

La politique foncière, composante fragile mais déterminante de la restructuration de l'agriculture albanaise

Civici A.

in

Civici A. (ed.), Lerin F. (ed.).
L'agriculture albanaise : contraintes globales et dynamiques locales

Montpellier : CIHEAM
Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 28

2001
pages 111-126

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

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=CI020096>

To cite this article / Pour citer cet article

Civici A. **La politique foncière, composante fragile mais déterminante de la restructuration de l'agriculture albanaise.** In : Civici A. (ed.), Lerin F. (ed.). *L'agriculture albanaise : contraintes globales et dynamiques locales*. Montpellier : CIHEAM, 2001. p. 111-126 (Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 28)



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

La politique foncière

Composante fragile mais déterminante de la restructuration de l'agriculture albanaise

Adrian Civici

Université agricole de Tirana (Albanie)

L'Albanie a sans doute réalisé la réforme foncière la plus radicale des transitions post-communistes¹ – comme d'ailleurs l'avait été également le processus de collectivisation. Mais dix ans après cette réforme très égalitaire et généralisée, un certain nombre de problèmes sont apparus, dont traite cette contribution basée sur des enquêtes de terrain². Or, cette question foncière nous semble un des principaux déterminants de l'évolution et de la modernisation de l'agriculture nationale.

I – Le jeu des forces sociales et politiques

L'application de *“la loi foncière”* pendant la période 1991-1999, s'est accompagnée de discussions et débats constants qui peuvent être résumés de la façon suivante :

- Tout le monde souligne le fait que la rédaction et l'approbation de la loi foncière n'ont pas été précédées d'études sur l'état de la répartition de la population paysanne ou sur les différentes mentalités paysannes régionales largement conditionnées par les traditions historiques et les régimes fonciers précédents, la répartition géographique des paysans, etc.
- Beaucoup pensent aujourd'hui que l'application du principe selon lequel *“le village divise la terre qu'il possède”* était très simpliste et mécanique. Les nombreux changements de délimitations des coopératives agricoles (agrandissement, unions, passages en coopératives de haut niveau et en fermes d'Etat, déplacements de population liés à la construction de barrages hydroélectriques, de réservoirs d'eau, glissements de terrain, etc.) ont beaucoup compliqué le calcul des droits des différents attributaires.
- Les principales contradictions engendrées par cette loi sont de deux types : conflits entre les expropriétaires et ceux qui possèdent la terre selon la loi ; conflits entre les résidents et les nouveaux venus.
- L'approbation et l'application de *“la loi foncière”* ont été précédées par un antagonisme politique sévère pendant lequel les opposants annonçaient *“une inévitable tragédie”* et qu'avec cette loi *“l'Albanie serait vendue aux étrangers”*, que *“l'agriculture albanaise allait s'effondrer”*, que *“les titres de propriété seraient des papiers sans valeur”*, etc.

Mais, qui parle au nom des paysans ? Dans l'ample mouvement de rejet du système communiste qui s'exprime lors des premières élections libres, la scène politique albanaise était encore peu différenciée. Le clivage passe entre *“eux”* et *“nous”*, c'est-à-dire entre l'ancienne classe dirigeante que l'on souhaite écarter et une *“société civile”* regroupée sous la bannière du mouvement d'opposition des forces démocratiques. Le parlement issu des premières élections libres (mars 1991) ne reflétait pas la palette des opinions politiques susceptibles de s'exprimer, et c'est seulement dans un deuxième temps (1993-96) que de nouveaux clivages politiques apparaissent, au fur et à mesure que la société post-communiste se constituait et que les groupes sociaux prenaient conscience de leurs intérêts.

L'émergence de revendications propres aux agriculteurs s'inscrit dans ce processus général de recomposition politique et appelle une réorganisation de leur représentation sociale et professionnelle.

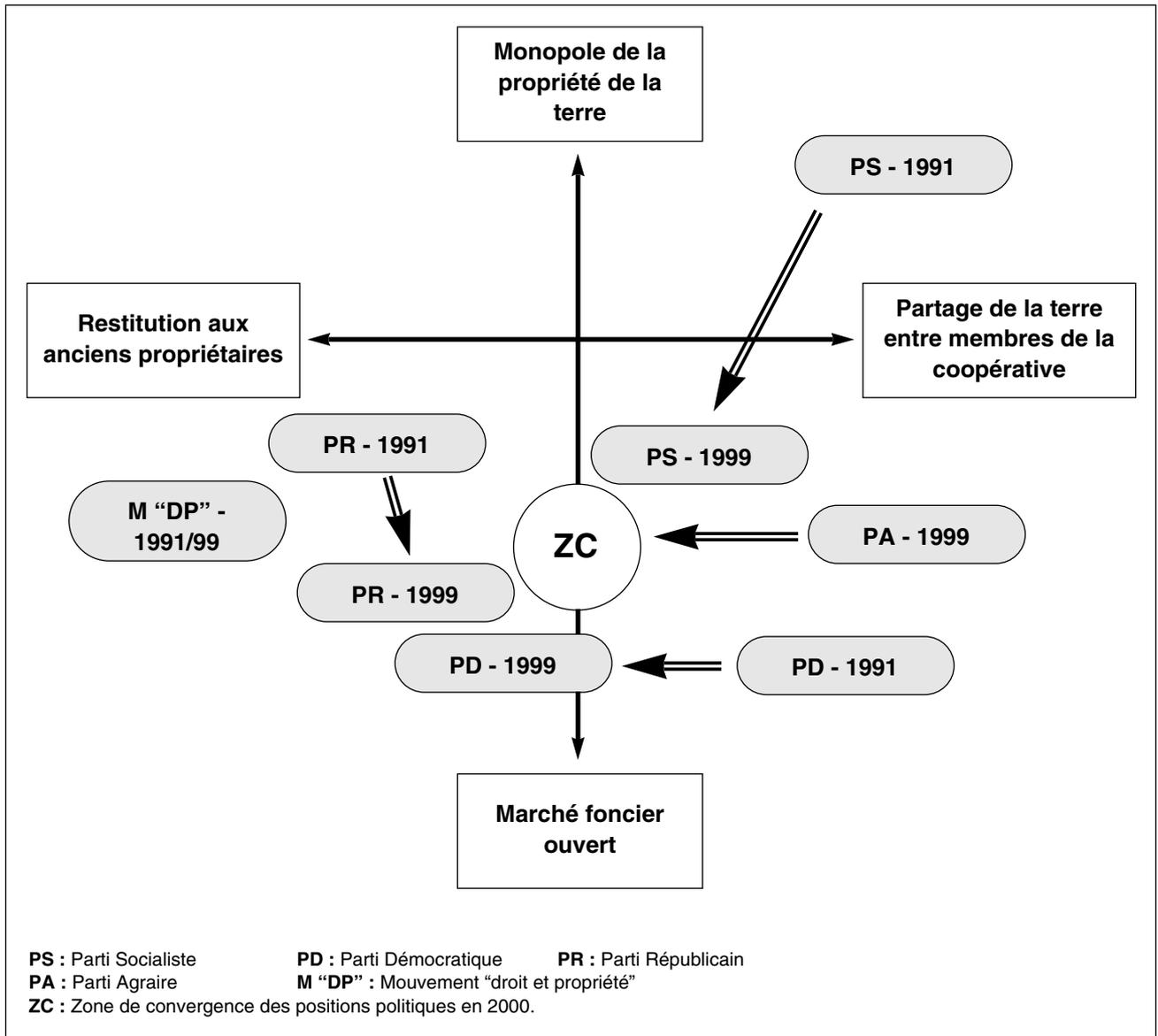
Les positions sur ces conflits des forces sociales et des partis politiques albanais peuvent être ainsi résumées :

Tableau 1.

