

MONTPELLIER SUPAGRO  
Centre International d'Etudes Supérieures en Sciences Agronomiques

THESE  
Pour obtenir le diplôme de Doctorat

Spécialité : Agro-Economie

Formation Doctorale : Economie du Développement Agricole, Agroalimentaire et Rural  
Ecole doctorale : Economie et Gestion de Montpellier  
Laboratoire : UMR LAMETA  
CIHEAM – IAM de Montpellier

MARCHE ET POLITIQUES FONCIERES  
DANS LA ZONE LITTORALE ALBANAISE  
(LE CAS DE LA ZONE DURRËS - KAVAJA)

Présentée et soutenue publiquement le 9 décembre 2008

par

**Fatmir GURI**

Devant un jury composé de :

M. Jean Cavaillès  
M. Vincent Renard  
M. Jean-Marie Boisson  
Mme. Anne –Marie Jouve  
M. Gérard Miclet  
M. Adrian Civici  
M. Jean-Michel Salles

Rapporteur  
Rapporteur  
Examineur  
Examineur  
Examineur  
Directeur de thèse  
Directeur de thèse

Marché et politiques foncières dans la zone  
littorale Albanaise  
(le cas de la zone Durrës–Kavaja)

Thèse de doctorat en économie

de

Fatmir Guri

sous la direction de

Jean-Michel Salles CNRS LAMETA

Prof.asoc. Dr. Adrian Civici Université Européen de Tirana

Decembre 2008

## A ma famille

# Remerciements

Je tiens à remercier tout particulièrement Monsieur Jean-Michel Salles et Monsieur Adrian CIVICI pour avoir accepté de diriger cette thèse. Leurs apports méthodologiques, leurs conseils judicieux et leurs encouragements constamment prodigués, m'ont très grandement aidé à mener à terme ce travail. Merci également à Madame Magali Aubert pour le soutien méthodologique et humain.

Je voudrais remercier les laboratoires d'accueil Lameta et IAM de Montpellier pour leur appui en tout moment.

Je désire exprimer ma gratitude à M. Vincent Renard et M. Jean Cavahilès pour m'avoir fait l'honneur d'être rapporteur de ce travail.

Mes remerciements s'adressent également à M. Jean – Marie Boisson, Madame Anne-Marie Jouve, pour les suggestions apportées pendant l'élaboration du travail et à Gérard Miclét pour sa participation à mon jury.

Je tiens à remercier particulièrement Sandra, Joffrey et Nico qui ont trouvé du temps pour corriger soigneusement toutes mes innombrables fautes de français, tout en étant aussi chargé que moi. Ma gratitude va aussi aux amis du laboratoire Sophie, Mourad, Mehdi Jean Walter, Aurélie, Daly pour leur aide et leurs encouragements tout au long de mon travail.

Que les exploitations agricoles, les responsables administratifs et tous ceux qui ont accepté de s'entretenir avec moi pendant le travail du terrain, veulent bien trouver ici l'expression de ma sincère gratitude pour leur disponibilité. Merci aussi à l'Université Agricole de Tirana pour son appui administratif.

D'ailleurs, je dois préciser que ce travail n'aurait pu être achevé sans l'appui financier de l'Ambassade de France à Tirana et l'Institut Agronomique Méditerranéen de Montpellier (IAM.M).



# Résumé

Les politiques de gestion du foncier dans les zones littorales doivent gérer une pression d'urbanisation toujours croissante. Dans les pays du Nord de la Méditerranée, ces politiques parviennent tant bien que mal à gérer cette pression à travers une série d'instruments tels que les zonages régissant les droits de construction, les achats de surface d'intérêt spécifique et, parfois, une fiscalité adaptée. Pour les pays sortis de la transition avec des institutions publiques assez faibles, ces instruments sont généralement moins effectifs.

La zone littorale albanaise, subit depuis dix ans une pression d'urbanisation sur des terres qui avaient jusqu'alors une vocation agricole. Nous étudions ce phénomène à partir de données relatives au marché foncier (pour la période 1992-2005) qui s'est formé dans la zone. Les caractéristiques des transactions et du foncier vendu, nous fournissent des informations sur les usages de ce dernier et nous permettent d'explorer le futur de la zone.

Notre étude est basée sur un travail de terrain dans la zone de Durrës-Kavaja (au centre du pays) qui constitue la zone la plus touchée par l'urbanisation. On a pu ainsi identifier les caractéristiques du marché foncier et les effets de l'urbanisation dans la zone d'étude.

Le conflit agriculture – urbanisation est définitivement gagné par ce dernier en produisant des nouvelles zones urbaines. Les politiques et les instruments mise en place n'ont pas pu ni empêcher le phénomène, ni influencer dans le type d'urbanisation.

L'étude conclut à la nécessité de mettre en place et en œuvre une politique s'appuyant sur des instruments plus importants qui, dans le contexte actuel, devra être appuyées par une volonté publique assez claire quant aux objectifs des pouvoirs publics pour l'urbanisation de la zone.

**Mots clefs** : Gestion du foncier, marché foncier, urbanisation, zone littorale, Albanie, transition.



# Abstract

Land management policies for coastal areas are confronted with increased pressures of land development and urbanisation. Across the northern Mediterranean countries, governments have adopted policies and implemented incentive and regulatory instruments to manage this phenomenon. For transition countries, the application of these instruments is less effective due to the weakness of the institutional framework.

The Albanian coastal area is suffering for the last ten years from an anarchic urbanisation of its former agricultural land. This issue is analysed through the study of the land market trends in the 1992-2005 period. Data on market transactions and the characteristics of sold land offer information on the land uses and insights on the future development of the area.

Our study is based on a field research in the region Durrës-Kavaja (central area of the country), which constitutes an area heavily concerned by this phenomenon. We identified the main characteristics of the land market and their effects on urbanisation and land development.

The conflict between agriculture and urbanisation appears to be won by the latter, leading to the establishment of new urban dwelling areas. The existing policies and instruments can neither prevent urbanisation nor influence its type.

The study concludes on the necessity to define a stronger development policy, based upon incentive and regulatory instruments accompanied by a clear commitment of the public authorities responsible for the coastal areas.

**Key words** : land management, land market, land development, coastal area, Albania, transition



# Table des matières

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Introduction générale</b>  | <b>17</b> |
| <b>2</b> | <b>Développement économique de l’Albanie pendant la période 1990-2005</b>                                       | <b>21</b> |
| 2.1      | Introduction . . . . .  | 21        |
| 2.2      | La transition économique et politique albanaise . . . . .   | 22        |
| 2.3      | Les conséquences économiques et sociales des événements de l’année 1997 . . . . .                               | 26        |
| 2.4      | Le développement économique du pays en 1998-2005 . . . . .  | 35        |
| 2.5      | En guise de conclusion . . . . .  | 39        |
| <b>3</b> | <b>L’historique de la propriété foncière en Albanie</b>   | <b>41</b> |
| 3.1      | Introduction . . . . .  | 41        |
| 3.2      | L’historique des structures foncières pendant la période 1945—1990, l’objectif de la collectivisation . . . . . | 42        |
| 3.2.1    | Les réformes d’après guerre— les premiers pas vers la collectivisation. . . . .                                 | 42        |
| 3.2.2    | Collectivisation—l’Etat seul propriétaire du foncier agricole . . . . .   | 47        |
| 3.2.3    | L’efficacité d’utilisation du foncier dans les organisations collectives . . . . .                              | 53        |
| 3.3      | Fin de la période communiste paysans propriétaires . . . . .  | 56        |
| 3.3.1    | Les caractéristiques des structures agricoles issues de la decollectivisation . . . . .                         | 59        |
| 3.4      | La structure foncière détermine les stratégies . . . . .  | 64        |
| 3.5      | Les caractéristiques des réformes agraires... . . . .   | 70        |
| 3.6      | En guise de conclusion . . . . .  | 71        |
| <b>4</b> | <b>L’historique du développement touristique en Albanie</b>   | <b>73</b> |
| 4.1      | Introduction . . . . .  | 73        |
| 4.2      | Le secteur touristique pendant la période communiste . . . . .  | 74        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 4.3      | Le secteur touristique pendant la transition . . . . .  | 77         |
| 4.4      | Le flux touristique en Albanie pendant les années de transition                               | 82         |
| 4.5      | Les perspectives du développement touristique . . . . .                                       | 86         |
| 4.6      | En guise de conclusion . . . . .  | 88         |
| <b>5</b> | <b>L'urbanisation en Albanie pendant le dernier siècle</b>                                    | <b>91</b>  |
| 5.1      | Introduction . . . . .  | 91         |
| 5.2      | Le développement urbain en Albanie pendant la période 1945-1990 . . . . .                     | 92         |
| 5.3      | Le chaos du développement urbain après les années 1990 . . .                                  | 99         |
| 5.4      | En guise de conclusion . . . . .  | 104        |
| <b>6</b> | <b>Problématique</b>  | <b>107</b> |
| 6.1      | Les caractéristiques du marché foncier dans le littoral albanais                              | 108        |
| 6.2      | Les caractéristiques du prix du foncier . . . . .   | 109        |
| 6.3      | Les politiques d'administration . . . . .   | 110        |
| 6.4      | Les questions de la recherche et les hypothèses . . . . .                                     | 110        |
| <b>7</b> | <b>La terre et ces marches</b>  | <b>113</b> |
| 7.1      | L'introduction : la terre et ces fonctions . . . . .  | 113        |
| 7.2      | Vue générale de l'historique de la théorie de la rente . . . . .                              | 114        |
| 7.3      | Le modèle de Von Thünen et le rôle de la localisation . . . . .                               | 116        |
| 7.4      | La transformation du statut du foncier . . . . .  | 119        |
| 7.5      | Evaluation réelle de la terre, les méthodes d'identification des composants du prix . . . . . | 122        |
| 7.6      | Conclusion . . . . .  | 124        |
| <b>8</b> | <b>Les principaux instruments des politiques foncières</b>                                    | <b>125</b> |
| 8.1      | Introduction . . . . .  | 125        |
| 8.2      | Les droits de construction transférables (TDR) . . . . .                                      | 125        |
| 8.3      | La taxe sur le foncier . . . . .  | 129        |
| 8.4      | Zonage et ces effets . . . . .  | 133        |
| 8.4.1    | La modélisation du zonage de la part de l'offre . . . . .                                     | 137        |
| 8.5      | Les points à retenir de la littérature (en guise de conclusions) .                            | 138        |
| <b>9</b> | <b>Approche de la zone d'étude</b>  | <b>141</b> |
| 9.1      | Introduction . . . . .  | 141        |
| 9.2      | La zone d'étude . . . . .   | 143        |
| 9.2.1    | Le choix des exploitations enquêtées . . . . .  | 146        |
| 9.2.2    | Le questionnaire utilisé . . . . .  | 146        |
| 9.2.3    | L'organisation des enquêtes . . . . .   | 148        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 9.2.4     | La réalisation des enquêtes . . . . .  | 150        |
| 9.2.5     | Le contrôle des enquêtes . . . . .   | 150        |
| 9.2.6     | L'élaboration des données . . . . .  | 151        |
| 9.3       | Les caractéristiques générales de la zone . . . . .                                | 152        |
| 9.3.1     | La famille et le développement démographique de la zone                            | 152        |
| 9.3.2     | Les caractéristiques agricoles . . . . .   | 156        |
| 9.3.3     | La valorisation des produits agricoles dans la zone . . .                          | 161        |
| 9.3.4     | Les activités économiques de la zone d'étude . . . . .                             | 164        |
| 9.4       | Les informations générales et les caractéristiques de l'échan-<br>tillon . . . . . | 166        |
| 9.5       | Les caractéristiques des transactions dans la zone d'étude . . .                   | 169        |
| 9.5.1     | Les caractéristiques des acheteurs . . . . .                                       | 169        |
| 9.5.2     | Les caractéristiques des vendeurs . . . . .  | 172        |
| 9.5.3     | L'organisation des transactions . . . . .  | 184        |
| 9.5.4     | La surface des terres faisant l'objet de transaction . . .                         | 185        |
| <b>10</b> | <b>Les résultats de l'analyse économétrique</b>                                    | <b>189</b> |
| 10.1      | Introduction . . . . .   | 189        |
| 10.2      | Les variables . . . . .  | 190        |
| 10.3      | La choix de la variable expliquée . . . . .  | 190        |
| 10.4      | La statistique descriptive de l'échantillon . . . . .                              | 193        |
| 10.5      | La construction du modèle économétrique . . . . .                                  | 196        |
| 10.5.1    | Les effets de l'année 1997 et leur intégration dans le<br>modèle . . . . .         | 196        |
| 10.5.2    | Les résultats . . . . .  | 196        |
| 10.5.3    | Le modèle économétrique qui distribue l'effet de 1997 .                            | 198        |
| 10.6      | L'analyse de la variance du prix . . . . .   | 203        |
| 10.7      | L'analyse du modèle économétrique . . . . .  | 204        |
| 10.7.1    | L'évolution du prix moyen pendant la période d'étude .                             | 204        |
| 10.7.2    | Les variables de la famille . . . . .  | 205        |
| 10.7.3    | La surface agricole . . . . .  | 207        |
| 10.7.4    | Variabes de la localisation . . . . .  | 208        |
| 10.7.5    | L'infrastructure générale . . . . .  | 209        |
| 10.7.6    | Démographie de la zone . . . . .   | 210        |
| 10.7.7    | La consolidation du marché foncier . . . . .                                       | 211        |
| 10.7.8    | Les variables touristiques . . . . .   | 212        |
| 10.8      | L'analyse de la variance du prix . . . . .   | 213        |
| 10.8.1    | Les pouvoirs de négociation relatif des acheteurs et des<br>vendeurs? . . . . .    | 217        |
| 10.8.2    | Les variables "famille" . . . . .  | 219        |
| 10.8.3    | Les variables de la localisation . . . . .   | 220        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 10.8.4    | Conditions de vente . . . . .                                     | 222        |
| 10.8.5    | Les variables infrastructure et tourisme . . . . .                | 223        |
| 10.8.6    | En guise de conclusions . . . . .                                 | 225        |
| <b>11</b> | <b>Les politiques de l'administration dans notre zone d'étude</b> | <b>227</b> |
| 11.1      | Introduction . . . . .  | 227        |
| 11.2      | Les raisons de la faiblesse de l'Etat albanais . . . . .          | 228        |
| 11.3      | La dégradation environnementale ..littorale . . . . .             | 229        |
| 11.4      | Les effets de la politique de non intervention... . . . .         | 233        |
| 11.5      | Les instruments de politique . . . . .                            | 234        |
| 11.6      | Définir un nstrument optimal pour l'administration de la zone     | 242        |
| 11.7      | En guise de conclusions . . . . .                                 | 247        |
| <b>12</b> | <b>Conclusions générales</b>                                      | <b>249</b> |
| 12.1      | Les caractéristiques du marché foncier . . . . .                  | 249        |
| 12.2      | Les caractéristiques du prix foncier . . . . .                    | 250        |
| 12.3      | Politiques de l'administration du foncier . . . . .               | 252        |
| 12.4      | Les points forts et les points faibles de ce travail . . . . .    | 253        |
| <b>13</b> | <b>Annexes</b>  | <b>255</b> |

# Table des figures

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 2.1 | Les indicateurs économiques pendant la période 1986–1991 (en %) (source :[Sandstorm and Sjoberg(1991)], [Pashko(1993)]) . . .   | 23 |
| 2.2 | L'évolution du déficit commercial pendant la période 1993-2006 (en 000 USD) (Source : INSTAT 2007) . . . . .  | 38 |
| 2.3 | Développement des secteurs économiques pendant la période 1996-2004 (en 000 USD) (Source : [Instat(2004b)]) . . . . .   | 39 |
| 3.1 | Les changements de la structure foncière pour la période 1912-1938 en ha (Source : Vjetari statistikor i Shqipërisë 1991, Wheeler et al.2003) . . . . .   | 42 |
| 3.2 | Niveau de la terre étatisée dans les pays de l'Europe de l'Est après la deuxième guerre mondiale (en % de la SAU) (Source : Tomasevich 1958) . . . . .  | 46 |
| 3.3 | La collectivisation de l'agriculture albanaise pendant les années cinquante (en % de la SAU) (Source : Civici 2001, Tomasevich 1958, Wheeler et al. 2003) . . . . .                               | 48 |
| 3.4 | Collectivisation des surfaces agricoles dans la période 1950—1990 (en %) (Source : Wheeler et al. 2003) . . . . .   | 50 |
| 3.5 | L'évolution de la surface agricole en Albanie pendant la période 1950-1990 (en %) (Source : Vjetari statistikor i Shqipërisë 1991) . . . . .  | 54 |
| 3.6 | Les rendements des céréales dans les pays de l'Europe de l'Est en 1963 (en qx/ha) (Source : Enyedi, 1969) . . . . .   | 55 |
| 3.7 | La surface moyenne des exploitations agricoles en Albanie (Source : Civici 2000) . . . . .  | 60 |
| 3.8 | Les groupes des exploitations agricoles en Albanie [Civici(2001)]   | 62 |
| 3.9 | Le niveau de parcellisation du foncier dans la zone de Korça (la carte cadastrale en bas représente le cadre en clair (en haut à droite) de la carte cadastrale en haut) (Source : Civici 2001) . | 63 |

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 3.10 | L'évolution du produit agricole brut (PAB) pendant les dix premières années de transition dans quelque pays balkanique ( <i>Source : Rozelle et al., 2004</i> ) . . . . . | 66  |
| 3.11 | L'évolution des indicateurs de l'efficacité du travail en agriculture pendant la transition ( <i>Source : Rozelle et coll., 2004</i> ) . . . . .                          | 68  |
| 3.12 | Le niveau d'utilisation des matières premières dans les pays balkaniques pendant la transition ( <i>Source : Rozelle et coll., 2004</i> )                                 | 69  |
| 3.13 | Les caractéristiques de trois réformes agraires appliquées en Albanie pendant le dernier siècle. ( <i>Source : Élaboration personnelle</i> ) . . . . .                    | 70  |
| 4.1  | Le nombre des touristes étrangers et albanais pour la période 1956-1996 ( <i>Burimi : INSTAT, 1996</i> ) . . . . .  | 83  |
| 4.2  | Le flux des touristes albanais et étrangers pendant la période 1995-2004 (en 000)( <i>Source : INSTAT 2006</i> ) . . . . .  | 84  |
| 4.3  | L'évolution de touristes comparé avec l'année précédente en pourcentage ( <i>Source : Instat 2004</i> ) . . . . .   | 85  |
| 4.4  | Les visiteurs qui sont venus en Albanie pendant la période janvier - septembre 2006 ( <i>Source : Instat 2006</i> ) . . . . .   | 85  |
| 4.5  | Les sites touristiques prioritaires dans la stratégie du développement du tourisme à l'horizon 2012[MRTT(2003)] . . . . .   | 89  |
| 5.1  | Les caractéristiques des nouvelles villes qui ont été construites pendant la période 1945-1990 (en %)( <i>Source : Elaboré de [Rugg(1994)]</i> )                          | 93  |
| 5.2  | La croissance démographique et la croissance de la population urbaine pendant la période 1950-1990(en %) ( <i>Source : Elaboré de [Moriconi-Ebrard(2001)]</i> ) . . . . . | 95  |
| 5.3  | L'évolution des villes pendant la période 1946-1970 selon les classes des villes ( <i>Source : [Borchert(1975)]</i> ) . . . . .   | 96  |
| 5.4  | La distribution de la population au niveau national en 1978 ( <i>Source : www.lib.utexas.edu</i> ) . . . . .  | 98  |
| 5.5  | Distribution de la population selon le niveau d'altitude pendant la période 1960-1999 (en % de la population) ( <i>Source : [Civici(1997b)]</i> ) . . . . .               | 99  |
| 5.6  | Le processus d'exode pendant les années 1990, selon les districts ( <i>Source : [Instat(2004a)]</i> ) . . . . .   | 101 |
| 5.7  | L'évolution de la population urbaine et rurale (en %)pendant la période 1990-2005 ( <i>Source : [Instat(2006)]</i> ) . . . . .  | 102 |
| 5.8  | La densité de la population selon les districts ( <i>Source : [Instat(2006)]</i> )  | 103 |
| 7.1  | L'évolution de la rente de localisation . . . . .   | 115 |

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 7.2  | La zone de production de la culture <b>1</b> ( <i>Source : [Guigou(1981)]</i> )   | 117 |
| 7.3  | La structure de la rente et du prix du foncier pendant le processus d'urbanisation ( <i>Source : [Capozza and Helsley(1990)]</i> ) . . .                          | 120 |
| 8.1  | La fonctionnement de la méthode de TDR ( <i>Source : Apport personnel</i> ) . . . . .   | 127 |
| 8.2  | La distribution du foncier entre les utilisations industrielles est urbaines par rapport a un centre C ( <i>Source : [Stull(1974)]</i> ) . . .                    | 133 |
| 8.3  | Le niveau de distribution du zonage selon le niveau de la rente ( <i>Source : [Stull(1974)]</i> ) . . . . .   | 134 |
| 9.1  | La zone d'étude . . . . .   | 145 |
| 9.2  | La distribution de la main d'œuvre entre le secteur agricole et non agricole ( <i>Source : Les enquêtes</i> ) . . . . .   | 154 |
| 9.3  | La surface des terres agricoles dans la zone ( <i>Source : Nos enquêtes</i> ) . . . . .   | 155 |
| 9.4  | La surface agricole dans la zone d'étude (en %)( <i>Source : MBUMK 2005</i> ) . . . . .   | 156 |
| 9.5  | La surface de la SAU ; les arbres fruitiers dans la zone d'étude (en %) ( <i>Source : MBUMK 2005</i> ) . . . . .  | 157 |
| 9.6  | La structure des cultures dans la zone de l'étude (en %) ( <i>Source : MBUMK 2005</i> ) . . . . .   | 158 |
| 9.7  | La structure de l'élevage dans la zone d'étude (en nombre) ( <i>Source : MBUMK 2005</i> ) . . . . .   | 160 |
| 9.8  | Le niveau de ventes des produits agricoles dans la zone d'étude (en %) ( <i>Source : Nos enquêtes, travail diagnostic</i> ) . . . . .                             | 163 |
| 9.9  | Schéma montrant les liaisons entre le développement touristique et les activités économiques de la zone ( <i>Source : Resultat de la diagnostique</i> ) . . . . . | 165 |
| 9.10 | L'évolution des caractéristiques touristiques en pourcentage (des moyennes) ( <i>Source : Nos enquêtes</i> ) . . . . .  | 167 |
| 9.11 | L'évolution des caractéristiques de la famille et de l'exploitation selon les moyennes (en pourcentage) ( <i>Source : Nos enquêtes</i> ) . . . . .                | 168 |
| 9.12 | Distribution des transactions selon les districts ( <i>Source : nos enquêtes</i> ) . . . . .  | 171 |
| 9.13 | L'évolution des transactions selon les années et les zones géographiques (en nombre) . . . . .  | 172 |
| 9.14 | La structure d'âge des exploitants enquêtés . . . . .   | 173 |
| 9.15 | Le schéma de l'heritage du foncier dans la zone d'étude ( <i>Source : Apport personnel</i> ) . . . . .  | 176 |

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 9.16 | Les modèles du partage du foncier en 1991 et 2005 ( <i>Source : élaboration personnelle</i> ) . . . . .   | 177 |
| 9.17 | Les caractéristiques des revenus pour le groupe Exploitations de faible niveau de développement agricole (en %) ( <i>Source : Le travail diagnostique</i> ) . . . . . | 179 |
| 9.18 | Faible développement agricole ( <i>Source : Le travail diagnostique</i> )   | 180 |
| 9.19 | Agriculture développée ( <i>Source : Le travail diagnostique</i> ) . . . . .  | 181 |
| 9.20 | Agriculture tourisme ( <i>Source : Le travail diagnostique</i> ) . . . . .  | 182 |
| 9.21 | Tourisme ( <i>Source : Le travail diagnostique</i> ) . . . . .  | 183 |
| 9.22 | Les voies d'information sur les transactions (en %) ( <i>Source : enquêtes personnelles</i> ) . . . . .   | 184 |
| 9.23 | Les surfaces foncières vendus pendant la période 1992–2005 ( <i>Source : Nos enquêtes</i> ) . . . . .   | 187 |
| 10.1 | L'évolution du prix moyen selon les années ( <i>Source : Nos enquêtes</i> )   | 205 |
| 10.2 | Le niveau de l'écart type (en pourcentage)( $\sigma$ ) expliqué par le modèle pendant les périodes de l'étude ( <i>Source : Nos enquêtes</i> )                        | 215 |
| 10.3 | Le pouvoir dans les transactions entre les acheteurs et les vendeurs (en%) ( <i>Source : Nos enquêtes</i> ) . . . . .   | 218 |
| 10.4 | L'évolution des groupes-variables pour la période 1992-2005 (en %) ( <i>Source : Nos enquêtes</i> ) . . . . .   | 220 |
| 10.5 | La décomposition de la variance pour les variables de la localisation (en %)( <i>Source : Nos enquêtes</i> ) . . . . .  | 221 |
| 10.6 | L'évolution de l'importance de l'infrastructure et le tourisme dans la décomposition de la variance ( <i>Source : Nos enquêtes</i> ) .                                | 223 |
| 11.1 | La liaison entre les structures agraires et le type de l'urbanisation en Albanie ( <i>Source : Apport personnel</i> ) . . . . .                                       | 232 |
| 11.2 | La corrélation qui existe entre le niveau d'intervention et les instruments utilisés ( <i>Source : Apport personnel</i> ) . . . . .                                   | 237 |
| 11.3 | La formation du prix dans le cas du zonage ( <i>Source : A partir de [Capozza and Helsley(1990)]</i> ) . . . . .  | 241 |
| 11.4 | La décomposition du prix du foncier par $m^2$ construit ( <i>Source : Apport personnel</i> ) . . . . .  | 246 |
| 13.1 | Le questionnaire utilisée pour notre étude . . . . .  | 260 |
| 13.2 | La plage dans la zone de Plepa-Shkallnuer . . . . .   | 265 |
| 13.3 | La plage dans la zone de Golem . . . . .  | 269 |

# Chapitre 1

## Introduction générale

Les développements économiques et sociaux qui ont eu lieu en Albanie à partir des années 1990 ont changé durablement la vie économique, politique et sociale du pays. Les réformes de libéralisation entreprises en Albanie pendant la période 1991-2005 ont été radicales et ont créé en très peu de temps un secteur privé de production et de services. Avec la rapide privatisation des moyens de production, on voit les entrepreneurs privés prendre toujours plus d'importance à mesure que le secteur public en perd. Le pays a procédé à la décollectivisation des moyens de production agricole et du foncier, en multipliant les unités de production agricoles par 400 et en divisant la surface moyenne des exploitations par 1000. La pression sur le foncier a augmenté d'une façon considérable spécialement autour de grandes villes et le long des axes principaux de communication. L'utilisation de la terre n'est plus exclusivement agricole, elle se trouve entre différents secteurs économiques qui convoitent son utilisation. La transition albanaise a été également accompagnée par un fort processus de migration de la population rurale vers les zones urbaines et périurbaines (qui ont connu une urbanisation non contrôlée) et aussi vers les pays européennes. C'est ainsi que se sont créés, autour des villes, des bourgs construits sans aucun permis de la part des institutions publiques. Ces constructions ont été faites dans des zones initialement dévolues à l'agriculture mais qui ont changé partiellement d'utilisation en raison du développement d'un marché foncier dans ces zones sur des terres décollectivisées suite à la réforme de 1991. Les zones côtières sont les plus atteintes par ces changements importants. Les facteurs qui jouent dans ces mutations sont nombreux, mais on peut notamment citer le tourisme. Les structures touristiques héritées de l'Albanie de la période collectiviste étaient faibles, mais désormais la demande pour ce type de service ne cesse de croître.

Ces changements dans les zones côtières ont été facilités par un marché foncier qui s'est développé d'une façon fulgurante spécialement à partir

des années 1995, créant ainsi la possibilité d'urbaniser des larges surfaces agricoles, avec le but d'offrir davantage de services touristiques. Le processus d'urbanisation est le produit de trois caractéristiques importantes : i) la réforme agraire dans les premières années de la libéralisation, ii) le développement important du tourisme et finalement iii) l'utilisation des aménités environnementales dans un cadre d'institutions affaiblies et en transition. C'est justement le marché foncier qui constitue un élément important sinon fondamental de notre analyse sur le développement de l'urbanisation dans les zones littorales. Nous allons utiliser ce marché comme l'entrée principale dans le processus de développement des zones côtières. Il y a plusieurs raisons qui justifient notre choix : il arrive à nous fournir des informations sur l'utilisation finale de la terre dans la zone, sur l'efficacité de l'utilisation et aussi sur l'évolution de l'utilisation de la terre pendant la période prise en considération. Toutefois, il est difficile de collecter des informations fiables sur le marché et c'est pour cela que notre étude se fondera sur une méthodologie très rigoureuse. L'objectif principale de notre travail est une **recherche des politiques optimales dans l'administration du foncier dans un contexte de forte concurrence entre les différentes utilisations économiques, en utilisant les informations fournies par le marché foncier** .

L'étude du développement touristique dans la zone littorale albanaise et l'élaboration des politiques optimales dans l'utilisation de la ressource est un thème intéressant pour plusieurs raisons :

- Intérêt pratique ; vu le développement fulgurant de l'urbanisation dans les zones littorales albanaises. Le marché foncier est encore très peu étudié, concernant ses caractéristiques et ses organisations en Albanie. Notre étude contribue à augmenter le niveau de l'information sur ce marché qui est très important, mais aussi très complexe ;
- Intérêt scientifique : Ce travail permet d'expliquer théoriquement le développement et les caractéristiques d'organisation du marché foncier dans la zone littorale, explication qui va nous permettre d'établir des politiques de gestion de la ressource ;
- Intérêt économique et sociale : Notre zone d'étude constitue une région importante de développement économique avec un impact social non négligeable. Cette étude permettra de comprendre l'organisation du marché foncier, dans un contexte d'absence totale des institutions étatiques ;
- Intérêt politique : l'étude des politiques utilisées dans la zone et de leurs conséquences dans la vie économique de la zone et dans les structures économiques de la zone restent un objectif principal de notre étude. Notre étude cherche présenter des politiques plus efficaces de l'utili-

sation de la ressource.

Notre étude a utilisé différentes sources d'information, dans le but de créer un panorama complet concernant l'organisation optimal du foncier. Enfin, il faut souligner que notre étude est un apport dans l'explication de la transition et ses effets dans le développement économique et sociale des zones où on voit une forte concurrence entre les différentes activités économiques dans l'utilisation de la ressource et dans un contexte d'institutions étatiques faibles.

Nous utilisons deux axes principaux dans notre analyse : le temps (notre étude est organisée à partir des informations collectées pour des transactions effectuées sur une période de plus de 13 ans) et aussi l'espace, en étudiant les transactions foncières effectuées dans une zone côtière de quelque dizaine de  $km^2$  bien délimitée. Vu les caractéristiques de notre étude, l'utilisation de ces deux approches était plus que justifié, parce que l'étude temporelle arrivait à nous donner des informations concernant l'évolution du phénomène, au fil du temps dans les zones côtières et les caractéristiques qui ont accompagné ces développements pendant les 13 dernières années. La dimension spatiale a été utilisée pour valoriser des informations qui vont différencier les zones d'étude, et tenter de comprendre les raisons de ces différences et finalement de déterminer les facteurs importants dans la comparaison entre les zones. Cette analyse devait profiter de sources différenciées d'information directes et indirectes. Les sources indirectes d'information sont les études déjà effectuées dans la zone. Les informations directes proviennent de quatre cent enquêtes individuelles réalisées dans la zone. Cela nous a permis de recueillir la plupart de l'information nécessaire pour comprendre l'organisation et le fonctionnement du marché foncier et ses effets dans l'organisation de l'espace rural dans la zone littorale. L'analyse des informations collectées, nous a permis de mieux cerner les stratégies des acheteurs et aussi les modes d'organisation des transactions foncières dans la zone. Le point le plus important était de déterminer les phases parmi lesquelles passe l'urbanisation dans la zone et les caractéristiques de chaque phase. L'étude est construite selon un plan qui tente de garder un fil logique continu. Elle comprend trois parties et en onze chapitres.

La première partie tente d'expliquer le contexte général du développement économique et social du pays et plus précisément les questions du foncier, d'urbanisation etc. à partir desquels nous mettons en évidence notre problématique d'étude. Cette partie est organisée en quatre chapitres qui expliquent respectivement : i) le développement économique et social de l'Albanie depuis les années 1980 jusqu'en 2005, ii) l'historique de l'organisation, les structures et les problèmes du foncier à partir de 1912 et les effets qu'ont eu ses événements historiques dans les stratégies et les structures de l'organi-

sation de la ressource, iii) Les caractéristiques du développement touristique et de l'évolution du secteur depuis la Deuxième Guerre Mondiale et finalement iv) le développement des zones urbaines depuis la Deuxième Guerre Mondiale. La deuxième partie de l'étude, est consacrée à l'appareil théorique et méthodologique utilisé pour remplir les objectifs que nous nous sommes fixés. Cette partie est organisée en trois chapitres : i) la problématique, qui va nous permettre d'affiner nos objectifs et les questions de recherche de notre étude. Dans ce chapitre, nous allons rediscuter les problèmes que l'on aura identifiés dans la première partie et aussi identifier les éléments théoriques que l'on va mobiliser. Nous exposerons également la méthodologie de notre étude, ii) et iii) le cadre théorique devra nous fournir les réponses sur les éléments d'analyse de la problématique au niveau théorique, mais aussi nous permettre d'identifier la méthodologie la plus appropriée pour réaliser l'étude pratique, La troisième partie présente et explique les résultats pratiques. Elle est organisée en trois chapitres : i) dans le premier chapitre sont présentées les caractéristiques de la zone d'étude et la démarche pratique en utilisant des différentes sources d'information qui nous aideront à comprendre les stratégies des exploitants agricoles et l'organisation du marché foncier, ii) le deuxième chapitre sera consacré aux résultats principaux que nous avons obtenu par l'utilisation de différentes méthodes de l'élaboration des données (méthode économétrique, analyse de la variance etc. ), iii) le troisième chapitre analysera les politiques et l'utilisation de la ressource dans la zone d'étude. L'objectif principal du chapitre est d'analyser l'effectivité de l'utilisation de la ressource et de proposer les instruments de la politique la plus appropriée dans le cas de l'Albanie. Nous exposons les politiques actuelles, et les effets qu'elles peuvent avoir dans notre zone d'étude, mais plus généralement dans la zone littorale albanaise, iv) le dernier chapitre présentera les résultats de notre travail, les points forts ainsi que les limites de notre étude, mais aussi les perspectives dans de notre démarche.

Bien sur que ce travail est une très modeste étude des développements qui ont eu lieu en Albanie pendant les années de transition en Albanie il servira à poser des questions sur le marché foncier dans les zones rurales à identifier les effets socio-économiques et à proposer des politiques publiques adéquates.

## Chapitre 2

# Développement économique de l'Albanie pendant la période 1990-2005

### 2.1 Introduction

L'analyse du développement économique du pays pendant la période de transition reste un élément indispensable dans un travail comme le nôtre. Primo, une étude économique comme celle que l'on mène, doit se baser directement dans le cadre économique actuel. Secundo, la période de transition a été tellement riche en événements économiques et sociaux que l'on voit leurs répercussions, dans le processus de prise de décision des acteurs économiques et sociales dans le pays. Finalement, mais peut-être le plus important, le changement du système économique a bouleversé tous les liens économiques qui s'étaient formés dans le pays pendant la période 1945-1990 avec l'apparition de nouveaux acteurs et de nouvelles stratégies. Le chapitre est conçu en trois parties. La première partie fait une analyse des réformes économiques qui ont été menées en Albanie pendant les premières années de la libéralisation. La deuxième partie tente à donner une explication aux événements économiques, politiques et sociaux survenus en 1997 et les effets qu'ils ont eu dans la vie économique et sociale du pays et la dernière partie qui va décrire les développements économiques et sociales dans la période d'après 1997. Cet chapitre va nous permettre pas seulement de faire une présentation de l'économie du pays mais aussi de présenter les défaillances des institutions publiques albanaises dans l'application des instruments de la politique publique et de gestion des problèmes (la crise de 1997), situation qu'on va retrouver aussi dans l'application des instruments de gestion de foncier dans la zone

littorale albanaise.

