

L'impact de l'exode rural sur les stratégies d'utilisation du foncier agricole dans le Nord-est albanais

FATMIR GURI^{*+*}, ANNE-MARIE JOUVE[†], ETELEVA DASHI^{*}

Jel Classification: Q15, R23, N50

1. Introduction

La libéralisation rapide de l'économie albanaise, après la chute du gouvernement communiste au début des années 1990, a transformé radicalement l'agriculture du pays. En un laps de temps assez court, tout le secteur étatique a été privatisé et le foncier et les moyens de production agricole ont été décollectivisés selon une loi qui a créé 400 mille exploitations agricoles de très petite taille, plus au moins égales en termes de surface et de qualité de terre agricole (Civici 2003; Guri *et al.*, 2011).

Dans un contexte de forte instabilité politique et en interrelations avec le morcellement des structures agraires, un autre phénomène a marqué les années 1990, c'est un exode rural massif. La décision politique de permettre une libre circulation des personnes et la destruction ou la fermeture de la majorité des infrastructures économiques ont provoqué un flux important de population venant des zones rurales et des

Résumé

La chute du gouvernement communiste en 1991 en Albanie a entraîné un exode rural massif vers les grandes villes du littoral. L'objectif principal de la recherche est d'étudier l'impact de ce phénomène sur l'utilisation des terres agricoles dans la région du Nord-est qui a été particulièrement touchée. L'analyse est menée avec une approche compréhensive à partir d'une enquête effectuée auprès de 594 familles issues de l'exode rural et s'étant installées autour de Tirana. Les résultats sont présentés en trois points : (1) la dynamique d'installation des familles autour de Tirana entre 1990 et 2000, (2) les spécificités de la réforme agraire de 1991 (loi 7501) dans le Nord-est albanais et (3) la faible utilisation des terres agricoles dans les zones d'origine de l'exode (43% non cultivés dans le Nord-est). Les terres ne sont généralement ni vendues ni louées : elles restent en attente, confiées à des membres de la famille n'ayant pas migré.

Mots-clés: exode rural, famille, utilisation des terres, réforme agraire, Albanie.

Abstract

The fall of the Communist regime in Albania in 1991 caused a massive rural urban migration along the coast. The main objective of this paper was to investigate the impact of this phenomenon on agricultural land use in the northeastern region of the country, most affected by migration. A comprehensive approach was adopted based on a survey of 594 families that had migrated into the area around Tirana. The results were analysed focussing on three main issues: 1) the dynamics of families' settlement in the area around Tirana in the period 1990-2000, 2) the main features of the 1991 agrarian reform (law 7501) applied in the northeastern region, and 3) the limited use of the agricultural land in the migrants' area of origin (43% of uncultivated land in the North-east). The agricultural land is not generally sold nor rented: it is temporarily assigned to the family members who have not migrated.

Keywords: rural urban migration, families, land use, agrarian reform, Albania.

bourgs des parties nord-orientale et sud-orientale du pays vers la partie occidentale et spécialement, vers les villes de Tirana, Durrës, Vlorë et Shkodër. Ce flux a concerné environ 25% de la population albanaise (Civici and Lerin, 2001; Civici, 2003; Lerin and Marku, 2010).

Cet exode, qui a vidé les zones rurales de montagne et entraîné l'agrandissement des villes locales, s'est concentré sur les villes principales. L'urbanisation a subi des changements considérables et imprévus immédiatement après la libéralisation de la vie économique et sociale dans le pays. Selon les chiffres présentés par Nientied (1998), environ 100 000 à 125 000 personnes sont venues à Tirana pendant la période 1990-1998, dont la majorité

ont laissé leurs terres dans leurs zones d'origine. Tirana est évidemment le cas le plus cité dans la littérature, mais presque toutes les grandes villes ont connu le même développement démographique. Actuellement, les deux tiers de la population albanaise habitent sur la zone littorale du pays et la capitale, Tirana, compte presque un million d'habitants sur un total national de 3,4 millions (Guri, 2008).

La carte 1 montre l'évolution de la population albanaise entre 1991 et 2011, suite à cet exode rural. Comme on peut le voir, les zones qui ont connu le plus de migrations sont celles de la partie nord-est du pays. Cette zone montagneuse et forestière, assez enclavée, pratique une agriculture vivrière ; la société y a conservé les anciennes traditions et un modèle de ménage familial patriarcal. Nous verrons dans ce qui suit que ces caractéristiques géographiques, écono-

* European Commission – Joint Research Centre, Institute for Prospective Technological Studies c/ Inca Garcilaso 3, Edificio Expo, 41092 Seville, Spain

+ The views expressed are purely those of the authors and may not in any circumstances be regarded as stating an official position of the European Commission.

† CIHEAM-IAM, Montpellier (retraîtée).

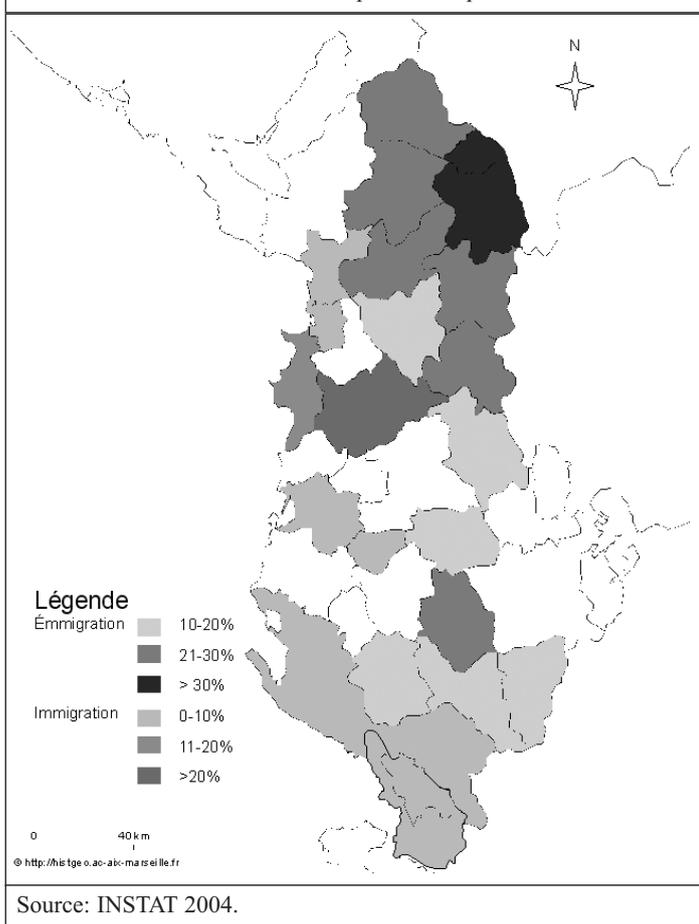
* Université Agricole de Tirana, Faculté d'économie et d'Agri-Business.

