

## Réorganisations foncières et transmission de la propriété dans les exploitations agricoles du littoral albanais. Vers un abandon de l'agriculture ?

Guri F., Jouve A.-M.

*in*

Jouve A.-M. (ed.).  
Transitions foncières dans les Balkans : Roumanie, Albanie, Grèce

Montpellier : CIHEAM  
Options Méditerranéennes : Série A. Séminaires Méditerranéens; n. 82

2009  
pages 39-54

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=800939>

To cite this article / Pour citer cet article

Guri F., Jouve A.-M. **Réorganisations foncières et transmission de la propriété dans les exploitations agricoles du littoral albanais. Vers un abandon de l'agriculture ?**. In : Jouve A.-M. (ed.). *Transitions foncières dans les Balkans : Roumanie, Albanie, Grèce*. Montpellier : CIHEAM, 2009. p. 39-54 (Options Méditerranéennes : Série A. Séminaires Méditerranéens; n. 82)



<http://www.ciheam.org/>  
<http://om.ciheam.org/>

# Réorganisations foncières et transmission de la propriété dans les exploitations agricoles du littoral albanais

## Vers un abandon de l'agriculture ?

Fatmir Guri et Anne-Marie Jouve  
Université de Tirana et CIHEAM-IAM Montpellier

---

**Résumé.** Après plus de quinze ans de décollectivisation et de réforme agraire en Albanie, le problème de succession commence à se poser dans la plupart des mini exploitations agricoles qui en sont issues. Dans un pays ayant une population agricole de plus de 45%, le problème n'est pas tant de trouver des successeurs qui vont continuer l'activité agricole mais de partager (ou non) les lopins de terre entre les membres de la famille. L'objectif principal de cette communication est d'analyser les modèles de transmission du foncier d'une génération à l'autre et de comprendre les raisons qui poussent les agriculteurs à les adopter. En particulier, on tentera de répondre aux questions : Dans la situation actuelle, qui prend les décisions sur le modèle de transmission de la terre ? Quelles sont les raisons qui poussent les familles agricoles vers un certain type de modèle ? Les agriculteurs préfèrent-ils une logique familiale ou d'exploitation dans le processus de transmission de la terre et pourquoi ?

Le travail s'appuie sur l'étude d'une zone agricole qui connaît un début de développement touristique pour comprendre le changement de raisonnement des agriculteurs quand la terre prend une valeur beaucoup plus importante. Les enquêtes ont été réalisées pendant la période de mars à juin 2005, dans trois villages de la zone littorale, à 60 km de Tirana.

L'examen des premiers résultats de cette étude montre que la transmission intergénérationnelle du foncier se pose en termes inédits dans ces micro-exploitations albanaises issues de la réforme agraire de 1991. C'est la première fois en effet que ces familles agricoles sont propriétaires de terres : avant la collectivisation, elles travaillaient en métayage sous l'autorité d'un bey puis elles ont été membres des coopératives pendant la période socialiste. Le modèle de transmission des terres qu'elles adoptent se réfère principalement à celui de la réforme agraire de 1991, c'est à dire un partage égalitaire entre tous les ayants-droit, sans considération pour la durabilité de l'exploitation agricole. Il faut noter toutefois qu'il s'agit d'une version "améliorée" du modèle, puisque le partage prend en compte la multifonctionnalité de la terre et se fait en fonction de sa valeur, agricole et touristique.

**Mots-clés.** propriété foncière ; transmission intergénérationnelle ; exploitations agricoles ; Albanie

### ***Land reorganisation and land transmission in the agricultural farms of the Albanian coastal area. Is agriculture being abandoned?***

**Abstract.** After fifteen years of decollectivisation and agrarian reform in Albania, the majority of the resulting mini farms are facing the problem of succession. With an agricultural population of more than 45%, the main problem in Albanian villages is not to find a successor to continue farm work but to divide (or not) the small areas between family members. The main objective of this paper is to analyse land ownership transmission models from one generation to the next and to understand the reasons why the farmers have chosen these models. In particular, an effort is made to answer the following questions. In the present situation, who takes the decision concerning the land ownership transmission model used by a family. What leads farming families towards a certain type of model? Do farmers prefer a family or farm approach in the transmission process and why?

The work addresses an agricultural area where the development of tourism is starting so that we can understand the change in farmers' strategy when land can be used for purposes other than agriculture and its value is greater than that of farm land. Questionnaires were completed in three coastal villages 60 km from Tirana.

The preliminary results of the study show that the intergenerational transmission of land is conducted according to the same rules as those of the 1991 agrarian reform. For these families that have now become

*landowners for the first time (before 1946 the land owner was a bey and after 1946 they were members of a socialist cooperative), the agrarian reform model is the only one they know and their main reference. Preferring a family-based strategy to a holding-based approach, they divide the land in an equitable manner without taking the sustainability of the farm into consideration. Nevertheless, it must be mentioned that it is an 'improved' version of the model because land transmission is performed on a value basis, taking its features (farming, tourism) into account.*

**Key words.** Land ownership, intergenerational land transmission, farm, Albania

---

## I – Introduction

Après plus de quinze ans de décollectivisation, la question de la succession des exploitations agricoles se pose de manière inédite en Albanie. Pour la plupart des exploitants, c'est en effet la première fois dans l'histoire de leur famille qu'ils sont propriétaires fonciers et amenés à transmettre la terre à leurs descendants et il est intéressant d'analyser les stratégies des familles et d'expliquer leurs choix en faveur de l'exploitation agricole et/ou du partage du bien foncier entre les héritiers.

L'objectif principal de cet article est d'identifier les facteurs qui sont les plus importants pour les exploitants agricoles albanais dans le processus de transmission de la terre, le déroulement de ce processus et enfin les modèles qui sont utilisés. Les questions sont notamment :

- ❑ quels sont les mécanismes successoraux mis en œuvre : règle d'héritage (égalitaire ou pas), mode de partage ?
- ❑ quelles sont les dimensions culturelles (traditions, représentations), politiques et économiques du système de transmission adopté ?

L'étude est réalisée dans une zone littorale du centre de l'Albanie qui combine deux caractéristiques très intéressantes :

- ❑ avant 1946 et la collectivisation, la zone faisait partie d'un grand domaine propriété d'un bey. Aussi ce n'est que depuis la réforme foncière de 1991 que les exploitants de cette zone sont propriétaires de leur terre et ont le droit, pour la première fois dans l'histoire de leur famille, de décider de sa transmission ;
- ❑ la zone connaît un début de développement touristique et on observe, avec la construction des premiers immeubles touristiques et une demande foncière toujours croissante de la part des citoyens, un changement des stratégies des exploitants vers le tourisme.