| Partis politiques | Orientation politique | Position concernant la réforme foncière | |
|---------------------------------------|-----------------------|---|---|
| | | 1991 | 1999 |
| Parti Démocratique | Centre droite | Démolition des coopératives et fermes d'Etat et privatisation immédiate des terres en faveur des agriculteurs. Indemnisation, seulement en valeur, des ex-proprétaires. | La "loi foncière" a besoin de quelques révisions en faveur des ex-proprétaires. "Dans plusieurs zones la loi n'est pas appliquée correctement". |
| Parti Socialiste | Gauche | Défense de la propriété d'Etat et simple <i>usufruit</i> pour les membres des coopératives agricoles. Contre le montant financier prévu pour l'indemnisation des ex-proprétaires | Soutien total en faveur de "la loi de la terre" de 1991. Constitution d'un marché foncier effectif. |
| Parti Social-démocrate | Centre gauche | Reconstitution d'un marché foncier à base d'une privatisation graduelle des terres. Développement de l'exploitation privée. | Soutien total en faveur de "la loi de la terre" de 1991. Constitution d'un marché foncier effectif. |
| Parti Républicain | Droite | Rétablissement des droits de propriété privée en faveur des anciens propriétaires d'avant 1945. Indemnisation ou compensation seulement pour les 7 grandes familles <i>latifundistes</i> d'avant la guerre. La "loi foncière" est d'inspiration néo-communiste. | La "loi foncière" a besoin de larges révisions en faveur des ex-proprétaires. Sans la révision de cette loi, l'agriculture albanaise ne peut pas se développer normalement. |
| Parti Agraire | Gauche | (créé en 1993) | Soutien total en faveur de "la loi de la terre" de 1991. Organisation du marché foncier - favorable au dynamisme et à la réorganisation de la production. |
| Mouvement "droit et propriété" | Droite | Restitution intégrale des terres aux ex-proprétaires d'avant 1945. "Nous n'acceptons pas le principe d'une indemnisation". | Restitution intégrale des terres aux ex-proprétaires d'avant 1945. "Nous n'acceptons pas le principe d'indemnisation". |

Source : Diverses publications des partis politiques ; articles de presse (1991-2000).

Figure 1. Evolution des positions des organisations politiques albanaises concernant la privatisation des terres



On peut donc conclure que, 10 ans après l’approbation et l’application de “la loi foncière”, les positions des principaux partis politiques sur ce sujet sont en train de se rapprocher. Leurs positions “proprement politiques” tiennent à présent plus compte de la question du développement de l’agriculture albanaise et surtout des “revendications” des paysans en faveur de la “sécurité foncière”, “d’une adaptation rapide aux demandes du marché”, “d’un remembrement immédiat pour éliminer la parcellisation extrême”, “d’une modernisation de la législation foncière”, “d’une réorganisation de la production sur la base d’une agriculture familiale”, “de politiques d’appui de l’Etat en faveur des petits exploitants”, etc.

Les programmes et les orientations des tous les partis sont en train de converger (la zone ZC dans la figure) vers une position commune. Il s’agit de prendre acte des principes et des résultats de la “loi foncière” de 1991 ; de trouver une solution acceptable pour les ex-proprétaires et de déterminer définitivement leur indemnisation ; de garantir la sécurité foncière et stimuler un marché foncier en faveur d’une restructuration de structures agraires trop morcellées.

Les trois thèmes d’analyse que nous développons ci-dessous sont issus de notre travail de terrain. Ils sont les effets des caractéristiques de la “loi de la terre” qui, peu ou mal gérées par les pouvoirs et les institutions publiques, sont devenues trois obstacles sérieux au développement de l’agriculture albanaise.

II – Le morcellement

467 000 petites unités de production privées ont été créées par la réforme, avec une surface moyenne de 1,4 ha. Le morcellement foncier est encore plus profond puisque les terres ont été également divisées selon leurs caractéristiques de fertilité (terres irriguées et non irriguées, plaine, colline ou montagne, près ou loin de la route, etc.). Sur ces bases, pas moins de 1,8 millions de parcelles ont été définies. Une famille paysanne qui possède une surface de 1,3 ha de terre peut disposer de 4-7 petites parcelles d'une surface de 0,1-0,2 ha, distantes de 1 à 10 km de la maison ou d'une parcelle à l'autre.

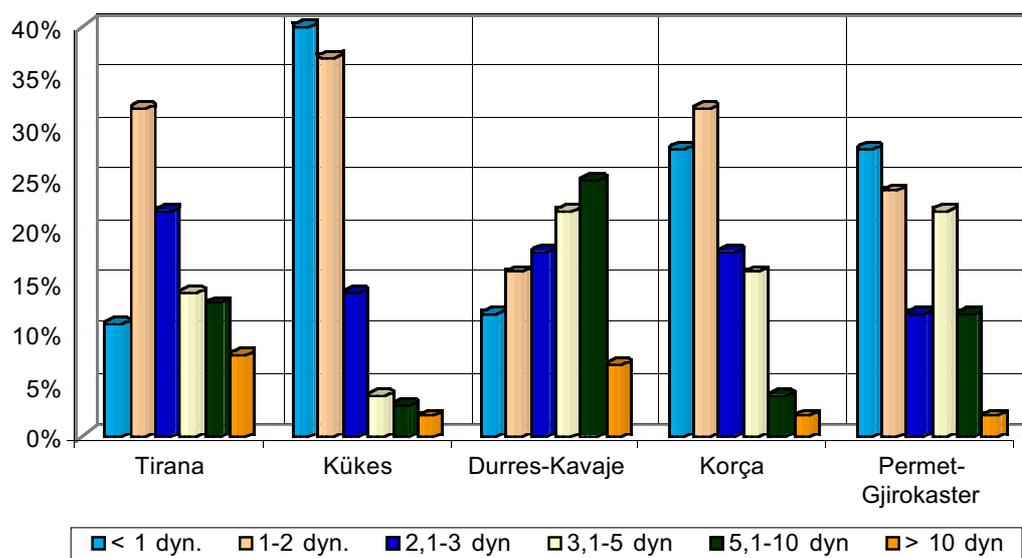
1. Le morcellement : facteur de blocage de la modernisation

Ce morcellement provoque trois phénomènes négatifs :

- ❑ la réduction au minimum des efforts de modernisation de la production : mécanisation, utilisation efficace de l'eau, rotation des assolements, etc. ;
- ❑ la mise en friche des terres éloignées des maisons : pour les parcelles les plus proches le pourcentage moyen d'abandon est de 10 %, alors que pour les plus lointaines il atteint jusqu'à 47 % (Figure 5) ;
- ❑ les difficultés de location et de vente.

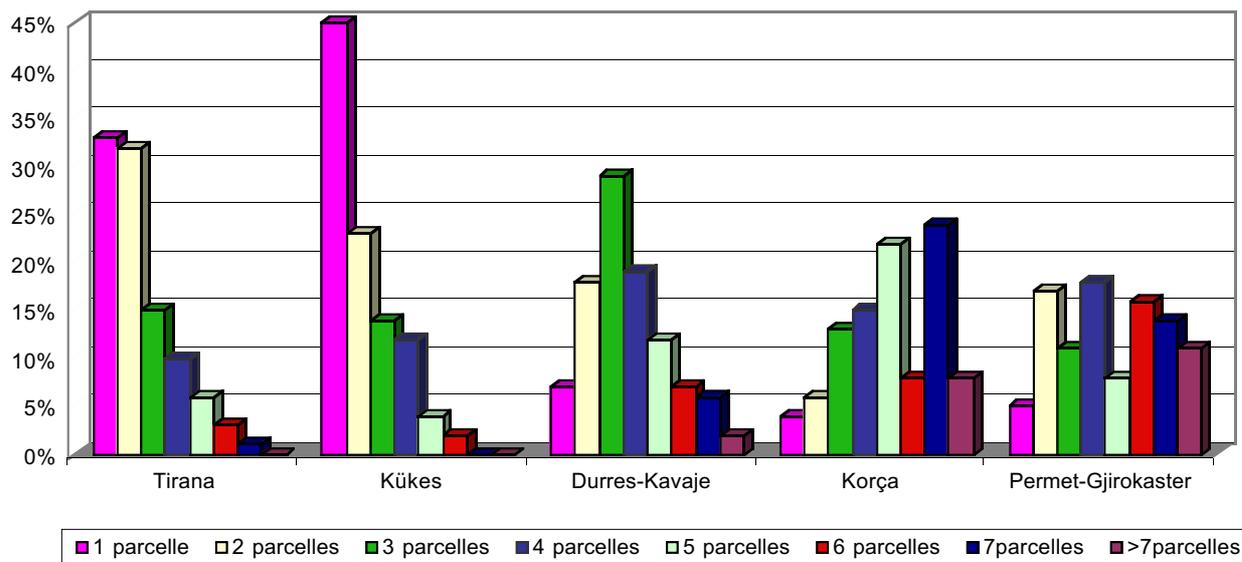
Dans les Figures 2 et 3, nous donnons les résultats de notre enquête réalisée dans cinq zones du pays (Tirana, Kükes, Durres-Kavaja, Korça, Permet-Gjirokaster) sur l'identification du phénomène de morcellement.

