Ramankutty, N. 2021. 'Higher yields and more biodiversity on smaller farms.' *Nature Sustainability*. 4. 1-7. 10.1038/s41893-021-00699-2.

63. Voir GIEC (2019). Changement climatique et terres émergées. Rapport spécial du GIEC sur le changement climatique, la désertification, la dégradation des sols, la gestion durable des terres, la sécurité alimentaire et les flux de gaz à effet de serre dans les écosystèmes terrestres. Résumé en français disponible ici: https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/4/2020/06/SRCCL_SPM_fr.pdf. Le rapport complet est disponible en anglais ici : https://www.ipcc.ch/srccl/cite-report/. Dans la décision 26/COP.14 de l'UNCCD sur les régimes fonciers, les États parties reconnaissent qu'une gouvernance foncière responsable est une composante fondamentale de la gestion durable des terres et qu'elle est importante pour lutter contre la désertification, la dégradation des terres et la sécheresse. Lors de la 16e conférence des parties (COP) de la CDB, des indicateurs fonciers ont été inclus dans le cadre de suivi du cadre mondial pour la biodiversité Kunming-Montréal.

64. Chancel et al. *Supra* note 6, p. 16. Selon ce rapport, « les inégalités de revenus et de richesses au niveau mondial sont étroitement liées aux inégalités écologiques et aux inégalités dans les contributions au changement climatique. En moyenne, les humains émettent 6,6 tonnes d'équivalent dioxyde de carbone (CO2) par habitant et par an. Notre nouvel ensemble de données sur les inégalités en matière d'émissions de carbone révèle d'importantes inégalités dans les émissions de CO2 au niveau mondial : les 10 % d'émetteurs les plus importants sont responsables de près de 50 % de l'ensemble des émissions, tandis que les 50 % les moins importants produisent 12 % du total. »

65. Les titres de propriété, par exemple, n'indiquent pas nécessairement qui utilise réellement la terre. Dans certains pays, comme la Thaïlande, l'Inde, le Cambodge et le Laos, des personnes fortunées obtiennent de la population rurale qu'elle enregistre des terres ou qu'elle reçoive des attributions de terres dans le cadre de programmes sociaux, mais ce sont elles qui utilisent et contrôlent les terres. Il existe peu de documentation à ce sujet, mais beaucoup de preuves anecdotiques.

66. Davies, T. & Chattapadhyay, S. (2019). 'Open data and land ownership.' In T. Davies, S. Walker, M. Rubinstein, & F. Perini (Eds.), *The state of open data: Histories and horizons*, pp. 181–195. Cape Town and Ottawa: African Minds and International Development Research Centre. Disponible ici : http://stateofopendata.od4d.net.

67. Pour plus d'information, voir : FIAN International (2020). *Disruption or Déjà Vu? Digitalization, Land and Human Rights. Case Studies from Brazil, Indonesia, Georgia, India and Rwanda*. Disponible ici : https://fian.org/en/press-release/article/digital-technologies-cut-off-access-to-land-2699.

68. Davies & Chattapadhyay. *Supra* note 66, p. 182.

69. FIAN International. *Supra* note 67, pp. 15-24.

70. I*bid*. Dans plusieurs pays, la numérisation des registres fonciers (y compris, dans certains cas, la mise en place de plateformes permettant les transactions foncières dans la sphère numérique) a été mise en œuvre dans le cadre de programmes visant à promouvoir les investissements fonciers, renforçant ainsi la gouvernance foncière axée sur le marché qui donne la priorité à l'investissement plutôt qu'aux protections sociales.

71. Pour plus d'informations, voir: www.argentina.gob.ar/justicia/tierrasrurales/datos/extranjerizacion-provincia.

72. Australian Government - Australian Taxation Office (2023). Register of foreign ownership of agricultural land. Report of registrations as at 30 June 2022. Disponible ici : https://foreigninvestment.gov.au/news-and-reports/reports-and-publications/register-foreign-ownership-agricultural-land-report-2022. Selon ce rapport, la Chine détient la plus grande part de propriété étrangère (2,0 %), suivie du Royaume-Uni (1,9 %), du Canada (0,7 %), des États-Unis d'Amérique (0,6 %) et des Pays-Bas (0,6 %).

73. Smith, K., Langford, A., & Lawrence, G. (2023). 'Tracking farmland investment in Australia: institutional finance and the politics of data mapping.' *Journal of Agrarian Change*, 23(3), 518-546. Disponible ici : https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/joac.12531.

74. National Family Farm Coalition (NFFC) (2022). *Tracking Speculative Farmland Ownership: Good Data Is Hard to Find*. Disponible ici : https://nffc.net/wp-content/uploads/VLS1-1.pdf.

75. USDA (2022). Foreign Holdings of U.S. Agricultural Land Through December 31, 2022 by the Farm Service Agency and the Farm Production and Conservation www.fsa.usda.gov/sites/default/files/documents/2022_afida_annual_report_12_20_23.pdf.

76. FAO (2018). *Programme mondial du recensement de l'agriculture 2020*. Disponible ici : https://openknowledge.fao.org/items/fe84622d-192d-4d2c-8398-22f5d2c30b9a

77. Lowder et al. *Supra* note 17.

78. FAO & CGIAR (2018). *The gender gap in land rights*. Disponible ici : https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/4966d50c-233b-43a9-8fa7-8d43263dd082/content.

79. La superficie mondiale utilisée pour la production de maïs, de soja, de canne à sucre, de colza, de manioc et de fruits de palmier à huile a augmenté de plus de 190 millions d'hectares, tandis que la superficie utilisée pour la culture du millet, des pommes de terre et du seigle a diminué de près de 15 millions d'hectares. Voir FAOSTAT, Disponible ici : https://www.fao.org/faostat/fr/#home

80. Eurostat (2022). Exploitations agricoles et terres agricoles dans l'Union européenne – Statistiques. Disponible ici : https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Farms_and_farmland_in_the_European_Union_-_statistics&action=statexp-seat&lang=fr

81. Eurostat (2025). Prix et loyers des terres agricoles - statistiques. Disponible ici : https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Agricultural_land_prices_and_rents_-_statistics&action=statexp-seat&lang=fr

82. NFCC (2022). L'ensemble des données de l'enquête TOTAL est disponible ici : https://agcensus.library.cornell.edu/census_parts/2012-2014-tenure-ownership-and-transition-of-agricultural-land-total.

