

[Gouvernance](#) [Droit](#)

Faire progresser la gouvernance des investissements fonciers : réflexions sur un projet collaboratif d'appui technique

Promus au nom de la croissance économique et de la transition énergétique, les investissements fonciers portent souvent atteinte aux droits et favorisent la déforestation. Dans cette analyse, Lorenzo Cotula revient sur un projet de six ans qui a accompagné le changement dans la gouvernance des investissements fonciers.

Analyse de [Lorenzo Cotula](#)

Lorenzo Cotula dirige le programme « droit, économies et justice » de l'IIED

5 mai 2026



Une réunion communautaire organisée dans le cadre des activités d'ALIGN en Zambie (Photo : Rose Mosi, IIED)

Dans de nombreux pays à revenu faible ou intermédiaire, les gouvernements encouragent les investissements fonciers – de l'agriculture aux projets de « minerais critiques » – au nom de la croissance économique et de la transition énergétique.

Mais ces projets provoquent souvent la déforestation, portent atteinte aux droits des peuples autochtones, des communautés locales et des petits producteurs, et

enracinent des modèles économiques extractifs.

S'attaquer à ces problèmes suppose un changement systémique dans la gouvernance des terres et des investissements fonciers, en l'alignant sur les obligations internationales en matière de climat, de nature et de droits humains, ainsi que sur les instruments de droit souple tels que les [directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers](#).

Selon les contextes, cela peut impliquer :

- Reconnaître les droits fonciers coutumiers, en particulier là où les pressions commerciales s'intensifient
- Appuyer les organisations communautaires et leurs institutions représentatives, ouvrir un espace à leur vision du développement territorial et veiller à ce qu'elles soient écoutées dans toute décision liée aux investissements
- Renforcer les dispositifs par lesquels les projets d'investissement sont évalués, les décisions prises et les conditions fixées, et
- Garantir le respect des règles et la reddition de comptes tout au long du cycle d'investissement.

Partout dans le monde, la société civile, les mouvements sociaux, les organismes de recherche, les groupes de terrain et des gouvernements réformateurs mènent un travail important pour faire avancer ces approches. Alors que les investissements accentuent les pressions sur les terres, les écosystèmes et les communautés, la demande de traduction des instruments normatifs en réalités locales n'a jamais été aussi forte.

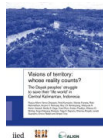
Faire progresser la gouvernance des investissements fonciers

D'août 2020 à mars 2026, le projet [Advancing Land-based Investment Governance \(ALIGN\)](#) s'est employé à répondre à cette demande, en soutenant un changement systémique dans la gouvernance des terres et des investissements fonciers. Financé par le Foreign, Commonwealth & Development Office du Royaume-Uni, le projet était piloté par une équipe réunissant l'IIED, le Columbia Center on Sustainable

Investment (CCSI) et Namati, en collaboration avec plus de 40 organisations réparties dans 22 pays d'Afrique et d'Asie.

ALIGN reposait sur trois axes de travail se renforçant mutuellement :

- Un travail de fond en Indonésie, en Sierra Leone et en Zambie, ainsi que des activités complémentaires en Afrique du Sud, pour soutenir la réforme et la mise en œuvre des politiques publiques comme les stratégies locales sur des sites sélectionnés
- Un [dispositif d'appui technique](#) offrant un soutien ponctuel et à la demande aux gouvernements, à la société civile, aux communautés locales et à d'autres acteurs dans 22 pays au total – afin de renforcer les politiques, les réglementations et les pratiques et de mettre en œuvre des projets pilotes, des stratégies de plaidoyer et des dialogues multi-acteurs, et
- [Le soutien à l'innovation et au changement d'échelle des impacts](#), par un travail de production de données probantes sur des difficultés récurrentes et par l'apprentissage entre pairs et le partage d'enseignements entre les pays du projet et au-delà.



Visions du territoire : la réalité de qui compte ? La lutte des peuples dayak pour sauver leur « monde de vie » dans le Kalimantan central, en Indonésie

Publication, 9 octobre 2025

Les partenaires d'ALIGN

- [Action Mines \(AMINES\)](#)
- [Advocates for Natural Resources and Development \(ANARDE\)](#)
- [Aliansi Masyarakat Adat Nusantara \(AMAN\) Kalteng](#)
- [Auto-promotion rurale pour un Développement Humain Durable \(ADHD\)](#)
- [Botswana Council of Non-Governmental](#)

Organisations (BOCONGO)

