



# Investissements dans le secteur agro-industriel au Cameroun

Acquisitions de terres à grande échelle depuis 2005

Samuel Nguiffo et Michelle Sonkoue Watio

## Série Foncier, Investissements et Droits

À mesure que les pressions sur les terres et les ressources naturelles augmentent, les groupes défavorisés risquent d'être de plus en plus lésés, en particulier lorsque leurs droits ne sont pas garantis, que leur capacité à faire valoir ces derniers est limitée, et que d'importantes inégalités façonnent leurs relations avec le gouvernement et les investisseurs. La série d'IIED sur le Foncier, Investissements et Droits fournit des informations sur l'évolution des pressions exercées sur les terres, les multiples modèles d'investissement, les cadres juridiques applicables et les moyens pour les populations rurales de revendiquer des droits.

- D'autres rapports de la série Foncier, Investissements et Droits peuvent être téléchargés à la page [www.iied.org/pubs](http://www.iied.org/pubs). Parmi les rapports récents figurent:
- Understanding agricultural investment chains: Lessons to improve governance. 2014. Cotula *et al.*
- Reddition de comptes dans la ruée sur les terres d'Afrique : quel rôle pour l'autonomisation juridique. 2013. Polack *et al.* Aussi disponible en anglais.
- Investissements agricoles au Mali : Tendances et études de cas. 2013. Djiré *et al.* Aussi disponible en anglais.
- Coentreprises agricoles : Leçons des projets de réforme agraire en Afrique du Sud. 2012. Lahiff *et al.* Aussi disponible en anglais.

Dans le cadre du programme de l'IIED sur les Outils Juridiques pour l'Émancipation des Citoyens, nous partageons également les leçons tirées des approches novatrices entreprises par des groupes de citoyens visant à faire valoir leurs droits. Ces outils incluent notamment des actions au niveau local, un engagement dans les processus de réforme juridique, la mobilisation de mécanismes internationaux de défense des droits de l'homme, l'usage de procédures de règlement des griefs ou encore l'examen de traités internationaux d'investissement, de contrats et de procédures d'arbitrage. Les leçons tirées des praticiens sont disponibles sur notre site internet à [www.iied.org/pubs](http://www.iied.org/pubs).

Les rapports récents comprennent:

- Comment la politique foncière du Libéria a pris corps grâce aux villageois. 2014. Kaba and Madan. Aussi disponible en anglais.
- Des caravanes juridiques à la relecture du Code minier. 2014. Keita *et al.* 2014. Aussi disponible en anglais.
- Écouter, réfléchir et agir : Des émissions radio pour promouvoir la participation des agriculteurs aux politiques foncières au Mali. 2012. Goïta and Coulibaly. Aussi disponible en anglais.
- Durabilité de l'autonomisation juridique pour la défense des droits fonciers locaux. 2012. Nielsen. Aussi disponible en anglais.

Pour contacter l'IIED au sujet de ces publications, veuillez envoyer un mail à [legaltools@iied.org](mailto:legaltools@iied.org)

# Investissements dans le secteur agro-industriel au Cameroun

Acquisitions de terres à grande  
échelle depuis 2005

Samuel Nguiffo et Michelle Sonkoue Watio

Première édition par l'Institut international pour l'environnement et le développement (Royaume-Uni) en 2015

Copyright © Institut international pour l'environnement et le développement (IIED)  
Tous droits réservés

ISBN : 978-1-78431-135-3  
ISSN : 2225-739X  
e-ISSN : 2227-9954  
Numéro de commande IIED : 17571IIED

Pour obtenir des exemplaires de cette publication, veuillez contacter l'IIED :  
International Institute for Environment and Development  
80-86 Gray's Inn Road  
London WC1X 8NH  
Royaume-Uni

Courriel : [newbooks@iied.org](mailto:newbooks@iied.org)  
Twitter : @iied  
Facebook : [www.facebook.com/theIIED](http://www.facebook.com/theIIED)  
[www.iied.org/pubs](http://www.iied.org/pubs)

Une entrée au catalogue correspondant à cet ouvrage est disponible auprès de la British Library.

Citation : Nguiffo, S. and Sonkoue Watio, M. (2015) *Investissements dans le secteur agro-industriel au Cameroun : Acquisitions de terres à grande échelle depuis 2005*. IIED, Londres.

Aussi disponible en anglais : Nguiffo, S. and Sonkoue, M. (2015) *Agro-industrial investments in Cameroon: Large-scale land acquisitions since 2005*. IIED, London.

Photo de couverture : Pépinière de palmier à huile dans la province du Sud-Ouest du Cameroun. © Jan-Joseph Stok / Greenpeace

Conception : Judith Fisher, [www.regent-typesetting.co.uk](http://www.regent-typesetting.co.uk) et Smith+Bell, [www.smithplusbell.com](http://www.smithplusbell.com)  
Cartographie : Cath d'Alton  
Impression : Full Spectrum Print Media, imprimeur certifié ISO14001 au Royaume Uni, utilisant des encres à base d'huile végétale et du papier recyclé à 100%.

## Table des matières

Liste des tableaux .....	ii
Liste des figures .....	ii
Liste des abréviations et acronymes.....	iii
À propos des auteurs.....	iv
Remerciements .....	iv
Résumé.....	1
1. Introduction .....	4
1.1 Problématique et intérêt de l'étude .....	4
1.2 Objectif de l'étude.....	6
1.3 Méthodologie.....	7
1.4 Difficultés rencontrées et limites de l'étude .....	10
1.5 Structure du rapport .....	11
2. Le défi de la cohabitation entre usages de l'espace et des ressources .....	12
2.1 Le secteur forestier .....	12
2.2 L'exploitation des ressources extractives .....	13
2.3 Les agro-industries.....	14
2.4 Une politique d'incitation à l'investissement.....	15
3. Déterminants et caractéristiques des acquisitions foncières à grande échelle.....	18
3.1 Déterminants .....	18
3.2 Caractéristiques .....	23
4. Cadre légal.....	42
4.1 Catégories de terres .....	42
4.2 L'initiative de la cession des terres .....	43
4.3 Procédures de mise à disposition de la terre .....	44
4.4 Exigences imposées aux investisseurs sollicitant des terres .....	45
4.5 Nature des droits sollicités par les entreprises .....	47
5. Impact.....	54
5.1 Manque de transparence .....	54
5.2 Concessions foncières et développement local .....	54
5.3 Prise en compte de l'environnement et du volet social par les agro-industries .....	59
6. Conclusion.....	63
Références.....	65

## Liste des tableaux

Tableau 1. Répartition des personnes interrogées par région et par catégorie .....	9
Tableau 2. Aperçu de l'affectation des espaces forestiers au Cameroun, 2012 .....	12
Tableau 3. Sociétés agro-industrielles au Cameroun avant 2005 .....	14
Tableau 4. Superficies sollicitées ou contrôlées par entreprise et pays d'origine .....	26
Tableau 5. Volume des importations des produits de base au niveau national (2005-2011) .....	30
Tableau 6. Cultures envisagées par les entreprises ayant sollicité ou possédant des concessions .....	31
Tableau 7. Loyer annuel des terres agricoles autour de cinq zones agro-industrielles .....	38
Tableau 8. Durée des contrats de concessions foncières affectées au secteur agro-industriel .....	52
Tableau 9. Création d'emplois et revenu généré par système de production .....	56

## Liste des figures

Figure 1. Pressions sur le Parc de Campo-Ma'an et sur les zones urbaines environnantes .....	19
Figure 2. Nombre des transactions foncières de 2005 à 2013 .....	20
Figure 3: Nombre d'investisseurs par destination des marchés ciblés .....	33
Figure 4. Entreprises disposant d'usines de première ou seconde transformation au Cameroun .....	34
Figure 5. Paiement des droits de douane par les exportateurs de cultures industrielles .....	34
Figure 6: Nombre des investisseurs suivant leur origine : étrangers, nationaux et mixtes .....	41
Figure 7. Pressions foncières autour des communautés autochtones de la localité de Nyamabandé .....	51

## Liste des abréviations et acronymes

ACDIC	Association citoyenne de défense des intérêts collectifs
CDC	Cameroon Development Corporation (société pour le développement du Cameroun)
CED	Centre pour l'environnement et le développement
CEMAC	Communauté Économique et Monétaire de l'Afrique Centrale
CLIP	Consentement libre, éclairé et préalable
EIE	Étude d'impact environnemental
EIES	Étude d'impact environnemental et social
FCFA	Franc de la Communauté Financière Africaine (zone CEMAC)
GICAM	Groupement inter-patronal du Cameroun
INS	Institut National de la Statistique du Cameroun
MINADER	Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural
MINDCAF	Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières
MINEPAT	Ministère de l'Économie, du Plan et de l'Aménagement du Territoire
MINFOF	Ministère des Forêts et de la Faune
MoU	Memorandum of Understanding (protocole d'accord)
N.c.	Non connu
ONG	Organisation non gouvernementale
OSC	Organisation de la société civile
PHP	Plantations du Haut-Penja
SAFACAM	Société africaine forestière et agricole du Cameroun
SMIG	Salaire minimum interprofessionnel garanti
SOCAPALM	Société camerounaise du palmier à huile
SOSUCAM	Société sucrière du Cameroun

## À propos des auteurs

**Samuel Nguiffo** a fait des études de droit et de science politique, et s'intéresse aux questions liées à la gestion des ressources naturelles depuis une vingtaine d'années. Il dirige le Centre pour l'Environnement et le Développement, ONG environnementale camerounaise.

**Michelle Sonkoue Watio** a fait des études d'agronomie (spécialité: économie et sociologie rurales) à la Faculté d'Agronomie et des Sciences Agricoles de l'Université de Dschang-Cameroun. Elle travaille depuis quatre ans au Centre pour l'Environnement et le Développement en qualité d'assistante de recherche sur les questions de tenure foncière et d'agriculture durable.

## Remerciements

Nous remercions sincèrement toutes les personnes qui nous ont aidés lors de la collecte des données, à l'occasion de visites sur le terrain, en participant à des rencontres au niveau local ou national, ou encore en fournissant de précieux renseignements à notre équipe. Nous pensons notamment à Régis Priso, Eric Bisil Bamamen, Michèle Ongbassomben, Yves Kede, Mireille Tchiako, Tamunang Daveson, Aboukar Mahamat, Madame Sani, Monsieur Bilog et tous les collègues qui ont participé aux ateliers dans le Sud-Ouest, le Nord-Ouest et le Littoral.

Nous remercions également les riverains anonymes de tous les sites accueillant des projets du secteur des agro-industries qui ont accepté de nous fournir des informations dans le cadre soit de groupes de discussion, soit d'entretiens individuels. Toutes les informations collectées ont été utiles pour améliorer notre compréhension du phénomène des acquisitions de terres à grande échelle au Cameroun, même si toutes n'ont pas pu être publiées ici.

Nous sommes reconnaissants à Téodyl Nkuintchua, Mireille Tchiako, Michèle Ongbassomben et Freddy Mbianda, qui ont collaboré à la préparation de ce rapport. La publication de ce rapport a été financée par le gouvernement du Royaume-Uni ; les points de vue qui y sont exprimés ne correspondent cependant pas forcément à ceux de ce gouvernement.

## Résumé

L'objectif de cette étude est de dresser un état des lieux des acquisitions foncières à grande échelle par le secteur agro-industriel au Cameroun du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 août 2013. Nous avons pour objectif de fournir une vue d'ensemble de la situation des transactions foncières à grande échelle au Cameroun, en indiquant les tendances générales du développement de ce phénomène, l'état du droit applicable en la matière et l'incidence des projets agro-industriels sur le développement à l'échelle locale et nationale. Les terres du Cameroun font en effet actuellement l'objet de sollicitations accrues de la part des secteurs forestier, minier et agro-industriel. Ces sollicitations s'inscrivent dans le cadre d'une politique axée sur l'encouragement des investissements étrangers. Elles risquent d'affecter durablement la capacité des communautés à préserver leurs modes de vie.

Parmi les déterminants de l'attribution des terres au Cameroun, le premier est la perception erronée, et démentie par la sociologie, de vastes terres largement inexploitées parce qu'elles sont utilisées pour des modes de production traditionnels. En outre, seuls des droits d'usage sont généralement reconnus aux communautés, alors que dans le droit coutumier, la notion de propriété est plus complexe et plus nuancée, prévoyant des espaces et des ressources qui relèvent de la propriété collective des communautés. Quant aux nouveaux investissements et à l'augmentation des sollicitations dont font l'objet les terres du Cameroun, on en trouve l'origine dans la crise financière et alimentaire mondiale. Le moratoire sur la création de plantations de palmiers à huile en Indonésie et le recours accru aux agrocarburants par les pays de l'Union européenne, auxquelles s'ajoutent les investissements par les élites camerounaises, intensifient ces sollicitations. Outre la motivation par la demande, il faut par ailleurs prendre en compte la motivation par l'offre dans le but d'atteindre les objectifs économiques de développement du gouvernement camerounais qui encourage les investissements à grande échelle sur les terres.

Quant aux caractéristiques de l'attribution des terres au Cameroun, elles sont multiples et parfois surprenantes. Sous-tendant ce phénomène, on constate tout d'abord un manque général d'information du public. On constate en outre une diversification des investisseurs : alors qu'il s'agissait jadis de sociétés classiques, actives dans l'agro-industrie, ou s'y engageant à l'occasion des privatisations, on note, à partir de la fin de la première décennie du XXI<sup>e</sup> siècle, un intérêt croissant pour les concessions foncières camerounaises de la part de grandes multinationales, de sociétés nationales étrangères et de grandes entreprises camerounaises. Quant à la taille des concessions, elle ne cesse d'augmenter. S'agissant du choix des cultures par les entreprises, aux cultures d'exportation traditionnelles (cacao, café, coton) viennent s'ajouter de nouveaux produits tels le maïs, l'hévéa, le jatropha, et le palmier à huile. Malheureusement, la tendance générale est de produire des cultures destinées directement à l'exportation, sans

transformation, améliorant sans doute la balance des paiements du Cameroun, mais sans y créer de réelle valeur ajoutée. Les prix payés pour les concessions foncières, tout comme les loyers, varient considérablement, mais ont tendance à favoriser des acquisitions bon marché, et à désavantager les petits agriculteurs, notamment dans le voisinage de grandes entreprises agro-industrielles. Enfin, alors que l'appui aux petits producteurs est une composante essentielle de la politique agricole camerounaise, les agro-industries implantées apportent probablement peu de réel appui technique ou financier aux petits producteurs.

Nous présentons en détail le cadre légal dans lequel s'inscrivent les transactions foncières et les investissements dans le secteur agro-industriel au Cameroun. Il s'agit tout d'abord de distinguer les différentes catégories de terres : domaine public, propriété privée et domaine national. La cession des terres agricoles se fait à l'initiative des investisseurs, ce qui, dans un contexte de pénurie foncière, exige de l'État une grande rigueur dans la gestion du territoire et la cession des droits. Il existe trois types de mise à disposition de la terre, qui sont toutes régies par des conditions bien précises : il s'agit de la vente, de la cession et de l'attribution en jouissance (bail). Les concessions peuvent être provisoires ou définitives. La procédure est plus ou moins encadrée, qu'il s'agisse du domaine national ou non, mais elle est en règle générale relativement simple pour les investisseurs et ne prend pas forcément en compte le point de vue et les droits des communautés. Pour les investisseurs, il s'agit d'obtenir l'accès à la terre et la jouissance exclusive des terres concédées. Pour les communautés, les textes de loi en vigueur consacrent la reconnaissance et la protection de leurs droits de propriété et d'usage, mais leur pouvoir est en réalité limité, et ne leur permet pas de s'opposer à l'affectation de l'espace, ce qui a résulté en une réduction considérable des terroirs communautaires. À terme, cela pourrait entraîner des conflits localisés et une instabilité au niveau national, si les droits des communautés ne sont pas appliqués de manière plus scrupuleuse et plus active.

Nous tentons à la fin de notre étude de dégager les impacts de cette situation. On constate tout d'abord que le manque de transparence et d'accès aux informations constitue un défi majeur lorsqu'il s'agit des concessions foncières, tant pour les droits alloués que pour les obligations correspondantes. Pour ce qui est du développement local, les concessions foncières sont en théorie positives dans la mesure où elles créent des emplois, améliorent la sécurité alimentaire, les infrastructures et la balance des paiements du Cameroun. En réalité la cohabitation entre entreprises agro-industrielles et communautés locales est difficile, et les bienfaits réels de cette cohabitation pour les communautés sont discutables. Quant à la prise en compte de l'environnement et au respect des normes environnementales, elle figure désormais dans les contrats, mais dans la pratique, les agro-industries ont beaucoup d'effets négatifs sur l'environnement, de la perte de biodiversité à de multiples formes de pollution, en passant par la dégradation des sols. Enfin les engagements sociaux des agro-industries figurent peu dans les contrats, ce qui fait que les attentes des communautés dans ce domaine sont rarement satisfaites par les entreprises.

Le système actuel, ou l'absence de système, semble a priori profiter aux entreprises. Mais cela ne va pas sans risques pour ces entreprises, ni pour l'État ou les communautés. La mise en place par le gouvernement d'un système efficace, inclusif et transparent dans le cadre de la réforme foncière actuelle permettrait de créer une meilleure cohésion sociale et une situation plus stable pour toutes les parties.

## 1. Introduction

### 1.1 Problématique et intérêt de l'étude

Selon les statistiques de la FAO<sup>1</sup>, le Cameroun dispose d'environ 6,2 millions d'hectares de terres arables, dont 1,3 million d'hectares, soit un peu plus de 20%, sont cultivés. Ce potentiel, de même que la diversité agro-écologique du Cameroun, son accès facile à la mer et les immenses possibilités d'irrigation – 240 000 hectares de terres potentiellement irrigables pour l'agriculture, dont seuls 33 000 sont irrigués pour le moment – rendent ce pays particulièrement attractif pour les investissements dans le secteur agricole.

L'augmentation de la demande en terres arables, au niveau mondial mais aussi au niveau national et local, est une tendance observée au cours de ces dernières années, et à laquelle le Cameroun n'a pas échappé. Elle se manifeste sous deux formes principales :

- *L'augmentation des investissements agricoles demandeurs de terres.* Elle a lieu aussi bien dans les agro-industries à grande échelle que dans les exploitations de taille moyenne (de quelques dizaines à quelques centaines d'hectares, surtout contrôlées par des élites locales ou nationales).
- *Les pressions exercées sur les terres agricoles par des activités non agricoles.* Les grands projets d'infrastructure (barrages, oléoducs, chemins de fer, ports en eau profonde, etc.), les concessions forestières et minières, les aires protégées<sup>2</sup> empiètent tous sur des terres utilisées par les communautés (ou utilisables, dans un avenir plus ou moins proche). Leur développement rapide et, surtout, leur occurrence concomitante, aggrave la pénurie foncière dans les zones rurales. Ces développements se produisent à un moment où la croissance démographique risque fort d'entraîner une augmentation sensible de la demande en terres arables des communautés rurales.

Le raisonnement sur l'abondance et la disponibilité de terres au Cameroun est celui des partisans de l'existence de terres vacantes et sans maître, qui ont eu une influence décisive sur la gestion des espaces et des ressources dans le pays depuis le début de la période coloniale. Le droit foncier et, d'une manière générale, le droit des ressources naturelles sont fondés sur cette perception, pourtant démentie par la

---

1. Voir <http://landportal.info/fr>

2. La loi N° 94-01 du 20 janvier 1994 portant régime des forêts, de la faune et de la pêche prévoit, en son article 22 : « Les forêts permanentes doivent couvrir au moins 30% de la superficie totale du territoire national et représenter la diversité écologique du pays. » Les forêts permanentes, qui sont constituées de concessions forestières et d'aires protégées, entraînent donc des restrictions d'accès sur une superficie représentant un peu moins du tiers du territoire national. Si on y ajoute les autres usages commerciaux, actuels ou potentiels, de l'espace, et même en tenant compte des chevauchements, on mesure vite l'ampleur du risque de figer des droits, sur le long terme, en l'absence d'un aménagement de l'espace national.

sociologie. Les communautés revendiquent en effet des droits sur l'ensemble des terres du pays, qu'elles considèrent comme relevant de leur propriété coutumière (Alden Wily, 2012). Le régime coutumier diffère fondamentalement du droit écrit d'inspiration coloniale sur la question de la notion de propriété : alors qu'en droit écrit, la propriété foncière est essentiellement individuelle et donne des droits absolus sur la terre (droits d'user de ses fruits, d'en jouir ou de les aliéner), dans le droit coutumier au Cameroun, la notion de propriété est plus complexe et plus nuancée : à côté de la propriété individuelle telle qu'elle existe en droit écrit, on trouve des espaces et des ressources qui relèvent de la propriété collective de la communauté, et où les droits individuels reconnus aux membres du groupe ne correspondent pas aux critères de la propriété. Ces espaces communs constituent pour la communauté une sorte de réserve foncière et un lieu à usages multiples,<sup>3</sup> répondant à des règles de gestion bien définies, mises en œuvre par des institutions traditionnelles, disposant du pouvoir d'exclure de l'usage toute personne extérieure à la communauté (Ostrom, 1990).

La terre est en effet au cœur des stratégies de développement dans les communautés du Cameroun. En zone rurale, les activités sont essentiellement tournées vers l'utilisation de l'espace et des ressources servant à la subsistance et à générer un revenu : agriculture, élevage, pêche, collecte du bois et des produits forestiers non ligneux, production de charbon de bois et chasse, notamment. Au-delà de la production, la terre a également une valeur culturelle et participe de l'identité des peuples qui y vivent. Elle abrite en effet les lieux de vie, les sites de production, mais aussi les sites sacrés où sont entretenus des cultes et des rites censés assurer la protection des communautés et maintenir les liens avec les ancêtres. Elle apparaît donc comme un élément essentiel de la cohésion sociale et de la sécurité des communautés. Il est intéressant de relever que les modifications imposées aux communautés dans les systèmes de gestion de leurs espaces et ressources conduisent à une acculturation rapide et structurelle des peuples considérés. Ainsi par exemple, dans son rapport annuel de 1922 à la Société des Nations au titre de son mandat sur le Cameroun anglais, l'administration coloniale britannique indiquait, en parlant des Bakweris : « Uprooted from the homes of their forebears, settled willy-nilly on strange soil, deprived of their old-time hunting grounds, and fishing rights, the Bakweri have retained but a small sense of tribal unity or cohesion. »<sup>4</sup>

Aujourd'hui, les terres servent de socle à une diversité d'activités, commerciales (concessions foncières, minières, forestières, zones de chasse) ou non commerciales (aires protégées, projets d'infrastructure, etc.), et le Cameroun connaît une diversification et une intensification des investissements dans le

---

3. Ce sont ces espaces qui servent à la pratique de la chasse et de la collecte des produits forestiers non ligneux, activités qui se déroulent traditionnellement sur des terres qui ne sont pas appropriées de manière individuelle.

4. En français : « Chassés des territoires de leurs ancêtres, installés tant bien que mal en terre étrangère, privés de leurs terrains de chasse et de leurs droits de pêche, les Bakweris n'ont gardé qu'un sens limité de l'unité ou de la cohésion tribale. » Cette citation est tirée de l'article « A Brief History of the Bakweri Land Problem » sur le site Bakweri Lands : [www.blccarchives.org/2006/07/a\\_brief\\_history.html#more](http://www.blccarchives.org/2006/07/a_brief_history.html#more).

domaine de l'exploitation des ressources naturelles et de la gestion des espaces. S'agissant spécifiquement des concessions foncières, les informations relayées par les médias et faisant état soit de transactions conclues, soit d'intentions des entreprises sont nombreuses, et il est parfois difficile de déterminer avec précision le statut réel des projets. Ces incertitudes rendent difficile toute compréhension des contours réels et de l'ampleur du phénomène des acquisitions foncières à grande échelle au Cameroun, et pourraient contribuer à retarder la prise de mesures efficaces d'encadrement des transactions foncières et d'organisation d'une cohabitation optimale entre usages différents, voire mutuellement exclusifs, des terres et des ressources.

## 1.2 Objectif de l'étude

L'objectif de cette étude est de dresser un état des lieux des acquisitions foncières à grande échelle destinées au secteur agro-industriel au Cameroun du 1er janvier 2005 au 31 août 2013. L'étude constitue une contribution à la réflexion sur cette question dans le contexte du Cameroun, et tente de fournir une vue d'ensemble de la situation des transactions foncières à grande échelle dans le pays, en indiquant les tendances générales du développement de ce phénomène, l'état du droit applicable en la matière et l'incidence de ces projets sur le développement local et national. Loin d'avoir l'ambition d'être exhaustive, cette analyse a une vocation plus modeste, et se contentera d'indiquer des tendances, sur la base des informations qui ont pu être collectées au sujet des investissements dans le secteur agro-industriel. Elle constitue également un point de départ pour des mises à jour ultérieures de la base de données qui l'accompagne ou des analyses succinctes qu'elle a suscitées. Le choix de la date de 2005 comme point de départ de la collecte des données s'explique par la volonté d'analyser toutes les transactions résultant de la nouvelle vague des investissements à grande échelle dans le secteur agricole au Cameroun. Le choix du seuil de 1 000 hectares indique qu'il est difficile de caractériser les investissements agricoles par leur taille, et montre la complexité de la tâche des chercheurs participant à la collecte des données et à l'analyse du phénomène des acquisitions foncières à grande échelle. Le seuil de 1 000 hectares étant généralement utilisé dans les études sur les acquisitions foncières à grande échelle,<sup>5</sup> nous avons choisi de nous y conformer afin de faciliter les comparaisons avec d'autres contextes nationaux. Il est toutefois peu probable que toutes les acquisitions foncières à grande échelle aient été identifiées. Parce que ces transactions ne respectent pas toujours les prescriptions du droit foncier camerounais, et notamment celles relatives à la compétence exclusive du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières (MINDCAF) dans la signature des contrats de concession, il est difficile d'établir une liste exhaustive de toutes les acquisitions foncières à grande échelle depuis le 1er janvier 2005, et notamment de celles qui ont été conclues en violation des prescriptions législatives nationales.

