

MECANISME D'ALLOCATION DES TERRES AGRICOLES DANS LE POLE DE CROISSANCE DE BAGRE

Février 2014

Table des matières

I. ONTEXTE DE LA GESTION DU FONCIER RURAL	3
II. LA PROBLEMATIQUE	3
III. LES DISPOSITIONS POUR ASSURER LA SECURISATION FONCIERE	4
3.1. Purger tous les droits fonciers	4
3.2. Les bases légales et les mesures de l'expropriation	4
3.3. La démarche pour l'expropriation par le Projet Pôle de Croissance de Bagré	5
3.4. Bornage et immatriculation des terres aménagées au nom de l'Etat	7
3.5. L'élaboration des cahiers des charges spécifiques	7
IV. MECANISME D'ALLOCATION	8
4.1. Le processus d'allocation	8
4.1.1 Pour les exploitants familiaux	8
4.1.2 Pour les investisseurs privés	8
4.1.3 Pour les petits et moyens investisseurs	8
4.1.4 Pour les grands investisseurs (plus de 50 à 500 ha) et ceux de référence (plus de 500 ha)	9
4.2. Les titres d'occupation	10
4.2.1. Pour les exploitants familiaux	10
4.2.2. Pour les investisseurs petits, moyens et grands	11
V. PRINCIPES DIRECTEURS POUR L'ALLOCATION	12
5.1. Faire de l'agriculture le principal levier de croissance pour du développement durable	12
5.2. Adopter l'agrégation comme modèle d'organisation de l'agriculture....	12
sur la zone de concentration de Bagré.	12
5.3. S'inscrire dans l'approche du développement durable	14
5.4. Intégrer les composantes sociétales, fiscales, environnementales etc. de l'augmentation de la productivité de l'agriculture et la répartition des bénéfices.	14

I. ONTEXTE DE LA GESTION DU FONCIER RURAL

La gestion des terres rurales est encadrée essentiellement par les dispositions de la loi n° 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural, de la loi n° 034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant Réorganisation Agraire et Foncière au Burkina Faso et de la loi n° 055-2004/ AN du 21 décembre 2004 portant code général des collectivités territoriales au Burkina Faso.

Dans le cas précis du Projet Pôle de Croissance de Bagré, les terres sont aménagées par l'Etat et relèvent donc du domaine foncier de l'Etat.

Les acteurs privés appelés à réaliser d'importants investissements dans la zone de Bagré demanderont une sécurité foncière solide et de longue durée.

L'essentiel consiste à trouver les mécanismes, le dispositif institutionnel adéquat pour pouvoir atteindre ces objectifs en conciliant les intérêts des uns et des autres, c'est-à-dire ceux des populations locales et ceux des autres acteurs.

II. LA PROBLEMATIQUE

La question de la terre est centrale dans tout processus de développement : elle est le socle des moyens de subsistance, des richesses et des contraintes. Le rôle économique des ressources foncières est patent, dès lors qu'elles permettent en premier lieu les activités vivrières de base que sont l'agriculture et l'élevage. La répartition des terres est également un facteur essentiel de justice et d'inclusion et les conséquences sociales et culturelles –au sens large comme au sens spécifique des relations et conditions de travail– de l'accès à la terre sont inestimables.

Enfin, le type d'agriculture mis en œuvre, qui est intimement lié aux stratégies d'allocation foncière, a des impacts sur l'environnement qu'il n'est plus besoin de démontrer. Ces trois pôles : économique, social et environnemental, forment le «triptyque» du développement durable, concept dont la Déclaration issue du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro en 1992 offre une approche inspirante.

En raison du rôle fondamental de l'allocation des terres au regard des trois considérations citées et vu le grand nombre de dimensions qu'elle adopte (question du développement rural, de justice sociale, de l'insertion des sociétés dans un monde globalisant, etc.), le Gouvernement, dans le cadre de la mise en œuvre du Projet Pôle de Croissance de Bagré se doit de définir le mécanisme d'accès des investisseurs privés aux terres dudit pôle.

En effet, les problèmes fonciers qui vont se poser dans la mise en œuvre du Projet Pôle de Croissance de Bagré sont complexes et demandent de la part du Gouvernement, une démarche prudente et réfléchie. Aussi, se pose-t-il les questions suivantes :

Quelles dispositions prendre pour assurer aux acteurs une sécurité foncière ?
Quel mécanisme d'allocation des terres adopté ? Et avec quels principes directeurs ?