- [Botswana Watch](#)
- [Buganda Land Board \(BLB\)](#)
- [Centre for Environment and Development](#)
- [Centre for Environmental Justice \(CEJ\)](#)
- [Centre for Trade Policy and Development](#)
- [Centro Terra Viva \(CTV\)](#)
- [COLANDEF](#)
- [Columbia Center on Sustainable Investment \(CCSI\)](#)
- [DITSHWANELO – The Botswana Centre for Human Rights](#)
- [Ekiti State Development and Investment Promotion Agency \(EKDIPA\)](#)
- [Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture \(FAO\)](#)
- [Initiative prospective agricole et rurale \(IPAR\)](#)
- [International Land Coalition \(Afrique\)](#)
- [JKPP](#)
- [Komnasdesa-Sultra](#)
- [Komunitas Teras](#)
- [Land Network National Engagement Strategy \(LandNNEs\)](#)
- [Land Portal](#)
- [Lawyers for Human Rights](#)
- [Lembaga Bantuan Hukum \(LBH\)](#)
- [Living Limpopo](#)
- [Namati](#)
- [Ngaoubourandi](#)
- [Open Development Cambodia \(ODC\)](#)
- [Oxfam RCA](#)
- [Oxfam Tchad](#)
- [Oxfam Novib](#)
- [Promoting Economic Transition to Circular Options \(PETCO Ethiopia\)](#)
- [Publish What You Pay \(PWYP\) – Mali](#)
- [Puspaham](#)
- [Rumpus Perempuan Sultra](#)
- [Save Our Borneo](#)
- [Sustainable Development Institute \(SDI\)](#)
- [Sustainable Development Strategies Group](#)

[\(SDSG\)](#)

- [Sustainable Land and Environment Development for Ethiopia \(SULED\)](#)
- [Swadhina](#)
- [Tanzanian Land Alliance \(TALA\)](#)
- [Tanzanian Natural Resource Forum \(TNRF\)](#)
- [WALHI Kalteng](#)
- [WALHI Sultra](#)
- [Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia \(YLBHI\)](#)
- [YBBI](#)
- [Zambia Land Alliance](#)

- Masquer

S'adapter à un paysage de l'investissement en mutation

Avec le recul de ses six années d'existence, ALIGN offre un instantané de l'évolution du paysage mondial de l'investissement.

Les investissements dans l'agriculture constituaient une préoccupation majeure dès la phase de conception du projet et le sont restés tout au long de sa mise en œuvre. Ce travail a notamment porté sur la reconnaissance des [territoires autochtones face à l'expansion du palmier à huile en Indonésie](#) et sur les [droits fonciers et les questions de genre dans les zones de développement agricole du Togo](#).

À mesure que la mise en œuvre avançait, le rôle des projets de « minerais critiques » dans l'aggravation des pressions sur les terres est devenu un axe majeur de l'ensemble des volets de travail, reflétant la demande mondiale croissante pour ces minerais.

On peut citer, par exemple, les travaux soutenus par ALIGN pour répondre aux impacts du [boom du nickel en Indonésie](#), et de l'extraction du [cuivre et du manganèse en Zambie et au Botswana \(PDF\)](#). ALIGN s'est également employé à améliorer les résultats pour les communautés affectées par l'exploitation minière en [Sierra Leone](#), en [Tanzanie](#) et en [Ouganda](#).

À mi-parcours de la mise en œuvre, l'annonce d'importants accords carbone, y compris dans des pays d'intervention d'ALIGN, a fait de ce secteur une

préoccupation importante. ALIGN a aussi travaillé sur d'autres formes d'investissements fonciers, comme les énergies renouvelables et les zones économiques spéciales.

Soutenir des réponses politiquement avisées et pilotées localement

Faciliter l'accès à l'appui technique était au cœur de la théorie du changement d'ALIGN, qu'il s'agisse d'éclairer les réformes des politiques et des lois ou d'accompagner les communautés affectées par des investissements fonciers précis. Dans le même temps, le projet a remis en question les approches classiques de l'appui technique.

D'abord, la gouvernance des investissements fonciers est par nature politique. C'est pourquoi, dès sa phase de conception, ALIGN s'est appuyé sur une [analyse d'économie politique](#) pour déterminer où et comment agir.

En outre, ALIGN a écarté les modèles d'appui technique descendants et à sens unique, dans lesquels des organisations du Nord global apportent leur assistance aux décideurs du Sud global. Le projet a au contraire promu une approche collaborative et pilotée localement, consistant à :

- Concevoir et mettre en œuvre l'appui technique conjointement avec les organisations partenaires des pays concernés, qui disposaient de l'expertise et de la légitimité pour conduire l'action, qu'il s'agisse d'éclairer les processus gouvernementaux ou d'accompagner des groupes communautaires
- Travailler avec souplesse et selon des configurations variables, en fonction du contexte et des priorités des partenaires, et
- Mettre fortement l'accent sur un apprentissage entre pairs, réciproque et multidirectionnel, à tous les niveaux.

Cette approche a également facilité la fertilisation croisée entre le travail de terrain et le travail sur les politiques publiques dans chaque pays, ainsi qu'entre les processus de changement dans différents pays.

Des avancées

Les activités du projet ont éclairé la réforme ou la mise en œuvre des politiques publiques dans des contextes très divers, par des stratégies et des points d'entrée variés, et ont soutenu des milliers de personnes affectées par des investissements fonciers.