L'article est construit en cinq parties. La première retrace très brièvement l'histoire du foncier en Albanie pendant le siècle dernier (héritage ottoman, réformes agraires, processus de collectivisation en 1946 puis de décollectivisation en 1991) ; la deuxième partie porte sur les coutumes en matière de transmission du foncier rural en Albanie ; la troisième décrit la méthodologie des enquêtes et les caractéristiques principales de la zone d'étude ; la quatrième partie présente les résultats de notre travail et explique le modèle de transmission du foncier dans la zone étudiée ; la dernière est consacrée aux conclusions de notre travail.

## II – Bref historique foncier

### 1. Réformes agraires et collectivisation en Albanie avant 1990

La propriété foncière en Albanie, après cinq siècles d'appartenance à l'Empire ottoman, était organisée avant l'année 1912, date de son indépendance, en *çiflik* et *timar* qui étaient des terres données en récompense par le gouvernement à des administrateurs d'un territoire.

*« Le trait fondamental du système des timareve était la propriété totale de l'Etat sur la terre. Cohérent avec le caractère féodal et militaire de l'Empire ottoman, le système féodal de la possession des terres occupait un rôle très important. Ce système reposait sur l'institution des spahinj (les chevaliers) à qui l'Etat concédait des domaines plus ou moins grands conditionnés par l'obligation de contrôler militairement le territoire. Dans son principe initial, cette possession était temporaire, mais le système des timars évoluant en permettant l'héritage des fonds a créé les conditions favorables pour que se crée une couche d'aristocratie foncière sur des fondements solides.*

*Le mot çiflig a eu d'abord la signification d'un morceau de terre que les spahinj donnaient à exploiter sous conditions à un paysan (sans droits et soumis). Cette concession était transmissible par héritage, conformément aux obligations que les spahinjs avaient envers l'Etat, mais sans qu'il y ait vraiment droit de propriété.*

*Dans une seconde signification, le mot çiflig désigne le domaine concédé à l'origine par l'Etat mais devenu une grande propriété privée et féodale, non conditionné par des obligations militaires. Le mot çiflig signifie aussi une grande propriété féodale et privée qui occupait totalement ou partiellement les terres d'un village, voire quelques villages ou même une région entière. » (Civici 2001)*

A côté de ces grands domaines publics et privés, il y avait aussi des petites exploitations privées et des terres communales, forme de gestion très répandue, spécialement pour les parcours, les prairies et les forêts non domaniales. Le premier Etat albanais héritait ainsi d'une organisation foncière dominée par les latifundia (55% de la superficie agricole utile) (Civici, 2001), avec de petites exploitations individuelles, surtout dans les zones de colline et de montagne.

L'Etat albanais confisqua dès 1913 les latifundia de l'Etat turc et entreprit une série de réformes agraires. La première, tentée par le gouvernement de Fan Noli après la révolution de 1924, n'a pas été appliquée. La seconde, mise en œuvre par le roi Zog 1<sup>er</sup> en 1932 a eu des effets très limités (8 109 ha distribués).

La période 1925-1945 a été marquée par un morcellement important des propriétés privées, dû aux héritages et aux ventes partielles. Mais l'agriculture albanaise d'après-guerre restait encore caractérisée par une structure foncière inégale, avec une proportion de paysans sans terre de 13% des ménages ruraux, le latifundia réduit de moitié (27% des terres agricoles et 3% des exploitations) et une majorité de petites propriétés (77% des exploitations, avec une taille moyenne de 1,1 ha, occupant 33% des terres). Ces fortes inégalités des structures foncières se répercutaient au niveau économique entre les différents groupes de la population, compte-tenu du fait que l'agriculture était le secteur principal de la vie économique du pays,

Arrivé au pouvoir après la seconde guerre mondiale, le Parti Communiste a approuvé le 25 août 1945 la loi « sur la réforme agraire ». Cette loi a exproprié totalement ou partiellement, sans aucune indemnité, les grands propriétaires et les latifundiaires et la terre a été distribuée aux paysans sans terre (147 340 ha distribués). En 1946, une version plus radicale de la réforme a fixé une superficie maximale de 5 ha pour toutes les familles rurales et a entraîné la disparition complète des grands propriétaires en faveur des exploitations de petite taille. Mais l'existence de cette nouvelle petite paysannerie libre, possédant des droits de propriété complets, fut très

éphémère. En effet, simultanément à cette distribution, la terre a été collectivisée, avec la création de la première coopérative en 1946. Pendant les années suivantes la collectivisation a été le devoir primordial dans les villages, la création des coopératives laissant seulement aux paysans la possibilité d'avoir des lopins de terre pour la consommation personnelle.

En 1976, la nouvelle constitution a reconnu *de juro* le processus de collectivisation de l'agriculture et l'abolition de la propriété privée de la terre dans la République Populaire Socialiste d'Albanie.

A ce moment, il existait deux organisations foncières dans le pays :

- ❑ les coopératives (au nombre de 462), formellement propriété de groupes, étaient gérées par les cadres de l'Etat et devaient produire les types de productions et les quantités demandées par l'Etat. Les coopératives agricoles devaient assurer de l'emploi pour tous les membres de la communauté villageoise, sans se préoccuper de l'efficacité économique. Les salaires variaient selon le niveau de profit des coopératives. Les coopératives, d'abord créées au niveau du village, avec adhésion facultative, rendue obligatoire en 1957, ont été regroupées au nom de l'efficacité économique entre 1961 et 1971. Cela a totalement détaché les coopérateurs du processus de prise de décision et a aboli de facto la propriété coopérative, mais aucun acte législatif n'a entériné cette expropriation (Civici, 1997) ;
- ❑ les entreprises agricoles de l'Etat (160) étaient créées sur les terres des ex-exploitations étrangères, les terres de l'Etat, les possessions des institutions religieuses, des terres confisquées aux individus condamnés comme ennemis du peuple et des terres marécageuses, asséchées et bonifiées. Les travailleurs étaient des salariés de l'Etat, bénéficiant de droits sociaux, etc. Les rendements étaient de 30 à 40% plus élevés que dans les coopératives mais avec des niveaux d'investissements plus importants.