III. LES DISPOSITIONS POUR ASSURER LA SECURISATION FONCIERE

Il apparaît évident que pour assurer aux acteurs privés une sécurité foncière, il faudrait d'abord régler tout contentieux foncier entre l'Etat et les populations qui exploitaient ces terres.

3.1. Purger tous les droits fonciers

Le Gouvernement en 1998, par le décret n°98/476/PRES/PM/MEE/MEF du 2 décembre 1998 portant déclaration d'utilité publique et régime particulier de gestion des terres du domaine foncier de la zone du projet Bagré, a retenu une zone potentielle d'aménagement de 500 000 hectares de Bagré comme "Zone d'Utilité Publique" (ZUP).

L'effet de cette déclaration était d'informer le public que le gouvernement pourrait continuer à exproprier les droits d'usage de terres en vue de l'aménagement de la zone, conformément à la loi, si l'intérêt public l'exige.

Aux termes de la loi portant Réorganisation Agraire et Foncière, le Gouvernement peut engager une procédure judiciaire pour évaluer les droits d'usage des terres, négocier et indemniser tous les détenteurs de droits d'usage affectés avant toute réinstallation afin d'utiliser les terres pour des projets publics ou les attribuer à des investisseurs privés.

En respect des dispositions légales, pour tous les aménagements déjà effectués (plus de 3 000 ha) et à venir, l'Etat a engagé toutes les procédures pour purger tous les droits d'usages fonciers afin de faire la preuve de sa propriété sur les terres aménagées.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure par laquelle l'Etat ou la collectivité territoriale peut, dans un but d'utilité publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnisation, contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier.

Elle demeure parmi les modes de constitution du patrimoine foncier de l'Etat et des collectivités territoriales.

3.2. Les bases légales et les mesures de l'expropriation

- ✓ ***La constitution du 2 juin 1991*** : Article 15 « le droit de propriété est garanti (.....) Il ne peut y être porté atteinte que dans les cas de nécessité publique constatée dans les formes légales. Nul ne saurait être privé de sa jouissance si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une juste indemnisation fixée conformément à la loi..... » ;
- ✓ ***La loi n°034-2012 /AN du 02 juillet 2012 portant Réorganisation Agraire et Foncière au Burkina Faso et textes d'application*** : Cette loi pose les principes généraux, les modalités de l'expropriation, le processus d'expropriation et d'indemnisation et les mécanismes de gestion des plaintes à travers les articles 295 à 331.

- ✓ ***La loi n°034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural (art 25) et textes prioritaires d'application*** : ces textes réaffirment le droit de la propriété de l'Etat et d'expropriation pour disposer des terres rurales pour cause d'utilité publique, et la garantie des droits de propriété et de jouissance régulièrement établis sur les terres ;
- ✓ ***La loi n°034-2002/AN portant orientation relative au pastoralisme au Burkina Faso du 14 novembre 2002 et textes d'application*** ;
- ✓ ***La loi n°002-2001/AN portant orientation relative à la gestion de l'eau du 06 février 2001 et textes d'application.***
- ✓ ***La Politique Opérationnelle 4.12 (PO 4.12) de la Banque Mondiale portant les mesures et modalités de déplacement et de réinstallation involontaire des populations.***

Toutes ces lois et mesures affirment le droit pour l'Etat et les collectivités d'exproprier pour cause d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnisation.

3.3. La démarche pour l'expropriation par le Projet Pôle de Croissance de Bagré

- ✓ ***Information des populations de la zone sur les implications de l'acte déclaratif de la ZUP.*** Un opérateur privé indépendant a été recruté et a conduit cette campagne d'information des populations. Afin de mieux cibler et bien circonscrire la zone d'intervention, il a été créé une zone de concentration qui est la zone prioritaire d'intervention du projet pôle de croissance.
- ✓ ***Mise en place d'une commission chargée des enquêtes et de la négociation par Arrêté conjoint n° 2012-00246/MEF/MAH/MATDS du 23 juillet 2012.*** Le Gouvernement, dans un souci de transparence et de pleine participation des Populations Affectées par les activités d'aménagement du Projet, (PAP) a mis en place une commission chargée (i) de la conduite des enquêtes des populations, des concessions, des ménages, des champs et tous les biens socio-économiques individuels et collectifs, (ii) de la négociation de la consistance, des modalités des indemnisations et des compensations et (iii) les réinstallations. Cette commission comprend les comités locaux (commune), les comités provinciaux, les comités régionaux et le comité de suivi au niveau national. Elle est présidée par le Ministère de l'Economie et des Finances. L'enquête est conduite par l'opérateur indépendant qui a conduit la campagne d'information.
- ✓ ***Elaboration et mise en œuvre d'un Plan d'Action de Réinstallation (PAR) des Personnes Affectées.*** Sur la base des éléments collectés, l'opération conduit au processus d'affichage des listes des personnes et leurs biens selon les exigences de l'OP 4.12 de la Banque Mondiale. Aujourd'hui, tous les sites prioritaires identifiés pour être aménagés ont leurs études soit terminées ou en cours. Pour l'ensemble des sites, l'indemnisation est estimée à plus de 4,5