83. Le coefficient de Gini est une mesure statistique utilisée pour représenter l'inégalité au sein d'une distribution, le plus souvent appliquée à la distribution des revenus ou de la richesse au sein d'une population. Il est compris entre 0 et 1, où 0 représente l'égalité parfaite (tout le monde a le même revenu ou la même richesse), et 1 représente l'inégalité parfaite (une personne a tout le revenu ou la richesse, et toutes les autres n'en ont aucun).

84. ILC & Oxfam. *Supra* note 19; Vargas, D. & Luiselli, C. (2021). *Methodological Considerations on Land Inequality. Data Paper by the Land Inequality Initiative*. Disponible ici : www.landcoalition.org/en/uneven-ground/report-and-papers.

85. I*bid*.

86. ILC & Oxfam. *Supra* note 19, p. 16.

87. Cabrera, C.E., Admasu, Y., De la O Campos, A.P., De Simone, L., Pierri, F. & Moncada, L. (2025). Measuring agricultural land inequality – Conceptual and methodological issues. FAO Agricultural Development Economics Working Paper 25-03. https://doi.org/10.4060/cd4728en.

88. I*bid*.

89. I*bid*.

90. https://farmlandgrab.org/home/post_lang?lang=fr (le site web a été créé et est hébergé par l'organisation non gouvernementale GRAIN) et https://landmatrix.org

91. Pour plus d'informations, voir : https://landmatrix.org/faq.

92. Pour plus d'informations, voir : www.wri.org/initiatives/landmark.

93. Initiative des droits et ressources (2024). *À qui appartiennent les terres du monde ? État mondial de la reconnaissance des droits fonciers des communautés autochtones, afro-descendantes et locales de 2015 à 2020*. Deuxième édition, janvier 2023. Disponible ici : https://rightsandresources.org/fr/publication/a-qui-appartiennent-les-terres-du-monde-2e-edition/

94. Pour plus d'informations, voir : https://www.fao.org/geospatial/our-work/what-we-do/land-cover-and-land-use/fr/ ; https://www.fao.org/hih-geospatial-platform/fr ; https://www.fao.org/in-action/openforis/overview/fr

95. Parmi les exemples, citons la cartographie participative par GPS des terres et des forêts communautaires en Indonésie, et l'utilisation de drones et d'images satellite pour surveiller la déforestation par les entreprises agroalimentaires au Brésil. Pour plus d'informations, voir : FIAN International. *Supra* note 68.

96. CSA (2023). Recommandations politiques – Renforcement de la collecte et de l'utilisation des données relatives à la sécurité alimentaire et à la nutrition et des outils d'analyse y associés aux fins de l'amélioration de la prise de décisions à l'appui de la concrétisation progressive du droit à une alimentation adéquate dans le contexte e la sécurité alimentaire nationale. Disponible ici : https://www.fao.org/fileadmin/templates/cfs/policy-products/Policy_Products_2024/Strengthening-Collection-2024_Fr.pdf. Le préambule de ces recommandations politiques stipule ce qui suit : « Les peuples autochtones, les paysans et les autres petits exploitants agricoles ont recours à diverses méthodes de production, de collecte, de stockage et d'utilisation des données qui, bien souvent, ne sont pas prises en compte dans les systèmes de collecte de données classiques et la prise de décisions relatives à la SAN. Il importe de reconnaître l'importance de ces données pour la SAN et la prise de décisions en la matière aux échelons local et national, et de veiller à la participation efficace, inclusive et significative des intervenants chargés de produire et gérer ces données, informations et connaissances, tout en respectant leurs droits humains et en protégeant les connaissances traditionnelles, les innovations et les pratiques qui sont les leurs. »

97. Pour plus d'informations, voir : wir2022.wid.world/chapter-6.

98. Edelman, M. 2013. 'Messy Hectares: Questions about the Epistemology of Land Grabbing Data.' *Journal of Peasant Studies* 40 (3): 485–501; Borras Jr, S. M., J. C. Franco, S. Gómez, C. Kay, and M. Spoor. 2012. "Land Grabbing in Latin America and the Caribbean." *Journal of Peasant Studies* 39 (3-4): 845–872; Smith, K., Langford, A., & Lawrence, G. 2023. Tracking farmland investment in Australia: institutional finance and the politics of data mapping. Journal of Agrarian Change, 23(3), 518-546; Vargas & Luiselli. *Supra* note 84.

99. En ce qui concerne la définition de l'accaparement de terres en tant qu'accaparement de contrôle, voir : Borras et al. *Supra* note 98.

100. https://bluecarbon.ae.

101. Voir: www.instagram.com/p/CwCdM9GN_9q; www.instagram.com/p/Cpjkd2frjNk; www.instagram.com/p/CpjkjCPLMPk; www.instagram.com/p/C0UE0WRNomJ; www.instagram.com/p/C0WR2JHJkmX.

102. https://bluecarbon.ae.

103. Voir : https://bluecarbon.ae/wp-content/uploads/2024/07/Teaser_Zimbabwe_BC-003.pdf.

104. Voir : FERN et al. (sans date). International Statement on The Carbon Deal Between Blue Carbon and the Liberian Government. Disponible ici : https://www.fern.org/fileadmin/uploads/fern/Documents/2023/International_Statement_on_the_Carbon_Deal_-_Carbon_Blue_and_Liberia.pdf. Pour plus dÄinformations, voir aussi : Adebayo, T. (2024). 'A Dubai company's staggering land deals in Africa raise fears about risks to Indigenous livelihoods.' *AP News*, April 7, 2024. Available at: https://apnews.com/article/carbon-credits-africa-communities-protests-92f99dfd488c80e1b5a4cae69c07e6fd and Giahyue, J.H. (2023). 'Liberia: Communities Demand Consent Right in Blue Carbon Deal.' *Front Page Africa*, September 5, 2023. Available at: https://allafrica.com/stories/202309050592.html.

105. Voir : https://bluecarbon.ae/faq. Also see Adebayo, 2024.

106. https://bluecarbon.ae/faq.

107. Courriel de Blue Carbon envoyé à FIAN International le 14 mai 2025.

108. Voir: www.newsfilecorp.com/release/185173.

109. Voir: Marshall, C. (2023). Kenya's Ogiek people being evicted for carbon credits - lawyers. BBC, November 9, 2023. Disponible ici : www.bbc.com/news/world-africa-67352067.