## 2.2 La transition économique et politique albanaise

Les résultats économiques des années 1980 et le début l'année 1990 furent vraiment catastrophiques [Kaser(2001)], [Civici(1997c)], [Sandstorm and Sjoberg(1991)], [Pashko(1993)], [Backer(1982)], [Civici(1997b)]. Pendant l'année 1991-1992 l'inflation a dépassé de 300 % et le PIB a reculé de plus de 25 % (en volume). Déjà, en 1990, le déficit budgétaire avait atteint 15% du PIB pour dépasser en 1991 les 50% du PIB [Pashko(1993)]. Ces résultats ne sont pas liés exclusivement avec la performance médiocre de l'économie albanaise, mais ils proviennent aussi de l'écroulement des économies de l'Europe de l'Est qui constituaient pour le pays des partenaires économiques traditionnels. [Civici(2003)], souligne que le facteur qui a accéléré ces performances économiques négatives, est la collectivisation totale de l'agriculture pendant les années 1970, en détériorant considérablement l'approvisionnement de la population. Ainsi la population subissait un régime alimentaire de rationnement qui n'était pas suffisant, spécialement en protéines pendant une période de 7-8 ans. L'agriculture et l'élevage assurait un approvisionnement alimentaire médiocre et quelquefois même totalement insuffisant. Les indicateurs économiques pendant la période 1991-1992 sont très négatifs. Les exportations ont diminué respectivement par 25 % et 45.8 %, ce qui a immédiatement altéré tous les autres indicateurs macro-économiques. Le graphique 2.1, montre clairement que les indicateurs économiques ont subi une baisse importante. Tous les analyses convergent dans l'affirmation, que la chute de l'économie est brutale, mais les raisons qui l'ont produit sont différentes : [Jarvis(2000)] soutient que la chute économique des années 1991-1992 était la résultante des fautes économiques et politiques qui ont été accumulées pendant la politique d'appui sur les propres forces en coupant ainsi le pays de toute source d'information et de communication avec le monde externe et en l'obligeant à vivre dans une pauvreté extrême. [Civici(1997c)], souligne que la situation de 1991, était le produit de réformes ratées qui mettaient l'accent sur le rôle de l'agriculture. [Pashko(1993)], soutient que l'écroulement de l'économie albanaise dépendait excessivement de l'économie nationale des marchés étrangers et aussi de l'impossibilité d'avoir un bon niveau d'efficacité.

En 1991, la réforme économique était le moyen indispensable pour rétablir les indicateurs économiques fondamentaux du pays. Le processus de décollectivisation des unités agricoles, constituait la première étape du lancement

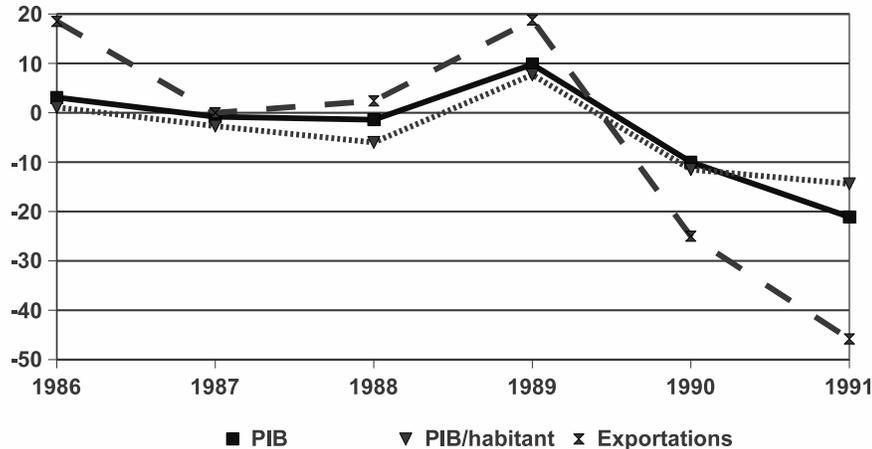


FIG. 2.1 – Les indicateurs économiques pendant la période 1986–1991 (en %) (source : [Sandstorm and Sjoberg(1991)], [Pashko(1993)])

de réformes complètes et immédiates. En juin, le Gouvernement de Stabilité s'est engagé à construire une plate-forme économique de revitalisation en dirigeant le pays vers une économie de libre marché. La stratégie économique a été approuvée par le Parlement en octobre de cette année avec les points suivants. [Pashko(1993)] :

- Diminution des dépenses budgétaires liées à la défense et d'autres mesures annexes. Immédiatement, il s'est produit une réduction avec 30 %, des dépenses budgétaires. Le niveau d'inflation pendant la période juin-novembre, n'a pas excédé les 2 %;
- L'application de la TVA sur tous les niveaux de production avec un taux de 15 % pour toutes les entreprises publiques et privées. Sont exonérées de la TVA les entreprises de petite et de moyenne taille et les entreprises avec des capitaux étrangers ;
- L'application de la taxe sur les revenus fixée à un niveau de 30 %, à toutes les entreprises publiques et privées, sauf à l'industrie minière dont le niveau de la taxe se levait à 50 %. La loi prévoit une période d'exonération de trois ans pour les entreprises privées ;
- La fin du monopole étatique sur le commerce extérieur qui est désormais libre, sauf pour des produits spécifiques dont le commerce reste réglementé (produits alimentaires) ;
- L'abandon du système financier avec une seule banque et la création de trois banques commerciales et universelles : La Banque Agricole et de Développement, la Banque des Epargnes et Import-export Commercial

Bank. Des ajustements de lois existantes ont assuré l'indépendance de ces banques vis-à-vis de la Banque Centrale (elle ne couvrait plus leurs déficits) ;

- Croissance de l'indépendance dans le processus de prise de décision pour les entreprises étatiques (achat des matières premières, politiques d'emploi, etc.) ;
- En septembre 1991, début du processus de privatisation et en janvier 1992, plus de 75 % des unités de commerce étaient déjà privatisées ;
- Privatisation de la terre et des moyens de production agricole, qui est considérée de [Pashko(1993)], comme la réussite la plus importante des réformes entreprises au niveau national. Cette réforme va être étudiée plus en détail dans les chapitres suivants.

Le niveau assez élevé d'inflation (300 %) au milieu de 1992 est justifié pour [Pashko(1993)] par le fait que les objectifs principaux de cette époque n'étaient la stabilisation des indicateurs macro-économiques. D'autre part, sur le plan politique, la situation n'était pas claire car l'opposition politique voulait prendre le pouvoir le plus vite possible, en acceptant plus le gouvernement de stabilisation dont les membres venaient seulement en partie de l'opposition. Le gouvernement démocratique qui a gagné les élections en 1992, a trouvé une économie totalement détruite. Quelques chiffres suffisent à le souligner : la dette extérieure était de 600 millions USD et que l'inflation était à un niveau de 400 % [Civici(2003)]. Le tableau 2.1, montre clairement que l'objectif principal de ce gouvernement était de "liquider" le plus vite possible l'historique socialiste en Albanie [Pashko(1993)]. Les mesures annoncées étaient assez radicales, spécialement pour un pays pauvre comme l'était l'Albanie à l'époque. Les résultats de cette politique agressive n'ont pas tardé à se faire voir. En 1993, les économistes ont commencé à voir dans plusieurs indicateurs la reprise du pays [Bezemer(2001)]. Le niveau des taxes collectées à Durrës et Tirana, était en nette croissance, ce qui indiquait que les réformes étaient accueillies positivement et qu'une économie privée avait commencé à se construire dans le pays. Le niveau du PIB s'est accru considérablement dans le même temps et le niveau de chômage a été divisé par deux. Le besoin de contrôler attentivement les indicateurs macro-économiques et plus particulièrement l'inflation et la dette, mais aussi le manque de banques commerciales actives, ont produit une baisse importante des transactions qui passaient par le système bancaire. Tous ces éléments ont favorisé la création d'un marché informel de financement qui fonctionnait à l'extérieur du système bancaire. [Bezemer(2001)]. La situation de transition offrait devant les entrepreneurs privés des possibilités uniques, mais ils devaient faire face à un manque de liquidités pour réaliser leurs idées. La transition albanaise a été accompagnée par une autre caractéristique impor-

| Proposition        | Objectif   | Contenu  |
|--------------------|--|--|
| Reforme<br>Agraire | Amendement de la loi sur la réforme agraire approuvé en juillet 1991   | Accélération de la dissolution des coopératives agricoles  |
|                    |  | Création des conditions nécessaires pour la formation d'un marché foncier et du cadre législatif nécessaire pour son ouverture aux étrangers |
|                    |  | Etude sur l'indemnisation des anciens propriétaires (qui n'était pas prévue par la loi)  |
| Privatisation      | L'Accélération de la privatisation de l'économie<br><br>Approbation de la loi qui transforme les entreprises étatiques en sociétés anonymes,<br><br>Développement du secteur privé<br><br>Création des possibilités pour des familles d'acheter leurs maisons, Création d'une ligne de crédit budgétaire pour indemniser les anciens propriétaires : maisons et points de vente. | Finaliser la privatisation des unités de ventes en détail et des services de transport   |
|                    |  | Assainissement des entreprises du secteur industriel de la transformation en vue de leur privatisation                                       |
|                    |  | Objectif de privatisation dans une période de cinq ans, de l'industrie lourde en utilisant des " bons de privatisation "                     |
|                    |  | Dissolution des monopoles étatiques existants dans l'économie albanaise  |
|                    |  |  |
|                    |  |  |
| Libéralisation     | Libéralisation totale des prix en détail.<br><br>Abaissement des contrôles étatiques<br><br>Libéralisation du commerce extérieur   | Libéralisation d'une partie des produits alimentaires sauf l'électricité et la téléphonie ,  |
|                    |  | Abaissement des contrôles étatiques dans le marché intérieur.  |
|                    |  | élimination quand il est possible des barrières pour le commerce extérieure (permis), y compris pour les produits alimentaires.              |

TAB. 2.1 – La stratégie du gouvernement de la droite (*source : [Civici(2003)]*)

tante pour comprendre la vitesse de réaction de l'économie albanaise vis-à-vis des changements : l'émigration. L'émigration reste aujourd'hui même une source importante de fonds. En 1992, les revenus de l'émigration atteignaient 150 millions USD, soit le double des investissements étrangers et des exportations réunis. [Uruçi and Gëdeshi(2003)] La reprise de la croissance économique pendant 1993-1995 était justifiée par tous les indicateurs macro-économiques : en 1993 la croissance économique était très importante ; 11 % et pour 1994 elle était de 10 % . L'inflation baissait de 280 %, en 1992, à 24 % en 1993. La baisse de l'inflation a été accompagnée par une baisse de chômage et aussi une baisse du déficit budgétaire accompagnés d'une légère augmentation des exportations. [Civici(2003)]. Le secteur principal qui apporte le plus dans la croissance économique est l'agriculture. Il réalise une croissance de 20%, qui a atteint son niveau maximal en 1995 avec 24%, mais l'apport du commerce n'est pas négligeable, spécialement la vente en détail qui connaît alors une croissance importante.

Cette période positive pour l'économie s'est prolongée même pendant les années 1995 et 1996 et le tableau 2.2, l'indique clairement. 1995 constitue un jalon important pour la première partie de la transition albanaise. Les indicateurs économiques montrent un environnement positif pour le lancement du développement à long terme. Mais dans les faits cette hypothèse n'était pas avérée. Déjà, en 1996 on percevait les premiers signes d'une période de crise prochaine, certains indicateurs macro-économiques étaient détériorés (inflation, taux de change Lek/USD, déficit budgétaire). Ces résultats ont été justifiés par le gouvernement avec l'arrêt des aides alimentaires pour le pays (dans la période 1992-1995 l'Albanie a profité d'une aide de la communauté internationale bilatérale et multilatérale de 928 millions USD, dont presque 25 % était de l'aide alimentaire [Civici(1997c)]). En fin, il faut souligner que ce développement était soutenu financièrement par un flux très important de fonds en provenance des émigrants qui, pendant les premières années de transition, constituait 22,3 % du PIB et couvrait 92 % du déficit commercial du pays [Uruçi and Gëdeshi(2003)].

### 2.3 Les conséquences économiques et sociales des événements de l'année 1997

Les réformes entreprises presque dans tous les secteurs de l'économie avaient en réalité très peu touché le système bancaire qui ne subit que des changements superficiels sans affecter la base du système. Au milieu des années 1990, le système des banques n'était pas efficace, en raison des politiques

|                                   | 1989 | 1990  | 1991  | 1992  | 1993  | 1994 | 1995 | 1996  |
|-----------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|
| PIB (évolution en %)              | -9,8 | -10,0 | -27,7 | -7,2  | 9,6   | 9,4  | 8,9  | 9,1   |
| Prix à la consommation            | 0    | 0     | 35,5  | 226,0 | 85,0  | 22,6 | 7,8  | 12,7  |
| Taux de change (Lek/USD)          | 8,9  | 24,2  | 25,0  | 98,7  | 100,9 | 95,0 | 94,5 | 103,7 |
| Chômage (% de la main d'œuvre)    | 7,3  | 9,8   | 8,3   | 27,9  | 29,0  | 19,6 | 16,9 | 12,4  |
| Déficit budgétaire (% GDP)        | -    | -15,4 | -30,7 | -21,5 | -13,7 | -9,0 | -8,7 | -11,3 |
| Investissements étrangers directs | 0    | 0     | 0     | 32    | 45    | 60   | 70   | 95    |

TAB. 2.2 – Les indicateurs économiques pour la période 1989-1995 (*Source : [Bezemer(2001)]*)

de baisse des crédits. L'abaissement du niveau d'inflation était un des soucis principaux des économistes. Les banques privées ne pouvaient pas posséder les permis nécessaires compte-tenu des restrictions importantes qu'avait prévu la loi. Compte-tenu du niveau encore élevé de l'insécurité, les banques étrangères étaient très peu présentes. Dans le pays fonctionnait seulement la Banque Italo-Shqiptare (BIA), qui n'ouvrait pas de crédits aux entreprises privées. [Bezemer(2001)]. C'est ainsi que l'économie albanaise avait des besoins immédiats de fonds et de crédits pour des investissements, besoin qui n'étaient pas couvert par le système en place. Bien que la plupart des revenus issus de l'émigration étaient utilisés pour la consommation, les épargnes constituaient des fonds considérables qui étaient encore plus importantes en Albanie où il y avait pénurie de crédits <sup>1</sup>.

Dans ces conditions, des institutions informelles de crédit se sont formées dans le pays. Ces institutions ont commencé à fonctionner depuis 1993 [Bezemer(2001)], [Jarvis(2000)], [Muço and Salko(1996)], [Elbirt(1997)], [Civici and Lerin(1997)]. Ce marché était généralement toléré par les institutions publiques. Il était composé par deux parties principales : les changeurs de monnaie qui travaillent généralement dans les places publiques et les entreprises qui acceptaient des épargnes de la part de la population et donnaient ainsi des crédits aux privés. Ils offraient généralement des taux d'intérêts qui suivaient les lignes des indicateurs macro-économiques du pays <sup>2</sup> [Jarvis(2000)]. Bien sûr, ces entreprises étaient illégales, parce qu'elles n'avaient pas de permis de collecter de l'argent de la part du public, mais elles ont été tolérées par les institutions internationales dans le pays. Il était permis de penser qu'elles pouvaient devenir dans un futur proche les institutions financières de deuxième niveau qui manquaient tant à l'économie albanaise [Jarvis(2000)]. Généralement, ces entreprises ne collectaient pas plus de 30000 USD/client et la clientèle était constituée généralement par des émigrants ou leurs familles [Jarvis(2000)]. Dans une étude faite par [Muço and Salko(1996)], les entreprises qui avaient utilisé ce type de financement représentaient 36% des entreprises questionnées. A titre de comparaison, ces mêmes entreprises étaient 38% à utiliser le système bancaire.

Parallèlement à ces entreprises, s'est développée une autre forme de prêt au public. Contrairement au premier cas, ces entreprises étaient enregistrées auprès des institutions fiscales et possédaient différentes activités de services ou de commerces. Elles ont commencé à offrir des crédits au public au début

---

<sup>1</sup>Pendant les années 1994 ; 1995 ; 1996 ; 1997 ; 1998, le niveau des revenus d'émigration constituait respectivement : 19,4, 15,5, 18,6, 11,6 et 14,8% du PIB national (Source INSTAT)

<sup>2</sup>[Civici and Lerin(1997)], fait une liste des taux moyens d'intérêts pour la période 1993-1995 qui étaient respectivement 31%, 16% et 6%

de leur activité. Jusqu'en 1995, leurs taux d'intérêt ne dépassaient pas les 5% par mois. [Jarvis(2000)] qui a fait une étude importante concernant la construction et l'organisation des schémas pyramidaux en Albanie, soutient l'idée que ces entreprises avaient deux types principaux d'investissements : i) des investissements bien visibles, en créant ainsi dans la population l'assurance sur la solidité de leur activité et ii) la vraie activité productive qui était liée avec des activités criminelles (des stupéfiants, la prostitution, commerce d'armes, la contrebande, l'émigration clandestine, etc. ). Ces activités rendent impossible toute étude pour savoir si ces entreprises ont jamais été capables de payer les dettes qu'elles avaient. Pour [Jarvis(2000)] il est important de faire une nette distinction entre les entreprises qui créditaient le secteur privé et les autres qui collectaient de l'argent de la part de la population pour les investir dans leurs propres activités. Les deux types d'entreprises collectaient des fonds dont la plupart venaient de l'émigration. Autre point commun, elles ont travaillé avec les petites et moyennes entreprises et elles n'étaient pas supervisées par les institutions étatiques. Mais seulement celles qui investissaient dans leur propre activité se sont transformées ensuite en schémas pyramidaux. Les entreprises qui utilisent les fonds pour investir dans leur propre activité n'avaient aucune supervision de la part des institutions. Il suffisait d'avoir un compte courant dans la Banque des Epargnes, ou dans la Banque Nationale Commerciale, pour qu'elles puissent déposer tous les fonds qu'elles collectaient sans avoir aucun contrôle sur l'utilisation de ces fonds. Ces entreprises ne devaient pas présenter leurs bilans pour permettre ainsi de clarifier l'utilisation des fonds. [Bezemer(2001)].

**Le cycle du développement des schémas pyramidaux** Le fonctionnement des schémas pyramidaux est basé sur l'idée que les fonds déposés par les derniers clients, servent à payer les taux d'intérêts des premiers clients. Généralement, ce schéma est connu comme le " Schéma de Ponzi " <sup>3</sup> Ce schéma de fraude financière [Elbirt(1997)] ) a eu un large propagation dans les pays de l'Europe de l'Est pendant la période de transition (MMM en Russie, Caritas en Roumanie et les schémas pyramidaux en Albanie) Les quatre phases du schéma de Ponzi :

1. Les premiers clients sont attirés par une publicité qui promet un niveau assez élevé de taux intérêts ou un capital important pour une période assez courte. Dans la plupart des cas, il y a une astuce qui est basée sur une faiblesse légale, ou sur une faiblesse des marchés réels ou imaginaires ;
2. L'information sur des taux d'intérêts importants passe de bouche à oreille ou par une publicité assez pressante. Les fonds collectés sont utilisés pour payer les taux d'intérêts et, si nécessaire, le principal des premiers clients. Généralement, les investisseurs réinvestissent leur principal en essayant ainsi à augmenter les gains. La plupart des clients potentiels restent sceptiques ;
3. La rumeur de bon niveau de liquidités, basée sur un bon niveau de paiements, dissipe les doutes encore existants autour le schéma en question. Il y a encore des personnes qui restent sceptiques, mais certaines investissent quand même avec l'objectif d'assurer des gains faciles et de sortir assez vite du schéma pour ne pas perdre leur mise. C'est la période pendant laquelle le schéma est publiquement réussi ;
4. La phase finale est celle d'écroulement du schéma. Les intérêts et aussi les fonds des anciens clients sont plus importants que les fonds frais entrés avec les nouveaux clients. Avec la baisse de la réputation de solvabilité, les clients essaient de prendre les capitaux, mais ce qu'il reste des fonds, ne suffit évidemment plus à couvrir les charges. La partie des fonds qui n'est pas payée aux anciens clients, est alors utilisée dans des investissements avec un impact public assez important, ou est volée par les organisateurs du schéma.

(Source :[Jarvis(2000)])

Le développement des schémas pyramidaux en Albanie a grandi dans un terreau intérieur et extérieur assez favorable. A l'étranger, il faut souligner l'embargo des Nations Unies envers La République socialiste de Yougoslavie (RSY) vis-à-vis des importations de produits et spécialement les hydrocarbures, embargo qui était respecté avec très peu de rigueur par les autorités albanaises<sup>4</sup>. Le contrebande faite par ces entreprises avec la Yougoslavie le long des frontières du nord n'était pas un secret [Jarvis(2000)]. Toutefois, on ne peut pas vérifier directement les liaisons entre ces entreprises et la contrebande. Il faut cependant souligner que ces firmes ont commencé leur activité

<sup>4</sup>Les suspects de contrebande de la part de ces entreprises ont été acceptés par l'ancien président de la république, actuellement premier ministre du pays dans le Parlement du pays (Octobre 2005).

comme des entreprises commerciales, ce qui laisse entendre qu'elles ont participé à ce type de trafic. [Jarvis(2000)]. Un mois après l'application de l'embargo, les entreprises ont augmenté le taux d'intérêt à 6%, par mois vus les besoins de fonds qu'elles avaient pour investir dans ce type de trafic. L'implication des entreprises rentières<sup>5</sup>, dans ce type d'activité est déjà acceptée par les économistes qui se sont penchées sur la question. [Civici and Lerin(1997)].

Concernant le milieu interne, on peut citer les élections législatives en mai de 1996. La faiblesse du Parti Démocratique (au pouvoir) concernant les résultats finaux, mais aussi l'introduction de nouvelles entreprises pyramidales, a entraîné l'augmentation des taux d'intérêts de 6 en 8 %/mois [Jarvis(2000)]. Généralement, les élections ont été considérées comme truqués (par le Parti Démocratique qui les a gagnées). C'est pour cela que les élections locales d'octobre ont été particulièrement importantes et le gouvernement ne voulait pas donner un mauvais signal à la population en enquêtant sur ces schémas. Il a donc décidé de les ignorer totalement [Jarvis(2000)]. [Elbirt(1997)]<sup>6</sup> va plus loin en soulignant que le gouvernement, au lieu de discuter avec les partenaires internationaux sur les politiques qu'il doit entreprendre pour éliminer ces schémas, " les a tolérés et, pire encore, légalisés ". Au début de l'année 1996, le paysage des entreprises rentières a été enrichi avec d'autres entreprises qui fonctionnaient avec les mêmes principes que les premières. Ainsi, à part les trois entreprises principales VEFA, Gjallica et Kamberi qui avaient des investissements importants dans plusieurs villes et qui appliquaient des taux d'intérêts assez modérés de 4-5%/mois - et qui ont augmenté jusqu'à 10% par mois à la fin du premier semestre de l'année 1996 -, on a vu apparaître ou devenir plus puissantes des entreprises qui n'avaient aucune activité économique et qui appliquaient des taux d'intérêts beaucoup plus élevés 12-19%/mois [Jarvis(2000)]. Cela a produit deux effets négatifs :

1. Ces entreprises ont réussi à capter un nombre record de clients en très peu de temps. Le schéma le plus grand a été construit par VEFA, qui, avec seulement 85000 clients, a récolté des fonds beaucoup plus importants que les autres entreprises Xhaferri et Populli (le Peuple) qui avaient ensemble presque un million de clients ;
2. L'augmentation des taux d'intérêt met sous pression les schémas exis-

---

<sup>5</sup>Le terme entreprises rentières a été largement utilisé dans la vie politique économique et sociale albanaise pour définir les entreprises qui récoltaient de l'argent auprès du public pour investir dans leurs propre activité bien qu'économiquement le concept n'est pas exact parce que le rentier est un agent économique qui assure ses revenus d'un actif dont il propriétaire. Le cas des entreprises qui prenaient des fonds du public n'entre pas dans cette catégorie.

<sup>6</sup>Carlos Elbirt était à cette époque le directeur de la mission résident de la Banque Mondiale en Albanie.

tants qui ont commencé à accroître eux aussi leur taux d'intérêts pour réussir à attirer encore plus de nouveaux clients, ou à rivaliser avec d'autres entreprises.

Dans la deuxième moitié de l'année 1996, se produit en Albanie un important effet de foule. Les entreprises qui n'avaient pas d'investissements sont les premières à avoir réagi à la baisse des clients, ce qui met immédiatement le schéma en réel danger <sup>7</sup>. C'est ainsi que les entreprises rentières ont commencé à accroître les taux d'intérêts les une après les autres (Populli, Xhaferri et Sude) <sup>8</sup>.

Le gouvernement albanais s'est rendu compte tardivement du développement des schémas pyramidaux dans l'économie malgré les mises en garde des institutions internationales et non gouvernementales <sup>9</sup>, le gouvernement de Tirana a montré ce jour-là, le niveau le plus bas de gouvernance pour la gestion d'une situation problématique dans l'histoire de l'état moderne albanais<sup>10</sup> et une myopie politique sans précédent. Certains auteurs sont plus directs dans leurs affirmations concernant le rôle du gouvernement de l'époque. [Elbirt(1997)], exprime clairement que " les liens de ces entreprises avec le Parti Démocratique au pouvoir étaient clairs (et plus tard approuvés) ".

En octobre, la Banque Albanaise découvre que VEFA avait collecté 120 million USD (soit 5% du PIB national!). Pour la première fois, on s'est rendu

---

<sup>7</sup>Les schémas ont commencé à atteindre leurs limites quand ils ont " séché " totalement les possibilités d'investissement du pays. A la fin des événements, on a calculé que dans les schémas ont représenté presque 1,7 million de clients pour une population de 3 million d'habitants.

<sup>8</sup>En juillet Kamberi augmente ses taux d'intérêts à 10%, en septembre Populli offre 30%/mois, en novembre Xhaferri offre aux clients la possibilité de multiplier par trois le principal en trois mois (soit 44% par mois), Sude de son côté offre la multiplication par deux du capital en deux mois (41%)

<sup>9</sup>Depuis janvier 1996, le Gouverneur de la Banque Nationale a envoyé auprès du gouvernement albanais, des lettres mensuelles de mise en garde contre ce schéma [Jarvis(2000)]. Or, le Ministre des Finances a informé le public sur les risques de ce type d'investissement en octobre de la même année, date qui coïncide avec la réunion annuelle de la Banque Mondiale et du Fonds Monétaire International. Ainsi, il est plus probable de croire que la réaction du gouvernement a eu pour seul but de contenter les institutions internationales et non d'avertir la population. En effet, aucune action pratique n'a été effectuée [Elbirt(1997)]. A cette époque, le gouvernement distingue les entreprises qui ont réussi et celles qui sont des purs schémas pyramidaux. Le Président de la République a légalisé publiquement les activités de toutes les entreprises en attestant de leur régularité. Pour répondre à la pression des institutions internationales, en novembre 1996, une commission scientifique a été mise sur pied pour analyser si ces entreprises répondaient bien aux caractéristiques de schémas pyramidaux. Cette commission n'a pourtant jamais vu le jour [Jarvis(2000)]

<sup>10</sup>La faiblesse de la gouvernance est souligné par tous les articles qui traitent ce sujet.[Civici and Lerin(1997)], [Jarvis(2000)], [Elbirt(1997)]

| Firma    | Date du début du schéma | Taux mensuel des intérêts | Nombre de clients en phase d'effondrement | Montant des dépôts (en million de LEK) | Montant des biens des entreprises | Niveau du capital déposé (en million d'USD) | Niveau moyen des investissements (en million d'USD) |
|----------|-------------------------|---------------------------|---|--|-----------------------------------|---|---|
| VEFA     | 1994                    | 8                         | 85000                                     | 67929                                  | 4999                              | 655   | 7707  |
| Gjallica | 1993                    | 10                        | 82000                                     | 51467                                  | 495                               | 496   | 6053  |
| Kamberi  | 1994                    | 10                        | -   | 6330                                   | 519                               | 61  | -   |
| Silva    | 1994                    | 10                        | 15000                                     | 3332                                   | 871                               | 32  | 2142  |
| Cenaj    | 1994                    | 10                        | -   | 7021                                   | 750                               | 68  | -   |
| Xhaferri | 1996                    | 47                        | 1188000                                   | 30833                                  | 16033                             | 297   | 250   |
| Populli  | 1996                    | 39                        | 304000                                    | 6310                                   | 3786                              | 61  | 200   |
| Sude     | 1994                    | 41                        | 13000                                     | 3900                                   | 0                                 | 38  | 2893  |
| Total    |                         |                           | 1687000                                   | 177122                                 | 27453                             | 1708  |   |

TAB. 2.3 – Les chiffres des entreprises rentières en novembre 1996 (*Source : [Jarvis(2000)]*)

compté de leur ampleur réelle dans l'économie.

En janvier 1997, les premières entreprises déposent leur bilan, parce qu'elles ne pouvaient plus couvrir les intérêts et les capitaux (Sude, Gjallica). Le gouvernement entreprend alors des mesures énergiques, mais sans arriver à normaliser la situation. Fin février, les comptes bancaires de Populli et de Xhaferi sont bloqués, en saisissant ainsi 250 millions de USD soit 10% du PIB national. D'autre part, la Banque nationale a pris une mesure personnelle en limitant les retraits à 30 millions Lek/jour (soit 300000 USD) En février, le Parlement a approuvé une loi contre les schémas pyramidaux, mais sans définir clairement ces derniers. [Jarvis(2000)]. Le gouvernement a décidé de ne pas indemniser les clients pour leurs pertes sur le budget national. [Jarvis(2000)]. Le public a difficilement digéré cette décision alors que la crise avait touché presque chaque famille et qu'elle constituait presque 50% du PIB national [Elbirt(1997)]. Cette décision a engendré des insurrections dans plusieurs zones. Malgré la pression publique, le gouvernement n'a pas changé sa politique de conduite en réduisant ainsi considérablement la période de reprise économique du pays. [Jarvis(2000)]. Cette décision reste très courageuse au vu de la situation politique et sociale. Les émeutes ont malheureusement causé presque 2.000 morts et plus d'un million d'armes légères ont été disséminées dans le pays. Socialement, la récupération de ces événements a été très difficile.

Les effets économiques des schémas pyramidaux ont été relativement limités en comparaison avec le développement qu'ils ont eu à la fin de 1996. [Jarvis(2000)]. Les effets économiques ont été accompagnés par des événements politiques et sociaux qui ont amplifié la portée des événements économiques, ce qui rend difficile la distinction entre l'un et l'autre. Les effets des schémas pyramidaux semblent assez limités, surtout parce que le gouvernement a décidé de ne pas indemniser les pertes du public, en cherchant ainsi à sauvegarder les indicateurs économiques. La détérioration des indicateurs macro-économiques est le produit des événements qui ont suivis la crise des schémas pyramidaux et aussi de la faiblesse des institutions étatiques, en actualisant l'expression : "il n'est pas vrai que le développement est une question qui, premièrement, est liée avec le renforcement des institutions, mais il est lié premièrement, deuxièmement, troisièmement ...avec le renforcement des institutions" [Elbirt(1997)]. Une autre caractéristique très importante de la crise de 1997, est l'incapacité des institutions publiques à prévenir et à gérer la crises et à mettre en place des instruments de la politique [Guri()]. Cela est un indicateur important de l'incapacité que a caractérisé les institutions publiques albanaises depuis le début de 1990 qui peut aussi expliquer la réaction de ces institutions dans le cas de l'urbanisation des zones littorales.

## 2.4 Le développement économique du pays en 1998-2005

L'Albanie a passé les événements de 1997 avec beaucoup de douleurs et a pris conscience des importantes réformes économiques et institutionnelles qu'elle devait entreprendre. La situation économique a commencé à s'améliorer à partir de 1998. Les indicateurs économiques ont commencé à se stabiliser et la croissance économique mesurée cette année-là est de 12,7%, le taux d'inflation diminue considérablement (8,7%), après une croissance importante en 1997 (42,1%), le niveau des revenus par habitant a augmenté de presque 20%, les taux d'intérêts des prêts ont baissé de 43% en 23% grâce à l'amélioration de la situation politique et de la croissance de la sécurité dans le pays dont le déficit budgétaire est revenu au niveau de celui de 1995 [Shano(2005)]. Malgré ces résultats encourageants, la crise de 1997 a montré que les institutions albanaises post-communistes étaient encore très fragiles et la réforme institutionnelle reste la tâche principale du gouvernement. Les signes positifs de développement économique ont été freinés par les événements qui ont eu lieu dans les Balkans [Civici(2003)]. En 1999, l'Albanie a dû faire face à une crise humanitaire assez importante (compte-tenu des possibilités du pays) avec l'accueil de plus de 500.000 kosovars qui ont passé la frontière en quelque jours pour échapper aux répressions de l'armée et des paramilitaires serbes. Ce flux constituait presque 14% de la population totale du pays [Civici(2003)]. Cela a eu des effets immédiats en réaffectation des fonds qui étaient initialement destinés à des investissements, mais aussi sur une baisse des revenus collectés dans le budget national. L'agriculture est le seul secteur qui n'a pas été directement atteint par cette crise régionale. Bien que l'aide internationale soit présente, [Civici(2003)] considère que ces événements ont, d'un part, augmenté considérablement la pression sur les infrastructures du pays (qui étaient déjà en mauvais état) et, d'autre part, favorisé la création d'une économie parallèle et, plus préoccupant, criminelle. La période 2000-2005 a été caractérisée par trois éléments économiques et sociaux majeurs : [BSH(1999)], [BSH(2000)], [BSH(1999)], [BSH(2001)], [BSH(2002)], [BSH(2003)], [BSH(2004)], [BSH(2005)], [BSH(2006)] :

1. Stabilisation des indicateurs économiques du pays qui, pendant toute la période, ont montré un équilibre admirable. La croissance du PIB reste ainsi dans une fourchette de 4,3% à 7.1 % et le niveau de PIB/ habitant a augmenté considérablement, de 156 103 Leks/habitant en 2000 en 292 858 Leks/habitant en 2005. Le taux d'inflation constant n'a jamais passé le 4,2%, mais aussi le renforcement des réformes par les politiques de privatisation où la consolidation des institutions financières a créé

dans le pays un climat économique positif qui a aidé à repartir après les crises passées ; Le niveau de chômage est en diminution pendant toute

| Vitet | Croissance réelle du PIB en rythme annuel (prix constants)en % | Taux d'inflation en % | Déficit budgétaire comme % du PIB | Niveau de revenu par habitant (en USD) |
|-------|--|-----------------------|-----------------------------------|--|
| 1996  | 9,1  | 17,4                  | 13                                | 918                                    |
| 1997  | -10,9  | 42,1                  | 13,1                              | 651                                    |
| 1998  | 8,6  | 8,7                   | 10,4                              | 816                                    |
| 1999  | 13,2   | -1                    | 8,96                              | 1021                                   |
| 2000  | 6,5  | 4,2                   | 7,5                               | 1086                                   |
| 2001  | 7,1  | 3,5                   | 6,61                              | 1386                                   |
| 2002  | 4,3  | 1,7                   | 5,59                              | 1567                                   |
| 2003  | 5,8  | 3,3                   | 4,55                              | 1971                                   |
| 2004  | 6,2  | 2                     | 4,56                              | 2575                                   |
| 2005  | 5,6  | 2,6                   | 4,59                              | 2789                                   |

TAB. 2.4 – Les indicateurs économiques du pays pour la période 1996-2005 (Source : [INSTAT(2006)], [Shano(2005)])

la période. De 16,8% en 2000, il a baissé à 14,4% pour 2005 et 14% pour 2006. Il faut tout de même souligner que les chiffres de chômage ne sont pas très exacts parce que ne prennent pas en compte le chômage caché en zone rurale. Pendant la période 2003-2005 s'est réalisée la privatisation de certaines entreprises (La Banque des Epargnes est emblématique) en attirant ainsi des investisseurs stratégiques.[Shano(2005)]

2. Renforcement des institutions étatiques qui ont produit une administration plus juste du développement, dans une libéralisation de la vie économique et en même temps dans une gestion plus efficace. Le [EU(2005)] souligne que dans l'administration publique s'est réformée sur la période et a accru sa capacité administrative. Le système fiscal a fait un saut positif en avant produit par une série de réformes appliquées (administration des ressources humaines, formation, système d'appel des décisions etc.) ;
3. Enfin, il faut mentionner l'augmentation de la capacité de la société civile dans le pays. L'organisation de la société civile et la démocrati-

sation des moyens des médias, ont aidé dans la croissance des capacités des organisations économiques à accroître leur efficacité.[EU(2006)]

Mais il faut aussi ajouter que l'économie albanaise a souffert pendant la période 1998-2005 de quelques éléments qui ont freiné les résultats positifs :

1. Le manque chronique des investissements dans le système énergétique et l'administration problématique a produit des crises répétitives d'énergie électrique pendant toute la période de transition. Après avoir dépassé la première phase d'émergence liée à une infrastructure énergétique obsolète, la deuxième phase a connu des problèmes beaucoup plus graves et difficiles à résoudre à court terme, dont celui de manque de production d'électricité dans le pays<sup>11</sup>. Ces crises répétitives ont lourdement influencé le développement économique du pays. [EU(2006)]
2. Le niveau de corruption qui a caractérisé le gouvernement, les douanes, la justice etc. met en péril la concurrence libre et non-fauscée des entreprises dans un libre marché. La lutte contre la corruption est devenue un principe de base pour toute la classe politique. Les initiatives n'ont pas manqué, mais les résultats ont été très médiocres<sup>12</sup> ;
3. Une autre caractéristique négative de la transition albanaise était l'inégalité dans le développement économique des différentes zones du pays (urbaines - rurale, zones côtières ou intérieures, nord - sud) [M.F.SH(2003)], mais aussi dans le partage du développement économique entre les différentes classes de la société. Pour administrer ces phénomènes, le gouvernement du pays a participé dans le programme d'Objectifs du Millénaire qui est en train de se dérouler.
4. Le niveau assez élevé du déficit commercial qui reste encore très important et est en net croissance (24,1 % du PIB pour l'année 2004). Les exportations albanaises n'arrivent pas à égaliser les importations qui sont constituées principalement de biens de consommation. Selon [EU(2005)], [EU(2006)] ce déficit assez important est couvert par les revenus des émigrants et les transferts privés de l'étranger.