En 1979, l'étatisation des terres était totale et plus aucune famille en Albanie ne pratiquait légalement l'agriculture privée.

## 2. Le processus de dé-collectivisation

L'agriculture a connu des changements radicaux pendant la période 1991-2001 à cause du bouleversement politique, économique et social du pays au début des années 90. Sous la pression de la révolte populaire, elle a été le premier secteur économique qui a été privatisé et libéralisé totalement pendant les années 1991-1994, avec la « loi de la terre » de 1991 qui a redistribué les terres agricoles et le capital d'exploitation des coopératives agricoles, et la privatisation des fermes d'Etat en 1994. Il est manifeste que cette loi est déterminante dans l'explication des structures foncières et des problèmes que connaissent aujourd'hui les exploitations agricoles du pays.

« La loi de la terre » (loi sur la privatisation des terres agricoles du 31.07. 1991) est une loi voulue par le premier gouvernement pluraliste albanais pour tenter d'ajuster la situation précaire de l'économie albanaise et la situation alimentaire du pays. Selon Civici (2001), les caractéristiques de cette loi sont :

- ❑ la dissolution des coopératives agricoles et la distribution « équitable » des terres des coopératives aux habitants de chaque village, c'est-à-dire qu'elle concerne la superficie par personne, la qualité de la terre en terme de fertilité, de pente, d'irrigation, la distance entre la terre et le village, etc. ;
- ❑ les bénéficiaires de cette loi sont les familles paysannes enregistrées comme membres des ex-coopératives agricoles au 31 juillet 1990 ;

- ❑ la surface de terre disponible de chaque village a été divisée en fonction du nombre de membres de chaque famille, selon les dispositions énoncées ci-dessus ;
- ❑ la terre a été attribuée gratuitement aux paysans sans que ceux-ci bénéficient pleinement du droit de propriété : ils ne peuvent ni la vendre, ni la donner en location, ni la mettre en gage ; ils n'ont pas non plus le droit d'acheter des terres. La loi de juillet 1995 leur a donné par la suite des droits de propriété complets sur les terres agricoles;
- ❑ la distribution des terres a été assurée par une commission de paysans résidant dans le territoire concerné. Ces commissions locales sont liées à des commissions régionales puis centrales et nationales ;
- ❑ il est prévu d'indemniser les anciens propriétaires des terres (enregistrés comme tels jusqu'en 1946, année de la réforme agraire) mais le problème de l'indemnisation a été renvoyé à une phase ultérieure et reste encore non résolu, en raison de son coût économique très élevé pour l'Etat albanais.

Les changements dans les structures agricoles et dans la production agricole ont été radicaux. Pour les mettre en évidence, on a comparé la situation de l'agriculture albanaise avant et après la dé-collectivisation, en retenant seulement quatre critères : le nombre d'exploitations agricoles, la surface moyenne, la façon de produire et la façon de commercialiser.

**Tableau 1. Comparaison de la situation de l'agriculture albanaise avant et après la dé-collectivisation**

Situation de l'agriculture en 1990	Situation de l'agriculture en 1994
622 exploitations agricoles	466 670 exploitations agricoles individuelles
dont 160 fermes d'Etat et 462 coopératives	
La surface moyenne des exploitations est de 1065 ha (respectivement 1070 ha et 1050 ha pour les fermes d'Etat et les coopératives)	La surface moyenne des exploitations est de 1,4 ha
Production assez intensive et mécanisée	Production moins intensive et non mécanisée
Production à grande échelle, commercialisée à 100% par l'Etat	Production pour l'autosuffisance familiale et vente des surplus sur le marché individuellement

Source : *Elaboration personnelle selon Civici (2001)*

### **III – Les traditions de transmission du foncier dans l'espace rural albanais**

L'importance des bouleversements fonciers qu'a connus l'Albanie conduit à s'interroger sur la pérennité des comportements patrimoniaux relatifs à la terre (David, 1988) et sur l'influence que les traditions pourraient avoir dans l'adoption du système actuel de transmission du foncier agricole.

Comme dans l'ensemble des Balkans, la famille élargie était le modèle dominant du ménage familial dans les zones rurales albanaises avant la deuxième guerre mondiale ; c'était une famille de type patriarcal où coexistaient plusieurs générations, vivant sous le même toit (Lerin et Biba, 2001). Cette tradition était plus répandue dans le nord du pays et dans la zone montagneuse du sud. La famille pouvait se diviser avec le consensus du père de famille ou après sa mort (Lastarria-Cornhiel et Wheeler, 1998). Les derniers vestiges de cette organisation se trouvent encore aujourd'hui dans la zone rurale du Kosovo. Dans les autres cas, la famille était moins nombreuse, ce qui conduisait à un partage de la terre entre les descendants de mêmes parents. Les règles d'héritage fixaient que la terre était partagée entre les fils de la famille (les filles ne prenaient pas part au partage).

Dans les traditions des zones rurales on peut identifier différents types de pratiques vis à vis des femmes concernant le partage de la terre :

- ❑ les femmes n'héritent pas de la propriété de la famille ainsi que leurs descendants parce que dans la tradition, spécialement dans les zones du nord (Shkodra, Kukës, Dibra), l'héritage passe seulement par les hommes et pas par les femmes (seule la lignée du sang a de la valeur et pas celle du lait) ;
- ❑ dans les zones du sud (Vlora, Gjirokastra, Korça), où la pression de l'Etat ottoman était plus forte, les filles avaient aussi le droit de participer au partage de la propriété mais seulement dans les cas où la terre était suffisante pour les fils. Sinon, on se retrouvait dans le premier cas, avec la seule différence que cette fois-ci les filles offraient « volontairement » leurs parts aux frères sans compensation ;
- ❑ dans l'ensemble des zones rurales, les épouses n'avaient pas le droit de bénéficier de l'héritage après la mort de leur mari et d'avoir une part de propriété pour elles-mêmes ; la terre se partageait généralement entre les fils et celui qui restait dans la maison des parents (souvent le cadet) s'occupait de sa mère.