110. Voir : Bonnerot, C. (2023). 'La ruée des Emirats arabes unis sur les forêts africaines.' *Le Monde*, November 29, 2023. Available at: https://www.lemonde.fr/afrique/article/2023/11/29/la-ruee-des-emirats-arabes-unis-sur-les-forets-africaines_6203018_3212.html et Giahyue. *Supra* note 104.

111. Voir : Dewan, A. (2023). 'A UAE company has secured African land the size of the UK for controversial carbon offset projects.' *CNN*, November 23, 2023. Disponible ici : https://edition.cnn.com/2023/11/22/climate/uae-cop28-adnoc-fossil-fuels-expansion-climate-intl/index.html.
112. Voir : www.bluecarbon.ae.
113. Voir : www.agriinvestor.com/macquarie-asset-management-agriculture-aum-hits-a4-3bn.
114. Voir:www.macquarie.com/us/en/about/company/macquarie-asset-management/general-public/capabilities/real-assets-portfolio-map.html; www.reuters.com/business/finance/macquarie-posts-largely-flat-nine-month-profit-2025-02-10.
115. Voir: www.macquarie.com/us/en/insights/restoring-waterways-and-the-landscape-natural-function.html; www.farmlandgrab.org/post/32532-macquarie-asset-management-takes-majority-share-in-australia-s-fresh-produce-group; https://globalaginvesting.com/macquarie-asset-management-acquires-cowal-agriculture-portfolio; www.agriinvestor.com/macquaries-viridis-ag-puts-four-cropping-assets-up-for-sale.
116. Voir : www.macquarie.com/au/en/about/news/2017/rb-capital-and-maccap-announce-intention-to-form-new-brazil-industrial-and-logistics.html.
117. Voir:www.macquarie.com/us/en/about/news/2022/macquarie-asset-management-announces-agreement-to-invest-in-brazilian-port-terminal-operator-cli.html.
118. Voir : www.greeninvestmentgroup.com/en/news/2022/macquarie-asset-management-s-green-investment-group-and-hydro-re.html; www.macquarie.com/br/en/about/news/2024/macquarie-asset-management-and-hydro-rein-announce-commencement-of-commercial-operations-in-brazil.html.
119. Macquarie Group (2023). *Annual Report 2023*. Disponible ici : www.macquarie.com/assets/macq/investor/reports/2023/macquarie-group-fy23-annual-report.pdf.
120. Voir : https://fintech.global/2025/02/17/macquarie-parts-ways-with-net-zero-banking-alliance-in-strategic-pivot.
121. Voir : www.ft.com/content/6c1e4168-ce3b-4a53-b8f9-bec49f37a14a.
122. Voir:www.smh.com.au/business/banking-and-finance/why-macquarie-is-looking-to-pump-billions-into-farms-20191219-p53lgg.html.
123. Voir : www.investing.com/equities/macquarie-group-ownership.
124. Voir:www.olamgroup.com/about-olam/group-overview.html#:~:text=In%20January%202020%2C%20Olam%20announced,value%20on%20a%20sustained%20basis.
125. Olam Group (2023). *Strengthening connections for a sustainable future. Olam Group Limited Annual Report 2023*. Disponible ici : www.olamgroup.com/content/dam/olamgroup/investor-relations/ir-library/annual-reports/annual-reports-pdfs/2023/olam_annual_report_2023.pdf. P. 95.
126. Voir : www.olamgroup.com/locations/africa/gabon/rubber-plantations.html.
127. Voir : https://disclosures.ifc.org/project-detail/AS-ESRS/39310/olam-palm-gabon. Selon la Société financière internationale (IFC) du groupe de la Banque mondiale, Oil Palm Gabon a loué huit de ses neuf zones de concession au gouvernement du Gabon pour une période de 49 ans, extensible à 49 ans supplémentaires. La neuvième concession est détenue en vertu d'un titre foncier privé.
128. Olam Group (2022). *Forging a Bold Future. Olam Group Limited Annual Report 2022*, p. 47. Disponible ici : www.olamgroup.com/content/dam/olamgroup/investor-relations/ir-library/agm-egm/2023/agm-apr-2023/olam_annual_report_2022.pdf.
129. Olam Group (2021). *Transforming to serve a changing world. Olam Group Limited Annual Report 2021*, p. 30. Disponible ici : https://ungc-production.s3.us-west-2.amazonaws.com/attachments/cop_2022/520068/original/olam_annual_report_2021.pdf?1668348683=.
130. Voir : www.ofi.com/locations/asia-pacific/laos.html.
131. Voir : www.olamgroup.com/news/all-news/blog/better-cotton-in-a-changing-climate.html?utm_source.
132. Olam Group. *Supra* note 125, p. 95.
133. Fair, J. (2020). Probe begins into alleged deforestation by Olam, 'world's largest farmer'. *Mongabay*, 7 August 2020. Disponible ici : https://news.mongabay.com/2020/08/probe-begins-into-alleged-deforestation-by-olam-worlds-largest-farmer; https://fsc.org/en/newscentre/integrity-and-disputes/results-of-fsc-commissioned-assessment-of-allegations-made; SmartCert (2022). Assessment of the impacts of Olam's development of oil palm plantations in Gabon and possible destruction of High Conservation Values. Disponible ici : https://connect.fsc.org/sites/default/files/2023-05/SmartCert_OlamInvestigation_Summary_English.pdf.