5. Le seuil de 1 000 hectares est repris par de nombreuses études. Citons, entre autres, Theting et Biekke, 2010 ; Cotula *et al.*, 2009.

### 1.3 Méthodologie

Cette étude a été réalisée dans les dix régions du Cameroun. Les chefs-lieux de région ont servi de point de départ géographique pour la collecte des données dans chaque région à partir de ces chefs-lieux, les enquêteurs se sont déployés dans les départements. L'accent a été mis en particulier sur les départements caractérisés par une apparente disponibilité de terres arables. Les autorités administratives locales, les responsables locaux de l'administration, les organisations de la société civile (OSC) au sens large (associations, organisations non gouvernementales ou ONG, organisations religieuses, communautés) et les responsables des entreprises agro-industrielles ont été les principales cibles des entretiens.

L'équipe de recherche a procédé à une mise en commun lors d'un atelier préparatoire, dont le but était d'harmoniser la perception du phénomène à étudier, et notamment les spécificités de la conduite de l'exercice dans le contexte du Cameroun : Que recherche-t-on et comment ? Auprès de qui trouver l'information, et comment gérer les informations incomplètes ? À partir de quel niveau de consensus parmi les sources d'information peut-on considérer une information comme crédible ? L'atelier préparatoire a également servi à présenter la méthodologie de collecte des données, et à préparer les enquêteurs aux difficultés qu'ils pourraient rencontrer sur le terrain.

Les parties prenantes interrogées pour cette étude ont été classées comme suit : autorités administratives et locales, communautés (parmi lesquelles on a distingué, lorsque cela était pertinent, employés des agro-industries, petits producteurs agricoles et personnes actives principalement dans des activités non agricoles), OSC locales et responsables d'entreprises agro-industrielles. La technique et la taille de l'échantillon dépendent des données ciblées et des unités d'analyse.

La constitution de l'échantillon d'analyse s'est faite suivant l'effet boule de neige : chaque personne interrogée a ainsi pu en suggérer d'autres. La représentativité de l'échantillon a été atteinte par saturation, c'est-à-dire que l'on décide d'arrêter les enquêtes pour chaque unité d'analyse lorsque les réponses sont similaires d'une personne à l'autre pour les mêmes thématiques, même lorsqu'elles contredisent d'autres sources auxquelles l'enquêteur a eu accès.

Les autorités administratives et locales sont ici des sous-préfets et maires de communes, des responsables locaux du MINDCAF, des responsables du Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural (MINADER), des chefs de villages ou des notables. Au total, l'enquête a porté sur 40 autorités administratives et 24 autorités locales dans les dix régions du pays. Dans chaque village, on a en outre eu recours à une ou deux personnes-ressources, qui ne correspondaient à aucune de ces catégories, mais qui disposaient d'informations ou avaient des avis pouvant enrichir l'analyse. Le choix des personnes interrogées s'est fait selon le sujet, en fonction de la disponibilité de ces autorités administratives et locales. Les informations recherchées concernaient les superficies octroyées depuis janvier 2005 pour des investissements agricoles ; les questions portaient sur leur localisation, leur mode d'acquisition, les cultures envisagées sur les terres et le

marché ciblé par les produits. L'équipe a également eu accès à des documents de l'administration sur les projets de cession de terres.

Des entretiens avec les communautés ont été organisés dans les dix régions du pays. Au total 153 personnes ont été interrogées. Il peut s'agir de propriétaires de grandes exploitations agricoles, de personnes employées dans les grandes plantations, de petits agriculteurs appliquant des méthodes artisanales ou de toute autre personne exerçant une activité non agricole. On a procédé à des entretiens individuels avec questionnaires semi-structurés. Le choix des personnes interrogées s'est fait de façon aléatoire. Des informations précises datant de 2005 ont été collectées pour chaque département, portant sur l'attribution des terres, la localisation, l'année et le mode d'attribution, la nature des droits transférés, les activités agricoles et le marché ciblé par les produits. Des groupes de discussion (*focus groups*) de cinq à huit personnes ont été constitués dans certaines communautés. Au total 17 groupes de discussion ont été organisés sur l'ensemble du territoire, dont cinq dans la région du Sud-Ouest, trois dans celle de l'Est, deux dans celle du Centre et sept dans celle du Sud. Le choix des communautés dans lesquelles les groupes de discussion ont eu lieu s'est fait de manière organisée. Il s'agissait de choisir dans chaque région, par département, des communautés ayant connu au moins une acquisition foncière à grande échelle par des investisseurs nationaux ou étrangers, destinée à l'agro-industrie. Il s'agissait de collecter des informations sur la perception qu'ont les populations riveraines des effets et des impacts des investissements réalisés sur ces terres.

Les OSC locales ont été sélectionnées sur la base de leurs activités dans le domaine de la thématique foncière et de leur présence dans les zones visitées par les enquêteurs. Ici, les données collectées concernaient les superficies octroyées depuis janvier 2005, la localisation, le mode d'acquisition, la spéculation pratiquée et le marché ciblé par les produits. Des rapports ont été consultés lorsqu'ils étaient disponibles.

Les responsables d'entreprises agro-industrielles qui ont été contactés travaillent pour la plupart dans des plantations agro-industrielles créées avant le 1er janvier 2005 ou ayant procédé à des extensions entre 2005 et 2012. Les données collectées concernaient les superficies, le mode d'acquisition, la spéculation pratiquée et le marché ciblé par les produits. Lorsqu'ils étaient disponibles et accessibles, les rapports annuels ont également été exploités.

Les données de sources secondaires ont été rapportées dans des tableaux comparatifs. Les données primaires ont été présentées en fonction du type d'enquête. Celles qui proviennent d'entretiens ont subi, si possible, un codage avant leur dépouillement. Elles ont également été transcrites et soumises à un découpage transversal, ce qui a permis de regrouper les éléments faisant référence à des thématiques identiques dans différents entretiens. Ces données ont été restituées par des figures, tableaux et commentaires. Les analyses sont présentées de manière quantitative et qualitative.

Les données issues des enquêtes ont été dépouillées et analysées à l'aide des logiciels SPSS.17 et Microsoft Excel. Il s'agit ici de données regroupées autour de huit thématiques, à savoir :

- Identification des entreprises
- Localisation
- Détails sur les terres occupées ou qui font l'objet de transactions foncières
- Identification des activités agricoles envisagées par les entreprises
- Caractérisation des emplois créés
- Identification du régime fiscal des entreprises
- Analyse de l'impact social des entreprises, et
- Analyse de l'impact environnemental des entreprises.

Après une prise de connaissance du corpus tiré des entretiens, la triangulation a permis de recueillir les points de vue des personnes interrogées issues des différentes unités d'analyse et de les regrouper par points de vue. L'objectif était de faire ressortir les caractéristiques des tendances en matière d'investissement à grande échelle dans le secteur agricole au Cameroun au cours de ces dernières années, et d'en préciser les conséquences et les impacts.

Le tableau 1 illustre la répartition des personnes interrogées par région.

	Littoral	Sud	Centre	Est	Ouest	Sud-Ouest	Adamaoua	Nord-Ouest	Nord	Extrême-Nord
Autorités administratives/ personnel de l'administration	6	4	4	4	4	6	5	4	2	1
Autorités locales/ personnes-ressources	4	2	6	2	2	2	2	2	1	1
Membres de la société civile	6	3	4	1	1	1	1	1	3	3
Responsable de plantations industrielles	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Communautés (dont ruraux et travailleurs des agro-industries)	34	21	21	12	7	15	13	12	9	9
Nombre total des personnes interrogées	51	31	36	20	15	25	22	20	16	14

Les données de sources secondaires proviennent des rapports disponibles au niveau des services du cadastre (cadastre national, régional et départemental) sur les acquisitions de terres agricoles datant de 2005, des rapports issus de la Bibliothèque nationale du Cameroun et des sites internet. La presse a également été une source d'information utile, fournissant des informations sur des investissements que l'équipe a tenté de vérifier sur le terrain, avec plus ou moins de succès.

#### 1.4 Difficultés rencontrées et limites de l'étude

Les personnes interrogées appartiennent à plusieurs unités d'analyse et ne pouvaient donc pas forcément toutes répondre à toutes les questions prévues lors de la collecte des données individuelles ; d'où la combinaison de différents outils et méthodes de collecte et d'analyse. Ceci dit, la conduite des enquêtes par l'enquêteur était orientée par thématique, en fonction des personnes interrogées. De plus, puisque certains responsables des agro-industries contactés n'étaient pas disponibles, l'équipe n'a pas pu collecter toutes les données voulues. Enfin, les difficultés d'accès aux contrats ont également constitué une entrave.

Les principales difficultés sont inhérentes à l'objet de l'étude et au contexte particulier dans lequel elle a été conduite. Collecter des données fiables sur les investissements agricoles à grande échelle au Cameroun est particulièrement difficile en raison de l'absence d'une base de données gouvernementale centralisant toutes les transactions en la matière. Il existe bien un cadastre foncier national, placé sous la responsabilité du MINDCAF, mais il ne contient que les transactions déjà conclues, à l'issue d'une procédure conforme à la législation en vigueur. Les nombreuses transactions en cours ou conclues en violation de la législation sont absentes du cadastre foncier.

On a également remarqué que les informations sur les transactions, même conclues, restaient très fragmentaires au sein de l'administration locale et nationale, et plus encore parmi les communautés riveraines des terres faisant l'objet de négociations ou de contrats déjà signés.

Il y a en outre bien plus de mentions de transactions dans la presse que celles que nous avons pu répertorier concrètement, sur le terrain. De nombreuses annonces sont en effet faites sur la base de simples intentions d'investisseurs, qui ne se concrétisent finalement pas, mais qui restent dans la liste des investissements prévus.<sup>6</sup> De même, certains investissements annoncés ont finalement lieu dans des zones et sur des superficies différentes, sans que les annonces initiales soient modifiées dans les médias.

La présente étude apparaît donc comme un état des lieux succinct, préparé dans une période marquée par la prolifération des cessions de terres à grande échelle,

---

6. C'est par exemple le cas d'une transaction annoncée dans le cadre d'un investissement par une compagnie asiatique sur une superficie allant jusqu'à 800 000 hectares, dans trois sites différents, qui ne s'est finalement pas réalisé.

déjà conclues ou en cours, alors que le phénomène reste encore largement méconnu au Cameroun, malgré l'existence de quelques travaux sur la question.

## 1.5 Structure du rapport

Dans la suite de ce rapport, nous examinons tout d'abord les différentes sollicitations dont font l'objet les terres du Cameroun – secteur forestier, exploitation des ressources extractives et agro-industries – qui s'inscrivent dans le cadre d'une politique axée sur l'encouragement des investissements étrangers, affectant la capacité des communautés à préserver leurs droits sur la terre et sur les ressources et leurs modes de vie.

Nous explorons ensuite les déterminants et caractéristiques de l'attribution des terres au Cameroun. Les déterminants sont nombreux, allant de la perception erronée de vastes terres largement inexploitées parce qu'elles sont utilisées pour des modes de production traditionnels à la crise financière et alimentaire mondiale. Outre la motivation par la demande, les objectifs économiques du gouvernement camerounais encouragent les investissements à grande échelle. Quant aux caractéristiques, elles décrivent la manière dont ces changements fondamentaux se sont appliqués au contexte camerounais.

Est ensuite présenté en détail le cadre légal dans lequel s'inscrivent les transactions foncières et les investissements dans le secteur agro-industriel au Cameroun. Enfin la dernière partie dégage les différents impacts, souvent décevants, de cette situation, en particulier pour les communautés du Cameroun, avant de conclure sur des suggestions pour l'avenir.

## 2. Le défi de la cohabitation entre usages de l'espace et des ressources

La demande actuelle de terres par les agro-industries s'inscrit dans un contexte marqué par un développement rapide des activités de gestion et d'exploitation des espaces et des ressources, et par une implantation modeste des entreprises actives dans l'agriculture à grande échelle.

Le Cameroun a connu, depuis l'époque coloniale, l'introduction sur son territoire d'usages nouveaux de l'espace et des ressources, qui affectent la capacité des communautés à préserver leurs modes de vie et leur rapport à la nature : la conservation des espèces et des espaces, l'attribution des droits commerciaux à grande échelle sur la terre et les ressources sont autant de nouveautés héritées de la colonisation qui continuent de faire partie du paysage de l'aménagement du territoire camerounais. Aujourd'hui, la répartition de l'espace et l'attribution des droits sur la terre reflètent cette diversité des usages.

### 2.1 Le secteur forestier

Depuis 1994, à la faveur d'une réforme profonde du cadre politique et juridique de son secteur forestier, le Cameroun a procédé à un découpage des espaces forestiers en grandes catégories : forêts permanentes (avec des aires protégées et des concessions forestières) et forêts non permanentes (avec des espaces de forêts susceptibles de faire l'objet d'une conversion à des fins agricoles). Une grande proportion de ces espaces a fait l'objet d'attributions ou d'affectations. Le tableau 2 indique les superficies recouvertes par les différentes catégories de forêts prévues par le plan de zonage.<sup>7</sup>

**Tableau 2. Aperçu de l'affectation des espaces forestiers au Cameroun, 2012**

Domaine forestier permanent	Nombre	Superficie (hectares)	Domaine forestier non permanent	Nombre	Superficie (hectares)
Unité forestière d'aménagement	111	7 005 550	Forêt communautaire	342	1 182 624
● <i>Attribuée</i>	100	6 169 360	<i>Forêts communautaires réservées</i>	11	31 027
● <i>Abandonnée</i>	4	191 953	<i>Forêts communautaires sous convention provisoire de gestion</i>	34	157 588

7. Le plan de zonage des forêts du Cameroun méridional a été institué par le décret du Premier ministre n° 95/678/98 du 18 décembre 1995.

<b>Tableau 2. Suite</b>					
<b>Domaine forestier permanent</b>	<b>Nombre</b>	<b>Superficie (hectares)</b>	<b>Domaine forestier non permanent</b>	<b>Nombre</b>	<b>Superficie (hectares)</b>
● Non attribuée	7	644 237	Forêts communautaires avec plan simple de gestion	60	166 594
Réserves forestières <sup>8</sup>	72	901 803	Forêts communautaires sous convention définitive de gestion	237	821 421 132 912
Aires protégées	35	4 570 284	Vente de coupe <sup>9</sup>		
Parcs nationaux	25	3 607 523			
Réserves de faune	5	818 852			
Sanctuaires (faune et flore)	5	143 909			
Zones de chasse (zones d'intérêt cynégétique, à gestion communautaire ou non) <sup>10</sup>	71	3 333 285			
Forêts communales	34	872 857			
<b>Total domaine forestier permanent</b>	<b>100</b>	<b>16 683 779</b>		<b>Total domaine forestier non permanent</b>	<b>1 315 536</b>
<b>Autres attributions de droits commerciaux sur des terres</b>					
Permis miniers	171	14 436 008			
Parcelles attribuées aux agro-industriels	62	334 308			

## 2.2 L'exploitation des ressources extractives

À côté du zonage forestier, il y a un nouveau découpage de l'espace, reflétant les attributions de concessions pour l'exploitation des ressources extractives (mines, pétrole et gaz), qui contribuent, au moins depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, à accentuer

8. Y compris les réserves écologiques intégrales, les forêts de production, les aires protégées, les forêts destinées à la recherche et à l'enseignement, et les forêts affectées à un usage récréatif.

9. En cours de validité et opérationnelle.

10. La superficie totale des zones de chasse est de 5 559 253 hectares. Cette superficie tient compte des chevauchements avec d'autres permis et/ou concessions octroyés.

la pression sur la terre. Au total, le Cameroun a attribué, depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi minière, 303 permis miniers, qui en sont encore, pour la plupart, au stade de l'exploration (République du Cameroun et Extractive Industries Transparency Initiative, 2013). Après de longues années d'exploitation pétrolière offshore, le Cameroun a commencé à s'intéresser à ses champs pétroliers sur la terre ferme, en même temps qu'il amorçait le développement de ses réserves de gaz. Au total, les permis octroyés représentaient en 2012 une superficie totale d'un peu plus de 10 millions d'hectares. Parce qu'elle implique le défrichement de la forêt, la mine semble incompatible avec les autres modalités de l'exploitation de l'espace et des ressources, comme les plantations et l'exploitation forestière dans des forêts aménagées. La présence de tous ces permis, à côté des agro-industries et concessions forestières, illustre l'urgente nécessité de rationaliser l'utilisation de l'espace et la planification de l'exploitation des ressources, dans le cadre d'un exercice rigoureux d'aménagement du territoire.

Les chevauchements de droits sur les espaces forestiers entre permis miniers et forestiers, aire protégée et espaces utilisés par les communautés sont fréquents sur l'ensemble du territoire du Cameroun (par exemple WWF *et al.*, 2012 ; Nguiffo, 2013).

### 2.3 Les agro-industries

Les investissements agricoles contribuent à l'augmentation de la pression sur les terres au Cameroun. Après un développement rapide des plantations agro-industrielles pendant la colonisation, on a assisté à un recul relatif des investissements dans ce secteur après l'indépendance, l'État devenant le principal propriétaire des plantations. Le programme d'ajustement structurel a résulté, notamment, en la cession par l'État d'une partie de ses actifs dans les plantations agro-industrielles à des sociétés privées, essentiellement étrangères.

**Tableau 3. Sociétés agro-industrielles au Cameroun avant 2005**

Entreprise/projet agricole	Actionnaires	Localité	Superficie attribuée par convention avec l'État (hectares)	Spéculation	Existence d'un bail emphytéotique
CDC	Paraét-atique	Diverses dans le Sud-Ouest	102 000	Palmier à huile, hévéa, banane	Oui
Pamol	Privé 90% État 10%		41 000	Palmier à huile	Concession
SOCAPALM	Bolloré 70%	Diverses dans le Littoral et le Sud	58 000	Palmier à huile	Oui

**Tableau 3. Suite**

Entreprise/projet agricole	Actionnaires	Localité	Superficie attribuée par convention avec l'État (hectares)	Spéculation	Existence d'un bail emphytéotique
HEVECAM Golden Millennium Group (GMG)	Privé (GMG) 90%	Département de l'Océan (Sud)	41 000	Hévéa	N.c. (non connu)
Upper Noun Valley Development Authority (UNVDA)	N.c.	Ndop	136 700	Riz	N.c.
Société sucrière du Cameroun (SOSUCAM)	N.c.	Mbandjock et Nkoteng	12 000	Canne à sucre + transformation en sucre	N.c.
Projet développement rural du Mont Mbappit (MINADER)	N.c.	Noun	1 200	Riz + produits maraichers	N.c.
SOCAPALM (anciennement Ferme Suisse)	N.c.	Edéa	3 793	Palmier à huile + transformation en huile de palme	N.c.
SOCAPALM (anciennement SAFACAM)	État et privés camerounais et étrangers	Dizangué	4 870	Hévéa + palmier à huile	N.c.
Plantations villageoises, Sanaga Maritime	N.c.	Sanaga Maritime		Hévéa + palmier à huile	N.c.
Ndawara Tea Estate	Privé	Nord-Ouest	N.c.	Thé	

Source : Adapté de MINEPAT, 2013, 78

## 2.4 Une politique d'incitation à l'investissement

Comme les autres pays d'Afrique, le Cameroun a adopté une politique économique axée sur l'attraction des investissements directs étrangers comme moteur de la croissance (République du Cameroun, 2009a<sup>11</sup>). Dans le secteur foncier, cet objectif se traduit par une instruction présidentielle visant à encourager les investissements agricoles de grande taille (qualifiés d'agriculture de seconde

11. Cette stratégie décrit les modalités de la mise en œuvre de la « Vision 2035 », dont l'objectif est de faire du Cameroun une économie émergente en 2035. Une place centrale est accordée à l'exploitation des ressources naturelles et au développement des agro-industries.

génération) et par la nécessité d'adopter des réformes pouvant faciliter l'accès des investisseurs du secteur agricole à la terre. C'est à l'occasion du Comice agro-pastoral d'Ebolowa en janvier 2011 que le chef de l'État a demandé la mise en place urgente d'une réforme foncière et d'une banque agricole, destinée à apporter un appui financier aux nouveaux investisseurs dans le domaine agricole. Si cette banque ne sera pas forcément ouverte aux seules grandes entreprises, on peut penser qu'elle vise essentiellement une clientèle dont les actions s'inscrivent dans le secteur agricole officiel, et que les nombreux petits exploitants agricoles pourront difficilement accéder aux services de cette nouvelle institution, puisqu'ils n'ont ni droits reconnus sur la terre, ni comptes en banque, ni inscription au registre fiscal ou social. Rappelons que le chef de l'État avait assorti son instruction d'une échéance : le ministre du MINDCAF devait faire aboutir la réforme dans un délai de six mois. Bien que ce délai n'ait finalement pas été respecté, l'intention mérite d'être relevée.

Il est, de ce point de vue, intéressant de remarquer que le Gabon a, lui aussi, amorcé une réforme rapide de son droit foncier (matérialisée par l'ordonnance N° 00000005/PR/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République gabonaise). Ici également, le principal objectif visé était de faciliter l'accès des entreprises agro-industrielles à la terre. Au Gabon, le Parlement n'a pas ratifié l'ordre signé par le président de la République : l'opposition du législatif est peut-être due au fait qu'une telle prise de position est très controversée dans les sociétés africaines et qu'un vote du Parlement n'entraînerait pas forcément une mise en œuvre rapide.

La justification de l'urgence et de l'orientation de la réforme foncière annoncée au Cameroun peut s'expliquer par la forte demande de terres arables, qui affichait une forte hausse au moment du Comice d'Ebolowa en 2011. Les premiers contrats de la nouvelle vague d'investissements à grande échelle dans le domaine agricole datent en effet de 2008-2009, même si certaines de ces transactions n'ont été révélées que plus tard. En plus des transactions déjà conclues, on a noté un nombre important de négociations en cours, sur des superficies variant entre un million et demi et deux millions d'hectares. Anticipant la demande et soucieux de lever toutes les difficultés de nature à entraver l'attribution rapide des terres, le président de la République a prescrit une réforme foncière.

Depuis, le patronat camerounais a emboîté le pas au chef de l'État et souhaite, en appui à la politique gouvernementale, encourager les investissements des chefs d'entreprise dans le secteur agricole, notamment à travers leur engagement « Un patron, une plantation ». Par cette initiative, le GICAM (Groupement inter-patronal du Cameroun, organisation du patronat camerounais) entendait inciter ses membres à investir massivement dans le secteur agricole à partir de 2013, pour contribuer au passage de l'agriculture de subsistance à une agriculture modernisée.<sup>12</sup>

---

12. L'initiative a été présentée au cours de la 114<sup>e</sup> assemblée générale du GICAM, le 12 décembre 2012 à Douala : <http://www.journalducameroun.com/article.php?aid=12954>.

La diversité des acquisitions foncières à grande échelle au Cameroun (avec une implication des élites administratives, politiques et militaires, une arrivée massive des entreprises multinationales étrangères et, dans un avenir proche, l'entrée en lice probable des patrons camerounais) justifie les études destinées à permettre de mieux comprendre ce phénomène dans toute sa complexité, afin d'en proposer un encadrement juridique plus efficace.

En l'absence d'une étude systématique et exhaustive des acquisitions foncières à grande échelle au Cameroun, les décideurs politiques et les observateurs ne jouissent pas d'une vue d'ensemble du phénomène, qui leur permettrait de mieux en saisir les caractéristiques et les défis majeurs pour le législateur, les investisseurs et les communautés.

La crise alimentaire mondiale due à la flambée des prix des principales denrées alimentaires, à la production croissante de biocarburants et aux incertitudes nées de la crise financière ont amené les investisseurs des pays du Nord et des pays nouvellement industrialisés d'Asie à se ruer vers l'Afrique à la recherche de terres pour les aider à assurer leur sécurité alimentaire, énergétique et financière. Cette crise est aussi révélatrice de défaillances graves dans la structure de production des denrées alimentaires et des processus de distribution au niveau national et mondial.