* Université Agricole de Tirana, Faculté d'économie et d'Agri-Business.

miques et sociales sont des éléments explicatifs de l'importance de l'exode rural dans le Nord-est albanais.

Pour mieux connaître les caractéristiques de cet exode rural massif et l'impact qu'il a eu sur l'utilisation du foncier dans les régions de départ, nous avons choisi d'enquêter les familles rurales qui se sont installées dans la zone périurbaine de Tirana. Nos questions de recherche, le cadre d'analyse et la méthodologie sont précisés après avoir présenté, dans un premier temps, une revue bibliographique sur les phénomènes migratoires en Albanie. Nos résultats sont ensuite exposés en trois points: (1) la dynamique d'installation des familles autour de Tirana entre 1990 et 2000, (2) les spécificités de la réforme agraire de 1991 dans le Nord-est albanais et (3) les stratégies d'utilisation des terres agricoles dans les zones d'origine des familles enquêtées.

Carte 1 - L'exode rural en Albanie pendant la période 1991-2011.



2. L'exode rural albanais, revue de la littérature

Selon King et Vullnetari (2003), l'exode rural qui a eu lieu en Albanie pendant les années 1990 est aussi important que la vague d'émigration qu'a connue le pays pendant la même période et ces dynamiques démographiques sont liées. Toutefois, il faut noter que l'exode est moins étudié que l'émigration. Bien que les dispositions constitutionnelles qui réglaient les migrations internes aient été amendées

en 1993, l'exode lui-même avait commencé dès 1991, avec la chute du régime communiste. Les informations sur l'ampleur de cette vague de migration interne ne sont pas toujours accompagnées par des données statistiques mais dans la zone de Tirana, qui a été la destination principale, la population a doublé en vingt ans (Instat) pour atteindre près de 800 mille habitants, soit un tiers de la population du pays.

Une typologie assez sommaire des flux migratoires montre qu'en général, les districts de départ sont localisés dans les zones du Nord-est et du Sud-est du pays et que la destination des flux se trouve dans le triangle Tirana-Durrës-Elbasan dans la partie occidentale du pays (avec ses prolongements comme Shkodra ou Vlora) (voir carte 1). Selon King et Vullnetari (2003), l'itinéraire pour aller s'installer à Tirana ou à Shkodra passe par Athènes ou les villes italiennes. L'émigration internationale d'un ou de plusieurs membres de la famille est en effet le moyen le plus courant pour financer l'installation de la famille dans la zone périurbaine des grandes villes¹.

Dans certaines régions du Nord-est (Tropojë, Pukë, Mirditë) et du Sud-est (Sarandë, Gjirokastrë, Përmet, Skrapar, Delvinë), on ne retrouve plus en 2001 dans leurs districts d'origine que 60% de la population qui avait été enregistrée comme résidente en 1989. Pour d'autres régions du Nord-est (Dibër, Has, Kukës, Mati, Krumë) ou du Sud, Sud-est (Korçë, Fier, Berat), le pourcentage de diminution de la population varie entre 30 et 45% sur cette période. Si les régions du Sud, Sud-est se sont principalement vidées à cause d'un exode massif vers la Grèce (Gjirokastrë, Sarandë, Përmet, etc.) ou vers l'Italie (Vlora), pour les régions du Nord-est le type principal de migration a été interne.

Plusieurs études visent à analyser les effets de la migration, surtout internationale, sur les activités des communautés d'origine et spécialement sur l'agriculture (Civici, 1999; Guri 2002; King and Vullnetari 2003; Carletto *et al.*, 2004; Miluka *et al.*, 2010)². Ces derniers auteurs montrent que l'émigration est négativement liée à la quantité de travail fourni en agriculture par la famille et que les flux d'argent que l'émigration induit dans l'économie familiale sont rarement investis dans l'activité agricole. Ces résultats sont corroborés par Bilerio (2010) mais ils ne font pas l'unanimité dans la littérature. D'autres recherches plus qualitatives mettent en évidence que l'émigration dans des zones favorisées (zones traditionnellement cultivées ou ayant un fort potentiel agricole) peut produire une spécialisation vers des cultures à haute valeur ajoutée (Guri, 2002). Cela est particulièrement vrai si le migrant travaille dans l'agriculture pendant son séjour dans le pays d'accueil.

¹ Cela est particulièrement vrai pour les vagues d'exode rural qui ont eu lieu après l'année 1993.

² Miluka *et al.* (2010) ont utilisé les données recueillies par l'Institut des Statistiques de l'Albanie (INSTAT) dans le cadre de l'enquête sur le niveau de vie (LSMS) effectuée en 2005. Cette enquête donne une bonne représentativité nationale, sans fournir beaucoup de détails sur les différentes sous zones (montagne, littoral, etc.).

L'analyse économique et sociale du processus de la migration interne est moins complète (King and Vullnetari, 2003). Dans l'étude de Tomini et Hagen-Zanker (2009) sur les transferts de la famille élargie, l'exode rural albanais est défini comme une relocalisation de la totalité de la famille et pas seulement d'un ou de quelques-uns de ses membres. Le lieu de destination est définitif, même si quelquefois une autre migration peut avoir lieu vers un autre pays. Les raisons qui poussent les familles à partir ne sont pas seulement économiques comme le soutiennent Carletto *et al.* (2004); elles sont dues aussi à l'environnement, la scolarisation, etc. (Tomini and Hagen-Zanker, 2009). Ainsi l'exode n'a pas seulement les caractéristiques d'une famille qui s'installe dans un autre lieu, mais celles d'un quartier de village – ou même d'un village – qui s'installe dans la même zone en gardant les mêmes relations qui existaient avant.

3. Questions de recherche, cadre de l'analyse et méthodologie

La plupart des recherches qui ont été menées sur ce phénomène migratoire d'exode rural massif portent généralement sur l'urbanisation chaotique produite par ce flux important de population dirigé vers les grandes villes de la partie occidentale du pays.

Nos questions de recherche concernent, elles, les stratégies d'utilisation du foncier dans les zones d'origine de l'exode et notamment le Nord-est albanais.

– Comment les familles qui ont émigré vers les zones côtières ont-elles utilisé leurs terres dans la zone d'origine ?

– Est-ce que leur stratégie d'utilisation du foncier a changé pendant la période 1991-2011 ?