Actuellement, la transmission de la terre agricole dans les zones rurales est faite par le père de famille avant sa mort. Dans presque toutes les zones, le partage entre les fils est plus ou moins égalitaire et c'est généralement le cadet qui s'installe dans la famille des parents et s'occupe d'eux. Les filles sont discriminées qui perdent tous les droits sur les propriétés de leurs parents si elles sont mariées (et même si elles ne sont pas mariées). Cela est contraire à la législation albanaise selon laquelle il n'y a pas de différence entre les héritiers en fonction de leur genre, mais dans la plupart des cas les filles donnent volontairement la terre aux frères.

Depuis la privatisation, on observe en effet un retour aux anciennes traditions qui avaient été minées par le pouvoir communiste (Lerin et Biba, 2001). S. Lastarria-Cornheil et R. Wheeler (1998) ont observé que dans les zones du nord et du centre de l'Albanie, le partage de la terre exclusivement entre les fils de la famille était non seulement pratiqué mais aussi accepté par les filles elles-mêmes. Au contraire, dans les zones du sud, traditionnellement touchées par l'émigration, et avec un rôle des femmes assez important, le partage égal de la terre entre tous les membres de la famille est accepté et pratiqué. Selon une étude réalisée en 1996 dans différentes zones du pays, on a vu que dans les zones où il y avait une propriété foncière familiale avant 1945 et des traditions de gestion familiale du foncier, les décisions sont plus radicales et le partage de la terre est plus limité ; au contraire, dans les zones où traditionnellement les familles n'étaient pas propriétaires de terre, les décisions de partage sont plus souples (Wheeler, 1998).

## IV – Présentation de la zone d'étude et méthodologie

La zone d'étude est localisée sur le littoral albanais, au sud-ouest de la ville de Kavaja qui joue un rôle de marché pour les villages étudiés (carte 1). Les trois villages étudiés, Rreth-Greth, Greth i Mesëm et Spillej, se trouvent sur une ligne allant vers la mer, à une distance de deux kilomètres et demi pour le premier village, un kilomètre pour le deuxième village et quelques dizaines de mètres pour le troisième village. Cette localisation des villages a été choisie avec l'objectif d'analyser l'influence du tourisme littoral dans le processus de transmission du foncier. Cette situation est également intéressante à cause de la route qui relie les villages à la route nationale, route en bon état qui a été inaugurée en 1998 et qui a ouvert les villages vers la ville de Kavaja en réduisant l'enclavement de cette zone.

La dynamique de la zone peut être considérée comme une étape historique du développement des activités touristiques et en même temps de la création de la rente de localisation que prend la terre agricole.

### 1. La zone d'étude

#### A. Historique

Les villages de la zone sont généralement récents, leur création résultant d'un appel de main-d'œuvre, lié aux défrichements et au développement agricole après la déforestation faite au début du siècle et après la seconde guerre mondiale. Les terres et les forêts appartenaient à de grands propriétaires agricoles (beys), absentéistes qui ont voulu défricher et mettre en valeur les terres qu'ils cultivaient. Cette spécificité fait qu'il n'y a pas de conflits sur la terre parce que les paysans actuels n'ont jamais été propriétaires de la terre avant 1946. L'historique de la zone passe par des étapes obligatoires, qui sont la collectivisation en 1957 qui a duré jusqu'en 1991, en passant par les réorganisations des coopératives entre 1961 et 1971. Les trois villages faisaient partie de la même coopérative.

Il est intéressant de souligner que malgré la collectivisation, l'identité des villages est restée intacte et a une existence forte jusqu'à aujourd'hui. Cela confirme les observations de F. Lerin et G. Biba (2001) qui soulignent que le village constitue avec la famille une institution fondamentale de la société rurale albanaise.

#### B. La population

Le caractère récent des villages permet d'expliquer l'attitude ouverte des populations envers les nouveaux venus depuis 1990, qui sont plus nombreux dans la zone côtière. Si on fait une typologie de ces nouveaux arrivants, on peut distinguer deux types d'acteurs :

- ❑ les gens des villages de colline qui se situent autour de la zone de plaine. Au cours des dernières années, plusieurs exploitants de la colline se sont installés dans la zone de plaine, achetant de petites superficies de terre pour construire des maisons qui ont toujours une double fonction : habitation de la famille et maison d'accueil pour les touristes pendant l'été. Bien que la maison soit transférée vers la plaine, l'exploitation reste toujours dans la colline. La vieille maison est souvent abandonnée par manque d'acheteur ;
- ❑ les seconds acteurs sont des gens de Tirana, Berat Elbasan, etc. qui ont acheté des superficies agricoles pour bâtir des maisons à côté de la mer ou des établissements de services (hôtels, restaurants etc.). Généralement les superficies sont limitées et varient de 100m<sup>2</sup> à 1 000m<sup>2</sup>.

Carte 1. Présentation de l'Albanie et de la zone étudiée



Source : élaboration des auteurs

### C. Les productions agricoles

Les productions traditionnelles de la zone sont les céréales et les haricots blancs, les fourrages et les légumes. Le village Greth i Mesëm a connu pendant la période de collectivisation un développement de l'arboriculture fruitière (pêchers, pommiers, agrumes) et de la vigne, tradition qu'il a recommencée à valoriser en plantant de nouvelles superficies (jusqu'à maintenant limitées à quelques centaines de mètres carrés mais en progression), réalisées après la construction de la route pour profiter de cette opportunité de liaison avec le marché.

La culture de la vigne est importante dans la tradition albanaise pour la production du raki qui est la boisson alcoolisée traditionnelle albanaise et pour la consommation des raisins. Les variétés qui sont cultivées sont aussi bien destinées à la transformation qu'à la consommation, afin de limiter les risques du marché. Les techniques de production sont en amélioration et reflètent les techniques italiennes.

Les produits traditionnels comme les céréales, les haricots etc. sont encore présents dans la zone, mais avec beaucoup de difficultés. La production de céréales témoigne toujours de la volonté de l'exploitant d'assurer le « pain de la famille », ce qui indique une persistance de la logique d'autosuffisance et qu'il n'y a pas un passage complet à l'économie de marché. Ceci est plus vrai dans les collines qui sont moins impliquées dans la logique touristique.

L'élevage est constitué d'un cheptel de 3 à 4 vaches par famille. Généralement, la production est vendue aux laiteries du village ou aux touristes qui sont, chaque année, plus présents dans la zone.

#### **D. Le marché de la zone**

L'éloignement de la ville de Kavaja n'en fait pas un marché intéressant pour les produits locaux. La formation d'un marché touristique est en train de créer une alternative et une possibilité d'augmentation des prix mais il ne compense pas encore la faiblesse du marché urbain et les paysans se plaignent des prix très bas, généralement le tiers des prix qu'on a pu observer dans les zones plus touristiques.