Figure 2. Répartition des parcelles de terre agricole selon les zones, par surface (%)



* 1 dyn = 1 000 m²

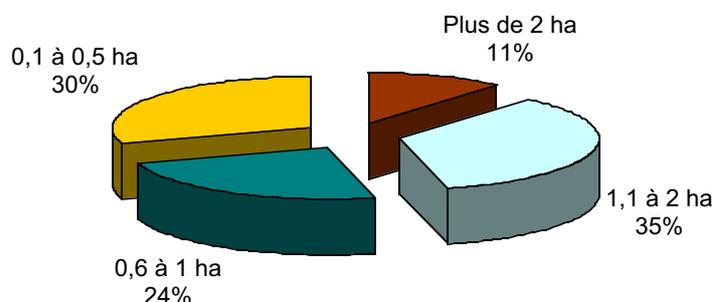
Figure 3. Répartition des parcelles de terre agricole selon les zones, en nombre (%)



2. La dimension des fermes

En général, la dimension des fermes créées est conditionnée par le relief. Dans les districts où la plaine est dominante, la dimension moyenne de la ferme est de 1,2/1,7 ha, tandis que dans ceux où les terres collinaires et montagneuses sont majoritaires, la dimension moyenne de la ferme est de 0,2/1 ha. La figure suivante montre la répartition du nombre des fermes selon leur superficie.

Figure 4. Répartition des fermes selon leur superficie



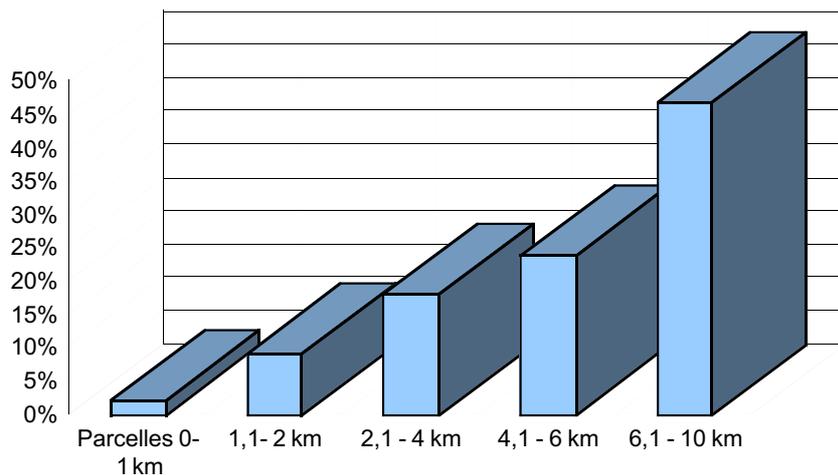
Source : INSTAT, 2000.

3. L'utilisation de la terre

L'utilisation de la terre est généralement extensive. Tous les paramètres qui peuvent caractériser l'intensité de l'utilisation de la terre en sont la preuve et, en particulier, le coefficient d'utilisation de la terre dans l'espace et dans le temps ou, autrement dit, la proportion des terres non-cultivées (friches) par rapport au total et au nombre des ensemencements effectués sur une année.

Les données pour la période 1994-2000 montrent que les friches constituent un phénomène assez répandu dans l'agriculture albanaise. Cependant, une autre caractéristique très intéressante de ces friches doit être notée : la relation qui existe entre la distance des parcelles avec la maison des familles paysannes et la proportion des friches (Figure 5). Plus les parcelles sont loin de la parcelle principale, plus le pourcentage des friches augmente.

Figure 5. Proportion des friches en fonction de la distance parcelle-ferme



Source : nos enquêtes.

Dans de telles conditions, le remembrement de la terre est une nécessité, bien qu'il existe aussi d'autres possibilités, comme l'échange de parcelles entre les familles, l'encouragement à la location entre familles du même village, etc.

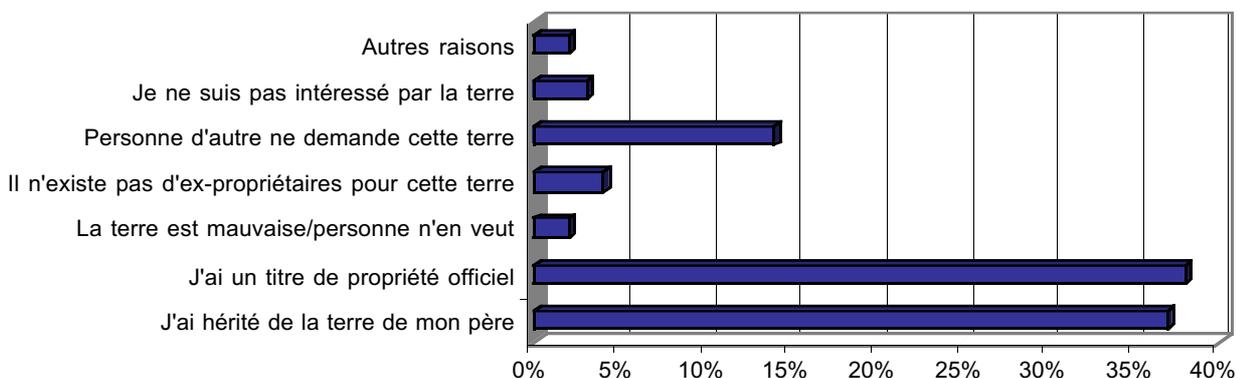
III – L'insécurité foncière

Pour juger du degré de sécurité des exploitants albanais en ce qui concerne la propriété de la terre agricole, après "que la terre est déjà distribuée à plus de 98 %", deux éléments importants peuvent être pris en considération :

- la sécurité formelle, liée à la possession de documents montrant qui a les droits sur une terre, et l'exactitude de ces documents ;
- la sécurité subjective, qui est liée aux revendications effectives ou potentielles sur ces mêmes terres.

Il résulte des conclusions de nos enquêtes (1997-2000) que les cas de figure peuvent être très différenciés. Certains paysans n'ont toujours pas de documents définitifs de propriété bien qu'ils exploitent la terre depuis de nombreuses années, ce qui peut être le cas dans les zones de terres bonifiées n'ayant pas d'anciens propriétaires. En revanche dans les villages, le sentiment de sécurité tient beaucoup au fait que les terres mises en culture et en propriété correspondent aux "terres de mon père et de ma famille". Dans ce cas, la possession de documents légaux de propriété semblent avoir un rôle minimal sur le degré de sécurité des paysans.