134. Voir : www.reuters.com/business/olam-group-says-its-probe-found-no-involvement-unit-nigeria-forex-fraud-2024-02-18.
135. Olam Group. *Supra* note 125, p. 190.
136. Voir: www.olamagri.com/news/press-release/olam-group-completes-usd1-24-billion-sale-of-substantial-minority-stake-in-olam-agri-to-salic-and-enters-into-strategic-supply-and-cooperation-agreement.html.
137. Voir : https://disclosures.ifc.org/project-detail/AS-ESRS/39310/olam-palm-gabon.
138. Voir:https://realassets.ipe.com/special-reports/top-40-natural-capital-investment-managers-2025-fields-forests-fast/10128339.article.
139. *Ibid*.
140. www.manulifeim.com/timberland-agriculture/global/en/about-us/what-we-do#company-timeline.
141. Manulife Investment Management (2024). Natural Capital. Sustainable investing in timberland and agriculture 2023. Disponible ici : www.manulifeim.com/content/dam/mim-institutional/global/documents/resources/IINV-8927-Natural-Capital-SRI-2024-EN.pdf.
142. *Ibid*.
143. 12 000 ha sont situés dans l'État du Mato Grosso do Sul. Voir: www.prnewswire.com/news-releases/manulife-investment-management-completes-acquisition-of-brazilian-timberlands-301253763.html.
144. Manulife Investment Management. *Supra* note 141, p. 11.
145. *Ibid*., p. 15.
146. Voir : www.manulife.com/content/dam/corporate/global/en/documents/pas/MFC_CAP_EN.pdf.
147. Voir:www.manulife.com/en/news/manulife-investment-management-acquires-us-timberlands-for-impact-first-investment.html; https://realassets.ipe.com/natural-capital/forestry-investors-converge-on-the-asset-class-for-different-reasons/10057733.article.
148. Voir : www.manulife.com/en/news/manulife-investment-management-acquires-us-timberlands-for-impact-first-investment.html.
149. Voir : www.manulifeim.com/timberland-agriculture/global/en/sustainability#stewardship.
150. Voir : www.marketscreener.com/quote/stock/MANULIFE-FINANCIAL-CORPOR-1410781/company-shareholders.
151. Arauco (2023-1). *Reporte Integrado 2023*, p. 19. Disponible ici : https://arauco.com/chile/wp-content/uploads/sites/14/2017/07/Reporte-Integrado-2023-ARAUCO.pdf.
152. *Ibid*., p. 21.
153. *Ibid*., p. 11
154. Arauco (2023-2). *Presentation Roadshow, Renewables for a better life, year 2022*. Disponible ici : https://arauco.com/wp-content/uploads/2023/06/Roadshow-Junio-2023.pdf.
155. Selon Arauco, la société possédait et contrôlait 1,64 million d'hectares en 2010. Voir : Arauco (2010). *Reporte de Sustentabilidad 2010*. Disponible ici : https://arauco.com/wp-content/uploads/2017/07/Reporte-de-Sustentabilidad-2010.pdf.
156. Voir : https://arauco.com/europe/arauco-becomes-the-worlds-first-forestry-company-to-certify-its-carbon-neutrality.
157. Arauco (2023-3). *Sustainable Bond Report 2023*. Disponible ici : https://arauco.com/wp-content/uploads/2024/05/Sustainable-bond-report-With-SPO-1.pdf.
158. Voir : https://na.arauco.com/en/news/Science-Based-Targets-commits-to-reducing-its-emissions-by-2030; https://arauco-fellow-future-vcus.tilda.ws.
159. Voir : www.wrm.org.uy/bulletin-articles/chile-resistance-to-the-forestry-model-in-wallmapu-mapuche-territory.
160. Environmental Paper Network, Colectivo Viento Sur & Global Forest Coalition (2022). *Conflict Plantations, Chapter 3: Stolen land and fading forests in Chile*. Disponible ici : https://environmentalpaper.org/wp-content/uploads/2022/06/20220530-Arauco-en.pdf.
161. *Ibid.*
162. Pour plus d'informations, voir : https://resumen.cl/articulos/justicia-reconoce-que-predio-ocupado-hace-30-anos-por-forestal-arauco-pertenece-a-comunidad-mapuche.
163. Les acquisitions de terres sont antérieures à la loi argentine qui limite la propriété étrangère.
164. Wimer, R., Hellmund, F., & Constantino, A. (2019). 'Arauco: Transnacionalización del capital y conflicto social en Misiones.' In Fiebre por la tierra. Debates sobre el land grabbing en Argentina y América Latina. Editorial Colectivo.

165. Selon son rapport annuel, les revenus sont passés de 3,7 milliards de dollars US en 2010 à plus de 6 milliards de dollars US en 2023. Arauco. Supra note 151; et Arauco. *Supra* note 155.
166. Voir : www.shell.com/news-and-insights/newsroom/news-and-media-releases/2021/raizen-ipo-aims-to-accelerate-growth-of-shells-renewable-energy-joint-venture-in-brazil.html.
167. *Ibid*. Voir aussi : www.raizen.com.br/en.
168. Raízen (2024). *Integrated Report Crop Year 23'24*. Disponible ici : www.raizen.com.br/items-files/item-1212-relatorio-raizen-2023-en-1508.pdf.
169. *Ibid*. p. 9. Pour plus d'informations, voir: https://ri.raizen.com.br/en/e2g.
170. Raízen. *Supra* note 168, p. 15.
171. *Ibid*.
172. Voir : www.shell.com/news-and-insights/newsroom/news-and-media-releases/2021/raizen-ipo-aims-to-accelerate-growth-of-shells-renewable-energy-joint-venture-in-brazil.html.
173. Raízen. *Supra* note 168. p. 21.
174. *Ibid.*
175. Pour plus d'informations, voir : www.farmlandgrab.org/post/21314-us-food-giant-bunge-accused-over-biofuel-tainted-with-indian-blood and www.business-humanrights.org/en/latest-news/response-from-raizen-to-article-alleging-death-threats-against-opponents-and-production-of-ethanol-in-occupied-land-belonging-to-guarani-indians-by-its-supplier-in-brazil.
176. En particulier, Coruripe, une entreprise qui fournissait de la canne à sucre et de l'éthanol à Raízen, a été accusée d'être impliquée dans de telles pratiques. Pour plus d'informations, voir : Reporter Brasil (2024). Enslaved in Ethanol. Monitor #22. Disponible ici : https://reporterbrasil.org.br/wp-content/uploads/2024/12/Monitor_Ethanol_EN.pdf.
177. Cannon, C. (2024). 'Not-So-Sweet Deal for Brazilian and Swiss Sugar Companies as CFTC Orders $750,000 Fine for Wash Sales.' C|C, August 21, 2024. Disponible ici : https://constantinecannon.com/whistleblower/whistleblower-insider-blog/not-so-sweet-deal-for-brazilian-and-swiss-sugar-companies-as-cftc-orders-750000-fine-for-wash-sales.
178. Voir https://www.shell.com/news-and-insights/newsroom/news-and-media-releases/2021/raizen-ipo-aims-to-accelerate-growth-of-shells-renewable-energy-joint-venture-in-brazil.html. Selon Cosan, elle détient actuellement, directement et indirectement, 33,63 % du capital social total de Raízen. (www.cosan.com.br/en/about-cosan/corporate-structure).
179. https://ri.raizen.com.br/en/about-raizen/shareholding-structure.
180. Voir: www.tiaa.org/public/pdf/t/tiaa-audited-statutory-basis-financial-statements-2023.pdf.
181. For more information, Voir:
182. Voir: www.nuveen.com/global/insights/responsible-investing/delivering-impact-through-sustainable-farming.
183. Nuveen Natural Capital (2024). Sustainability Report 2024. Disponible ici : www.nuveen.com/global/insights/responsible-investing/2024-natural-capital-sustainability-report.
184. *Ibid*., p. 11.
185. *Ibid*., p. 6.
186. *Ibid*., p. 16.
187. For more information, Voir: www.nuveen.com/global/insights/alternatives/nuveen-natural-capital-global-sustainability-policy.
188. Nuveen Natural Capital, 2024, p. 5.
189. For more information, Voir, among others: FIAN International, Rede Social de Justiça e Direitos Humanos & Comissão Pastoral da Terra (2018). The Human and Environmental Cost of Land Business. The Case of MATOPIBA, Brazil. Disponible ici : https://www.fian.org/files/files/The_Human_and_Environmental_Cost_of_Land_Business-The_case_of_MATOPIBA_240818.pdf; Rede Social de Justiça e Direitos Humanos, Friends of the Earth US & ActionAid USA (2023). Land Grabbing and Ecocide: How Bunge, TIAA, and Harvard Fuel the Destruction of the Brazilian Cerrado. Disponible ici : www.social.org.br/pub/booklets-english/353-land-grabbing-and-ecocide-how-bunge-tiaa-and-harvard-fuel-the-destruction-of-the-brazilian-cerrado; Rede Social de Justiça e Direitos Humanos & Friends of the Earth US (2022). Industrial Soy Expansion in Brazil. Financialization, Deforestation, and Dispossession in the Birthplace of Waters. Disponible ici : www.social.org.br/pub/booklets-english/303-industrial-soy-expansion-in-brazil.