#### **E. Activités non agricoles**

En réponse à l'isolement de la zone, on observe une grande diversification des activités non agricoles, avec la présence de tous les métiers artisanaux, de l'activité de pêche, de la maçonnerie qui a beaucoup évolué pendant les deux dernières années et du tourisme en fort développement pendant les trois dernières années, spécialement sur la zone littorale. Le tourisme est plus à caractère familial dans les d'exploitations que de type industriel avec des grands hôtels et autres unités de service.

### **4. La méthodologie de l'étude**

Les résultats empiriques de l'étude sont le fruit d'une enquête réalisée auprès des exploitants de la zone. L'enquête visait à recueillir des informations concernant les stratégies des exploitants dans le processus de transmission de la terre agricole à leurs descendants et le processus de prise de décision.

On a réalisé 46 enquêtes dans trois villages situés à des distances variables de la mer. Le choix des exploitations enquêtées a été fait de façon aléatoire dans chaque village.

**Tableau 2. Répartition des exploitations enquêtées**

Villages	Distance à la mer	Nombre d'enquêtes
Spillej	-	20
Rreth-Greth	1000 m	15
Greth i Mesëm	2000 m	11

Source : nos enquêtes

Les enquêtes ont été effectuées pendant la période mars-avril 2005, dans le cadre d'une étude portant sur le foncier dans la zone. L'utilisation d'un questionnaire semi-ouvert a permis de mener des entretiens avec les exploitants mais aussi avec des membres de la famille.

La connaissance des caractéristiques de la famille est indispensable pour la compréhension des stratégies des exploitants. Outre le fait que la famille soit un facteur important de production parce qu'elle assure la force de travail de l'exploitation, la taille, la composition et l'organisation de la famille constituent des éléments primordiaux d'information pour notre étude.

Le nombre moyen des membres de la famille est de 5.9 dans notre zone d'étude, parmi lesquels 3.4 sont en âge de travail dont 1 seulement travaille hors de l'agriculture. Cela confirme les résultats d'une étude faite dans la zone littorale du district de Kavaja, selon lesquels les travailleurs de notre zone d'étude sont plus employés dans l'agriculture que dans les autres secteurs. Les chefs d'exploitation sont généralement d'âge moyen : dans l'échantillon enquêté plus de 63% ont entre 40 et 60 ans, 30% plus de 60 ans et 7% de moins de 40 ans.

La superficie de terre par personne distribuée par la réforme de 1991 est plus faible à proximité de la mer et passe de 4800m<sup>2</sup> par personne dans le village de Rreth-Greth, à 2500m<sup>2</sup> par personne dans le village Spillej. Au contraire la population en termes de famille (terme qui est utilisé pour définir les exploitations) reste stable, sinon avec une légère augmentation ; cette tendance s'explique par le déplacement des familles qui ont habité dans les collines et se sont installées dans le village.

Les exploitations de la zone d'étude ont une surface 1.4-1.8 ha selon la taille de la famille et la localisation, avec une surface en friche qui ne dépasse pas les 25% pour toute la zone. La surface en friche est liée à la qualité médiocre d'une partie de la SAU mais aussi au manque d'intérêt à cultiver la terre des familles qui font du tourisme ou qui émigrent. L'exploitation est généralement cultivée en céréales (plus de 50% de la surface totale), maraîchage (presque 30%), haricots blancs et pommes de terre. Généralement, l'élevage (3 à 4 vaches) est orienté vers la vente aux laiteries du village ou aux touristes.

## **V – Les caractéristiques de la transmission du foncier dans la zone**

La question de la transmission du foncier dans la zone s'inscrit dans un cadre assez particulier, avec deux caractéristiques principales :

### ***- Le manque de tradition dans la transmission du foncier.***

Faisant anciennement partie d'un grand domaine, la zone n'a pas de tradition de transmission du foncier ; les exploitants n'ont été propriétaires que pendant une courte période entre la réforme agraire de 1946 et l'installation des coopératives qui ont commencé pendant les années 1950. En fait, la période qui a commencé en 1991 constitue le premier temps long pendant lequel les exploitants sont aussi propriétaires de la terre agricole et ils n'ont donc pas de mémoire historique concernant le partage du foncier. Le fait que la terre en leur possession n'ait pas été « terre du père » mais que c'est « une terre reçue » est très important dans la détermination du degré de liberté des paysans d'exploiter la terre (Civici, 1999) et dans la détermination de leurs choix successoraux. Le manque d'un modèle familial de transmission de la terre permet de comprendre les réactions des agriculteurs, en dehors des schémas déjà établis par les coutumes qui restent généralement fortes dans les sociétés traditionnelles.

### ***- Des enjeux fonciers assez importants liés à la valeur élevée des terres agricoles dans la zone, spécialement celles qui sont localisées à côté de la mer (Guri, Jouve, 2003).***

Le développement touristique de la zone a créé une demande foncière assez importante et la terre prend une valeur qui est fonction des caractéristiques touristiques et non des caractéristiques agricoles. Le niveau de fertilité, l'irrigation, etc. ont cédé aux critères de distance à la mer, distance à la route, niveau des infrastructures, etc. La terre change d'utilisation et sort quelquefois définitivement de l'agriculture. Dans ces conditions, la valeur de

la terre augmente considérablement, en constituant pour la famille un patrimoine encore plus important, mais cette fois-ci facilement échangeable par le biais du marché.

Ces deux éléments sont fondamentaux pour comprendre le mode d'organisation dans la zone, les facteurs qui déterminent le processus de transmission du foncier et les conséquences agricoles et sociales dans la zone. On va voir que ces éléments vont jouer un rôle très important dans les décisions des exploitants et aussi dans le développement de la zone.

Mais il est important de souligner que la zone choisie - très intéressante à cause de ses particularités - est loin d'être représentative du processus de transmission du foncier en Albanie.

## **1. Le processus de transmission du foncier dans les villages étudiés**

Nous allons tenter de répondre aux deux questions de départ et analyser notamment la stratégie de transmission du foncier dans la zone côtière, les priorités respectives données dans les exploitations familiales de la zone à l'unité familiale et à l'unité de production et les implications qu'ont ces décisions pour l'avenir de la zone.