– Est-ce que les caractéristiques socio-économiques de la famille et les modalités de la décollectivisation du foncier en 1991 jouent un rôle dans les stratégies d'utilisation du foncier dans la zone d'origine ?

– Et finalement, quelles sont les stratégies futures d'utilisation du foncier dans la zone d'origine ?

Les études sur la question foncière albanaise et les caractéristiques assez particulières du processus de décollectivisation sont assez nombreuses (Lemel, 1998; Civici, 1999; Cungu and Swinnen, 1999; Lerin and Biba, 2001; Guri, 2002; Civici, 2003; Sabates-Wheeler and Waite, 2003; Rozelle and Swinnen, 2004; Guri and Jouve, 2009), etc. La volonté politique de partager d'une façon égalitaire le foncier issu des coopératives et entreprises agricoles étatiques a produit un minifundium généralisé avec un nombre très élevé de petites exploitations agricoles, ayant un parcellaire très dispersé en plusieurs parcelles, éloignées quelquefois de plusieurs kilomètres l'une de l'autre. En outre, l'insécurité foncière reste présente dans le processus de prise de décisions des exploitations agricoles (Zhillima *et al.*, 2010).

Toutefois, ces études expliquent surtout le partage du foncier dans la zone centrale et celle du Sud du pays, avec peu d'exemples sur la partie Nord du pays. L'analyse présentée

ici vise à compléter ces travaux et à répondre aux questions sur la privatisation du foncier dans la zone du Nord et sur les stratégies d'utilisation de la terre après l'exode rural vers la capitale du pays.

Notre recherche se réfère notamment au champ théorique de l'anthropologie économique qui étudie les relations de parenté comme une arène de gestion des ressources. «*Les relations de parenté constituent une institution centrale par rapport à la question foncière*» (Colin, 2004). Pour analyser les stratégies foncières des familles migrantes et expliciter leurs objectifs et leurs logiques, nous avons mobilisé le concept de stratégie foncière intrafamiliale (Colin, 2004) et nous avons adopté une approche empirique et compréhensive.

Le dispositif d'enquêtes

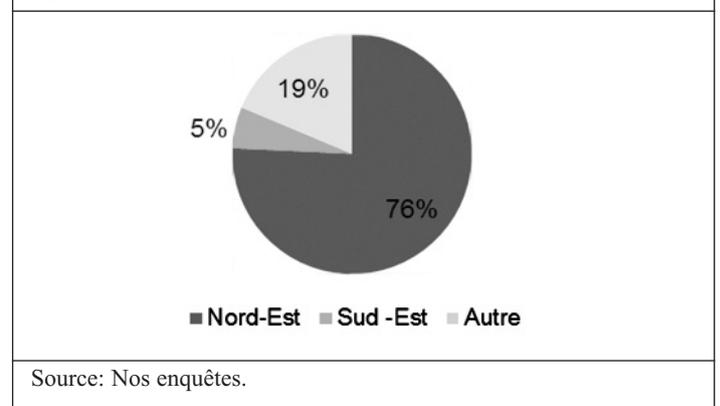
Une enquête a été effectuée en 2011 auprès de 594 des familles rurales ayant émigré de différentes régions du pays et qui se sont installées dans la zone périurbaine de Tirana.

Les enquêtés ont été choisis de façon aléatoire dans les communes de Paskuqan et de Kodër-Kamëz, deux communes autour de Tirana ayant connu un développement démographique fulgurant pendant les vingt dernières années.

Les familles les plus répandues dans notre échantillon sont celles qui ont 3-4 membres, 5-6 membres et enfin 7-8 membres. Ces trois groupes constituent presque 80% de la totalité. Les grandes familles avec 9-10 membres, 11-13 ou plus de 13 membres constituent seulement 13% de l'échantillon.

La population enquêtée est majoritairement (76%) originaire des régions nord-orientales du pays (Figure 1). Les districts les plus représentés dans notre échantillon sont ceux de Kukës (148 questionnaires), Dibër (108 questionnaires), Mat (48 questionnaires) et Tropojë (63 questionnaires).

Figure 1 - L'échantillon selon les régions du pays.



Le questionnaire est construit pour répondre à plusieurs objectifs:

1. Analyser la dynamique d'installation des familles rurales autour de Tirana;
2. Caractériser le partage du foncier dans la zone d'origine de l'exode rural en 1991 (notamment le Nord-est albanais);

3. Étudier les arrangements fonciers et l'utilisation du foncier agricole dans la zone d'origine;
4. Connaître les perspectives d'utilisation du foncier agricole dans la zone d'origine.
Il comprend cinq parties:
 1. Les caractéristiques démographiques des familles agricoles;
 2. Les dates de la migration;
 3. Les caractéristiques de la dé-collectivisation de l'agriculture dans leurs villages d'origine (dé-collectivisation selon la Loi approuvée par le Parlement, partage du foncier selon les anciennes propriétés, ou un mixte des deux);
 4. Les caractéristiques des exploitations agricoles issues de ce partage, à savoir leurs structures foncières (nombre de parcelles, surface, titre de propriétés, etc.) et agricoles (qualité agricole du foncier, disponibilité d'irrigation, etc.);
 5. Les stratégies actuelles d'utilisation du foncier et les projets

4. La dynamique d'installation des familles rurales autour de Tirana entre 1990 et 2000

Les périodes d'installation autour de Tirana

Nos enquêtes confirment que l'exode rural vers la capitale est une caractéristique des années 1990 plutôt que des années 2000. En effet 77,8% des familles de l'échantillon ont migré dans les années 1990 et seulement 22,2% pendant les années 2000. L'exode rural pendant les années 1990 a été massif et a touché presque toute la population qui voulait changer de lieu de résidence pour des raisons essentiellement politiques (libre circulation des personnes) et économiques (émiettement, voire destruction de l'appareil de production), liées à la chute du gouvernement communiste. Pendant les années 2000, le renforcement des institutions publiques dans les zones d'accueil (entraînant des difficultés pour construire des habitations autour de Tirana), l'insécurité concernant la légalisation des maisons déjà construites, la clarification des droits de propriété fonciers dans la zone périurbaine et la création d'un marché foncier assez compétitif ont réduit considérablement le nombre de ceux qui voulaient s'installer autour de Tirana.

Si on étudie plus en détail les cinq districts de la zone Nord-est (Dibër, Kukës, Mat, Mirdite et Tropojë), on voit clairement que pour tous les districts, il y a une diminution nette du nombre de nouveaux venus au fil des années, spécialement après les années 1995-1996 qui constituent un pic, avec le plus grand nombre de familles arrivées dans la zone périurbaine de Tirana.