190. Fairbairn, M. *et al*. (2023). Selling Out the Delta: Farmland Investment and Small Farmer Land Access in Mississippi. https://transform.ucsc.edu/selling-out-the-delta.
191. Voir : www.fian.de/allgemein/pressemitteilung-landgrabbing-aerztekasse-veraeussert-beteiligung-an-hochproblematischem-fonds.
192. www.edizione.com/en/profile.
193. www.edizione.com/en/compania-de-tierras-sud-argentino.
194. Voir : Otero, Y. (2023). '¿Quién es Compañía de Tierras Sud Argentino? La gigante de la Patagonia que tiene 900.000 hectáreas y es propiedad de la familia Benetton.' *Bichos de Campo*, 15 de julio de 2023. Disponible ici : https://bichosdecampo.com/quien-es-compania-de-tierras-sud-argentino-la-gigante-de-la-patagonia-que-tiene-900-000-hectareas-y-es-propiedad-de-la-familia-benetton.
195. *Ibid*.
196. Voir : https://diarioelpopular.com/2017/03/26/benetton-y-los-mapuches-batalla-sin-fin-en-la-patagonia-argentina.
197. Voir : Otero. *Supra* note 194.
198. Voir : Cué, C. (2017). Benetton y los mapuches, batalla sin fin en la Patagonia argentina. Disponible ici : https://elpais.com/especiales/2017/represion-mapuches-argentina.
199. Cresud (2023). *Annual Report 20-F FY 2023*. Disponible ici : www.cresud.com.ar/noticias-nota.php?s=reporte-anual-20-f-fy-2023. See also: www.cresud.com.ar/portfolio.php?lng=en.
200. FIAN Deutschland (2010). *German Investment Funds involved in Land Grabbing*. Disponible ici : www.fian.org/en/publication/article/german-investment-funds-involved-in-land-grabbing-2465.
201. Voir : www.cresud.com.ar/perfil_corporativo_inst.php?lng=en.
202. BrasilAgro (2023). *Sustainability Report 2022/2023*, p. 9. Disponible ici : https://relatorioanual.brasil-agro.com/2022-2023/eng.
203. Voir : https://ri.brasil-agro.com/en/brasilagro/property-portfolio.
204. Dans son rapport annuel 2023, Cresud indique explicitement que « nos produits agricoles contiennent des organismes génétiquement modifiés dans des proportions variables selon l'année et le pays de production ».
205. Voir : https://ri.brasil-agro.com/en/brasilagro/history-and-profile.
206. Voir : www.sec.gov/Archives/edgar/data/1034957/000165495424014775/cresud1q25.htm.
207. Pour plus d'information, voir : GRAIN (2020). *Land grabbing by agribusiness also claims lives in Latin America*. Disponible ici : https://grain.org/en/article/6419-land-grabbing-by-agribusiness-also-claims-lives-in-latin-america.
208. De Freitas Paes, C. (2021). 'U.S., Argentine investors tied to illegal land deals, deforestation in Brazil.' *Mongabay*, July 29, 2021. Disponible ici : https://news.mongabay.com/2021/07/u-s-argentine-investors-tied-to-illegal-land-deals-deforestation-in-brazil.
209. Wenzel, F. & Christie, O. (2021). 'Debt deal with deforester BrasilAgro puts UBS's green commitment in question.' *Mongabay*, August 6, 2021. Disponible ici : https://news.mongabay.com/2021/08/debt-deal-with-deforester-brasilagro-puts-ubss-green-commitment-in-question.
210. De Freitas Paes. *Supra* note 208.
211. Eduardo Sergio Elsztain est, entre autres, le président d'IFIS Limited, une société constituée selon les lois des Bermudes. Voir : www.cresud.com.ar/inversores-gobierno-corporativo-estructura-de-accionistas.php.
212. Voir : https://dcfmodeling.com/blogs/history/cresy-history-mission-ownership.
213. BrasilAgro. *Supra* note 202. p. 13.
214. Wilmar (2023). *From Farm to Table, Growing our Future. Wilmar Annual Report 2023.* Disponible ici : https://media-wilmar.todayir.com/20240328090721313569637_en.pdf
215. Wilmar International (2024). *Our Sugar Journey: Annual Report 2024*, p. 28. Disponible ici : www.wilmar-international.com/annualreport2024/documents/Wilmar-International-Limited-Annual-Report-2024-final.pdf.
216. Voir : www.wilmar-international.com/our-businesses/plantation/oil-palm-plantation-milling.
217. Voir : www.wilmar-international.com/about-us/global-presence?businesssegment=oil-palm-plantations-mills.
218. FIAN Deutschland. *Supra* note 200.
219. Pour plus d'informations, voir : www.wilmar-international.com/sustainability.