---

<sup>11</sup>Presque 98% de la production d'électricité vient des centrales hydroélectriques localisées au nord du pays, mais, les années de sécheresse, la production nationale baisse fortement, ce qui oblige le gouvernement à importer des quantités importantes d'électricité à des prix pas toujours accessibles.

<sup>12</sup>Pendant la période, l'indice de la perception de la corruption(CPI) de l'Albanie, élaboré chaque année par Amnistie International (<http://www.transparency.org>), s'est très peu amélioré (2.5 pour 2002 et 2.9 pour 2007 quand la valeur maximale (perception assez basse de la corruption) pour 2007 est de 9.6) et que le gouvernement a présenté cette guerre contre comme sa priorité absolue.

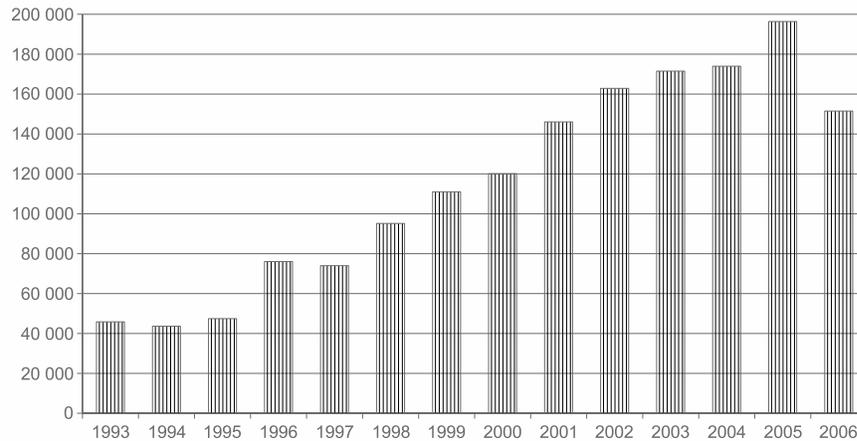


FIG. 2.2 – L'évolution du déficit commercial pendant la période 1993-2006 (en 000 USD) (*Source : INSTAT 2007*)

Les exportations albanaises sont généralement des ré-exportations de l'industrie des textiles et des chaussures.

L'économie albanaise a vu depuis 1995 une croissance du poids des services qui apportent actuellement plus que la du PIB national [Instat(2004b)]. Cette croissance est due à deux facteurs : Premièrement les services sont beaucoup développés pendant les dix dernières années et deuxièmement, la classification des statistiques ont élargi le groupe des services en augmentant ainsi le poids de participation dans le PIB national. On voit ainsi que le rôle de l'agriculture reste important et sans changements importants. Un autre secteur important de l'économie du pays est le bâtiment qui a eu des résultats positifs pendant toute la période. Les prix des logements sont en nette croissance, en raison d'une demande qui ne cesse d'augmenter, mais aussi d'une politique d'urbanisation qui n'est pas claire, en réduisant ainsi les permis de construction. [Lhomel(05)] souligne que l'économie du pays reste encore dépendante des marchés extérieurs. La crise permanente d'électricité constitue le problème majeur de l'économie et la compagnie nationale ne parvient guère à sécuriser un approvisionnement continu. Les crises sont devenues encore plus importantes avec la fermeture de la centrale nucléaire de Kozlodui en Bulgarie en décembre 2006[Chalard(2007)]. L'économie albanaise doit encore régler les problèmes liés au manque d'investissements stratégiques qui n'ont pas été réalisés pendant les dix dernières années et qui doivent permettre au pays de passer de la phase de transition, à celle de construction d'une économie stable en offrant aux investisseurs un milieu

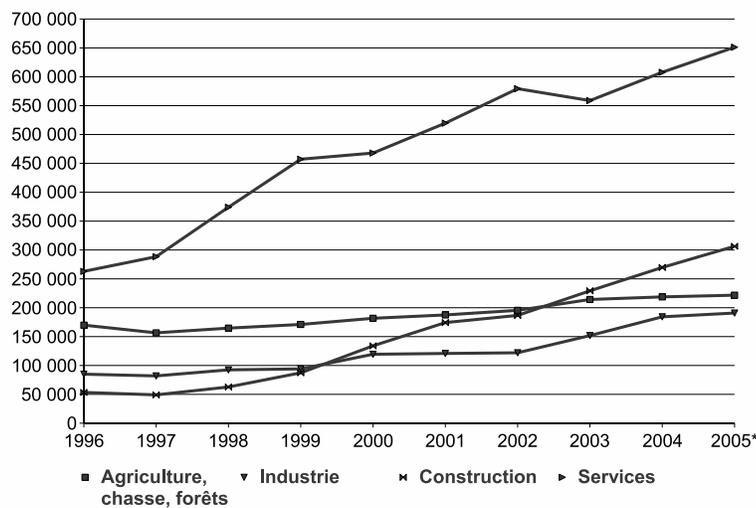


FIG. 2.3 – Développement des secteurs économiques pendant la période 1996-2004 (en 000 USD) (*Source : [Instat(2004b)]*)

économique favorable.

## 2.5 En guise de conclusion

Les changements politiques et économiques qui ont eu lieu en Albanie pendant les quinze dernières années ont totalement transformé l'organisation et les formes de propriété dans le pays. Dans ce cadre la terre prend un importance particulière, elle garde un statut spécial pas seulement comme moyen de production mais surtout comme valeur refuge dans un cadre macroéconomique avec des périodes inflationnistes et d'insécurité sociale.

Dans ce chapitre on a vu que dans ce période de forts changements politiques et économiques les institutions publiques étaient incapables de répondre efficacement aux crises qui ont eu lieux dans le pays (la crise de 1997) par l'application de d'instruments adaptés politiques. L'urbanisation de la zone littorale ne pouvait pas faire une exception.

Dans les chapitres suivants on va analyser plus en détail les caractéristiques des structures foncières en Albanie et leur évolution pendant le dernier siècle, l'intervention des politiques et leur effet dans la gestion des foncier.



# Chapitre 3

## L'histoire de la propriété foncière en Albanie

### 3.1 Introduction

Historiquement, l'administration du foncier en Albanie est étroitement liée, comme dans plupart des pays, avec le système politique de la période en question. L'étude des organisations et des institutions qui ont géré le foncier, restent des thèmes privilégiés de recherche pour les économistes agricoles, vu les changements radicaux qui ont accompagné ces organisations, au moins pendant le dernier siècle. Dans notre étude, l'analyse de l'histoire du foncier est primordiale comme élément d'information qui va nous permettre de comprendre et d'expliquer les stratégies actuelles des exploitants agricoles. Dans ce chapitre, nous allons présenter une vue générale des structures foncières pendant le dernier siècle. Nous chercherons à analyser d'une façon plus détaillée ces caractéristiques et de voir leurs effets dans le processus actuel de prise de décision des exploitants agricoles, dans un cadre de concurrence entre l'agriculture et le tourisme concernant l'utilisation final du foncier.

Un des objectifs principaux de ce chapitre est aussi de voir les caractéristiques principales du foncier qui fait partie des transactions dans le marché foncier dans le pays. Cette analyse va nous permettre de comprendre les éléments historiques, politiques, et économiques qui ont produit cette structure foncière qu'on hérite aujourd'hui, mais aussi cet type d'offre dans le marché foncier dans les zones littorales.

## 3.2 L'histoire des structures foncières pendant la période 1945—1990, l'objectif de la collectivisation

### 3.2.1 Les réformes d'après guerre— les premiers pas vers la collectivisation.

La structure agraire albanaise d'avant la deuxième guerre mondiale était dominé par les petites exploitations agricoles et peu de latifundia et de propriétés étatiques 3.1. Pendant la période 1912-1945 on voit une diminution des surfaces moyennes des exploitations. Elle est le résultat du fonctionnement du marché foncier, mais aussi du partage des grands çifligs dans le passage du foncier d'une génération à l'autre [Wheeler-Sabates and Waite(2003)]. Selon [Civici(2001)], la période 1912-1938 marque "la perte de puissance des structures latifundiaires et la création de la petite bourgeoisie foncière qui disposait maintenant de la majorité de la SAU national". En 35 ans, la structure de la propriété foncière, a subi de forts changements. Après la Deuxième

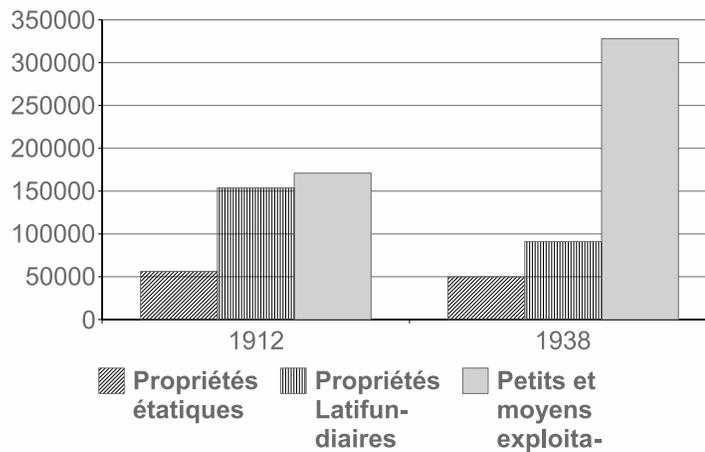


FIG. 3.1 – Les changements de la structure foncière pour la période 1912-1938 en ha (Source : *Vjetari statistikor i Shqipërisë 1991, Wheeler et al.2003*)

Guerre Mondiale, l'Albanie a appliqué les mêmes réformes économiques en matière du foncier que les autres pays de l'Europe de l'Est. Les raisons qui ont poussé presque tous les pays de l'Europe de l'Est à faire la réforme agraire sont presque les mêmes que celles qui ont poussé la Russie Bolchevique à

l'issue de la Révolution de l'Octobre. [Schmitt(1993)], liste trois entre elles comme les plus importantes : i) Les raisons politiques : la population rurale, dans tous les pays de l'Europe de l'Est, était majoritaire vis-à-vis de la population urbaine et le partage de la terre liait cette partie de la population définitivement avec le nouveau pouvoir. En Albanie, les souvenirs de la Révolution démocratiques de 1924 étaient assez frais <sup>1</sup> pour ne pas être pris en considération par le nouveau gouvernement créé au milieu de la guerre. Il allait entreprendre la réforme agraire la plus radicale depuis la création de l'état moderne albanais. ii) les raisons économiques : l'agriculture dans les pays de l'Europe de l'Est, était un exemple d'inefficacité vu le nombre élevé de propriétaires abstentionnistes qui disposaient de grands surfaces de terre et qui montraient très peu d'intérêt pour investir dans les nouvelles pratiques de production agricoles, iii) les raisons sociales : dans les zones rurales vivaient la plus grande partie de la population et le partage de la terre allait diminuer la pression envers le gouvernement pour la nourrir, mais allait aussi augmenter la production agricole.

Dans tous les pays de l'Europe de l'Est, on a vu l'application de réformes agraires assez importantes. Selon [Tomasevich(1958)], le niveau de distribution de la terre était assez élevé, mais variait selon les pays. Cela va de 50% de la SAU redistribué en Pologne à 2,1 % de la surface redistribué pour la Bulgarie. Cet écart assez important était lié avec la structure agricole historique du pays, mais aussi avec les objectifs futurs.

---

<sup>1</sup>En juin 1924, les forces démocratiques albanaises ont renversé le gouvernement dirigé par Ahmet Zogu, avec l'aide des populations des zones rurales. Ils ont promis une réforme agraire, qui allait réduire les différences entre les exploitations. Le gouvernement qui s'est formé, dirigé par Fan S. Noli un ardent opposant de Zogu, a retardé les réformes et spécialement celle agraire, en perdant ainsi peu à peu l'appui populaire. Zogu, avec l'appui militaire du Roi de Yougoslavie et des autres royaumes balkaniques qui ne voulaient pas avoir de tels exemples dans les Balkans, a renversé le gouvernement de Noli en décembre de la même année.

[Sanders(1950)] qui fait une analyse sur la nécessité des réformes agraires dans tous les pays de l'Europe de l'Est, pendant la deuxième moitié des années quarante, liste les éléments suivants :

1. Ces réformes ont permis de liquider de la classe politique les gros propriétaires assez dangereuse pour le "*nouvel ordre*" vue leur attirance traditionnelle vers les pays occidentaux, mais aussi leur tendance à garder le statu quo. La politique suivie était la même que celle d'étatisation des entreprises industrielles, des mines, etc. ;
2. La réforme agraire devait récompenser les fidèles du régime qui se trouvaient en tête des listes pour profiter des terres de meilleure qualité ;
3. Elle aidait ceux qui se trouvaient dans une situation économique difficile et a permis aux pauvres de pouvoir prendre les terres des riches en constituant ainsi une force qui pouvait être utilisée comme aide au nouveau pouvoir chaque fois qu'il lui semblait opportun pour conserver son "avantage" ;
4. Le partage d'unités qui étaient efficaces en petites unités moins efficaces allait demander dans un futur proche une gestion de ces unités en les rattachant pour tenter d'augmenter leur efficacité. La réforme agraire a ainsi préparé la future collectivisation censée augmenter l'efficacité et employer des formes plus modernes de culture ;
5. La courte période que les paysans ont passé avec la terre (quelquefois seulement quelques mois), a facilité la collectivisation rapide de l'agriculture (on a vu que le processus de collectivisation était plus difficile dans les zones de montagne dont le foncier était organisé en petites exploitations agricoles possédées par les paysans) ;
6. Pour finir, la confiance créée dans la population, la répartition de la terre a créé dans la population rurale, mais aussi urbaine, la confiance sur les promesses que le gouvernement a faites vont se réaliser bientôt en regroupant ainsi au tour de lui pas seulement les classes qui avaient profité de la réforme agraire mais toute la population.

Une autre caractéristique des réformes agraires dans les pays de l'Europe de l'Est, est qu'elles ont été utilisées comme un premier pas vers la collectivisation de l'agriculture et de l'économie en général. Or, même dans les pays dont la collectivisation n'a pas été assez profonde (comme la Yougoslavie, la Pologne et partiellement la Hongrie), les réformes agraires sont des politiques économiques qui ont laissé des traces importantes dans les formes d'organisation du foncier et dans le développement agraire du pays. [Tomasevich(1958)]. En Albanie, sous le slogan "la terre appartient à ceux qui la travaillent", a été adoptée assez vite (25 août 1945) la loi sur la réforme agraire qui avait pour but de partager plus de 155.159 ha de terre agricole, 474.227 oliviers et 5923 bœufs [Civici(2003)] . L'objectif principal était de donner des terres à plus de 145.000 familles qui soit n'avaient pas du tout de terre, soit dont la

propriété ne dépassait pas 5 ha.

Selon [Civici(2001)], la réforme de 1945 a connu deux phases dans son application :

- Pendant la première phase, on a étatisé sans indemnisation les propriétés des grands propriétaires en ne leur laissant pas plus de 40 ha si les terres étaient en faire-valoir direct ou 20 ha si elles étaient en faire-valoir indirect. Cette phase de réforme se différencie peu de la réforme agraire de 1930, au cours de laquelle on tentait de réduire les différences entre les propriétaires du foncier agricole et aussi de baisser l'abstention dans l'agriculture du pays. Toutefois, il y avait trois éléments principaux qui différenciaient les deux réformes i) la terre partagée en 1930 était achetée par l'Etat (et non-étatisée sans indemnisation), en constituant ainsi une réforme agraire à caractère démocratique, ii) la réforme de 1945, contrairement de celle de 1930, a concerné tout le pays (c'est aussi dû au fait que celle de 1945 n'avait pas de contraintes financières comme c'était le cas pour la réforme de 1930) iii) la base idéologique qui a appuyé ces deux réformes était assez différente ;
- En 1946, le Parlement a approuvé une deuxième loi qui était beaucoup plus radicale que celle de 1945. Selon [Civici(2001)], la raison principale de cette loi était d'empêcher la création d'une classe capitaliste agraire qui aurait pu difficilement s'intégrer dans les futures organisations communistes. Si la première phase était incitée par un souci de redistribution des moyens de production pour améliorer la qualité de vie pour presque 77 % de la population [Enyedi(1967)], la deuxième version de la réforme tentait d'atomiser la propriété foncière et de détruire définitivement les liens entre la terre et les anciens propriétaires. Par ailleurs, elle n'allait pas en créer de nouveaux avec les nouveaux propriétaires dans l'objectif de collectiviser dans un deuxième temps avec peu de résistance de la part de la population rurale [Enyedi(1967)]. La deuxième loi limite la surface maximale que chacun peut posséder à 5 ha. Cette deuxième mesure a définitivement balayé la grande propriété privée du paysage agraire albanais.

Les résultats de cette réforme sont importants et on notera notamment l'étatisation totale ou partielle de plus de 19.355 exploitations agricoles [Civici(2001)].

Les bénéficiaires des réformes ont reçu des attestations de propriété (Tapi) qui reconnaissaient légalement la propriété de nouveaux propriétaires sur la terre. D'un autre côté, ces nouveaux propriétaires n'ont pas eu le droit de vendre ces terres, ce qui a stoppé la création d'un marché foncier. [Aliko(2001)]. Il est important de souligner que l'Albanie a eu la plus grande surface étatisée parmi tous les pays des Balkans occidentaux qui partagent les mêmes caractéristiques agricoles et du relief (superficies importantes en montagne).

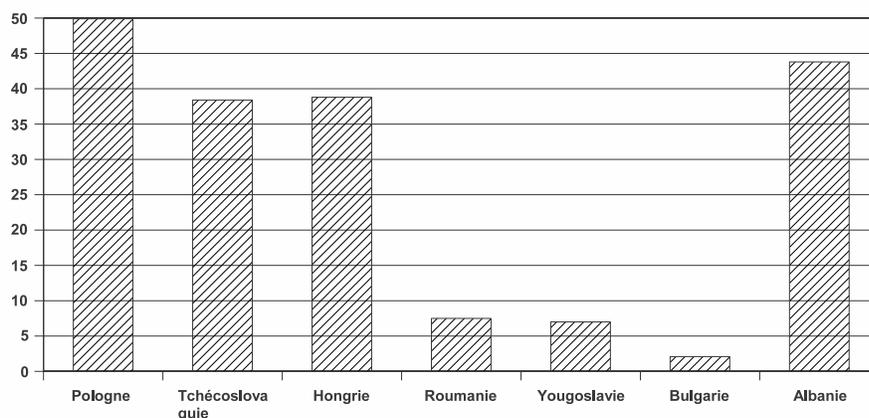


FIG. 3.2 – Niveau de la terre étatisée dans les pays de l'Europe de l'Est après la deuxième guerre mondiale (en % de la SAU) (Source : Tomasevich 1958)

| Etatitasion des terres           | Nombre d'exploitations | Surface (en Ha) | Oliviers |
|----------------------------------|------------------------|-----------------|----------|
| Totalement                       | 8714                   | 54499           | 287744   |
| Partiellement                    | 10641                  | 64997           | 125259   |
| Anciennes propriétés étatiques   | -                      | 50000           | -        |
| Anciennes propriétés religieuses | -                      | 3163            | 61024    |

TAB. 3.1 – L'ampleur de la réforme agraire du 1946 en Albanie (Source : Civici 2003)

La logique des réformes dans tous les pays de l'Est est la même (étatisation des terres de grands propriétaires) mais la limite maximale pour chaque pays s'est avérée toujours supérieure à celle fixée en Albanie. [Tomasevich(1958)].

### 3.2.2 Collectivisation—l'Etat seul propriétaire du foncier agricole

Parallèlement avec la distribution de la terre a commencé aussi la collectivisation sur des bases " volontaires ". La création des coopératives agricoles collectives était incitée par des éléments économiques et politiques. [Schmitt(1993)], en liste comme les plus importantes : i) la croissance du contrôle sur les exploitations agricoles, ii) la collectivisation de l'agriculture pouvait permettre son intégration d'une façon plus efficace dans une économie planifiée. Concernant les caractéristiques économiques, il souligne : i) la collectivisation donne la possibilité de créer des unités spécialisées de production agricole qui avaient des coûts moins importants en profitant des économies d'échelle, ii) une allocation plus efficace des ressources et finalement iii) l'efficacité est considérée comme un élément qui permettra de faire le saut nécessaire pour surpasser le retard économique qu'avaient certains pays de l'Est en raison d'un niveau insuffisant d'accumulation du capital (ils n'ont pas connu l'étape capitaliste du développement de leur économie). Mis à part ces caractéristiques, [Enyedi(1967)], ajoute aussi le manque assez pressant des produits d'alimentation qui régnait dans les pays de l'Europe de l'Est après la fin de la deuxième guerre mondiale et aussi l'objectif d'accroître l'indépendance du marché intérieur vis à vis des marchés internationaux. Or l'augmentation de la taille moyenne des exploitations agricoles ne serait pas suffisante si cette politique n'est pas accompagnée par un effort assez important dans les domaines de la mécanisation et des engrais chimiques. ([Enyedi(1967)])

L'Albanie, la Bulgarie et la Yougoslavie étaient les Etats qui ont commencé les premiers le processus de collectivisation de l'agriculture. Pour les autres états de l'Est, la collectivisation a commencé après l'installation complète des dictatures communistes autour de 1949, date qui coïncide avec le premier plan quinquennal [Tomasevich(1958)]. Contrairement aux autres pays de l'Est qui n'ont pas soutenu publiquement la collectivisation, le Parti Communiste Albanais (PCA) proclame comme son objectif principal stratégique " de transformer l'agriculture en socialiste en s'appuyant sur l'unification des petits producteurs et sur la création de grands domaines de l'Etat " ([Civici(1997c)]). Les coopératives agricoles qui ont été créées dans tous les pays de l'Est avaient les mêmes caractéristiques : elles étaient la propriété

de leur membres, les gains net de l'activité agricole sont redistribués partiellement en produits et partiellement en monnaie selon le travail fourni et mesuré parce qu'on appelait " la journée de travail " et leurs membres ont le droit de posséder  $\frac{1}{2}$ ha, qui peut être cultivé pour les besoins de la famille. Chaque famille peut également posséder deux bœufs et quelques porcs (la surface de la terre et des animaux change selon les pays et selon la période de référence, ). Les coopératives agricoles sont un élément central de l'économie planifiée et leurs plans de production font partie partiellement (dans le cas des coopératives et selon les pays), voire totalement (dans le cas des entreprises agricoles de l'Etat) du plan national de production. [Enyedi(1967)]. Selon [Enyedi(1967)] les entreprises étatiques de l'Europe de l'Est peuvent être classifiées en trois groupes : i) les coopératives qui étaient construites selon le modèle russe " *kolkhoz* ", et qui ont été développés le plus en Albanie, en Bulgarie et en Roumanie, ii) les coopératives collectives qui étaient plus souples que les " *kolkhoz* " russe et ont été développés le plus en Tchécoslovaquie, en Hongrie et en Allemagne de l'Est et iii) les coopératives avec un rôle important des coopérateurs qui étaient aussi des propriétaires (Pologne, Yougoslavie). La collectivisation en Albanie connaît deux phases :

1. La première phase 1946–1955, pendant laquelle rejoindre les coopératives n'étaient pas obligatoire pour les paysans ([Civici(1997c)]). En 1954, étaient créés 150 coopératives qui regroupaient 8900 familles et une surface de terre de presque 32.000 ha. ([Civici(1997c)]), l'agriculture albanaise était pour la plupart privée et seulement 5,4 % de la surface totale agricole était organisée en coopératives. Comme on voit

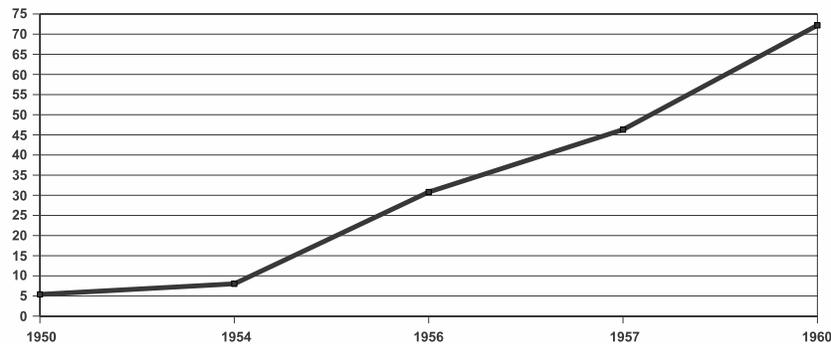


FIG. 3.3 – La collectivisation de l'agriculture albanaise pendant les années cinquante (en % de la SAU) (Source : Civici 2001, Tomasevich 1958, Wheeler et al. 2003)

le clairement sur le graphique 3.3, la collectivisation devient le mot-clef

de l'agriculture albanaise pendant la deuxième moitié des années 1950.

La première coopérative agricole albanaise s'est organisée le 12 novembre 1946 à Krutje dans la plaine Ouest du pays (la zone la plus propice pour l'agriculture). Au début se sont mises ensemble 26 familles, pour un total de 120 membres. A la fin de 1946, l'Albanie comptait 7 coopératives qui regroupaient 297 familles et 115 ha de terre. Ces coopératives étaient créées dans le centre du pays et regroupaient les surfaces les plus fertiles. La première entreprise agricole de l'Etat est celle de Sukth (Durrës), qui a été organisée dès le 7 décembre 1945 en réutilisant les terres d'un grand domaine étatique utilisé auparavant par une société italienne, Adriatico.  
Source : Historia e Shqipërisë

2. La deuxième phase de collectivisation s'est déroulée pendant la période 1956-1970, pendant cette période, une collectivisation obligatoire a été imposée dans des organisations du type kolkhoze de plus de 300.000 ha de terre soit 74% de la SAU nationale. La surface dont disposaient les ménages ruraux ne dépassait pas les 21.000 ha ou 3,5% [Civici(1997c)]. "Les années 1956-1958 constituent aussi les années les plus importantes dans la collectivisation de l'agriculture albanaise et la transformation de cette dernière en une agriculture socialiste " [Civici(1997c)] Les raisons d'une collectivisation si rapide et massive pour [Civici(2001)] sont les suivants i) une volonté politique assez claire pour augmenter le niveau de la collectivisation avec le but d'une intégration de l'agriculture dans le système d'une économie planifiée. Le PCA avait demandé ouvertement pendant le troisième et quatrième congrès (notamment en 1961 et 1965) la collectivisation totale de l'agriculture albanaise. Les derniers sursauts contre la collectivisation ont fini d'exister en 1967, année qui marque la fin de l'existence de la propriété privée en Albanie, à l'exception des petits jardins familiaux de 1100 m<sup>2</sup> qui étaient cultivés pour les besoins de la famille.[Civici(2003)]

En 1976, la collectivisation de la terre en Albanie est achevée *de jure* avec l'approbation de la nouvelle constitution albanaise qui proclamait la terre comme propriété du groupe ou de l'Etat. Ainsi, toute la production agricole du pays était organisée dans des formes socialistes de production.

Les coopératives agricoles unies et celles de haut niveau. [Civici(1997c)] explique que la création de grandes coopératives agricoles n'était pas seulement une condition économique pour accroître l'efficacité économique, mais surtout " la voie pour transformer la propriété des coopératives en propriété

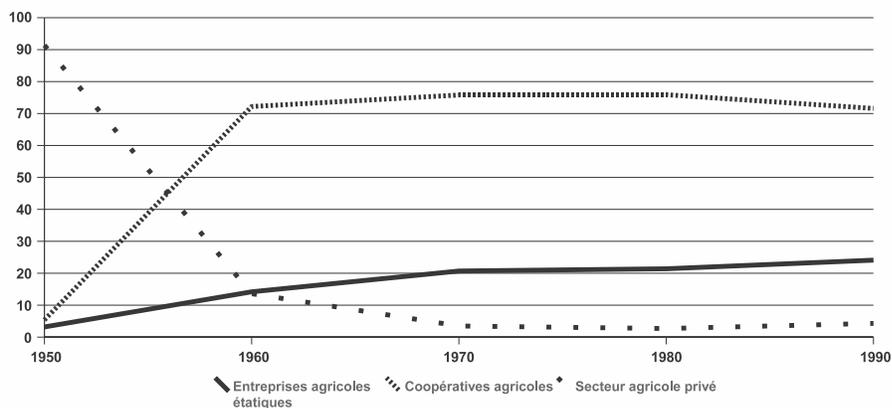


FIG. 3.4 – Collectivisation des surfaces agricoles dans la période 1950—1990 (en %) (*Source : Wheeler et al. 2003*)

de toute la population. Cette voie passe par deux phases i) le développement qualitatif et quantitatif de la propriété des coopératives et le rapprochement avec la propriété de toute la population et ii) la fusion pratique entre la propriété des coopératives et la propriété du peuple." Il était prévu qu'à la fin du processus d'"étatisation", la propriété des coopératives ne serait plus seulement la propriété d'un groupe, mais de tous les albanais (en ce moment, la propriété du groupe devait être propriété nationale). Le processus de regroupement des coopératives commence vers la fin des années 1950 dans la partie basse du pays. Ces coopératives regroupaient généralement des petites coopératives avoisinantes qui étaient créées sur la base d'un ou de deux-trois petits villages. Cette réforme a baissé considérablement le nombre des coopératives et augmenté la surface moyenne des unités. En 1960, 1484 coopératives fonctionnaient en Albanie, mais en 1965 on en comptait seulement 868 parmi lesquelles 560 "élargies" [Civici(2001)]. Le processus de regroupement des coopératives a créé des unités économiques qui en s'élargissant perdaient toujours plus les liaisons entre les organes de prise de décision et la base des coopérateurs qui devraient être les vrais propriétaires des coopératives. Toujours plus les simples coopérateurs se sentaient écartés du processus de prise de décision qui avaient des effets directs dans leur vie économique. Il faut souligner que la coopérative ne représentait pas seulement une unité économique, mais aussi l'institution qui organisait la vie sociale dans les villages. Selon [Skreli(1994)], les exploitants ont progressivement commencé à ne plus se sentir comme des éléments à part entière des coopératives. D'un autre côté, les structures foncières et les formes de production ont progressé considérablement, et tout particulièrement dans les zones de plaine et de col-

|  | 1950 | 1960    | 1970    | 1980    |
|--|------|---------|---------|---------|
| Nombre des coopératives  | 90   | 1484    | 643     | 423     |
| Nombre des familles concernées   | 4517 | 114.495 | 198.792 | 235.031 |
| Surface moyenne des coopératives (en ha)                                     | 232  | 244     | 736     | 1281    |
| Le part de production des coopératives dans la production agricole nationale | 2,1  | 66,1    | 77,2    | 75,1    |

TAB. 3.2 – L'évolution des coopératives pendant la période 1950-1980  
(Source : Civici 2003)

line. Mais l'apparat social qui devait permettre le fonctionnement du système n'était pas efficace.

**Les coopératives d'élite** étaient des organisations de coopérateurs qui avaient un statut spécial. Pour [Civici(1997c)], elles étaient les formes demandées idéologiquement par le Parti du Travail Albanais (PTA) pour rapprocher la propriété des coopératives avec la propriété de la population entière. Elles présentaient une forme hybride entre les entreprises d'Etat (EE) et les coopératives élargies. L'élément principal de différence était la participation de l'Etat dans les investissements, dans le but d'améliorer les performances de l'organisation. Au sein de ces coopératives, on ne voit pas beaucoup de différences avec les EE dans la gestion et la prise de décision, même si formellement on cherchait à conserver "la démocratie des coopératives" [Civici(1997c)]

Une autre caractéristique de ce type de coopératives était la rémunération par un salaire fixe et non par le système des journées<sup>2</sup> de travail<sup>3</sup>, système

<sup>2</sup>La journée de travail est une unité de mesure représentant un niveau d'effort en travail plus ou moins égal indépendamment du processus de travail.

<sup>3</sup>Le concept de salaire par journée de travail était basé sur les gains nets qu'allait assurer la coopérative. On calculait les journées de travail accumulées pendant une année financière dans la coopérative et déterminait ainsi la valeur de chaque journée de travail en divisant les gains nets de la coopérative par les journées de travail. Pendant l'année, les coopérateurs étaient payés en avance à partir des journées de travail qu'ils avaient travaillé, multipliées par une prévision de paiement par journée. A la fin de l'année comptable, on faisait les différences en leur reversant la partie restante. Les prévisions de paiement par journée de travail étaient calculées à partir des résultats économiques de l'année précédente, mais aussi en fonction de la classification de la coopérative. Les spécialistes qui n'étaient

qui fonctionnait pour les autres coopératives [Civici(1997c)]. Les coopératives de l'élite étaient beaucoup plus mécanisées que les autres coopératives. Cet appui était offert par les Stations de Machines Agricoles et des Tracteurs (SMAT) qui avaient installé des antennes dans chaque coopérative d'élite.

L'autre forme d'organisation des surfaces agricoles en Albanie était les **Entreprises de l'Etat (EE)** qui ont regroupé les anciens domaines de l'Etat, les terres mises sous culture après des travaux d'assèchement, de drainage, de sécularisation des propriétés religieuses et des terres confisquées aux ennemis du pays, dans la zone de plaine, mais aussi dans la partie sud-est du pays. Ces entreprises étaient organisées selon les règles des entreprises industrielles et leur production était fixée par le Plan général. Les employés avaient les mêmes droits des autres entreprises, ils étaient payés d'un salaire fixé (paiement selon le travail fourni et non selon les gains nets de l'entreprise), et disposaient de congés payés annuels, etc. Ces entreprises utilisaient les terres les plus fertiles et avaient un niveau considérable d'infrastructure agricole. Chaque district possédait une EE, pour montrer par exemple la façon dont devaient fonctionner les coopératives de la zone. Selon [Civici(1997c)], ces entreprises avaient une efficacité et des rendements beaucoup plus élevés que la moyenne des coopératives agricoles (30–40%). La surface totale organisée selon cette forme ne dépassait pas 25% de la SAU nationale.

**Les Stations des Machines Agricoles et Tracteurs (SMAT)** . Ces entreprises étaient organisées par l'Etat à l'aide de la production agricole. Elles disposaient des machines agricoles nécessaires pour la production agricole, pour les coopératives, mais aussi pour les EE. Les services offerts par les SMAT étaient payants, en monnaie ou en produits.

La création de ces grandes unités d'administration de la terre et de l'organisation de la production agricole, ont provoqué des forts bouleversements sociaux. Pour la première fois dans les zones rurales albanaises on assiste à la "*prolétarisation du paysan* " ([Civici(2003)] et [Sanders(1950)]). Le paysan albanais a perdu toute liaison avec le moyen principal de la production, la terre et aussi avec le processus de décision en perdant ainsi toutes incitations à croire encore dans le système socialiste et finalement à l'appuyer [Skreli(1994)]. La dépersonnalisation des unités de production (les coopératives regroupaient plusieurs villages et quelques centaines d'hectares ), à joué

---

pas directement payés par les coopératives (agronomes, vétérinaires, zootechniciens etc.), étaient payés seulement à 80% de leur salaire de base et la partie restante était leur versée seulement s'ils avaient réalisé les plans. Les avances des crédits étaient payés sur un crédit donnée par l'Etat avec un taux d'intérêt assez bas. Pour les coopératives dont la réalisation réelle par journée de travail était plus basse que l'avance donnée par la coopérative, l'Etat prenait en chargé les pertes, en évaluant les travaux d'aménagement faits dans les coopératives.(Source: Organizimi i kooperativave dhe ndërmarjeve bujqësore)

un rôle fondamental dans la catastrophe agricole des coopératives socialistes [Skreli(1994)].