L'analyse de la **Figure 2**, nous permet de faire une périodisation très simple:

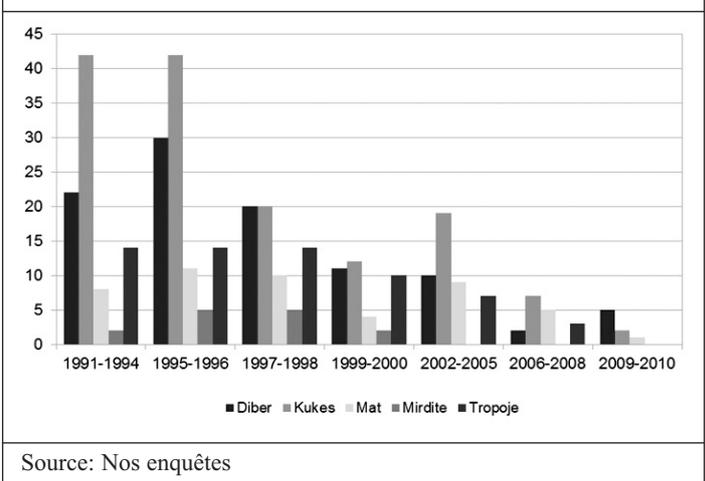
1.) La première phase est celle des premières arrivées qui ont eu lieu pendant les années 1991-1994 et qui est constituée par un flux assez important des habitants des districts de Kukës et de Dibër.

2.) La deuxième phase (1995-1996) est celle des flux les plus importants, provenant de presque tous les districts du Nord-est. Cette situation est le résultat de trois principaux éléments:

- L'installation assez facile des premiers venus autour de Tirana sur les terres des anciennes entreprises collectives agricoles, vu le désordre total qui a accompagné l'Albanie pendant les premières années de dé-collectivisation;
- Une volonté politique du parti au pouvoir de faire venir le plus possible de familles du Nord-est, zone qui soutient fortement le Parti Démocratique, pour avoir un groupe d'électeurs sûrs dans les campagnes électorales;
- Enfin, pendant les années 1995-1996, le développement des pyramides financières a permis à ces familles de financer l'exode rural et la construction d'une habitation dans la zone périurbaine de Tirana.

3.) La troisième phase est celle de la diminution continue du flux migratoire (période 1999-2010) en relation avec une stabilisation de la situation politique et sociale après les événements de 1997.

Figure 2 - Les années d'exode pour les districts de la zone nord-orientale albanaise.



L'accroissement de la taille des familles installées autour de Tirana

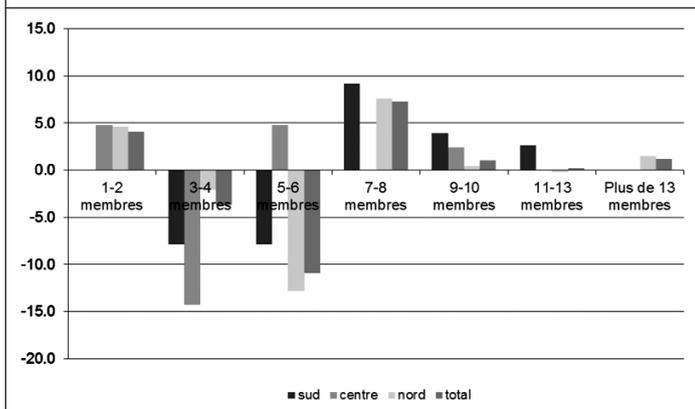
La comparaison de la taille actuelle des familles avec celle qu'elles avaient au moment du partage du foncier montre que les familles de 3-4 membres ou 5-6 membres ont perdu beaucoup d'importance au profit des familles plus grandes (notamment 7-8 membres). Cela est particulièrement vrai pour les familles qui viennent du Sud et du Nord, mais pas pour les familles du centre du pays.

Il y a plusieurs facteurs d'explication à cette augmentation du pourcentage des familles ayant 7 à 8 membres. Premièrement, les familles se sont agrandies par l'arrivée progressive d'autres membres de la famille. Dans ce cas il s'agit d'un regroupement familial, ce qui rejoint les observations de Tomini et Hagen-Zanker (2009) citées dans la partie II sur la relocalisation de la totalité de la famille

migrante. Nous rappelons à ce propos que l'importance des familles nombreuses est une spécificité des structures familiales dans le Nord du pays, où le modèle dominant du ménage était de type patriarcal avant la deuxième guerre mondiale (Guri and Jouve, 2009). La deuxième explication de l'agrandissement de la famille tient au fait que les enquêtés considèrent toujours comme membre de la famille les garçons mariés qui vivent à l'étranger.

Par ailleurs, la **Figure 3** montre une autre évolution des mœurs: avec le temps, les jeunes mariés vivent plus en couple (familles de 1-2 membres), hors de la famille élargie.

Figure 3 - L'évolution de la taille de la famille pendant la période 1990-2010 (en %).



Source: Nos enquêtes.

5. Partage du foncier en 1991 et sécurisation des propriétés dans le Nord-est albanais

Comme mentionné précédemment, les études réalisées sur la réforme agraire effectuée en 1991 en Albanie (« loi sur la terre » 7501) donnent peu d'informations concernant le partage du foncier dans la zone du Nord du pays (Civici, 2003).

Modalités de partage du foncier en 1991

Nos enquêtes font ressortir des modalités spécifiques du partage du foncier en 1991 dans la partie Nord du pays. Elles montrent notamment que les terres ont été généralement partagées selon les anciennes propriétés d'avant 1946 et que la majorité des propriétaires de la zone se sont réappropriés leurs terres (Figure 4).

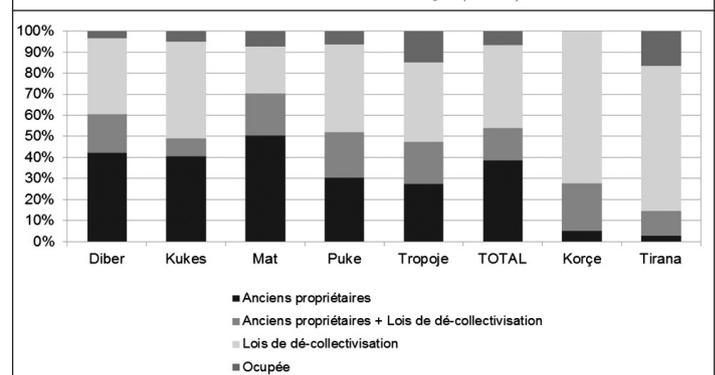
Ce type de partage – qui est une restitution – est plus répandu dans la zone du Nord que dans les autres districts du pays. Toutefois, cette réappropriation des anciennes terres a été également observée dans la zone littorale du Sud-ouest (Bilero, 2010).