220. Pour plus d'informations, voir, par exemple : https://foe.org/blog/2015-07-when-wilmar-finishes-we-have-no-future-left; https://news.mongabay.com/2015/07/wilmar-accused-of-nigerianland-grab-for-palm-oil; https://ejatlas.org/conflict/wilmar-grabs-kapa-indigenous-land; https://ejatlas.org/conflict/wilmar-and-land-grab-in-cross-river-state; www.greenpeace.org/international/press-release/18485/greenpeace-investigation-wilmar-brands-palm-oil-deforestation-indonesia; https://news.mongabay.com/2017/02/wilmar-grabbed-indigenous-lands-in-sumatra-rspo-finds, www.amnesty.ie/global-brands-profiting-child-forced-labour; www.forestpeoples.org/publications-resources/news/article/wilmar-fails-to-resolve-conflicts-with-communities-in-west-kalimantan-and-west-sumatra.
221. Wilmar explique cette situation par une faiblesse des marges dans le segment alimentaire, principalement due au coût élevé des matières premières pour l'activité farine, et par une baisse des bénéfices dans le segment de l'huile de palme, compte tenu du ralentissement des prix. Ces éléments ont été partiellement compensés par les solides contributions des activités de négoce de sucre et d'oléagineux. Wilmar. *Supra* note 214.
222. www.marketscreener.com/quote/stock/WILMAR-INTERNATIONAL-LIMI-6497470.
223. Pour plus d'informations, voir le chapitre IV.
224. Parmi les exemples les plus frappants, citons la Mudanjiang City Mega Farm, située dans la province chinoise de Heilongjiang, qui couvre environ 9,1 millions d'hectares ; Gina Rinehart, la personne la plus riche d'Australie et le plus grand propriétaire foncier privé, qui contrôle plus de 9,2 millions d'hectares ; la Jumbuck Pastoral Company d'Australie, qui possède environ 5,75 millions d'hectares ; Ilim Group, la plus grande entreprise russe de pâte à papier, qui contrôle environ 5,8 millions d'hectares de forêts en Russie ; et la société d'investissement privée de Bill Gates, Cascade Investment LLC, qui possède environ 110 millions d'hectares.75 millions d'hectares ; Ilim Group, la plus grande entreprise russe de pâte à papier et de papier, qui contrôle environ 5,8 millions d'hectares de forêts en Russie ; et la société d'investissement privée de Bill Gates, Cascade Investment LLC, qui possède environ 110 000 hectares aux États-Unis.
225. Voir : www.ft.com/content/0468305c-00b0-47fe-bfef-4a3f8d0b3065.
226. Pour plus d'informations, voir, par exemple : Green Finance Observatory (2019). *50 Shades of Green. The Rise of Natural Capital Markets and Sustainable Finance. Part I: Carbon*. Disponible ici : https://greenfinanceobservatory.org/wp-content/uploads/2019/03/50-shades-carbon-final.pdf; et https://interactive.carbonbrief.org/carbon-offsets-2023/biodiversity.html. Il est important de rappeler que la crédibilité des systèmes de compensation a été sérieusement ébranlée par un certain nombre de scandales au cours des dernières années. Par exemple, Verra, le plus grand certificateur de crédits carbone au monde, a annoncé qu'il allait revoir complètement son programme de compensation pour les forêts tropicales après que les médias eurent révélé que le système existant était défectueux et que « plus de 90 % de ses crédits de compensation pour les forêts tropicales ne représentaient pas de véritables réductions de carbone ». Voir : Greenfield, P. (2023). 'Revealed: more than 90% of rainforest carbon offsets by biggest certifier are worthless, analysis shows.' *The Guardian*, January 18, 2023. Disponible ici : www.theguardian.com/environment/2023/jan/18/revealed-forest-carbon-offsets-biggest-provider-worthless-verra-aoe).
227. Les principaux facteurs d'extraction des richesses des pays du Sud sont la dette (remboursements), l'évasion fiscale et les flux financiers illicites, l'extraction des ressources et la fuite des capitaux. Selon Global Justice Now, l'Afrique perd chaque année 192 milliards de dollars US dans l'extraction des ressources, ce qui dépasse de loin les apports d'aide. Voir : www.globaljustice.org.uk/dangerous-delusions/myth-7-aid-makes-the-world-a-fairer-place.
228. Pour plus d'informations, voir le chapitre IV.
229. Pour plus d'informations, voir : FIAN International, Rede Social de Justiça e Direitos Humanos & Comissão Pastoral da Terra; Rede Social de Justiça e Direitos Humanos, Friends of the Earth US & ActionAid USA; and Rede Social de Justiça e Direitos Humanos & Friends of the Earth US. *Supra* Note 189.
230. Pour plus d'informations, voir : www.worldwildlife.org/places/cerrado#:~:text=Facts,-Continent&text=The%2520Cerrado%2520savanna%252C%2520which%2520lies,the%2520planet's%2520animals%2520and%2520plants.%22.
231. Colli, G.R., Vieira, C.R. & Dianese, J.C. (2020). Biodiversity and conservation of the Cerrado: recent advances and old challenges. *Biodivers Conserv* 29, 1465–1475 (2020). https://doi.org/10.1007/s10531-020-01967-x.

232. Pour plus d'informations, voir : Rede Social de Justiça e Direitos Humanos (2015). *A empresa Radar S/A e a especulação com terras no Brasil.* Disponible ici : www.social.org.br/files/pdf/RevistaREDE2015paranet%202.pdf.

233. La carte de transparence des terres agricoles de TIAA/Nuveen est disponible ici : www.nuveen.com/global/investment-capabilities/real-assets/farmland/map.

234. CADE. "Anexo 2 - Notificação do Ato de Concentração de Cosan e Nuveen ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE)", of 12/19/2023, "Parecer Nº 3/2024/CGAA5/SGA1/SG", Case number 08700.009130/2023-27. Pour plus d'informations concernant la structure de TIAA, voir le Chapitre IV. Un document de CADE – l'autorité nationale brésilienne de régulation de la concurrence – sur la création de Radar Gestão de Investimentos S/A, montre que les biens immobiliers de Radar sont actuellement gérés par Nuveen Amérique latine, une filiale de TIAA. Voir aussi : Rede Social de Justiça e Direitos Humanos & Friends of the Earth US. *Supra* Note 189.

235. Pour plus d'informations, voir : FIAN International, Rede Social de Justiça e Direitos Humanos & Comissão Pastoral da Terra; Rede Social de Justiça e Direitos Humanos, Friends of the Earth US & ActionAid USA; and Rede Social de Justiça e Direitos Humanos & Friends of the Earth US. *Supra* Note 189.

