

**L'ACCAPAREMENT
DES TERRES EN
AFRIQUE AU REGARD
DU DROIT
INTERNATIONAL DES
INVESTISSEMENTS :
SITUATION ACTUELLE
ET ENJEUX.**

*Résumé de mémoire sous la direction
du Pr Makane Moïse MBENGUE*

Université de Genève – Faculté de Droit

Marie Mbeugue MBAYE

Introduction

« Rencontres Africa 2016 » à Paris, « Conférence Internationale de Tokyo pour le développement de l'Afrique » à Nairobi et « India – Africa Forum Summit » à New Delhi, sont quelques unes des rencontres qui se sont tenues ces dernières années, sur le thème du développement économique en Afrique. L'organisation de ces sommets, sur le sol africain ou à l'extérieur, démontre à quel point l'investissement en Afrique intrigue et intéresse. Sans mentionner le fait que dans les faits, l'investissement étranger en Afrique ne fait que croître¹. Durant ce travail de mémoire, je me suis intéressée à un secteur en principe peu attractif : le domaine agricole et notamment, sur la problématique de l'accaparement des terres². Ce phénomène a pour continent cible l'Afrique et est encouragé par le droit qui lui est applicable : le droit international des investissements.

1. L'accaparement des terres en Afrique : exemples factuels

Les pays victimes de ce phénomène sont verdoyants, dotés d'importantes ressources en eau ou possèdent des minerais dans leurs sols. Quelles sont les « *grabbers* » et pour quelles raisons ?

1.1. Ruée vers l'or vert en Ethiopie

Selon un rapport de la Banque Mondiale³, entre 2004 et 2009, 406 projets sur une surface d'environ 1,2 million d'hectares ont été établis en Ethiopie. Le droit national éthiopien définit la propriété foncière comme commune⁴. C'est donc l'état, via les administrations régionales et locales (les *woredas* et les *kébélés*), qui concède les terrains cultivables.

Avec 748 000 hectares accaparés, l'Inde se positionne comme le premier « *grabber* » en Ethiopie⁵.

¹ Alors qu'entre 2005 et 2007, 38 169 MIO US\$ d'investissements étrangers sont entrés en Afrique, en 2015, 54 079 MOI US\$ d'investissements étrangers sont entrés en Afrique. A ce propos, UNCTAD, *WORLD INVESTMENT REPORT (2016)*, 22 juin 2016, (consulté le 6 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : http://unctad.org/Sections/dite_dir/docs/WIR2016/wir16_fs_Africa_en.pdf.

² Ce phénomène appelé en anglais « *land grabbing* » a pour définition, la suivante : acquisition par des multinationales ou des états, de vastes zones de terres à l'étranger et à long terme, pour produire des denrées de base destinées à l'exportation. A ce propos, GRAIN, *Land grabbing and the global food crisis*, Novembre 2011, (consulté le 6 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : <https://www.grain.org/article/entries/4164-land-grabbing-and-the-global-food-crisis-presentation>.

³ DEININGER Klaus / BYERLEE Derek, *Rising global interest in farmland*, janvier 2011, (consulté le 6 novembre 2016), p.33, disponible à l'adresse suivante : <http://siteresources.worldbank.org/DEC/Resources/Rising-Global-Interest-in-Farmland.pdf>.

⁴ Selon la Constitution Ethiopienne et le *Federal Rural Land administration* NO. 89/1997.

⁵ Circle of Blue *in* Global map of « Land grabs » by country and by sector in Ethiopia, (consulté le 6 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : <http://www.circleofblue.org/LAND.html>.

Principalement, l'Inde a accaparé des terres en Ethiopie car elle est confrontée à des problèmes liés :

- Aux couts de production⁶ ; *et*
- À l'approvisionnement en eau sur le long terme⁷.