milliards de francs CFA. Chaque site fait l'objet donc d'un PAR. Le Plan d'Action de Réinstallation (PAR) avec activités de réinstallation conçues, planifiées et exécutées sous la forme de programmes de développement durable doivent procurer aux personnes déplacées par le projet suffisamment de moyens d'investissement pour leur permettre de bénéficier des avantages du projet. Le Plan de réinstallation doit prendre en compte (i) l'indemnisation des PAP, estimée pour une période transitoire d'une durée fondée sur une estimation raisonnable du temps probable nécessaire au rétablissement de leurs moyens d'existence et de leurs revenus, (ii) les aides pour la reconstruction de logement pour le cas des déplacés physique, (iii) l'aide au développement pour la viabilisation des terrains, des mécanismes de crédit, la formation ou des créations d'emploi, (iv) les besoins des groupes vulnérables au sein des populations déplacées afin qu'ils soient spécifiquement examinés lors de l'élaboration et de la mise en œuvre du plan de réinstallation.

- ✓ **L'enregistrement et la gestion des plaintes** par les différentes structures suivantes : les commissions villageoises de gestion des plaintes, le comité local communal, les démembrements de la commission des enquêtes et de négociation (provincial, régional et national).
- ✓ **La prise d'une ordonnance d'expropriation** par le juge après un examen et la gestion des plaintes ;
- ✓ **Indemnisation/compensation** : Après la validation des PAR, Bagrépôle procède au paiement des indemnisations et à la fin, délivre une ordonnance pour l'expropriation. Une compensation des pertes en terre est accordée aux personnes détentrices ou non d'un droit formel sur les terres recensées. C'est donc une compensation terre contre terres et les propriétaires terriens accèdent aux titres de propriété. L'opération d'indemnisation par Bagrépôle intervient pour clore la procédure. Elle doit être réalisée avant le début des activités du projet.
- ✓ **A la fin de la procédure d'expropriation**, le receveur des domaines transmet au receveur de la publicité foncière pour l'accomplissement de la formalité d'inscription, l'acte d'expropriation.

Comme on peut le constater, dans le cadre du Projet Pôle de Croissance, l'expropriation des populations pour cause d'utilité publique se fait dans le strict respect des lois nationales et de la politique opérationnelle (PO 4.12) de la Banque Mondiale. Les exigences essentielles auxquelles se plie le PPCB sont : (i) la juste et préalable indemnisation des PAPs par l'Etat, avant de prendre possession des terres, (ii) l'élaboration des PCGES, PCRPs et des PAR et leur mise en œuvre, (iii) le suivi-évaluation de la mise en œuvre des PAR.

Pour soutenir ces justes actions sociales, la conduite du projet dans sa dimension foncière et attitudes des populations locales, s'attache à la nécessité d'une communication sociale efficace, mettant l'accent sur l'implication des populations locales à travers des supports comme la radio.

Le Mécanisme de gestion des conflits et des plaintes dont la mise en œuvre implique tous les acteurs sera un aspect très important de la communication sociale

3.4. Bornage et immatriculation des terres aménagées au nom de l'Etat

L'immatriculation des terres aménagées est d'autant plus indispensable que les articles 65 et 66 de la loi portant régime foncier rural indiquent respectivement que « l'Etat ou les collectivités territoriales consentiront prioritairement sur les terres aménagées ou à aménager de leur domaine foncier propre en milieu rural, des baux emphytéotiques au profit des particuliers, personnes physiques ou morales de droit privé, souhaitant réaliser des investissements productifs à but lucratif en milieu rural » et que « le bail emphytéotique ne peut porter que sur une terre immatriculée ». La conséquence juridique qui en découle est que si les terres aménagées ne sont pas bornées et immatriculées au nom de l'Etat, conformément à la loi, la création par la suite, de droits fonciers sur ces terres est contestable.