236. Selon la législation environnementale brésilienne (en particulier le code forestier de 2012), une « réserve légale »(reserva legal) est une partie de la propriété rurale qui doit être préservée avec la végétation autochtone et qui ne peut être défrichée ou déboisée, sauf dans des conditions spécifiques et avec l'autorisation appropriée. Le pourcentage des réserves légales varie selon la région/le biome et les propriétaires fonciers doivent enregistrer ces zones dans le registre environnemental rural (CAR). Veuillez également vous référer à la *loi brésilienne sur les forêts*.

237. MapBiomas (2024). RAD2023: Relatório Anual do Desmatamento no Brasil 2023. Disponible ici : http://alerta.mapbiomas.org.

238. Rede Social de Justiça e Direitos Humanos & Friends of the Earth US. *Supra* Note 189, p. 16.

239. MapBiomas (2024).

240. Pour plus d'informations, voir : Rede Social de Justiça e Direitos Humanos & Friends of the Earth US. *Supra* Note 189.

241. Chain Reaction Research (2020). TIAA's Farmland Funds Linked to Fires, Conflicts and Legacy Deforestation Risks in Brazil. Disponible ici : https://chainreactionresearch.com/wp-content/uploads/2020/01/Radar-company-report-2.pdf.

242. Voir : OCCRP, "Ignoring warning signs, US retirement manager TIAA bought farms from alleged land grabbers with Brazilian sugar giant", de 01/05/2023. Disponible ici : www.occrp.org/en/investigations/ignoring-warnings-signs-us-retirement-manager-tiaa-bought-farms-from-alleged-land-grabbers-with-brazilian-sugar-giant. https://apublica.org/2023/05/cosan-e-fundo-de-pensao-dos-eua-compraram-terras-de-acusados-de-grilagem-no-brasil.

243. Voir : Associação de Advogados de Trabalhadores Rurais, GRAIN & Rede Social de Justiça e Direitos Humanos (2020). *TIAA and Harvard's Brazilian farm deals judged illegal as fires rage on their properties in the biodiverse Cerrado*, p. 5 (note en bas de page no. 7). Disponible ici : https://social.org.br/pub/booklets-english/253-tiaa-and-harvard-s-brazilian-farm-deals-judged-illegal. Ce rapport cite des documents d'enquête de l'Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA (Institut national de la colonisation et de la réforme agraire) concernant Radar ("Case nº 54000.000473/2016-10/INCRA", "Despatch DFC-2 3499347", p. 731, avec référence à INCRA "Advice 9513/2020/VDFC/DFC/DF/SEDE/INCRA (SEI 6126804)", p. 1526).

244. Voir : https://www.empiricus.com.br/artigos/investimentos/radar-gestao-de-investimentos-entenda-como-a-nova-join-venture-para-gestao-de-terras-agricolas-da-cosan-csan3-pode-beneficiar-a-companhia.

245. En décembre 2024, le président brésilien Lula Da Silva a signé la loi 15.042 qui divise le marché des crédits carbone en deux secteurs : réglementé et volontaire. Bien que le secteur agricole ne soit pas couvert par la nouvelle réglementation, le gouvernement « maintient la possibilité pour l'agro-industrie de générer des crédits carbone grâce au maintien de zones de préservation permanente, de réserves légales et de zones d'utilisation restreinte ». Pour plus d'informations, Voir : 'President Lula signs law creating regulated carbon market in Brazil', Presidência da República, 12 December 2024 https://www.gov.br/planalto/en/latest-news/2024/12/president-lula-signs-law-creating-regulated-carbon-market-in-brazil.

246. Blackmore, E., Bugalski, N. & Pred, D. (2015). *Following the money: an advocate's guide to securing accountability for agricultural investments*. Disponible ici : www.iied.org/12583iied.

247. En 2015 et 2016, le magazine d'actualité britannique Private Eye a enquêté sur l'étendue des propriétés en Angleterre et au Pays de Galles détenues par des sociétés offshore. En utilisant les données du registre foncier publiées en vertu des lois sur la liberté d'information, puis en reliant environ 100 000 entrées du registre foncier à des adresses spécifiques, le magazine a publié une base de données et une carte de tous les intérêts locatifs et libres acquis par des sociétés offshore entre 2005 et 2014. Ces travaux ont débouché sur des propositions politiques visant à obliger les sociétés étrangères à fournir des informations sur leur propriété effective avant de pouvoir acheter des terrains ou des biens immobiliers en Angleterre ou au Pays de Galles. Pour plus d'informations, Voir : www.private-eye.co.uk/tax-havens.
248. Pour plus d'information, voir : https://www.ohchr.org/fr/hr-bodies/hrc/wg-trans-corp/igwg-on-tnc
249. Chancel et al. *supra* note 6, p. 34. Selon les auteurs de ce rapport, les impôts comprennent les impôts sur le revenu (par exemple, l'impôt sur le revenu des personnes physiques et les cotisations sociales prélevées sur les revenus du travail pour l'assurance maladie), les impôts sur la consommation (tels que la taxe sur la valeur ajoutée ou la taxe sur les biens et services) et les impôts sur le patrimoine (par exemple, l'impôt foncier). Les transferts comprennent tous les transferts sociaux reçus par les individus.
250. Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR) (2025). *Statement on Tax Policy and the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. UN Document E/C.12/2025/1*. Disponible ici : www.ohchr.org/en/statements/2025/02/ec1220251-committee-adopts-statement-tax-policy-and-international-covenant.
251. Chancel et al. *Supra* note 6, p. 132.
252. Tax Justice Network (2023). Delivering Climate Justice Using the Principles of Tax Justice. Position Paper. Disponible ici :taxjustice.net/reports/delivering-climate-justice-using-the-principles-of-tax-justice.
253. Pour plus d'informations voir : Zero Carbon Analytics (2024). Carbon Border Adjustment Mechanisms require coordinated global action. *Explainer*, November 2024. Disponible ici : zerocarbon-analytics.org/archives/economics/carbon-border-adjustment-mechanisms-require-coordinated-global-action. Un mécanisme d'ajustement carbone aux frontières (MACF) est une politique qui impose un prix du carbone à certains types d'importations en fonction de la quantité d'émissions de carbone associée à leur production. Ce mécanisme vise à empêcher les fuites de carbone, c'est-à-dire les entreprises qui délocalisent leurs activités émettrices vers d'autres pays.
254. Chancel et al. *Supra* note 6, p. 138.
255. I*bid*., p. 148.
256. Tax Foundation (2023). *Corporate Tax Rates around the World 2023*. Disponible ici : taxfoundation.org/data/all/global/corporate-tax-rates-by-country-2023/?utm_source=chatgpt.com; OECD. 2024. Base de données des taux d'imposition des sociétés. Disponible ici : https://www.oecd.org/fr/data/datasets/corporate-income-tax-rates-database.html
257. Chancel et al. *Supra* note 6, p. 138.
258. Alstadsæter, A., Johannesen, N., & Zucman, G. (2019). 'Tax Evasion and Inequality.' *American Economic Review* 109 (6): 2073–2103. DOI: 10.1257/aer.20172043.
259. EU Tax Observatory. 2024. *Global Tax Evasion Report 2024*, p. 6. Disponible ici : www.taxobservatory.eu/www-site/uploads/2023/10/global_tax_evasion_report_24.pdf. Un résumé exécutif est disponible ici en français: file:///C:/Users/HP/Downloads/Executive_Summary_French.pdf
260. FAO (2012). 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, para. 19.1. Disponible ici : https://www.fao.org/tenure/voluntary-guidelines/fr/
261. Franzsen R., & McCluskey W. (2017). *Property Tax in Africa – Status, Challenges, and Prospects*. Lincoln Institute of Land Policy. Disponible ici : www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/property-tax-in-africa-full_1.pdf.
262. I*bid*. Selon les auteurs, les impôts fonciers représentent 28 % des recettes dans les 36 plus grandes villes d'Inde et 24 % dans 64 municipalités d'Amérique latine.
263. Les informations contenues dans cet encadré sont basées sur : Franzsen R. & McCluskey W. *Supra* note 239.
264. UNCTAD (2022). *Tackling Illicit Financial Flows in Africa Arising from Taxation and Illegal Commercial Practices*. Disponible ici : www.un.org/osaa/fr/content/tackling-illicit-financial-flows-africa-arising-taxation-and-illegal-commercial-practices.