Au contraire, dans le district de Korça (au Centre-est), connu au niveau national comme un district agricole avec des aménagements fonciers assez importants (drainage de marécages, irrigation, etc.), les terres ont été majoritairement partagées également avec peu de retour dans les anciennes terres.

Pourquoi cette différence ? Selon les enquêtes, il est socialement très mal vu dans les zones du Nord d'accepter une surface de terre dont on connaît les anciens propriétaires, même si ce sont les institutions publiques qui font la distribution.

Rappelons à ce propos que dans de nombreux pays de l'Europe centrale et orientale le processus de dé-collectivisation a été différent selon l'origine des terres des fermes d'Etat et des coopératives agricoles. Il y a eu répartition des terres entre les anciens travailleurs dans le cas des fermes d'Etat, constituées par la nationalisation des domaines de l'aristocratie, de l'église et de l'Etat. Il y a eu restitution aux anciens propriétaires des terres expropriées sous les gouvernements communistes dans le cas de certaines coopératives agricoles.

Figure 4 - Comparaison du partage du foncier en 1991 dans les districts du Nord et ceux de Tirana et de Korça (en %).



Source: Nos questionnaires.

Un autre phénomène est apparu dans nos enquêtes, c'est celui de l'occupation de terres par la force, phénomène beaucoup plus fréquent dans le Nord-est que dans les autres districts du pays. Ce phénomène peut s'expliquer ainsi. Pendant la période communiste, la mise en culture des terres s'est étendue sur des prairies et des forêts qui étaient généralement utilisées par toute la population rurale de la zone. En 1991, ces terres ont été partagées dans certains cas selon la Loi 7501 de dé-collectivisation; mais dans d'autres cas, des familles ont affirmé leur propriété sur une partie de ces terres, sans fondement réel, et les ont cultivées sans avoir de titre de propriété, mais seulement selon la loi du plus fort. Selon nos enquêtes, les exploitants savent qu'il est très incertain qu'ils puissent acquérir un jour un titre de propriété sur ces terres.

Titres de propriété et sécurisation foncière

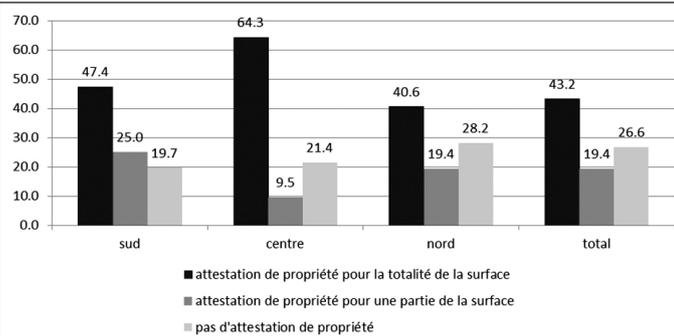
Presque 30% des familles enquêtées n'ont aucun titre de propriété sur leurs terres³ (Figure 5). Si on ajoute les familles qui n'ont pas de titre de propriété pour une partie au moins de leur surface, on peut dire que presque la moitié des familles n'ont pas sécurisé leur foncier partiellement ou totalement. Cette situation, défavorable au développement agricole (litiges, difficultés d'accès au crédit, etc.), n'est pas

³ Ce pourcentage correspond à celui qui est indiqué pour l'ensemble du pays par Civici, 1999.

spécifique à cette zone. La distribution des titres de propriété reste un maillon faible de l'ensemble de l'agriculture albanaise (Guri and Jouve, 2009; Zhllima and Imami, 2010).

Concernant les litiges, il faut noter que généralement les propriétaires ont des revendications sur le foncier qui ne coïncident pas avec la réalité (Mantescu, 2008) et que leurs déclarations doivent être analysées avec précaution. Il est généralement très difficile de distinguer quand les revendications des propriétaires sont justes et que la terre qui n'est pas sécurisée appartient réellement à un seul propriétaire, et quand il existe plusieurs revendications légitimes de plusieurs plaideurs sur cette surface. Cette analyse assez importante demanderait un travail spécifique.

Figure 5 - La sécurisation du foncier par titre de propriété (en %).



Source: Nos questionnaires.

La situation semble plus normale dans les districts du centre du pays où plus de 60% de familles ont des titres de propriété sur la totalité de leurs surfaces. La répartition du foncier dans ces districts a été faite selon la Loi 7501, ce qui a facilité la distribution des titres de propriété.

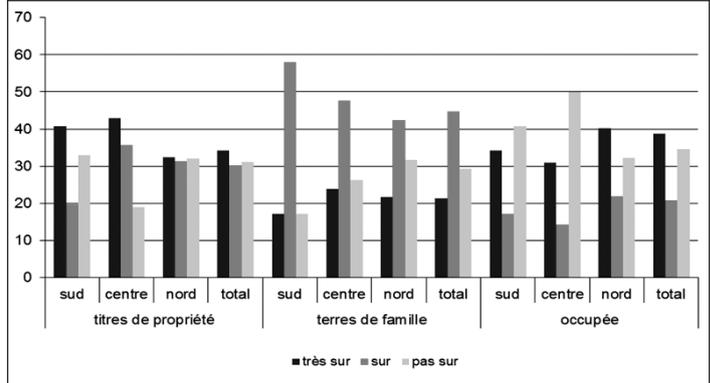
Il est intéressant d'analyser aussi la relation entre l'origine de la propriété (soit obtenue par la loi, soit propriété familiale, soit occupée par la force) et le sentiment de sécurité que les agriculteurs ont sur cette propriété. La question de la sécurité foncière reste encore centrale dans les stratégies des exploitations agricoles et le développement du marché foncier en Albanie. Selon des études assez récentes (Zhllima *et al.*, 2010), le sentiment d'insécurité foncière reste encore assez important, même vingt ans après la décollectivisation.

Plusieurs études essaient d'expliquer les types d'insécurité foncière en Albanie. Zhllima et Imami (2010) classifient l'insécurité foncière en insécurité formelle (qui est liée aux défaillances dans l'enregistrement, provision des titres de propriété, etc.), ou insécurité subjective qui peut être directe (liée généralement aux relations entre les anciens propriétaires et le nouveau) ou indirecte (liée au changement des politiques publiques concernant la propriété foncière).

Deux éléments particulièrement intéressants ressortent de notre enquête auprès des familles migrantes (Figure 6).

Primo, le niveau de sécurisation du foncier est théorique-

Figure 6 - Le sentiment de sécurité des propriétaires selon l'origine de la propriété (en %).