L'accroissement de la demande en biens fonciers à grande échelle par des investisseurs du secteur agro-industriel au Cameroun s'inscrit dans un contexte où l'on dispose de peu d'informations précises sur les agro-industries implantées dans le pays (superficie sous bail, superficie plantée, superficie en production, nombre et type d'emplois créés, recettes foncières et redistribution des redevances foncières, notamment). De plus, il n'existe pas de plan national de zonage du territoire qui subdivise les terres arables disponibles en espaces pour les activités agro-industrielles et/ou pour les petits exploitants agricoles ; les baux de longue durée négociés par les entreprises agro-industrielles leur octroient des droits plus stables et mieux protégés que ceux des petits agriculteurs et des populations autochtones, qui sont généralement sans droits sur les terres qu'ils occupent. En effet les terres convoitées pour les grands projets, notamment agro-industriels, sont largement situées en zones rurales et plus de 70% d'entre elles ne sont pas immatriculées au cadastre foncier. Cependant, une proportion importante de ces terres sont exploitées par des ruraux qui ne possèdent qu'un droit d'usage, d'où la nécessité de s'interroger sur la situation des acquisitions et des investissements dans le secteur agro-industriel et sur l'impact que cette situation peut avoir pour le développement du Cameroun. Depuis 2005, on observe un intérêt croissant des investisseurs pour les terres agricoles camerounaises. Ce sont d'abord les agrocarburants qui ont suscité cet engouement des investisseurs étrangers, avec des projets de culture du jatropha qui n'ont pas été concrétisés. Puis, à la faveur de la hausse du cours des denrées alimentaires et des efforts de certains pays pour assurer leur sécurité alimentaire à long terme par la prise de contrôle de terres arables dans des pays étrangers, les investissements dans le secteur agricole se sont accélérés à partir de 2008.

## 3. Déterminants et caractéristiques des acquisitions foncières à grande échelle

### 3.1 Déterminants

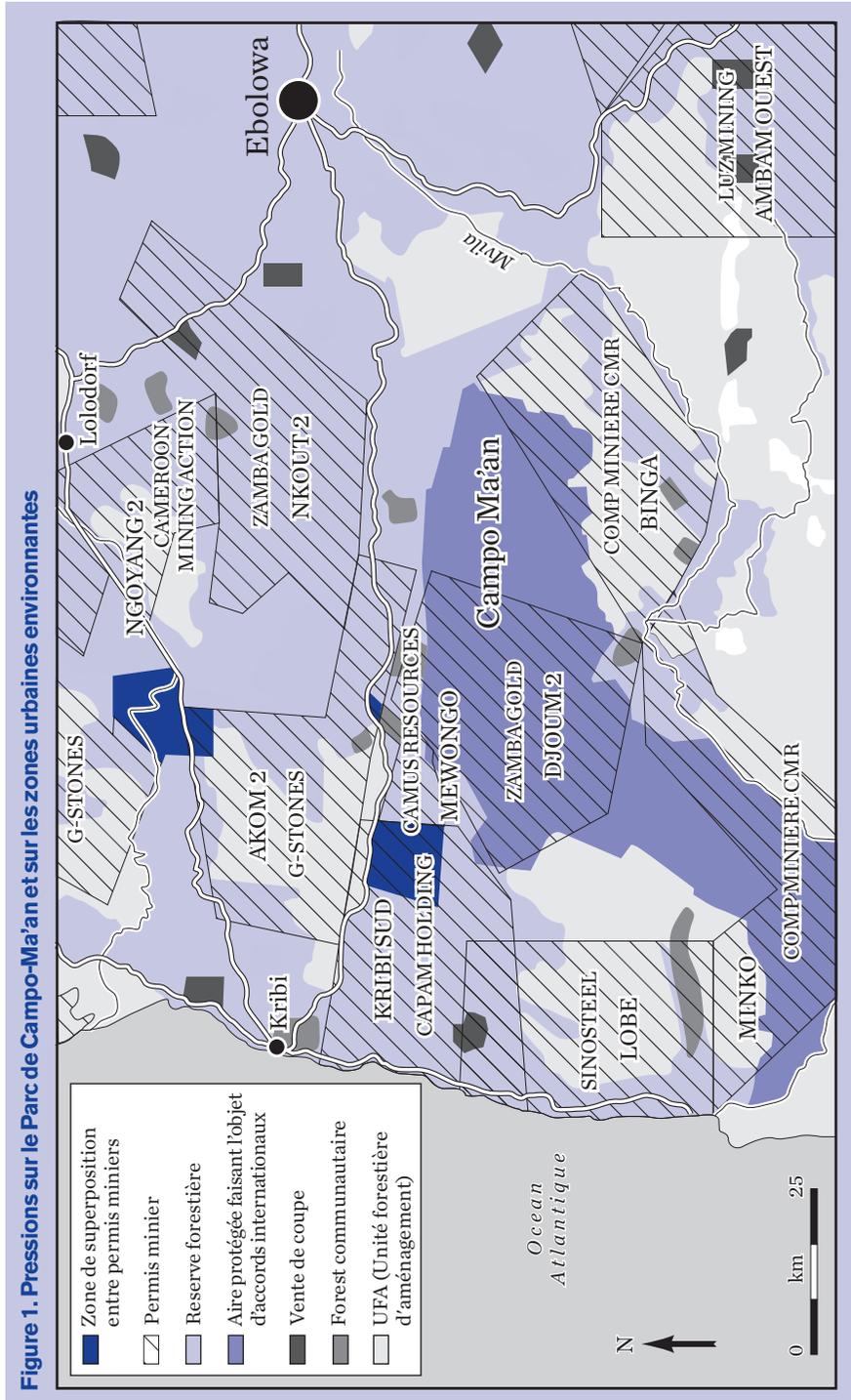
La perception générale au Cameroun est que les terres disponibles pour les investissements agricoles à grande échelle sont abondantes. Ces terres sont pourtant revendiquées par les communautés, qui marquent leur présence soit par une mise en valeur visible, soit d'une manière extensive, notamment pour la chasse, la pêche ou la collecte des produits de la forêt. Ces modes de production, caractérisés par leur relative innocuité pour les espaces et les ressources, ont contribué à entretenir l'illusion de terres vacantes depuis l'époque coloniale, et continuent d'influencer au niveau de l'État les perceptions de la disponibilité des terres arables.

Les terres les plus sollicitées (et celles qui sont cédées) sont généralement celles qui ne font pas l'objet d'une mise en valeur, et qui sont considérées comme non utilisées par les communautés. Il s'agit de terres ne faisant pas l'objet d'une appropriation individuelle en droit coutumier ou écrit, mais faisant partie intégrante du dispositif de gestion des terres par les communautés. Elles relèvent de la propriété collective des riverains (les « communs »), dont le droit colonial a ignoré l'existence, afin de faciliter la prise de contrôle d'un maximum de terres par l'administration coloniale. Sur ces terres, les seuls droits désormais reconnus aux riverains sont des droits d'usage limités et définis, les produits étant destinés à la seule utilisation personnelle de celui qui les prélève, sans possibilité de commercialisation.

L'illusion de la disponibilité des terres doit également être corrigée. Le développement rapide du secteur minier (plus de 300 permis d'exploration attribués entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et la fin du mois de mai 2013), les concessions forestières encore valables pour un minimum d'une quinzaine d'années et les grands projets d'infrastructure aggravent la pénurie foncière dans les zones rurales. La politique gouvernementale de création de réserves foncières, outils de mise en œuvre de la politique foncière de l'État, pourrait renforcer cette tendance en accentuant la pression sur les terres rurales.

La figure 1 illustre une situation de pénurie foncière induite par la demande de terres pour des usages multiples dans les arrondissements de Kribi, Nyé'éété, Campo et Ma'an, qui se traduit par une restriction sensible des espaces et ressources auxquels les communautés ont accès pour leurs activités quotidiennes.

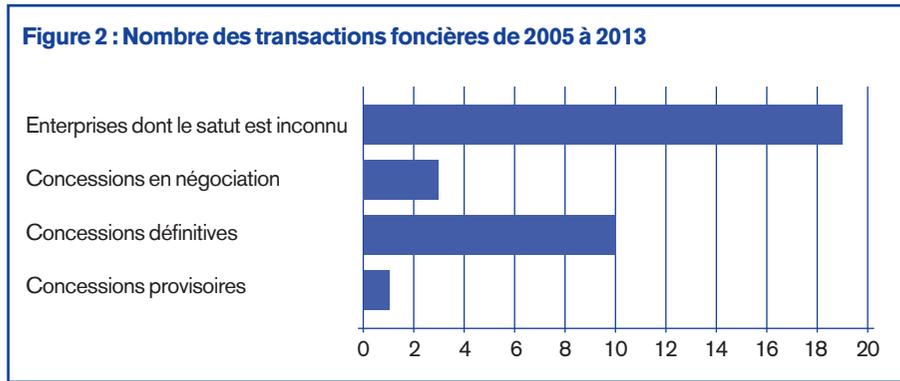
Les nouveaux investissements dans le secteur agricole s'expliquent par une série de facteurs. Le premier facteur explicatif est classique, et combine des éléments liés à la



Source : WWF et al., 2012.

crise financière et à la crise alimentaire, qui ont eu pour effet d'encourager les investissements étrangers dans le secteur agricole depuis la fin de la première décennie du XXI<sup>e</sup> siècle. Entre 2005 et 2013, une trentaine d'entreprises ont revendiqué des droits sur des terres d'une superficie allant de 1 000 à 500 000 hectares, dont le statut n'est pas toujours connu.

**Figure 2 : Nombre des transactions foncières de 2005 à 2013**



Source : Données des auteurs (2013)

On remarque une recrudescence du nombre de demandes pour des terres arables et une augmentation sensible des superficies sollicitées après 2008, en particulier entre 2009 et 2012, période qui coïncide à la fois avec la crise financière et les manifestations parfois violentes de la crise alimentaire mondiale. La figure 2 indique que le nombre de transactions foncières conclues (de manière provisoire ou définitive) est finalement largement inférieur à celui des transactions annoncées. Ainsi, pour la période considérée, un total de 11 transactions ont été répertoriées dans la catégorie des terres sous concession provisoire ou définitive (1 provisoire et 10 définitives), soit un tiers des 33 transactions annoncées en tout. Pourtant, dans quelques concessions, les activités (jalons, bornage, abattage, pépinière et production, notamment) avaient démarré alors même que le processus de négociation était encore en cours. On a donc, au total, des opérations en cours dans un nombre de concessions supérieur à celui des plantations sous concession définitive ou provisoire. Et dans ces cas, les travaux sont souvent menés sans prise en compte des droits des communautés, en termes de consultation et d'indemnisation.

Le régime des compensations est inapproprié pour les modes de production des communautés rurales camerounaises. La compensation porte en effet sur la mise en valeur des terres (constructions et cultures,<sup>13</sup> notamment) et ne porte sur les terres elles-mêmes que lorsqu'elles font l'objet d'une propriété matérialisée par un titre foncier.

L'article 8 de la loi du 19 janvier 1994 fixant le régime des forêts, de la faune et de la pêche avait évoqué la possibilité d'une compensation pour l'appropriation de terres pour cause d'utilité publique, sans toutefois fournir davantage d'indications sur les

13. Décret N° 2003/418/PM du 25 février 2003 fixant les tarifs d'indemnisation des cultures.

modalités de compensation (en termes de ressources et, surtout, de méthode d'évaluation), et le texte destiné à préciser ces modalités n'a jamais été signé. La majorité des communautés rurales dépendent de la terre et de ses ressources pour leur survie au quotidien et opèrent leurs prélèvements dans le cadre des droits d'usage, qui ne font pas l'objet d'une compensation. Il en résulte que les défrichements dans le cadre de la création d'une agro-industrie se traduisent presque toujours par une dégradation de l'accès des communautés aux ressources et à leur espace vital.

Le moratoire sur la création de plantations d'huile de palme en Indonésie a également contribué à dessiner une nouvelle géographie de la production d'huile de palme dans le monde, mettant de plus en plus à contribution les terres africaines. En effet, 27% des superficies prospectées ou déclarées sont destinées à développer la culture du palmier à huile, tandis que 73% sont destinées à d'autres cultures : maïs, hévéa, cacao, café, riz, banane dessert, canne à sucre, bétail et soja. Le déficit d'huile de palme pour la consommation nationale<sup>14</sup> observé au Cameroun ne peut constituer la seule explication à cet engouement des investisseurs pour le palmier à huile : la demande en huile de palme étant nettement orientée à la hausse depuis quelques années, les demandes de terres pour cette culture pourraient également se justifier par la volonté des entreprises d'investir dans une culture rentable et susceptible de le rester durablement. L'augmentation de la demande en terres arables pour la culture de l'huile de palme au Cameroun est aussi un phénomène qui se généralise dans les pays africains dont l'écologie se prête à cette culture. C'est un phénomène de fuite au niveau international, où les engagements pris pour réduire les émissions de carbone dans un pays donné se traduisent par une augmentation sensible des émissions dans d'autres parties de la planète, par un simple transfert des activités destructrices des forêts naturelles. On a tenté de résoudre un problème en Asie du Sud-Est, mais il s'est déplacé vers d'autres régions de la planète, avec des conséquences au moins aussi graves pour les communautés d'accueil, surtout au niveau international.

L'objectif de l'Union européenne d'utiliser des agrocarburants pour une proportion de 10% de sa consommation totale de carburant a également créé une incitation à la production de plantes pouvant fournir des agrocarburants à destination du marché européen. La proximité des sites de production africains par rapport aux zones traditionnelles de culture situées en Asie du Sud-Est a sans doute contribué à l'augmentation du nombre et des superficies des plantations sur le continent africain, y compris au Cameroun. La culture de plantes pour la production de biocarburant reste une option pour les investisseurs, même s'il est aujourd'hui impossible d'indiquer quelles superficies seront, à terme, affectées à cet usage. Une société agro-industrielle productrice d'huile de palme a déjà expérimenté au Cameroun l'utilisation de l'huile de palme pour produire des agrocarburants.

Les investissements camerounais dans le secteur s'expliquent par une conjonction de facteurs, dont les suivants :

---

14. En 2011, alors que la production d'huile de palme était de 250 000 tonnes environ, le Cameroun a dû importer 35 000 tonnes de graisses et d'huiles végétales pour combler le déficit : MINEPAT, 2013, 60.

- *L'attachement à la terre, qui caractérise la plupart des élites nationales.* Les Camerounais sont en effet, en grande majorité, issus de zones rurales auxquelles ils sont profondément attachés, et considèrent la terre (et l'agriculture) comme une tradition à perpétuer. C'est ainsi que l'on trouve dans certaines régions des plantations créées dans le cadre de ce que l'on qualifiait, dans les années 80, d'« agriculture des élites », sorte d'activité d'apparat, menée à grand renfort de moyens financiers et humains, et dont la rentabilité économique n'était pas toujours assurée. À côté de ces investisseurs d'apparat, on trouve un nombre croissant de véritables entrepreneurs ruraux ayant choisi l'agriculture comme source de revenus. Ces activités ont été identifiées dans l'ensemble du pays, même si les régions du Sud, du Centre, du Littoral et du Sud-Ouest sont particulièrement marquées par ce phénomène. L'étude a identifié des plantations dont les plus grandes font plusieurs centaines d'hectares. La demande de terres dans le cadre de la privatisation de terres communes par des élites semble être en forte hausse et mériterait faire l'objet d'analyses approfondies.
- *L'investissement dans la perspective de la retraite.* De nombreux hauts fonctionnaires et cadres du secteur privé acquièrent des terres agricoles qu'ils mettent en valeur afin d'essayer de maintenir, voire d'améliorer, leur niveau de vie au-delà de leur période d'activité professionnelle. Certains de ces acteurs mettent à contribution leurs relations ou leur position pour faciliter le processus d'acquisition des terres. Les zones de prédilection de ces investissements sont soit la région (voire le village) d'origine de l'investisseur ou de son conjoint, soit une région dans laquelle l'investisseur a servi pendant sa période d'activité, soit encore une région caractérisée par la fertilité de ses sols et l'accessibilité de ses terres. Les principales zones satisfaisant à ce dernier critère sont les suivantes : le département du Moungo, dans la région du Littoral ; la région du Sud-Ouest ; le département du Noun, dans la région de l'Ouest ; les départements du Mbam-et-Kim, Mbam-et-Inoubou et de la Haute-Sanaga, dans la région du Centre ; la région du Sud ; la région de l'Adamaoua ; la périphérie de Yaoundé et de Douala.
- *La spéculation liée à la croissance de la population urbaine.* Cette motivation est plus marquée autour des grands centres urbains, où des élites acquièrent des superficies importantes dans l'attente de l'inéluctable extension des villes voisines. Dans le cas de Yaoundé, par exemple, la ville avance rapidement vers le territoire des villes périphériques, en phagocytant progressivement les villages-tampons. Ce processus a contribué à un développement considérable des immatriculations de terres par les urbains, ou à leur profit, notamment dans les villages situés entre Yaoundé et Mfou, Ngoumou, Soa et Obala. On observe le même phénomène à Douala, avec des immatriculations sur tous les axes menant de la ville au Moungo, Nkam, Sud-Ouest et à la Sanaga-Maritime.

À côté de cette motivation par la demande des transactions foncières à grande échelle, on peut en noter une autre, qui s'articule autour de l'offre et qui s'explique par la volonté du gouvernement de faire du Cameroun une économie émergente d'ici 2035 (MINEPAT, 2009). Cet objectif justifie la quête de la croissance,

notamment par l'investissement, et les efforts accomplis pour rendre le pays attractif pour les investissements directs étrangers. Sur ce point, le chef de l'État n'a-t-il pas justifié la réforme de la loi foncière par la nécessité de faciliter l'accès à la terre pour les investisseurs du secteur agricole?<sup>15</sup> De même, au cours de sa visite en Turquie au mois de mars 2013, le chef de l'État a rappelé à ses hôtes la disposition du Cameroun à accueillir des investissements dans le domaine agricole, en déclarant lors de son dernier discours en terre ottomane :

*« Notre potentiel agropastoral et halieutique est très riche et diversifié, en raison de la variété des climats et des sols. La surface cultivable, d'environ 85% de la superficie totale du pays, n'est que très marginalement exploitée, à peine 20% actuellement. La diversité de nos productions agricoles comprend des cultures vivrières et des cultures de rente, telles que la banane, le coton, le cacao, le café, le thé, la canne à sucre, le caoutchouc naturel, les céréales, les fruits et légumes, les tubercules, et j'en passe. Il y a là assurément des niches de croissance à développer, au même titre que l'avantage comparatif que la partie septentrionale et le Nord-Ouest du pays offrent pour l'élevage bovin en particulier. Par sa position charnière entre le vaste marché du Nigéria et celui de la Communauté Économique et Monétaire de l'Afrique Centrale (CEMAC), le Cameroun côtoie en effet un marché potentiel de 300 millions de consommateurs, si l'on intègre la République Démocratique du Congo et le Soudan. Le savoir-faire reconnu des investisseurs turcs est aussi le bienvenu pour tirer le meilleur parti des 360 km de notre façade maritime, et des 17 millions d'hectares de forêts exploitables qui font du Cameroun le deuxième massif forestier d'Afrique, lequel abrite près de 300 essences exploitables, dont une soixantaine seulement est exploitée. »<sup>16</sup>*

## 3.2 Caractéristiques

### a) Manque d'informations publiques

Les acquisitions foncières à grande échelle au Cameroun se caractérisent par l'insuffisance, voire l'absence, d'informations publiques sur les transactions et sur le processus conduisant à la localisation des terres, à la détermination des superficies et à la cession proprement dite des terres, tant au niveau local que par l'administration centrale. Il n'existe en effet pas de communication publique sur les demandes de terre, ni sur les attributions, provisoires ou définitives. Et les informations sur les projets ne sont pas toujours disponibles pour le grand public, ni pour les riverains. Une enquête récente menée par le Centre pour l'environnement et

15. Dans son discours d'ouverture du Comice agro-pastoral d'Ebolowa en janvier 2011, le président de la République citait, parmi les défis à relever de toute urgence par le Cameroun, « la préparation d'une réforme foncière visant à répondre aux exigences de l'agriculture de seconde génération » : <http://www.cameroon-info.net/stories/0,27933,@,ouverture-du-comice-agro-pastoral-d-ebolowa-le-discours-du-chef-de-l-etat.html>.

16. Discours de clôture du chef de l'État, Paul Biya, lors de sa visite officielle en Turquie, le 27 mars 2013. Depuis cette date, on a commencé à évoquer le démarrage de processus d'acquisitions foncières à grande échelle dans les régions septentrionales du pays, au bénéfice d'investisseurs turcs. On annonce des superficies parfois très élevées, sans qu'il soit possible de vérifier, pour le moment, la véracité de ces informations.

le développement (CED) auprès de communautés et d'autorités locales autour de sept plantations agro-industrielles sur la question de l'accès à l'information (CED, 2013a) a permis de constater que :

*« L'évolution du niveau de connaissances dont disposent les communautés sur l'entreprise est linéaire suivant la schématisation suivante : nom de l'entreprise, activités menées, nationalité des dirigeants, destination des produits, date d'implantation, existence ou non d'un projet d'extension, superficie concédée, et durée du contrat de bail. Les informations les plus disponibles concernent le nom de l'entreprise et la nature de ses activités. En revanche, deux informations cruciales pour un partenariat équilibré entre les communautés et l'entreprise sont presque indisponibles au niveau local : la superficie concédée à la compagnie et la durée de son contrat. »*

Cette étude a également relevé plusieurs écarts entre les informations réelles et les connaissances des fonctionnaires locaux, y compris de ceux en charge des questions foncières et de l'agriculture. Ce déficit d'information des autorités locales rejaillit sur le niveau d'information des communautés qu'elles sont chargées d'encadrer. L'une des causes de ce déficit d'information est l'absence de canaux de communication formalisés entre l'entreprise et les autres parties prenantes locales.

Les seules informations dont la disponibilité est organisée par les textes en vigueur<sup>17</sup> sont celles qui concernent le processus d'adoption des études d'impact environnemental (EIE). L'EIE doit en effet être rendue publique pendant la phase de consultation publique, par la mise à disposition de copies physiques de l'étude dans des centres de lecture situés dans la zone du projet. L'obligation de publication des EIE prend fin avec la phase de consultation publique. Quant aux rapports des audits environnementaux et aux études d'impact environnemental et social (EIES), ils ne sont pas publiés, à de très rares exceptions près.

Les autres informations, y compris celles qui présentent un intérêt direct pour les bénéficiaires (montant total des redevances foncières, date de versement, clauses sociales des contrats, obligations envers les tiers, notamment les communautés, etc.), ne sont pas rendues publiques et sont par conséquent inaccessibles.

Du côté de l'administration, il n'existe pas de politique soigneusement élaborée ou rédigée sur les acquisitions foncières à grande échelle, et les pratiques actuelles donnent une forte impression de navigation à vue, qui pourrait être préjudiciable à la reconnaissance et au respect des droits des communautés et à l'efficacité de l'utilisation de l'espace.

## **b) Diversification des investisseurs dans le secteur**

Les acquisitions foncières à grande échelle au Cameroun se caractérisent par leur grande diversité. Immédiatement après la période coloniale, les plantations de

17. Par exemple loi N° 96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement; décret N° 005/0577/PM du 23 février 2005 fixant les modalités de réalisation des études d'impact sur l'environnement.

grande taille appartenait soit à des personnes privées (physiques ou morales), détentrices de droits datant de la période coloniale, soit à l'État, du fait de la succession aux biens des États prédécesseurs (Etoga Eily, 1971 ; Nguiffo et Schwartz, 2012 ; Tchawa, 2012). Parmi les investisseurs présents au Cameroun, il y avait une forte représentation de ressortissants des anciennes puissances tutrices (France et Grande-Bretagne) et une représentation minoritaire d'entreprises ou d'investisseurs individuels de pays tiers (Unilever des Pays-Bas, par exemple, et quelques plantations appartenant à des Grecs, notamment).

Après la période de crise économique qui a conduit l'État à se désengager des secteurs de production, et a favorisé le mouvement de privatisation, on a remarqué un renforcement de la présence des investisseurs français et une timide entrée en lice d'acteurs d'autres pays (Indonésie, puis États-Unis). La nouvelle ruée vers les terres, inaugurée à la fin de la première décennie du XXI<sup>e</sup> siècle, marque un bouleversement dans le secteur, qui se caractérise par une diversification dans au moins quatre domaines : l'origine et la nature des investisseurs, la taille des concessions, les ressources concernées et les droits reconnus aux communautés.

Alors que les investisseurs étaient jadis des sociétés classiques, actives dans l'agro-industrie, ou s'y engageant à l'occasion des privatisations, on note, à partir de la fin de la première décennie du XXI<sup>e</sup> siècle, un intérêt croissant pour les concessions foncières camerounaises de la part de quatre nouvelles catégories d'investisseurs :

- *Multinationales de premier plan*, originaires d'autres parties du globe que les investisseurs traditionnels du Cameroun et actives dans le secteur agro-industriel : Malaisie, Indonésie, États-Unis, Russie et Inde, notamment
- *Multinationales traditionnellement actives dans d'autres secteurs que l'agro-industrie*, et pour lesquelles le Cameroun est le domaine principal, voire unique, de leurs premiers pas dans le secteur
- *Sociétés d'État de pays étrangers*, y compris la Chine, et
- *Sociétés camerounaises de grande taille*, dont l'une occupe une superficie de plus de 5 000 hectares dans la région de l'Adamaoua.