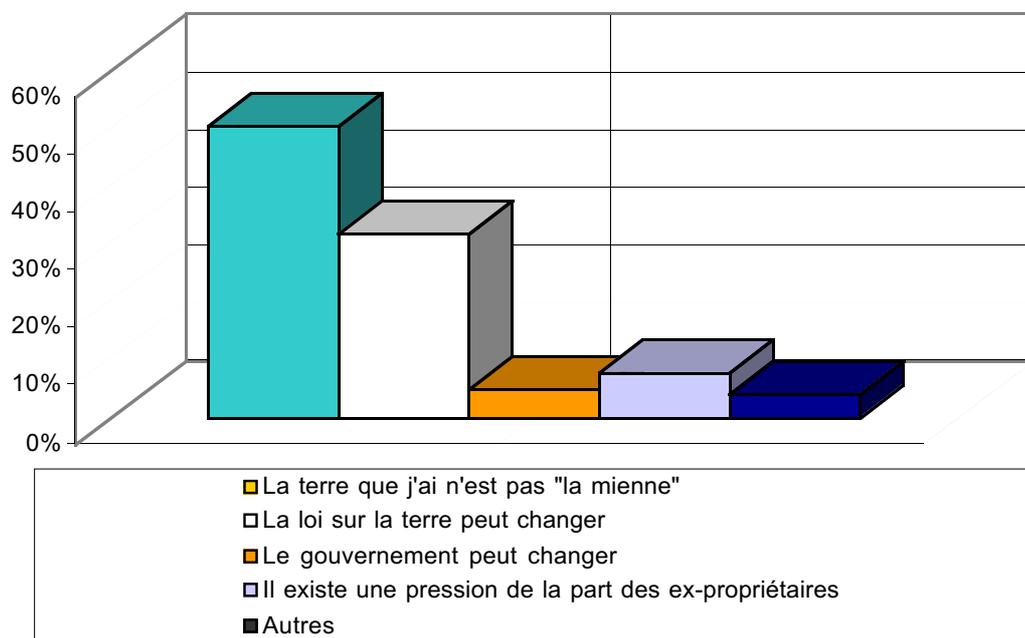
Figure 6. Raisons de l'insécurité foncière



Source : nos enquêtes.

On voit clairement que, pour se sentir réellement propriétaire, le fait d'avoir "un titre de propriété officiel" (38 %) est égal au fait de posséder "la terre de mon père" (36 %) – le raisonnement est : *"j'ai eu la quantité de terre déterminée par la loi de 1991, et je suis installé sur les anciennes terres de ma famille"*.

Figure 7. Les raisons de l'insécurité

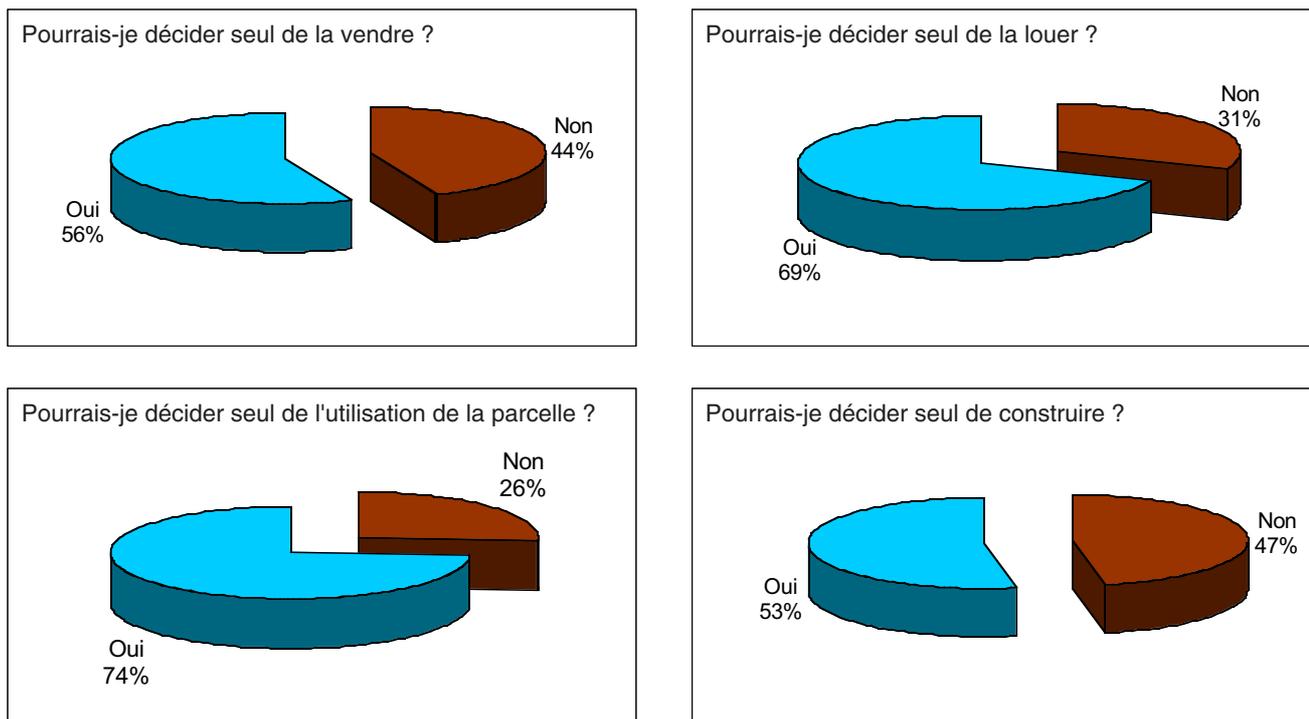


Le facteur d'insécurité le plus important est le manque de confiance envers la terre distribuée selon la loi de 1991 : la réponse justifiant le sentiment d'insécurité *"la terre que j'ai n'est pas la mienne"* est donnée par 51 % des paysans, qui à l'opposé de l'argument de sécurité *"parce que j'ai la terre de mon père"* (38 %). Un autre facteur est la peur que les choses puissent changer, puisque la terre qui a été distribuée par le gouvernement peut leur être reprise en cas de remise en cause du *statu quo* de la propriété foncière. Les explications des paysans qui ont refusé de signer des titres de propriété pour des parcelles qui, avant la collectivisation de 1946-1967, n'appartenaient pas à leur famille clarifient l'argumentaire. L'un d'eux explique : *"...c'est la terre qui appartient à ma famille...elle a été achetée avec de l'or par mes grands-parents", "personne ne peut se sentir réellement propriétaire s'il prend la terre de quelqu'un d'autre", "la politique sur la terre agricole a changé souvent d'un gouvernement à l'autre et cela peut arriver encore ; si on possède la terre des ancêtres (même une partie) nous nous sentons plus rassurés."*

L'insécurité de la propriété foncière agit directement sur la liberté des paysans de décider de l'utilisation des exploitations, même quand ils disposent des documents "formellement en règle". Il existe une différence entre le statut légal de la parcelle et le droit de décision perçu par les propriétaires légaux. Le fait que la parcelle en possession a été "terre de mon père" ou non, est particulièrement important dans la détermination du degré de liberté des paysans d'utiliser ou d'exploiter la terre. Le droit de décider quelque chose pour des terres reçues selon la loi de 1991 n'appartenant pas historiquement à la famille, est sensiblement limité à cause de la pression des ex-propriétaires, de la peur que la loi change, des divergences entre voisins qui ont des prétentions opposées, etc.

La vente de terre, les constructions et les investissements à long terme sont parmi les problèmes auxquels les paysans sont les plus sensibles. La peur de perdre la terre se reflète dans l'hésitation à l'investissement là où "existent des prétentions des autres". Vu dans ce sens, à partir de nos enquêtes, nous avons analysé le degré de liberté des paysans de décider de la location des terres, la vente, la structure de l'assolement, des constructions possibles. Les résultats sont donnés par la Figure 8 ci-après.