265. *Ibid*.

266. Pour plus d'informations, voir : Mécanisme de financement du développement de la société civile, Base de données : Gouvernements soutenant l'annulation de la dette et/ou les réformes de l'architecture de la dette à l'ONU. Disponible ici : https://csoforffd.org/resources/database-governments-supporting-debt-cancellation-and-or-debt-architecture-reform/?locale=fr, csoforffd.org/resources/database-governments-supporting-debt-cancellation-and-or-debt-architecture-reform.

267. Chancel et al. *Supra* note 6, p. 35.

268. Pour plus d'informations, voir le chapitre II.2.

269. Les exceptions notables sont la Colombie, le Brésil et le Népal.

270. Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CESCR) (2022). *E/C.12/GC/26 : Observation générale no 26 (2022) sur la terre et les droits économiques, sociaux et culturels*, para. 36. Disponible ici : https://docs.un.org/fr/E/C.12/GC/26

271. Comité pour l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes (CEDAW) (2016). Recommandation générale n° 34 sur les droits des femmes rurales. Document de l'ONU CEDAW/C/GC/34. Disponible ici : https://docs.un.org/fr/CEDAW/C/GC/34

272. Déclaration des Nations Unies sur les droits des paysans et autres personnes travaillant dans les zones rurales (UNDROP), art. 17 ; Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones (UNDRIP), art. 26.

273. FAO. *Supra* note 260, para. 15.3.

274. FAO. *Supra* note 260, para. 15.3.

275. Les nouvelles formes de spéculation financière sur les terres, les forêts et les autres écosystèmes défient également les notions établies de terres « inutilisées », dans la mesure où l'utilisation productive n'est pas nécessairement une condition préalable à l'exploitation financière.

276. Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH) (2024). Mesures à prendre pour réduire au minimum les effets néfastes des changements climatiques sur la pleine réalisation du droit à l'alimentation. Rapport annuel du Haut-Commissaire des Nations Unies aux droits de l'homme au Conseil des droits de l'homme. Document de l'ONU A/HRC/55/37, par. 47. Disponible ici : https://docs.un.org/fr/A/HRC/55/37

277. Pour plus d'information, voir : FIAN International (2020). *Combler les lacunes de la protection des droits humains dans un monde rural diversifié*. Disponible ici : https://www.fian.be/IMG/pdf/7-combeler_les_lacunes_de_la_protection_der_droit_humains_dans_un_monde_rural_diversifie.pdf

278. Les sections 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 19 et 20 des Directives volontaires sur les régimes fonciers fournissent des orientations sur ces questions.

279. Les commissions foncières villageoises créées en vertu de la *Loi Foncière Agricole* malienne et les Zones de réserves paysannes (*Zonas de Reserva Campesina*) en Colombie en sont des exemples. Pour plus d'informations, voir : Calmon, D., Jacovetti, C., & Koné, M. (2021). Agrarian climate justice as a progressive alternative to climate security: Mali at the intersection of natural resource conflicts. *Third World Quarterly*, 42(12), 2785–2803 doi.org/10.1080/01436597.2021.1965870, et Duarte, C., Cely, N., Paez, G. & Tangarife, M. (2023). Zonas de Reserva Campesina: seis retos para su consolidación. Disponible ici : www.observatoriodetierras.org/zrc-retos-para-su-consolidacion_modificado.

280. Voir : Principes de Maastricht sur les droits humains des générations futures (2023). Disponible ici : https://www.rightsoffuturegenerations.org/the-principles/français

281. Voir, par exemple : Paddison, L. (2024). 'How a US mining firm sued Mexico for billions – for trying to protect its own seabed.' *The Guardian*, January 31, 2024. Disponible ici : www.theguardian.com/environment/2024/jan/31/how-a-us-mining-firm-sued-mexico-for-billions-for-trying-to-protect-its-own-seabed.

FIAN INTERNATIONAL

WILLY-BRANDT-PLATZ 5,
69115 HEIDELBERG, GERMANY

www.fian.org
@fian-international.bsky.social
@fianinternational
FIAN International

FOCUS ON THE GLOBAL SOUTH

FOCUS ON THE GLOBAL SOUTH
4th Floor Wisit Prachuabmoh Building,
Chulalongkorn University,
PHAYATHAI ROAD,
BANGKOK 10330, THAILAND

www.focusweb.org
@focussouth.bsky.social
@focussouth
Focus on the Global South