Le tableau 4 montre une diversification dans l'origine des entreprises sollicitant des terres au Cameroun et indique que les demandes de terres portent sur des superficies très importantes, nettement plus grandes que celles qui sont contrôlées par les plantations existantes. On constate aussi que les superficies réellement attribuées sont plus modestes que celles qui sont sollicitées. Ainsi, depuis 2005, les deux plus grandes concessions attribuées faisaient, respectivement, 45 000 hectares et un peu moins de 20 000 hectares. L'entreprise qui en 2013 s'est vue allouer cette dernière concession avait initialement demandé 73 000 hectares en 2009.<sup>18</sup>

18. Procès-verbal de juin 2013 de la division de Nguti du Land Consultative Board et décrets du 25 novembre 2013, signés par le président de la République, octroyant des droits sur la terre dans les arrondissements de Nguti, Mundemba et Toko. La réduction de la superficie de la plantation a suivi une décision du Ministère des Forêts et de la Faune (MINFOF) de suspendre les opérations de l'entreprise. Une fois cette suspension révoquée, l'entreprise a soumis une proposition plus modeste : Djoyum, 2013.

**Tableau 4. Superficies sollicitées ou contrôlées par entreprise et pays d'origine**

Entreprise	Pays d'origine	Superficie (hectares)
Hydromine	Brésil	500 000 <sup>19</sup>
Justin Sugar Mills	Inde	155 000 <sup>20</sup>
CDC	Cameroun	102 000 <sup>21</sup>
Moscow Coffee House	Russie	100 000 <sup>22</sup>
Green Field (Azur)	Cameroun	60 000 <sup>23</sup>
HEVECAM-GMG	Chine	59 974 <sup>24</sup>
Sud Hévéa	Chine	45 200 <sup>25</sup>
Pamol	Cameroun	41 000 <sup>26</sup>
Sime Darby Plantation	Malaisie	40 000 <sup>27</sup>
Cargill	USA	38 000 <sup>28</sup>
Ferme pilote de la SNI (Société Nationale d'Investissement)	Cameroun	26 700 <sup>29</sup>
SOCAPALM	France	21 700 <sup>30</sup>
West End Farms	Cameroun	Plus de 20 000 <sup>31</sup>
SOSUCAM	France	Plus de 20 000 <sup>32</sup>
Herakles Farms	USA	20 000 <sup>33</sup>
Guta	Russie	20 000 <sup>34</sup>

19. Informations disponibles sur le site d'Hydromine : [www.hydromine.net/projects-cameroon.htm](http://www.hydromine.net/projects-cameroon.htm).

20. Voir <http://economie.jeuneafrique.com/regions/afrique-subsaharienne/12294-cameroun-une-nouvelle-sucree-pour-2014.html>.

21. MINEPAT, 2013.

22. Voir [https://mail.cameroun-tribune.cm/index.php?option=com\\_content&view=article&id=69434:la-cooperation-cameroun-russie-comme-elle-va&catid=1:politique&Itemid=3&limitstart=1](https://mail.cameroun-tribune.cm/index.php?option=com_content&view=article&id=69434:la-cooperation-cameroun-russie-comme-elle-va&catid=1:politique&Itemid=3&limitstart=1) ; [www.cameroun-tribune.cm/index.php?option=com\\_content&view=article&id=69434%3Ala-cooperation-cameroun-russie-comme-elle-va&catid=1%3Apolitique&Itemid=3&limitstart=1](http://www.cameroun-tribune.cm/index.php?option=com_content&view=article&id=69434%3Ala-cooperation-cameroun-russie-comme-elle-va&catid=1%3Apolitique&Itemid=3&limitstart=1) et [www.presidencecducameroun.com/news/?lang=fr&mode=newsdetails&id=2830](http://www.presidencecducameroun.com/news/?lang=fr&mode=newsdetails&id=2830).

23. Données collectées sur le terrain en 2012 et 2013.

24. Voir <http://economie.jeuneafrique.com/regions/afrique-subsaharienne/16976-cameroun-hevecam-regenere-ses-plantations.htm>. Ce chiffre comprend des terres acquises par contrat de concession au moment des privatisations de 1997.

25. Voir [www.agencecofin.com/caoutchouc/2905-11279-sud-hevea-va-etendre-ses-plantations-dans-le-sud-cameroun](http://www.agencecofin.com/caoutchouc/2905-11279-sud-hevea-va-etendre-ses-plantations-dans-le-sud-cameroun) ; MINEPAT, 2013 ; UNESCO, 2012.

26. MINEPAT, 2013.

27. MINEPAT, 2013 ; MINADER, 2011 ; Brown, 2011.

28. Voir [www.palmwatchafrica.org/tag/sime-darby/](http://www.palmwatchafrica.org/tag/sime-darby/) et [www.news.mboa.info/environnement/fr/societe/rubrique/71804,le-cameroun-cede-973-704-hectares-de-terres-au-nom-du-palmier-a-lhuile.html](http://www.news.mboa.info/environnement/fr/societe/rubrique/71804,le-cameroun-cede-973-704-hectares-de-terres-au-nom-du-palmier-a-lhuile.html).

29. Données collectées sur le terrain en 2013.

30. Contrat de concession entre SOCAPALM et l'État du Cameroun, datant de 2000, époque de la privatisation de SOCAPALM.

31. Données collectées sur le terrain en 2013.

32. Contrat de concession signé entre l'entreprise et l'État au moment des privatisations, et agrandissement acquis en 2006 : [www.peuples-solidaires.org/341-cameroun-somdiaa-sucre-les-droits/](http://www.peuples-solidaires.org/341-cameroun-somdiaa-sucre-les-droits/) ; voir aussi [www.cameroun-info.net/stories/0,53326](http://www.cameroun-info.net/stories/0,53326).

33. Voir <http://farmlandgrab.org/post/view/22849-cameroun-pres-de-20-000-hectares-concedes-a-herakles-farms-pour-la-creation-des-palmeries>.

34. Voir [www.cameroun-tribune.cm/index.php?option=com\\_content&view=article&id=69434%3Ala-cooperation-cameroun-russie-comme-elle-va&catid=1:politique&Itemid=3&limitstart=1](https://mail.cameroun-tribune.cm/index.php?option=com_content&view=article&id=69434%3Ala-cooperation-cameroun-russie-comme-elle-va&catid=1:politique&Itemid=3&limitstart=1) ; [www.presidencecducameroun.com/news/?lang=fr&mode=newsdetails&id=2830](http://www.presidencecducameroun.com/news/?lang=fr&mode=newsdetails&id=2830).

Tableau 4. Suite

Entreprise	Pays d'origine	Superficie (hectares)
Sino Cam Iko Agriculture	Chine	6 000 <sup>35</sup>
PHP	France	6 000 <sup>36</sup>
MAISCAM	Cameroun	5 500 <sup>37</sup>
Groupe chinois	Chine	4 000
Biopalm	Singapour	3 348 <sup>38</sup>
Sagex	N.c.	3 000 <sup>39</sup>
Kawtal Demri	N.c.	3 000 <sup>40</sup>
Ndawara Tea Estate	Cameroun	2 000 <sup>41</sup>
Agro Est	N.c.	1 000
Société des Bananeraies de la Mbomé	France	1 000
Tchassem Holding	Cameroun	1 000
Palmist Oil Company	N.c.	1 000 <sup>42</sup>
Société des Plantations de Mbanga	France	800 <sup>43</sup>
Goodhope Asia Holdings	Singapour	N.c.

Pour les sociétés d'État, leur présence dans plusieurs régions du pays et les extensions en cours dans les régions du Sud-Ouest et du Nord-Ouest signifient qu'il n'a pas été possible d'obtenir des informations exactes par site sur le statut de l'ensemble des superficies qu'elles contrôlent à ce jour. Il est encore plus difficile d'avoir des informations sur les superficies contrôlées par des sociétés privées détenues par des Camerounais. C'est le cas d'une plantation de thé, estimée à plus

35. Selon un accord entre le gouvernement camerounais et l'entreprise, Sino Cam Iko Agriculture recevra 6 000 hectares de terres situées dans le département de la Haute-Sanaga (1 000 hectares à Mbanjodock pour la production du manioc, 2 000 hectares à Nanga Eboko pour la production de riz et 3 000 hectares pour la production et le traitement du manioc) : voir <http://cameroon-info.net/stories/0,27126,@,enquete-sur-la-riziculture-chinoise-a-nanga-eboko.html>.

36. Les opérations de l'entreprises couvriraient une surface totale de 4 479 hectares, dont 3 000 sont sous production : [www.agro-pme.net/actualites/70-php-je-gicam](http://www.agro-pme.net/actualites/70-php-je-gicam) ; voir aussi [http://www.assobacam.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3%3Aphp&catid=2%3Astructure&Itemid=2&lang=fr](http://www.assobacam.com/index.php?option=com_content&view=article&id=3%3Aphp&catid=2%3Astructure&Itemid=2&lang=fr), qui fait référence au projet de l'entreprise d'acquérir 1 500 hectares supplémentaires ; cette acquisition est en cours dans une région située entre Kribi et Édéa visitée par le CED lors d'une collecte de données sur le terrain en 2012 et 2013.

37. Voir [http://books.google.cm/books?id=roAFNRyCLf4C&pg=PA107&lpg=PA107&dq=maiscam+%2B+surface&source=bl&ots=nJJS1jxv-v&sig=0xXwvD5qe3Q9VCBvHez1yCO2Q&hl=en&sa=X&ei=xnJFVJHqGsrso\\_GQgLGK&ved=0CB4Q6AEwAA#v=onepage&q=maiscam%20%2B%20surface&f=false](http://books.google.cm/books?id=roAFNRyCLf4C&pg=PA107&lpg=PA107&dq=maiscam+%2B+surface&source=bl&ots=nJJS1jxv-v&sig=0xXwvD5qe3Q9VCBvHez1yCO2Q&hl=en&sa=X&ei=xnJFVJHqGsrso_GQgLGK&ved=0CB4Q6AEwAA#v=onepage&q=maiscam%20%2B%20surface&f=false).

38. Notons que cette concession provisoire a été accordée en mars 2012, tandis qu'un décret déclassant 21 552 hectares d'un domaine forestier permanent dans la même région (subdivision de Lekoundjé) était signé huit mois plus tard (décret N° 2012/3500/PM du 1er novembre 2012), désignant la région pour la production agricole. Il y a une différence de 18 252 hectares entre la superficie de la concession provisoire et celle des terres déclassées.

39. Voir <http://cm.viadeo.com/fr/profile/gregoire.maguer>.

40. Voir [www.ccdi-group.eu/groupe-agro-industriel/societe-kawtal-n-demri-sa-7.php?langue=1](http://www.ccdi-group.eu/groupe-agro-industriel/societe-kawtal-n-demri-sa-7.php?langue=1) ; l'entreprise fait état de 3 000 hectares, avec une extension possible allant jusqu'à 3 000 hectares.

41. L'entreprise contrôle une superficie de plus de 2 000 hectares et prévoit une expansion : [www.nhtetea.com/plantation.html](http://www.nhtetea.com/plantation.html).

42. Données collectées sur le terrain en 2012 et 2013.

43. Voir [http://www.assobacam.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=81%3Agroupespm&catid=11%3Astructure&lang=fr](http://www.assobacam.com/index.php?option=com_content&view=article&id=81%3Agroupespm&catid=11%3Astructure&lang=fr).

de 6 000 hectares, dont 4 000 seraient plantés et 2 000 serviraient de ranch. Les entretiens conduits au cours de cette étude nous ont permis de comprendre que l'occupation des terres par l'entreprise en question se négocie avec quelques autorités traditionnelles ou administratives locales. À côté de ces acteurs, on remarque la consolidation de la place et du rôle de deux nouvelles catégories d'investisseurs : les entreprises existantes, essentiellement détenues par des étrangers et déjà en production, et les individus de nationalité camerounaise.

Les entreprises existantes et déjà en production se caractérisent par un mouvement d'extension de leurs activités. Elles représentent 29% des entreprises ayant obtenu une convention d'établissement ou un autre accord avec l'État. Les deux cinquièmes d'entre elles disposent d'un contrat de bail de plus de 60 ans et ont procédé à des extensions entre 2010 et 2012. Pour certaines d'entre elles, ces extensions s'expliquent par l'objectif d'accroître à court terme leur production, tandis que pour d'autres, ce serait plutôt un moyen de sécuriser des terres pour une extension future. Il s'agit donc d'une mesure de prudence, en réponse à la demande croissante de terres arables dans leurs zones d'implantation. C'est l'une des conséquences perverses des effets d'annonce, toujours plus nombreux et portant sur des superficies toujours plus grandes : même si ces annonces ne se concrétisent pas toutes, les acteurs déjà présents les considèrent comme des transactions conclues et adaptent leur comportement en conséquence, en sollicitant à leur tour des terres pour faire face à la pénurie annoncée, ce qui contribue à rendre réelle la pénurie redoutée. Dans cette catégorie, on note également des investisseurs dont les extensions sont marquées par la volonté (concrétisée ou non) de prendre le contrôle de nouvelles terres et qui veulent progressivement mettre en production des terres faisant partie de leur concession originelle, mais non encore exploitées. Il s'agit généralement de sociétés ayant pour actionnaires majoritaires des entreprises étrangères.

Les Camerounais disposent de superficies généralement trop petites pour être prises en compte dans les études portant sur les acquisitions foncières à grande échelle. En effet, le seuil pour la taille des plantations prises en compte est de 1 000 hectares ; or peu d'élites locales peuvent assurer la mise en valeur de terres de cette superficie. Les espaces acquis par les élites nationales ou locales sont de plus en plus nombreux et se situent, pour les plus grands d'entre eux, autour de 600 hectares.<sup>44</sup> Ces terres sont surtout localisées dans les régions du Centre, du Sud, du Littoral, de l'Extrême-Nord et du Sud-Ouest et sont destinées à l'agriculture.

L'État reste cependant l'un des principaux utilisateurs de terres à travers les sociétés d'État, qui contrôlent directement des terres agricoles ou encouragent des paysans à créer des plantations sur les terres qu'ils occupent. Certaines entreprises sont actives dans le domaine du développement de cultures spécifiques, par exemple du blé ou du riz (Nguiffo et Schwartz, 2013) et d'autres apportent un appui aux producteurs, sans être elles-mêmes utilisatrices de terres.

---

44. La taille moyenne des plantations des élites se situe plutôt autour d'une dizaine d'hectares. Les estimations sont basées sur des données collectées dans les régions du Sud, du Centre, du Littoral et du Sud-Ouest, entre décembre 2012 et mai 2013.

L'intérêt des investisseurs pour le secteur agro-industriel peut s'expliquer par plusieurs facteurs : la diversité agro-écologique, l'accès à la mer, l'existence d'infrastructures de transport et la planification d'infrastructures supplémentaires dans le domaine des transports (port en eau profonde et routes goudronnées) et de l'énergie (barrages hydroélectriques). Avec ses cinq grandes zones agro-écologiques (contre trois pour le Tchad, par exemple), le Cameroun peut ainsi accueillir des investisseurs pour une gamme plus variée de cultures que ses voisins. De plus, le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) est de 36 270 francs CFA (FCFA) au Cameroun depuis le mois de Juillet 2014,<sup>45</sup> ce qui est relativement bas, si on le compare à la situation du Gabon par exemple, où il est de 150 000 francs CFA.

Dans un document interne destiné à ses investisseurs, une entreprise utilisait clairement cet argument du coût du travail comme élément de l'attractivité du Cameroun pour les investissements dans le secteur agricole, par comparaison avec la Malaisie par exemple : le coût journalier du travail est de 5 à 6 euros en Malaisie, soit deux fois le salaire journalier moyen dans le secteur agricole au Cameroun. De plus, en raison de l'embellie économique que vit la Malaisie, les travailleurs manuels y sont de plus en plus rares, obligeant les entreprises à faire venir des ouvriers agricoles d'Indonésie. Sur la base du seul coût du travail, les entreprises peuvent réaliser des économies de 300 dollars américains par hectare et par an au Cameroun. Pour le niveau de production prévu, cela correspondait (du point de vue de l'entreprise) à une économie totale de 18 millions de dollars par an.

### c) Forte disparité de taille des concessions foncières

Les nouvelles demandes de terres arables au Cameroun portent sur des superficies sans commune mesure avec celles attribuées jusqu'ici. Ainsi par exemple la superficie de la concession revendiquée par une entreprise (73 000 hectares au départ) est supérieure à la surface totale actuellement plantée en palmiers à huile dans les agro-industries du Cameroun, qui serait de 58 860 hectares, comme l'indiquent deux études récentes citant des sources du MINADER (Hoyle et Levang, 2012 ; MINEPAT, 2013b). On a noté, au cours de ces trois dernières années, des demandes individuelles atteignant un total de 800 000 hectares ; au moment où nous rédigeons ces lignes, la demande totale enregistrée depuis 2009 oscille entre deux et trois millions d'hectares. Les demandes ou les attributions les plus médiatisées portent sur les superficies les plus importantes, occultant ainsi un pan important du phénomène, celui des acquisitions de plus petite taille par les élites. On remarque en effet que les élites nationales et les sociétés leur appartenant s'octroient le contrôle de superficies de plus en plus nombreuses.<sup>46</sup> Si elles sont de taille généralement plus réduite, leurs acquisitions sont localisées plus près des villages et se traduisent, elles aussi, par des restrictions d'accès aux ressources et aux espaces pour les communautés. Ces

45. Voir [http://sinotables.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=922:cameroun-le-salaire-minimum-passe-de-28-525-a-36-270-francs-cfa&catid=46:encontin-u-secondone-droite](http://sinotables.com/index.php?option=com_content&view=article&id=922:cameroun-le-salaire-minimum-passe-de-28-525-a-36-270-francs-cfa&catid=46:encontin-u-secondone-droite)

46. On a ainsi trouvé un projet totalisant 20 000 hectares. Les demandes pour de telles superficies sont cependant inhabituelles et les plantations des élites sont généralement de taille plus réduite ; mais du fait de leur multiplication, elles totalisent des superficies extrêmement élevées. Il serait utile qu'une étude soit réalisée sur ce phénomène pour permettre d'en mesurer les dynamiques et l'ampleur réelle.

acquisitions se situent en général dans les parties communes de la communauté d'origine de l'acquéreur, qui mobilise ainsi, pour la satisfaction de son intérêt personnel, deux logiques contradictoires : la logique communautaire, qui lui permet d'accéder aux parties communes du terroir villageois, et la logique étatique, qui lui donne le droit de se l'approprier de manière privative.

#### d) Diversification des ressources

Jusqu'à la fin des années 90, les principales plantations agro-industrielles en activité au Cameroun concernaient la banane, l'hévéa, le palmier à huile, l'ananas, la canne à sucre, le riz et le thé. Les nouvelles demandes de terres confirment cet intérêt pour les cultures classiques, telles que le palmier à huile et l'hévéa, mais on note une ouverture vers de nouvelles cultures : maïs, café et cacao, par exemple, qui jusqu'ici étaient cultivés par de petits planteurs, dans le cadre d'exploitations familiales ; la tendance à la hausse des prix et la demande nationale et internationale pour ces produits attire de nombreux investisseurs. Le tableau 5 illustre le volume des importations de quelques produits de base au niveau national.

**Tableau 5. Volume des importations des produits de base au niveau national (2005-2011)**

Denrées alimentaires de base (tonnes)	Année						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Riz	433 033	429 866	727 266	441 321	476 122	368 827	543 521
Blé	300 148	356 795	220 054	410 353	394 761	377 511	365 930
Maïs	12 782	4 042	1 637	3 404	22 662	14 751	4 705
Poisson	106 595	100 956	150 366	155 682	217 073	153 555	217 779
Lait	13 356	12 712	12 908	13 621	15 914	12 043	11 751

Source : Association citoyenne de défense des intérêts collectifs (ACDIC) : <http://www.acdic.net/ACDIC/fr/component/k2/item/101>

La tendance générale à la hausse des importations de produits de base entre 2005 et 2012 indique un déficit de l'offre nationale par rapport à la demande, qui est en croissance constante. Cela est confirmé par l'Institut National de la Statistique du Cameroun (INS), qui explique le taux d'inflation observé en 2011, de l'ordre de 2,9% au premier trimestre, par un déficit de la balance commerciale de 596,1 milliards de FCFA, dû en grande partie au renchérissement des produits alimentaires sur le marché national, de l'ordre 3,5%. Cette augmentation du prix des produits de base est également observée pour les cultures vivrières (banane plantain, macabo, taro, igname, légumes) non développées par l'agro-industrie. Cette hausse des prix des denrées alimentaires est plus marquée dans les zones abritant des agro-industries. Ainsi par exemple, toutes les personnes interrogées à Nkoteng et Mbanjock à (villes situées à

1h30) de Yaoundé, où se trouvent des plantations de sucre, relèvent que le coût des produits alimentaires y serait plus élevé qu'à Yaoundé. Malgré le déficit observé dans l'offre des produits de base, la plupart des investisseurs ayant obtenu un accord ou étant en négociation envisagent de développer des cultures commerciales à grande échelle (tableau 6). On assistera donc à une accentuation du déséquilibre actuel entre les cultures de rente et les cultures vivrières dans les superficies attribuées aux investisseurs. Actuellement, parmi les cultures vivrières, seul le développement de plantations de maïs est envisagé par les investisseurs sur des superficies supérieures à 1 000 hectares. Et seule une partie de la production de ces plantations sera destinée directement à l'alimentation humaine ; le reste répondra à la forte demande de céréales pour la fabrication de provende ou servira d'intrant à l'industrie brassicole nationale.

Les trois principaux groupes de produits alimentaires importés au Cameroun au cours de l'année 2011 représentent une valeur de plus de 625 milliards de FCFA (MINEPAT, 2013, 53).

**Tableau 6. Cultures envisagées par les entreprises ayant sollicité ou possédant des concessions**

Entreprise	Culture produite ou envisagée
Hydromine	Culture destinée à la production d'éthanol et de biocarburants <sup>47</sup>
Sime Darby	Palmier à huile, hévéa <sup>48</sup>
Atega Estate SARL	Tournesol, maïs pour biocarburants <sup>49</sup>
Biopalm	Palmier à huile <sup>50</sup>
Moscow Coffee House	Café <sup>51</sup>
Pamol	Palmier à huile
Green Fill	Palmier à huile <sup>52</sup>
HEVECAM	Hévéa <sup>53</sup>
Sud Hévéa	Hévéa, palmier à huile <sup>54</sup>
Cargill	Palmier à huile <sup>55</sup>
Forbes Energy	Manioc <sup>56</sup>
Ferme pilote de la SNI	Maïs, élevage <sup>57</sup>
Smart Holding (Indonésie)	Agriculture, élevage <sup>58</sup>

47. Information disponible sur le site d'Hydromine : <http://www.hydromine.net/projects-cameroon.htm>.

48. Hoyle et Levang, 2012.

49. Données collectées sur le terrain en 2013.

50. Hoyle et Levang, 2012 ; voir aussi <http://af.reuters.com/article/investingNews/idAFJOE77N01320110824> and [www.biopalmenergy.biz/target.html#target](http://www.biopalmenergy.biz/target.html#target).

51. Voir [www.cameroun-tribune.cm/index.php?option=com\\_content&view=article&id=69434%3Ala-cooperation-cameroun-russie-comme-elle-va&catid=1%3Apolitique&Itemid=3&limitstart=1](http://www.cameroun-tribune.cm/index.php?option=com_content&view=article&id=69434%3Ala-cooperation-cameroun-russie-comme-elle-va&catid=1%3Apolitique&Itemid=3&limitstart=1) et [www.presidencecducameroun.com/news/?lang=fr&mode=newsdetails&id=2830](http://www.presidencecducameroun.com/news/?lang=fr&mode=newsdetails&id=2830).

52. Données collectées sur le terrain en 2013.

53. Voir <http://economie.jeuneafrique.com/regions/afrique-subsaharienne/16976-cameroun-hevecam-regenere-ses-plantations.htm>. Les superficies qui y sont mentionnées sont à ajouter aux terres acquises avec le contrat de concession originel suite à la privatisation de l'entreprise en 1997.