Source: Nos calculs.

ment fonction de la reconnaissance de la société sur cette propriété et le niveau de sécurité est plus élevé si c'est l'Etat qui reconnaît la propriété (titre de propriété), moins sûr quand c'est une acceptation de la société locale (cas des terres de familles) et faible si la terre a été occupée de force (troisième cas). Mais l'analyse des réponses montre une réalité différente, le sentiment de sécurité le plus fort concernant des niveaux équivalents (relativement moyens), aussi bien les terres titrées que les terres occupées par la force.

Une raison peut expliquer le niveau assez élevé du sentiment de sécurité foncière dans les cas d'occupation : ce sont les conditions de l'exode interne albanaise qui pourraient en quelque sorte faire jurisprudence. En effet, les familles qui se sont installées dans la zone périurbaine de Tirana ont généralement occupé la terre où elles ont construit ; elles l'ont rarement achetée ou louée. Ce phénomène a été tellement massif et la volonté de l'Etat si faible que vingt ans après leur situation a été légalisée.

Secundo, l'analyse à l'échelle régionale montre que dans la partie Sud et centrale du pays où la distribution du foncier a été plus conforme à la Loi 7501, la confiance dans la loi est plus élevée (bien qu'à des niveaux assez médiocres). Dans la partie Nord du pays où la terre a été restituée aux anciens propriétaires, il est normal que la confiance soit moins importante dans la Loi 7501. D'autre part, c'est dans la zone Nord du pays – où le phénomène d'occupation du foncier est le plus fréquent – que les propriétaires jugent que leur foncier est sûr. Il semble que la sécurisation foncière est fonction de la généralisation de la pratique d'occupation et que plus cette pratique est répandue (et aussi socialement acceptée) plus la sécurité est élevée.

6. Quelle est l'utilisation de la terre dans la zone d'origine de l'exode?

La question principale de notre travail porte sur l'utilisation du foncier dans la zone d'origine des migrants. Que deviennent leurs terres après leur départ ? Est-ce que ce fonds foncier permet l'élargissement des exploitations agricoles

dans la zone et améliore leur viabilité, ou au contraire, ces terres sont-elles conservées comme un capital-patrimoine qui servira plus tard à la famille?

Selon nos enquêtes, seule une faible partie des propriétés familiales est cultivée dans la zone d'origine. Alors que dans la zone centrale du pays, la culture régulière (annuelle ou tous les deux ans) des terres se fait dans presque 40% (par les cousins ou les proches de la famille) des cas, ce pourcentage est beaucoup plus faible dans les zones du Sud et du Nord du pays (respectivement 9 et 11%).

Les stratégies des familles enquêtées qui ont migré vers Tirana sont assez bien définies. Trois cas se présentent : production destinée à l'autoconsommation ou à la commercialisation ou non utilisée. Plus des deux tiers des enquêtés déclarent que les terres ont été cultivées dans la zone d'origine pour produire des aliments pour la famille vivant à Tirana (1° cas), ou pour être vendus sur le marché local ou sur le marché de Tirana (2° cas) (**Figure 7**). Généralement, la production agricole est limitée à la production des céréales et spécialement le blé si toute la famille est installée dans la zone de Tirana; elle est plus diversifiée et plus intensive, avec des cultures qui demandent plus de travail comme les pommes de terre, les haricots blancs, etc., si une partie de la famille reste encore dans la zone d'origine.

Le troisième cas est celui de la production agricole non utilisée, qui constitue un pourcentage assez important des réponses (11%). Selon les enquêtes, il y a deux cas de figure:

- La famille s'est installée à Tirana avant la récolte des produits agricoles;
- La famille continue d'une façon irrégulière à cultiver la terre pour marquer la propriété. Dans ce cas, on cultive généralement uniquement du blé et le produit, qui a reçu très peu de soins pendant la culture, est laissé dans les champs. Cette stratégie est plus répandue dans les parcelles qui ont été occupées par la force ou dans les parcelles sur lesquelles il existe un contentieux sur la propriété.

La carte d'utilisation du foncier dans la zone d'origine (Figure 8) montre clairement que près de 40% des terres dans les zones d'origine de l'exode restent non cultivées. Les explications les plus récurrentes concernant cette situation sont soit la mauvaise qualité des terres (trop accidentées, très pauvres), soit leur éloignement du village (et donc difficiles à cultiver).

Les terres non cultivées concernent une partie très importante de toutes les propriétés. Il faut noter que l'importance des friches est une caractéristique non seulement de la zone du Nord-est, mais de toute l'agriculture albanaise. Le morcellement des structures agricoles qu'a subi l'agriculture du pays (passage de très grandes coopératives vers des exploitations de très petite taille) et la façon dont s'est déroulé le processus de dé-collectivisation a largement contribué à l'extension des friches. D'autre part, le manque d'appui et de subventions apportées à l'agriculture a réduit les surfaces cultivées par exploitation aux seules parcelles situées autour de la maison ou ayant un accès facile.

L'exode rural est un facteur qui accentue le problème des friches dans les zones rurales albanaises. La forte corrélation qui existe entre la dégradation des structures de production et l'émigration a été démontrée dans d'autres pays, notamment dans le Sud marocain (Mahdi and Benabdallah, 2003).

La deuxième caractéristique qui ressort de nos questionnaires est que le réseau familial joue un rôle important dans la gestion du foncier (28% des cas; 40% en comptant les proches de la famille) dans la zone. Plus qu'une mise en valeur véritable, les cousins ou proches de la famille assurent le rôle de gardien du foncier, soit par une utilisation temporaire, soit seulement par leur présence. Généralement, dans ces cas, c'est le proche de la famille qui rend un service au propriétaire et pas le contraire.

Avec ce type de gestion, les propriétaires sont toujours sûrs que leur propriété est bien identifiée et écartent la possibilité d'une occupation abusive. «*Même si la famille émigre, elle préserve ses racines dans le pays d'origine*».

La part de la location est assez importante dans l'utilisation du foncier. Elle est de 22% pour le district de Tropojë et de 14% pour le district de Mat. Généralement, il n'y a pas de contrat de location écrit mais seulement un contrat oral. Le prix change selon l'utilisation de la terre (culture ou pâturage). Dans le cas du pâturage, le paiement est fait en espèce et, pour une culture agricole, il est fait en produit.

L'analyse des caractéristiques des terres louées (irriguée, non irriguée, proximité des axes routiers, proximité de la maison etc.) ne montre pas de facteur qui joue un rôle important dans le processus de location.

D'après nos résultats, la location concerne l'ensemble de l'exploitation (42% des cas), ou des parcelles irriguées (27%), ou des parcelles proches des axes routiers (9%), ou des parcelles proches de la maison (22%).