Aussi, l'Etat a-t-il pris des mesures pour que toute la zone de concentration soit délimitée et bornée avec une matérialisation visuelle par des balises et immatriculée au nom de l'Etat. Cette mesure préalable met l'Etat lui-même en sécurité foncière sur ces terres aménagées et les droits tels les baux qui seront créés ne peuvent être contestés et partant cette immatriculation garantit la sécurité foncière à tous les acteurs privés qui s'installeront dans la zone de concentration, propriété de l'Etat.

3.5. L'élaboration des cahiers des charges spécifiques

Le développement de l'agriculture privée dans les zones ciblées passe par l'adoption et le respect de normes d'aménagement et de conditions d'exploitation par les divers intervenants et plus particulièrement les agro-investisseurs privés et l'Etat représenté par la société de gestion du pôle de Bagré.

Pour ce faire, partant du cahier général des charges adopté par le Gouvernement, un cahier spécifique des charges de l'agro-investisseur fixe les modalités à suivre à chaque étape de son projet et définit les droits et devoirs de l'exploitant privé, ainsi que les obligations de l'Etat.

Le projet d'installation de l'exploitant privé s'inscrit dans le cadre d'infrastructures collectives réalisées par l'Etat.

La signature du cahier spécifique des charges pour l'exploitation et la maintenance des aménagements par le Candidat constituera un préalable à la décision d'attribution des terres.

Ce cahier spécifique des charges du périmètre aménagé qui définit les obligations de mise en valeur des terres et fixe le montant et les modalités de paiement des redevances annuelles afférentes à l'utilisation des équipements collectifs de l'aménagement sera annexé au bail emphytéotique.

IV. MECANISME D'ALLOCATION

Le mécanisme d'allocation des terres tient compte de la typologie des acteurs qui désirent accéder à la terre. Ils se répartissent en :

- exploitants familiaux (superficie supérieure à 1 ha et strictement inférieure à 5 ha) ;
- petits et moyens investisseurs privés (superficie supérieure ou égale à 5 ha et strictement inférieure à 50 ha);
- les grands investisseurs privés (superficie supérieure ou égale à 50 ha et inférieure ou égale à 500 ha) ;
- les investisseurs de référence (superficie strictement supérieure à 500 ha).

4.1. Le processus d'allocation

4.1.1 Pour les exploitants familiaux

Cette catégorie est constituée des populations affectées qui après indemnisation font des demandes pour des attributions complémentaires d'une part et des populations non affectées des villages environnants ou d'autres localités du pays d'autre part.

Pour cette catégorie, un formulaire de demande leur sera remis pour remplissage.

Ces formulaires reçus feront l'objet d'analyse par une commission conformément aux dispositions du cahier des charges spécifiques pour l'exploitation des terres aménagées de type familial.

4.1.2 Pour les investisseurs privés

La sélection des investisseurs privés pour la cession des terres de l'Etat sera opérée selon trois modes :

- **Des appels d'offres pour les petits et moyens projets d'investissement ;**
- **Un appel à manifestation d'intérêt pour les grands projets ;**
- **Négociation directe entre Bagrépôle et les supers grands investisseurs.**

Cette optique est fondée sur l'intégration de la production et l'industrialisation agricoles, la commercialisation, la fédération des petits producteurs dans le cadre de projets leur permettant de dépasser la problématique foncière et d'accéder aux nouvelles techniques.

4.1.3 Pour les petits et moyens investisseurs

L'accès aux terres pour cette catégorie d'investisseurs se fait par la simple procédure de l'appel d'offres. L'appel d'offres sera publié par les voies de communication les plus appropriées afin de garantir l'accès équitable à tous les candidats.

Des critères de sélection et des grilles d'évaluation seront élaborés et validés par un processus qui allie la société en charge de la gestion du pôle de croissance et les ministères impliqués (Premier Ministre, Ministères en charge : de l'Agriculture, de l'Hydraulique, des Ressources animales, de l'Environnement, de l'Economie et Finance). La procédure de sélection, d'attribution et d'évaluation de la mise en valeur

sont celles qui sont définies dans les cahiers spécifiques des charges pour l'exploitation de type entrepreneurial.