Dans la majorité (sinon la totalité) des enquêtes réalisées, les caractéristiques de transmission du foncier sont les mêmes dans toute la zone, avec très peu de différences entre la partie « colline » qui reste encore plus agricole et la partie « plaine », déjà consciente des possibilités de développement liées au tourisme.

*Le foncier est toujours partagé par le chef de famille.* Cela n'est pas seulement lié au fait que le document de propriété issu de la réforme de 1991 est fait en son nom, mais aussi parce que généralement le chef de famille garde encore un rôle assez important dans la famille rurale albanaise. Bien que les superficies de la terre partagée entre les exploitants aient été calculées selon le nombre de membres de la famille, dans le document de propriété, seul figure le nom du chef de famille et ceux des autres membres de la famille n'y figurent pas. D'après A. Civici (1999), le rôle dominant du chef de famille dans le processus de partage de la terre est lié au fait que le document de propriété est à son nom. Il est vrai que ce raisonnement paraît juste mais il ne faut pas oublier le fait que l'organisation de la famille albanaise, spécialement dans les zones rurales, soit basée sur un rôle important du chef de famille.

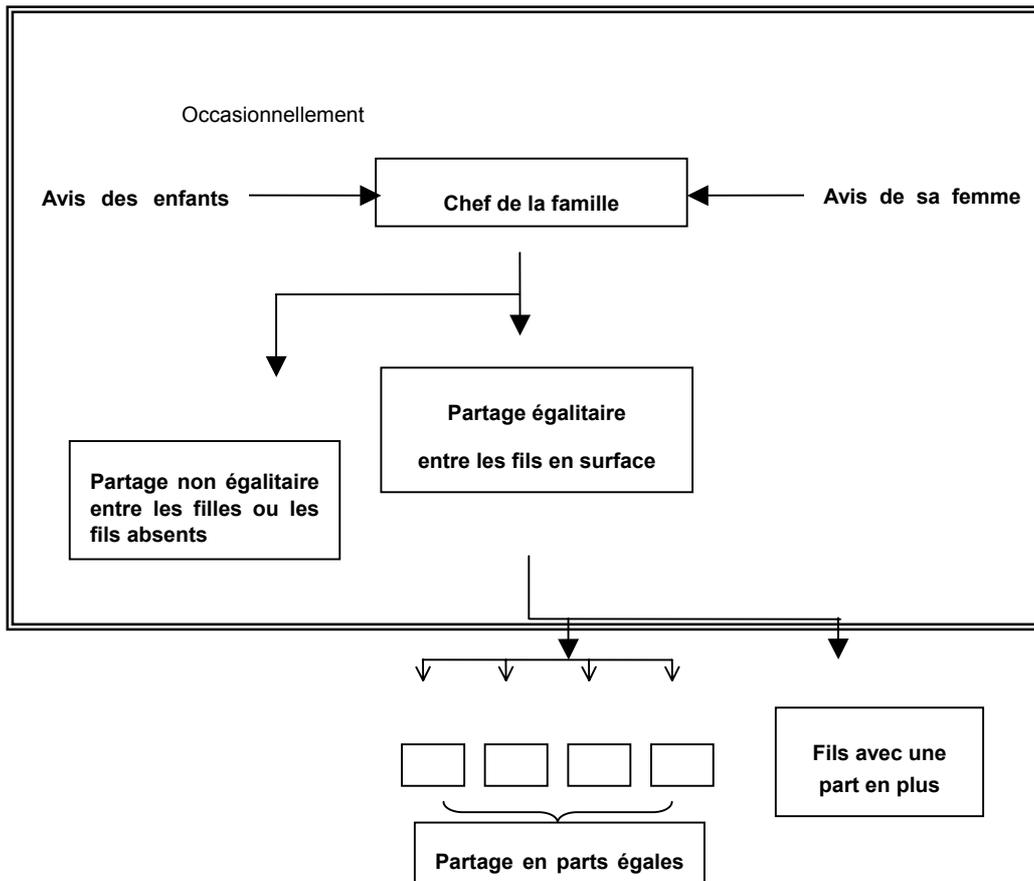
Dans presque toutes les enquêtes qui ont été réalisées dans la zone, *le chef de famille demande l'avis de sa femme.* Comme illustré sur le schéma 1, c'est seulement occasionnellement qu'on demande l'avis des enfants, notamment dans le cas où ces derniers jouent un rôle important dans la vie économique de la famille. Il ressort des enquêtes que les chefs de famille demandent plus souvent l'avis des fils s'ils sont des émigrés et ont investi dans l'exploitation dans des activités non agricoles.

Le partage du foncier se fait de deux façons différentes : un partage égalitaire entre les fils de la maison qui vivent dans la famille et aussi une superficie beaucoup plus réduite de terre pour les filles et les fils qui n'habitent plus dans le village (« les absents ») ; généralement pour ces derniers, la surface de la terre est très limitée (quelque centaine de mètres carrés) et est utilisée pour construire une maison, habitée pendant l'été.

Ces pratiques sont différentes de celles observées dans les zones rurales profondes proches de Tirana où les filles sont totalement exclues de l'héritage qui est partagé uniquement entre les fils de la maison. Dans l'article de S. Lastarria-Cornhiel et R. Wheeler (1998), on voit que ce type de partage du foncier était assez bien accepté par les femmes. Cette différence peut s'expliquer par deux éléments : la valeur de la terre qui est beaucoup plus élevée dans les zones côtières et l'attachement à l'exploitation qui est moins fort que dans les zones typiquement agricoles.

Dans aucun des cas enquêtés, les chefs d'exploitation ont totalement exclu les filles du processus de partage de la terre, mais dans tous les cas le statut qu'elles ont est différent de celui des fils.

Schéma 1 : Le schéma de partage du foncier au sein d'une exploitation type de la zone



Source : élaboration personnelle

Le foncier est presque toujours partagé par le nombre des enfants, plus une part qui est celle des parents. Cette dernière se rattache après leurs décès à l'exploitation du fils avec lequel ils ont vécu, qui est généralement le cadet mais pas toujours (on voit de plus en plus les parents vivre avec le fils qui est le plus nécessaire). Dans les zones rurales albanaises, les retraites sont très faibles, et ce lopin de terre sert comme « fonds de retraite » quand les parents sont vivants. Par ailleurs, cette part servira à résoudre les problèmes éventuels au sein de la famille.