Parmi les avancées les plus parlantes :

- **Droits** : les activités soutenues par ALIGN ont renforcé le plaidoyer collectif et ascendant visant à sécuriser les droits fonciers, forestiers, territoriaux et environnementaux, notamment par la mobilisation communautaire, la cartographie participative et la revendication des droits fonciers dans la province indonésienne du [Kalimantan central](#) et dans l'État indien du [Jharkhand](#)
- **Réforme du droit** : des actions orientées vers les politiques publiques ont contribué à éclairer des réformes législatives, telles que les nouvelles exigences de consentement communautaire ou de partage des bénéfices en [Sierra Leone](#) et en [Ouganda](#)
- **Coordination institutionnelle** : les conseils apportés aux gouvernements ont permis de renforcer la coordination entre les administrations, par exemple dans les processus d'évaluation des investissements, en travaillant notamment avec un [gouvernement d'État au Nigeria](#)
- **Capacité d'agir des communautés** : des actions de terrain ont aidé les communautés affectées par l'exploitation minière à faire valoir leur capacité d'agir, à modifier les rapports de force et à obtenir réparation, indemnisation et partage des bénéfices, par exemple en [Zambie](#) et en [Tanzanie](#)
- **Planification spatiale** : les activités ont renforcé le plaidoyer ascendant, le respect des règles environnementales et la planification spatiale, en particulier au sujet du secteur du nickel dans la [province indonésienne du Sulawesi du Sud-Est](#) et du démantèlement des infrastructures charbonnières en Afrique du Sud, et
- **Apprentissage et innovation** : une [communauté de pratique](#) réunissant l'ensemble des partenaires du projet a soutenu l'innovation collective,

l'apprentissage entre pairs et la fertilisation
croisée des politiques publiques.



Intégrer les considérations climatiques dans les processus d'évaluation des investissements

Publication, 10 avril 2025

Favoriser l'apprentissage pour éclairer la mise en œuvre

Un travail continu de capitalisation des enseignements, au sein de chaque volet et entre eux, a guidé les choix d'approfondissement, d'adaptation ou de recalibrage des approches face à des contextes changeants – et l'accent mis sur les partenariats a été déterminant non seulement pour obtenir des résultats, mais aussi pour produire ces enseignements.

Les leçons tirées de ce travail ont été partagées dans le cadre d'un [cycle de webinaires](#) organisé conjointement avec [Land Portal](#). Au moment de la clôture des activités, ALIGN a publié un [recueil d'études de cas](#) sur les expériences du dispositif d'appui technique, ainsi qu'un [rapport de partage d'enseignements](#) sur les travaux consacrés au foncier et aux transitions justes en Indonésie et en Zambie.

Le projet a par ailleurs diffusé des guides et des boîtes à outils portant notamment sur : la [garantie du respect des droits de participation des femmes](#) ; le renforcement des [études d'impact environnemental](#) et des [processus d'approbation des investissements](#) ; la prise en compte des [questions de gouvernance foncière dans la planification des transitions justes](#) ; la promotion de la [justice climatique](#) ; et le traitement des questions liées aux [contrats, lois et traités d'investissement](#). ALIGN a également publié une série de notes plus brèves, les « governance flashes ».



Améliorer la gouvernance des investissements fonciers : études de cas sur les stratégies et l'impact du dispositif d'appui technique d'ALIGN

Publication, 12 mai 2026

Et maintenant ? Aller au-delà d'ALIGN

ALIGN a désormais pris fin. Mais les approches, les alliances et la dynamique qu'il a fait naître lui survivent, et ouvrent la voie à de nouvelles collaborations. Nombre de partenaires qui ont été au cœur de l'impact d'ALIGN sur les politiques et les pratiques se débattent aujourd'hui avec un environnement de financement difficile et un espace civique qui se rétrécit – mais ils sont déterminés à poursuivre ce travail.

Surmonter ces obstacles systémiques exigera un engagement encore plus fort en faveur de partenariats d'égal à égal et d'approches politiquement avisées. À l'IIED, la capacité à répondre aux priorités de nos partenaires continuera de guider notre travail pour faire évoluer la gouvernance des terres et des investissements fonciers.

Lorenzo Cotula a été directeur du projet ALIGN. Cette analyse reflète le travail collectif de nombreux collègues de l'ensemble de l'équipe ALIGN. Elle a bénéficié des commentaires d'[Emily Polack](#), Lara Fornabaio, [Nathaniah Jacobs](#) et [Rose Mosi](#).

Financé par le Foreign, Commonwealth & Development Office du Royaume-Uni, ALIGN a été mis en œuvre par une équipe réunissant l'IIED, le Columbia Center on Sustainable Investment (CCSI) et Namati, l'IIED assurant la gestion d'ensemble de la subvention, en collaboration avec plus de 40 organisations partenaires réparties dans 22 pays d'Afrique et d'Asie. Les opinions exprimées dans cette analyse ne reflètent toutefois pas nécessairement les positions ou les politiques officielles des partenaires d'ALIGN ou du gouvernement britannique.

À propos de l'auteur

Traduction française de l'article « Advancing land-based investment governance: reflections on a collaborative technical support project », publié par l'International Institute for Environment and Development (IIED) le 5 mai 2026.