54. Voir <http://commodafrica.com/>

55. Données collectées sur le terrain en 2013.

56. Données collectées sur le terrain en 2013.

57. Données collectées sur le terrain en 2013.

58. Données collectées sur le terrain en 2013.

Tableau 6. Suite

Entreprise	Culture produite ou envisagée
SOCAPALM	Palmier à huile <sup>59</sup>
Guta	Cacao
West Ends Farms	Maïs, élevage <sup>60</sup>
SOSUCAM	Canne à sucre <sup>61</sup>
Groupe Harrisons Ltd Malayalam Ltd (Inde)	Hévéa <sup>62</sup>
Herakles Farms	Palmier à huile <sup>63</sup>
Justin Sugar	Canne à sucre <sup>64</sup>
Palmist Oil Company	Maïs, soja, tournesol <sup>65</sup>
Sino Cam Iko Agriculture	Riz <sup>66</sup>
PHP	Banane, fruits <sup>67</sup>
MAISCAM	Maïs <sup>68</sup>
Ndiawara	Thé <sup>69</sup>
Sagex	N.c.
Kawtal Demri	Maïs <sup>70</sup>
Ndiawara	Élevage <sup>71</sup>
Agro Est	N.c.
SBM	Banane <sup>72</sup>
Tchasse Holding	Cacao <sup>73</sup>
Groupe chinois	Riz, élevage <sup>74</sup>
SPM (Société des plantations de Mbanga)	Banane <sup>75</sup>
Semry	Riz <sup>76</sup>
Goodhope Asia Holdings	Palmier à huile <sup>77</sup>
Wilmar Olam	Palmier à huile

59. Hoyle et Levang, 2012.

60. Voir <http://economie.jeuneafrique.com/regions/afrique-subsaharienne/13480-cameroun-west-end-farms-leve-des-fonds.html>.

61. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013.

62. Données collectées sur le terrain en 2013.

63. Voir <http://farmlandgrab.org/post/view/22849-cameroun-pres-de-20-000-hectares-concedes-a-herakles-farms-pour-la-creation-des-palmeries>.

64. Voir <http://economie.jeuneafrique.com/regions/afrique-subsaharienne/12294-cameroun-une-nouvelle-sucrierie-pour-2014.html>.

65. MINADER 2012.

66. Données collectées sur le terrain en 2013.

67. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013.

68. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013.

69. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013.

70. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013.

71. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013.

72. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013.

73. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013.

74. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013 ; MINADER, 2011.

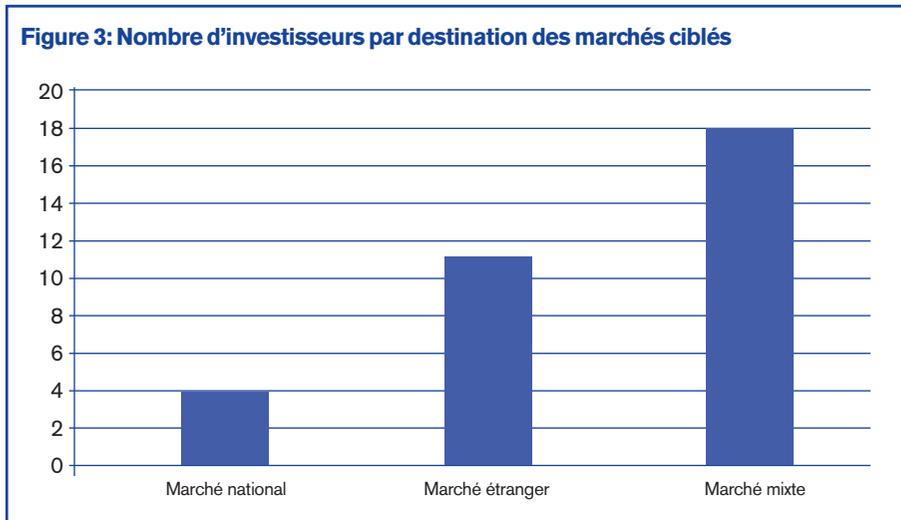
75. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013.

76. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2013.

77. Voir [www.bloomberg.com/news/2011-08-09/goodhope-asia-to-start-plantation-for-palm-oil-in-cameroon.html](http://www.bloomberg.com/news/2011-08-09/goodhope-asia-to-start-plantation-for-palm-oil-in-cameroon.html).

### e) Les terres du Cameroun créent la richesse ailleurs

La tendance générale observée pour les agro-industries en production et celles ayant sollicité des concessions sur des superficies de plus de 1 000 hectares est qu'elles destinent leurs produits au marché international. Ainsi, moins d'un quart des investisseurs semblent cibler à la fois le marché national et le marché international (figure 3), tandis que les autres sont surtout orientés vers la demande internationale : production de biocarburants (palmier à huile, jatropha), de banane dessert et de matières premières agricoles destinées à approvisionner des unités de transformation (cacao, café, manioc et hévéa, notamment).

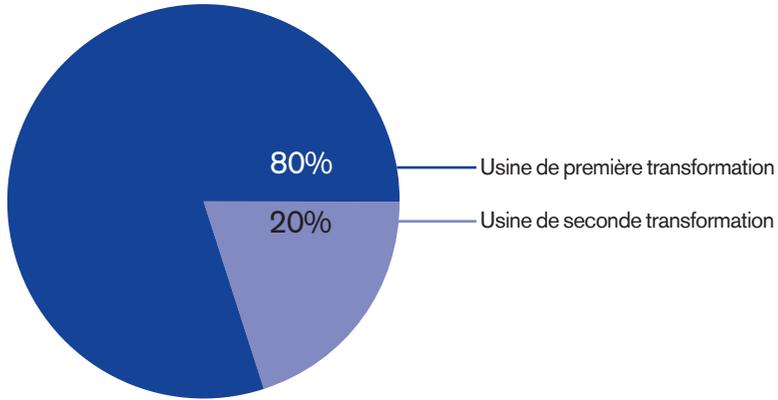


Source : Données collectées par les auteurs (2013)

Si les exportations de produits agricoles visent à améliorer la balance des paiements, la plus-value apportée par les investissements réalisés est faible. Ainsi, seul un cinquième des entreprises de production disposent d'une usine de seconde transformation (figure 4).

Les choix de production des entreprises existantes ne permettent pas de diversifier les exportations. Le discours utilisé par les responsables des entreprises agro-industrielles pour justifier cette situation est l'absence de main-d'œuvre qualifiée ou des infrastructures et des ressources de base indispensables à la mise en place d'unités de transformation performantes (source d'énergie, eau et moyens de communication, notamment). Dans de nombreux cas, on est très loin de l'agro-industrie *stricto sensu*, et on a affaire à des planteurs classiques, opérant sur de grandes superficies. Comme à l'époque coloniale, les emplois créés localement sont en grande majorité des postes d'exécution, ne demandant pas d'expertise particulière. L'expertise est généralement demandée dans les pays où les produits sont transformés, après leur exportation. Or les exemptions de taxes dont

**Figure 4. Entreprises disposant d'usines de première ou seconde transformation au Cameroun**

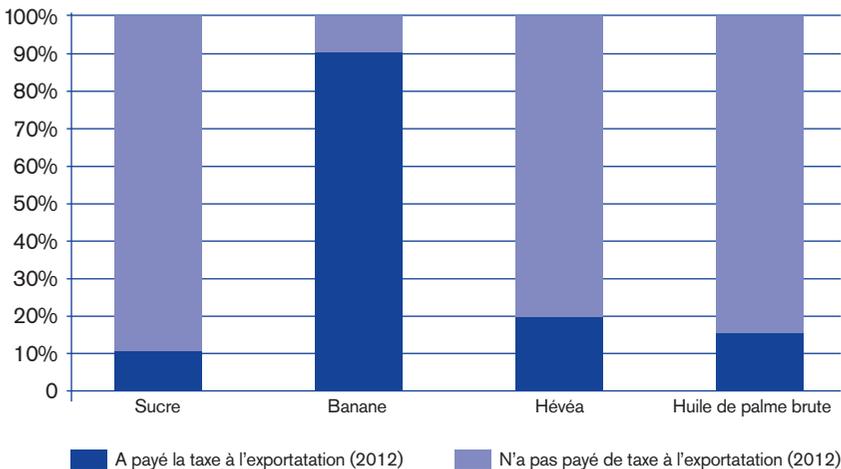


Source : Données collectées par les auteurs (2013)

bénéficient les entreprises se justifient difficilement si les investissements ne permettent qu'occasionnellement de réaliser des produits finis au Cameroun.

En dehors des entreprises qui exportent la banane, il semblerait en effet qu'au cours de l'année 2012, la plupart des exportateurs des cultures produites dans les grandes plantations n'auraient pas payé de taxes, selon une communication personnelle avec un employé de la douane camerounaise en 2013 (figure 5).

**Figure 5. Paiement des droits de douane par les exportateurs de cultures industrielles**



Source : Données collectées par les auteurs (2013)

On annonce cependant la présence de quelques géants de l'industrie de seconde transformation dans le secteur : un investisseur européen, qui a installé en 2006 une usine de transformation à Yaoundé, serait en train de prospecter des terres dans la région du Sud-Ouest pour y développer un projet agro-industriel suivant le schéma adopté par une entreprise de production d'huile de palme dans les années 2000, avec un système de plantations villageoises. Selon le portail des affaires Mboa, « Les investisseurs étrangers ont assuré vouloir apporter un plus à l'agriculture camerounaise et aider les cultivateurs locaux qui devraient les approvisionner. Près de 250 emplois sont prévus avec l'implantation de cette usine, venant s'adjoindre à celle de Yaoundé qui emploie déjà 200 personnes. »<sup>78</sup> Le système de plantations villageoises reste cependant un phénomène complexe et ambigu car il s'agit d'une forme de sous-traitance qui peut paupériser les populations si les partenariats paysans-investisseurs ne sont pas analysés avec beaucoup de recul. Le sociologue hollandais Piet Konings écrivait à ce propos, après avoir analysé le cas d'une entreprise agro-industrielle (Konings, 1986, 132) :

*« Le projet [des plantations villageoises] représente une forme de production moins coûteuse que celle qui est en vigueur [dans la plantation industrielle] parce que, d'une part, les producteurs subissent la presque totalité des coûts de production (ils obtiennent les intrants et les services agricoles sous forme d'un prêt qui doit être remboursé avec des intérêts après la récolte) et, d'autre part, l'agro-industrie échappe aux charges découlant d'une prolétarianisation complète (paiement des membres de la famille ou des ouvriers occasionnels employés par le planteur, sécurité sociale, logement, etc.). »*

#### **f) Incertitudes quant à la valeur de la terre**

Le prix du loyer de la terre varie beaucoup suivant les concessions ; ces différences peuvent donner l'impression d'une absence de logique dans la détermination de la valeur de la contrepartie financière à payer pour obtenir une concession foncière au Cameroun. Il existe un prix de vente des terres domaniales, contenu dans un texte de 1994 fixant le prix minimum de vente des terrains du domaine privé de l'État. Ce prix varie entre 50 et 3 000 FCFA le mètre carré. Rapporté à l'hectare, cela donnerait un prix variant entre 500 000 et 30 000 000 FCFA, en fonction des zones. Il faut dire que ces prix sont fixés pour des acquisitions à des fins d'habitation ou de petites exploitations agricoles, et n'avaient pas été envisagés dans la perspective de cessions de terres à grande échelle. Il est également intéressant de relever que ces prix ne tiennent pas compte de l'inflation, ni de la valeur de la terre sur le marché immobilier. Selon les textes, le minimum est par exemple de 2 500 FCFA dans le Mfoundi<sup>79</sup> (Yaoundé et sa périphérie immédiate), tandis que sur le marché immobilier il dépasse les 8 000 FCFA le mètre carré dans la périphérie de la ville de Yaoundé, lorsqu'il s'agit de terrains viabilisés.

78. Voir <http://www.biz.mboa.info/autres-industries/fr/entreprises/actualite/3809,le-groupe-ferrero-prevoit-une-2e-usine-au-cameroun.html>.

79. Circulaire 001 du 22 mars 1994 fixant les prix minima de vente des terrains domaniaux.

Pour les investissements agricoles à grande échelle, on note une grande disparité dans les prix du loyer de la terre. Les différences ne tiennent pas qu'à la localisation des sites ou à la date des transactions. Ainsi, il n'existe aucune commune mesure entre le loyer de la terre accordé à une première entreprise (entre 250 et 500 FCFA par hectare et par an, pour 99 ans, suivant la convention d'établissement de 2009, et 3 333 FCFA par hectare et par an, suivant les termes des décrets présidentiels du 25 novembre 2013) et une concession provisoire de trois ans accordée à une autre entreprise (environ 166 000 FCFA par hectare et par an). Les deux contrats portent sur la culture du palmier à huile et ont été conclus au cours de la même période : 2009 et 2013 pour l'une et 2012 pour l'autre. Il est difficile, dans ces conditions, de comprendre les raisons de ces disparités. Il semble urgent que l'État détermine des modalités de calcul du prix de la terre et s'assure que ce prix reflète l'importance de la terre dans le processus de production des multinationales, et qu'y soit incorporé un mécanisme d'ajustement des prix qui permette de tenir compte de la durée des contrats de concessions foncières.

Comme on le constate, la détermination du prix du loyer de la terre constitue un point faible fondamental de la situation actuelle. Alors que les pays africains sont en position de force face aux investisseurs du fait du manque de terres au niveau international et de la perspective d'un renforcement de la pénurie foncière à courte échéance, l'impression d'abondance continue d'influencer le prix du loyer de la terre sur le continent africain, y compris au Cameroun. Il s'agit sans doute d'une survivance de la pensée économique classique, qui considérait que la nature n'avait pas de valeur marchande et constituait un don inépuisable. Les sommes encaissées par l'État à titre de loyer de terres qui étaient « inoccupées » et « non productives » sont donc perçues comme une rente, ne correspondant à aucun effort de la part du gouvernement. C'est ce qui explique les prix très bas constatés au Cameroun : les terres louées au moment de la privatisation des entreprises publiques ou sous la colonisation l'ont été à une période où les plantations ne bénéficiaient pas encore de l'intérêt actuel de la part des investisseurs. Aujourd'hui, le prix de la terre devrait tenir compte de nombreux facteurs :

- *La disponibilité et le coût de la terre dans les pays susceptibles d'accueillir les cultures considérées,*<sup>80</sup> ainsi que la courbe de la demande de terres. Il est en effet important de souligner que la demande actuelle de terres ne baissera pas, ce qui conduira à une hausse constante du prix de la terre. Cette situation devrait conduire les États (y compris le Cameroun) à adopter au moins trois séries de mesures :
- *Une révision à la hausse du prix du loyer de la terre* : la durée des concessions devrait inciter l'État à procéder à la cession de baux en tenant compte de la

80. Par exemple pour le palmier à huile, les terres susceptibles d'accueillir les plantations sont localisées dans la zone des forêts tropicales, ce qui oblige les entreprises à orienter leur demande vers ces seuls espaces. Il est important de tenir compte du fait que les terres disponibles se raréfieront à mesure que les entreprises s'installeront, entraînant un renchérissement du coût de la terre. Il n'y a donc pas urgence, pour les pays africains, à céder leurs terres aujourd'hui, sans préparation préalable, comme s'il s'agissait de saisir une opportunité inespérée avant qu'il ne soit trop tard.

valeur actuelle des terres et, surtout, leur valeur tout au long de la durée d'exploitation de la plantation.

- *Un plan de zonage national*, qui identifiera de manière précise les besoins en terres de tous les acteurs, afin de prévenir les conflits futurs portant sur la terre et les ressources.
- *Une mise en réserve de terres destinées à l'agro-industrie*, qui seraient progressivement ouvertes à l'exploitation, ce qui permettrait de profiter de la tendance à la hausse des prix et de mieux utiliser les agro-industries comme outil de promotion du développement local et national et comme outil de renforcement de la sécurité et de la souveraineté alimentaire.
- *Les usages possibles de la terre à court et long terme, qui doivent être comparés aux avantages et inconvénients du développement des agro-industries et au coût de remplacement des usages menacés par les plantations.*<sup>81</sup> L'absence d'une politique actualisée de cession des terres à grande échelle a conduit à une disparité des prix des loyers (variant, dans la même période et pour la même culture, entre 500 FCFA par hectare et par an pour une entreprise<sup>82</sup> et 1 66 000 pour une autre<sup>83</sup>). Dans le cas de la première, des documents internes indiqueraient que la valeur des terres convoitées se situe entre 2 et 3 millions de FCFA l'hectare (Greenpeace et Oakland Institute, 2013). Le Cameroun ne dispose pas non plus d'un outil qui lui permettrait de décider de l'affectation la plus efficace possible d'une superficie donnée, pouvant être sollicitée par l'agro-industrie, l'exploitation forestière, la conservation, l'exploitation minière, les concessions de carbone, les compensations environnementales ou plusieurs de ces options. S'il existait, un tel outil devrait tenir compte de la valeur économique, écologique et sociale, locale nationale et internationale, à court et long terme, des terres. En observant la pratique actuelle, on n'a pas l'impression que le Cameroun tire le meilleur parti possible de ses ressources foncières.

À côté de cela, on remarque une rareté croissante des terres servant à l'agriculture paysanne autour des zones agro-industrielles. La location de la terre par les paysans pour la production des cultures vivrières est, par exemple, de moins en moins observée, la pression sur les terres « utiles » s'accroissant du fait de la présence des entreprises : la demande en terres arables est en effet plus forte puisque, en plus de l'entreprise, les ouvriers et leurs familles s'installent dans la zone agro-industrielle, s'adonnant à leur tour à la petite agriculture. Il devient ainsi de plus en plus difficile de trouver des terres proposées à la location autour de certaines plantations. Avec la croissance démographique, il est vraisemblable que la pénurie foncière sera bientôt pareille autour des sites des plantations en cours d'implantation.

Pour les parcelles louées par les paysans, le prix de location de la terre est très variable et plus élevé dans les zones où agro-industries et populations cohabitent.

81. On peut, par exemple, évoquer la valeur du carbone et le volume de dioxyde de carbone que libérera la plantation.

82. Les décrets présidentiels du 25 novembre 2013 ont fait passer le loyer de la terre à 3 333 FCFA par hectare par an.

83. Décret présidentiel N° 2012/168 du 28 mars 2012 accordant une concession foncière provisoire d'une superficie totale de 3 348 hectares à Bella, près de Lokoundjé, département de l'Océan.

**Tableau 7. Loyer annuel des terres agricoles autour de cinq zones agro-industrielles**

Taille moyenne des exploitations paysannes/familiales	Prix du loyer de la terre payé par les populations	Prix du loyer payé à l'État par les entreprises (par hectare et par année)
1 à 2 hectares	Transactions de location non observées. Les rares terres disponibles sont mises en valeur par les propriétaires. D'autres modes de transaction foncière sont le métayage ou fermage, le don et l'achat. <sup>84</sup>	6 457 FCFA <sup>85</sup>
1 à 2 hectares	Environ 40 000 FCFA/hectare/an (prix de vente d'1 hectare de terre dans le cadre de transactions coutumières) <sup>86</sup>	250-500 FCFA <sup>87</sup> suivant la convention d'établissement, 3 333 FCFA au terme d'un décret présidentiel de 2013 octroyant des concessions foncières à l'entreprise
1 hectare ; exceptionnellement exploitations de 5 à 20 hectares (plantations villageoises appartenant à des élites résidant hors de la zone)	Transactions de location non observées. Les rares terres disponibles sont mises en valeur par les propriétaires. D'autres modes de transaction foncière sont le métayage ou fermage, le don et l'achat. <sup>88</sup>	5 000 FCFA <sup>89</sup>
1 hectare	Transactions de location non observées. Les rares terres disponibles sont mises en valeur par les propriétaires. D'autres modes de transaction foncière sont le métayage ou fermage, le don et l'achat. <sup>90</sup>	3 750 FCFA
Moins d'1 hectare	50 000 à 100 000 FCFA/hectare/an en fonction de la distance par rapport à la ville et de la qualité du sol. <sup>91</sup>	7 200 FCFA <sup>92</sup>

Source : Association citoyenne de défense des intérêts collectifs (ACDIC) : <http://www.acdic.net/ACDIC/fr/component/k2/item/101>

84. Observation sur le terrain lors de la collecte de données en 2012.

85. Concession foncière signée entre le ministre du MINDCAF et l'entreprise le 20 avril 2006.

86. Données collectées sur le terrain en 2012 et 2013.

87. Convention d'établissement (17 septembre 2009) et décrets présidentiels N° 2013/418 du 25 novembre 2013, accordant une concession foncière provisoire à Mundemba à SGSOC, N° 2013/416 de la même date, lui accordant une concession foncière provisoire à Nguti, et N° 2013/417, lui accordant une concession foncière provisoire à Toko.

88. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2012 et 2013.

89. Contrat de concession au moment de la privatisation de 2000.

90. Observation sur le terrain lors de collecte de données en 2012 et 2013.

91. Données collectées sur le terrain en 2012 et 2013.

92. Communication personnelle des autorités traditionnelles de la région lors de collecte de données en 2012.

Ceci est sans doute lié au faible développement des infrastructures routières, qui empêche une valorisation agricole des terres enclavées et contribue à la concentration de la pression sur les terres à proximité des axes routiers.

### **g) Disparités dans la prise en compte des droits des communautés**

Les concessions foncières se caractérisent par une grande disparité en ce qui concerne la prise en compte des droits des communautés, ce qui est une autre illustration de l'imprécision et/ou de la défaillance du cadre juridique sur cette question. Les droits reconnus aux communautés se déclinent généralement en deux grandes catégories : les mesures de précaution et de réparation d'une part, les mesures positives d'autre part.

S'agissant des mesures de précaution et de réparation, les principes qui les guident semblent en théorie conformes à l'objectif de ne pas nuire. Il s'agit pour l'entreprise d'éviter toute interférence dans les activités ou les terroirs communautaires ou de fournir, en cas de dommage, une compensation conforme à la législation en vigueur. Dans la pratique, les compensations sont effectuées sur la base du barème mis en place pour les destructions survenues lors d'investissements réalisés pour cause d'utilité publique. Ces barèmes sont limités pour les matières couvertes (seules les mises en valeur de l'espace sont éligibles et non les ressources naturelles, même s'il est établi qu'elles sont utilisées par les communautés) et pour les montants (il ne s'agit pas de la valeur de remplacement, mais d'un montant forfaitaire, fixé d'autorité par l'administration). Le recours à ce barème se justifie soit par la déclaration d'utilité publique du projet, soit par le réflexe administratif de recours au barème légal plutôt qu'aux règles de droit commun de la réparation.

Quant aux mesures positives, on retrouve une panoplie de droits reconnus aux communautés riveraines bénéficiaires des projets agro-industriels : appui à la construction, à la réfection et à l'équipement d'infrastructures sociales (centre de santé, école et marché, notamment), priorité aux gens du cru dans le recrutement, appui technique de l'entreprise pour développer des cultures similaires à celles plantées par l'investisseur (qui rachètera la production) et amélioration des infrastructures sociales locales. Ces droits sont généralement contenus dans le contrat ou dans les textes en vigueur, bien que dans ce dernier cas, les droits considérés soient des plus restreints : droit à une compensation pour la perte des droits d'usage des espaces et des ressources de la forêt, selon des modalités qui n'ont toujours pas été déterminées, presque vingt ans après l'entrée en vigueur de la loi forestière ; droit à la préservation des espaces et ressources vitaux pour les communautés, tels que prévus par les textes en vigueur sur le foncier, dans l'esprit des EIES.

### **h) Appui des agro-industries aux petits producteurs : cas des sociétés productrices d'hévéa et de palmier à huile**

L'appui aux petits producteurs est une composante essentielle de la politique agricole au Cameroun. Cet appui se concrétise non seulement à travers différents

programmes et projets, mais aussi par le biais des agro-industries, dont l'une des missions au cours des premières années de l'indépendance était de promouvoir le développement de l'agriculture locale. L'appui aux petits producteurs est inscrit dans le cahier de charges de la plupart des entreprises agro-industrielles au Cameroun, afin de permettre aux paysans locaux de profiter de la présence des entreprises dans leur environnement pour développer des plantations qui bénéficieront de l'appui technique et des débouchés que ces entreprises peuvent offrir. Cet appui peut prendre différentes formes : approvisionnement en semences de bonne qualité, en fertilisants et produits phytosanitaires, formations, octroi de microcrédits, développement et entretien d'infrastructures routières pour faciliter le transport des produits.

Si l'on en croit les populations riveraines, aucune des agro-industries implantées n'apporte d'appui technique ou financier aux petits producteurs. La seule forme d'échange observée dans quelques-uns des cas analysés est l'achat de la production des planteurs installés dans la périphérie de l'entreprise. L'absence de relation de partenariat entre l'entreprise et les petits agriculteurs exonère ces derniers de l'obligation de vendre leur production à l'entreprise, qui devient une cliente parmi d'autres. Ainsi, dans le cas du palmier à huile, par exemple, certains paysans préfèrent écouler sur le marché local leur production après transformation. En raison de la forte demande sur ce marché, les bénéficiaires qu'ils engrangent sont plus importants que s'ils vendaient leur production aux entreprises, pour un prix d'achat de la tonne de noix compris entre 48 000 et 50 000 FCFA.