L'Arabie Saoudite, avec 140 000 hectares accaparés, se situe en deuxième place⁸. Là encore, c'est du fait de problèmes liés à l'approvisionnement en eau que ce pays aride, a accaparé ces milliers d'hectares en Ethiopie⁹. De plus, la proximité géographique ainsi que les nombreux liens culturels partagés entre ces deux pays, ont également poussé des investisseurs saoudiens à mener de telles opérations. Tout comme le fort appui étatique dont dispose les investisseurs saoudiens suite à la mise en œuvre d'institutions comme le KAISAIA¹⁰.

1.2. Production de nouveaux carburants en Tanzanie

La production d'agrocarburants a fortement progressé en Tanzanie. En effet, des années 1992 à 2011, la superficie agricole de la Tanzanie comptait, en moyenne, 27% de terres arables. Sur ces terres, ont été cultivées, entre 1992 et 2009, 98,61% de bioénergies¹¹.

Contrairement à l'Ethiopie, la Tanzanie est avant tout un grand récipiendaire d'investissements verts. Ces investissements requièrent en général l'extension de monocultures et ce, pour répondre la croissance démographique galopante et à la prise de conscience du réchauffement climatique. Ce passage d'une agriculture diversifiée à une

⁶ La dégradation des sols est un facteur principal des problèmes liés aux couts de production en Inde. Bien qu'épuisés par la *Révolution Verte*, les sols indiens se voient également épuisés par la course aux eaux souterraines, notamment en zones urbaines, menée par le gouvernement. A ce propos, DORIN Bruno / LANDY Frédéric, *Agriculture et alimentation de l'Inde : les vertes années (1947-2001)*, Paris (Institut National de la Recherche Agronomique), 2002, p. 57-77.

⁷ Au vu de la croissance démographique galopante indienne, la disponibilité en eau dont dispose l'Inde ne peut faire que baisser. A ce propos, FAO, *India water resources*, (consulté le 6 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : http://www.fao.org/nr/water/aquastat/countries_regions/Profile_segments/IND-WR_fra.stm.

⁸ Circle of Blue in Global map of « Land grabs » by country and by sector in Ethiopia, (consulté le 6 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : <http://www.circleofblue.org/LAND.html>.

⁹ En 2005, l'Arabie Saoudite disposait de 98 m³/année de ressources en eau réellement renouvelables, ce qui la situe clairement en dessous du seuil de 1000 m³/an en dessous duquel un pays est considéré en situation de « stress hydrique ». A ce propos, FAO, *Saudi Arabia water resources*, (consulté le 6 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : http://www.fao.org/nr/water/aquastat/countries_regions/sau/index.stm.

¹⁰ En janvier 2009, suite à la forte baisse du prix du baril, est lancé le *King Abdullah Initiative for Saudi Agricultural Investment Abroad* (KAISAIA). Cette institution est créée pour coordonner la sécurité alimentaire et les investissements dans les terres agricoles. A ce propos WOERTZ Eckhart, *The governance of Gulf agro-investments, in Land grabbing and global governance*, Londres (Routledge), 2014, p.87-92.

¹¹ FAO STAT, indicateurs agroenvironnementaux, pourcentage de terres arables sur la superficie agricole, (consulté le 6 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : http://faostat3.fao.org/browse/E/*/*F.

monoculture n'a pas été sans heurts ni critiques¹². Ces monocultures n'ont réussi à nourrir les estomacs et les réservoirs. Elles ont même entraîné un changement d'affectation des sols. Sols n'étant plus destinés à produire des aliments, mais, des carburants. Tout comme de nombreux pays en développement, les émeutes de la faim de 2007 et la crise financière de 2008, n'ont été que des facteurs aggravants.

En ce qui concerne les « *grabbers* », ce sont les entreprises américaines (437 000 ha) et indiennes (391 700 ha) qui ont accaparées la majorité (sur un total de 1 084 076 ha) des terres en Tanzanie. Ceci, pour se dédier, dans les 72,1% (soit 781 258 ha), au secteur de l'agribusiness.¹³

Aucun étranger ne peut acquérir une terre en pleine propriété selon le droit tanzanien. Il peut seulement la louer pour une durée maximale de 99 ans. De plus, la terre qui peut lui être allouée en *leasing* doit nécessairement relever de la deuxième catégorie de terre, à savoir, la catégorie de terre « générale »¹⁴.