Le cas des fils qui ont déjà quitté le village est différent parce que, contrairement aux filles, ils n'ont pas été comptés dans la distribution des terres au moment de la réforme et la terre qu'ils reçoivent par héritage est donnée, par solidarité, par les autres membres de la famille. Dans les deux cas (filles et fils absents), la surface n'est pas très grande, juste suffisante pour construire une maison d'été pour les enfants qui ne sont pas dans le village. Pour les fils qui n'habitent

plus avec la famille mais sont restés au village, la question ne se pose pas parce qu'ils ont reçu eux-mêmes une surface de terre de la réforme agraire.

## 2. Equité en quantité, en qualité et en valeur

De par leur création, les exploitations agricoles en Albanie sont petites et morcelées. Les questions de transmission du foncier ne sont pas seulement liées à la surface du foncier mais aussi à la qualité des terres. Dans la zone d'étude, le partage de la terre est fait en respectant deux éléments : la qualité de la terre et sa valeur. Les enfants « ayant droit » d'hériter la terre (les fils) ont des parcelles de différentes qualités agricoles. Cela s'explique parce que les exploitants gardent toujours à l'esprit les caractéristiques de la « loi de la terre » de 1991 qui est le seul « modèle » de transmission du foncier qu'ils connaissent. Dans le processus de partage de la terre, on observe que sont prises en compte les caractéristiques de *qualité et de valeur du foncier*. Les cas suivants nous montrent que la transmission du foncier dans la zone se fait à partir de ces caractéristiques.

### Cas 1. Village de Spillej

L'exploitant travaillait pendant la période collectiviste dans le secteur de la pêche dans une coopérative. En 1991, au moment de la décollectivisation, il a reçu des terres très peu fertiles, sableuses, à côté de la mer, mais n'a jamais été intéressé par l'agriculture. Il a émigré pour une période de 3 ans en Italie et il est revenu avec un petit bateau avec lequel il a recommencé à pêcher dans la zone et a vendu le poisson aux petits restaurants qui venaient de se construire. Sur une partie de sa terre, il a construit un hôtel et un restaurant. Concernant sa succession, il prévoit que sa propriété sera partagée de la façon suivante entre ses deux fils : l'un aura l'hôtel et le restaurant et l'autre toutes les terres qui restent. Comme cela, il estime que ses fils auront le même héritage en valeur (bien que les superficies soient différentes).

### Cas 2. Village Rreth-Greth

L'exploitant a travaillé pendant la période de la collectivisation dans l'arboriculture fruitière et était spécialisé dans ce secteur. A la décollectivisation, il a cherché à avoir une partie de ses terres dans les plantations d'arbres fruitiers. Actuellement, il a fait de nouvelles plantations sur une surface de 0.1 ha, avec des pêcheurs, et a continué d'investir dans l'agriculture, bien qu'il croie qu'elle ne réussira pas à survivre dans les conditions de la zone. Sur la question de la transmission du foncier, il a clairement dit que le partage va se faire en trois parts : pour ses deux fils et une part pour lui-même et sa femme (qui sera cédée, à leur décès, au fils qui restera dans l'exploitation avec ses parents). Il a aussi prévu de donner un lopin de quelques centaines de mètres carrés à sa fille qui vit encore dans la famille, pour construire une maison à côté de la mer. Selon l'exploitant, le partage sera égalitaire au niveau qualité et quantité de terre entre les fils. Si un des fils voulait continuer à faire de l'agriculture après lui, il pourrait se mettre d'accord avec son frère pour échanger les terres en prenant compte de la différence de valeur entre les terres proches de la mer et celles situées dans la zone de colline.

Il faut souligner qu'un autre élément stratégique intervient dans le processus de transmission du foncier agricole : c'est l'importance respectivement donnée par l'exploitant à l'exploitation et à la famille. Répondre à cette question n'est pas facile parce que l'attachement à la terre est le produit d'un processus historique long et alimenté par des caractéristiques traditionnelles, sociales, économiques, qui font que l'exploitant choisit une stratégie plutôt qu'une autre.

Dans le cas des agriculteurs albanais et spécialement dans la zone étudiée, *leurs stratégies montrent que la famille est l'unité la plus importante*. Cela est explicable par l'histoire des agriculteurs de cette zone qui n'ont jamais été des exploitants-proprétaires auparavant, ce qui veut dire que pour eux la seule institution importante restait la famille qui a pris un rôle déterminant dans l'organisation de la vie économique. Par souci d'équité envers la famille, on utilise les mêmes méthodes qui ont été employées par l'Etat dans le partage de la terre, en gérant la propriété comme un bon « père de famille » et pas en bon « chef d'exploitation ».

Il faut remarquer aussi, dans le registre des représentations, la méfiance des agriculteurs vis-à-vis de la terre reçue en 1991 : « *Ce n'est pas la terre de mon père* » (Civici, 1999). Leur sentiment d'insécurité (même quand ils ont des titres officiels) explique leur choix de partager les biens plutôt que de maintenir l'intégrité patrimoniale.