4.1.4 Pour les grands investisseurs (plus de 50 à 500 ha) et ceux de référence (plus de 500 ha)

L'allocation des terres aux grands investisseurs se fait par un appel à manifestation d'intérêt pour les grands projets passant par une étape de présélection des dossiers avant l'approbation finale.

La société d'économie mixte chargée de la gestion de pôle de croissance, lancera un appel à manifestation d'intérêt pour les terres agricoles de la Zone de Concentration.

Diverses voies de communication seront explorées et une stratégie marketing sera adoptée. Ces demandes seront déposées au siège de la société qui procédera à une pré-évaluation technique avant de les transmettre à la Commission de sélection pour évaluation. Cette Commission de sélection constituée conformément aux textes en vigueur (loi portant RAF, loi portant régime foncier rural, cahier général des charges et cahier spécifique des charges applicables aux aménagements hydro agricoles de type entrepreneurial agricole dans la plaine de Bagré) sera chargée de statuer sur la validité des candidatures et de transmettre à la société, les avis motivés, favorables et non favorables, d'attribution foncière. La liste des candidats qualifiés sera alors publiée.

Les dossiers des investisseurs présélectionnés seront ensuite traités et évalués sous la responsabilité de la société en charge de la gestion du Pôle de croissance de Bagré, suivant une grille d'évaluation objectivement vérifiable (grille de points avec pondération des critères personnels, techniques et financiers suivant la catégorie du candidat).

Il est important, dès l'examen des dossiers de candidature, que les demandes déposées puissent être analysées afin de sélectionner les demandes présentant un minimum de garanties d'installations viables et rentables. La sélection interviendra dès ce stade afin d'éviter de bloquer le foncier par des dossiers qui n'aboutiraient pas finalement sur la réalisation de projets d'installation.

Comme on peut le constater, toutes les personnes physiques ou morales, nationales ou étrangères, présentant des références satisfaisantes dans leur secteur d'activité (agriculture ou élevage) et disposant d'une expérience dans la production et/ou la transformation et/ou la distribution des produits agro-sylvo-pastoraux, peuvent participer à cette manifestation d'intérêt.

Cette expérience est soit acquise par le candidat lui-même ou jugée à travers les compétences techniques et managériales qu'il compte engager pour la gestion du projet.

Les critères de sélection que doivent observer les projets soumis sont à minima comme suit :

- Compatibilité des cultures avec les objectifs du projet et la vocation des terres ;
- Innovation (utilisation des technologies d'énergie renouvelable,) ;
- Technologie d'irrigation utilisée et économie des ressources en eau ;
- Adéquation des moyens de production et de la technologie utilisée ;
- Valeur ajoutée ;
- Création d'emplois ;
- Approche globale et intégrée du développement ;
- Développement inclusif
- Potentiel à l'export ;
- Rentabilité.

Pour les investisseurs de référence ayant des projets de plus de 500 ha, au-delà du processus ci-dessus décrit, le Gouvernement à travers Bagrépôle conduit des négociations plus approfondies avec l'investisseur sur la base de son dossier d'investissement. En effet, l'intérêt du Gouvernement du Burkina Faso dans la location des terres aménagées de la zone du pôle de Bagré aux investisseurs privés, est principalement **d'attirer des capitaux étrangers** sous forme d'investissements productifs. Les bénéfices attendus sont plutôt **l'augmentation des niveaux d'investissements étrangers, la création d'emploi et le développement des infrastructures** (également accès au capital, à la technologie, aux marchés).

Pour leur part, les promoteurs des investissements dans les terres agricoles sont motivés entre autres par **l'opportunité d'investissement liée** aux prévisions d'une augmentation des taux de retour sur investissement dans l'agriculture et de la valeur des terres, à l'augmentation de la demande mondiale pour les produits agricoles.

Mais il existe des **risques importants** liés principalement à la possibilité **d'impacts négatifs** de ces investissements, à la fois **sociaux** (perte d'accès aux terres pour les locaux), **économiques** (répartition inégale des bénéfices, concurrence avec les activités économiques locales) ou **environnementaux** (pratiques non durables).

L'équilibre entre opportunités et risques ne peut pas se faire par les seuls **termes et conditions des contrats**. **C'est pourquoi en plus des appels à manifestation d'intérêt et des appels d'offres directs, le Gouvernement se réserve le droit de négociation approfondie avec ces investisseurs, négociation basée sur la confiance et la prise en compte d'un certain nombre d'aspects telle l'agrégation.**

Ces gros investissements peuvent résulter de la volonté du pays, d'attirer les investisseurs étrangers et seront surtout plus fonction de la confiance entre l'investisseur et les responsables nationaux que de la satisfaction de critères de sélection.