### 3.2.3 L'efficacité d'utilisation du foncier dans les organisations collectives

La collectivisation des moyens de production et notamment de la terre, est un dérivé direct de la pensée économique marxiste qui tente de diminuer le niveau de la rente foncière pour augmenter l'efficacité et stimuler le développement économique. Les économistes post-marxistes pensent que la collectivisation de la terre dans les pays communistes a rendu possible la disparition totale des rentes absolue et relative. [Wilczynski(1969)] soutient l'idée que les modes d'utilisation des surfaces agricoles, dans les organisations centralisées ne sont pas efficaces. Il soutient que "dans les systèmes actuels d'utilisation, il y a peu, voire pas du tout, d'incitation pour augmenter l'efficacité d'utilisation. En effet, dans les systèmes collectifs la terre n'a pas de "coût" dans le processus de production ce qui affecte le système structurant la production et la localisation des cultures agricoles, mais aussi la localisation spatiale des activités économiques. A partir des années 1950, presque tous les pays de l'Europe de l'Est ont voulu inciter le développement immédiat de l'industrie. Cette stratégie est encore plus pressante dans les pays qui n'ont pas eu traditionnellement un secteur industriel développé, l'Albanie étant une sorte de paradigme. Cependant, la localisation des activités industrielles n'est pas prise en considération par les institutions du Plan, qui estimaient disposer de surfaces disponibles assez larges sans avoir à être efficace. En considérant que dans presque tous les pays de l'Est, le marché foncier ou de location n'existait pas, les institutions ne pouvaient pas avoir de signaux concernant l'utilisation du foncier en utilisant le prix de la terre ou la rente de localisation des activités économiques [Wilczynski(1969)]. C'est ainsi que la volonté idéologique d'effacer la rente enlève un élément assez important dans l'analyse pour une utilisation efficace de la ressource. [Wilczynski(1969)] souligne que "la négation du besoin et de la possibilité d'utilisation du prix du foncier dans les sociétés socialistes est la base théorique d'un éparpillement la ressource naturelle" et " dans les analyses des coûts, on prend en compte le travail et le capital mais on ne prend pas en considération le prix du foncier". Des études semblables ont montré que l'efficacité de l'utilisation du foncier dans les autres pays de l'Europe de l'Est est assez médiocre [Ioffe and Nefedova(1998)].

Pendant la période de collectivisation en Albanie, le foncier a été géré selon deux politiques d'administration. D'un côté la surface foncière dans

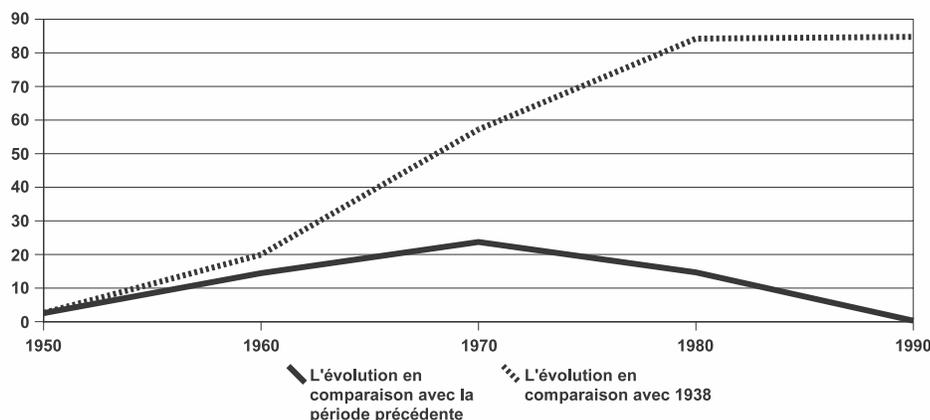


FIG. 3.5 – L'évolution de la surface agricole en Albanie pendant la période 1950-1990 (en %) (Source : *Vjetari statistikor i Shqipërisë 1991*)

le pays est augmentée considérablement, après des importants travaux de bonification et de mise sous culture de terres anciennement salées, mais de l'autre côté on met en culture au milieu des années 1960 des terres de colline et de montagne, notamment pour des raisons politiques et idéologiques sans prendre en considération l'efficacité économique [Civici(2003)]. Selon [Civici(2003)], le but principal de cette campagne était d'augmenter la production des céréales pour couvrir par la production nationale la totalité de la consommation et assurer le " pain au pays ". Cet objectif n'était pas issu d'une étude économique qui prenait en considération les autres alternatives de production, ainsi que les dégâts environnementaux qui ont été causés par cette politique économique. Or pendant la période en question ont été utilisées des surfaces agricoles à bas rendement en détruisant définitivement des écosystèmes naturels (les prairies de montagne et de haute montagne) [Civici(2001)]. Pendant les années 1970, les surfaces agricoles en Albanie grandissent à une vitesse beaucoup plus importante. Malgré l'amélioration des techniques agricoles et la hausse considérable des rendements des produits agricoles, les rendements moyens des cultures en Albanie sont par comparaison encore faibles si on les compare avec les autres pays de l'Est (et non avec les pays de l'Europe de l'Ouest ou l'écart est encore plus important). Selon [Enyedi(1967)], "au milieu des années 1960 les rendements des cultures agricoles albanaises étaient beaucoup plus bas que les autres pays de l'Est. La croissance de l'efficacité est devenue une demande pressante au milieu et vers la fin des années 1970 et pendant les années 1980, car on ne pouvait presque plus mettre de nouvelles surfaces sous culture. Les nouvelles terres

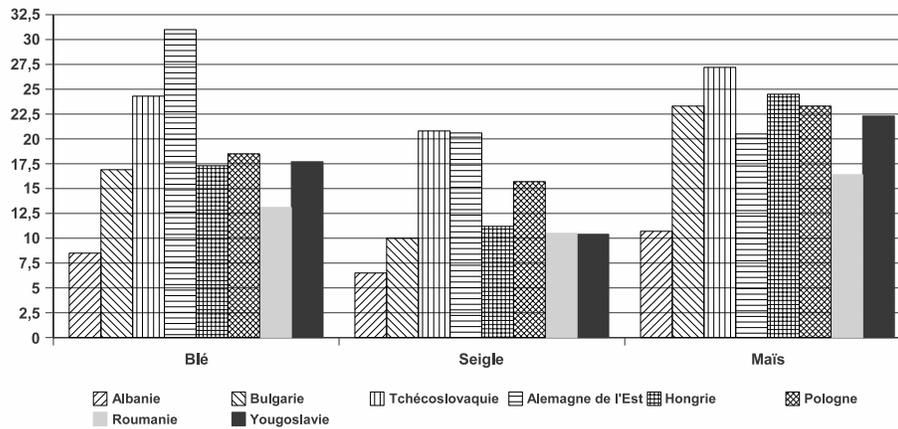


FIG. 3.6 – Les rendements des céréales dans les pays de l'Europe de l'Est en 1963 (en qx/ha) (Source : Enyedi, 1969)

mises en culture pendant les années 1970 ont atteint la surface de 103,000 ha, mais pour les années 1980 les nouvelles surfaces sont considérablement moins importantes (2000 ha). [Civici(2003)], souligne que " pendant la période en question, la centralisation, la spécialisation et l'amélioration des techniques agricoles se sont accrues ", mais les résultats n'étaient pas au rendez-vous parce que si l'agriculture a eu une bonne croissance (au moins de 5%) en 1983, pour les années 1984 et 1988 la croissance économique était négative.

Enfin, on peut souligner que pendant la période de collectivisation la structure foncière a subi des changements importants du caractère physique, économique et social :

- Les changements physiques tendent à améliorer la structure du foncier et à agrandir la surface. Pendant la période de collectivisation il y a eu une nette amélioration du réseau d'irrigation puisqu'en 1989 on atteint presque le double de la surface irriguée en 1961 [Civici(1997a)]. Le foncier cultivé atteint ses valeurs maximales pendant les années 1970, mais toutes les terres mises sous culture n'ont pas eu le même niveau d'efficacité dans leur utilisation.
- Les changements économiques et sociaux ont été les plus importants parce qu'on assiste à la tentative de faire disparaître le concept de propriété privée. La prolétarianisation des paysans, en les identifiant avec les travailleurs, étaient des mesures plus radicales en comparaison même avec les autres pays de l'Est.
- Le système de production collective a montré des signes de problèmes importants vers la fin des années 1970 et pendant les années 1980,

signes qui ont accompagné la vie économique du pays.

### 3.3 La fin de la période communiste : les paysans sont propriétaires de la terre

A la fin des années 1980, l'organisation de l'agriculture en Albanie avait créé des conditions économiques et sociales très préoccupantes dans les zones rurales. L'incorporation automatique des profits de l'agriculture dans le budget de l'État et l'utilisation d'une petite partie seulement pour des investissements en agriculture (dans les EE, mais aussi dans les coopératives) et aussi la disparition des lopins privés s'accompagnaient d'un fort mécontentement social et du refus d'accepter ces politiques. Les réformes qui furent appliquées pendant la deuxième moitié des années 1980 n'ont pas permis de résoudre les problèmes économiques auxquelles étaient confrontées les zones rurales. Elles étaient insuffisantes sans résoudre le problème majeur des organisations agricoles de l'époque, à savoir la collectivisation. Au début des années 1990, la construction d'une société démocratique et d'une économie de marché était à l'ordre de jour. Dans cette logique la décollectivisation de la terre et des autres moyens de production agricole était pour les institutions albanaises le point de départ des réformes. On peut souligner que la décollectivisation rapide était justifiée par la pauvreté extrême et la situation sociale. [Cungu and Swinnen(1999)] soutiennent que les raisons qui ont poussé les institutions albanaises à accélérer la décollectivisation étaient :

1. La population rurale constituait presque 65 % de la population totale ;
2. La part de l'agriculture dans le PIB national était très élevée ;
3. "L'Albanie n'arrivait pas à satisfaire les besoins alimentaires de la population " [Pashko(1993)], la décollectivisation allait diminuer la charge de gouvernement.

Tous ces éléments ont poussé le gouvernement à entreprendre très vite des réformes en agriculture. Cela a permis au gouvernement de se décharger au moins moralement de l'obligation d'assurer une alimentation des zones rurales. Les réformes rapides de l'agriculture ont permis une transformation du secteur et son intégration dans la vie économique du pays. Le système collectif avait une réputation très négative dans les zones rurales albanaises et les coopérateurs avaient commencé le démantèlement des unités depuis décembre 1990 [Civici(1997a)] et la légalisation du processus avait une image positive auprès de la population, en rencontrant ainsi leurs aspirations. Le législateur devait répondre à plusieurs questions qui avaient un impact direct dans les systèmes d'organisation du foncier. [Civici(1997b)] liste ces questions :

- Quel sera le niveau de la décollectivisation : va-t-on transformer les institutions actuelles ou va-t-on les démanteler définitivement ?
- Qui seront considérés comme les vrais propriétaires de la terre : les propriétaires de l'avant 1946 (ceux qui possédaient la terre avant de la réforme de 1946), ou ceux qui avaient travaillé dans les coopératives socialistes pendant la période de collectivisation ? Autrement dit, va-t-on privilégier les anciens propriétaires ou les ménages ruraux ou va-t-on " privatiser " ou " privatiser " la terre agricole [Civici(2003)] ?
- Quel sera le schéma de distribution du foncier entre, i) donner l'ensemble des droits aux paysans, ii) donner les droits de propriété de l'utilisation du foncier, mais sans la possibilité de le vendre ou de le louer, iii) donner des droits d'utilisation mais l'Etat garderait la propriété ?

La question de base bien sûr reste celle de principe qu'on allait utiliser dans le principe de partage du foncier. La classe politique pluraliste qui venait de s'organiser avait des positions différentes : Les parties de droite demandaient une privatisation immédiate des surfaces agricoles et ceux de gauche optaient pour un processus qui conserverait la position de l'Etat comme propriétaire de la ressource. Dans les parties de droite, il y avait deux courants : ceux qui réclamaient les droits des anciens propriétaires et les autres qui demandaient une distribution du foncier égalitaire pour toute la population des coopératives. L'approbation de la loi No 7501 "Sur la terre" le 31.07.1991, du Parlement Albanais (avec la majorité socialiste), décidait la liquidation des organisations collectives et le partage de la terre dans des surfaces égales pour tous les membres des coopératives (les coopérateurs, mais aussi leurs familles). Les caractéristiques principales de cette réforme agraire (la troisième en un siècle), mais la plus importante au niveau des surfaces distribuées selon [Civici(2001)] sont :

1. Dissolution des coopératives agricoles par la distribution des terres du village d'une façon égale entre les membres des coopératives de chaque village
2. Les bénéficiaires de terre selon la loi sont les familles qui ont été enregistrées comme membres des coopératives au plus tard au 31 juillet 1990 ;
3. La surface des terres disponibles pour chaque village est partagée entre les membres de chaque famille.
4. La terre est distribuée sans paiement, mais les nouveaux propriétaires n'ont pas des droits complets concernant les surfaces distribuées. Ils ne peuvent pas la vendre la terre ou la louer. Ils n'ont également pas le droit d'acheter de la terre à d'autres paysans.

5. La distribution des terres est faite par une commission de paysans qui sont habitants du village.
6. Les institutions de distribution de la terre sont organisées en quatre niveaux : i) la commission de distribution du foncier au niveau de village, ii) la commission de distribution du foncier au niveau de la commune, iii) la commission du partage du foncier au niveau du district et au final iv) la commission du partage du foncier au niveau national
7. Les anciens propriétaires de la terre qui avaient des titres de propriétés en 1946 seront indemnisés.

Pendant quatre ans, et en dépit des polémiques virulentes et des conflits entre les paysans, la loi a été appliquée dans tout le pays sur une surface de plus de 700,000 ha et en créant presque 466,000 exploitations agricoles avec une surface qui variait de 0.6 à 3 ha et une moyenne nationale de 1,14 ha [Guri and Jouve(2003)]. Les débats qui ont accompagné l'application de cette loi sont liés avec les trois points suivants[Civici(2003)] :

1. La préparation et l'approbation de la loi n'a pas été précédée d'une période de réflexion et d'une étude sur les différents modes de répartition et les effets qu'engendra chaque méthode sur les structures foncières et aussi le niveau d'acceptation de chaque méthode par les paysans si on prend en considération l'historique, la mentalité, etc. ;
2. Le principe de base selon lequel " le village est l'unité de base " reste simpliste et mécanique. Les villages albanais ont subi des changements importants pendant les années de collectivisation (nouvelles surfaces sous culture, regroupement de coopératives, changements de statut (coopératives d'élite, EE) migrations importantes de population provoquées par les barrages, etc.) ont créé beaucoup de problèmes sur le terrain.
3. Les problèmes qui sont apparus pendant l'application de la loi étaient de deux types différents i) entre les propriétaires qui possédaient la terre aux termes de la loi de 1991 et ceux qui avaient été propriétaires de ces terres avant 1946 et deuxièmement ii) les nouveaux venus et les habitants traditionnels du village.

La loi albanaise de privatisation a été élaborée par les experts albanais, avec très peu d'aide internationale. Les commissions au niveau du village ont partagé le foncier et les autres moyens de production de 420 coopératives pour plus de 383.600 familles paysannes [Wheeler-Sabates and Waite(2003)]. Les titres de propriété (tapitë) sont attribués au nom du chef de la famille. Dans ce document, on détermine clairement le nombre des parcelles, la surface respective, l'utilisation (terre arable, vigne, arbres fruitiers etc.) et les

propriétaires des parcelles avoisinantes. La terre a été distribuée sans paiement. La surface partagée par habitant était très petite et probablement la plus faible d'Europe [Wheeler-Sabates and Waite(2003)], (0.22 ha/habitant). La croissance démographique pendant la période socialiste, mais aussi le niveau assez élevé de population dans les zones rurales (64 % de la population totale([Instat(2004a)])) ont considérablement pesé sur la taille plutôt faible des surfaces distribuées par habitant. Pendant la période, la population albanaise s'est accrue considérablement en passant de 803.000 habitants en 1923 en 3.135.000 en 2005. Les différences de densité de population ont produit des exploitations agricoles de taille différente dans le pays. La contrainte de la loi, à savoir donner à chaque individu la même quantité et qualité de terre a augmenté le nombre des parcelles par exploitation.

Un autre problème qui est introduit par la réforme agraire de 1991 est l'indemnisation des anciens propriétaires. La création du comité national pour la distribution de la propriété aux anciens propriétaires en 1993 (Loi No 7698), et qui devait indemniser les anciens propriétaires avec des surfaces de terre sur le littoral, n'a pas débouché sur une solution acceptable par les anciens propriétaires. La question de l'indemnisation est au centre de la polémique actuelle en Albanie parce qu'elle constitue une des conditions fondamentales pour l'adhésion de l'Albanie en UE [Lhomel(2006)], [Lhomel(05)], [of the European Communities(2007)].

### 3.3.1 Les caractéristiques des structures agricoles issues de la décollectivisation

Les principaux effets de la décollectivisation en Albanie sont : i) le changement des structures foncières et leur impact dans le processus de production, ii) les effets moraux suite du processus de décollectivisation.

i) Le processus de la décollectivisation a créé presque 460,000 exploitations agricoles, avec une surface moyenne de 1.4 ha. Selon les statistiques du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation [MBUMK(2005)], et ces surfaces sont en train de décroître à cause du partage du foncier au sein d'une même famille d'exploitant et de la non acceptabilité des terres de qualité médiocre.

La surface des exploitations est différente selon les régions du pays. Dans les régions de plaine, la surface moyenne des exploitations varie de 1,2-1,7 ha et dans les régions de colline et de montagne la surface moyenne des exploitations agricoles est plus petite 0,2-1 ha [Civici(2001)]. Dans tous les cas les surfaces des exploitations restent petites. La typologie des exploitations agricoles créées après la décollectivisation est la suivante : 30 % des exploitations ont une surface moyenne de 0,1-0,5 ha ; 24 % des exploitations ont une

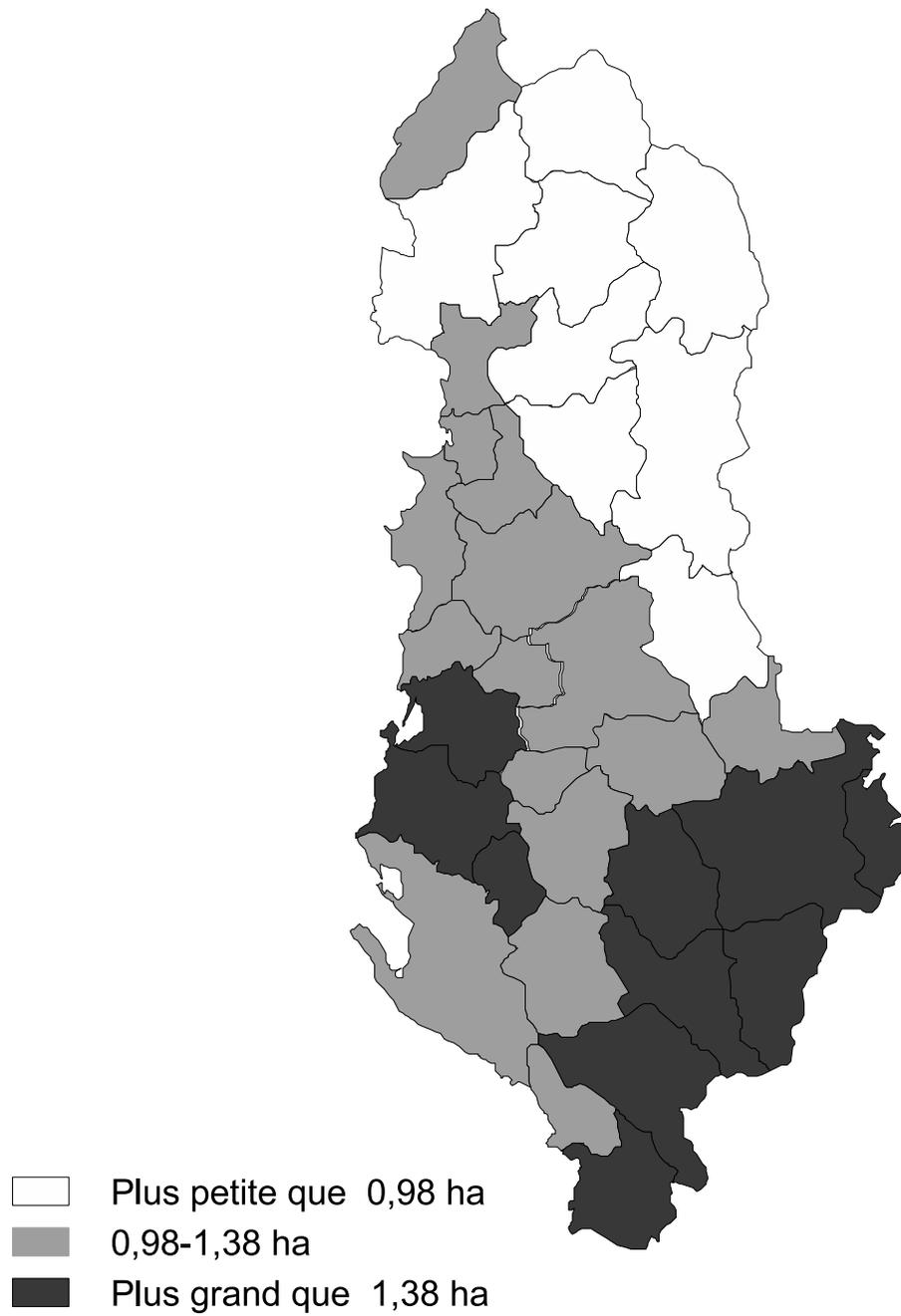


FIG. 3.7 – La surface moyenne des exploitations agricoles en Albanie (*Source : Civici 2000*)

| Préfectures  | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|
| Berat        | 1,28 | 1,44 | 1,40 | 1,33 | 1,45 | 1,43 |
| Dibër        | 0,48 | 0,54 | 0,60 | 0,56 | 0,59 | 0,55 |
| Durrës       | 1,08 | 1,06 | 1,2  | 1,06 | 1,14 | 1,02 |
| Elbasan      | 0,90 | 0,99 | 0,90 | 0,93 | 0,98 | 1,02 |
| Fier         | 1,49 | 1,49 | 1,40 | 1,39 | 1,61 | 1,55 |
| Gjirokastrër | 1,22 | 1,34 | 1,30 | 1,20 | 1,24 | 1,28 |
| Korçë        | 1,24 | 1,23 | 1,30 | 1,32 | 1,33 | 1,37 |
| Kukës        | 0,44 | 0,55 | 0,60 | 0,56 | 0,49 | 0,54 |
| Lezhë        | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,94 |
| Shkodër      | 0,85 | 0,84 | 1,10 | 0,87 | 0,93 | 0,85 |
| Tiranë       | 1,25 | 1,28 | 1,40 | 0,99 | 1,08 | 1,01 |
| Vlorë        | 1,12 | 1,17 | 1,40 | 1,29 | 1,39 | 1,33 |
| Republique   | 1,04 | 1,09 | 1,16 | 1,06 | 1,13 | 1,10 |

TAB. 3.3 – La surface agricole au niveau des préfectures pour la période 2000-2005 (Source : MBUK 2006)

surface moyenne 0,6–1 ha, 35 % des exploitations ont une surface moyenne entre 1 et 2 ha et seulement 11 % des exploitations ont une surface moyenne plus grande que 2 ha.

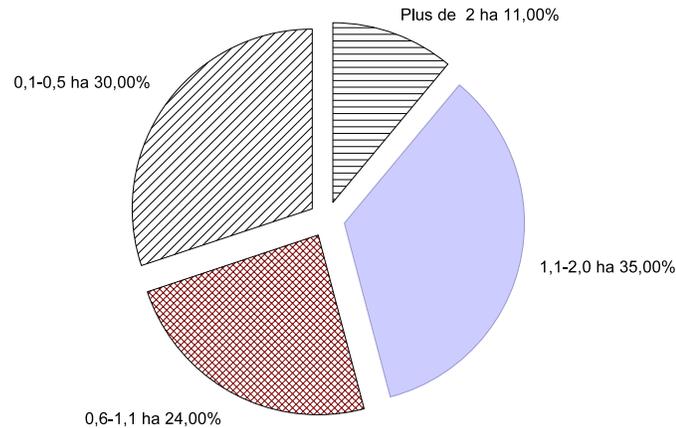


FIG. 3.8 – Les groupes des exploitations agricoles en Albanie [Civici(2001)]

Cependant la parcellisation du foncier est encore plus importante. L'objectif de cette réforme égalitaire n'est pas seulement appliqué en niveau de quantité, mais aussi en qualité (irrigué ou non, en plaine ou en colline et/ou montagne, à proximité d'un réseau routier, de fertilité) la surface de l'exploitation est partagée en plusieurs parcelles. En total en Albanie la terre agricole est partagée en 1,9 million de parcelles [e Bankës Botërore në Tiranë(2006)]. Selon [Civici(2003)], une famille qui dispose d'une surface de 1.3 ha peut avoir de 4 à 7 parcelles avec une surface moyenne de 0.20 ha [MBUMK(2005)] et une distance qui varie de 1—10 km [Civici(2001)] du siège de l'exploitation. Les effets négatifs de cette parcellisation selon [Civici(2003)] sont :

1. Une utilisation des machines agricoles, une gestion inefficace de l'eau, un assolement et un effort de modernisation contraignent ;
2. Un abandon progressif des terres qui sont assez éloigné du siège de l'SAU. On calcule que l'abandon des terres peut atteindre 45 % des terres de l'exploitation. Selon une étude fait sur l'abandon pendant la période 1994-2000 [Civici(2001)], presque 42 % des exploitations agricoles ont abandonnées au moins 14 % de leur SAU qui sont convertis en friche. Les préfectures qui comptent plus de terres en friche sont Gjirokastra (les districts de Gjirokastra et de Përmet) et celle de Korça,

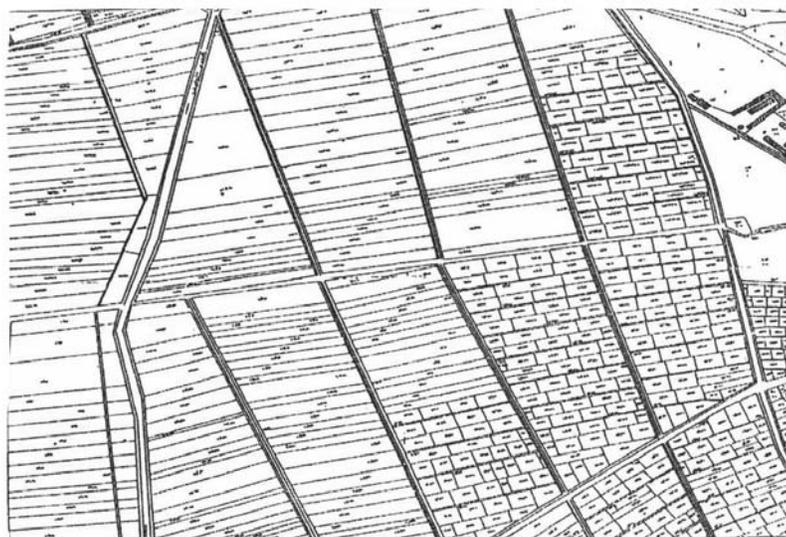
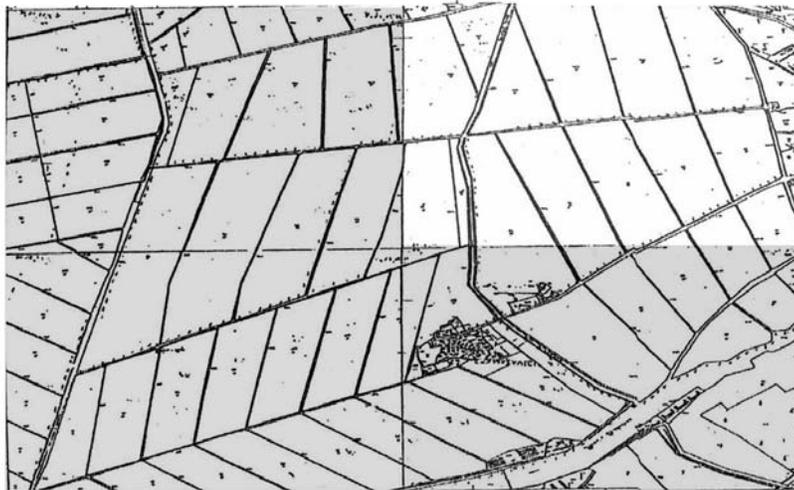


FIG. 3.9 – Le niveau de parcellisation du foncier dans la zone de Korça (la carte cadastrale en bas représente le cadre en clair (en haut à droite) de la carte cadastrale en haut) (Source : Civici 2001)

la surface en friche dépasse 30 % de la SAU pour 80% des exploitations. Cependant au Nord du pays (Kukës, Peshkopi, Tropojë etc.) la surface en friche est de l'ordre de 18% de la SAU de la zone pour 17 jusqu'à 41 % des exploitations agricoles. Dans la zone occidentale du pays (Tiranë, Durrës Kavajë), le phénomène des terres en friche concerne seulement 10% de la SAU, pour 26 jusqu'à 36% des exploitations agricoles. Les études ont montré une corrélation important entre la surface en friche et la distance entre les parcelles et le siège de l'exploitation. Selon [Civici(2003)], " les terres près de la maison sont cultivées à 100% et celles qui sont localisées de 6.1 jusqu'à 10 km, de la maison sont cultivées seulement à 60% ;

3. Enfin la parcellisation, crée des difficultés dans le marché foncier et la location des terres agricoles.

ii) L'insécurité foncière peut se présenter en deux vecteurs : i) l'indemnisation manqué des anciens propriétaires qui ouvre des conflits entre les exploitants et augmente l'insécurité foncière et ii) les débats politiques qui ont accompagné le processus qui mettait en doute la pérennité de la loi. Les exploitants n'étaient pas sûrs qu'avec le changement du gouvernement, la politique sur le foncier n'allait pas changer. Cette insécurité se reflète directement chez les exploitants et les stratégies qu'ils utilisent dans la gestion du foncier. Les décisions concernant les investissements et la vente ou location du foncier sont difficiles et quelquefois même impossibles. Dans les zones où on voit le développement d'un marché foncier, il c'est d'abord développé dans les surfaces qui étaient traditionnellement possédés par le vendeur. Bien sûr que l'insécurité foncière joue un rôle négatif dans les efforts de remembrement. Selon [Civici(2003)], les raisons principales qui assurent un exploitant sur sa propriété selon leur importance sont : la surface a été traditionnellement propriété de la famille, les titres de propriété et en fin l'absence d'un revendication sur le foncier.

### **3.4 La structure foncière du foncier détermine les stratégies de production**

Le tableau 3.4, explique brièvement les changements qu'ont subis les organisations agricoles albanaises après la décollectivisation. Les changements ne sont pas lié aux structures agraires qui constituent l'élément principal de notre analyse, mais sont liées aussi aux objectives et aux formes de production et de commercialisation qui sont considérés des produits directs des structures foncières. Au début des années 1990 l'agriculture albanaise a perdu toutes les

caractéristiques qu'elle avait développé pendant la période collectiviste. Les

| <i>Les caractéristiques de l'agriculture en 1990</i>  | <i>Les caractéristiques de l'agriculture en 1994</i>                                       |
|---|--|
| 622 unités agricoles dont 160 entreprises agricoles et 462 coopératives   | 466670 entreprises agricoles individuelles   |
| La surface moyenne des unités agricoles est de 1065 ha (respectivement 1070 ha pour les entreprises agricoles et 1050 ha pour les coopératives) | LA surface moyenne des exploitations agricoles est de 1.4 ha                               |
| Production intensif et mécanisée  | Production extensive et non mécanisée  |
| Production massif, 100% commercialisée par l'état   | Production de l'autosuffisance les surplus sont vendus au marché d'une façon non organisée |

TAB. 3.4 – Un comparaison des caractéristiques de l'agriculture albanaise avant et après la collectivisation (Source : [Civici(2003)])

exploitants sont obligés a prendre des décisions fondamentales pour le future de la famille. En quelques années l'agriculture albanaise s'est transformée radicalement pressentant aussi toutes les caractéristiques agricoles d'un pays en voie de développement avec des petites exploitations agricoles avec des filières en construction.

Selon [Civici(2003)], la structure foncière a eu un impact direct sur les produits agricoles et les stratégies d'exploitations. Dans son travail il identifie au moins trois types d'exploitations agricoles :

- La production du lait et de la viande (du bœuf), est généralement organisée dans des exploitations agricoles dont le foncier est peu morcelé dans un cerclé à distance réduit. La même structure foncière favorise également la culture des légumes en plein champs ou sous serres ;
- La production des vignes et arboriculture, oliviers et les légumes est développée dans des surfaces qui sont à leur propriété et très rarement dans des terres en fermage ;
- La production des céréales fourrage et petit bétail est développée dans des exploitations à morcellement éparpillée, sur des terres en location.

Une autre question porte sur la contribution des réformes à réorganiser l'agriculture dans des structures plus efficaces ? Une étude faite par Rozelle et coll. ([Rozelle and Swinnen(2004)]) dans presque 48 pays qui avaient entrepris des réformes en agriculture. Selon les conclusions de cette étude, l'agriculture albanaise a retrouvé le niveau de production d'avant la réforme (l'année 1990) cinq années seulement après les réformes et a eu un niveau de croissance de la production de 13% dix ans après les réformes. Il faut souligner que selon ces indicateurs la performance de l'agriculture albanaise est meilleure que celle des autres pays étudiés. Comme le montre clairement le graphique 3.10, la

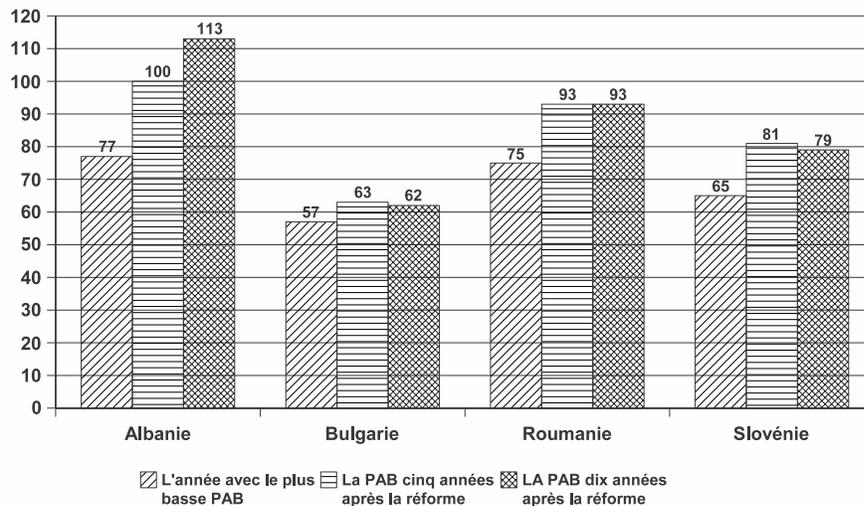


FIG. 3.10 – L'évolution du produit agricole brut (PAB) pendant les dix premières années de transition dans quelque pays balkanique (*Source : Rozelle et al., 2004*)

remise en état de l'agriculture albanaise a été plus rapide que celle des autres pays balkaniques. Il ne faut pas justifier cette évolution seulement par la vitesse avec laquelle réagit la population albanaise (qui est assez surprenante), mais aussi par :

- L'ampleur des réformes en Albanie. Dans presque tous les pays de l'Est et particulièrement les pays balkaniques, le processus des réformes a été long et a suscité beaucoup de résistance de la part des différentes entités sociales [Guri(2002)]. Ces groupes ne veulent pas détruire totalement l'héritage collectif, à la fois par la concentration des structures foncières (ils voulaient garder les vestiges des entreprises agricoles de l'état), ou concernant les organisations sociales. En Albanie les réformes étaient radicales [Pashko(1993)], en détruisant définitivement chaque signe du

passé collectiviste et, dans ces conditions, la reconstruction des nouvelles structures et la réaction de l'agriculture a été plus rapide, mais pas plus simple (les agriculteurs albanais font face à plusieurs problèmes qui sont liés avec aux structures des marchés et les débouchés des produits ainsi que l'écoulement de la production comme avec l'approvisionnement de la matière première) [Guri(2002)] ;

- Le niveau assez bas d'efficacités de l'agriculture dans la période collective qui réduit les différences entre les deux périodes (collective et de transition) ;
- Le troisième élément est lié à l'année de référence. Pendant la première année de la réforme, 1990 constituait une année médiocre [Civici(1997b)] dans l'agriculture du pays. Dans notre analyse, il faut tenir compte de cette caractéristique qui a un impact assez important sur des résultats finaux.