S'agissant de l'hévéa, selon l'Union nationale des planteurs d'hévéa (UNPH), le prix d'achat de l'hévéa aux petits exploitants par les géants de la production d'hévéa au Cameroun était de 800 FCFA le kilo en 2011, ce qui est supérieur au prix actuel constaté par l'ACDIC, qui varie entre 550 et 700 FCFA le kilo.<sup>93</sup> Les petits producteurs d'hévéa autour d'une des plantations préfèrent vendre leur production à des acheteurs venus du Nigéria, qui offrent un meilleur prix que celui proposé par l'opérateur local (800 FCFA le kilo, parfois plus suivant les négociations). Rappelons tout de même que ces acheteurs externes éprouvent bien souvent des difficultés à franchir les postes de contrôle établis par l'entreprise lorsque cette dernière assure l'entretien des routes utilisées pour la transaction. Ce prix de vente est d'environ la moitié du prix du kilo observé sur le marché international, qui serait d'environ 1 300 FCFA. Le schéma de développement de l'agro-industrie contribue donc très peu au développement de l'agriculture locale, et l'achat de la production à des prix relativement bas a parfois eu pour effet de détourner les jeunes de l'agriculture.

De nombreux conflits opposant les entreprises gérant des plantations de grande taille ont été constatés au cours de cette enquête. Ces conflits se répartissent en trois catégories générales :

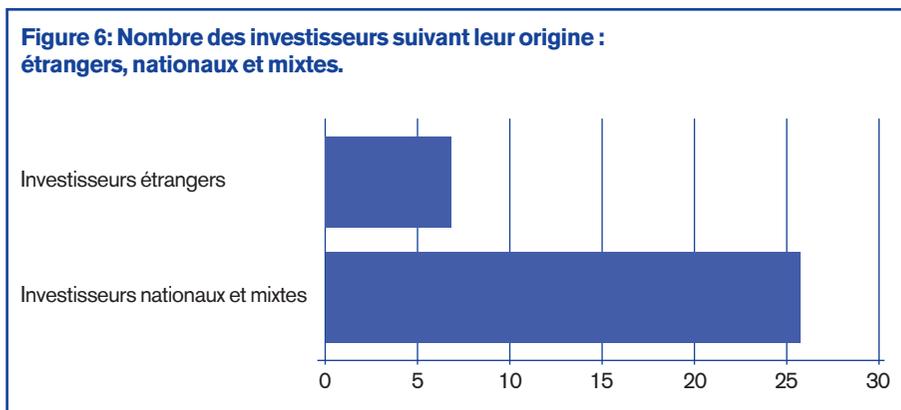
- *Les conflits d'usage.* La terre abritant la plantation était utilisée par l'une ou l'autre des communautés riveraines ou était susceptible de l'être pour faire face à la

93. Voir [www.afriquinfos.com/articles/2011/5/23/brevesdafrique-178522.asp](http://www.afriquinfos.com/articles/2011/5/23/brevesdafrique-178522.asp).

pénurie foncière. En plus des contestations portant sur la superficie allouée à un investisseur, on retrouve souvent dans cette catégorie la contestation des délimitations, par exemple, ou les effets de la pollution provenant des opérations de la plantation sur les ressources utilisées par les communautés.

- *Les conflits liés au partage des retombées de l'investissement.* Il s'agit par exemple de revendications relatives à l'accès à l'emploi, aux conditions de travail, aux investissements sociaux (routes, écoles, centres de santé, par exemple) et, d'une manière générale, à la contribution de l'entreprise au développement local.
- *La contestation de la légitimité de la présence de l'investisseur.* Ces conflits sont les plus profonds, et expriment en réalité la contestation de la gestion des terres du domaine national par l'État qui en est le gardien. Parce qu'elles estiment qu'elles sont les propriétaires légitimes des terres, les communautés souhaitent que l'État les associe à la prise de décision.

Les terres faisant l'objet de demandes pour des investissements à grande échelle dans le domaine agricole sont les terres du domaine national et les terres du domaine privé de l'État. Entre 2005 et 2013, on dénombre près de 40 agro-industriels ayant sollicité et obtenu une forme d'accord leur cédant des droits sur les terres du domaine national, accord conclu tantôt avec les communautés locales, tantôt avec l'État, sous forme de contrat de bail, de concession provisoire ou d'accord tacite. Dans ce dernier cas, les transactions concernées sont dans une sorte de zone grise du point de vue de leur conformité au droit foncier national. La plupart des investisseurs ayant choisi le Cameroun depuis 2005 sont des entreprises étrangères, qui s'associent à des nationaux (individus ou entreprises), comme l'illustre la figure 6.



Source : Données collectées par les auteurs en 2013

## 4. Cadre légal

### 4.1 Catégories de terres

Les textes en vigueur au Cameroun distinguent trois catégories de terres:<sup>94</sup>

- *Le domaine public.* Il rassemble des terres non susceptibles d'acquisition et donc exclues de toutes les acquisitions foncières à grande échelle.
- *Les terres en propriété privée.* Elles font l'objet d'une immatriculation au bénéfice soit de personnes privées (physiques ou morales), soit de personnes morales de droit public (État et communes).
  - *Les terres appartenant à des personnes privées, physiques ou morales.* Il s'agit de terres faisant l'objet d'un titre foncier établi au nom d'une personne privée. Ce sont généralement de petites superficies, peu intéressantes pour les investissements agricoles à grande échelle.
  - *Les terres appartenant aux personnes morales de droit public.* Il s'agit, pour le moment, de terres dont le titre foncier est au nom de communes, de régions ou de l'État. Principal pourvoyeur de terres arables pour l'agriculture à grande échelle, l'État peut les attribuer en mettant à contribution son patrimoine foncier.
- *Le domaine national.*<sup>95</sup> Il rassemble l'ensemble des terres ne faisant l'objet d'aucune appropriation privée. C'est le régime par défaut pour les terres au Cameroun et c'est de loin la catégorie qui regroupe les plus grandes superficies rurales du pays. Ce sont les terres qui sont utilisées par les communautés : elles abritent les villages, les plantations et les zones d'usage (chasse, pêche et collecte des produits de la forêt, notamment). Ce sont les zones dont les communautés revendiquent la propriété et sur lesquelles on peut leur reconnaître des droits coutumiers. Au Cameroun, le domaine national est source de nombreux conflits fonciers entre les usagers, qui se considèrent comme propriétaires, et l'État, gestionnaire doté du pouvoir d'attribution de droits commerciaux divers sur ces espaces, y compris du pouvoir d'attribuer des droits de propriété, soit à lui-même, soit à des tiers. Le domaine national constitue un héritage de la perception coloniale selon laquelle il existerait, dans les pays africains, des terres sans maître, placées sous la responsabilité de l'État, qui en assure la gestion pour le bien commun.

Bien que le régime des attributions de concessions foncières soit donc clairement défini dans les textes en vigueur sur le foncier au Cameroun, l'observation des dynamiques dans le pays révèle cependant une grande diversité en ce qui concerne les modes d'acquisition, la valeur, les droits reconnus aux communautés et les obligations environnementales et sociales des entreprises.

94. Articles 2 et suivants de l'ordonnance N° 74-1 du 8 juillet 1974 fixant le régime foncier et 74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial.

95. Articles 2 et suivants de l'ordonnance N° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

## 4.2 L'initiative de la cession des terres

En dehors des cas liés à la privatisation des actifs de l'État dans des entreprises agro-industrielles, dans le cadre de la mise en œuvre du programme d'ajustement structurel, la cession des terres agricoles se fait à l'initiative des investisseurs, qui déterminent la taille et la localisation sollicitée, ainsi que les plantes à cultiver. Cette dynamique orientée par la demande présente l'avantage de la flexibilité, en laissant au gouvernement l'opportunité de décider, sur la base des demandes formulées par les entreprises, d'octroyer ou non les concessions. La formulation d'une demande n'entraîne donc pas nécessairement pour le gouvernement l'obligation d'attribuer une concession. Et la diversité agro-écologique du pays pourrait militer en faveur de la pérennisation de cette formule, qui permettrait de faire des demandes pour des cultures non envisagées par le gouvernement.

On peut également considérer qu'attribuer les concessions à la seule initiative des investisseurs peut poser un défi sérieux pour les efforts d'aménagement du territoire de l'État, qui devrait pouvoir déterminer à l'avance comment les futures plantations s'inscriront dans le paysage de gestion des espaces et des ressources, à côté des concessions forestières et minières, des aires protégées, des zones de chasse, par exemple. Dans un contexte où la pénurie foncière ne fera que s'accroître, il est important que l'État fasse preuve de plus de rigueur dans la gestion de l'espace et dans la cession de droits de nature commerciale sur les terres et les ressources.

Le régime foncier camerounais ne prévoit pas de guichet unique pour les demandes de terres arables. Le ministère servant de porte d'entrée dans le pays variera en fonction de la finalité de l'acquisition foncière. Dans le cas des investissements agricoles, le ministère compétent est celui en charge de l'agriculture, le MINADER. C'est lui qui enregistre les demandes et analyse l'opportunité et la faisabilité des projets, avant la formalisation de la demande de terres, qui fait appel au MINDCAF et éventuellement à d'autres administrations publiques (celle en charge de l'environnement, notamment).

Une fois que la demande est formellement reçue au MINDCAF, on distingue trois modes principaux d'acquisition des terres agricoles :

- *Acquisition auprès de l'État, dans le cadre d'une demande directe de concession.* Ce type d'acquisition porte sur le domaine national et sur le domaine privé de l'État, avec des régimes variables.
- *Acquisition auprès d'une entreprise titulaire de droits sur la terre.* Il s'est agi, jusqu'ici, essentiellement de prises de participation majoritaire dans une société existante disposant d'activités dans le domaine agro-industriel.
- *Acquisition auprès des communautés,* soit comme première étape d'une procédure visant une légalisation par l'État (c'est notamment le cas d'une entreprise du Sud-Ouest),<sup>96</sup> soit comme procédure unique et suffisante d'accès à

96. L'entreprise a signé dans la région de nombreux accords avec les communautés, par lesquels celles-ci consentent parfois à céder leurs terres, à l'issue de rencontres bilatérales dont l'administration a été absente.

la terre (c'est le cas d'une autre entreprise, dans la Haute-Sanaga). Dans les deux cas, cette procédure semble se situer en marge de la légalité, puisque les terres concernées font partie du domaine national, sur lequel les communautés ne peuvent céder de droits autres que ceux dont elles jouissent, c'est-à-dire des droits d'usage, limités dans leur nature et dans leur étendue.

### 4.3 Procédures de mise à disposition de la terre

La mise à disposition du domaine privé de l'État obéit à trois procédures différentes : vente, cession et attribution en jouissance.

#### a) Vente

Pour être susceptibles de faire l'objet d'une attribution en propriété, les terres du domaine privé de l'État doivent être soit non affectées, soit désaffectées.<sup>97</sup> L'État en dispose librement et peut les vendre, les céder ou les échanger. Dans tous ces cas, la propriété est transférée de l'État à un nouveau propriétaire. Les modalités de l'attribution en propriété sont fixées par le décret N° 76-167 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'État.

La vente est ouverte aux personnes privées, physiques ou morales, et peut se faire par adjudication,<sup>98</sup> à l'initiative de l'administration, ou de gré à gré,<sup>99</sup> à la demande de l'acquéreur potentiel. Dans les deux cas, la conclusion de la vente donne droit à l'établissement d'un titre foncier au bénéfice de l'acquéreur.

#### b) Cession

Le décret de 1976 distingue deux cas de cession : les cessions à des personnes morales de droit public et les attributions en participation au capital de sociétés. Parce que la cession ne peut bénéficier qu'aux personnes morales de droit public et qu'elle est destinée à « leur permettre de constituer leur domaine »,<sup>100</sup> on l'exclura des modes d'accès à la terre dans le cadre des investissements étrangers dans le secteur agro-industriel.

#### c) Attributions en jouissance

Le décret de 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'État prévoit la possibilité de location des terres du domaine privé de l'État aux personnes physiques et morales suivant deux modalités, le bail ordinaire et le bail emphytéotique :

- Le bail ordinaire. Il est consenti à un preneur, à sa demande, pour une durée n'excédant pas 18 ans. Il est soumis à une obligation de mise en valeur ; le

97. Article 5 du décret N° 76-167 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'État.

98. Articles 6 et 7 du décret N° 76-167.

99. Articles 8 à 10 du décret N° 76-167.

100. Article 11 du décret N° 76-167.

preneur est tenu de se conformer à la législation fiscale en matière foncière et aux missions de contrôle de l'État, dont les agents doivent s'assurer que le preneur respecte ses obligations. À côté de clauses légales communes aux baux de droit commun (interdiction faite au locataire de céder son bail et droit de préemption de l'État sur tous les aménagements, constructions et installations effectués sur le terrain par le locataire, par exemple), le bail ordinaire est particulièrement protecteur de l'État, qui apparaît à bien des égards comme un bailleur privilégié : possibilité de résilier le bail par un arrêté du ministre du MINDCAF, sans indemnité pour inexécution de ses obligations par le preneur,<sup>101</sup> notamment.

- Le bail emphytéotique. Il est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il se définit comme une « location à long terme d'un terrain devant permettre au locataire d'investir pour sa mise en valeur » (étymologiquement, il s'agit de la location en vue d'un boisement, ce qui implique en effet une longue durée). Certains de ces baux peuvent prévoir que tout ou partie des loyers sont versés à leur valeur capitalisée dès la signature du bail ; on se rapproche alors d'un système de vente à durée limitée. »<sup>102</sup>

#### 4.4 Exigences imposées aux investisseurs sollicitant des terres

La procédure d'acquisition des terres prévue par le droit foncier en vigueur est relativement simple pour les investisseurs. Ils ont en effet comme interlocuteur principal, voire unique, l'administration et non les communautés. L'identification des superficies à céder est faite par l'investisseur, mais avec l'appui de l'administration locale, qui doit en principe participer aux réunions avec les communautés. Lorsqu'il s'agit de terres du domaine privé de l'État, la procédure est bilatérale entre l'administration et l'investisseur. L'État agit dans ce cadre comme toute personne disposant d'un bien à louer. La procédure est plus encadrée lorsque les terres convoitées se situent dans le domaine national ; elle varie selon qu'il s'agit d'une concession provisoire ou définitive.<sup>103</sup>

##### a) Concessions provisoires

S'agissant des concessions provisoires, une fois les terres identifiées par l'investisseur potentiel, la demande de concession est déposée auprès du bureau du chef de service départemental des Domaines, et cela déclenche la procédure de convocation de la Commission consultative, instance chargée d'analyser les demandes de terres rurales non immatriculées et de formuler, à l'intention des instances supérieures de l'administration, des recommandations sur ces demandes d'affectation des terres, en tenant compte des besoins des populations rurales pour l'agriculture et le pâturage. Bien que les textes ne le prévoient pas, on constate que

---

101. Article 22 du décret N° 76-167.

102. Comby, sans date.

103. La procédure est précisée par l'instruction N° 000009/Y.18/MINDAF/D300 du 29 décembre 2005 relative à l'instruction des dossiers de demande d'attribution en concession ou en bail sur le domaine national.

dans la phase d'identification des terres, les investisseurs engagent parfois des négociations avec les communautés, dans le but de prévenir d'éventuels conflits en tentant de préserver les espaces vitaux pour les populations locales. Mais en l'absence de directives et de mécanismes précis permettant de déterminer à la fois les objectifs à atteindre, en termes de protection des droits fonciers des communautés, et les outils à utiliser pour y parvenir, les pratiques sont particulièrement disparates d'un site à l'autre. Ainsi par exemple, dans la région du Sud-Ouest, une entreprise a publié sur son site internet une politique d'acquisition des terres qui indique qu'elle procède par cartographie participative et requiert le consentement libre, éclairé et préalable (CLIP) des communautés dont elle sollicite les terres coutumières. Pourtant, une étude menée dans la même zone par l'ONG britannique Forest People Project indique que les communautés sont peu informées et ont été consultées de manière inadéquate. L'étude conclut que le CLIP des communautés n'a pas été respecté dans l'arrondissement de Nguti, où la société sollicite environ 12 000 hectares de terres (Nelson et Lomax, 2013). Une lettre envoyée à la présidence de la République par les chefs et la population de Nguti exprime leur objection à l'allocation de 2 532 hectares de terres à une entreprise pour une palmeraie. Les auteurs de la lettre disent avoir noté avec consternation que 2 532 hectares de leur forêt, y compris des fermes, ont été cartographiés par la compagnie sans leur accord, et se plaignent du fait que la population de Nguti est mal informée sur un projet qui la touchera de près et affectera les générations futures.<sup>104</sup>

La Commission consultative rend un avis motivé, contenu dans le procès-verbal joint au dossier. Le chef de service départemental des Domaines transmet le dossier à l'autorité administrative habilitée à signer l'acte d'attribution de la concession : le préfet, après visa du gouverneur, pour les superficies inférieures ou égales à 20 hectares ; le gouverneur, pour les concessions dont la superficie est comprise entre 20 et 50 hectares, après visa du ministre du MINDCAF ; le ministre lui-même, pour les concessions comprises entre 50 et 100 hectares, après visa de la présidence de la République ; le président de la République pour les concessions foncières supérieures à 100 hectares.<sup>105</sup>

## b) Concessions à long terme

Pour les concessions à long terme, la formalité essentielle consiste à démontrer que les engagements pris dans le cadre de la concession provisoire ont été respectés. Les autorités compétentes sont les mêmes que celles qui sont habilitées à signer les conventions provisoires.

104. Lettre des chefs et de la population de Nguti à Son Excellence le secrétaire général de la Présidence de la République, 28 août 2013.

105. Notons toutefois que certains termes de la circulaire N° 000009/Y.18/MINDAF/D300 du 29 décembre 2005 sont en contradiction avec les dispositions du décret N° 76-166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national. S'agissant en effet de l'attribution des concessions provisoires, l'article 7 du décret de 1976 prévoit : « Les concessions de moins de 50 hectares sont attribuées par arrêté du ministre chargé des Domaines. Celles de plus de 50 hectares sont attribuées par décret présidentiel. » Le préfet et le gouverneur ne se voient donc pas reconnaître un pouvoir d'attribution des concessions provisoires et la superficie maximale susceptible d'être attribuée par le ministre du MINDCAF est moins élevée (50 hectares, contre 100 hectares dans la circulaire).

Mais au-delà de la procédure, on a l'impression que de nombreux hauts responsables de l'administration pensent que l'implantation d'agro-industries est l'une des meilleures options pour le développement des zones rurales du Cameroun. Cette perception les conduit parfois à assouplir le processus en faveur des entreprises. On a ainsi remarqué de nombreuses zones dans lesquelles les autorités administratives locales étaient impliquées dans des opérations de cession de terres entachées d'irrégularités.

#### **4.5 Nature des droits sollicités par les entreprises**

On peut distinguer deux générations de contrats. Les contrats de la première génération concernaient des entreprises déjà actives dans le secteur agricole. Le régime foncier en vigueur semblait avoir été conçu en fonction de cette catégorie d'acteurs : il prévoyait la cession des seuls droits indispensables à la conduite des opérations agricoles envisagées. Les entreprises agricoles veulent en effet assurer la sécurité de leur accès à la terre et la stabilité du loyer de la terre, qui ne doit pas être soumis à des fluctuations trop importantes, susceptibles d'hypothéquer la rentabilité de leurs opérations.

##### **a) Sécurité de l'accès à la terre**

Les entreprises obtiennent le droit d'utiliser une superficie de terre précisément localisée, pour une durée précise, qui varie entre 18 et 50 ans (bien que la loi prévoit que la durée des baux puisse aller jusqu'à 99 ans). Dans certains cas, comme pour l'extension d'une entreprise sucrière, le contrat oblige l'entreprise à procéder à un bornage contradictoire des superficies acquises dans un délai de six mois. L'objectif du bornage contradictoire est de déterminer la superficie définitive des terres concédées, en excluant les espaces revendiqués par des acteurs riverains de la plantation (communautés ou autres).

Certains de ces droits sont acquis en violation des droits des communautés. Les autorités cèdent souvent les terres en supposant qu'elles sont inoccupées. Mais ces terres font fréquemment partie des terrains communaux et font donc partie intégrante du système de production traditionnel. En les saisissant et en les vidant, on touche à la capacité des communautés de chasser, de pêcher et de récolter des produits non ligneux de la forêt. Ces problèmes ont fait l'objet de plaintes répétées dans le cas de certaines allocations de terres (Gerber, 2007, entre autres).

##### **b) Exclusivité de la jouissance des terres concédées**

Le contrat garantit à l'entreprise l'exclusivité de la jouissance des terres concédées. Elle peut donc planifier ses opérations sur l'ensemble des superficies considérées, sans risque de cohabitation avec d'autres acteurs. La contrepartie de cette exclusivité réside dans l'obligation faite à l'entreprise de mettre en valeur les terres dans un délai convenu avec l'État (entre trois et cinq ans) et de ne pas céder ni sous-

louer la concession sans autorisation formelle de l'administration, sous peine de perte de ses droits. À côté de ces droits d'utilisation de la terre pour la production agricole, certaines entreprises sollicitent et obtiennent des droits susceptibles de générer des revenus autres que ceux tirés de la production agricole. Il s'agit d'une tendance récente, qui concerne surtout des entreprises n'ayant pas une longue tradition de production agricole :

- *Droits de nature commerciale autres que ceux portant sur la terre.* Dans sa convention avec le gouvernement du Cameroun, une entreprise se voit attribuer un droit à l'eau que la formulation ne limite pas à la seule utilisation de l'entreprise.
- *Droits permettant à l'entreprise de réaliser des économies, aux dépens de l'État et/ou des communautés.* Il s'agit pour l'entreprise soit d'obtenir gratuitement des avantages pour lesquels elle aurait eu à déboursier de l'argent, soit d'utiliser des biens et services dont la valeur marchande n'est pas déterminée, mais qui servent à l'usage de nombreux autres acteurs. Dans le premier cas, on peut citer les clauses autorisant l'investisseur à utiliser des ressources naturelles se trouvant sur le site de ses opérations, sans avoir à se soumettre aux formalités et paiements prévus dans la législation en vigueur pour ce qui concerne l'accès aux dites ressources. Ainsi par exemple, dans le contrat d'une société, il est prévu que l'entreprise pourra, à l'intérieur de la zone de production, planter, couper et utiliser le bois, dans la mesure où l'investisseur ou l'une des entreprises affiliées le jugera nécessaire pour la construction et la maintenance des équipements, sans avoir à solliciter d'autre autorisation ni à payer de frais additionnels. Les mêmes dispositions s'appliquent à l'eau, aux pierres et roches, au sable et au gravier.
- *Droits d'option accordés à l'entreprise.* Ainsi par exemple, la convention de cession de 90% des actions détenues par l'État dans le capital d'une entreprise accorde un délai de deux ans pour permettre à l'entreprise « de mieux évaluer la qualité des terres données à bail », avec la possibilité de demander une réduction des superficies louées et du loyer.
- *Les droits destinés à assurer la protection de l'investissement.* Il s'agit notamment de la garantie de l'exclusivité de l'utilisation des terres au bénéfice de l'entreprise, de l'assurance contre le risque politique et des voies de recours de l'entreprise en cas de différend avec l'État du Cameroun. Les entreprises peuvent tenter de se prémunir contre les risques que pourrait faire peser sur elles la découverte de ressources minières ou pétrolières dans le sous-sol de leur concession ; aucune activité d'exploration ou d'exploitation des ressources minières ne peut avoir lieu dans la concession si elle interfère avec les opérations de l'investisseur, l'État s'engageant à payer une compensation financière dans le cas contraire.<sup>106</sup> On peut également citer, dans cette catégorie, tous les droits organisant une procédure particulière pour le règlement des différends, notamment le recours à l'arbitrage international.

---

106. Article 3.4 de la convention d'établissement.

### c) Prise en compte des droits des communautés

Les textes en vigueur sur la terre et les forêts au Cameroun consacrent la reconnaissance et la protection des droits des communautés.

En matière foncière d'abord, deux types de droits sont reconnus aux communautés :

- *Le droit de propriété sur les espaces pour lesquels les individus ou les collectivités disposent d'un titre foncier.* À ce titre, les individus et collectivités ont droit à une compensation juste et préalable à la destruction de leurs biens en cas de création d'une plantation agro-industrielle sur leurs terres. Les conditions d'octroi du titre foncier excluent toutefois la possibilité pour les individus et les communautés de disposer de forêts naturelles : il faut en effet faire la preuve de la mise en valeur pour pouvoir solliciter l'établissement d'un titre foncier ; or la mise en valeur dans le contexte camerounais passe par la destruction des espaces et des ressources. La capacité des communautés à mettre en valeur des terres étant limitée, elles ne peuvent donc être propriétaires, légalement, que de superficies réduites.
- *Le droit d'usage sur les terres du domaine national et, sous des conditions plus restreintes, sur les terres du domaine privé de l'État.* À ce titre, les membres des communautés ont droit à une compensation pour la mise en valeur sur les terres du domaine national, dans le cadre de la création d'une plantation agro-industrielle. Une autre conséquence de ce droit d'usage et, surtout, de l'absence de droit de propriété sur les terres du domaine national : les communautés jouissent du droit d'être consultées dans le cadre de l'attribution des concessions foncières. Le décret N° 76-166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national prévoit la création d'une Commission consultative siégeant dans le district ou l'arrondissement. Parmi les membres de la Commission, on compte « le chef et deux notables du village ou de la collectivité où se trouve le terrain ». <sup>107</sup> Les fonctions de la Commission consultative sont, entre autres : <sup>108</sup>
  - La proposition à l'autorité préfectorale de la répartition de l'espace rural en zones agricoles et pastorales suivant les besoins des populations
  - Le choix des terrains indispensables aux collectivités villageoises, dans le cadre d'un processus d'attribution de concessions foncières, et
  - L'émission d'un avis motivé sur les demandes d'attribution des concessions.