1.3.Pressions internationales en Zambie

Grand producteur mondial de cuivre, dans les années 2008, la Zambie se voit confrontée à une forte dépréciation des cours de ce métal¹⁵. Son économie se basant en grande partie sur les recettes du cuivre¹⁶, afin de préserver l'engagement des pays prêteurs et attirer de nouveaux investissements ; la Zambie cède aux pressions d'institutions internationales pour

¹² Dans son rapport sur la situation mondiale de l'alimentation et de l'agriculture de l'année 2008, la FAO constatait que : « La biodiversité agricole est vulnérable dans le cas d'une monoculture à grande échelle, (car la monoculture est) fondée sur une réserve étroite de matériel génétique et peut aussi conduire à une réduction de l'utilisation des variétés traditionnelles ». A ce propos, FAO, *Rapport sur la situation mondiale de l'alimentation et de l'agriculture 2008, Les biocarburants : perspectives, risques et opportunités*, 2008, (consulté le 7 novembre 2016), p. 90, disponible à l'adresse suivante : <http://www.fao.org/docrep/011/i0100f/i0100f00.HTM>.

¹³ Circle of Blue in Global map of « Land grabs » by country and by sector in Tanzania, (consulté le 7 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante: <http://www.circleofblue.org/LAND.html>.

¹⁴ SULLE Emmanuel / NELSON Fred, Biofuels, in IIED, *Land access and rural livelihoods in Tanzania*, décembre 2009, (consulté le 7 novembre 2016), p.38, disponible à l'adresse suivante : <http://pubs.iied.org/pdfs/12560IIED.pdf>.

¹⁵ Alors qu'en novembre 2006 le cours du cuivre se montait à 7,45 US\$, en 2008, le cours s'effondre jusqu'à 2,64 US\$. A ce propos, KME, *Cours historiques du cuivre*, (consulté le 7 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : http://www.kme.com/fr/cours_des_metaux#h_56220.

¹⁶ UNCTAD, *Profil général de la Zambie*, 67% des exportations concernent les minerais et les métaux comme le cuivre, (consulté le 7 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : <http://www.cwc.nic.in/main/downloads/Water%20and%20Related%20Statistics-2013.pdf>.

assouplir sa réglementation en matière d'investissements étrangers. Mais aussi, privatiser nombreux de ses secteurs, dont le secteur agricole¹⁷.

Selon le *Land Act 1995*, « *all land in Zambia shall vest absolutely in the president and shall be held by him in perpetuity for and on behalf of the people of Zambia* ». Par conséquent, le seul propriétaire des terres zambiennes est le Président qui, les détient au nom du peuple zambien et ce, à perpétuité. Cette réglementation, prévoit l'aliénation de terres aux non-zambiens. Mais que dans la mesure où ils sont considérés comme étant des investisseurs au sens du *Investment Act*¹⁸.

En ce qui concerne les « *grabbers* », les entreprises indiennes (100 000ha), les entreprises singapouriennes (57 000ha) puis les entreprises allemandes (27 000ha) sont celles qui ont accaparé la majorité (sur un total de 226 513ha) des terres en Zambie¹⁹. Tout comme en Ethiopie et en Tanzanie, la majeure partie de ces terres accaparées sont dédiées à l'agribusiness.

L'accaparement des terres en Afrique a été motivé par trois principaux facteurs :

- La délocalisation de productions agricoles de pays développés ;
- La production de bioénergies ; *et*
- Le remboursement de prêts contractés auprès d'organismes internationaux.

2. Le cadre actuel du droit international des investissements

Comme nous pourrions le constater ultérieurement, les investissements étrangers dans le domaine agricole dans ces pays africains, bénéficient d'un traitement et d'une protection élargis.