Il faut aussi souligner que l'agriculture albanaise a eu une réaction assez rapide vis-à-vis les réformes entreprises dans le secteur. Parmi les pays européens et les pays de l'ancien Union Soviétique<sup>4</sup>, l'Albanie est le seul pays à avoir réussi à retrouver le Produit Agricole Brut (PAB) d'avant la période de transition et à le surpasser dix ans après le début de la transition.

Le PAB n'est pas le seul indicateur économique utilisé pendant les années de transition. On peut citer aussi le Niveau de Productivité du Travail (NPT<sup>5</sup>), mais aussi l'indicateur des moyens de productions agricoles utilisés la période de transition en comparaison avec ceux utilisés pendant la période collective.

Le NPT s'est développé progressivement de 1.6% en moyenne par an pendant les cinq premières années et une réduction de 0.8% pendant la deuxième période. L'Albanie présente des indicateurs économiques plus performants que les autres pays balkaniques. Premièrement, l'année dans laquelle on arrive à avoir le plus bas niveau de l'indicateur après l'application des réformes est la deuxième année pour l'Albanie, quant pour les autres pays la période de réduction de productivité est plus longue (trois ans pour la Slovaquie, neuf ans pour la Bulgarie et la Roumanie).

Le partage de l'information en deux périodes pour l'Albanie soulève certains problèmes si l'on tient compte du fait que cette période a été accompagnée par des crises (pas toujours économiques) qui, même si n'ont pas eu

---

<sup>4</sup>Les pays étudiés étaient les anciennes républiques d'Union Soviétique (Biélorusse, Moldavie, Russie, Ukraine), les républiques baltes (Estonie, Lituanie, Lettonie), les républiques de l'Europe Centrale (République Tchèque, Hongrie, Pologne, Slovaquie).

<sup>5</sup>NPT est le rapport du produit de l'agriculture avec le nombre de travailleurs. Cet indicateur est calculé comme niveau de l'exploitation. Dans tous les pays ont été utilisées des statistiques officielles.

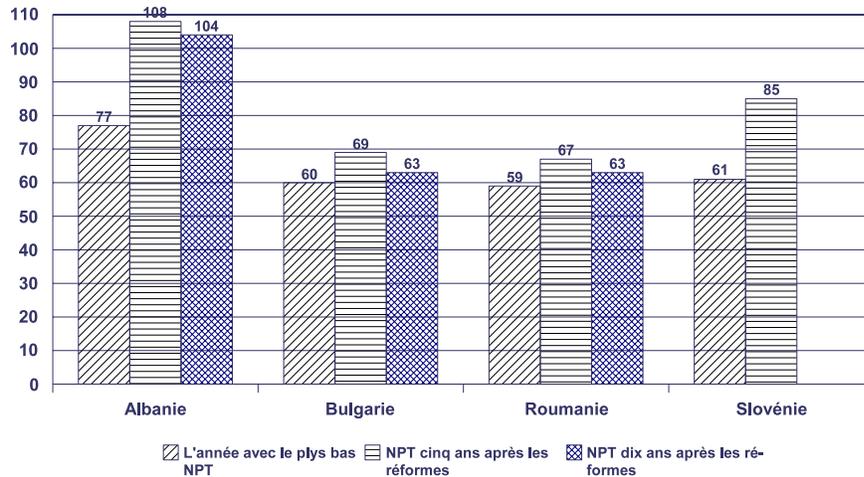


FIG. 3.11 – L'évolution des indicateurs de l'efficacité du travail en agriculture pendant la transition (*Source : Rozelle et coll., 2004*)

un impact direct sur l'agriculture du pays, l'ont sûrement influencé. Mais on peut souligner que le processus de la décollectivisation a eu des effets positifs dans l'utilisation de la main-d'œuvre en agriculture. Le troisième élément est lié avec l'utilisation des matières premières dans l'agriculture albanaise et l'effet de la décollectivisation. Le graphique 3.12, montre que même dix ans après la transition l'agriculture albanaise n'arrive pas à utiliser le niveau de moyens de production qu'elle utilisait avant les années 1990. Dix ans après la transition, l'agriculture albanaise utilise seulement 15% de la quantité d'engrais chimiques qu'elle utilisait en 1990. Des indicateurs similaires peuvent être trouvés pour presque tous les moyens de production agricole ; ce qui montre que l'agriculture produite par les réformes est une agriculture plus extensive. Le niveau élevé de la main-d'œuvre (il faut être prudent avec cet indicateur parce qu'il y a souvent un pourcentage chômage caché) montre que l'agriculture albanaise est restée à un faible niveau de mécanisation agricole et d'utilisation des moyens de production agricole<sup>6</sup>. On a déjà expliqué que cette organisation est le produit direct de la réforme et les caractéristiques de cette dernière. Une autre caractéristique qu'il faut analyser, est la décroissance de la production agricole qui caractérise l'agriculture albanaise pendant la deuxième partie de la transition. On peut l'expliquer à partir de deux éléments principaux : i) pendant le premier quinquennat, l'agriculture pouvait

<sup>6</sup>Le niveau du chômage caché dans les zones rurales est un problème soulevé aussi par les travaux d'Instat [Instat(2004a)]

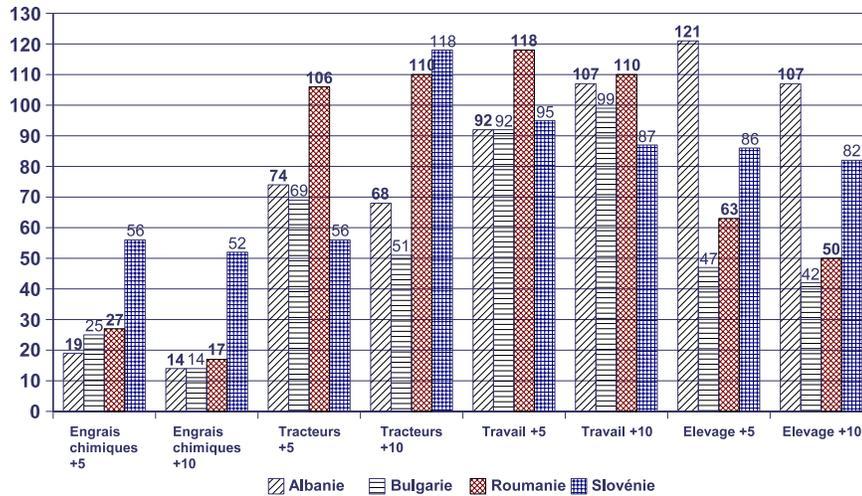


FIG. 3.12 – Le niveau d'utilisation des matières premières dans les pays balkaniques pendant la transition (*Source : Rozelle et coll., 2004*)

se rattraper en utilisant tout un ensemble d'avantages liés à la transition (une administration plus adéquate des ressources<sup>7</sup> et de la production, une réaction à la demande des consommateurs beaucoup plus rapide, le développement des marchés de proximités, etc.), mais quand ces éléments sont déjà utilisés, l'agriculture doit avancer en s'appuyant sur le progrès technologique, la performance des moyens de production utilisées et enfin dans l'amélioration de l'infrastructure des marchés et des débouchés. Si l'agriculture ne fait pas ce saut en avant, elle ne peut plus garder des indicateurs positifs, comme c'est justement le cas en Albanie, ii) le deuxième quinquennat en Albanie a été marqué par de forts problèmes politiques et sociaux qui ont directement influencé le développement du secteur agricole, facteurs qui ne seront pas pris en compte dans notre analyse.

<sup>7</sup>Il faut souligner que pendant les premières années de la transition l'agriculture égale la production de la collectivisation en n'utilisant pas plus que 15% de la quantité de moyens de production qui étaient utilisés pendant la période collectiviste. Cet indicateur montre le niveau assez bas de l'effectivité d'administration des ressources pendant la période collective.

### 3.5 Les caractéristiques des réformes agraires en Albanie pendant le dernier siècle

Pendant le dernier siècle en Albanie il y a eu d'importants changements des structures agricoles. Il suffit de souligner que pendant les dernières 70 ans, en Albanie trois réformes agraires se sont déroulées suite à l'inquiétude de la société concernant les structures foncières existantes dans le pays, mais aussi une tentative de la part des institutions politiques d'améliorer les conditions de vie dans la zone rurale qui constituait aussi la plus grande partie de la population rurale du pays. La comparaison de ces réformes tend à nous faire comprendre l'évolution des politiques du foncier en Albanie. Les caractéris-

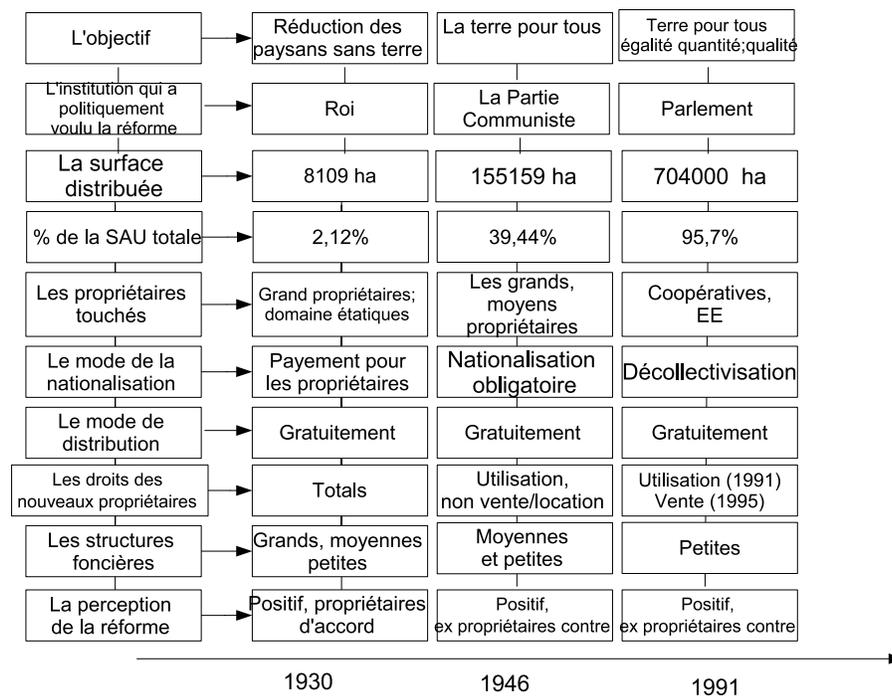


FIG. 3.13 – Les caractéristiques de trois réformes agraires appliquées en Albanie pendant le dernier siècle. (Source : *Élaboration personnelle*)

tiques principales des réformes agraires en Albanie sont :

1. Les réformes agraires appliquées ont comme objectif principal la réduction des inégalités foncières et l'augmentation du nombre des bénéficiaires ;
2. La réforme de l'année 1930 (bien que partielle) s'est appliquée selon un état du droit et en passant par le marché foncier. Le niveau de la réforme

est déterminé par les contraintes budgétaires (il faut tenir compte aussi des phénomènes de corruption qui ont accompagné l'application de la réforme) ;

3. Les réformes agraires ont eu les caractéristiques de politiques de re-compensation pour certaines classes de la société (dans tous les cas, la distribution est faite gratuitement), qui généralement constituent la partie la plus grande de la population du pays. Dans tous les cas les législateurs ont essayé d'avoir l'appui social de la classe concernée de la population ;
4. Les réformes qui ont été appliquées en Albanie ont été de plus en plus profondes. La superficie de terre qui a été concernée par ces réformes a été toujours plus importante, pour atteindre ses limites en 1991 ;
5. L'augmentation de la préoccupation sociale du législateur a produit une régression continue des surfaces moyennes des structures foncières (phénomène accompagné aussi par la croissance démographique) ;
6. Les réformes agraires ont été marquées par d'importants conflits et avec une insécurité foncière tel que, les changements fréquents du propriétaire de la terre au lieu d'améliorer la situation des bénéficiaires, ont augmenté le niveau de l'insécurité.

### 3.6 En guise de conclusion

Les structures foncières ont largement changé dans le mode d'organisation et de la structure de la ressource pendant le dernier siècle. Ces changements sont le produit d'un processus politique qui a réorganisé à plusieurs reprises le paysage agricole du pays ; mais aussi en réduisant considérablement la sécurité et en augmentant les conflits fonciers.

Toutes les réformes ont eu un but social clair qui s'est renforcé au fil du temps.

Le développement des organisations collectives a été accompagné par un niveau d'inefficacité marqué dans l'utilisation du foncier, qui pendant la transition s'est transformé en une inefficacité organisationnelle et structurelle due au modèle de décollectivisation de 1991 (plusieurs parcelles, difficultés à utiliser la mécanique agricole, production en petite quantité, etc.), qui retarde beaucoup la modernisation de l'agriculture.

Le marché foncier est un élément très peu développé dans l'histoire récente de l'Albanie (dans la période 1912-1945 et après 1995), c'est pourquoi on peut le considérer comme une institution en cours de construction.

La structure agricole est très morcelée dans les très petites exploitations agricoles qui au nom de l'équité sont divisé en plusieurs parcelles. Cela nous conduit à penser que l'offre dans le marché foncier est constituée par des petites et très petites parcelles et que l'achat des grandes parcelles demande un important travail de négociation avec les exploitations.

# Chapitre 4

## L'historique du développement touristique en Albanie

### 4.1 Introduction

Le secteur touristique en Albanie a connu un développement tardif, et a joué un rôle marginal dans l'économie du pays. Les premiers investissements dans le secteur touristique en Albanie ont été faits pendant l'invasion italienne, mais le secteur a été développé pendant la période socialiste. L'isolement politique assez rapide du pays (après la deuxième guerre mondiale) a eu pour conséquence la création d'une offre touristique pour le consommateur national (les travailleurs et les coopérateurs). L'ouverture de l'Albanie en 1991 et le potentiel touristique du pays ont joué positivement dans le développement du secteur. Le tourisme côtier a connu un développement rapide concernant le nombre des touristes en s'appuyant sur des investissements privés de petite taille.

Le gouvernement d'après 1991 a considéré le développement touristique comme la grande opportunité de développement du pays dans le court terme. Le manque d'une vision générale sur le développement touristique du pays et la mise ne place de la puissance des institutions étatiques, a affecté négativement l'utilisation de cette ressource économique du pays. La période 1992-2000 a été accompagnée par des événements politiques et sociaux qui ont eu un impact négatif sur le développement du secteur. Par exemple l'ouverture du pays en 1990, les événements de 1997, la crise humanitaire des kosovars de 1999, ont créé auprès des touristes potentiels l'image d'un pays non stable dans une région non stable (les Balkans). L'Albanie souffre encore de manque d'infrastructure non adaptée à un développement touristique important. Bien que l'amélioration des infrastructures dans les zones touris-

tiques soit jugée comme une priorité nationale le niveau actuel reste encore loin du standard auquel il doit répondre. Tous ces éléments ont réduit le rôle du tourisme dans le développement économique du pays.

## 4.2 Le secteur touristique pendant la période communiste

L'infrastructure touristique héritée de la Deuxième Guerre mondiale était presque inexistante. Elle consistait en quelque auberges et hôtels au long des artères routières principales et dans les villes. Ces unités étaient fréquentées par des voyageurs et n'offraient presque jamais de vrais services touristiques. Cette situation était due à la fois à une demande touristique presque inexistante et à la situation politique assez instable, etc. Mais il faut souligner que le vrai développement du secteur a commencé après l'installation du régime communiste dans le pays. Le secteur avait comme objectif de satisfaire la demande nationale et presque pas du tout la demande internationale. Selon un étude fait par [Collombon(2001)] il existait plusieurs types de produits touristiques dans le pays pendant cette période.

1. Le tourisme de masse — était une offre touristique organisée par l'État pour les travailleurs et les cadres du pays. L'État avait construit des immeubles pour les louer aux travailleurs et leurs familles pendant une période de quinze jours qui correspondait aux congés annuels payés. Ces établissements disposaient du strict nécessaire et souvent il y avaient un manque de confort. Le nombre de ces établissements était limité et ne satisfaisait la demande qui existait dans le pays c.f.tableau 4.1.

|                         | 1970 | 1975 | 1980  | 1987  |
|-------------------------|------|------|-------|-------|
| Les stations balnéaires | 5    | 6    | 6     | 6     |
| Lits                    | 405  | 640  | 700   | 640   |
| Vacanciers              | 6871 | 8666 | 11769 | 13523 |

TAB. 4.1 – La distribution des centres balnéaires au niveau national (*Source : [D.Stat.RPSSH(1987)]*)

On pouvait utiliser ces établissements si on avait une autorisation spéciale qui était distribuée aux cadres et aux travailleurs distingués. Pendant les années de transition ces établissements ont été gravement endommagés et ont été partiellement utilisées pour résorber les problèmes

de logement. Seulement dans quelque cas, ces unités sont encore utilisées pour des services touristiques (Divjakë).

2. Le tourisme dans les villages de vacances — étaient des institutions qui se construisaient à partir des besoins de vacances des différentes classes sociales ou classes d'âge. Les colonies de vacances recueillaient des enfants et des jeunes, et les villages de vacances recueillaient les étudiants, les travailleurs, les militaires, selon les organisations sociales dont ils étaient membres (l'organisation des pionniers pour les enfants, l'organisation des jeunes, les associations professionnelles, etc.). La période de vacances était également de deux semaines. A la différence du premier cas, l'offre touristique était plus complète selon la formule "*tout compris*". Ces villages de vacances étaient construits principalement dans les zones de montagne et du littoral. On trouvait souvent trois ou quatre villages de vacances, l'un à côté de l'autre, pour les différentes classes sociales. Ces villages sont devenus les propriétés des syndicats qui ont été organisés après la libéralisation et dans plupart des cas ont été loués aux privées.
3. Les centres de vacances pour les hauts cadres communistes — étaient construits dans les plus beaux sites dans la zone littorale où en montagne et pouvaient accueillir seulement les hauts fonctionnaires de la Partie du Travail Albanais (PTA). Elles disposaient d'un niveau de confort beaucoup plus élevé que les autres établissements de vacances. Contrairement aux autres établissements, on n'avait pas une offre touristique spécifique, les cadres pouvaient les fréquenter selon leurs besoins et sans contraintes de temps. Presque chaque district avait au moins un centre pour les cadres, qui était géré par une unité spéciale centrale à Tirana. Généralement, ces centres sont la propriété de l'État albanais. Les événements de 1997 ont gravement endommagé certains, mais la plupart d'entre elles sont en bon état où sont restaurées. Ils sont encore utilisés comme centres de vacances pour les hauts fonctionnaires de l'État albanais.
4. L'entreprise nationale Albturist — était l'entreprise qui offrait des produits touristiques pour le tourisme international. La plupart de ces touristes venaient des pays de l'Europe de l'Est (spécialement jusqu'en 1960). La distribution des activités économiques au sein des pays de l'Est, au fait que l'Albanie joue un rôle important dans l'offre touristique pour les travailleurs qui venaient des autres pays de l'Europe de l'Est. La rupture des relations politiques entre la Yougoslavie et le Pacte de Varsovie a réduit considérablement le nombre des pays qui pouvait remplir une demande touristique littorale générale et particulièrement

dans la Méditerranéenne. Pendant cette période (fin des années 1950 début des années 1960), qui correspondait aux travaux d'amélioration d'infrastructure, le nombre des touristes s'est augmenté considérablement. Les touristes venaient principalement de la Tchécoslovaquie et l'Allemagne de l'Est. Le refroidissement des relations politiques avec les autres pays de l'Est a considérablement baissé le flux des touristes vers l'Albanie. En cette époque l'Albanie était visitée seulement par les délégations qui venaient des Parties Communistes des pays en voie de développement. Au milieu des années 1980 les institutions communistes dans la tenaille de la crise économique et en recherche de monnaie étrangère, ont investi dans l'infrastructure touristique du pays, mais presque exclusivement dans les établissements de l'Albturist. L'objectif de cette action était d'augmenter le nombre des touristes. L'entreprise avait des hôtels de bonnes qualités dans toutes les villes du pays. Bien qu'ils étaient construits pour accueillir les touristes étrangers, ils pouvaient être utilisés aussi par les Albanais. Sauf quelques exceptions, ces hôtels étaient construits selon les caractéristiques de l'architecture communiste (des grands immeubles avec beaucoup de chambres, et un charme moyen). Avec la libéralisation du pays, le gouvernement albanais a essayé de privatiser ces unités qui n'était pas une tâche facile. Ces immeubles avaient besoin de beaucoup d'investissements. Au fil du temps, les investisseurs se sont rendus compte que ces immeubles sont construits dans des zones avec beaucoup d'aménités environnementales, et ils ont commencé à les reconstruire quelquefois en les transformant totalement.

5. Le tourisme privé — C'était la forme la moins développée, parce qu'elle disposait de très peu d'infrastructures. Ce type de tourisme c'est développé spontanément vu la demande toujours croissante des consommateurs pour pouvoir profiter des lacs et des mers du pays. Les familles qui habitaient dans la zone littorale offraient des possibilités de location pour des familles qui venaient des grandes villes, généralement pour une période de quinze jours. Le prix était plus élevé que celui qu'on payait dans les établissements étatiques. Dans ce type de tourisme, on voit pour la première fois les éléments de la rente de la localisation. Ces familles sont les premiers investisseurs dans la zone littorale après la libéralisation en élargant leurs maisons et les aménagent pour les buts touristiques, en créant ainsi la classe des opérateurs touristiques privés dans le pays.
6. Le tourisme médical — était organisé sur en base de villages de vacances dans des zones avec des eaux thermales qui pouvaient être fréquentées

pendant quinze jours sous un contrôle médical. Les autorisations pour bénéficier de ces centres étaient distribuées par les médecins. Généralement, les demandes étaient plus importantes que l'offre. Parallèlement, il y avait très peu de familles qui offraient des services semblables avec celles des centres étatiques. Le développement du tourisme médical privé était plus fréquent dans les zones qui offraient des cures pour les maladies rénales, spécifique où l'inefficacité de l'État à offrir des possibilités d'accueil pour l'utilisation de cette ressource.

Si on résume les caractéristiques principales du secteur touristique pendant la période socialiste on peut souligner :

- Le tourisme albanais pendant la période socialiste était généralement littoral ;
- Le tourisme de masse était développé dans certaines zones et non pas sur toute la côte ;
- L'offre limitée des villages touristiques était augmentée en cachette par des familles qui louaient leurs maisons pour des vacanciers ;
- Les vacances offertes par l'État étaient basées sur le principe d'offre réduite, prix bas et qualité médiocre ;
- Le tourisme international était peu développé et reflétait la méfiance générale envers les touristes qui venaient de l'étranger ;
- Le tourisme en Albanie ne constituait pas une priorité du développement économique du pays ce qui explique la limite des moyens financiers qui étaient mis à sa disposition ;
- Les constructions touristiques dans la plupart des cas n'avaient pas les qualités architecturales et infrastructures nécessaires pour accomplir les fonctions touristiques.

Pendant la période communiste le secteur touristique reste minoritaire dans l'économie du pays. Les possibilités étaient grandes, mais l'offre de la part du secteur étatique était très limitée et assez médiocre. Cela est devenu plus important pendant les années 1980, qui ont marqué une différence importante entre la demande et une offre [Collombon(2001)].

### 4.3 Le secteur touristique pendant la transition

La transition albanaise a été difficile pour tous les secteurs économiques du pays. Le tourisme n'a pas fait l'exception. En 1990 l'entreprise touristique Albturist a fermé et pendant une période de quatre ans (1990–1994), ont fermé tous les hôtels touristiques du pays. Seulement quelques hôtels à Tirana offraient des services pour les étrangers. Les hôtels d'Albturist ont été privatisés. Dans la plupart des cas, le prix de la privatisation était beaucoup

plus bas que la valeur, mais ces hôtels trouvaient difficilement des acquéreurs. Le changement du régime politique a été accompagné par la prise de conscience des investisseurs privés concernant les aménités environnementales du pays et le potentiel du développement touristique. Les institutions étatiques ont également mis en évidence les potentialités économiques du secteur touristique en Albanie et ont invité les investisseurs à exploiter ces potentialités. Le secteur touristique est devenu ainsi un secteur économique avec une importance stratégique dans le développement du pays. Le tourisme en Albanie est organisé en différents modes [MTZHT(2000)] :

- Les hôtels touristiques — Bien que la forme la plus traditionnelle du développement touristique ne soit pas très développée en Albanie, cette forme s'adresse spécialement à une classe de consommateurs pouvant payer les offres des hôtels. Les hôtels qui fonctionnent actuellement sont de différents types : i) les hôtels hérités de la période socialiste qui ont été remis en état partiellement ou totalement pendant la période de transition. Dans ces cas on garde les caractéristiques des immeubles (beaucoup de chambres, grand immeuble, etc.), mais le niveau de service et de confort est beaucoup plus amélioré. ii) Des hôtels construits pendant les quinze dernières années. On ne peut pas faire de véritable typologie des hôtels qui ont été construits pendant cette période en Albanie. On trouve de grands hôtels avec plusieurs chambres avec une structure de service bien déterminée et un personnel et services importants, mais on trouve aussi de petites unités avec des capacités limitées et des services sont offerts par la famille de propriétaire. Dans notre étude on va se limiter aux unités qui sont classées par les services de la statistique du pays<sup>1</sup>. Il faut souligner que le nombre des lits dans les hôtels a augmenté considérablement pendant les dix dernières années. On est passé de 62 hôtels avec 205 lits au total en 1995, à 2018 hôtels avec 8500 lits au total pour 2004 [MRTT(2003)]. Mais les hôtels restent petits (42 lits par hôtel en moyenne), indicateur qui montre une amélioration en comparaison avec celui de 1995 quand un hôtel avait en moyenne seulement 32 lits. Un seul hôtel est public, les autres sont privées [Instat(2006)].

Selon une étude faite sur le secteur hôtelier en Albanie en 2005 le nombre des hôtels ayant caractéristiques des unités bed & brekfast sont plus nombreuses des chiffres enregistrés par l'INSTAT ([GTZ(2005)]). Le nombre des hôtels qui fonctionnaient en 2005 est de 673 et le nombre

---

<sup>1</sup>Selon L'institut des statistiques dans le groupe des hôtels on peut inclure les hôtels, les motels, les hôtels au long des axes routiers, qui offrent des services en plus du ménage de la chambre et des services sanitaires.

des lits est de 19 810. Ces différences sont totalement justifiables parce il y a plusieurs unités qui offrent des services d'hôtellerie, mais ne peuvent pas se classer comme des hôtels par l'INSAT. L'offre est localisée dans la zone littorale pour 68 % des lits et 66 % des hôtels et la partie restante est localisée dans les grandes villes [GTZ(2005)].

| Region      | Nombre des lits | Unités de hôtellerie |
|-------------|-----------------|----------------------|
| Tiranë      | 2736            | 74                   |
| Durrës      | 3200            | 90                   |
| Golem       | 2000            | 62                   |
| Vlorë       | 1300            | 63                   |
| Sarandë     | 2200            | 89                   |
| Korçë       | 1340            | 47                   |
| Berat       | 466             | 24                   |
| Velipojë    | 3000            | 102                  |
| Shëngjin    | 1500            | 54                   |
| Dibër       | 259             | 10                   |
| Kukës       | 128             | 6                    |
| Fier        | 257             | 11                   |
| Gjirokastrë | 239             | 16                   |
| Shkodër     | 300             | 11                   |
| Krujë       | 92              | 3                    |
| Elbasan     | 793             | 15                   |
| Total       | 19810           | 673                  |

TAB. 4.2 – La distribution des unités d'hôtellerie au niveau national (*Source : [GTZ(2005)]*)

Selon me même étude, ces immeubles ont des problèmes de légalisation (les permis de construction, la licence d'activité, etc.). Ces éléments montrent que le secteur est encore hors de contrôle ainsi que la normalisation étatique de l'offre et la qualité de cette dernière. Les zones avec la plus grande concentration des hôtels touristiques sont ceux qui se trouvent dans les zones de littoral de la mer Adriatique et de l'Ion.

On peut notamment spécifier les sites les plus développés de point de vue touristique : Shkëmbi i Kavajës, Golem, Uji i ftohtë, Rradhimë, la rivière Ionienne. Le niveau d'utilisation de ces unités hors saison est de 40% pour celles localisées dans la zone de Durrës et Golem et de 30% pour le littoral de Vlorës et dans le littoral du sud [GTZ(2005)].

- Les centres de vacances — actuellement les centres de vacances ne sont pas importants qu'elles l'étaient avant les années 1990 [MRTT(2003)]. On voit d'autres formes d'organisation qui prennent en considération le nouveau cadre économique et social du pays. On peut distinguer trois types de centres de vacances :
  1. Les villages de vacances en propriété des organisations syndicales, qui dans la plupart des cas ont été restructurés et actuellement sont utilisés par des privés qui les louent à des syndicats. La période de vacances est généralement de deux semaines en pension complète ;
  2. Les villages de vacances pour les groupements professionnels (la police et l'armée) sont des villages de vacances héritées de la période communiste. Ces villages étaient propriété des ministères respectives (des Affaires internes et de la Défense) qu'ils ont gardé aussi pendant la transition. Ces centres sont fréquentés exclusivement par des militaires et leurs familles. Totalement rénovées, ces centres offrent des périodes de vacances de deux semaines avec une pension complète et des prix raisonnables ;
  3. Les centres de vacances privés qui ont été construits pendant la période de transition dans la zone littorale ou de montagne généralement avec une infrastructure défaillante. Elles offrent un endroit pour installer des tentes pour une ou deux personnes, des services sanitaires (douches toilettes) et aussi des tentes en location. Ce type de tourisme développée dans le littoral du Sud sont fréquentés par des jeunes qui ne cherchent pas un niveau élevé de confort. Le séjour n'est pas fixé au départ.[GTZ(2005)]
- Les villages touristiques — Une autre forme d'organisation du tourisme en Albanie sont aussi les villages touristiques. L'offre touristique n'est pas diversifiée<sup>2</sup>(dans plusieurs cas ces villages ressemblent aux établissements étatiques de vacances pour le tourisme de masse pendant la période socialiste) et sont de trois types : i) les villages touristiques

---

<sup>2</sup>On a utilisé le terme de villages touristiques parce que c'est le terme utilisé généralement en Albanie, mais ils sont différents du concept des villages touristiques qui existent dans les autres pays de la Méditerranée.

dont les immeubles sont loués pour des touristes spécialement pendant la période d'été, ii) des villages touristiques qui ont été construits avec cet objectif, mais après les immeubles sont vendus aux privées qui les utilisent comme résidence secondaire. Les administrateurs du village gardent des taches d'administration et de gestion des surfaces communes du village, iii) des villages touristiques dont les immeubles sont vendus aux privées et il n'y a pas d'administration pour la gestion des surfaces en commun et les autres services nécessaires. Ces villages touristiques ont détourné totalement l'objectif pour lequel ils étaient construits, celui d'offrir une possibilité à pris raisonable pour les familles qui n'ont pas moyens de fréquenter ces unités.[Instat(2006)]

- Des chambres privées — Les chambres privées sont la forme la plus répandue du tourisme en Albanie. Ces chambres qui se trouvent dans des maisons reconstruites (ou construites) pour cet objectif offrent certains avantages pour les touristes albanais (de l'Albanie, Kosovo ou de Macédoine). Le principal avantage est le prix, mais aussi des possibilités d'accommodation plus flexibles. Il faut souligner que dans ce groupe entrent tous les immeubles qui sont utilisées partiellement ou totalement pour offrir des services touristiques, mais qui n'entrent pas dans les catégories qu'on a listées précédemment. Il y a plusieurs cas de figure qui se trouvent dans cette catégorie : des immeubles qui sont utilisés à la fois par des touristes et le propriétaire, des appartements qui sont construits dans de nouveaux immeubles utilisés seulement pour les touristes, etc. Cette offre touristique qui s'est développée spécialement dans la période de transition. Selon un étude fait par [Guri(2002)] on peut classifier cette offre dans deux catégories : i) partielle si on offre des locaux d'un nouvel immeuble qui n'est pas achevé pour financer les travaux en le transformant dans une des catégories qu'on a déjà présenté<sup>3</sup>, ii) permanent sont les immeubles qui sont construits ou en construction dont l'utilisation finale est de continuer à louer des chambres ou des studios sans vouloir passer dans une les catégories qu'on a présenté. On a très peu d'information concernant l'offre des chambres privées dans la zone rurale et dans la zone urbaine. Selon une étude faite en 2005 par la GTZ sur l'offre hôtelière en Albanie "Hotel market Albania 2005 " [GTZ(2005)], les chambres privées ont une capacité annuel d'au moins 34000 unités par année.

---

<sup>3</sup>L'historique des constructions touristiques montre qu'elles ont été souvent arrêtées faute de financements, et les revenus d'une saison touristique servait a financier les travaux dans l'autre partie de l'immeuble.

- Le tourisme vers les pays étrangers. Le tourisme vers les pays étrangers est une demande en nette croissance pour la population albanaise qui a les moyens de payer ce type de tourisme plus cher. Les informations de ce type de tourisme et de la part de demande qu'elle couvre au niveau national sont limitées, mais selon une étude faite par le Groupe de la Recherche Albanaise [GTZ(2005)] presque 57% des personnes qui habitent à Tirana voudraient passer les vacances dans des destinations touristiques hors l'Albanie. Les éléments qui les font diriger vers ses destinations sont : les offres plus complètes et les services (56%) des enquêtes. Actuellement la hausse des prix pour les offres touristiques a dirigé beaucoup d'albanais vers les destinations étrangères.
- Tourisme médical. L'organisation de ce type de tourisme est maintenant beaucoup plus diversifiée. Les eaux thermales qui sont à la base de ce type de traitement, ne sont pas sous le contrôle des institutions étatiques. En Albanie, ces sources sont utilisées par des institutions avec une licence publique et offrent généralement des conditions confortables de vie et des traitements sous contrôle médical, mais aussi par des privées qui n'offrent pas de suivi médical spécialisé.[MRTT(2003)]

#### 4.4 Le flux touristique en Albanie pendant les années de transition

Le tourisme pendant la période communiste était limité et avec très peu de touristes étrangers. La rupture définitive de relations avec l'Union Soviétique et après avec la Chine ont obligé les institutions étatiques de se retourner vers les pays de l'Europe de l'Ouest [Collombon(2001)]. À cette époque, les visiteurs étrangers venaient de l'Autriche, France, Italie, Suède, et leur nombre ne dépassait pas 1000 visiteurs par année. Contrairement aux pays limitrophes (Yougoslavie et Grèce) qui avaient basé leur économie sur le tourisme, en Albanie ce secteur n'était pas considéré comme un secteur économique ayant des potentialités importantes pour le développement du pays, mais comme un moyen de propagande puissant. Ces conceptions limitaient le développement du secteur en quantité et en qualité.