Une autre conséquence du droit d'usage des communautés sur les terres est la perception, par les communautés et les communes riveraines, d'une portion de la redevance foncière payée par les bénéficiaires de certaines concessions foncières. Le décret N° 76-166 prévoit les modalités de répartition des revenus tirés de l'aliénation de parcelles du domaine national : « 40% à l'État, 40% à la commune du lieu de situation du terrain, et 20% à la communauté villageoise intéressée pour une réalisation d'intérêt général ». <sup>109</sup>

107. Article 12 du décret N° 76-166.

108. Article 14 du décret N° 76-166.

109. Article 17 du décret N° 76-166.

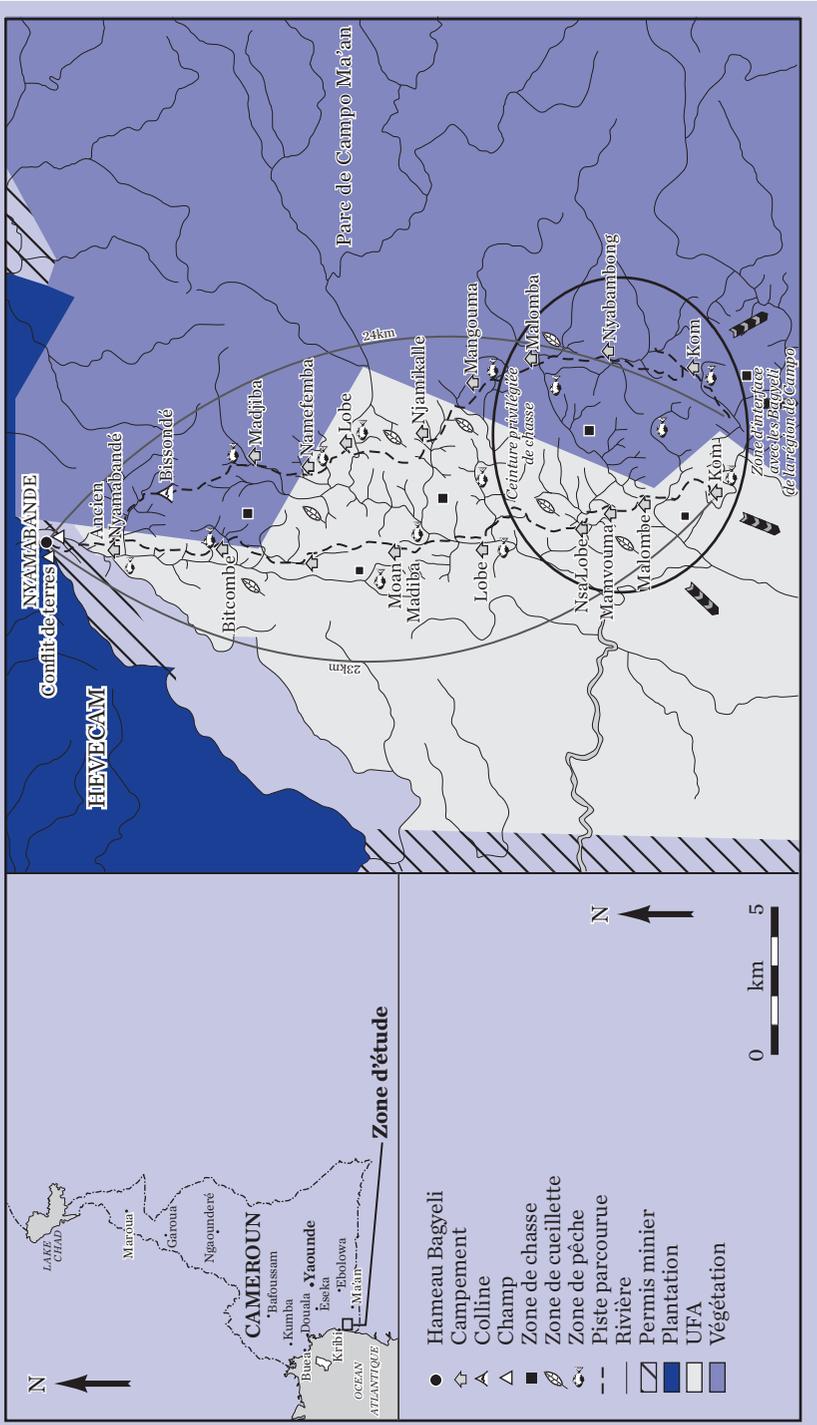
Le pouvoir des communautés est cependant limité, et ne leur permet pas d'avoir une influence sur les limites de la zone concernée, ni de s'opposer à l'affectation de l'espace. Ainsi, quand l'État décide de faire passer un espace du domaine national à son domaine privé, dans le cadre de procédures de classement, par exemple, les communautés n'ont d'autre pouvoir que celui de solliciter le maintien dans le domaine national des espaces dont ils auraient besoin pour leurs activités vitales, tel que prévu dans l'article 18 du décret 1995/531 fixant les modalités d'application du régime des forêts.

S'agissant des terres du domaine national, l'une des étapes de leur attribution en concession prévoit la mise à contribution de la Commission consultative, au sein de laquelle les communautés riveraines des terres concernées sont représentées, notamment par le chef et deux notables. Bien qu'elles soient représentées au sein de la Commission, les communautés en constituent la partie minoritaire, et ne peuvent donc imposer leurs points de vue. De plus, la Commission dans son ensemble n'a qu'un rôle consultatif. Enfin, toutes les composantes de la communauté ne sont pas représentées à la Commission. Ainsi par exemple, on n'a retrouvé nulle part de trace de représentants autochtones au sein de la Commission. Et dans les zones où cohabitent des communautés autochtones et bantoues, seul ce dernier groupe est invité par l'administration à participer aux travaux des commissions consultatives, et ses avis ne concernent que ses droits et intérêts. Les Bantous sont des agriculteurs sédentaires ; ils ont un rapport à la terre et aux ressources bien différent de celui de leurs voisins autochtones, qui ont besoin d'un espace vital plus grand pour leurs activités de chasse et de collecte et pour l'exercice de leurs rites culturels.

Une des conséquences visibles de cette situation est la réduction considérable des terroirs communautaires. La figure 7 montre que la limite de la plantation industrielle se trouve à moins de 300 mètres du centre d'un village des Pygmées Bagyeli, tandis que de l'autre côté, le parc national est situé à tout juste 500 mètres. La communauté est littéralement cernée par ces affectations de terres, qui détruisent toutes les ressources vitales des habitants et leur en interdisent l'accès. Bien que sa situation soit déjà préoccupante, elle risque d'empirer puisque la communauté bagyeli de Nyamabandé devra sans doute se déplacer dans les prochains mois en raison de l'extension de la plantation vers le parc de Campo-Ma'an.

Il est également important de relever que la loi n'encadre pas le travail de la Commission consultative, notamment en ce qui concerne la prise en compte des droits et intérêts des riverains représentés en son sein : Que se passe-t-il si les représentants des communautés au sein de la Commission s'opposent à l'affectation de l'espace souhaitée par l'administration, ou s'ils estiment que des espaces destinés à devenir des concessions foncières font partie de leur espace vital ? Que se passe-t-il si, selon ces représentants, la Commission n'a pas identifié les besoins des communautés et si l'attribution d'une concession résultait en une pénurie foncière inacceptable pour elles ? Il ne s'agit pas de simples hypothèses, puisque cette situation s'est déjà concrétisée dans quelques projets. Ainsi par exemple dans le cas d'une concession attribuée à une entreprise, de nombreuses communautés avaient indiqué, à diverses occasions, qu'elles ne disposaient pas de

Figure 7. Pressions foncières autour des communautés autochtones de la localité de Nyamabandé



terres à céder à l'entreprise pour sa plantation de palmier à huile, mais la décision d'attribution des terres a été prise malgré cette opposition.<sup>110</sup>

L'administration n'a pas l'obligation formelle de procéder à une vérification des besoins vitaux en espace des communautés riveraines ; cette lacune favorise de nombreux problèmes, compte tenu de la durée des concessions foncières, jusqu'à 99 ans pour certaines d'entre elles (tableau 8). À titre d'exemple, la communauté représentée à la figure 7 pourrait subir cet encerclement pendant 50 ans.

**Tableau 8. Durée des contrats de concessions foncières affectées au secteur agro-industriel**

Entreprise concernée	Durée du bail
SGSOC (SG Sustainable Oils Cameroon)	99 ans dans la convention d'établissement, et 3 ans de concession provisoire dans les décrets présidentiels du 25 novembre 2013
Sino Cam Iko Agriculture Development	99 ans
HEVECAM	99 ans
SOSUCAM	90 ans
Pamol Plantations PLC	90 ans
SOCAPALM	60 ans
CDC	60 ans
West End Farms	50 ans
Tchassem Holding	30 ans
PHP (Société des plantations du Haut Penja)	25 ans
Sagex	10 ans
Kawtal Demri	10 ans
Biopalm Energy Ltd	3 ans (concession provisoire)

Source : Données compilées par le CED sur la base de contrats de concession et d'informations récoltées sur le terrain en 2012 et 2013 ; voir Nguiffo et Schwartz, 2013

La croissance démographique dans les zones où sont situées ces plantations est difficile à prévoir, et l'arrivée de nombreux ouvriers et de leurs familles constituera un facteur supplémentaire d'augmentation de la pression sur la terre, exposant les régions considérées au risque de graves conflits localisés, dont la multiplication pourrait être une source d'instabilité au niveau national dans les années à venir. Le respect scrupuleux des droits et intérêts des communautés conduirait

110. Lettre des chefs et de la population de Nguiti à Son Excellence le secrétaire général de la Présidence de la République, 28 août 2013.

l'administration à interdire l'attribution de concessions au sein desquelles se trouvent des villages. Il existe cependant plusieurs cas dans lesquels des villages sont enclavés au sein de concessions foncières, sans aucun autre accès que des pistes entretenues – et contrôlées – par l'entreprise (Gerber, 2007, 38, par exemple).

## 5. Impact

### 5.1 Manque de transparence

La transparence reste un défi dans les concessions foncières au Cameroun. L'accès à l'information reste difficile et dans la plupart des cas, c'est par la presse que des bribes d'information transpirent sur les projets en cours, sans que l'on puisse vérifier les chiffres annoncés ou les grandes lignes des projets.

L'administration ne publie pas de liste de sites ouverts aux attributions de concessions foncières, comme c'est le cas pour les concessions forestières. De plus, les négociations entre les investisseurs et l'État ne sont pas publiques ; elles ont lieu sans la participation de représentants du Parlement, par exemple. Les contrats sont en général difficilement accessibles, même lorsqu'ils ne sont pas couverts par une clause de confidentialité. On remarque que la confidentialité des nouveaux contrats est plus stricte : soit ils contiennent une clause de confidentialité qui est respectée par les deux parties, soit les parties font preuve d'une volonté réelle de tenir confidentiels leurs engagements. Les documents annexes, notamment les cartes des sites et cahiers des charges, lorsqu'ils existent, sont également confidentiels. Enfin, il est difficile d'obtenir des informations sur les activités des concessionnaires, même lorsqu'elles peuvent avoir un impact direct sur les communautés riveraines, par exemple à travers leurs activités et intrants. La fiscalité des entreprises est également peu connue et varie d'un projet à l'autre. En règle générale, la fiscalité des concessionnaires fonciers est dérogatoire au droit commun et fait l'objet d'arrangements particuliers conclus au moment de la négociation du contrat. On peut donc dire qu'il y a presque autant de régimes fiscaux applicables aux concessions foncières que de concessions foncières. Les communautés et les communes riveraines ont pourtant intérêt à disposer d'informations sur les montants des impôts et taxes payés par l'entreprise, puisque la loi leur donne le droit de percevoir une partie de ces taxes, sous la forme de redevances foncières, lorsque les terrains concernés sont situés sur le domaine national. Enfin, il serait utile que les communautés riveraines soient informées sur la nature et l'étendue réelle des droits reconnus aux concessionnaires fonciers et sur les obligations qui leur sont imposées ; cela permettrait de garantir une cohabitation pacifique et la participation de ces communautés au contrôle du respect des obligations par les concessionnaires.

### 5.2 Concessions foncières et développement local

L'intérêt de l'administration pour les investisseurs du domaine foncier s'explique par la nécessité de créer des emplois et d'améliorer à la fois la sécurité alimentaire, en garantissant des approvisionnements réguliers du marché local, et

la balance des paiements, en augmentant les exportations de matières premières agricoles. À côté de ces attentes, les représentants de l'État et les riverains évoquent la mise en place d'infrastructures locales de développement (pistes rurales pour le transport des produits et pour l'exploitation des plantations, centres de santé, structures scolaires et points d'eau, notamment). On remarque en effet que dans certaines régions, du fait de la quasi-absence d'investissements sociaux de l'État, les concessionnaires fonciers sont pratiquement les seuls à disposer de ressources locales pouvant permettre un financement des infrastructures sollicitées par les communautés. Généralement, les infrastructures mises en place par les entreprises sont celles qui sont indispensables à la conduite efficace de leur activité (pistes dans les plantations ou servant au trafic avec l'extérieur, logements du personnel, centres de santé et écoles pour le personnel et les enfants du personnel, notamment). Les entreprises utilisent également des équipements mis en place par l'État et leur usage contribue à les dégrader plus rapidement que s'ils avaient été destinés au seul usage des communautés (routes et ponts, notamment).

Si la construction par les concessionnaires de routes à l'intérieur des plantations est théoriquement considérée comme une aubaine pour le désenclavement de localités parfois très reculées, on a remarqué dans certains cas un usage privatif de ces pistes, qui en limite l'accès pour les non-riverains (entrée soumise à autorisation), voire pour les riverains (pistes fermées à partir d'une certaine heure). On a également vu des cas de personnes qui ont tenté en vain d'emprunter ces pistes pour se rendre dans des villages situés au-delà de la concession.

Dans certains contrats, l'État accorde au concessionnaire le droit à un accès préférentiel à des infrastructures publiques, voire le droit de procéder en toute impunité à des déversements de déchets dans un cours d'eau faisant l'objet d'usages communautaires.

La cohabitation est souvent difficile entre les entreprises et les communautés. Les entreprises accusent les communautés de vol des produits, lorsque ceux-ci ont une valeur qui peut être réalisée sur le marché local (noix de palme, par exemple). Les communautés récuse ces accusations, avec deux arguments essentiels : elles pratiquent les mêmes cultures que les agro-industriels et les produits trouvés en leur possession proviennent de leurs exploitations familiales ; en outre les volumes présentés par l'entreprise comme représentant les pertes dues au vol par les communautés sont trop élevés pour les capacités de récolte et de transport des communautés (machette et transport à pied, sur la tête, dans le cas du palmier à huile, par exemple).

La présence des entreprises crée cependant des opportunités économiques dans les communautés. Les entreprises offrent en effet des emplois et l'opportunité de faire des affaires pour les petits entrepreneurs locaux, dans des domaines divers (sous-traitance pour la gestion des plantations et fourniture de produits variés à l'entreprise, notamment).

L'évaluation de la contribution des plantations au développement à travers la création d'emplois est difficile : les agro-industries créent effectivement des emplois, essentiellement pour des ouvriers (plus de 70% de la main-d'œuvre des plantations), avec une rémunération maximale de 50 000 FCFA par mois dans les plus grandes entreprises agro-industrielles. Certaines entreprises du secteur de la culture du palmier à huile annoncent un ratio d'un employé pour dix hectares. On pourrait cependant s'attendre à ce que les plantations de palmier à huile aient créé plus d'emplois au Cameroun. Bien qu'ils commencent à dater, les travaux de Georges Courade ont montré que la production industrielle du palmier à huile sur une superficie de 3 000 hectares nécessite environ 700 personnes, soit au moins deux emplois pour dix hectares (Courade, sans date). Des enquêtes menées au CED en 2012 et 2013 (Sonkoue, 2013a) montrent que ce ratio pourrait être multiplié au moins par deux, notamment dans les petites plantations de palmier à huile (tableau 9).

**Tableau 9. Création d'emplois et revenu généré par système de production**

	Système de production			
	Plantations familiales de palmier à huile (système de production extensive)	Plantations entrepreneuriales (système de production semi-extensive)	Palmeraies/bananaeries agro-industrielles (système de production intensive)	Plantations familiales de bananiers plantains
Ratio de l'emploi par hectare	5 emplois pour 10 hectares	5 emplois pour 10 hectares	1 emploi pour 10 hectares	10 emplois pour 10 hectares
Rémunération et/ou salaire (FCFA/hectare/an <sup>111</sup> )	396 000 <sup>112</sup>	715 000 <sup>113</sup>	600 000	2 680 983 <sup>114</sup>

111. Par rémunération ou salaire annuel, on entend ici le revenu par personne en fonction du système d'exploitation. Les auteurs ont observé que les revenus individuels moyens se situaient entre 25 000 et 30 000 FCFA par mois dans les plantations agro-industrielles d'huile de palme, d'hévéa et de bananes.

112. La rémunération de l'exploitant ou revenu net de l'exploitation correspond à une production moyenne de 998 litres par hectare par an d'huile de palme brute, vendue aux grossistes à 550FCFA le litre. Ceci intègre des charges imputées aux consommations intermédiaires et les dotations aux amortissements annuelles d'une valeur 152 900FCFA par hectare par an.

113. La rémunération de l'exploitant ou revenu net de l'exploitation correspond à une production moyenne de 1900 litres par hectare par an d'huile de palme brute vendue aux grossistes à 550FCFA le litre. Ceci intègre des charges imputées aux consommations intermédiaires et les dotations aux amortissements annuelles d'une valeur 330 000FCFA par hectare par an.

114. La rémunération de l'exploitant ou résultat net de l'exploitation correspond à une production annuelle d'environ 4000 régimes de bananes vendus en moyenne 750-1000FCFA. Ceci intègre des charges imputées aux consommations intermédiaires et les dotations aux amortissements annuelles d'une valeur 925 645FCFA par an.

Quel est le ratio dans les plantations agro-industrielles existantes ? Comparé aux petites plantations familiales, la création d'emplois par hectare cultivé est bien moindre. S'agissant du palmier à huile et du bananier plantain, par exemple, les petites plantations familiales créent d'avantage d'emplois à l'hectare et pour un travail moins contraignant que ce que les agro-industries offrent aux ouvriers, qui sont plus nombreux que les cadres et agents de maîtrise. Des études préliminaires menées au Cameroun en 2012 et 2013 par le CED sur le revenu des exploitations familiales et des ouvriers dans une agro-industrie (Sonkoue, 2013b) révèlent, par exemple, que la conversion d'un hectare de terres en système d'agriculture familiale produirait un revenu plus élevé par famille et que le nombre d'emplois par hectare est plus élevé dans l'agriculture familiale que dans l'agro-industrie. Si l'on considère l'emploi comme étant le produit, on peut conclure que la productivité de la terre est meilleure dans les plantations familiales que dans les plantations industrielles. De nombreuses études, dont notamment celle de Berry et Cline (1979), ont montré la relation entre la taille d'une exploitation et la productivité, sur la base de données du Brésil, de la Colombie, de l'Inde, de la Malaisie, du Pakistan et des Philippines. Selon ces études, la productivité est plus élevée dans les petites exploitations que dans les grandes exploitations. Autrement dit, la productivité baisse à mesure que la taille de l'exploitation augmente.

Il est important de rappeler que le salaire pour un ouvrier, fixé à 50 000 FCFA par mois, représente ici le maximum fréquemment observé dans les systèmes agro-industriels pour la banane, l'huile de palme et l'hévéa. Ces chiffres tiennent compte de primes liées à la production et de l'affiliation à la Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS), dont bénéficient certains ouvriers en CDD. De même, l'analyse des données relatives aux exploitations familiales doit tenir compte de ce que les communautés y associent les cultures de rente avec des cultures vivrières (comme le maïs, la manioc et les pommes de terre) dont la valeur n'est pas prise en compte dans le calcul des revenus du tableau 9.

De plus, la qualité des emplois peut être sujette à controverse : il s'agit, en effet, en majorité, d'emplois d'ouvriers agricoles, très souvent payés au SMIG, qui est de 36 270FCFA par mois, pour une durée de travail qui peut être plus longue que celle des huit heures par jour prévues par la législation en vigueur au Cameroun. La perception de ce salaire est, dans la plupart des cas, fonction de la capacité du travailleur à accomplir une tâche déterminée dans la journée, ce qui peut demander de nombreuses heures supplémentaires non payées (on a vu des cas où l'employé travaillait jusqu'à 14 heures pour s'acquitter de sa tâche quotidienne). Il est important de noter que, sur six entreprises ayant des concessions définitives au Cameroun, cinq rémunèrent la plupart de leurs ouvriers à la tâche. Il faut également dire que les conditions de travail de ces emplois sont particulièrement difficiles.<sup>115</sup> Entre le dernier trimestre 2011 et la fin du premier trimestre 2012, la plupart des principales entreprises agro-industrielles du Cameroun ont ainsi connu des grèves liées à des revendications pour de meilleures conditions de travail ou de rémunération. Au

---

115. Par exemple de Ravignan, 2012, qui décrit les conditions dans lesquelles travaillent les employés d'une entreprise en particulier : logements vétustes ou exigus, 11 à 16 heures de travail par jour, six jours par semaine.

moins une de ces grèves s'est soldée par d'importants dégâts matériels et par la mort d'au moins un homme.<sup>116</sup> La condition des employés a toujours été une source de tensions dans les entreprises agro-industrielles du Cameroun, pendant la période coloniale et depuis l'indépendance (Konings, 1993).

Au mois de mars 2013, au moment de la rédaction de ce rapport, deux entreprises connaissent des troubles sociaux, l'une avec son personnel (plantations de Mbanga) et l'autre avec les riverains, qui reprochent à la société, entre autres griefs, de ne pas respecter les clauses de son cahier des charges.<sup>117</sup> Il arrive en outre que la détermination des salaires des ouvriers de certaines de ces plantations ne soit pas en tous points conforme à la législation nationale du travail. Ainsi, la perception du SMIG peut être soumise au respect de la durée légale du travail, couplée à une obligation de rendement, dont les critères ont pour effet de rallonger la durée du travail, pour un salaire équivalent au SMIG. À titre d'illustration, la convention d'établissement signée entre une entreprise et le gouvernement du Cameroun prévoit : « Compensation paid or provided to employees of Investor and Operator shall be based on the application of the occupational categories and minimum wages scales fixed on the basis of productivity and efficiency criteria. » (en français : « Les rémunérations versées aux employés de l'Investisseur et de l'Opérateur seront basées sur les catégories professionnelles et les échelles de salaires minimums, fixés sur la base de critères de productivité et d'efficacité. »)

Cette clause permet à l'entreprise de soumettre le SMIG à des critères de productivité. Le code du travail camerounais ne permet pourtant le recours à des critères de productivité que pour améliorer les revenus des travailleurs, et pas pour déterminer leur salaire de base. Le problème est que les indicateurs de productivité sont définis par l'entreprise, sous sa seule responsabilité. Une telle clause dans la convention d'établissement pourrait être interprétée comme exigeant des ouvriers davantage d'heures de travail en maintenant leur rémunération au strict minimum. Il s'agit là d'un grief récurrent.

S'agissant de la rémunération du travail pour le cas de la production du palmier à huile, par exemple, il n'est pas certain que les entreprises agro-industrielles soient plus efficaces que les petites exploitations. Au Cameroun, la rémunération semble meilleure dans les petites palmeraies entrepreneuriales que dans l'agro-industrie (tableau 9). En effet pour 260 jours de travail par an dans une palmeraie entrepreneuriale, le revenu issu de la production du palmier à huile est de 715 000 FCFA par hectare et par an, soit environ 2 750 FCFA par jour ; celui d'une palmeraie familiale est de 396 000 FCFA par hectare et par an, soit environ 1 523 FCFA par jour, tandis que celui du travailleur ouvrier au sein de l'agro-industrie, chef de famille ou non, est en moyenne d'environ 600 000 FCFA par hectare et par an, soit 1 923 FCFA par jour. Il est important de relever ici qu'une famille moyenne (quatre à dix personnes) peut gérer quatre hectares de palmiers à huile sans main-d'œuvre salariale supplémentaire, ce qui peut améliorer le revenu annuel par famille. Dans ce cas, les palmeraies et plantations de bananes

116. Manedong, 2012.

117. Dassie, 2013 ; Kankeu, 2013.

plantains à petite échelle semblent mieux se conformer aux règlements et créer de meilleures opportunités financières, techniques et d'emploi pour les petites fermes des zones rurales que les entreprises agro-industrielles.