2.1. Les TBI et leurs modèles : source principale

Les TBI conclu entre les pays accaparés et les pays accapareurs ont tous comme dénominateur communs les aspects suivants :

¹⁷ SERLEMITSOS John/ FUSCO Harmony, *Zambia, post-privatization study*, (consulté le 7 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : http://ieg.worldbank.org/Data/reports/zambia_wp_post_privatization.pdf.

¹⁸ (§3 let. b) FAO LEX, *Zambia Land Act 1995*, (consulté le 6 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : <http://faolex.fao.org/docs/pdf/zam9900.pdf>.

¹⁹ Circle of Blue in Global map of « Land grabs » by country and by sector in Zambia, (consulté le 7 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante: <http://www.circleofblue.org/LAND.html>.

- Une définition partielle de l'investissement²⁰ ; et
- Des droits étendus octroyés aux investisseurs²¹.

A la lecture des dispositions concernées, ainsi que de la jurisprudence y afférente, j'ai pu constater que les investisseurs étrangers sont assurés par des standards de traitement et de protection rédigés de manière brève et ample. A tel point que leurs « attentes légitimes »²² sont protégées et que le « gel de la réglementation »²³ des états où ils investissent est garanti. Diminuant ainsi le caractère, en principe, risqué d'investissements dans le domaine agricole. Domaine sensible politiquement parlant et sujet à réforme ou d'adoptions de lois ou de règlements.

Les trois pays africains accaparés ont également comme « *grabber* » commun l'Inde. Bien que mettant en avant une coopération « Sud-Sud », le modèle de TBI indien ne prévoit guère une définition complète de l'investissement et encore moins des devoirs imposés aux investisseurs.

2.2.Des obligations issues d'autres branches du droit

²⁰ Tant le TBI Kuwait-Ethiopie, que le TBI Tanzanie-Royaume-Uni que le TBI Allemagne-Zambie ont une définition de l'investissement de type « *open asset based approach* ». Or la définition de l'investissement est primordiale en droit international des investissements. En effet, de cette notion découle un attribut principal : la saisine du CIRDI, cour arbitrale compétente en matière de règlement de différends en matière d'investissements. Bien que fondamental, la notion d'investissement, n'est pas définie par l'art. 25 I CIRDI étant donné que, cet article, se limite à octroyer la compétence *ratione materiae* au CIRDI, sans définir, par la suite, la notion d'investissement.

²¹ Les TBI examinés comprenaient comme standards de traitement, le traitement national et le traitement de la nation la plus favorisée. En ce qui concerne les traitements de protection, étaient garantis le traitement juste et équitable ainsi que la protection pleine et entière des investissements. Le standard de traitement garantissant un traitement national a pour fonction première d'assurer l'investisseur contre l'adoption de mesures discriminatoires entre les investisseurs nationaux et les investisseurs étrangers. Le second standard de traitement, le traitement de la nation la plus favorisée, vise à assurer que les états partis se garantissent une égalité de traitement en comparaison au traitement qu'elles accordent à des états tiers.

²² Le standard de protection garantissant un traitement juste et équitable a d'abord été rattaché au standard minimum de traitement au sens du droit international. Minimum protégeant alors l'intégrité physique de l'investisseur étranger. A ce propos, *L. F. H Neer and Pauline Neer (U.S.A) vs. United Mexican States*, 15 octobre 1926, p.61-62, (consulté le 7 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante : http://legal.un.org/riaa/cases/vol_IV/60-66.pdf. En 2003, dans son arrêt *TECMED S.A vs. The United Mexican States*, le CIRDI réinterprète le standard de protection juste et équitable en y incluant les « attentes légitimes » de l'investisseur.