C'est pourquoi, il est important pour le Gouvernement d'avoir d'adopter une telle approche qui lui permettra par le moyen de la négociation et de la mise en confiance, d'obtenir de l'investisseur la prise en compte de certains aspects importants socio-économiques et environnementaux.

4.2. Les titres d'occupation

4.2.1. Pour les exploitants familiaux

Pour les exploitants familiaux qui sont des propriétaires terriens et qui ont reçu en compensation des terres, il leur sera délivré **des titres de propriété (titre foncier)**. Le Projet les aidera à obtenir ces titres de propriétés.

Pour les exploitants familiaux non propriétaires terriens et qui sont attributaires, ils reçoivent des **baux emphytéotiques** comme titre d'occupation.

4.2.2. Pour les investisseurs petits, moyens et grands

La société Bagrêpôle répartira les terres disponibles selon les superficies demandées et selon les disponibilités effectives. Les concessions provisoires seront localisées sur le terrain au GPS et enregistrée dans la base de données électronique, soigneusement tenue à jour.

Les candidats présélectionnés disposeront de 6 mois maximum après réception de la note de présélection pour élaborer leur dossier d'exploitation qui devra comporter les éléments suivants :

- une étude technique d'aménagement et d'équipement ;
- un business plan ;
- un dossier et accord de financement d'une banque agréée et/ou la preuve de la capacité d'autofinancement.

Après approbation technique des dossiers, un contrat de bail emphytéotique, définissant les engagements réciproques et incluant le cahier spécifique des charges, est alors signé entre l'attributaire et Bagrêpôle.

L'allocation des terres (à travers des baux) aux investisseurs privés sera basée sur le *cahier spécifique des charges* pour l'exploitation agricole de type entrepreneurial, qui définit clairement les responsabilités de chaque titulaire de domaine à bail pour aménager les terres et se conformer aux obligations sociales et environnementales.

En la matière, les articles 65 et 66 de la loi portant régime foncier rural, indiquent clairement que sur les terres aménagées par l'Etat et les collectivités territoriales, l'Etat consentirait préférentiellement des baux emphytéotiques. Le bail emphytéotique confère la jouissance des terres pour une très longue durée (18 à 99 ans) et le bail ne peut porter que sur les terres immatriculées au nom de l'Etat.

La société délivrera alors à l'attributaire un contrat de bail probatoire à court terme de 5 ans. Seuls les attributaires qui respecteront leurs obligations pendant la période probatoire seront éligibles à des baux à plus long terme.

Au bout de cinq ans, les travaux d'aménagement et la productivité de l'exploitation sont réévalués en vue de la reconduction ou le retrait de tout ou partie de la concession. Les parties objet de retrait, seront remises en circulation soit pour augmenter la superficie d'exploitants existants qui satisfont aux conditions et qui en font la demande, soit pour de nouveaux exploitants. Les critères de retrait partiel ou total seront entre autres :

- le non-respect de l'une des clauses du cahier des charges ;
- la non réalisation des aménagements ;
- le non-paiement des taxes et des redevances ;
- le niveau d'intensification culturale insuffisant sur les 3 dernières campagnes.

Au terme des cinq ans, si l'investisseur privé respecte son cahier de charges, un bail à long terme (de 18 à 99 ans) lui sera délivré.

Toutefois la durée du bail doit être toujours compatible avec les investissements réalisés et la durée de vie de l'actif productif ainsi créé.

A son échéance, le bail peut être renouvelé à la demande de l'investisseur ou de ses ayants droits.

Cependant, en fin de bail, la terre revient à l'Etat avec l'ensemble des investissements et des améliorations réalisés sans une quelconque indemnisation.

V. PRINCIPES DIRECTEURS POUR L'ALLOCATION

Dans le processus d'allocation des terres aux investisseurs, les acteurs s'appuieront sur les principes suivants :

5.1. Faire de l'agriculture le principal levier de croissance pour du développement durable

L'agriculture doit être érigée au rang de principal levier de croissance et ce à travers :

- le renforcement de la part de l'agriculture dans le produit intérieur brut (PIB) ;
- la création d'emplois supplémentaires ;
- la lutte contre la pauvreté et l'amélioration du revenu agricole de 2 à 3 fois en faveur des ruraux ;
- l'accroissement de la valeur des exportations des filières où le Burkina Faso est compétitif.