Ces chiffres montrent que le marché de terres à louer reste faible. D'une part, l'offre est limitée par une relativement

Figure 7 - Destination de la production agricole dans les terres d'origine de l'exode (% des réponses).

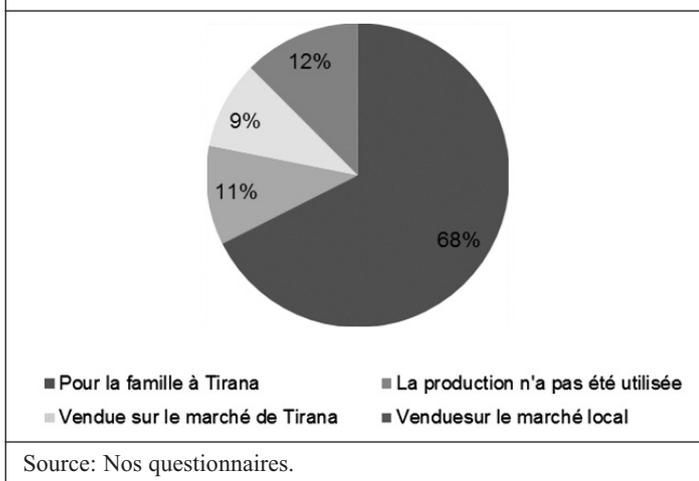
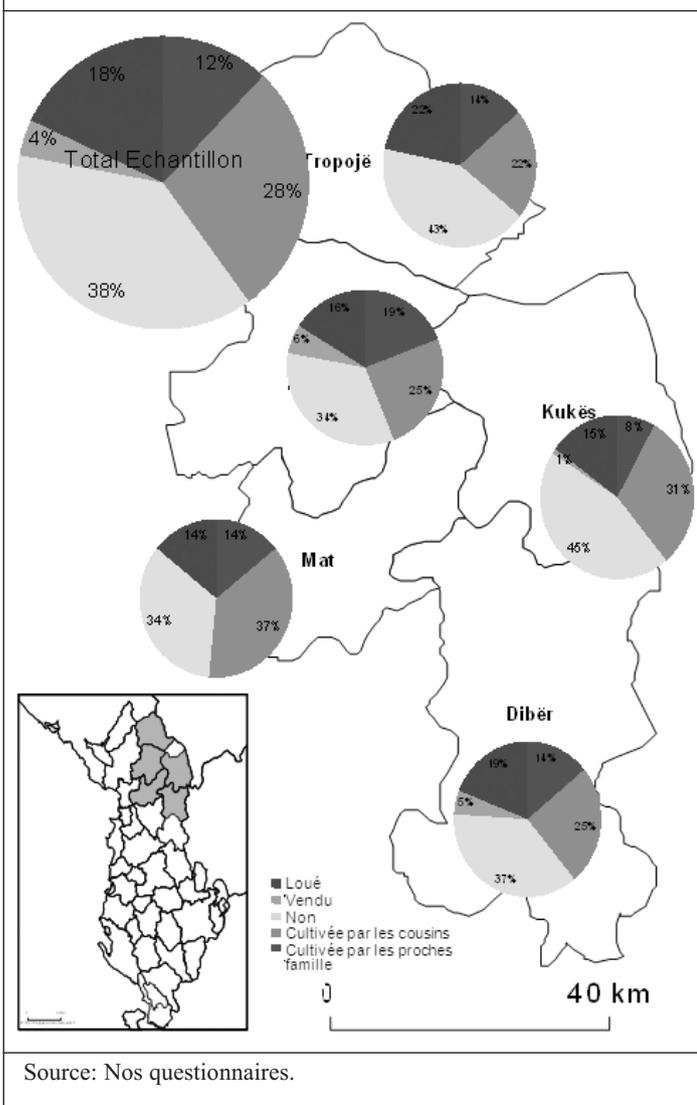


Figure 8 - L'utilisation du foncier dans les zones d'origine de l'exode.



faible sécurisation foncière et par l'attachement des propriétaires à leur terre. D'autre part, le marché de location des terres agricoles n'est pas encore considéré par les exploitants qui sont restés dans la zone d'origine comme un moyen d'agrandir leurs structures et d'améliorer l'efficacité économique de l'exploitation mais plutôt comme un moyen d'utiliser les espaces d'une façon toujours extensive. Cela peut expliquer aussi le fait que le paiement en espèces n'a pas ou très peu augmenté depuis l'année 1994 (+10% à 15% seulement) alors que le niveau d'inflation du pays s'accroissait beaucoup (127,6% entre 1994 et 2005).

Concernant l'avenir, les propriétaires, qui habitent maintenant depuis près de 15 ans à Tirana, n'ont pas encore de stratégie concernant l'utilisation du foncier (plus de 40% des enquêtés) ; 22% veulent le vendre s'ils en ont la possibilité et les autres (38%) vont continuer leurs pratiques actuelles.

Les instruments de la politique publique ont été assez vagues et indirects. Le seul instrument direct a été la loi ap-

prouvée mais jamais appliquée sur la location des terres en friche⁴. Les instruments d'appui directs ciblent plus les terres agricoles ayant un important potentiel productif dans la partie occidentale et sud-orientale du pays.

Ainsi l'exode massif vers les grandes villes de la zone côtière du pays a entraîné une extensification agricole et l'abandon de nombreuses terres dans la partie nord-orientale du pays. Il n'a pas eu – et n'aura pas dans l'immédiat – un effet important sur l'amélioration des structures foncières ni de l'agriculture.

7. Conclusions

Si la dé-collectivisation a été un terreau favorable à la concentration des terres et aux investissements fonciers dans certains pays en transition (Maurel, 1995), tel n'a pas été le cas de l'Albanie. Au contraire, les réformes agraires radicales entreprises au 20^{ème} siècle ont progressivement baissé le niveau d'efficacité de l'utilisation du foncier agricole (Guri, Civici *et al.*, 2011). En particulier, dans la région étudiée qui constitue la marge Nord-est du pays, comme dans sa marge Sud-ouest (zone d'Himara), il n'y a pas d'investissements fonciers ni d'investissements agricoles et le taux de terres non cultivées est très important (30% à 40%).

Dans un contexte mondial marqué par la faim de terres agricoles et un processus puissant d'accaparement du foncier, cette situation de non-accaparement foncier et de désinvestissement semble paradoxale. Plusieurs facteurs l'expliquent : l'extrême morcellement des terres (taille moyenne des exploitations: 1,4 ha); le manque de sécurisation foncière ; et des phénomènes d'exode rural et d'émigration très forts liés à un attachement persistant à la terre.