²³ En principe, le standard de protection garantissant une protection pleine et entière des investissements permet d'assurer à l'investisseur, une protection de l'intégrité physique de ses investissements. A ce propos, *American Manufacturing & Trading, Inc. (AMT) (USA) v. Republic of Zaire*, ICSID Case No. ARB/93/1, 21 février 1997, §6.05. Voir aussi *Saluka Investments BV vs. The Czech Republic*, Cour Permanente d'arbitrage, 17 mars 2006, §484. Selon les sentences du CIRDI ce standard suppose également un rôle actif de l'état hôte, à tel point que ce standard peut être violé par un changement du cadre légal. A ce propos, *CME Czech Republic B.V. vs. The Czech Republic*, UNCITRAL Arbitration 403/VERMERK/2001/CME, 13 septembre 2001, §613.

L'investissement étranger dans le domaine agricole implique également l'application d'autres sources du droit d'origine internationale et nationale. Notamment l'application du droit de l'environnement.

Que ce soit pour exporter des fleurs ou des matières premières permettant la production de biocarburants, l'accapement de terres à ces fins, a besoin d'une ressource naturelle pour irriguer toutes ces plantations : l'eau. En Ethiopie, en Tanzanie et Zambie, les « *water rights* »²⁴, sont souvent limités à la codification des instances administratives ou gouvernementales compétentes à l'heure de délivrer un permis d'eau²⁵.

En ce qui concerne les obligations en matière environnementale, comme l'obligation de procéder à une étude d'impact environnemental ; cette obligation émane de la coutume internationale et est prévue par de nombreux instruments juridiques nationaux. Dans ces trois pays, la décision ultime revient cependant à des instances gouvernementales. Ces acquisitions à grandes échelles étant susceptibles d'affecter un nombre non négligeable de personnes, la participation de l'opinion publique ou de populations affectée est seulement garantie par la voie du recours²⁶. Par conséquent, de l'application d'autres branches du droit comme le droit de l'environnement ; des obligations notables ne peuvent s'en dégager.

3. Réponses à l'accapement des terres

L'accapement des terres dans ces trois pays africains peut se voir opposer trois solutions au regard du droit international des investissements.

²⁴ La définition de l'étendue de ces droits est primordiale étant donné que l'agriculture est de loin, le secteur requérant la plus grande consommation d'eau douce en Afrique. Les « *water rights* » définissent qui peut utiliser l'eau et dans quelles circonstances un permis d'utilisation de l'eau doit être requis. A ce propos, DIOP Salif / REKACEWICZ Philippe, *Atlas mondial de l'eau*, Paris (Autrement), 2003. Mais aussi, McCAFFREY Stephen, *The law of international watercourses : non-navigational uses*, Toronto (Oxford University Press), 2001.

²⁵ Les populations locales disposent en général de droits coutumiers tandis que les investisseurs étrangers disposent de droits contractuels et conventionnels. A ce propos, Article 3 §1 let. a, *Water Resources Utilization proclamation No. 92/1994*, Ethiopie, (consulté le 7 novembre 2016), disponible à l'adresse suivante: <http://faolex.fao.org/docs/pdf/eth44004.pdf>. Mais aussi *The water supply and sanitation act (Cap 272)*, Tanzania, part II, article 4 §1 let. a, disponible à l'adresse suivante : <http://144.76.33.232/wp-content/uploads/2015/04/Water-Supply-Regulations-2013.pdf> (consulté le 7 novembre 2016). Tout comme le *Zambia Water Act, Part II*, article 5, disponible à l'adresse suivante : <http://faolex.fao.org/docs/pdf/zam1678.pdf> (consulté le 7 novembre 2016).

²⁶ Dans le droit éthiopien, cette obligation de procéder à une évaluation d'impact environnemental est codifiée dans *l'Environmental Impact Assessment Proclamation No. 299/2002*. Dans le droit tanzanien par le *Environment Management Act* de 2004. Dans le droit zambien par le *Environmental Protection and Pollution (Environmental Impact Assessment) Regulations* de 2009 et le *Environmental Management Act* de 2011.

3.1. Approche régionale

Ces trois pays, sont membres de différents organismes régionaux. En effet, l’Ethiopie et la Zambie sont membres du COMESA et la Tanzanie et la Zambie sont membre du SADC. Tant le COMESA que le SADC ont élaboré des modèles de TBI.