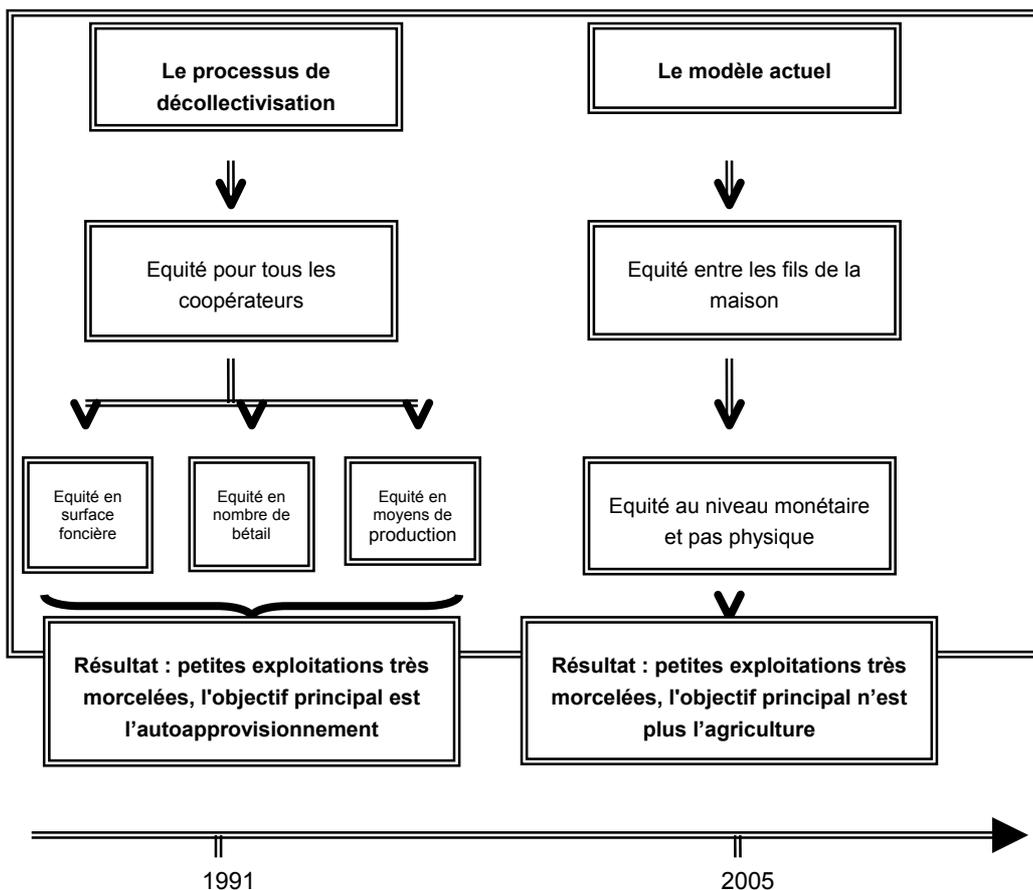
Cette méthode de transmission du foncier va avoir les mêmes résultats pour les structures agraires que la réforme de 1991 : parcellisation plus extrême des exploitations et effondrement dans la subsistance.

Dans le cas de la zone d'étude, la valeur des terres due aux possibilités de développement touristique interfère sur la transmission du foncier. La localisation des terres (distance à la mer, infrastructures, etc.) augmente beaucoup leur valeur. Dans ces conditions, les exploitants ont « ajusté » le modèle de base de transmission du foncier, en intégrant la caractéristique valeur dans le processus de partage de la terre, passant d'une évaluation de la terre en terme de surface et de qualité agricole à une évaluation en terme de valeur.

Le processus de transmission du foncier devient plus complexe quand, dans la famille, on ne partage plus de la terre « nue » mais avec des immeubles touristiques qui sont un signe de réussite pour l'exploitant ; dans ce cas la terre fait partie du patrimoine familial et n'est plus le bien qui a la valeur la plus élevée.

Comme on peut le voir dans le schéma 2, le modèle de partage de la propriété entre 1991 et 2005 n'a pas beaucoup changé, mais contrairement à 1991, où l'élément principal assurant l'équité était le partage physique de la propriété, en 2005, le partage n'est plus physique mais en termes de valeur entre différents biens de propriété de la famille.

Schéma n°2 : les caractéristiques du partage du foncier en 1991 et 2005



Source : élaboration personnelle

## VI – Conclusions

Le modèle de transmission du foncier adopté par les exploitants agricoles au moment de l'héritage a les mêmes caractéristiques que le partage du foncier réalisé en 1991 par « la loi de la terre », sauf le fait que le partage ne se fait plus en unités physiques mais en valeur.

C'est un modèle enchâssé dans l'histoire agraire albanaise, qui intègre à la fois l'exemple de la réforme agraire de 1991, les anciennes traditions de transmission du foncier et les incitations du marché liées au développement du tourisme littoral.

D'après nos enquêtes réalisées dans trois villages du littoral albanais, c'est le chef de famille qui décide du partage des terres mais la décision est relativement collective, les épouses étant généralement consultées ainsi que les fils dans certains cas. Conformément aux anciennes traditions, ce sont les fils qui héritent de la terre, mais dans tous les cas enquêtés, les filles ne

sont pas totalement exclues du processus de partage de la terre et reçoivent un lopin pour y bâtir une maison.

Ce modèle de transmission du foncier entraîne un morcellement encore plus extrême des terres, en réduisant considérablement la compétitivité des exploitations. L'objectif principal des familles est de moins en moins lié à l'agriculture. Comme A. Civici (1999) l'avait déjà noté, la terre a, avant tout, valeur de patrimoine et la transmission du statut de propriétaire foncier prend généralement le pas sur la transmission du statut d'exploitant. Les raisons de cette stratégie sont peut-être à rechercher dans le fait que les parcelles possédées n'ont pas été « terre du père » mais qu'elles sont des « terres reçues » au moment de la réforme agraire de 1991.

La zone est en train d'abandonner l'agriculture vers une utilisation urbaine de la terre et le processus de transmission du foncier montre clairement cette tendance.

## Références

- Civici A., 1997.** La question foncière et la restructuration de l'économie agricole. *Options méditerranéennes : série B*, n° 15, p. 157-169.
- Civici A., 1999.** La réforme foncière en Albanie durant la période de transition. Comparaison avec les autres pays de l'Europe centrale et orientale, *Cahiers Options méditerranéennes*, vol. 36, p. 105-118.
- Civici A., 2001.** Evolution des politiques foncières et dynamiques des espaces ruraux en Albanie. In Jouve A.M. (ed.). *Terres méditerranéennes. Le morcellement, richesse ou danger ?* Paris : Karthala-CIHEAM, p. 127-145.
- David J., 1988.** Les formes contemporaines de la transmission des exploitations agricoles. *Etudes rurales*, n° 110-111-112, p. 71-83.
- Guri F. et Jouve A.-M., 2003.** Formation d'un marché foncier sur le littoral albanais. In Elloumi M. et Jouve A.M. (eds). *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*. Paris : Karthala-CIHEAM. p. 213-231.
- Lastarria-Cornheil S. et Wheeler R., 1998.** *Gender, ethnicity and landed property in Albania*. Madison : Land tenure center, University of Wisconsin. (Albania series Working paper, n° 18).
- Lerin F. et Biba G., 2001.** Ré-interprétation de la transition agricole albanaise à partir d'une perspective institutionnelle. *Options méditerranéennes : série B*, n° 28, p. 23-38.
- Wheeler R., 1998.** *Past and present land tenure systems in Albania : patrilineal, patriarchal, family-centred*. Madison : Land tenure centre, University of Wisconsin. (Albania series Working paper, n° 13).