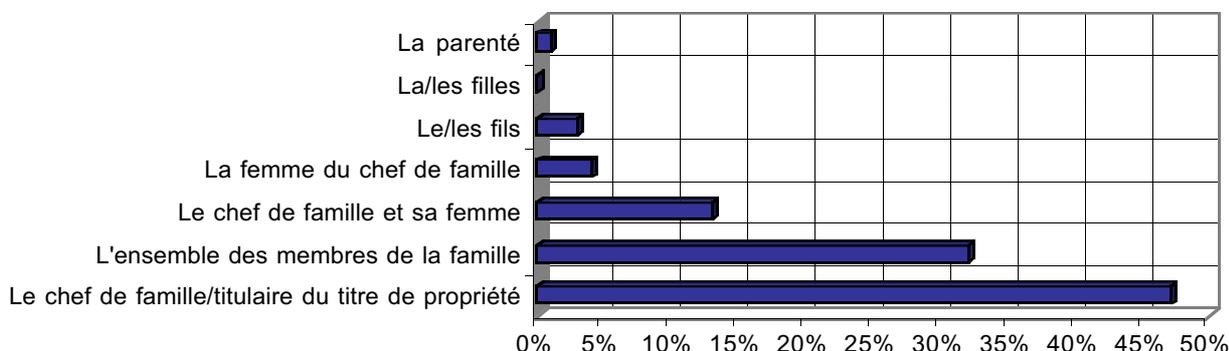
Figure 8.



IV – La question des droits fonciers au sein des différents membres de la famille

La participation des membres de la famille dans la prise de décision constitue un autre aspect des formes concrètes d'application du droit de propriété foncier. Même si, selon la "loi de la terre", la quantité de terre en possession dépend du nombre d'ayant droit au sein de la famille et que chacun dispose de droits égaux, nous avons constaté que, dans presque tous les cas, c'est le chef de la famille qui prend les décisions importantes. Durant le processus de division de la terre en fonction du nombre de membres constituant la famille, le certificat de propriété était délivré seulement au chef de famille (l'homme le plus âgé). Cette pratique a ignoré les droits des autres membres (femmes et enfants notamment).

Figure 9. Degré de participation des membres de la famille dans la prise de décision de vente, de location ou d'utilisation des parcelles



Dans telles conditions, deux difficultés objectives sont probables :

- ❑ au sein des familles, les choix de l'individu disposant du titre de propriété peuvent priver les autres membres de leurs droits et léser leurs intérêts ;

- ❑ en l'absence du titulaire du droit de propriété (plusieurs chefs de familles rurales ayant temporairement émigré, surtout en Grèce et en Italie), les autres membres ne sont pas en état d'utiliser de façon sûre et légale leur propre terre ; de nombreux conflits familiaux pourraient émerger de cette situation.

Cependant, il est intéressant de souligner le rôle important que jouent les traditions et les mœurs des différentes zones de l'Albanie concernant la propriété et la famille. Les chiffres les plus élevés concernant la domination du chef de famille sont observés dans les districts du Nord, montagneux (Kukes, Tropoje), alors que la prise de décision collective prédomine chez les paysans de Korça, Tirana, Durres et Kavaja.

La "loi pour l'achat et la vente des terres" approuvée par le parlement albanais en juillet 1995 a essayé de "préciser juridiquement" les droits de chaque membre de la famille au moment de la vente ou de la location des terres. Mais les délais nécessaires (4/5 ans) pour compléter cette loi, avec tous les règlements complémentaires, ont maintenu une situation d'instabilité.

Si l'on considère que :

- ❑ les activités de l'Etat comme propriétaire éminent du territoire national, ses liaisons avec les politiques budgétaires, l'expropriation pour intérêt public et l'aménagement du territoire... ;
 - ❑ la construction d'un droit de propriété ;
- ...sont des problèmes largement résolus il reste aujourd'hui à établir :
- ❑ une organisation du marché foncier favorable au dynamisme et à la réorganisation de la production agricole.

Vu sous cet angle, pendant la période 1997-2000, les efforts du gouvernement albanais et des autres institutions engagées dans ce domaine ont porté sur quatre principales orientations :

- ❑ en finir avec la distribution de la terre et l'attribution de documents officiels de titres de propriété : fin avril 2000 a peu près 92 % de la terre destinée à être distribuée l'a été et à peu près 92 % des paysans possèdent les documents de propriété (Tableau 2) ;
- ❑ la consolidation de la propriété : l'un des principaux objectifs pour la consolidation de la propriété a été la création d'un système d'enregistrement des propriétés immobilières moderne, unifié et approfondi. Pour appliquer ce système le parlement et le gouvernement ont adopté le cadre légal complet nécessaire et ouvert des "bureaux d'enregistrement" dans 34 districts. Ce projet d'enregistrement a été financé par SID (USA), le programme Phare (UE) et le gouvernement albanais ; il est appliqué actuellement dans 2 378 zones cadastrales (sur 3 046 zones au total). Le cadastre devrait être terminé fin 2001 ;
- ❑ le développement du marché formel foncier a été considéré comme l'un des objectifs prioritaires pour la période de 1999-2000. Actuellement, il n'y a plus d'obstacles légaux au développement du marché foncier. Depuis 1999, le marché foncier s'est d'ailleurs développé rapidement. A la fin du mois d'avril 2000, on constatait que les bureaux d'enregistrement des propriétés immobilières avaient effectué plus de 40 000 transactions, dont 15 000 pour la terre agricole ;
- ❑ protection et administration plus efficace de la terre agricole.

Actuellement, en analysant les transactions du marché foncier on constate deux phénomènes :

Des ventes directes et définitives de la terre dans les zones autour des grandes villes, au bord des routes nationales ou dans les zones industrielles et touristiques, notamment côtières. Ces terres agricoles sont destinées à : des installations industrielles, des centres d'habitation, des installations socio-culturelles, des hôtels, restaurants, etc. Le prix de vente pour cette catégorie de terre varie de 40 à 150 US\$/m² ;

Des ventes partielles ou des locations de terres qui continuent d'être utilisées comme des terres agricoles par les locataires et les acheteurs. Ce phénomène est typique dans les zones proches des

grandes villes ou des centres de traitement. Les acheteurs ou locataires sont soit des fermiers locaux qui ont comme principales activités l'agriculture et l'élevage, soit des investisseurs étrangers qui, en collaboration avec les partenaires albanais, investissent dans les produits destinés à l'exportation.

V – Foncier et les orientations productives

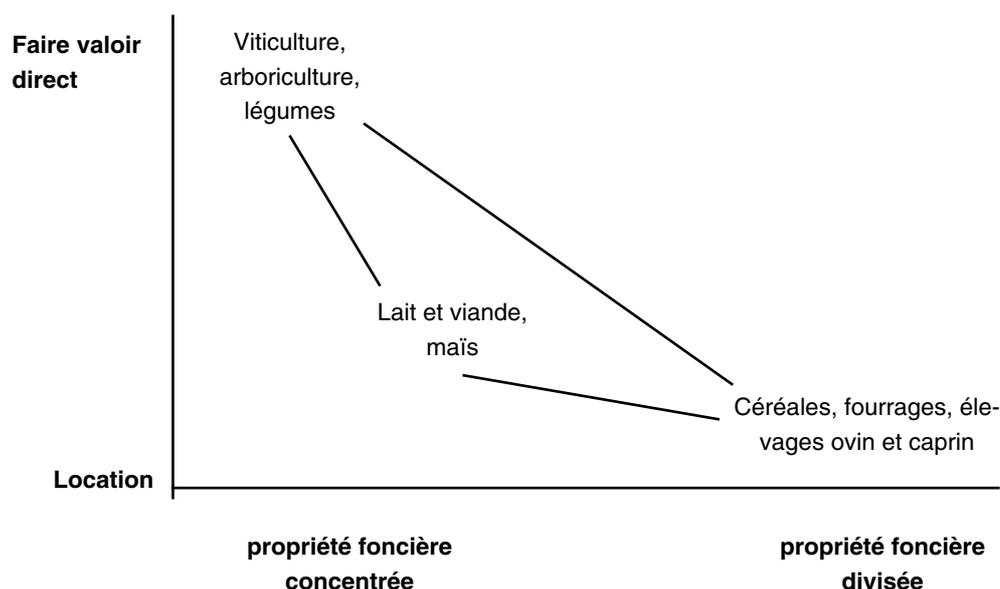
L'orientation de la production agricole en Albanie reflète la problématique foncière (insécurité, morcellement, dispersion des parcelles, faiblesses du marché foncier, etc.). De ce point de vue, à partir de nos enquêtes, nous avons essayé de vérifier la correspondance entre les systèmes fonciers et les orientations productives :

- ❑ Pour les systèmes fonciers, des indicateurs reflétant l'importance de la propriété et l'état de morcellement ont été retenus. L'importance de la propriété est mesurée par le pourcentage de faire-valoir direct dans la SAU de l'exploitation ; l'état de division de la propriété foncière est mesuré en fonction du nombre de parcelles de chaque exploitation.
- ❑ Pour les orientations productives, c'est la structure de production qui a été choisie.