En ce qui concerne la définition de l’investissement, le modèle proposé par le COMESA se base sur une « *asset based list* »²⁷. Liste cependant dépendante des différentes sensibilités des états membres car chargés de définir quels sont les actifs qu’ils entendent admettre sur leurs territoires. La définition proposée par le SADC va au-delà étant donné que cette définition contient une définition complète de l’investissement²⁸. En effet elle requière un lien entre l’investissement et l’économie de l’état hôte. Contrairement au traité COMESA en matière d’investissements, les effets de l’investissement doivent, favoriser le développement de l’état hôte. Ce qui limite les opérations menant à l’acaparement de terres.

En ce qui concerne le standard de protection garantissant une protection pleine et entière des investissements, tant le traité COMESA que le traité SADC ne le prévoit pas²⁹.

Les instruments juridiques proposés par cette approche régionale éliminent des standards de protection qui octroyaient davantage de droits aux investisseurs étrangers. Cependant, ce n’est que si ces reformulations sont suivies par les états membres de ces institutions régionales que l’impact sera effectif³⁰.

3.2. Outils du *soft law* et autres modes de réglementation d’IDE

²⁷ DE GAMA MUSTAQUEEM, Conférence du 7 octobre 2015, Uni-Mail, présentation disponible à l’adresse suivante : <http://www.unil.ch/investmentafrica/home/menuinst/working-papers/2-mustaqueem-de-gama.html>.

²⁸ L’investissement est défini à l’article premier de l’annexe 1 concernant la coopération dans le domaine des investissements de la manière suivante : « *Investment means **the purchase, acquisition or establishment** of productive and portfolio investment assets, and in particular, though not exclusively, includes (...) rights conferred by law or under contract, including licences to search for, **cultivate, extract or exploit natural resources** (...) Provided that nothing in this definition shall prevent a State Party from excluding short-term portfolio investments of a speculative nature or any sector sensitive to its development or which would have a negative effect on its economy.* »

²⁹ Le *SADC Protocol on Finance and Investment* va plus loin étant donné qu’il a éliminé également le standard de traitement garantissant un traitement national. Ce qui, redonne à l’investissement agricole un réel caractère risqué étant donné que les investisseurs étrangers n’ont pas un standard de traitement plus favorable en comparaison avec les investisseurs nationaux.

³⁰ Bien que le standard de protection garantissant une protection pleine et entière des investissements ne soit pas prévu par le COMESA, l’Ethiopie a signé un TBI avec le Royaume-Uni, garantissant, malheureusement, ce standard de protection, à son article 2 §2.

Le modèle IISD est un outil du *soft law* qui propose une définition complète de l'investissement³¹ et une approche équilibrée entre les droits et les devoirs de l'investisseur et l'état hôte.

Contrairement aux TBI conclu entre les pays accapareurs et les pays accaparés, ce modèle prévoit d'imposer des devoirs aux investisseurs et à l'état hôte³².

Le 30 mars 2015, puis le 1^{er} avril 2015, le Brésil signait, avec le Mozambique et l'Angola des accords de coopération et de facilitation de l'investissement. Ces ACFI, sont un autre mode de réglementation des investissements étrangers. Ces deux accords signés par le Brésil, contrairement aux TBI usuels, ne sont pas composés des mêmes dispositions et des mêmes standards de protection et de traitement des investissements. En effet, ces deux accords³³ ont, dès leur préambule une volonté d'accueillir des investissements durables et menant à la création d'emplois. Dans le cadre de nombreux accaparements procédés au Mozambique et en Angola, l'application de l'article 10, commun aux deux accords ; traitant de la responsabilité sociale des entreprises, serait un frein à de telles opérations.