### 5.3 Prise en compte de l'environnement et du volet social par les agro-industries

#### a) Prise en compte de l'environnement dans les contrats

La prise en compte de l'environnement est évoquée dans la plupart des contrats postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi-cadre sur l'environnement au Cameroun (1996). On constate cependant une grande disparité dans l'encadrement des aspects environnementaux des agro-industries, qui suggère qu'il n'existe pas encore, dans les administrations chargées de l'environnement, de vision claire de la nature et du niveau des exigences à imposer aux investisseurs dans ce secteur. Une constante s'impose dans tous les contrats consultés au cours de cette étude : les dispositions relatives à l'environnement sont laconiques et généralement des plus vagues. Trois cas de figure au moins ont été observés au cours de notre étude :

- *La focalisation sur un aspect précis de l'environnement.* C'est le cas, par exemple, du contrat entre une entreprise sucrière et le gouvernement du Cameroun, qui se préoccupe de « la protection des sols et des règles d'hygiène », thématiques pour lesquelles l'entreprise s'engage à respecter les règlements actuels et à venir. Les impacts environnementaux potentiels de la culture à grande échelle de la canne à sucre vont pourtant bien au-delà de ces deux questions. La convention d'établissement entre le gouvernement de la République du Cameroun et une autre entreprise, datant du 31 août 1998, contient un engagement spécifique de l'entreprise en matière d'environnement. Celle-ci est en effet tenue de « mettre en place, avant le 30 juin 1999, des mesures supplémentaires de protection de l'environnement consistant notamment en un système de récupération des eaux blanches de l'usine à caoutchouc ».
- *La formulation d'une obligation générale de respect des normes environnementales.* Ainsi par exemple, le contrat de bail emphytéotique entre l'État du Cameroun et un producteur d'huile de palme stipule que l'entreprise s'engage à « veiller lors des extensions des plantations à prendre en considération les exigences de la protection de l'environnement et associer les institutions nationales compétentes aux études relatives qu'elle initiera ». Dans le même sens, la convention d'établissement entre l'État du Cameroun et une autre entreprise prescrit, au titre des obligations de l'entreprise en la matière, qu'elle se conformera aux obligations prévues par la loi en vigueur, y compris la loi-cadre sur l'environnement et les principes de l'Équateur<sup>118</sup>, lorsqu'ils s'appliquent dans un contexte donné.

118. Les principes de l'Équateur sont des normes sociales et environnementales minimum destinées à permettre l'identification, l'évaluation et la gestion des risques de projets financés par les banques internationales privées qui y ont souscrit.

- *L'exonération des obligations environnementales.* Il s'agit de clauses qui permettent à l'entreprise d'éviter de se conformer à la législation en vigueur dans le domaine de l'environnement. La plus inattendue est probablement celle du contrat entre le Cameroun et une entreprise productrice d'huile de palme, où cette entreprise obtient une période de grâce de trois ans pendant laquelle l'État s'engage à ne pas sanctionner le non-respect de la réglementation en vigueur, notamment en matière de traitement des effluents. Bien que cette obligation s'explique par la nécessité de se préparer à mieux respecter l'environnement, on comprend difficilement un engagement contractuel à autoriser le non-respect de la législation environnementale. Cette situation pourrait en effet conduire à un laxisme dont la société et l'État pourraient avoir du mal à se départir une fois la période de grâce écoulée. Les observations dans la concession ont montré une cohabitation difficile entre l'entreprise et les communautés. L'un des griefs récurrents de certaines communautés concerne le rejet de déchets de l'usine dans un cours d'eau, qui provoquerait la disparition de la faune aquatique. La pollution olfactive est également particulièrement marquée dans ce site.<sup>119</sup>

Les agro-industries sont tenues de se soumettre aux exigences de la législation en vigueur en matière d'environnement, même en l'absence de dispositions contractuelles à cet effet. Elles sont tenues de préparer une EIE et un plan de gestion de l'environnement, lorsqu'elles sont établies après 2005, date de la signature du décret du premier ministre instituant les modalités de réalisation des EIE. Pour celles dont les opérations ont démarré avant cette date, les textes en vigueur prévoient la procédure de l'audit environnemental, destinée à évaluer, a posteriori, les impacts négatifs des opérations d'une entreprise sur l'environnement, et à déterminer des mesures d'atténuation éventuelles, dans le cadre d'un plan de gestion de l'environnement. Avant la réalisation de l'audit environnemental, aucune des entreprises d'avant 2005 ne disposait d'une politique environnementale formalisée et mise en œuvre. Outre les pertes de biodiversité provenant de la conversion des forêts en système de monoculture, plusieurs effets négatifs sur l'environnement sont associés à la mise en place et à la gestion des agro-industries, notamment :

- *La pollution atmosphérique*
- *La pollution des eaux de surface*, due au déversement des effluents d'usine dans les cours d'eau utilisés par les populations, entraînant la destruction de la vie aquatique, et pouvant causer de nombreuses maladies, même si certaines entreprises continuent d'affirmer que de tels déversements sont sans danger pour l'environnement et pour la santé des communautés
- *La pollution sonore*, notamment du fait du bruit des usines situées à proximité immédiate des villages
- *La pollution olfactive*

119. CED *et al.*, 2010, et entretiens avec les communautés menés entre 2012 et 2014.

- *L'ensablement des cours d'eau*, du fait de l'érosion et du déversement des déchets d'usine dans les cours d'eau due à l'utilisation des pesticides
- *La perte de biodiversité animale*, avec les menaces qui en résultent pour la sécurité alimentaire des communautés riveraines
- *L'épandage aérien de produits chimiques*, avec les risques correspondants pour la santé des communautés : on note ainsi, autour de certaines plantations agro-industrielles faisant recours à l'épandage aérien, la raréfaction de plantes, comme *Colocasia esculenta*, communément appelée « taro », qui faisait partie des cultures vivrières avec l'un des meilleurs rendements du Cameroun, et
- *La dégradation des sols*, du fait de l'utilisation des pesticides.

À titre d'illustration de la nature des risques et des impacts, on peut évoquer les sociétés productrices de bananes. Une étude menée dans l'arrondissement de Njombé-Penja pour évaluer l'effet de l'utilisation des pesticides sur l'environnement et la santé des populations<sup>120</sup> pointe l'augmentation du volume des pesticides utilisés dans les plantations industrielles de production de banane dessert due à la résistance des parasites à certains produits : « passage de 7 pulvérisations par mois à 40 pulvérisations par mois », avec une exposition accrue des populations de l'arrondissement, qui restent généralement peu sensibilisées aux risques de l'utilisation des pesticides. Les sols s'appauvrissent, poussant aussi les petits planteurs à un recours massif aux engrais chimiques. Les risques sanitaires correspondants sont très élevés.

De même, la préparation et l'approbation des EIE pourraient être améliorées. On a ainsi vu l'EIE d'une entreprise approuvée par le gouvernement, alors qu'une grande partie de sa concession est constituée de forêts à haute valeur de conservation, en raison de leur localisation entre quatre aires protégées ou projets d'aires protégées. De plus, des travaux récents dans la zone de la concession ont identifié la présence de grands mammifères auxquels l'EIE n'avait nullement fait référence ; on y a même découvert une nouvelle espèce de poisson.<sup>121</sup>

La principale faiblesse observée dans la plupart des études d'impact dans les agro-industries est l'absence des normes permettant de déterminer des plafonds de pollution.

Dans un contexte où les communautés dépendent largement pour leur subsistance des ressources naturelles (y compris les produits forestiers autres que le bois), il est vital de procéder à des évaluations d'impact environnemental pour minimiser les effets négatifs pour les communautés et pour éviter les conflits entre entreprises et villageois.

---

120. Tchinda et Foka, 2011.

121. Selon une communication personnelle avec l'équipe de chercheurs, le 31 août 2013.

### **b) Prise en compte du volet social par les agro-industries**

En marge de ces questions liées au volet environnemental se trouve le volet social. La difficulté d'accès aux cahiers des charges imposant des obligations aux agro-industries ne facilite pas l'évaluation de leurs engagements sur le plan social. Les contrats évoquent peu cette question. On assiste donc à de nombreux malentendus entre les entreprises et les communautés riveraines de leurs concessions, ces dernières formulant des attentes en termes de développement que les premières trouvent irréalistes et difficiles à satisfaire. En l'absence d'engagements imposés à l'entreprise, les communautés ne peuvent l'obliger à satisfaire toutes leurs doléances. Les demandes des communautés riveraines portent généralement sur la construction d'infrastructures sociales locales (routes, ponts, écoles et centres de santé, notamment), le recrutement des jeunes des villages par l'entreprise, l'accès à la terre (parfois les communautés ne connaissent pas les limites exactes des concessions ou les contestent lorsqu'elles estiment que celles-ci sont très proches des villages et ne leur laissent pas d'espace vital pour leurs activités traditionnelles), le paiement de compensations financières pour la présence de l'entreprise sur leurs terres (sous forme de redevance foncière ou autre) ou la réparation de nuisances causées par l'entreprise du fait de ses activités ou de sa simple présence (pollution des eaux et de l'air et bruit des usines, notamment). La présence continue de conflits dans la plupart des zones agro-industrielles est une indication du niveau de mécontentement de deux catégories d'acteurs : les travailleurs d'une part et les riverains de l'autre. Cela montre bien que ces acteurs ne perçoivent pas les compensations sociales versées par ces entreprises comme étant à la hauteur des efforts fournis ou des pertes enregistrées.

## 6. Conclusion

La terre est une ressource de nature ambivalente : indispensable à la survie des communautés, mais aussi base d'investissements divers ; ressource commerciale sujette à appropriation privée, mais aussi chose publique et ressource commune ; héritage inaliénable reçu des ancêtres, à transmettre aux générations futures, mais aussi support de la production agricole. Le caractère central de la terre dans les stratégies de développement local et national et l'attachement des communautés à leur espace vital imposent que la terre soit gérée avec prudence, en raison des risques importants de conflits qui y sont associés.

Les investissements agricoles à grande échelle au Cameroun, parce qu'ils se traduisent par des transferts de droits sur le long terme et par une conversion des espaces naturels en monocultures, avec un impact sur la sécurité alimentaire des communautés, nécessitent une approche de précaution particulière, dans l'intérêt de l'État – garant de la paix publique et principal acteur du développement –, des investisseurs et des communautés, afin de garantir une cohabitation harmonieuse des différentes activités sur le territoire national.

Le régime actuel des attributions de concessions foncières à grande échelle n'a pas été conçu pour encadrer des projets de la taille et de l'importance de ceux susceptibles de se présenter aujourd'hui dans le pays, avec la nouvelle vague de demandes de terres arables, qui pourrait dépasser deux millions d'hectares. Le régime actuel présente des lacunes sur des questions centrales, telles que les mécanismes d'identification des terres considérées comme disponibles pour être attribuées aux agro-industries, les critères d'affectation des espaces aux agro-industries, la prise en compte des droits des communautés autochtones, la prise en compte des droits d'usage de tous les riverains, l'institution d'une véritable compensation pour la terre et les ressources (qui tiennent compte de la valeur de remplacement des usages menacés pour les populations), la protection de la biodiversité et d'autres aspects écologiques.

Enfin, le Cameroun, comme les autres pays africains, n'a pas encore réussi à optimiser l'avantage comparatif dont il dispose du point de vue de la disponibilité des terres et de la diversité des écosystèmes. La tendance très marquée à la hausse de la demande en terres arables et en ressources naturelles conduira à une hausse constante du loyer de la terre et à des risques de conflits associés à son usage. Le Cameroun semble ne pas avoir suffisamment pris conscience de la véritable valeur de la terre dans un monde de plus en plus exposé à la persistance de la crise alimentaire. Il n'a pas encore pris toutes les mesures susceptibles de prévenir les conflits d'usage et de rationaliser l'utilisation de la terre et des ressources. Une réflexion de fond sur la valeur des terres semble donc s'imposer pour éviter que les prix ne restent durablement à leur faible niveau actuel.

Le système actuel (ou, plutôt, l'absence de système) semble a priori profiter aux entreprises, qui peuvent acquérir des droits sur des terres fertiles dans des conditions particulièrement avantageuses. Les représentants de l'administration pourraient être flattés de l'intérêt des investisseurs pour le Cameroun. À bien y regarder, il y a plus de risques que d'avantages, pour les deux parties, et la situation s'apparente à une variante du mythe de Midas :

- Les entreprises, qui pensaient tirer profit d'investissements fonciers dans un pays dépourvu de système cohérent et efficace d'encadrement des cessions de terres, sont exposées aux risques associés à l'absence de reconnaissance des droits fonciers des communautés. Les économies de temps et d'argent que les entreprises escomptaient du fait d'une installation autoritaire sur des terres traditionnelles de communautés s'évaporeront bien vite lorsque les communautés s'engageront dans la résistance pour la protection de leurs terres. Une étude récente révèle en effet l'importance des risques financiers associés aux investissements dans des zones dans lesquelles les communautés ne jouissent pas de droits reconnus (Munden Project, 2012).
- L'État, qui espérait la croissance économique avec l'arrivée massive d'investisseurs, réussit surtout à hypothéquer sa capacité à procéder à l'aménagement de son territoire afin d'y organiser la cohabitation optimale des différents usages commerciaux, des zones de conservation et des espaces indispensables à la survie des communautés. Il s'expose à devoir payer de lourdes compensations financières aux entreprises dont les droits se chevauchent sur les mêmes espaces, alors qu'il s'attendait à percevoir des revenus importants.

Les mécanismes de protection des droits des communautés ne sont pas précisés ; or cette lacune expose les riverains à la perte de leurs terres et de leurs ressources. De plus, les initiatives portant sur la gestion des espaces et l'utilisation des ressources foisonnent en Afrique centrale. Ces dynamiques s'accommoderaient mal de droits figés sur de grandes superficies pour de très longues durées. Il serait peut être souhaitable que l'État marque une pause dans les attributions, en attendant de mettre en place un système efficace, inclusif et transparent, grâce auquel la cession des droits aux investisseurs passerait par l'identification et la protection des droits de l'ensemble des acteurs, y compris les plus faibles, c'est-à-dire les communautés locales et autochtones. Il n'y a pas de meilleure occasion que la réforme foncière en cours au Cameroun pour amorcer une réflexion sur cette question cruciale.

## Références

- Alden Wily, L (2012) Whose land is it? The status of customary land tenure in Cameroon. CED, FERN et RFF UK, Yaoundé.
- Berry, RA et Cline, RW (1979) *Agrarian Structure and Productivity in Developing Countries*. Johns Hopkins University Press, Baltimore et Londres.
- Brown, K (27 février 2011) Sime Darby, the world's biggest listed palm oil producer, is considering plans for a 300,000 hectares plantation in Cameroon as the industry rushes to expand in Africa in response to rising demand and near-record prices. *Financial Times*. [www.ft.com/cms/s/0/290c6a52-42ad-11e0-8b34-00144feabdc0.html#axzz3GP4Nnp1v](http://www.ft.com/cms/s/0/290c6a52-42ad-11e0-8b34-00144feabdc0.html#axzz3GP4Nnp1v).
- CED (2013a) La transparence dans le secteur foncier au Cameroun : Étude de cas préliminaire de la cohabitation entre agro-industrie et communautés locales et autochtones. Yaoundé.
- CED (2013b) Rapport préliminaire sur la salarisation des ouvriers dans le secteur agro-industriel et des petits producteurs à l'échelle familiale. Yaoundé.
- CED (2013c) Cartographie des terroirs au Cameroun méridional. Yaoundé.
- CED, FOCARFE, MISEREOR et SHERPA (2010) *The Impact of the Privatization of SOCAPALM on Communities and the Environment in Cameroon*. Coalition ECCJ, Paris. [http://www.corporatejustice.org/IMG/pdf/briefing\\_paper\\_-\\_socapalm.pdf](http://www.corporatejustice.org/IMG/pdf/briefing_paper_-_socapalm.pdf).
- Comby, J (sans date) Vocabulaire foncier. [www.comby-foncier.com/vocabulaire\\_foncier.pdf](http://www.comby-foncier.com/vocabulaire_foncier.pdf).
- Cotula, L, Vermeulen, S, Leonard, R et Keeley, J (2009) Land grab or development opportunity: Agricultural investments and international land deals in Africa. IIED, FAO et IFAD, Rome. [http://www.ifad.org/pub/land/land\\_grab.pdf](http://www.ifad.org/pub/land/land_grab.pdf).
- Courade, G (sans date) Les plantations d'Unilever au Cameroun (plantations Pamol du Cameroun Limited) ou la croissance d'une firme multinationale dans une région marginale. Centre géographique national (CGN) et ONAREST, Yaoundé. [http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/pleins\\_textes\\_5/pt5/travaux\\_d/00778.pdf](http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_5/pt5/travaux_d/00778.pdf).
- Dassie, BP (12 mars 2013) Les ouvriers de la société des plantations de Mbanga en grève. *Le Messenger*.
- Djoyum, B-O (21 juin 2013) Le Cameroun annule la première convention signée avec Herakles Farms. Agence Ecofin, Genève. [www.agenceecofin.com/industrie/2106-11871-le-cameroun-annule-la-premiere-convention-signee-avec-herakles-farms](http://www.agenceecofin.com/industrie/2106-11871-le-cameroun-annule-la-premiere-convention-signee-avec-herakles-farms).
- Etoga Eily, F (1971) *Sur les chemins du développement : Essai d'histoire des faits économiques au Cameroun*. CEPMAE, Yaoundé.
- Gerber, J-F (2007) Les communautés bulu contre la plantation industrielle HEVECAM au Cameroun. Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelone. [www.recercat.net/bitstream/handle/2072/97491/TR\\_JulienFrancoisGerber\\_2007.pdf?sequence=1](http://www.recercat.net/bitstream/handle/2072/97491/TR_JulienFrancoisGerber_2007.pdf?sequence=1).

- Greenpeace et Oakland Institute (2013) *Herakles Exposed: The Truth Behind Herakles Farms False Promises in Cameroon*. Amsterdam et Oakland, CA, USA.
- Hoyle, D et Levang, P (2012) *Oil Palm Development in Cameroon: An ad hoc working paper*. WWF, CIFOR et IRD, Yaoundé.
- Kankeu, JF (12 mars 2013) *Nkoteng : Les populations et la SOSUCAM à couteaux tirés*. *Le Messenger*.
- Konings, P (1986) *L'État, l'agro-industrie et la paysannerie au Cameroun*. *Politique africaine*. No 22, 120-137. [https://openaccess.leidenuniv.nl/bitstream/handle/1887/3489/1986\\_1\\_etat.pdf?sequence=1](https://openaccess.leidenuniv.nl/bitstream/handle/1887/3489/1986_1_etat.pdf?sequence=1).
- Konings, P (1993) *Labour Resistance in Cameroon: Managerial Strategies and Labour Resistance in the Agro-Industrial Plantation of the Cameroon Development Corporation*. African Studies Centre et James Currey, Leiden, Pays-Bas.
- Levang, P (2012) « Élités et accaparements des terres au Cameroun : L'exemple du palmier à huile. » Présentation à l'Institut français, Yaoundé.
- Manedong, F (3 janvier 2012) *Saint-Sylvestre : Un gendarme meurt dans une émeute à Mbandjock*. *Le Messenger*.
- MINADER (Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural) (2012) : *Tableau synoptique des lots à sécuriser par le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières au titre du budget d'investissement public de l'exercice budgétaire de 2012, mis à la disposition du MINADER au profit des grands projets agricoles*.
- MINEPAT (Ministère de l'Économie, du Plan et de l'Aménagement du territoire) (2013) *Document de Stratégie de Développement du Secteur Rural : Etat des lieux et Diagnostic du Secteur Rural au Cameroun*. Document intégrant les recommandations du Comité de Pilotage le 13 mars 2013. 78. [www.investiraucameroun.com/tags/cdc](http://www.investiraucameroun.com/tags/cdc).
- MINEPAT (Ministère de l'Économie, du Plan et de l'Aménagement du territoire) (2009) *Revue des grands projets*.
- Munden Project (2012) *The Financial Risks of Insecure Land Tenure. An Investment View*. Washington.
- Nelson, J et Lomax, T (2013) "They want to take our bush". An independent assessment of processes employed by Herakles/SGSOC to obtain Free, Prior and Informed Consent of communities to be affected by their palm oil development in South West Cameroon. Forest Peoples Programme, Moreton-in-Marsh, Royaume-Uni. <http://www.forestpeoples.org/topics/palm-oil-rspo/publication/2013/they-want-take-our-bush-independent-assessment-processes-emplo>.
- Nguiffo, S (2013a) *Dépossédés à tout prix ? Propos sur l'attribution des terres à SGSOC dans l'arrondissement de Nguti*. CED et RELUFA, Yaoundé.
- Nguiffo, S (2013b) *Une autre facette de la malédiction des ressources : Chevauchements entre usages différents des espaces et conflits au Cameroun*. *Politique africaine* 131(3).
- Nguiffo, S et Schwartz, B (2012) *Herakles' 13th Labour. A study of SGSOC's land concession in South-West Cameroon*. CED, Yaoundé. [http://www.rightsandresources.org/publication\\_details.php?publicationID=4763](http://www.rightsandresources.org/publication_details.php?publicationID=4763).

- Nguiffo, S et Schwartz, B (2013) *Illegalities in Forest Clearings for Large Scale Agro-Industries in Cameroon*. Non publié.
- Oakland Institute (2012) *Comprendre les investissements fonciers en Afrique : Herakles Farms au Cameroun, une déforestation massive travestie en projet de développement durable*. Oakland, CA, USA.
- Ostrom, E (1990) *Governing the Commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press, Cambridge, Royaume-Uni.
- de Ravignan, A (2012) *Esclavage dans la bananeraie*. *Alternatives Economiques* 310, 44-46.
- République du Cameroun (2009a) *Document de stratégie pour la croissance et l'emploi*. Yaoundé.
- République du Cameroun (2009b) *Stratégie actualisée de la filière bananière camerounaise pour une amélioration de sa compétitivité (2010-2019)*. Yaoundé.
- République du Cameroun et Extractive Industries Transparency Initiative (2013) *Rapport de conciliation des flux financiers et des volumes relatifs à l'exploration et l'exploitation des hydrocarbures et des mines solides au titre de l'année 2011*. Rapport non publié, réalisé par le cabinet Moore Stephens.
- Sonkoue, M (2013a) *Forme d'agriculture sociale et salarisation : Application à la production du palmier à huile*. CED, Yaoundé.
- Sonkoue, M (2013b) *Agro-industrie : Paupérisation ou développement ? Cas du palmier à huile dans département de l'océan*. CED, Yaoundé.
- Tchawa, P (2012) *La cession des terres à grande échelle au Cameroun : État de lieux et analyse prospective du cadre réglementaire*. Friedrich-Ebert-Stiftung, Yaoundé.
- Tchinda, JT et Foka, G (2011) *Utilisation des pesticides dans la zone agricole du Mounjo – Evaluation de l'impact sur l'environnement, la santé des populations, et solutions envisageables : Cas de la localité de Njombe dans l'arrondissement de Njombe Penja*.
- Theting, H et Biekke, B (2010) *Land investments or Land Grab? A Critical view from Tanzania and Mozambique*. Spire, Oslo. [http://www.spireorg.no/files/spire/documents/Land\\_investment\\_or\\_land\\_grab08112010.pdf](http://www.spireorg.no/files/spire/documents/Land_investment_or_land_grab08112010.pdf).
- UNESCO (2012) *Rapport de mission de suivi réactif de la réserve de faune du Dja*.
- World Resources Institute (2012) *Atlas forestier interactif du Cameroun*. <http://www.wri.org/publication/interactive-forest-atlas-cameroon-version-30>.
- WWF, CED et RELUFA (2012) *Tendances émergentes dans les conflits liés à l'utilisation des terres au Cameroun : Chevauchements des permis des ressources naturelles et menaces sur les aires protégées et les investissements*. Yaoundé.

# Investissements dans le secteur agro-industriel au Cameroun: Acquisitions de terres à grande échelle depuis 2005

Le Cameroun fait, depuis quelques années, l'objet de nombreuses sollicitations de la part d'investisseurs locaux et internationaux désireux d'acquérir des terres arables pour des entreprises agro-industrielles à grande échelle. C'est là en apparence un phénomène positif, encouragé par le gouvernement camerounais et qui devrait profiter à la balance des paiements du pays.

Cette étude examine de plus près les acquisitions foncières à grande échelle par le secteur agro-industriel au Cameroun depuis 2005 pour établir un état des lieux réaliste. Examinant tant le cadre légal dans lequel s'inscrivent ces acquisitions que leur application pratique, l'étude montre que ces investissements risquent d'affecter durablement la capacité des communautés à préserver leurs modes de vie traditionnels : leurs territoires s'en sont trouvés considérablement réduits tandis que leur environnement écologique et leur stabilité sociale sont menacés. L'absence de transparence ne fait qu'exacerber cette situation. Les auteurs proposent des solutions pour y remédier, dans l'intérêt à long terme des populations comme des entreprises agro-industrielles.

ISBN : 978-1-78431-135-3

ISSN : 2225-739X

e-ISSN : 2227-9954

Numéro de commande IIED : 17571FIIED



Knowledge  
Products

## Rapport de Recherche

Mars 2015

### Acquisitions foncières et droits

*Keywords:*

Investissements à grande échelle,  
Agro-industrie, Cameroun