A partir de ces indicateurs, nous avons obtenu une configuration triangulaire (Figure 10), mettant en particulier en évidence :

- ❑ viticulture – arboriculture – légumes (surtout en serre), développées en faire-valoir direct ;
- ❑ lait et viande (particulièrement l'élevage bovin) – maïs, sur une propriété foncière concentrée ;
- ❑ céréales en général – élevage ovin et caprin – fourrages, à partir d'une propriété foncière parcellisée.

Figure 10.



Ces orientations (qui ne sont pas encore des tendances lourdes), sont liées essentiellement à trois facteurs :

- ❑ les investissements à long-terme – directs ou indirects – privilégient la capitalisation interne des exploitations comme l'arboriculture, la viticulture et les serres (de différents types). Ils sont réalisés dans des exploitations en faire-valoir direct, sur des terres considérées comme "sûres", sans problèmes de propriété ;

- le lait et la viande sont plutôt développés en faire-valoir direct et dans des propriétés concentrées, le plus fréquemment, autour des maisons des propriétaires. On constate dans ce cas une légère tendance en faveur d'un élargissement des exploitations, par location des terres aux voisins notamment ;
- l'élevage ovin et caprin, le blé et les fourrages sont, en général, situés sur des parcelles dispersées et loin de la parcelle principale. Il s'agit d'activités qui ne demandent pas beaucoup de moyens financiers, qui peuvent s'accommoder de terres médiocres et qui n'ont pas besoin d'être protégées tout le temps contre les voleurs.

VI – Analyse des stratégies foncières

La question qui nous intéresse est de comprendre comment se construit ou se détruit le rapport à la terre comme un élément de base du modèle de l'exploitation familiale, c'est-à-dire d'un modèle fondé sur une articulation étroite entre exploitation, famille, capital et terre. La transition de système économique et social dans laquelle est engagée totalement l'Albanie depuis 1990, a mis à l'ordre du jour la question du choix d'un autre modèle agricole. La perspective d'une future intégration dans l'UE invite à s'interroger sur les transformations structurelles en cours, en particulier concernant les conditions de l'accès à la terre.

Le paradigme de la propriété privée comme fondement de l'économie de marché sous-tend un ample mouvement de réappropriation du sol. Sur quel type de rapport à la terre le processus de redistribution de la propriété foncière peut-il prendre appui ? Quels sont les acteurs sociaux susceptibles de porter un projet de reconstitution d'une agriculture familiale ? Ces interrogations portent fondamentalement sur les effets de la rupture imposée par la collectivisation et sur un rapport à la terre qui s'inscrit dans la durée.

Comportements fonciers : quels rapports à la terre ?

Retenir le rapport à la terre des agriculteurs comme objet d'étude suppose un effort préalable de clarification de notions dont l'usage est sujet à controverse. Il ne s'agit pas ici de proposer une nouvelle formulation conceptuelle encore moins de tenter un renouvellement des approches théoriques ayant trait à la terre ou à la question foncière. Pour tenter de caractériser le faisceau dense des relations qui se nouent entre l'agriculteur et la terre, on partira du repérage des valeurs attachées à la terre par les acteurs sociaux, de leurs conduites et des représentations qui les sous-tendent et qui définissent le rapport de chaque agriculteur à la terre.

Pour qualifier le rapport à la terre des exploitants albanais on a choisi de caractériser leurs trajectoires et leurs projets fonciers. Pour caractériser la "trajectoire foncière" d'une exploitation il faut disposer d'au moins deux observations effectuées à des moments différents de son histoire. On a choisi de prendre comme base de référence dans le temps ou "point de départ", la superficie exploitée par chaque famille paysanne immédiatement après l'application de "la loi de la terre" (1991-92) ; et comme "point d'arrivée" la situation actuelle (1998-2000).

A partir de là, les évolutions possibles peuvent être représentées par trois attitudes :

- repli,
- stabilité,
- accumulation.

La trajectoire foncière dépend au moins en partie des acquisitions foncières réalisées par l'exploitant depuis son statut de "propriétaire privé", variable codée de deux façons :

- aucun achat,
- un ou plusieurs achat de terre.

Le “projet foncier” traduit la vision que l’agriculteur albanais a du devenir de son exploitation. L’aspiration à :

- réduire,
- maintenir,
- ou élargir l’assise foncière de l’exploitation constitue un bon indicateur des trajectoires foncières possibles.

La superficie idéale que l’exploitant souhaiterait atteindre se caractérise par trois attitudes :

- réduction ou stabilité,
- élargissement modéré,
- élargissement important de la superficie exploitée.

Pour appréhender la valeur attribuée au foncier, on a sélectionné des indicateurs de nature différente permettant de caractériser les attitudes concernant les éventualités d’achat ou de vente de la terre.

Pour évaluer l’intensité du désir d’investissement foncier, on a retenu la réponse à la question : “*Si vous aviez de l’argent disponible, le consacreriez-vous à l’achat de terres ?*”. La variable a été codée en deux versions : oui, non. L’attitude concernant l’éventualité de vendre de la terre pour améliorer l’outil de production : “*Vendriez-vous de la terre pour prendre une exploitation plus grande ailleurs ou pour acheter une meilleure terre ?*”, permet de discriminer les agriculteurs pour lesquels le désir d’investissement foncier prend le dessus sur l’attachement patrimonial à la terre¹. Elle a été codée en deux positions : oui, non.

Enfin, la modalité d’élargissement de l’assise foncière : par achat, par location, ou par association avec d’autres, que privilégie l’exploitant, a été retenue comme un indicateur signifiant de la stratégie foncière.