Les touristes étrangers étaient organisés par groupes d'au moins 12 personnes, et suivaient un programme d'activités et de visites préparées par l'Albturist. Les circuits de visites organisés par les touristes n'étaient pas permis. L'offre touristique était organisée par une combinaison des journées à la plage avec des visites des sites de fouilles antiques, et pendant la période hivernale, on ajoutait des visites dans des sites historiques et des villes. Il

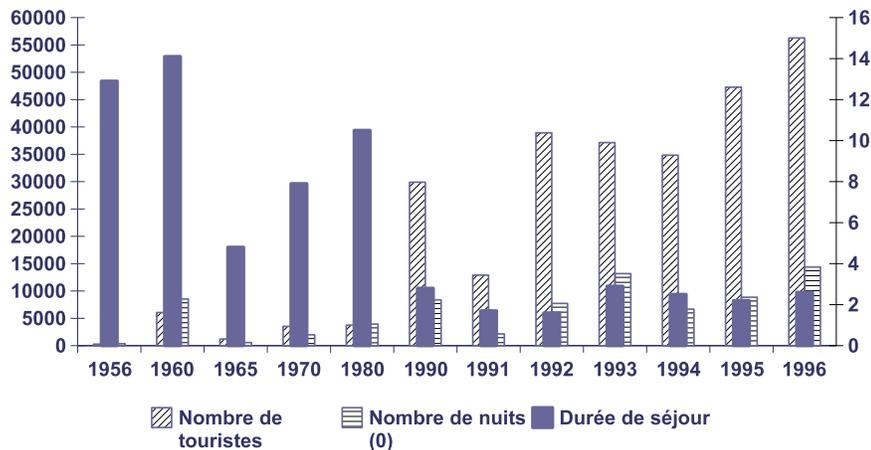


FIG. 4.1 – Le nombre des touristes étrangers et albanais pour la période 1956-1996 (*Burimi : INSTAT, 1996*)

faut souligner que la durée de la période de vacances passe de 14.1 jours en 1965 à 1.6 jours en 1991 [Collombon(2001)]. Ces changements sont en liaison avec avec trois phases importantes :

- Les années 1960 coïncident avec la visite des travailleurs communistes appartenant aux autres Pays de l’Est dont la période de vacances était fixée entre 13-15 jours par année (la période des congés payés par an) ;
- Après la rupture de contacts avec les pays de l’Est, le produit touristique qui était proposé était totalement différent, il ciblait des touristes qui avaient un champ d’intérêt plus large, et une période de temps plus réduite. Pendant les années 1970–1980, la durée moyenne des vacances passe de 5—8 jours. Dans les deux cas, le produit touristique était offert par les entreprises touristiques albanaises ;
- Pendant la période de libre circulation, la durée des vacances s’est réduite considérablement. Cela était du non seulement a une mobilité beaucoup plus facile de la part des touristes, mais aussi au fait que les statistiques ne faisaient plus une différence entre les étrangers venus pour passer les vacances de ceux qui venaient pour des affaires ou autres activités.[Collombon(2001)]

Le tourisme est directement lié avec la situation économique, sociale et de l’infrastructure du pays concerné. Il faut souligner que les événements économiques et sociaux n’ont pas de répercussions positives sur le développement du secteur (il faut se rappeler les événements de 1997, la crise humanitaire des kosovars de 1999 et les crises énergétiques, les problèmes de l’infrastruc-

ture, etc.). Mais indépendamment de ces éléments négatifs, le secteur a eu une croissance importante pendant les dix dernières années (1995-2004) grâce aux touristes étrangers qui ont visité le pays. Le graphique montre clairement

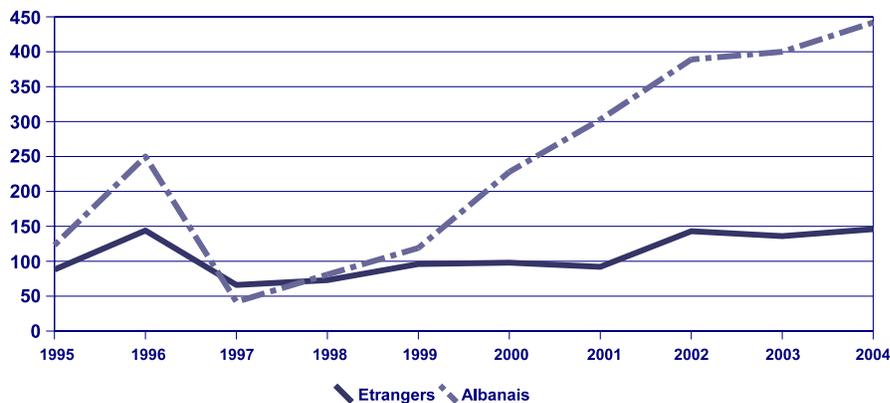


FIG. 4.2 – Le flux des touristes albanais et étrangers pendant la période 1995-2004 (en 000) (Source : INSTAT 2006)

que le niveau des touristes albanais et étrangers a augmenté considérablement pendant la période en question. Selon les statistiques d'INSTAT, le nombre des étrangers qui ont visité l'Albanie en 2004 est 40% plus important de celui de 1995. Pour les touristes albanais, le chiffre a doublé en moins de dix ans. L'évolution du niveau des touristes étrangers a suivi les événements politiques et sociaux de la période (la chute du nombre des touristes étrangers en 1997 et la croissance très méfiante pendant les années suivantes). Malgré les essais pour promouvoir l'image de l'Albanie dans la presse internationale et après les grands opérateurs touristiques, le tourisme étranger est loin de constituer le moteur de l'économie du pays (comme espéraient les économistes et les institutions étrangères). environnementales. Dans ce graphique on n'a pas présenté les chiffres de 1997 pour des raisons plus que connues maintenant. Malgré que le flux des touristes étrangers ne soit pas élevé, il n'est pas continu non plus. Cela ne nous permet pas de comprendre la tendance du développement du secteur. Il faut souligner que pendant toute la période on voit une augmentation du nombre de touristes dans le pays. **Le niveau assez élevé de la saisonnalité du flux touristique dans le pays**, est une autre caractéristique du tourisme albanais. Selon les statistiques de l'INSTAT, 80% des touristes visitent l'Albanie pendant l'été [Instat(2006)].

Le graphique 4.4, montre clairement que les visites en Albanie sont organisées en trois périodes i) la période hors saison qui commence en octobre

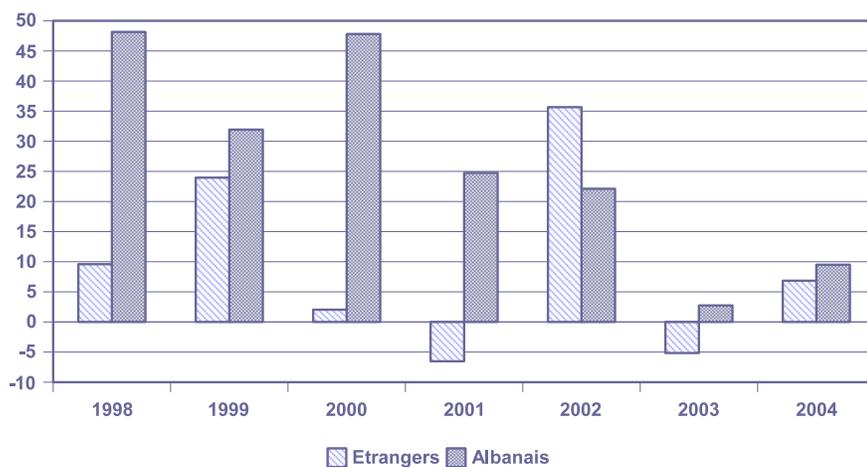


FIG. 4.3 – L'évolution de touristes comparé avec l'année précédente en pourcentage (*Source : Instat 2004*)

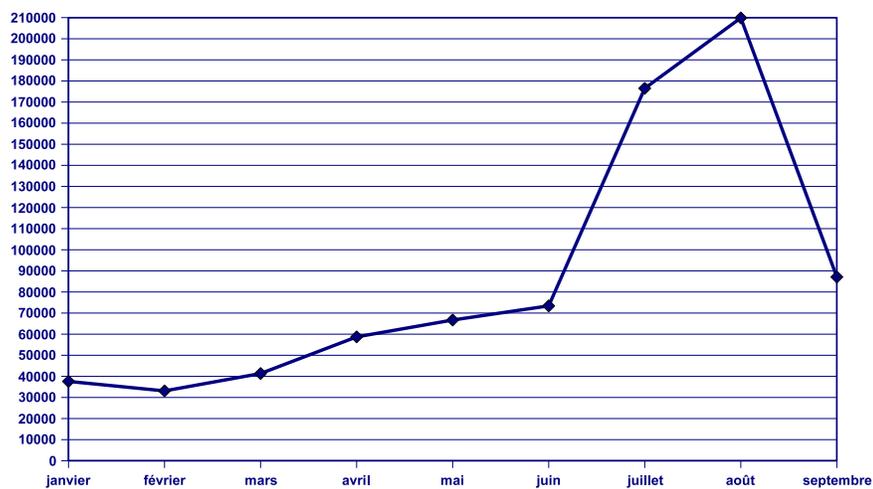


FIG. 4.4 – Les visiteurs qui sont venus en Albanie pendant la période janvier - septembre 2006 (*Source : Instat 2006*)

et finit en mois d'avril, ii) la période d'avant saison qui s'étale généralement pendant les mois avril—juin et finalement iii) la période de saison touristique qui couvre la période juillet—septembre. Cette classification montre que le tourisme en Albanie est fortement lié avec la zone littorale. Il est compréhensible que le tourisme littoral restera l'attraction principale touristique en Albanie, mais on doit souligner qu'en Albanie on peut offrir des produits touristiques plus diversifiés. Cette diversification peut servir à créer un flux touristique continu pendant toute l'année. Le binôme tourisme-mer qui prédomine actuellement l'offre touristique dans le pays montre que le secteur se trouve encore dans les premières phases de son développement (le produit touristique se base sur l'exploitation des aménités environnementales) et qui demande encore beaucoup de temps pour offrir des produits touristiques plus complets de point de vue d'investissement en infrastructure en services, etc. Le tourisme littoral offre plus de facilités en infrastructure (la zone littorale est la zone la plus desservie en termes d'infrastructures routières, de services, etc.) que les autres régions qui ont des potentialités touristiques (pas forcément littoral) de tourisme d'hiver ou de tourisme vert.

## 4.5 Les perspectives du développement touristique

L'importance que les institutions publiques ont accordée aux secteurs touristiques reflète les changements économiques qui ont eu lieu en Albanie pendant la transition. L'identification des atouts du relief, de la nature et de l'histoire albanaise, offre la possibilité de présenter de produits touristiques diversifiés, la localisation du pays dans une des zones les plus touristiques au niveau mondial (la Méditerranée), ont poussé les institutions albanaises à construire des stratégies pour le développement de ce secteur.

Les institutions responsables pour le développement touristique en Albanie, selon la Stratégie Nationale du Développement Touristique[MRTT(2003)], pensent que le secteur doit s'appuyer dans trois produits touristiques :

1. Le tourisme du soleil et de la plage — L'Albanie est positionnée dans le marché national et international comme une destination avec des prix accessibles pour une large gamme de touristes. Parmi les atouts que dispose Albanie on peut souligner i) une partie littorale avec de longues lignes de sable et de l'eau claire, ii) un long été températures assez élevées et ensoleillées iii) Courte distance avec les principales villes européennes connections régulières par des lignes aériennes. iv) Le tourisme du soleil et de la plage constitue maintenant une partie importante de

la demande touristique au niveau mondial. Parmi les points faibles, on peut notamment citer : i) l'infrastructure d'accommodation ne couvre pas la demande pour les années à venir (le type des structures, la taille, etc.) ii) des problèmes environnementaux assez importants concernant l'infrastructure urbaine (spécialement eau potable et assainissement) qui demandent des investissements importants avant la destruction définitive des sites touristiques. Les institutions envisagent de favoriser des sites spécifiques sur le littoral de la partie nord et centrale du pays (Mer Adriatique) et sur la partie sud du pays (Mer Ionienne) i) la baie de Lalzi : des hôtels à trois et quatre étoiles de grandes tailles avec au moins un hôtel pilote (les problèmes dans la zone sont liés avec la structure actuelle des constructions (petites résidences individuelles) qui sont immédiatement vendues aux propriétaires de Tirana) ii) Spillej : hôtels touristiques à trois et quatre étoiles assez grandes, iii) des destinations alternatives à Velipoja près de Shkodra, Shëngjin, et la baie de Vlora. Au contraire du littoral d'Adriatique, pour le littoral ionien le produit touristique est caractérisé par des petites et moyennes unités pas élevées en hauteur (le choix qui est conditionné par la structure géographique de la zone en question) : i) Dhërmi, Qeparo, Borsh, Sarandë : hôtels et villages touristiques de petite taille en nombre et en hauteur, ii) destinations touristiques alternatives comme le Cap de Stillo, Ksamil, Himara, etc. Les consommateurs qui sont ciblés dans le court temps, sont les albanais ethniques, qui visitent les amis et la famille, au moyen terme on cible les touristes qui viennent des pays de l'Europe de l'Est, et au long terme les touristes des pays occidentaux ;

2. Le tourisme lié à des intérêts particuliers — L'Albanie est considérée comme la dernière destination pas encore découverte en Europe. On peut y découvrir des secrets de la nature et du patrimoine culturel. Le potentiel principal du développement de ce produit est basé dans la : i) Diversité des paysages lacs, marécages, des zones de montagne avec une flore et faune unique, ii) des aménités environnementales diversifiées et non exploitées, iii) riche héritage historique et culturel (architecture, culturelle, et de coutumes) antique et particulier, iv) la façon traditionnelle de vivre encore active. Mais ce produit touristique doit faire face à plusieurs menaces : i) la baisse des aménités environnementales (pollution par les ordures, vieilles voitures, etc.) qui endommagent beaucoup l'image du produit, ii) des problèmes de l'infrastructure qui manque ou est fortement endommagé autour de sites assez intéressants de point de vue touristique (lac d'Ohrid), iii) les valeurs architecturales et d'aménagement de certaines zones rurales et urbaines sont sérieuse-

ment en danger des nouvelles constructions non contrôlées. Le produit touristique va se développer dans des zones qui sont connues au niveau national, pour leurs caractéristiques (Butrinti, Apollonia, Berati, Gjirokastra, les lacs de Ohrid et de Prespa), mais aussi des autres zones protégées qui représentent un intérêt particulière culturelle et historique, etc. Les consommateurs ciblés sont des jeunes qui veulent un produit spécial (tourisme de l'aventure) activités sportives, mais aussi des consommateurs d'un certain âge avec des revenus au dessous de la moyenne qui ont un intérêt particulière pour le tourisme culturel, le tourisme historique et la civilisation du pays. On cible au court terme des touristes qui arrivent de l'Europe de Nord et l'Europe Centrale, et au long terme des touristes qui arrivent des pays de limitrophes ;

3. Le tourisme des centres urbains/ le tourisme de business et des conférences — l'objectif de ce produit est d'offrir aux touristes de business des produits qui font leur séjour plus intéressant et productif. Il faut offrir des structures de conférence des standards élevés. Les villes les plus propices pour ce type de tourisme sont les grandes villes notamment Tirana, Durrës, Vlora, Shkodra, Fieri etc. Au contraire d'autres types de produits, ce produit ne peut pas se promouvoir directement, mais il est un produit du développement économique et social culturel du pays.

## 4.6 En guise de conclusion

Le tourisme en Albanie est toujours considéré comme un secteur périphérique du développement économique. L'isolement du pays pendant la période communiste, endommageait fortement le développement du secteur qui était destiné aux notamment vacanciers nationaux. Après 1991, bien que les gouvernements qui se sont succédées aient souligné fortement le rôle du secteur, comme la ressource la plus importante du pays, ils n'ont pas montré une volonté tangible dans l'appui du secteur, comme pour la majorité des secteurs économiques.

Le manque chronique de sites touristique pendant la période communiste c'est traduit par une croissance de la demande par les vacanciers albanais, qui a poussé ainsi les premiers entrepreneurs à construire dans la zone littorale du pays.

La réponse était un développement chaotique du secteur qui utilisait des ressources financières fragmentées en créant ainsi une offre touristique médiocre et pas du tout adapté au marché international. Le secteur c'est développé par une volonté des acteurs individuels en essayant de surmonter

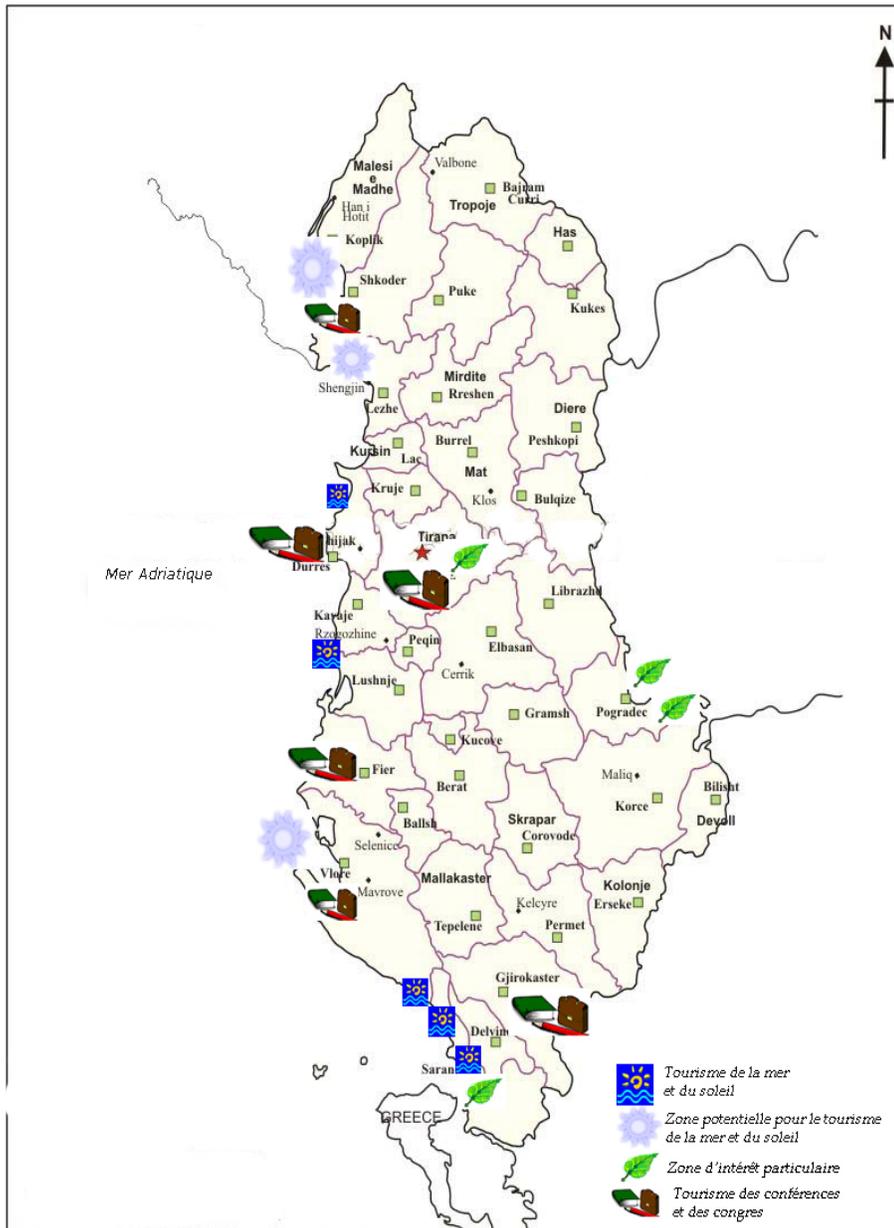


FIG. 4.5 – Les sites touristiques prioritaires dans la stratégie du développement du tourisme à l’horizon2012[MRTT(2003)]

le handicap qu'il héritait de la période communiste Le tourisme en Albanie reste soit national, soit un tourisme patriotique (les émigrants albanais, et les albanais de Kosovo). Les stratégies approuvées au niveau national montrent les directions du développement du secteur, mais les instruments pour les appliquer sont faibles et quelque fois même inexistantes.

L'histoire du développement touristique en Albanie apparaît comme une succession de tentatives très différentes dans leurs objectifs et leurs moyens. Chacune reflète le contexte économique et politique du moment et le résultat actuel est une absence de stratégie claire qui a suscité des initiatives hétérogènes sans fixer de cadre général. On va voir que cette situation se retrouve fortement dans l'histoire de l'urbanisation et a profondément marqué l'évolution récente de l'organisation/désorganisation foncière et urbaine dans la zone littorale.

# Chapitre 5

## L'urbanisation en Albanie pendant le dernier siècle

### 5.1 Introduction

Le niveau de l'urbanisation en Albanie est une partie importante de notre étude. Le développement des zones urbaines et son évolution sont des éléments importants qui vont nous aider à comprendre les caractéristiques et les tendances du développement des zones urbaines et spécialement celles qui sont localisées dans la partie littorale du pays qui est l'objectif principal de notre étude. Le développement urbanistique en Albanie n'a pas été beaucoup étudié de la part des économistes et des sociologues [Danemark(1993)], en faisant notre analyse plus difficile. Bien que la littérature connaît plusieurs études sur le développement urbain dans les pays de l'Europe de l'Est, les caractéristiques urbaines de l'Albanie restent en dehors de ce type d'études[Danemark(1993)].

Dans ce chapitre on va analyser les caractéristiques du développement urbain depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale vu le rôle qui a pris le développement urbain après le 1945, après le développement de l'industrie minière et la création de plusieurs bourgs et le développement des centres urbains qui existaient déjà. D'autre part, la période d'après 1945 est caractérisée par une forte politique de centralisation concernant le développement des centres urbains, qui doit s'analyser pour comprendre les effets qu'elle a eus dans la situation actuelle des centres urbains en Albanie. Le développement urbain du pays après le 1990 (qui constitue une phase assez importante) a été caractérisé par une passivité de la part des institutions publiques albanaïses concernant la création et l'application des politiques urbaines. Toute cette analyse est faite dans le cadre d'une forte migration vers les villes (spé-

cialement après les années 1990) et la zone littorale du pays du à la fermeture de plusieurs activités économiques, mais aussi aux conditions économiques assez difficiles dans les zones urbaines et rurales de l'origine. La construction des nouveaux quartiers dans autour des grandes villes, et l'urbanisation massive des terres anciennement agricoles, a montre clairement l'incapacité des institutions publiques a organiser cette vague d'urbanisation.

## 5.2 Le développement urbain en Albanie pendant la période 1945-1990

Il faut d'abord préciser les concepts de "ville " ou de " zone urbaine " dans le contexte de notre étude. Généralement la zone urbaine est définie comme un espace de vie qui ha un nombre d'habitants limité, ou qui offre des conditions d'activités économiques, sociales et administratives

[Moriconi-Ebrard(2001)], [Danemark(1993)]. Ainsi [Danemark(1993)], détermine trois critères principaux qui ont défini les espaces urbains en Albanie pendant la période 1945-1990 :

1. L'activité économique. Les zones urbaines sont caractérisées par une activité économique qui est dominée par l'industrie, les services et l'administration locale au contraire de la zone rurale où l'activité principale reste l'agriculture ;
2. La population de l'unité administrative devait atteindre des limites déterminés, mais pour l'auteur il est difficiles à classifier une zone en rurale ou urbaine à partir de sa population, quant même[Borchert(1975)], détermine la limite de cinq mille habitants, bien qu'il est conscient que cette limite n'est pas toujours respectée ;
3. le centre doit jouer un rôle d'organisateur pour les unités alentour dans l'emploi, les services, l'administration, etc.

Avant la libéralisation du pays, il semble que l'activité économique est l'élément principal qui détermine la classification d'un centre habité en rurale ou urbaine, mais cette classification est généralement enrichi aussi par des caractéristiques sociales [Danemark(1993)]. Une zone urbaine est classifiée comme telle à partir aussi de la mode de vie de la communauté concernée, si ce mode de vie est plus urbain ou rural. Pour des raisons pratiques de différents auteurs ont classifié les zones habitées en Albanie seulement à partir de la population [Moriconi-Ebrard(2001)]. Est précisément l'activité économique qui augmente le nombre des centres urbains en Albanie. L'activité principale est les mines, les centrales hydriques, etc. et l'intensification d'utilisation des

ressources naturelles a été accompagnées par une augmentation des zones urbaines [Rugg(1994)].

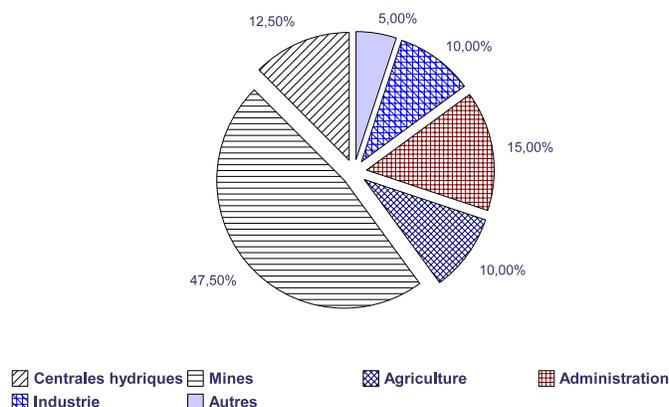


FIG. 5.1 – Les caractéristiques des nouvelles villes qui ont été construites pendant la période 1945-1990 (en %)(Source : *Elaboré de [Rugg(1994)]*)

Le graphique 5.1 montre les activités principales de 41 nouvelles villes (bourgs) qui ont été construites pendant la période socialiste. On peut clairement voir, la raison principale de la création de nouvelles villes est l'exploitation des mines [Rugg(1994)]. Le deuxième moteur économique était la production électrique par les centrales hydroélectriques qui sont accompagnées par la création de certains bourgs spécialement sur le fleuve Drin au Nord-Est, mais aussi dans la partie centrale du pays. Ces villes étaient créées d'abord pour les travailleurs qui ont construit ces centrales et qui sont utilisés ensuite pour les spécialistes qui travaillent dans ces entreprises. Le troisième groupe de villes est créé pour des raisons administratives en se transformant ainsi en des vecteurs d'emploi pour toute la zone alentour. Les villes qui ont comme moteur économique l'agriculture et l'industrie textile, agro-industrie, etc. Les villes qui se basent sur l'activité agricole ne font pas beaucoup de différences des zones rurales sauf le fait que les terres sont organisées dans les EE et non dans les coopératives. Ces petites villes sont construites avec un objectif principal l'agriculture. Le graphique montre que les villes qui ont été créées ont eu un objectif économique clair. On peut aussi voir de la comparaison de la population de Tirana avec la ville la plus proche, avec cinq villes les plus proches et avec les autres villes du pays.

Le tableau montre clairement l'existence de trois périodes principales : i) la période pendant laquelle il n'y a pas une grande différence entre la popu-

|     | Viti | Tirana/la ville à côté | Tirana/cinq villes à côté | Tirana/la partie qui reste |
|-----|------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| I   | 1938 | 0.99                   | 0.32                      | 0.16                       |
|     | 1945 | 1.75                   | 0.60                      | 0.26                       |
| II  | 1960 | 3.15                   | 0.70                      | 0.29                       |
|     | 1970 | 3.08                   | 0.69                      | 0.26                       |
| III | 1980 | 2.82                   | 0.62                      | 0.22                       |
|     | 1985 | 2.87                   | 0.62                      | 0.21                       |
|     | 1990 | 2.85                   | 0.62                      | 0.21                       |

TAB. 5.1 – La centralisation de la population dans la ville de Tirana en comparaison avec les autres villes du pays (*Source : [Danemark(1993)]*)

lation de Tirana et des autres villes qui est justifiée par un développement économique et industriel assez médiocre dans tout le pays, qui ne favorisait pas l'accumulation de la main d'œuvre dans une partie spécifique du pays. On peut quant même voir l'importance de Tirana qui est la capitale et le centre économique du pays, ii) pendant la deuxième période (1945—1970) on assiste a une forte processus d'industrialisation spécialement dans les zones qui avaient déjà connu une industrialisation traditionnelle. Tirana prend les caractéristiques du centre incontesté économique et social du pays. En même temps on voit des tentatives pour favoriser le développement économique dans toutes les villes du pays et des tentatives pour diminuer la population de Tirana au profit des autres zones urbaines, iii) la troisième période est accompagnée par une stabilisation de la population urbaine dans tous le pays.

Mais malgré ces changements assez importants, du développement urbain de l'Albanie, la population urbaine, est minoritaire en comparaison avec la population rurale. La décision politique de limiter la population urbaine en 35% de la population totale [Rugg(1994)] et aussi les capacités, ont classifié l'Albanie comme un pays avec une croissance urbaine égale à zéro.[Örjan Sjöberg(1992)]. Pendant la période 1960-1980, la croissance de la population urbaine était assez modeste en comparaison avec la croissance démographique. [Örjan Sjöberg(1992)]. Selon les statistiques

[Moriconi-Ebrard(2001)], la croissance de la population urbaine est plus

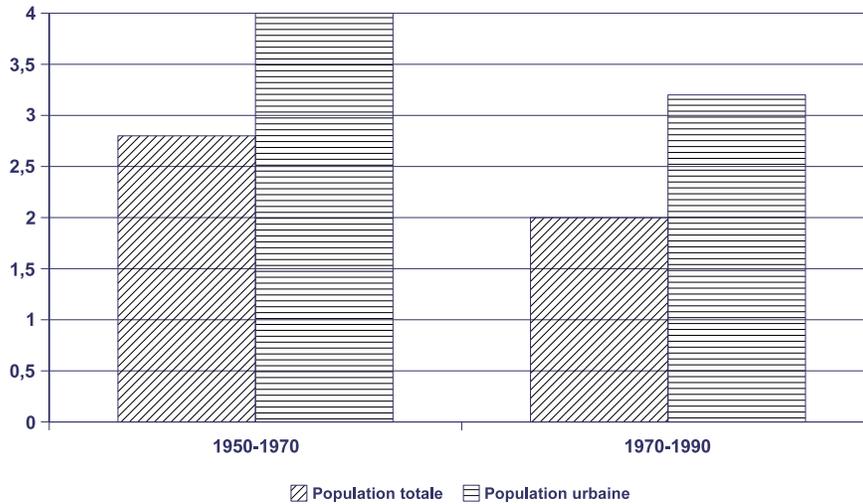


FIG. 5.2 – La croissance démographique et la croissance de la population urbaine pendant la période 1950-1990(en %) (Source : *Elaboré de [Moriconi-Ebrard(2001)]*)

importante pendant la période 1950–1970.

L'information du graphique 5.2 est assez intéressante car, si on fait la différence entre la croissance des zones urbaines et la croissance démographique, on voit que la croissance des zones urbaines ne dépasse guère les 2%. Cette croissance de la population des villes est assez modeste, si on tient en compte du fait qu'au milieu des années 1960, l'Albanie avait une population rurale de 68% [Enyedi(1967)] et vingt ans après, on voit une augmentation de la population urbaine de seulement 3% [Civici(2003)]. Une des raisons principales de cette situation est sans doute le contrôle extrême de l'urbanisation et aussi le fait que l'urbanisation en l'Albanie était terminée à la fin des années 1960, alors que l'industrialisation a continué jusqu'au milieu des années 1980. Mais l'industrie n'arrivait plus à demander de main-d'œuvre pour utiliser la main-d'œuvre qui était créée périodiquement de la croissance démographique dans les villes et aussi utiliser de la main-d'œuvre qui venait des zones rurales. Le développement des zones urbaines suit deux voies principales : i) la croissance naturelle et ii) la migration des zones rurales [Danemark(1993)], en Albanie il n'y avait pas une loi qui interdisait le mouvement libre des zones rurales vers les zones urbaines, mais ce flux était strictement contrôlé par les permis de travail et d'habitation dans une zone urbaine ou rurale. [Danemark(1993)], soutient l'idée que la croissance démographique était plus

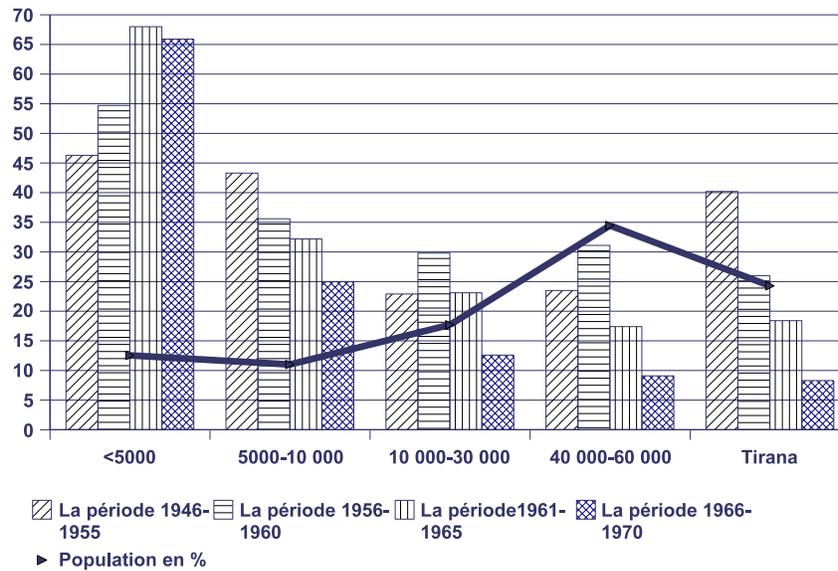


FIG. 5.3 – L'évolution des villes pendant la période 1946-1970 selon les classes des villes (Source : [Borchert(1975)])

élevée dans les zones rurales que dans les zones urbaines <sup>1</sup>.

Une autre caractéristique de l'urbanisation albanaise pendant la période 1945—1990 est la littoralisation de la population. La partie de la population qui habite dans les zones littorales devient plus importante que celle qui habite dans les autres zones du pays. Traditionnellement les villes les plus importantes étaient celles qui étaient localisés dans la zone littorale ou très près de la zone littorale toutefois [Borchert(1975)], soutient l'idée que la zone littorale a commencé à prendre une importance vitale pour l'économie du pays après les travaux importants qui sont faits dans les marécages pendant les années cinquante du XX siècle, travaux qui ont commencé à protéger la population des maladies.

En 1971 on voit que la situation dans la distribution de la population a changé, et que les zones littorales sont celles qui ont la densité la plus élevée au niveau national, avec plus de 80 habitants/ $km^2$  (sauf pour les districts de Vlora et de Saranda dont les densités sont plus basses). Les raisons sont aisément compréhensibles, si on tient compte du fait que la zone littorale est

<sup>1</sup>Les indicateurs de corrélation montrent que la relation entre la croissance de la population rurale et la population totale, est statistiquement significatifs, quant les indicateurs qui montrent la liaison entre la croissance de la population et la population urbaine ne sont pas significatifs [Danemark(1993)].

devenue un espace important du point de vue économique, pour l'agriculture comme pour l'industrie. Les districts de Fieri, Lushnja et Durrësi ont la même densité d'habitants par  $km^2$ , accompagnés par une deuxième ceinture de districts qui suit la première et qui est constituée par les districts de Lezha, Kruja, Tirana, Elbasani et Berati. Dans une carte de distribution de la population de l'année 1978, on voit clairement qu'il n'y a pas des changements importants au niveau national et que la zone rurale reste la plus densément habitée au niveau national. [Borchert(1975)], "Souligne que le centre gravitationnel de l'Albanie urbain se situe autour la zone Durrës, Tirana, Elbasan, Berat et Vlora ". Tirana qui abritait la moitié de la population de Shkodra ou de Korça en 1923, est maintenant le centre urbain le plus important, et Durrësi et Vlora ont lié leur développement économique avec les ports maritimes (respectivement le premier et le deuxième du pays). Pendant la période 1981-1991, il y a seulement six districts qui ont une solde migratoire positif (Durrës, Elbasan, Krujë, Pogradec, Shkodër et bien sûr Tirana) [Civici and Lerin(2001)], les districts de départ sont les districts de Nord—Est du pays.

La migration interne est liée particulièrement avec les facteurs économiques (des surfaces limitées de terre dans les zones de montagne).

[Civici(1997b)], souligne que pendant la période 1960–1989, la population qui habite au-dessous de 1000 m passe de 4.3% en 3.5% de la population totale.