5.2. Adopter l'agrégation comme modèle d'organisation de l'agriculture sur la zone de concentration de Bagré.

L'atelier de validation du schéma directeur de développement agricole de la zone de concentration de l'étape 3 du 14/02/2012 à Tenkodogo s'est prononcé à l'unanimité pour le deuxième scénario (tendanciel amélioré) qui évite les positions extrêmes, atténue les ruptures entre les populations endogènes et exogènes, concilie les tensions et permet de réaliser les ambitions du projet.

Au regard de cette option, l'agrégation constitue un outil de développement dont la mise en œuvre réside dans la création d'un partenariat gagnant-gagnant entre l'amont productif et l'aval commercial et/ou industriel. Ce système a été expérimenté avec succès au Maroc dans le cadre « Plan Maroc Vert ». Ce système repose sur le fait d'intégrer un certain nombre

d'agriculteurs exploitants familiaux (agréés) autour d'un acteur investisseur (agrégateur) disposant d'une forte capacité managériale, financière et technique lui permettant d'optimiser le processus de production.

Les avantages de l'agrégation sont :

✓ **Pour les exploitants familiaux (agréés)**

Grâce aux techniques de production modernes apportées par l'agrégateur (encadrement rapproché et fermes de démonstration), l'agréé est en mesure d'améliorer quantitativement et qualitativement la production, et par conséquent, sa valeur commerciale. Ce transfert est facilité par les intrants et les services apportés par l'agrégateur.

L'agrégation constitue également une solution d'accès au financement pour les petits agriculteurs moyennant les avances octroyées par l'agrégateur ou à travers les banques sur la base des garanties offertes par les contrats d'agrégation.

L'agréé bénéficie également de l'opportunité que lui offre l'agrégateur en matière de reconversion vers des filières à haute valeur ajoutée. L'ensemble de ces éléments concourent à l'amélioration du revenu des agriculteurs agréés et à leur intégration à l'économie du marché.

✓ **Pour les grands investisseurs (agrégateurs)**

De son côté, l'agrégateur bénéficie des effets bénéfiques de l'agrégation à travers (i) la sécurisation de l'approvisionnement par des volumes plus importants, plus régulier et de meilleure qualité, (ii) le développement de ses capacités commerciales pour conquérir des marchés nationaux et internationaux plus importants, (iii) l'optimisation du coût logistique entre la production et le marché de destination évitant ainsi le recours à une multitude d'intermédiaires et une érosion excessive des marges.

Faire profiter les petits agriculteurs

Il faut noter que la procédure d'appel à manifestation d'intérêt peut ne profiter qu'aux grands acquéreurs dont certains, de surcroît, ne seront pas toujours des références dans le respect des exigences du cahier des charges encadrant ces opérations, et pourraient même aller jusqu'à sous-louer les terres dont ils ont bénéficiées. Aussi, pour faire profiter également de cette opération aux petits agriculteurs, le Gouvernement introduit-il le critère de l'agrégation. Il s'agit de donner la possibilité à certains grands acquéreurs de jouer le rôle d'agrégateurs et faire participer les petits agriculteurs, qu'ils soient organisés ou non dans des coopératives.

En effet, les petits agriculteurs qui constituent la majorité des exploitations agricoles dans les aménagements de Bagré (Plus de 3 000 actuellement avec moins de 5 ha chacun) ont des faibles capacités techniques et managériales et ne possèdent pas les moyens financiers pour moderniser leur système de production.

De leur côté, les agroindustriels qui ne s'impliquent que très rarement dans l'amont agricole, souffrent d'un approvisionnement irrégulier tant sur le plan quantitatif et qualitatif.

5.3. S'inscrire dans l'approche du développement durable

Les contrats fonciers doivent être conclus de manière à maximiser la contribution de l'investissement au développement durable. Pour ce faire, il peut être envisagé de développer les capacités de négociation du Gouvernement dans la clarification du type d'investissement prioritaire, dans l'évaluation des impacts sociétaux et environnementaux des investissements.

5.4. Intégrer les composantes sociétales, fiscales, environnementales etc. de l'augmentation de la productivité de l'agriculture et la répartition des bénéfices.

Pour ce faire, la contribution de l'investisseur pourrait être demandé dans la mise en œuvre des PAR.