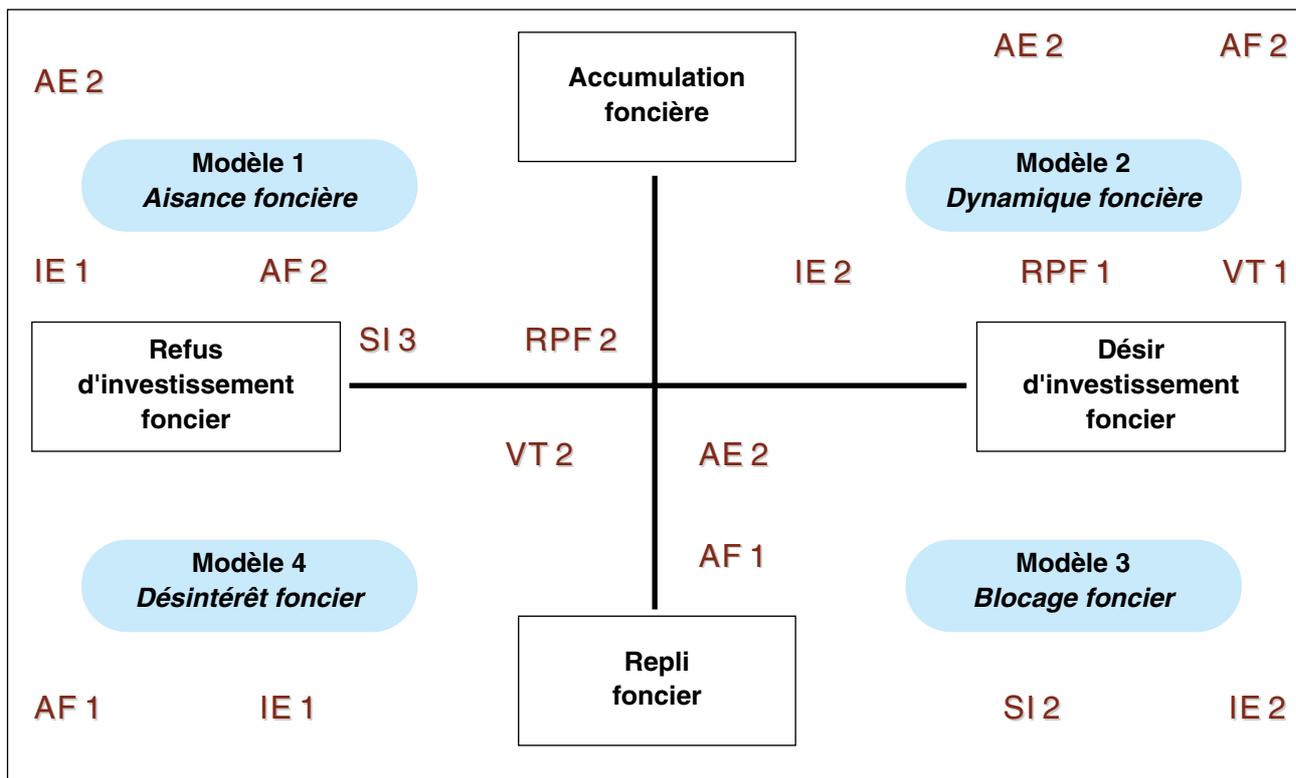
L’ensemble de ces variables a été soumis à une des correspondances qui a permis de définir quatre “modèles”, à partir du croisement des deux premiers axes factoriels². L’axe 1 (horizontal sur la Figure 11) est défini par le degré d’attachement à la propriété foncière et par l’intensité du désir d’investissement foncier. L’axe 2 (vertical) ordonne de manière inverse, d’une part, les trajectoires foncières des exploitants en fonction de l’accumulation foncière réalisée (l’accroissement de la superficie et l’acquisition de terres s’opposant à la contraction de l’assise foncière et l’absence d’acquisitions), d’autre part, les projets fonciers selon que la surface idéale est de taille comparable ou au contraire sensiblement élargie par rapport à la situation présente.

Tableau 2. Trajectoire et projets fonciers

| Districts | Type | | | | Total |
|-------------------|------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| | Aisance foncière | Dynamique foncière | Blocage foncier | Désintérêt foncier | |
| 1. Korça | 4 | 7 | 28 | 11 | 50 (16 %) |
| 2. Permet | - | 3 | 21 | 16 | 40 (12,6 %) |
| 3. Saranda | 2 | 6 | 14 | 18 | 40 (12,6 %) |
| 4. Tirana | 6 | 7 | 30 | 7 | 50 (16 %) |
| 5. Durres | 4 | 8 | 32 | 6 | 50 (16 %) |
| 6. Kavaje | 3 | 6 | 29 | 7 | 45 (14 %) |
| 7. Kukes | - | 2 | 20 | 18 | 40 (14 %) |
| Total | 19 6 % | 39 12,4 % | 174 55,2 % | 83 26,3 % | 315 100 % |

Source : enquêtes réalisées par A.Civici dans le cadre des diverses études et sondages réalisés par UAT-Université Agricole de Tirana (districts de Korça, Permet, Saranda, 1997-2000) ; et CER (Centre d’Etudes Rurales, Albanie – districts de Tirana, Durres, Kavaja, Kukes, 2000-2001) ; des statistiques, rapports études et publications du INSTAT sont aussi utilisées (Institut National des Statistiques – Albanie), MAA – Ministère d’Agriculture et d’Alimentation – Albanie, Banque Mondiale, Université de Wisconsin, USA, etc.

Figure 11. Trajectoires et projets fonciers



Agrandir son exploitation

1. en achetant de la terre
2. en louant de la terre
3. par association



Les achats fonciers depuis 1991

1. aucun achat
2. un ou plus



Investir dans la terre

1. non
2. oui



Surface idéale

1. moins de 1 hectare
2. 1 à 5 hectares
3. plus de 5 hectares



Prêt à vendre la terre pour une meilleure ou une plus grande

1. non
2. oui



Attitude par rapport à la propriété foncière

1. nécessaire
2. pas nécessaire

Le premier plan factoriel croise ainsi deux dimensions fondamentales sous-tendant les stratégies foncières : les représentations qui définissent le rapport à la terre, les trajectoires et les projets fonciers. Ce croisement conduit à esquisser une première différenciation des modèles de stratégie foncière selon la valeur et l'intérêt attachés à la terre.

Les modèles 1 et 2 se caractérisent par des trajectoires d'accumulation, les modèles 3 et 4 par des trajectoires de repli ou de stagnation de l'assise foncière depuis l'installation. Les exploitants ont été projetés sur le plan factoriel précédemment défini par les combinaisons de variables et ainsi rattachés aux quatre modèles auxquels ils correspondent plus ou moins précisément.

Le "modèle 1" correspond à une trajectoire d'accumulation foncière réalisée en priorité sur la base d'achats fonciers (pendant la période 1991-1999/2000. Les exploitants ayant élargi leurs superficies exploitées sont peu nombreux. Seulement 3-6 % des exploitants, situés surtout autour des villes de Tirana, Korça, Durrësi et Kavaja, et sur des terres "où la propriété n'est pas discutable", ont effectué des achats fonciers ou ont pris des terres en location pour une période de 3-5 ans³. Presque 100 % des exploitants de ce groupe considèrent la propriété foncière comme nécessaire et ne sont pas prêts à vendre de la terre pour disposer d'un meilleur outil foncier. Si la majorité de ces exploitants (87 %) se déclare prête à poursuivre la trajectoire d'accumulation foncière, ce serait en cherchant à louer des terres mais pas en achetant ou dans le cadre d'une association.

Plus de 75 % des "propriétaires ou responsables" de ce type d'exploitations n'investiraient pas leur épargne dans le foncier, tandis que les autres n'en feraient pas une priorité pour une période de 4-5 ans. Il s'agit d'un groupe (très rare actuellement, composé en général de spécialistes de l'agriculture – agronomes, économistes, etc. – ; anciens "cadres" des coopératives agricoles et fermes d'Etat, ou de "nouveaux *businessmen*" avec des projets concrets surtout de production et transformation du lait, des légumes, etc.) pour lequel la terre a valeur d'outil de production mais qui a déjà, en partie, réalisé son projet d'élargissement et se trouve ainsi dans une situation d'aisance foncière. Leur réponse la plus fréquente est *"je préfère me dégager de la charge financière de l'acquisition (ou location) du foncier et me consacrer à l'amélioration des méthodes de production et de commercialisation de mes produits. De plus, l'achat des terres est encore très compliqué en Albanie"*.

Le "modèle 2" se distingue du premier en ce qui concerne la valeur attachée à la propriété foncière (93 % des exploitants la considèrent nécessaire) qui va de pair avec un fort désir d'investissement dans le foncier. En général, ce groupe d'exploitations, qui occupe 12,4 % de l'ensemble des cas étudiés, est situé dans des zones considérées comme "typiquement agricoles", ou avec une "vocation rurale très forte". Au cours de la période 1991-2000, 67 % d'entre elles enregistrent une dynamique foncière relativement forte, en partie fondée sur des achats de terre. Les achats sont généralement effectués *"chez les parents, chez des cousins ou membres du clan⁴ et plus rarement auprès d'autres familles du village ou de la zone"*. La principale source financière pour l'achat des terres est *"l'argent provenant de l'émigration"*. Les projets de ces exploitations penchent pour un élargissement modéré qui passerait par l'acquisition ou par tout autre mode d'extension de l'assise foncière, telles que la location ou l'association, mais (79 % des réponses) toujours *"en privilégiant les frères, les cousins et les membres du clan qui ne peuvent les exploiter correctement, ou qui sont partis en ville"*.