Dans ce cas-là l'émigration – au lieu de permettre l'agrandissement des structures foncières et le développement de l'agriculture par un marché foncier (de vente et de location) actif et compétitif – joue un rôle contraire en retirant ces terres de l'activité agricole. Et cela pour deux raisons: à cause d'une stratégie d'attente de la part des propriétaires qui vivent autour de Tirana, et aussi par l'incapacité des exploitants dans les zones d'origine de construire des activités agricoles performantes, faute de moyens et de l'aide de l'Etat.

La manière dont les humains mobilisent (ou non) les ressources est une question fondamentalement politique d'organisation économique et sociale comme le note Roudart (2011) en conclusion de son étude sur les terres cultivables non cultivées dans le monde. La sous-exploitation des terres agricoles pose un défi majeur aux politiques publiques albanaises. En particulier, les voies que prendront la modernisation de l'agriculture et le développement rural des

⁴ Selon cette loi, les terres agricoles qui ne sont pas utilisées par leur propriétaire peuvent être saisies par les institutions du pouvoir local et louées. Le propriétaire – qui ne perd pas sa propriété – reçoit une part de la rente et l'autre part est administrée par les institutions locales. Cette loi a été fortement critiquée par les partis politiques de gauche. Actuellement il n'y a pas d'informations sur l'application de cette loi.

zones montagneuses vidées par l'exode sont très incertaines. Plusieurs scénarii semblent envisageables, notamment celui de l'arrivée d'entrepreneurs et de sociétés agro-exportatrices, constituant de grands domaines par achat ou location des terres des familles émigrées, comme dans d'autres pays en transition.

Bibliographie

Bilero E., 2010. *Les conséquences de la réforme agraire de 1991 sur l'agriculture du littoral albanais: cas de la zone d'Himara*. Montpellier: Ciheam. Master Professionnel.

Carletto C., Davis B., Stampini M., Trento S., Zezza A., 2004. *Internal mobility and international migration*. Rome: FAO. ESA Working Paper, 4-13.

Civici A., 1999. La réforme foncière en Albanie durant la période de transition. Comparaison avec les autres pays de l'Europe centrale et orientale. In: Jouve A.-M., Bouderbala N. (eds.). *Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens: à la mémoire de Pierre Coulomb*. Montpellier: CIHEAM, pp. 105-118. Cahiers Options méditerranéennes, 36.

Civici A., 2003. Dé-collectivisation de reconstruction de l'agriculture albanaise (1989-2002), une transition spécifique? Montpellier: SupAgro.

Civici A., Lerin F., 2001. Evolution démographique et "littoralisation" de la population. In: Civici A., Lerin F. (eds.). *L'Agriculture Albanaise contraintes globales et dynamiques locales*. Montpellier: CIHEAM, pp. 139-147. Option Méditerranéennes. B 28.

Colin J.-P., 2004. *Côte d'Ivoire: Droits foncières, pratiques foncières et relations intra-familiales: les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive*. Last access 15.01, 2012, from <http://www.fao.org/docrep/007/y5639t/y5639t06.htm>.

Cungu A., Swinnen J. F. M., 1999. Albania's radical agrarian reform. *Economic development and cultural change*, 47(3): 605-619.

Guri F., 2002. *Transformations des exploitations agricoles et réorganisation foncière sur la côte albanaise*. Master of Science.

Guri F., 2008. *Marché et politiques foncières dans la zone littorale albanaise (le cas de la zone Durrës -Kavaja)*. Doctorat, SupAgro.

Guri F., Civici A., Jouve A. M., 2011. Est-ce que l'extrême égalité sociale est un objectif à atteindre? Le cas des réformes agraires en Albanie. *New Medit*, 10(1): 25-34.

Guri F., Jouve A.-M., 2009. 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, pp. 39-54. Options méditerranéennes, A 82.

King R., Vullnetari J., 2003. *Migration and development*

in Albania. Brighton: Development Research Centre on Migration, Globalisation and Poverty.

Lemel H., 1998. Rural privatisation and distribution in Albania: Evidence from the field. *Europe-Asia Studies*, 50(1): 121-140.

Lerin F., Biba G., 2001. Ré-interprétation de la transition agricole albanaise à partir d'une perspective institutionnelle. In: Civici A. and Lerin F. (eds.). *L'agriculture albanaise: contraintes globales et dynamiques locales*. Montpellier: CIHEAM, pp. 23-38. Options méditerranéennes, B 28.

Lerin F., Marku S., 2010. Mobilités spatiales et développement en Albanie: Enseignement de la transition post-communiste et enjeux d'avenir. In: *IV^{ème} Conférence internationale de démographie des Balkans*. Budva, Monténégro, 13-15 mai 2010. Institut National d'Etudes Démographiques, 17.

Mahdi M., Benabdallah M., 2003. Foncier et migration dans le sud marocain. In: Elloumi M., Jouve A.-M. (eds.). *Bouleversements fonciers en Méditerranée: des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*. Paris: Karthala; Montpellier: Ciheam, pp. 317-346.

Mantescu L., 2008. Héritage et représentation sociale des ressources naturelles en propriété commune en Vrancea (Roumanie). In: Jouve A.-M. (ed.). *Transitions foncières dans les Balkans: Roumanie, Albanie, Grèce*. Montpellier: CIHEAM, pp. 79-92. Options méditerranéennes, A 82.

Maurel M., 1995. Temps de décollectivisation. *Revue d'études comparatives Est-Ouest*, 26(3): 5-14.

Miluka J., Carletto G., Davis B., Zezza A., 2010. The vanishing farms? The impact of international migration on albanian family farming. *Journal of Development Studies*, 46(1): 140-160.

Nientied X., 1998. The question of town and regional planning in Albania. *Habitat International*, 22(1): 41-47.

Roudart L., 2011. Les terres cultivables non cultivées dans le monde. Des disponibilités suffisantes pour la sécurité alimentaire durable de l'humanité? *Futuribles*, 371: 21-31.

Rozelle S., Swinnen J. F., 2004. Insights from transition of agriculture. *Journal of economic literature*, 42(2): 404-456.

Sabates-Wheeler R., Waite M., 2003. Albania: country brief: property rights and land markets. Madison, WI : Land Tenure Center.

Tomini F., Hagen-Zanker J., 2009. *How has internal migration in Albania affected the receipt of transfers from kinship members?* Maastricht: Maastrich Graduate School of Governance. Working paper WP013.

Zhllima E., Imami D., 2010. *Agricultural land rights in Albania and their impact on agriculture land market and investments*. Tirana: DSA.

Zhllima E., Viaggi D., Müller D., 2010. Property rights of land and its perception in rural part of central Albania. *New Medit* 9(3): 56-64.