La stratégie nationale concernant l'urbanisation n'avait pas comme objectif principal le développement des villes, mais la diminution des différences entre les zones urbaines et les zones rurales. Suite à cette politique, le bien-être doit se distribuer d'une façon égale entre les régions, les classes sociales, etc. Les institutions publiques avaient comme objectif principal la distribution des investissements entre les régions du pays. Selon [Danemark(1993)], pour réaliser cette objective il fallait remplir certaines conditions : i) distribution des investissements, ii) l'électrification des zones rurales (action qui a été accomplie vers la fin des années 1970), iii) l'infrastructure routière entre les villages, iv) l'amélioration des systèmes d'eau potable, v) une augmentation de la couverture du réseau santé et l'amélioration des services offerts par ce service, vii) l'augmentation des revenus des paysans (qui étaient inférieur à ceux du reste de la population) etc.. Il faut souligner que, pour la majorité de ces éléments, l'administration publique n'est pas arrivée à avoir des résultats positifs. Ainsi malgré l'amélioration assez importante de la vie dans les zones rurales et spécialement dans les zones rurales profondes, les différences avec les zones urbaines (spécialement économiques) étaient assez évidentes et importantes. Cela a produit une tendance continue de quitter les zones rurales pour aller vers les grandes villes et spécialement Tirana, la ville bénéficiant

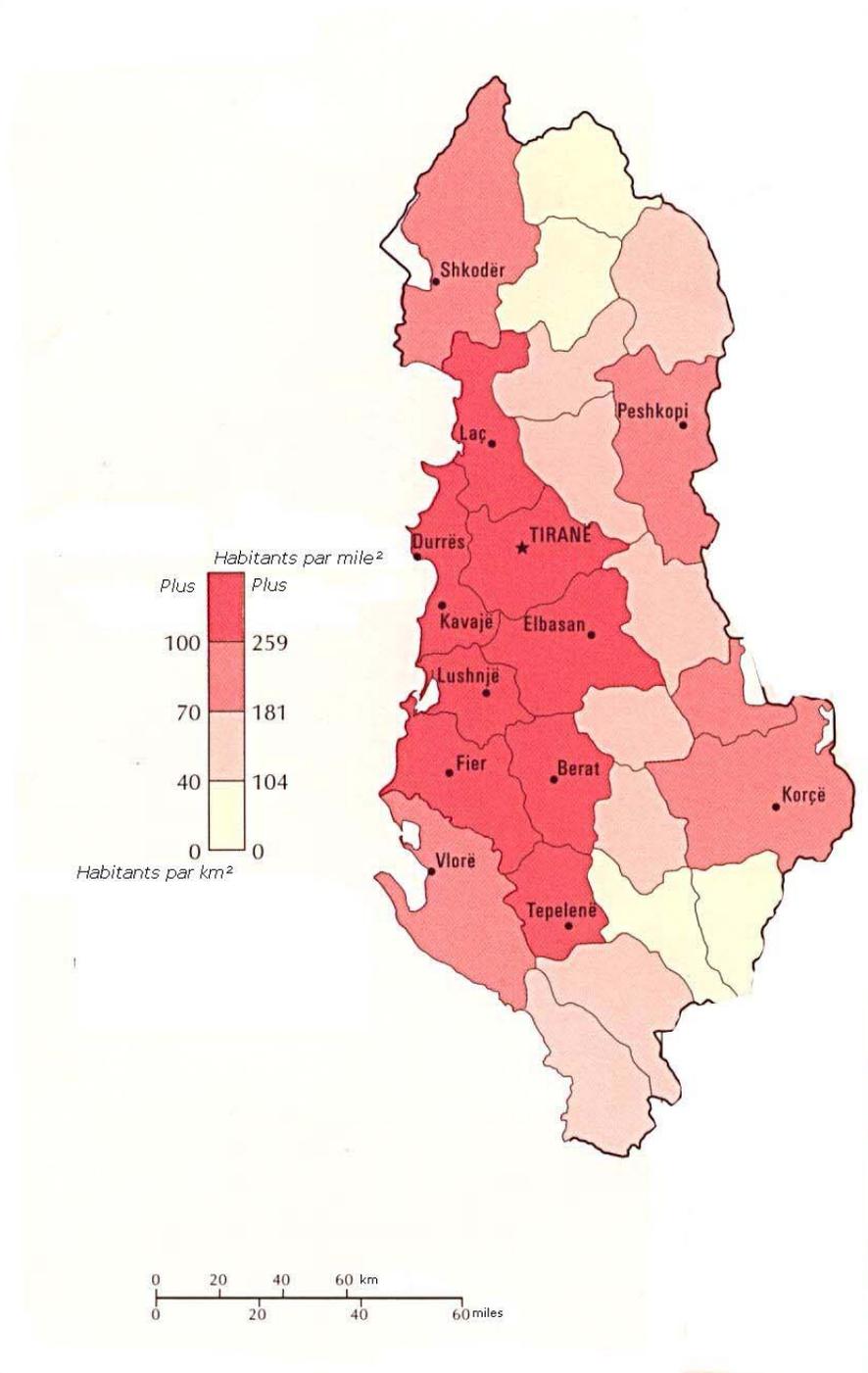


FIG. 5.4 – La distribution de la population au niveau national en 1978 (Source : *www.lib.utexas.edu*)

### 5.3. LE CHAOS DU DÉVELOPPEMENT URBAIN APRÈS LES ANNÉES 1990 99

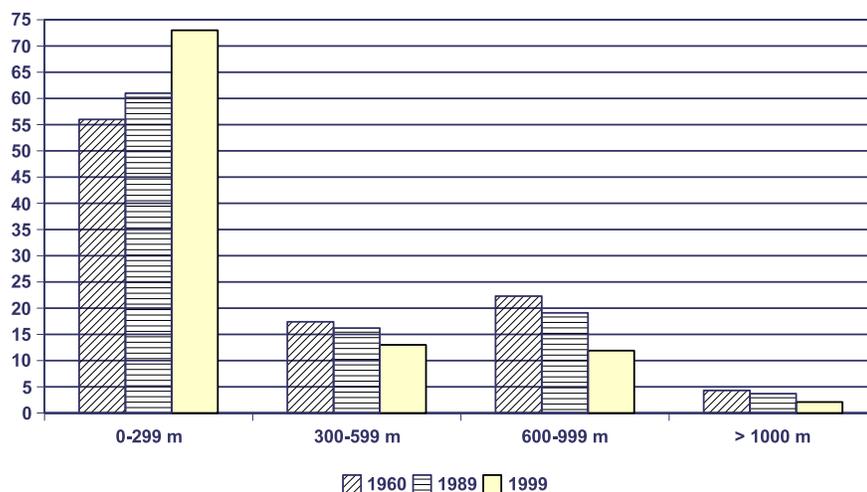


FIG. 5.5 – Distribution de la population selon le niveau d'altitude pendant la période 1960–1999 (en % de la population) (*Source : [Civici(1997b)]*)

de l'infrastructure et des conditions de vie les plus confortables.

Au début des années 1990, l'Albanie avait une structure urbaine qui n'avait pas changé depuis quelque décennies du fait de l'existence d'un *statu-quo* dans l'évolution des zones urbaines.

Les zones côtières constituaient déjà alors le centre économique, social et démographique au niveau national. Cette zone accueillait des unités industrielles, agricoles, et les infrastructures en constituant un pôle d'attraction pour les habitants des autres zones de pays.

## 5.3 Le chaos du développement urbain après les années 1990

Immédiatement après la libéralisation de la vie économique et sociale dans le pays, l'urbanisation a subi des changements fondamentaux et imprévisibles. La décision politique de permettre une libre circulation, la destruction et la fermeture de la majorité des activités économiques ont produit un flux important d'habitants qui venaient des zones rurales et des bourgs de la partie Nord-Orientale et sud-Orientale du pays vers la partie occidentale et spécialement vers Tirana, Durrës, Vlorë, Shkodër.

Cette migration a deux caractéristiques principales [Instat(2004a)] :

1. L'exode rural qui a vidé les zones rurales de montagne et l'agrandisse-

ment des des villes locales ;

2. l'exode vers les villes principales.

Dans les deux cas, l'exode a été accompagné par des constructions abusives dans les zones de destination comme les seuls moyens pour se loger des nouveaux arrivés. Il faut ajouter aux ces constructions aussi les nouvelles constructions qui ont été faites par les habitants des villes qui subissaient des conditions assez difficiles de logement du aux investissements insuffisants en logement. Selon les chiffres présentés par [Nientied(1998)], pendant la période 1991–1998, seulement à Tirana sont venues plus de 100000–125000 personnes qui ont construit des maisons autour de la ville sans permis. Tirana est évidemment le cas le plus cité dans la littérature, considérant le développement urbain fulgurant qu'a connu la ville. Pendant cette période, à Tirana, mais aussi dans les autres villes, ont été illégalement construits des quartiers qui avant n'existaient pas, mais qui aggravent les problèmes d'infrastructure routière, des réseaux urbains, de l'éducation, d'utilisation de l'espace, etc. En plusieurs cas, les institutions locales sont, à l'évidence, dans l'incapacité d'assurer l'approvisionnement en infrastructures urbaines.

La carte 5.6 montre clairement que les districts qui ont accueilli le plus de population sont ceux de Tirana et de Durrësi, et dans une moindre mesure ceux de Fier et de Vlora. Ainsi, Tirana est devenue la métropole qui accueille le tiers de la population du pays.

En général les zones urbaines ont eu un important développement démographique. Ainsi au niveau national pendant la période 1990—2005 la population urbaine passe de 36.1% en 1990, à 44.3% en 2005 [Instat(2006)],

[Laçi(1998)] souligne que les raisons principales de l'exode rurale albanaise sont sans doute les raison économiques.

Presque tous ses éléments ont contribué à l'exode rural pendant les années 1990 et, selon l'institut des statistiques, les flux migratoires ont eu un fort composant économique. Les habitants des préfectures de Kukës et Dibra qui sont les plus pauvres constituant 37% du flux de migration. [Instat(2006)]. Ces préfectures ont le niveau le plus élevé de pauvreté au niveau national et respectivement 40% et 34% des familles bénéficient des aides prévues pour les populations pauvres[Instat(2000)]. Un autre déterminant qui a joué un rôle important sur le flux de l'exode rural, est la destruction des unités de production économique qui offraient de l'emploi. Cela est particulièrement été vrai pour les villes d'Elbasan, de Berat et de Korça. [Instat(2006)]. Les préfectures de destination, comme on l'a déjà souligné, sont généralement les préfectures de Tirana et de Durrës. Presque 70% des migrants qui venaient des préfectures de Kukës et de Dibra, avaient comme destination la préfecture de Tirana et seulement 20% la préfecture de Durrës. 10% des venus à la

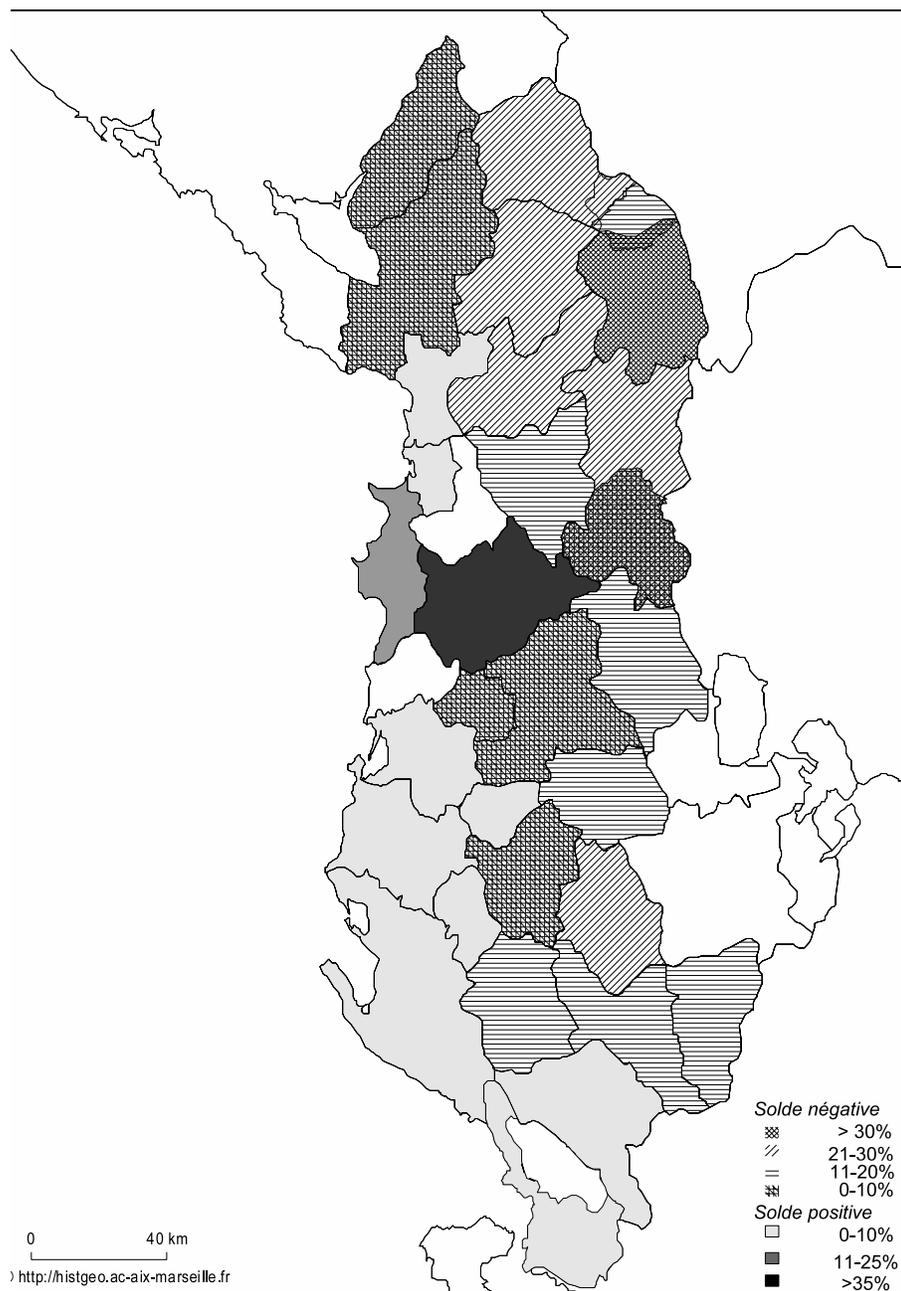


FIG. 5.6 – Le processus d'exode pendant les années 1990, selon les districts  
(Source : [Instat(2004a)])

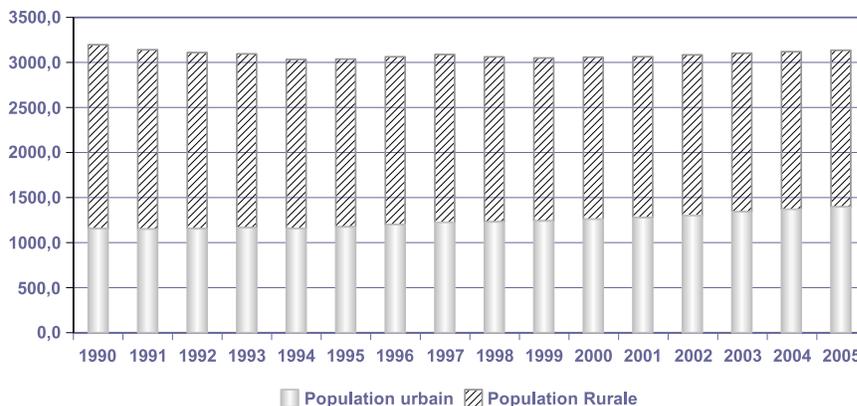


FIG. 5.7 – L'évolution de la population urbaine et rurale (en %) pendant la période 1990–2005 (Source : [Instat(2006)])

préfecture de Tirana étaient partis de la préfecture de Korça.

Ce mouvement géographique a été accentué par une littoralisation plus importante de la population du pays. Selon [Moriconi-Ebrard(2001)], en 1995 presque 40% de la population albanaise vivait dans la zone littorale. Cette partie de la population était plus urbaine (44.2%), que la moyenne du pays 38.7%. Cela montre l'organisation assez importante des villes dans ces zones. Si dans ces chiffres on ajoute aussi la population qui vit à Tirana, la population littorale au niveau national dépasse les 50% de la population nationale.

Ces flux d'émigration ont eu un impact important dans l'organisation de la société, mais aussi dans l'utilisation des ressources naturelles et notamment de la terre. Dans toutes les villes, on a vu la construction des nouveaux quartiers qui étaient généralement localisées dans la partie extérieure des villes. Pendant la période communiste, ces surfaces étaient des terres agricoles administrées par les Entreprises d'État. Le changement d'utilisation de ces surfaces a contribué à diminuer la surface agricole par habitant qui était déjà assez faible[Civici(2003)].

Enfin, on peut affirmer que pendant les années 1990, l'Albanie a connu un exode rural assez important qui a été alimenté par deux éléments principaux : le niveau assez élevé de pauvreté dans les zones intérieures et la destruction des unités de production dans la plupart des zones économiques du pays. Cet exode n'était pas maîtrisé et, de ce fait, a produit une augmentation de la pression sur les infrastructures, les ressources naturelles et en particulier la terre.

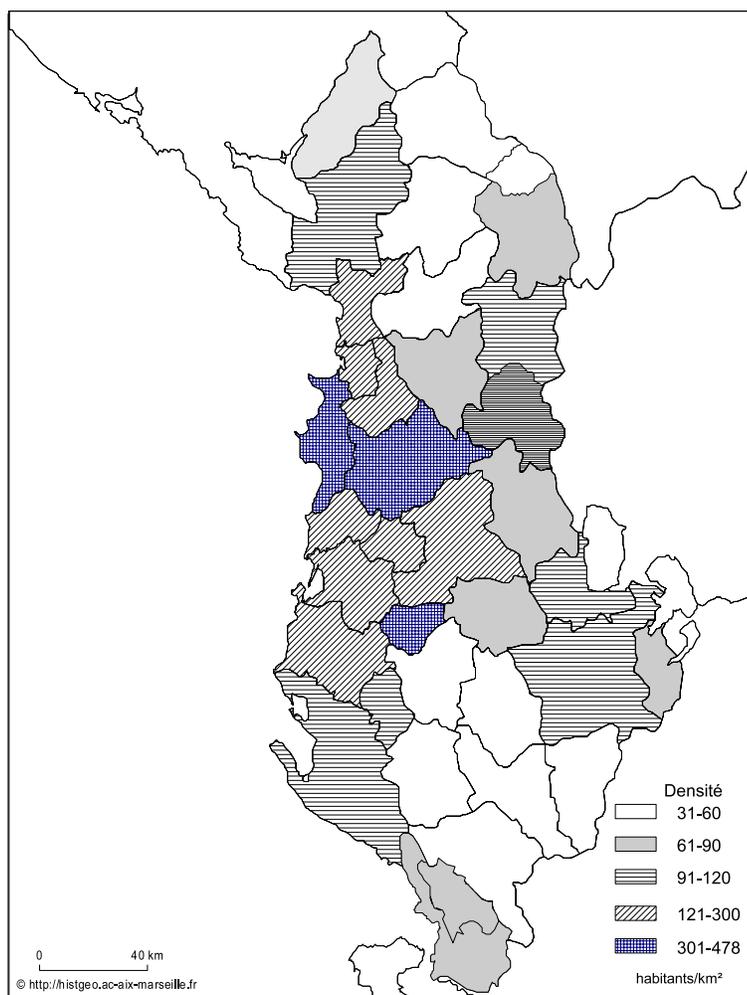


FIG. 5.8 – La densité de la population selon les districts (Source : [Instat(2006)])

| Année | Les revenus dans les zones urbaines par habitant en Leks | Les revenus dans les zones rurales par habitant en Leks | Les revenus moyens au niveau national par habitant en Leks |
|-------|--|---|--|
| 1960  | 2840   | 1738  | 2155   |
| 1970  | 3395   | 2193  | 2684   |
| 1975  | 3691   | 2642  | 3074   |
| 1980  | 3932   | 2672  | 3191   |
| 1985  | 4090   | 2736  | 3305   |
| 1990  | 4277   | 3120  | 3640   |

TAB. 5.2 – Le niveau des revenus par habitant pendant la période 1960-1990 (Source : [Instat(2004b)])

## 5.4 En guise de conclusion

Le développement urbain dans le pays durant le dernier siècle a été caractérisé par deux facteurs fondamentaux :

- L'urbanisation de la population (1950-1990), par la création des nouvelles villes industrielles, et l'augmentation de la taille des villes déjà existantes, phénomène qui a accompagné l'industrialisation du pays pendant la période communiste. L'urbanisation du pays a connu une étape très forte avec la construction des nouveaux quartiers illégaux dans presque toutes les grandes villes du pays pendant les années 1990. Au contraire de la première étape de l'urbanisation du pays, cette fois le rôle de l'Etat était marginale, il n'avait plus la capacité d'arrêter ou d'organiser cette nouvelle évolution urbaine qui a transformé la majeure partie des terres agricoles dans le périurbain ;
- La littoralisation est la deuxième caractéristique du développement urbain du pays sur cette période. Pour des raisons pratiques, de développement économique et d'infrastructures, la zone littorale est devenue la zone la plus importante au niveau national. Cette tendance est visible pendant le dernier siècle mais, elle est frappante pendant la dernière décennie. L'exode massif qui s'est réalisé vers les villes après la démocratisation du pays en 1991, a augmenté la taille des grandes villes surtout littorales, et les institutions publiques n'étaient pas capables

d'administrer cette nouvelle vague d'urbanisation.

Cette gestion de l'urbanisation et la littoralisation pendant les années 1990 a montré que les institutions publiques n'étaient pas capables d'appliquer des instruments efficaces dans la prévention, organisation et gestion de l'urbanisation. La non intervention de la part de l'Etat a produit une urbanisation chaotique dans les zones périurbaines et un dangereux précédent pour la gestion de l'urbanisation dans les zones littorales.



# Chapitre 6

## Problématique

La première partie du contexte général nous a permis d'esquisser une vue générale du parcours économique, politique et social qu'a connu l'Albanie pendant le dernier siècle. Dans toute cette présentation, il faut distinguer la dynamique foncière et le rôle qu'elle a joué à chaque moment de l'historique du pays. L'administration du foncier est restée problématique et la terre est une source de conflits entre les acteurs économiques. La terre est une ressource économique assez rare qui est soumise à une forte pression dans l'utilisation spécialement dans les zones occidentales du pays. Dans la sont localisées les principales activités économiques, les zones urbaines les plus importantes, mais aussi un littoral de plus de 350 km, faisant de la zone côtière un territoire très important pour la vie économique du pays.

Pendant la période de transition on a vu se joindre trois facteurs qui ont en même temps mis en évidence une concurrence (utilisation de la ressource entre les différentes activités économiques dans le littoral du pays : i) la libéralisation du pays a permis a de population des zones intérieurs du pays a émigre vers Tirana et le zones littorales. cet évolution n'était pas possible depuis presque cinquante années ; ii) une demande croissante de la part de la population de services touristiques dans le littoral ; iii) une volonté assez faible des institutions étatiques d'appliquer des instruments adaptés dans le but d'aménagement des zones littorales.

Il y a trois activités principales qui sont en concurrence pour l'utilisation de la surface dans la zone littorale : i) l'urbanisation de la zone (dont fait partie aussi le développement touristique), ii) l'industrie ou les entreprises de production et enfin iii) l'agriculture.

Les caractéristiques de chaque activité déterminent la localisation de ce type d'activité dans l'espace. L'analyse de ces caractéristiques reste une problématique assez importante pour les économistes albanais. Il est nécessaire pour les scientifiques de comprendre les tendances du développement spatial

dans la zone occidentale du pays, pour élaborer des politiques publiques qui tendent l'optimum social au long terme.

La concurrence de l'utilisation du foncier entre les différentes activités économiques dans la zone occidentale est assez vive, car cette zone constitue la partie la plus urbanisée du pays, avec la densité de population la plus importante, la zone avec le plus important développement économique, mais aussi parfois la zone la plus propice au développement de l'agriculture.

La zone littorale abrite les plus grandes villes du pays (Durrës, Tirana, Vlorë) et constitue le plus grand marché qui est en pleine croissance. Il suffit de souligner que la ville de Tirana a actuellement une population de 800000 habitants[Instat(2004b)]. Dans cette zone on a fait des investissements en système d'irrigation, bonification, construction des serres, etc. et sont produits la majorité des produits agricoles du pays. Dans cette zone on voit les essais d'amélioration de l'offre agricole et la création des associations de producteurs qui cherchent à surpasser les difficultés des petites tailles des exploitations.

La zone littorale subit actuellement une forte pression touristique. Cette pression touristique, mais aussi la pression de l'urbanisation illicite (due à l'exode rural vers les grandes villes) a largement changé l'utilisation du foncier dans ces zones. Cette dynamique d'utilisation du foncier peut être analysée par l'étude du marché foncier qui théoriquement est l'institution qui distribue les ressources selon l'utilisation la plus efficace.

La problématique de notre étude s'appuie sur trois piliers :

1. Les caractéristiques du marché foncier dans le littoral albanais ;
2. L'identification des caractéristiques qui déterminent le prix des terres dans le marché du foncier et le modèle du développement du marché dans la zone ;
3. Les politiques publiques de l'administration des zones littorales, qui ont comme objectif principal l'administration optimale de la ressource dans le cadre des institutions étatiques faibles.

## **6.1 Les caractéristiques du marché foncier dans le littoral albanais**

Le marché foncier en Albanie émerge au début des années 1990, mais il a véritablement pris son élan après 1995, année dans laquelle les transactions foncières ont été légalisées.

Le développement du marché a eu un impact assez important sur l'organisation de l'espace dans la zone littorale. Le nombre des immeubles construits

dans cette zone s'est accru considérablement, modifiant ainsi la structure urbanistique de la zone. Le développement touristique est lié avec l'utilisation de la rente littorale qui est composée par des éléments importants comme la localisation près les grandes villes, et aussi la proximité des services urbains. L'installation des nouveaux acteurs dans la zone littorale qui ont comme objectif principal les investissements touristiques. Ces investissements ont diversifié les activités économiques et sociales et ont changé les trajectoires économiques des autochtones de la zone. Dans ces conditions, il est important d'analyser les caractéristiques de ce marché. Les questions principales de notre recherche sont :

1. Quelles sont les caractéristiques principales des vendeurs et quel est leur impact sur la transaction
2. Quelles sont les caractéristiques des acheteurs, et quel est l'impact de ces caractéristiques dans l'évolution urbaine des zones littorales
3. Quelles sont les caractéristiques et les modalités d'organisation des transactions foncières.

Ces éléments vont permettre l'élaboration d'un cadre d'analyse du développement du marché et de ses caractéristiques.

## **6.2 L'identification des caractéristiques qui déterminent le prix des terres dans le marché du foncier**

Le développement du marché foncier dans la zone littorale est un événement qui a marqué considérablement la transition albanaise. Il est plus évident que ce marché a été d'abord développé dans la zone littorale et aux alentours des grandes villes, aux contraires des expectatives des institutions publiques qui jugeaient le marché foncier comme le moyen le plus puissant pour lutter contre la parcellisation foncière des exploitations et la petite taille[?]. En réalité la création du marché foncier a engendré des effets qui étaient très différents sinon contradictoires avec ceux prévus par les politiques publiques. Dans la zone littorale, la majorité des transactions est fait entre les exploitants et non-exploitant en petites surfaces, ne laisse pas penser que dans la future ces terres seront utilisées en agriculture. Quelles sont les caractéristiques du foncier dans la zone et quelles sont les différences avec de ces déterminants de ceux qui fixent le prix dans les autres terres de la zone.

Les questions de la recherche concernant ce pilier de la problématique sont :

1. quelles sont les caractéristiques principales qui fixent le prix dans les zones littorales et quelle est l'évolution de ces facteurs au niveau dynamique ?
2. quel est le poids de ces facteurs dans la formation du prix du foncier dans le littoral albanais ?
3. quelle est l'information qu'on peut tirer de ces caractéristiques sur l'utilisation finale du foncier après la transaction dans la zone littorale ?

### 6.3 Les politiques d'administration

L'identification des caractéristiques qui déterminent le niveau du prix et l'identification de la forme du développement et de l'urbanisation et du tourisme dans la zone littorale doit servir comme des éléments d'information pour identifier la politique publique utilisée dans la zone et ses effets dans le processus de l'urbanisation. De l'autre côté, notre étude doit arriver à déterminer la politique publique qui gère le plus efficacement possible la ressource.

Les questions de recherche concernant cette partie de notre étude sont :

1. quels sont les effets qu'ont eus les politiques utilisées dans la zone littorale et quels sont les caractéristiques négatives et positives de ces politiques ;
2. quelles sont les politiques publiques les plus adéquates dans les conditions actuelles du développement de l'urbanisation dans la zone littorale albanaise, quel est la réponse la plus effective vis-à-vis ses éléments ?

### 6.4 Les questions de la recherche et les hypothèses

1. quelles sont les caractéristiques du marché foncier dans la zone littorale quels sont les acteurs de ce marché ?
2. quelles sont les caractéristiques du prix dans la zone littorale et les effets qu'elles ont dans l'utilisation définitive de la terre ?
3. quelles sont les politiques économiques qui peuvent améliorer la situation de l'administration et de l'utilisation de la ressource dans la zone littorale albanaise ?

Ces questions nous mènent dans la formulation de notre objectif principale de l'étude :

**L'étude du développement urbain dans les zones littorales albanaises et la définition des politiques efficaces dans la gestion du foncier, et des autres ressources économiques de la zone.**

L'objectif de notre étude nous aide à déterminer les hypothèses de notre étude :

**Hypothèse 1 : le marché foncier dans les zones littorales diminue la soutenabilité des exploitations agricoles en dirigeant les terres vers des utilisations alternatives non-agricoles.**

**Hypothèse 2 : les politiques d'intervention publique sont nécessaires pour augmenter l'efficacité de l'utilisation de la ressource dans les zones littorales. Cette intervention doit se faire dans le cadre d'institutions publiques faibles.**

L'objectif de notre étude, les questions de la recherche et les hypothèses permettent l'identification des éléments théoriques qui seront utilisés dans notre travail et dans l'explication de la situation pratique.



# Chapitre 7

## La terre et ces marches

### 7.1 L'introduction : la terre et ces fonctions

L'économie de la terre n'est pas un objet facile de discussion.<sup>1</sup> L'utilisation finale du foncier influence évidemment sa valeur (l'utilisation comme moyen de production, bassin de minéraux, terre urbaine, ou de capital).

Les stratégies des exploitations agricoles qui sont les plus grands détenteurs du foncier, doivent expliquer le triple caractère du foncier : i) la terre comme moyen de production, ii) terre comme réserve de capital et iii) terre comme patrimoine de la famille. Comment souligne [Rodrigues(2000)], le prix du foncier et la valeur de la rente est déterminé à partir du rapport et les conflits qui existent entre ces trois fonctions. Ce conflit d'utilisation ne veut pas dire que ces trois utilisations concurrentielles sont présentées par trois acteurs différents, mais dans la plupart des cas ces acteurs s'unifient en un. Comment on l'a déjà souligné, les activités qui utilisent le foncier, ne sont les mêmes. Les activités traditionnelles sont modifiées en nouvelles activités qui sont installées dans la zone rurale en diminuant ainsi la part de l'agriculture dans les revenus totaux de la famille. L'utilisation du foncier influence les stratégies de la famille et l'organisation des revenus (production agricole, les autres activités touristiques économiques, tourisme), et les autres caractéristiques de la terre (localisation, fertilité, etc.) [Guri(2002)]

L'utilisation du foncier est étroitement liée avec les objectifs de la famille qui détient la propriété du foncier en déterminant ainsi les objectives pour chaque fonction. Vus les nouvelles fonctions du foncier l'administration de la ressource devient de plus en plus importante. Actuellement la valeur

---

<sup>1</sup>Les relations de la société avec la terre sont une des caractéristiques qui définissent l'ordre économique dans une société. Cela explique pourquoi l'explication et la compréhension des ordres économiques passent souvent par la propriété sur la terre.

du foncier ne vient pas seulement des fonctions traditionnelles, mais aussi les aménités environnementales. La terre n'a plus une valeur totalement et exclusivement agricole, mais au contraire la partie non agricole devient de plus importante que l'agricole. [Baptista(1994)] soulignait que "la question foncière n'est pas différenciée de la question agricole", mais d'un autre côté les utilisations du foncier ne sont plus liées avec la partie agricole.[Rodrigues(2000)].

## 7.2 Vue générale de l'histoire de la théorie de la rente

L'analyse de la rente est une dimension centrale de l'analyse des marchés fonciers et de la valeur du foncier. On va présenter ici une brève analyse de la rente foncière. Von Thünen [Thunen(1966)] est le fondateur de l'économie spatiale. L'un des premiers, il considère que la caractéristique discriminante entre les terres n'est pas le niveau de la fertilité, mais la localisation du foncier en espace par rapport des grandes villes qui sont aussi les marchés les plus importants pour les produits agricoles [Guigou(1981)]. Pour Von Thünen la rente foncière est la somme des économies de transport d'un produit qui est localisé plus près des marchés par rapport aux produits qui sont localisés plus loin. [Thunen(1966)]. Son souci principal est de comprendre la localisation des produits agricoles dans un espace (avec des caractéristiques assez spéciales<sup>2</sup>). Son analyse est basée sur la construction d'un modèle de localisation des cultures agricoles en cercles concentriques autour des villes-marché en fonction des caractéristiques techniques de production (le prix des produits, les coûts, les rendements, etc.) et des coûts de transport qui ont un impact très important dans la rente foncière.

[Loch(1954)] s'appuie dans les mêmes concepts que Von Thünen, mais il cherche à améliorer et généraliser ses résultats en s'approchant des conditions réelles ou, du moins, plus réalistes. Par ailleurs, Loch essaye de comprendre les conditions dans lesquelles les résultats de Von Thünen ne sont pas vérifiés. Il a montré notamment que les cercles concentriques sont un cas particulier dans la localisation des cultures et ne sont pas une caractéristique générale [Guigou(1981)].

[Alonso(1964)] étudie la rente sur le foncier pas seulement pour comprendre les règles qui organisent la localisation des activités économiques (qui était le thème principal d'étude de Von Thünen), mais aussi la concurrence entre deux activités économiques et leur localisation dans l'espace. Dans son

---

<sup>2</sup>Le modèle de Thünen était construit sur un espace qui devaient avoir certaines caractéristiques, mais qui sera peu à peu généralisé par ses successeurs.

analyse, il souligne le fait que l'agriculture n'est pas la seule activité économique qui cherche à s'installer dans une surface, mais il y a plusieurs activités qui convoitent la même surface et qui sont en concurrence entre elles. Dans son étude il prend en considération trois activités économiques en concurrence dans l'utilisation du foncier : i) les familles, ii) l'industrie et iii) l'agriculture. Alonso a déterminé les courbes de la demande de chaque agent et les a confrontés avec les courbes de l'offre des propriétaires fonciers. Bien que dans son analyse Alonso n'offre pas une explication claire sur la rente, il la définit comme "la partie du produit qu'on doit payer pour avoir le droit d'utiliser une parcelle qui est localisée dans une distance (t) du centre ville".

Alonso donne une explication de la rente qui est divisée en deux principes : i) la rente économique et ii) la rente différentielle. La rente économique signifie que "l'utilisateur du foncier doit payer plus que ses concurrents pour assurer l'utilisation de la ressource". La rente différentielle de la localisation "égalise la différence du prix payé entre deux localisations" [Guigou(1981)]. Bien que l'analyse d'Alonso soit basée sur les hypothèses de Von Thünen, il a commencé son travail à partir des résultats de ce dernier en les prolongeant dans un contexte multi-activité.

Le travail de Marshall [Marshall(1971)], s'inspire des Classiques Ricardo et Von Thünen. Il va proposer un autre concept de l'espace physique. Son travail ne pose pas la question de la rente de deux points, mais sur la rente d'un espace. La rente est liée avec l'environnement avec ces aménités. Le concept de la rente selon Marshall est "est une rente ou revenue qui vient d'un moyen de production qui n'est pas créé par l'homme". Mais le concept de la rente chez Marshall est plus large.

La définition de Marshall nous présente l'idée que la rente n'est pas strictement liée avec la terre comme un moyen de production, mais avec un espace en ouvrant ainsi le champ de la rente territoriale [Mollard(2001)]. comment

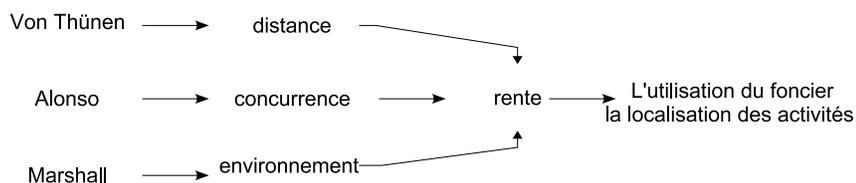


FIG. 7.1 – L'évolution de la rente de localisation

on peut voir de la figure 7.1, la théorie de la rente de la localisation a subi une évolution importante en passant d'une théorie qui essaye d'expliquer les

lois économiques dans la localisation des cultures agricoles dans un espace en théorie de la spatialisation des activités économiques et de compréhension des paysages économiques, pour finir comme une explication des des la rente dans un espace vu les aménités environnementales de la zone.

### 7.3 Le modèle de Von Thünen et le rôle de la localisation

On va expliciter le cas de la rente de Von Thünen<sup>3</sup>, dans le cadre d'une formalisation mathématique.