Par opposition au premier modèle, on pourrait y voir une version plus spécifiquement du modèle d'accumulation foncière fondé sur une représentation de la terre associant la valeur de patrimoine et celle d'outil de production, dans le cadre d'un système foncier qui fait de la propriété l'un des moyens essentiels d'accession au foncier.

Le "modèle 3" (qui représente 55,2 % des exploitations étudiées) révèle des situations de repli ou de stabilité du capital foncier. Il est presque exclusivement représenté par des exploitations qui ne sont pas parvenues à accroître leur assise foncière. Au contraire, plus de 53 % d'entre elles ont même connu un repli foncier : les statistiques albanaises⁵ montrent que la surface moyenne d'une exploitation agricole a diminué de 17 % ces dix dernières années (elle a diminué de 1,35 à 1,1 ha/famille).

Très attachés à la propriété de la terre, la plupart de ces exploitants (61 % d'entre eux) souhaiteraient investir dans la terre pour élargir leur superficie et pour "devenir réellement des agriculteurs et ne pas rester des paysans qui luttent pour leur subsistance dans leurs lopins de terres dispersés". La surface idéale souhaitée est de 2 à 5 ha (88 % des réponses).

Mais, 96 % des exploitants sont convaincus qu'ils ne pourront pas réaliser ce projet au cours des 5-6 années à venir ; l'objectif d'élargissement de leurs superficies agricoles est limité à cause des "lois foncières qui ne sont pas très claires ; l'insécurité foncière ; du manque d'argent ; de l'absence d'offre ; et parce qu'ils ne sont pas sûrs de vendre leurs produits dans un marché inondé par les produits à faible prix provenant de l'extérieur".

Le "modèle 4" (qui représente 26,3 % des exploitations étudiées) rassemble des exploitants sans aucun projet d'investissement foncier et sur des trajectoires de repli et d'abandon (laisser leurs terres en friche). Sans désir d'achat de terre (91 % s'y refuseraient), ils n'ont pas effectué d'achat foncier depuis qu'ils sont devenus exploitants privés. La location est la forme d'accession au foncier que 39 % adopteraient en cas d'hypothétique élargissement.

87 % n'acceptent pas l'idée de vendre de leur terre pour trois raisons différentes :

- l'attachement forte à la valeur de patrimoine foncier (44 % des réponses – plus typiques dans le nord de l'Albanie) ;
- la plupart des familles ont émigré en Grèce, en Allemagne et en Italie (37 % des réponses – plus typiques dans le sud de l'Albanie) et seuls les vieux sont restés dans les villages. Les pressions pour ne pas vendre les terres proviennent : **a.** des vieux très attachés au patrimoine foncier, et **b.** des jeunes qui vivent à l'étranger et pensent construire une maison de campagne dans leur village d'origine pour passer leurs vacances ;
- en raison de l'absence de projet d'exploitation ou d'autres solutions hors de l'activité agricole (19 % des réponses – situés un peu partout).

Notes

1. Dans ce cas, le concept d'"attachement patrimonial" est surtout lié aux exploitants qui, profitant de "la loi de la terre", ont construit leur exploitation privée dans les anciennes terres appartenant à leur famille avant la réforme agraire communiste de 1946, et très peu avec les nouvelles propriétés reçues après 1991.
2. Quel que soit le caractère schématique de cette analyse, elle nous semble apporter un fil d'interprétation pertinent pour comprendre la situation du rapport à la terre des agriculteurs albanais.
3. Dans ces commentaires, seules sont prises considération les transactions liées strictement à la terre agricole et non les transactions qui ont abouti à un changement de destination de la terre agricole en faveur des constructions touristiques, industrielles, etc.
4. Le terme "clan" est utilisé pour décrire la famille patriarcale ou la famille élargie.
5. MAA – Statistiques 2000, INSTAT 1998 et 2001, Tirana, Albanie.

Références

- **Banque Mondiale** (1999). *Reforms in Albanian Agriculture – Assessing a Sector in Transition*. World Bank Technical Paper n°431, Washington D.C.
- **CIHEAM-IAM.M** (1997). "L'Albanie, une agriculture en transition". *Options Méditerranéennes*, n°15, Montpellier.
- **Civici A.** (1997). "D'une agriculture de subsistance vers une agriculture de type familial moderne". *Options Méditerranéennes*, Sér.A/n°29, CIHEAM-IAM Montpellier.
- **Civici A.** (1997). "La question foncière et la restructuration de l'économie agricole". In : *L'Albanie, une agriculture en transition*, *Options méditerranéennes*, Série B : Etudes et Recherches, Numéro 15, CIHEAM.
- **Civici A., Kreshpani D., Griffin M.** (1994). *Le puzzle albanais*. Revue CERES, FAO, Rome, mars-avril.
- **Civici A., Lerin F.** (1998). "Albanie – sans transition". In : *Courrier de la Planète*, n°47, septembre-octobre, Montpellier.

- **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, CIHEAM-IAM, Montpellier.
- **L'Homel E.** (1997). "Structures agricoles en Europe centrale et orientale : une transformation inachevée". In : *Le Courrier des pays de l'Est*, n°46, janvier-février.
- **L'homel E.** "L'Albanie en 1993 : un équilibre précaire". In : *L'Europe centrale et orientale en 1993*, pp. 51-62, Paris.
- **Lamarche H., Maurel M.C.**(1996). "Modèles idéels et formes sociales de production". In : *Revue Etudes rurales*, Paris.
- **Lavigne M.** (1992). "L'Europe de l'Est du plan au marché". Edition Liris, Maurel M.-C., 1994, "*La transition post-collectiviste – mutations agraires en Europe centrale*", Harmattan, Collection "Pays de l'Est".
- **Maurel M.C.** (1994). "Terre, capital, travail. Vers de nouveaux rapports sociaux en Europe centrale". In : *Cahiers internationaux de sociologie*, Vol. XCVI, pp. 7-32.
- **Maurel M.C.** (coord. par) (1995).- "Dé-collectivisations agraires en Europe centrale et orientale". In : *Revue d'études comparatives Est Ouest*, vol. 26, n°3.
- **Ministère de l'Agriculture et d'Alimentation.** *Statistiques agricoles : 1992-2000*. Tirana, Albanie.
- **OCDE** (1999). *Regards sur l'Agriculture dans les Economies Emergentes et les Pays en Transition*. volume II, p. 13, Paris.
- **PNUD** (1998). *Albanian Human Development Report*. Tirana, Albanie.
- **Pouliquen A.** (1993). "Agricultures post-communistes en Europe centrale : récession, protection, restructuration lente". In : *Economie Rurale*, n°214-215, pp. 6 à 11, mars-juin.
- **Pouliquen A.** (1993). "L'agriculture post – communiste en Europe centrale : du choc excédentaire à la récession". In : *Déméter 93, Economie et stratégies agricoles*, Armand Colin, pp. 79-117.
- **Rey V.** (dir.) (1995). "Horizons des campagnes post-collectivistes". In : *Revue de géographie de l'Est*, n°2, Nancy.
- **Rey V.** (coordination par) (1996). *Les nouvelles campagnes de l'Europe centre orientale*. CNRS Editions, Paris 1996.
- **SEGRE A.** (1994). *La rivoluzione bianca. Processi di de-collettivizzazione agricola in Russia, Paesi Baltici, Cina, Albania : una difficile transizione dello stato al mercato*. Il Mulino, Bologne, Italia.