3.3. Renforcement du droit des paysans

Le renforcement du droit des paysans au niveau national dans ces trois pays peut, prendre la forme de l'application d'obligations prévues par la loi (pour l'Ethiopie³⁴) ou, par l'insertion

³¹ En ce qui concerne la définition de l'investissement, ce modèle se base sur une liste exhaustive des actifs constituant un investissement. Mais, rajoute l'exigence d'un réel établissement de l'investisseur dans l'état hôte ainsi que le respect du droit national, entre autres conditions. Le but étant alors d'étendre la notion d'investissement mais, de manière ciblée. Étant donné que les investissements doivent avoir une présence opérationnelle importante dans l'état hôte. A ce propos, article 2 modèle IISD, disponible à l'adresse suivante : https://www.iisd.org/pdf/2005/investment_model_int_agreement.pdf (consulté le 8 novembre 2016).

³² Les devoirs des investisseurs et de leurs investissements sont énoncés des articles 11 à 18. Ainsi, une évaluation d'impact environnemental, préalable à l'établissement doit être effectuée (article 12) et des obligations postérieures à l'établissement doivent être adoptées (article 14). À défaut d'engager la responsabilité sociale de l'entreprise (article 16), voire, la responsabilité de l'investisseur (article 17). Concernant l'état hôte, il se doit de garantir une équité procédurale aux investisseurs (article 19), d'adopter des normes minimales en matière de droit de l'environnement et de droit du travail (article 21), mais aussi, de mener une politique de lutte contre la corruption (article 22) tout comme, se charger de publier les informations pertinentes (article 23). Cela, pour garantir la disponibilité des renseignements et permettre la vérification de leur exactitude.

³³ Textes disponibles à l'adresse suivante : <https://www.iisd.org/sites/default/files/publications/comparison-cooperation-investment-facilitation-agreements.pdf> (consulté le 8 novembre 2016).

³⁴ En Ethiopie, l'accès à la terre aux paysans est garanti au rang constitutionnel (article 40 § 4 de la Constitution Ethiopienne) et au rang législatif, par l'article 6 *du Federal Rural Land Administration Proclamation No. 89/1997*.

d'un droit d'accès à la terre aux personnes qui la travaillent et qui en dépendent en premier lieu ; à savoir, les paysans (pour la Tanzanie et la Zambie³⁵).

Conclusion

L'accapement des terres dans ces trois pays est paradoxal à mon sens. Au niveau national, ni l'Éthiopie, ni la Tanzanie, ni la Zambie ne permettent la pleine propriété aux investisseurs étrangers. Au niveau international par contre, grâce aux TBI, les investisseurs étrangers disposent de standards de traitement et de protection définis de manière large. Ce qui leur permet d'avoir davantage de droits que les investisseurs nationaux. Au niveau régional, ces mêmes standards sont reformulés, voire éliminés, mais là encore, aucune suite n'est donnée lors de la conclusion de TBI par les états membres de ces institutions. Au vu de l'importance de l'arbitrage et de ses interprétations extensives, une reformulation de ces standards de traitement et de protection, se présente comme la solution la plus efficace. Cette solution a été suivie par d'autres états recourant à des instruments conventionnels comme le Rwanda. Membre du COMESA³⁶, il est l'un des pays d'Afrique attirant le plus d'investissements.

³⁵ En Tanzanie le *Village Land Act* de 1999 ne garantit pas un accès à la terre aux paysans. À vrai dire, le mot « *peasants* » n'est pas mentionné une seule fois dans ce texte normatif malgré le fait qu'il régit et définit l'accès à la terre en Tanzanie. L'accès à la terre pour les paysans et donc seulement possible à travers la troisième catégorie de terre, à savoir la « terre de village ». En Zambie, également le *Land Act* de 1995, ne garantit pas d'accès à la terre aux paysans. Tout comme son voisin Tanzanien, le mot « *peasants* » n'est pas cité une seule fois dans ce texte normatif. Laissant alors les paysans détenir des droits fonciers de nature coutumière.

³⁶ Pour rappel, le standard de protection garantissant une protection pleine et entière des investissements n'est pas garanti par cette convention.