On suppose une culture unique qui a un fonction de rente suivant [Guigou(1981)], [Randall and Castle(1996)] [Loch(1954)] :

$$R_1 = E_1(p_1 - a_1) - E_1 f_1 k$$

qui ne peut pas se cultiver plus loin que la distance  $k = \frac{p_1 - a_1}{f_1}$ , parce que dans cette distance, la rente de la culture serait négatives. Aucun propriétaire n'accepterait de louer sa terre dans des conditions n'assurant pas des revenus pour les travailleurs. La culture **1** va se cultiver dans une surface circulaire avec un rayon de **OB** :

$$S = \pi \left( \frac{p_1 - a_1}{f_1} \right)^2 \quad (7.1)$$

S représente la surface qui va se cultiver avec la culture **1** et la quantité produite sera  $S = E_1 \pi \left( \frac{p_1 - a_1}{f_1} \right)^2$

En forme graphique la surface est présenté par la figure 7.2

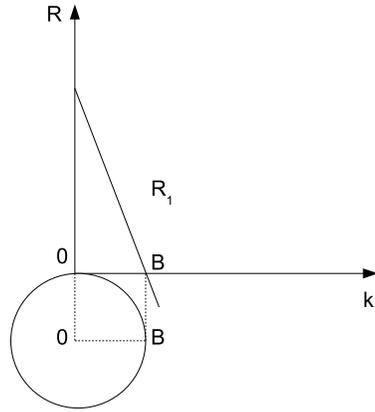
On suppose que dans le cas de deux culture concurrentes 1 et 2, et les fonctions de la rente de chaque culture sont :

$$\begin{cases} R_1 = E_1(p_1 - a_1) - E_1 f_1 k \\ R_2 = E_2(p_2 - a_2) - E_2 f_2 k \end{cases} \quad (7.2)$$

La formalisation mathématique de la rente de la localisation se fonde sur les mêmes hypothèses que la présentation graphique [Guigou(1981)], [Randall and Castle(1996)], [Loch(1954)], [Pearce and Turner(1990)] on va identifier l'impact de la distance dans le revenu du production<sup>4</sup> :

<sup>3</sup>Le modèle Von Thünen, sera présenté selon les références [Thunen(1966)], [Guigou(1981)] et [Randall and Castle(1996)]

<sup>4</sup>Le l-est le travail par ha,  $z_1$  - niveau du production du bien  $i$


 FIG. 7.2 – La zone de production de la culture **1** (Source : [Guigou(1981)])

$$z_1 = a_1 f(l), \quad \partial f / \partial l > 0, \quad \partial^2 f / \partial^2 l < 0 \quad (7.3)$$

La distance  $D$  de la ville ne va pas avoir un impact direct dans le processus de production, mais le niveau de profit<sup>5</sup>.

$$\pi = (p_{z_1} - s_{z_1} D) a_1 f(l) - w l - p_h(l; D) \quad (7.4)$$

Au niveau de l'équilibre, la rente foncière est égale avec les revenus (sans les coûts de transport et du travail selon l'équation 7.5

$$p_h(l; D) = (p_{z_1} - s_{z_1} D) a_1 f(l) - w l \quad (7.5)$$

L'optimisation du travail demande :

$$\partial p_h / \partial l = 0 = (p_{z_1} - s_{z_1} D) a_1 \partial f(l) / \partial l - w \quad (7.6)$$

qui signifie :

$$l = \left( \frac{\partial f}{\partial l} \right)^{-1} \left( \frac{w}{a_1 (p_{z_1} - s_{z_1} D)} \right) \quad (7.7)$$

le différentiel de l'équation 7.7 est le suivant :

$$\frac{dl}{dD} = - \frac{\frac{\partial^2 p_h}{\partial l \partial D}}{\partial^2 p_h / \partial^2 l} = \frac{s_{z_1} (\partial f / \partial l)}{\partial^2 p_h / \partial^2 l} < 0 \quad (7.8)$$

si on tient en considération que  $\partial l \partial D > 0$  des conditions du problème et que  $\partial^2 p_h / \partial^2 l < 0$  comme condition de la maximisation du profit on peut dire

<sup>5</sup>Le  $s_{z_1} D$  est le coût de transport par unité  $z_1$  jusqu'au dans le marché de la ville

que le travail diminue avec l'augmentation de la distance de la on peut dire que la terre est cultivé jusqu'au  $\bar{D} = p_{z_1}/p_{z_1}$  après cette distance la terre ne se cultive plus. Dans le cas de plusieurs cultures qui sont cultivés dans la zone, l'ordre de l'occupation de l'espace est déterminé comme le suivant<sup>6</sup> : Les fonctions de la rente sont :

$$p_{h_1}(l; D) = (p_{z_1} - s_{z_1}D)a_1f(l_1)_w l_1$$

$$p_{h_2}(l; D) = (p_{z_2} - s_{z_2}D)a_2f(l_2)_w l_2$$

si on optimise selon le niveau de travail on va avoir :

$$(p_{z_1} - s_{z_1}D)a_1\partial f/\partial l_1 = w = (p_{z_2} - s_{z_2}D)a_2\partial f/\partial l_2 \quad (7.9)$$

On transforme l'équation en :

$$\frac{(p_{z_1} - s_{z_1}D)a_1}{(p_{z_2} - s_{z_2}D)a_2} = \frac{\partial f/\partial l_2}{\partial f/\partial l_1} \quad (7.10)$$

On peut déduire que si  $(p_{z_1} - s_{z_1}D)a_1 > (p_{z_2} - s_{z_2}D)a_2$  alors la culture 1 va se produire et la culture 2 ne va pas se cultiver. L'explication est simple, le groupe  $(p_{z_1} - s_{z_1}D)a_1$  représente le niveau des revenus de la culture après la déduction des coûts de transports, autrement dit si le non égalisation aura une autre signe, on va cultives la culture 2 au lieu de la culture 1.

On suppose que la culture 1 et 2 sont nécessaires pour la zone et la zone ne peut pas faire du commerce avec les autres zones. La production des cultures sera régie par le mécanisme du prix. Les zones vont se délimiter par une frontière dans la distance  $D'$  qui accomplit la condition :

$$(p_{z_1} - s_{z_1}D')a_1 = (p_{z_2} - s_{z_2}D')a_2 \quad (7.11)$$

On suppose que  $s_{z_1} = s_{z_2}$  et  $a_1 > a_2$ <sup>7</sup>, ainsi la production  $s_{z_1}Da_1$  va augmenter plus vite que la production  $s_{z_2}Da_2$ , et l'expression  $(p_{z_1} - s_{z_1}D)a_1$  diminuera plus vite que l'expression  $(p_{z_2} - s_{z_2}D)a_2$ . On peut dire que  $(p_{z_1} - s_{z_1}D)a_1 > (p_{z_2} - s_{z_2}D)a_2$  pour  $D$  qui sont petites et la direction de l'inégalité change si la distance augmente.

<sup>6</sup>On va étudier le cas de deux cultures  $i = 1, 2$ .

<sup>7</sup>Qui veut dire que les coûts de transport sont les mêmes pour les deux cultures et que les rendements pour la culture 1 est plus grande que pour la culture 2 avec le même niveau de travail.

## 7.4 La transformation du statut du foncier

Le changement de l'utilisation des terres agricoles en urbanisation est une problématique assez importante dans les études réalisées depuis les années 1970. L'industrialisation des villes et l'augmentation des populations urbaines ont produit un étalement des espaces urbaines vers les surfaces précédemment utilisées par l'agriculture. L'urbanisation d'une surface change définitivement son utilisation [Arnott and Davis(1979)] et le retour vers les utilisations agricoles est généralement impossible [Capozza and Helsley(1990)]. Les modèles de l'urbanisation ont comme base le modèle du [Rose(1973)], sur lequel est basé aussi le modèle de [Anderson(1993)] qui, à la différence de [Arnott and Davis(1979)], considère la terre agricole avec un flux de revenus agricoles qui est le cas le plus réel. Le revenu net de production agricole est  $f(t)$  et le revenu d'après l'urbanisation est  $h(t, D)$ . La période  $D$  est la période pendant laquelle on fait l'urbanisation. Si on actualise des revenus avec une taux constant  $r$ , la valeur de la terre avant l'urbanisation ( $t \leq D$ ) est :

$$V(t, D) = \int_t^D f(u)e^{-r(u-t)} du + \int_D^\infty h(u, D)e^{-r(u-t)} du \quad (7.12)$$

L'équation 7.12 traduit l'hypothèse que la valeur d'une surface foncière est composée par deux éléments : les revenus nets actualisés de l'agriculture, aussi longtemps que le foncier est utilisé pour des fins agricoles, et les revenus nets liés à l'urbanisation du foncier. Les coûts de l'urbanisation sont intégrés implicitement en réduisant les revenus net ([Anderson(1993)]). Dans ce cas on considère une parcelle qui n'est pas soumise à des taxes sur la propriété. Si on n'applique pas de taxe et que les coûts d'urbanisation sont nuls, la terre va s'urbaniser dès lors que le revenu actualisé de l'agriculture est plus faible que les revenus actualisés de l'urbanisation. Les revenus de l'urbanisation constituent la deuxième partie de l'équation autrement dit,

$$\int_t^D f(u)e^{-r(u-t)} du - \int_D^\infty h(u, D)e^{-r(u-t)} du > 0 \quad (7.13)$$

Si on prend en considération le fait que dans une économie les taxes sur foncier bâti sont plus importantes et que le niveau de la taxe est  $\tau_a$  pendant la période du développement on aurait :

$$V(t, D) = \int_D^\infty [h(u, D) - \tau_a V(u, D)]e^{-r(u-t)} du \quad (7.14)$$

comme résultat :

$$V(t, D) = \int_t^D f(u)e^{-r+\tau_a(u-t)} du \quad (7.15)$$

L'équation 7.14 montre que la valeur de la propriété est égale au revenu net actualisé, quand l'actualisation intègre le niveau de la taxe [Anderson(1993)]. Ce modèle est bien adapté à la détermination de la valeur d'une surface foncière sur un axe temporel, mais ne permet pas de déterminer le moment auquel on fait l'urbanisation de la surface.

[Capozza and Helsley(1990)] qui utilise le modèle classique CBD (*central business district*), souligne que la rente et le prix du foncier sont déterminés par plusieurs éléments (la rente de la localisation, la rente du capital et la rente agricole) qui, ensemble avec la prime de la croissance, constituent le niveau du prix pour le foncier.

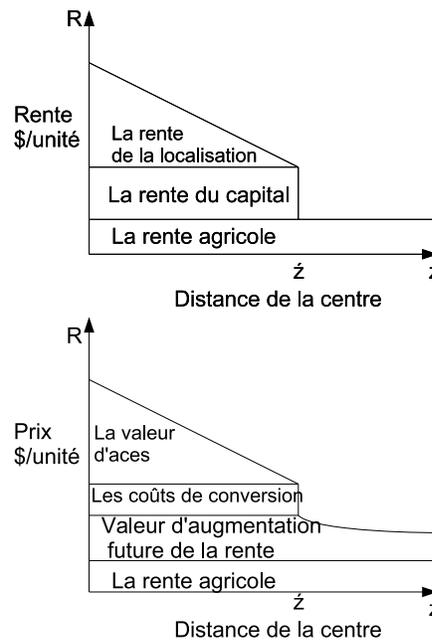


FIG. 7.3 – La structure de la rente et du prix du foncier pendant le processus d'urbanisation (*Source : [Capozza and Helsley(1990)]*)

La stratification de la rente et du prix du foncier, correspond bien à la réalité albanaise. Selon [Guri and Jouve(2003)], le marché foncier dans la zone littorale, garde les mêmes caractéristiques que celles retenues par le modèle construits par [Capozza and Helsley(1990)], et montrent ainsi que la structures spatiale du prix du foncier est organisée selon les caractéristiques valorisées dans l'utilisation finale du foncier (dans la figure 7.3) et on voit que les caractéristiques agricoles ne sont pas les plus importantes. Ce modèle est le fruit de la fonction de la valeur du foncier selon [Capozza and Helsley(1990)],

qui reflète les trois éléments qu'on a vu auparavant i) les revenus agricoles avant l'urbanisation du foncier, ii) les revenus après le processus d'urbanisation et iii) les coûts de l'urbanisation. A la différence du modèle d'Anderson [Anderson(1993)], on voit apparaître le niveau des coûts qui n'a pas été prise en considération dans le premier modèle.

$$V(t, D) = \int_t^D [f(u)e^{-r(u-t)} du + \int_D^\infty h(u, D)e^{-r(u-t)} du - Ce^{-r(D-t)} \quad (7.16)$$

Les  $C$ , sont les coûts actualisés de l'urbanisation. L'équation de la valeur va se présenter sur la forme suivante si on applique aussi une taxe sur la propriété qui reste constante pour les deux périodes (avant et après l'urbanisation).

$$V(t, D) = \int_t^D [f(u)e^{-(r-\tau_a)(u-t)} du + \int_D^\infty h(u, D)e^{-(r-\tau_b)(u-t)} du - Ce^{-r(D-t)} \quad (7.17)$$

Dans leur modèle [Arnott and Davis(1979)] arrivent à préciser le moment auquel le rapport du coût du capital avec la valeur du foncier, égalise le rapport de la différence entre le taux d'intérêt et les rentes futures, sur le taux d'intérêt. Une surface de terre dans les conditions de sécurité complète et dans des conditions de la croissance urbaine, va se développer quand la rente d'utilisation urbaine, va égaliser les coûts d'opportunité du développement (la somme de la rente de la terre agricole et des coûts d'opportunité du capital) [Capozza and Helsley(1990)]<sup>8</sup>.

$$R(D, z) = A + rC \quad (7.18)$$

"A" est la rente agricole et "C" est le coûts de l'urbanisation

[Capozza and Hesley(1989)]. La discussion sur la date d'urbanisation de la terre est liée avec le niveau de la sécurité, parce que l'urbanisation est un processus définitif et est liée avec une situation d'insécurité assez importante. L'effet de l'insécurité dans le processus de l'urbanisation est un élément d'analyse assez important dans le cas de l'urbanisation des zones agricoles en Albanie. Intuitivement, on peut faire l'hypothèse que le niveau de l'insécurité va se traduire par un augmentation de la période d'attente jusqu'au

---

<sup>8</sup>Le modèle de [Arnott and Davis(1979)] commence par la maximisation de la différence de la valeur présente de la terre avec les coûts présents de construction, différence qui peut s'exprimer par  $\max_{T,K} L(T, K) = \int_t^\infty r(t)Q(K)e^{-it} dt - pKe^{-it}$ . Le  $L(T, K)$  est la valeur d'une unité foncière urbanisé en  $T$ , avec la capitale  $K$ ,  $r(t)$  est le niveau courant du loyer par appartement  $t$ ,  $Q(K)$  le niveau de prix des maisons produits avec l'aide d'un capital  $K$  [ $Q'(K) > 0, Q''(K) < 0$ ],  $i$  est le taux d'intérêt,  $p$  le prix par unité de capital et en fin  $\eta$  le changement dans le niveau de loyer. Le niveau optimal de l'urbanisation d'une surface est  $\frac{pk}{P(T)} = \frac{i-\eta}{i}$

la rente foncière va croître et récompenser les investisseurs pour leur aversité vis-à-vis l'insécurité. Autrement on peut dire que l'urbanisation va se réaliser si la rente d'utilisation urbaine va équilibrer les coûts opportuns plus un prime de risque [Capozza and Helsley(1990)].

## 7.5 Evaluation réelle de la terre, les méthodes d'identification des composants du prix

L'identification des éléments qui constituent le prix du foncier est un domaine d'étude assez importante qui part de la supposition que les acheteurs cherchent à maximiser le niveau des profits par l'utilisation finale de la terre. Cette supposition est une déduction logique du modèle CBD comme modèle fondamental de l'économie urbaine. Dans la définition des éléments du prix final et les projections futures dans l'utilisation du foncier on va avoir certains problèmes :

1. Dans un marché il est difficile de trouver des transactions qui ont les mêmes caractéristiques, sauf la distance (le cas supposé par l'économie urbaine)
2. Il est difficile de comparer les effets de deux transactions qui ont eu lieu dans deux moments différents.

Court et, plus tard, Grilicher ont élaboré une méthode pour identifier les composants du prix des produits par les caractéristiques de ces derniers. Ils ont construit le prix du produit comme somme des valeurs marginales de chaque caractéristiques pour lesquelles les consommateurs ont un consentement à payer. C'est la méthode des prix Hédoniques. Cette méthode permet de traiter les données issues de l'observation du marché foncier dans une analyse économétrique et d'évaluer ainsi le poids de chaque caractéristique [Goodman(1979)]. Cette méthode a été initialement utilisée par l'industrie automobile <sup>9</sup>, est utilisé pour une gamme assez large d'aménités environnementales et plus particulièrement dans la détermination des caractéristiques du prix du foncier et des unités de logement. La méthode de Prix Hedoniques est une analyse qui se base sur un nombre assez large de modèles. Simple-ment, on peut dire que la valeur d'un bien, pour lequel un consommateur est prêt à payer, est liée avec la somme pondérée des utilités marginaux des caractéristiques du produit (la terre). Généralement on peut le présenter sous la forme [Berndt(1990)] :

---

<sup>9</sup>Généralement on cite comme fondateur de cette méthode [Court(1939)] qui l'a utilisé pour comprendre la liaison entre le prix des voitures et le prix que les consommateurs étaient prêts à payer après une amélioration du confort des voitures GM.

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \beta_3 X_{3i} + \dots + \beta_K X_{Ki} + \epsilon \quad (7.19)$$

pour  $i = 1, \dots, n$ , la  $Y_i$  représente le niveau du prix avec lequel les consommateurs sont prêts à payer  $X_{ji}$  la caractéristique  $j$  du bien pour laquelle le consommateur  $i$  est prêt à payer  $\beta_j$  pour une unité en plus. Cette méthode a été largement utilisée dans la détermination de l'impact d'une caractéristique dans le prix final des biens immobiliers, comme les terres, les maisons, etc.. La formalisation mathématique de la méthode est due à Griliches [Griliches(1961)], [Griliches(1971)] et plus tard à Rosen dans son article de 1974 [Rosen(1974)] qui a donné la formalisation finale de la méthode. La pratique économique a montré que les modèles utilisés ont une forme linéaire, semi linéaire, ou semi logarithmique ou complètement logarithmique. Vu que la forme fonctionnelle n'est pas déterminée dans le modèle théorique, [Berndt(1990)] propose l'utilisation de la méthode Box-Cox qui change la variable  $X_i$ , en  $X_i^*$  selon la formule :

$$X_i^* = \frac{X_i^\lambda - 1}{\lambda} \quad (7.20)$$

La  $\lambda$  est le variable à évaluer. Si  $\lambda = 1$ , pour tous les variables ( $Y$  et  $X$ ) alors la forme fonctionnelle est linéaire. Quand la valeur en limite est  $\lambda \rightarrow 0$ , pour toutes les variables, la forme est log-log, et si  $\lambda$  va vers zéro  $Y$  et vers 1 pour  $X$ , alors le modèle sera semi-logarithmique dans le cas contraire le modèle est semi linéaire.

L'élément négatif de cette méthode reste le fait que, si  $\lambda$  ne tend pas vers zéro ou un, la méthode ne donne pas des réponses sur la forme fonctionnelle la plus souhaitable à utiliser.

La méthode des prix Hédoniques est un instrument important pour déterminer le niveau des consentements à payer des consommateurs en valorisant les aménités environnementales qui sont difficiles à valoriser directement en l'absence de marché spécifique. L'évaluation des aménités environnementales dans la zone littorale est tout à fait compatible avec cette méthode.

La méthode des prix hédoniques est très efficace, dans l'identification des aménités environnementales mais les modèles de la localisation des activités économiques est efficace dans l'identification des aménités environnementales. La méthode des prix Hédoniques permet d'expliquer la tendance des habitants de fuir les centres-villes pour des paysages plus jolis et pour des aménités environnementales plus importantes. ce phénomène ne pouvait pas être expliqué par la méthode du CDB. [Irwin(2002)] [Fuguitt(1985)]. Cette partie de la littérature conclut que la valeur de la propriété augmente si on s'approche

des espaces naturels libres, source d'aménité [Irwin(2002)], [Palmquist(1992)], [Leggett and Bockstael(200)], [Tyrvaïnen and Miettinen(2000)], [Doss and Taff(1996)]. Dans leur article [Kline and Wichelns(1998)] et [Duke and Hyde(2002)] listent les raisons qui valorisent les espaces libres et les paysages libres par les consommateurs : i) protéger l'habitat naturel, ii) protéger les eaux souterraines et iii) protéger les paysages naturels.

Ainsi les consommateurs sont prêts à échanger, au moins implicitement, des surfaces habitables avec des aménités environnementales. [Wu(2001)] a construit un modèle qui identifie le taux d'échange entre les espaces verts et les surfaces construites.

## 7.6 Conclusion

Le prix du foncier est une valeur qui est influencé par plusieurs facteurs qui sont liées avec les caractéristiques du foncier mais aussi avec l'utilisation final de la terre. On peut souligner que l'objectif d'utilisation final, reste l'élément principal qui fixé les caractéristiques importantes dans la formation du prix du foncier. C'est ainsi que en étudiant le marché foncier, les caractéristiques de formation du prix, les caractéristiques importantes dans la transaction on peut arriver à identifier l'utilisation futur du foncier.

La méthode des prix hédoniques arrive a décomposer assez bien le prix du foncier et nous donner des informations concernant l'utilisation futur du foncier.

# Chapitre 8

## Les principaux instruments des politiques foncières

### 8.1 Introduction

Comprendre les facteurs qui influencent la valeur du foncier était indispensable et nous verront plus loin comment nous avons intégré ce cadre conceptuel dans notre analyse du marché foncier du littoral albanais. Mais, avant d'entrer dans l'analyse de notre zone d'étude qui sera caractérisée au chapitre suivant, nous pouvons passer assez rapidement en revue les instruments que peuvent mobiliser les politiques publiques pour gérer la rente foncière dans des perspectives qui intègrent l'intérêt des tiers, c'est-à-dire pour partie des valeurs collectives comme la préservation des paysages et espaces naturels ou, de façon plus directement liée à l'aménagement, la mise en place des réseaux collectifs de voiries, eau, assainissement, etc.

### 8.2 Les droits de construction transférables (TDR)

La méthode des droits transférables du développement <sup>1</sup> est basée sur le concept que "les droits du développement font partie du groupe des droits qui accompagnent la propriété foncière"

[Machemer and Kalpowitz(2002)], [Mills(1980)] et ces droits peuvent ou non être utilisés ou vendus selon les préférences des propriétaires. Le transfert des droits de construction entre les parcelles est la base du mécanisme de

---

<sup>1</sup>Avec le terme développement, on comprend toutes les activités dont l'application sur la terre changera son utilisation vers des autres usages qui ne sont plus naturels ou agricoles.

contrôle de l'utilisation du foncier. Les premières modèles de cette méthode sont utilisées au milieu des années 1960 dans la protection des espaces verts [Lloyd(1961)], en constituant ainsi un moyen assez important des structures locales pour protéger les aménités locales dans les zones avec un fort pression foncier. La méthode utilise quatre éléments : i) la zone d'origine des droits (zone des offreurs), ii) la zone d'accueil (zone des demandeurs), iii) la détermination des droits de construction pour chaque parcelle et iv) le processus de transfert des droits de développement [Machemer and Kalpowitz(2002)]. La mise en oeuvre est assez simple et passe par un processus de zonage qui détermine les deux zones celle où on peut construire (zone d'accueil) et celle où on ne peut pas construire (la zone des offreurs), selon cette définition on définit le niveau des droits de construction pour chaque parcelle, de la zone des offreurs, droits qui ne peuvent pas être utilisés par les propriétaires, la zone étant classée comme non constructible. Toutefois il peut vendre ses droits à des promoteurs qui ont intention de construire dans la zone d'accueil. En vendant ces droits, le propriétaire garde pour la propriété sur le foncier, mais perd définitivement le droit de construire sur cette terre. La zone des offreurs garde son utilisation traditionnel de la ressource et les propriétaires ne perdent pas la rente due aux aménités environnementales ou à la localisation ce qui arrive généralement après un processus traditionnel de zonage.

Le promoteur va construire s'il arrive à devenir propriétaire de la zone d'accueil et à acquérir les droits de développement nécessaire auprès de propriétaires des zones des offreurs. Le propriétaire de la zone d'accueil peut alors tirer profit de la rente de la localisation (la parcelles est constructible). Ainsi, la rente de la localisation est divisée entre deux acteurs qui profitent de la localisation du foncier dans une zone avec des caractéristiques assez spéciales et, d'autre part, la communauté conserve des espaces non construits, et peut ainsi conserver les caractéristiques spéciales de la zone. Le modèle peut être applicable à la condition que l'autorité publique est en mesure d'imposer un zonage initial qui sera respecté à long terme.

Généralement le niveau du développement est constitué par deux coefficients d'urbanisation : le niveau normal de l'urbanisation fixé dans son zonage et un bonus d'urbanisation qui est appliqué sur les parcelles de la zone d'accueil. La taille du bonus incite les promoteurs d'acheter des droits de constructions de la zone des offreurs.

[Machemer and Kalpowitz(2002)], identifie quatre types de transfert selon la méthode du TDR : i) entre deux parcelles contiguës, ii) des parcelles dans le même district, iii) les parcelles de la zone urbaine et de la zone non urbaine qui sont localisée dans le même district, iv) des parcelles localisées dans la même préfecture mais dans des districts différents.

Il y a deux méthodes pour gérer le marché des TDR. Les droits de pro-

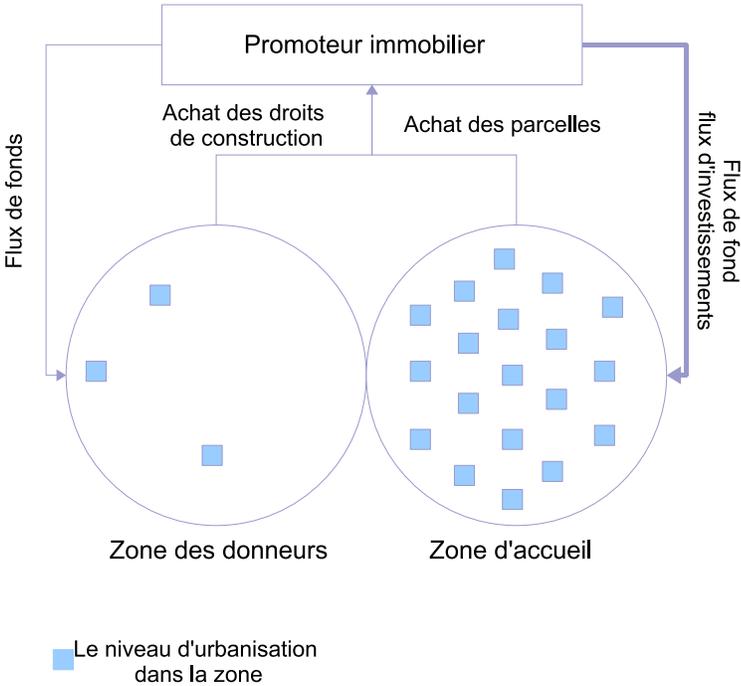


FIG. 8.1 – La fonctionnement de la méthode de TDR (Source : Apport personnel)

propriétés sont achetés par une banque de droits d'urbanisation. Ces institutions créent une liaison entre les vendeurs des droits de construction et les acheteurs potentiels, en respectant la loi de l'offre et la demande [Mills(1980)]. L'existence d'une telle agence peut permettre de réduire considérablement les coûts de transaction d'achat des droits du développement. Cette méthode est particulièrement importante lorsque les acheteurs et les vendeurs n'ont pas de liaisons entre eux.

Cette méthode est institutionnellement plus facile mais plus difficile pour assurer une pérennité du marché et les coûts de transaction sont beaucoup plus élevés. Dans le cas les propriétaires rendaient directement les droits aux constructeurs. Dans les conditions de propriété foncière de petite taille les coûts de transactions sont encore plus élevées. L'avantage de cette méthode est liée avec l'implication assez faible des institutions locales.

Le problème principal de cette méthode est liée avec la création d'un noyau de marché assez forte qui va assurer la pérennité du marché.

Notre analyse va s'appuyer sur le papier [Mills(1980)] qui explique le modèle de distribution du foncier.

On suppose que dans une communauté existe un nombre de parcelles avec des mêmes caractéristiques  $L$ , on suppose qu'existent un nombre  $n$ , d'utilisations sur la surface foncière. La  $\alpha_i$  représente la surface foncière utilisé dans un utilisation spécifique  $i$  et  $x_i$ , le nombre des unités  $i = 1, 2, \dots, n$ . Ainsi  $\alpha_i x_i$ , montre la quantité du foncier utilisé par la communauté locale dans l'utilisation  $i$ . La division du foncier entre les différents utilisations est :

$$\alpha \cdot x \leq L \quad (8.1)$$

On note  $P_i(x_i)$  le prix pour l'utilisation du foncier de la possibilité  $i$ ,  $C_i$  les coûts d'entretien fait par le propriétaire et les paiements des services publics. On note  $R$  le niveau net de la rente que produit la terre non bâtie (forêts, prairies ou surface agricole).

Dans les conditions d'une absence de politique d'organisation des usages des sols et de l'existence d'un marché foncier équilibré (quand il n'y a aucun autre utilisation alternative, si celui là n'est pas plus effective), la condition nécessaire sera :

$$x_i \cdot \frac{P_i - C_i - R - \phi}{\alpha_i} = 0 \quad (8.2)$$

et

$$\phi \cdot (\alpha \cdot x - L) = 0 \quad (8.3)$$

pour toutes les  $i$ , quand  $\phi$ , est une valeur positive produite par chaque parcelle de foncier. L'équation 8.2, est le niveau des profits du propriétaire foncier qui

sont égaux à  $R + \phi$ . Ils ne sont pas liées à l'utilisation du foncier parce que  $\phi$  est nul si la terre ne va pas se développer. On suppose que chaque unité de foncier est doté d'une TDR, pour tout les  $L$ . Si la terre va être développé, chaque propriétaire doit renoncer  $\beta_i$  TDR, de son propriété. Dan les marchés fonciers, et des TDR l'équilibre est :

$$x_i \cdot \frac{P_i - C_i - \beta_i \gamma - R - \phi}{\alpha_i} = 0 \quad (8.4)$$

et

$$\phi \cdot (\alpha \cdot x - L) = 0$$

$$\gamma \cdot (\beta \cdot x - L) = 0$$

La  $\beta$ , est un vecteur et  $\gamma$  est le prix fixé par le marché des TDR. L'équation 8.4, montre que le propriétaire du foncier a comme revenus/ unité de foncier  $R + \phi + \gamma$ , indépendamment du type de l'utilisation du foncier. Dans ce cas le,  $\phi$ , est zéro pour la période que la terre n'est pas développé  $\gamma$ , est zéro si les quantités des TDR sont plus grandes que la demande.

Avec cette analyse [Mills(1980)], conclue que indépendamment du type d'utilisation ou du nombre des TDR issues, cette méthode garde les caractéristiques de l'égalisation des profits dans un marché de la terre non parfait.

### 8.3 La taxe sur le foncier

Tous les taxes ont comme objectif la récolte des revenus pour la société mais elles poursuivent deux autres objectifs

- Un souci d'égalité : La taxation peut prélever le "profit sans raison ", du à la croissance du prix du terrain à bâtir vue l'approvisionnement de ces zones avec les réseaux d'urbanisation de transport ou la rente de localisation ;
- Une taxe peut poursuivre l'objectif de l'utilisation optimal de la ressource par l'incitation. Une taxe assez élevé incite les propriétaires de ne pas construire sur une surface en gardant la terre non développé. [Comby and Renard(1985)]

Dans son travail [Comby and Renard(1985)], "les profits assez élevés sont le résultat de l'augmentation du valeur du foncier qui change le statut. La fiscalité ne doit pas se considérer comme une source de revenues pour la société mais aussi comme une moyen important pour encourager le développement des zones les plus appropriées mais aussi pour contrôler le marché foncier et distribuer la rente entre tous les acteurs " La taxe foncière comme tous les

autres taxes a certain caractéristiques : i) une taxe que a des forts éléments incitatifs, ne peut pas avoir un rendement élevé, ii) Une taxe qui suit un objectif d'égalité, peut produire des éléments pervers dans l'incitation, sans parler du prix du foncier.

Henry George [George(1896)] dans sa pensée économique appuyait l'idée que la rente des propriétaires était liée avec l'amélioration technique et l'éradication de cette rente aurait produit l'éradication de la pauvreté. Mathématiquement, Léon Walras, a montré que la croissance du prix du foncier aurait une effet important dans la croissance économique [Comby and Renard(1985)].

A partir des années 1960 la théorie sur l'impôt foncier n'es pas très abondante, et cela parce que la valeur du foncier comme moyen de production en agriculture est en baisse. Il y a deux types des taxes qui sont appliques sur les propriétés immobilières (terrains, et constructions) l'impôt annuel sur la valeur du terrain et la taxe prélevé dans le moment de changement de propriété (héritage ou vente), ou dans le moment de changement de type d'utilisation ou de conditions de propriété (exemple : l'issue des permis de construire) [Comby and Renard(1985)] La taxation sur le foncier est liée étroitement avec l'utilisation définitif et l'application de la taxe est liée avec le moment de vente, de héritage, ou de légalisation de l'utilisation du foncier.

Dernièrement dans les pays en développement on voit l'utilisation de l'impôt foncier comme moyen pour la protection et l'améliorer l'utilisation de la ressource. Les questions les plus récurrentes actuellement sont : i) peut on utiliser la taxe sur le foncier pour des nouvelles raisons, ii) peut on utiliser la taxe sur le foncier pour améliorer l'administration environnementale, iii) peut on utiliser la taxe foncier pour améliorer l'administration du foncier ? [Kassahun(2006)], répond positivement aux ses questions. Il pense que la taxe peut jouer tout à fait ce rôle et que plus grande est le dommage, plus important est ne niveau de la taxe selon le principe pollueur-payeur. Il propose une taxe différencié sur le foncier, selon le niveau de l'administration (pratiques contre l'érosion) (le cas de l'Éthiopie). Le niveau de la taxe n'est pas liée avec la surface du foncier, mais avec les pratiques utilisées sur le foncier. Cette taxe s'inscrit dans le cœur du débat de l'égalité de la taxe entre les différents acteurs, et la taxe fixé sur le niveau du dommage payées par la société (soit des coûts environnementales, des coûts physiques payées par la société pour limiter le dommage les dommage causé par l'activité des privés). Quel est le niveau de taxe qu'on doit appliquer quand la terre va se développer ? On a utilisé le modèle de taxe proposé par Arnott [Arnott(2005)]. Le niveau de la rente d'une surface foncière avant le développement est :

$$n(t) = r(t)Q(K) - ipK \quad (8.5)$$

la  $n(t)$  est la rente du site,  $r(t)$  est la rente par unité de la structure dans le moment  $t$ ,  $Q(K)$  est le fonction de production de la structure qui est de la forme  $Q' > 0$ ,  $Q'' < 0$ ,  $i$  est le taux d'intérêt,  $p$  le prix par unité de capital et  $K$  la densité du développement (le rapport terre -capital). La valeur résidentielle du site sera calculé comme différence entre la valeur après le développement et la valeur de la structure. Formalisé la valeur résidentielle du site est présenté  $S(t) = P(t) - pK$  ou  $t > T$ . Avec  $\hat{T}$ , on va noter le moment dans lequel il est plus effective d'urbaniser la terre :

$$\begin{aligned} \sum(t) = \max_{\hat{T}(t), \hat{K}(t)} & \int_{\hat{T}(t)}^{\infty} r(u)Q(\hat{K}(t))e^{-i(u-t)} du - p\hat{K}(t)e^{-i(\hat{T}(t)-t)} \quad (8.6) \\ & - \tau \int_{\hat{T}(t)}^{\infty} \sum(u)e^{-i(\hat{T}(t)-t)} du \end{aligned}$$

Dans la littérature on connaît cinq cas de relation la terre avec la taxe.

1. La taxe sur la valeur de la terre qui est fixé sur la valeur de la terre, indépendamment du décision du promoteur concentrant le moment du développement ou la densité de développement. Cette taxe est neutrale ;
2. Une taxe invariable dans le temps taxe qui est neutrale :

$$\begin{aligned} \max_{T,K} & \left( \int_T^{\infty} r(t)Q(K)e^{-it} dt - pKe^{-it} - \int_0^{\infty} \tau_n n(t)e^{-it} dt \right) \quad (8.7) \\ & = \max_{T,K} \int_T^{\infty} r(t)Q(K)e^{-it} dt - \int_T^{\infty} ipKe^{-it} dt - \\ & \quad \int_T^{\infty} \tau_n(r(t)Q(K) - ipK)e^{-it} dt \\ & = \max_{T,K} (1 - \tau_n) \int_T^{\infty} (r(t)(K)e^{-it} dt \end{aligned}$$

les conclusions de deuxième relation va monter que si on n'applique pas la taxe, le promoteur pour maximiser le valeur présente du site, choisira  $T$  et  $K$ , si on applique une taxe du niveau  $\tau_n$ , développe les valeurs du  $T$  et  $K$ , qui maximise le valeur pressente du site ( sans le niveau de taxe), ainsi le niveau  $T$  et  $K$  n'est pas liée avec la taxe ;

3. La taxe sur la valeur de la rareté du site avec le passage du temps, la valeur de la rareté du site n'est pas liée avec les décisions des promoteurs ;

4. Si l'infrastructure sont totalement transférables les promoteurs, choisissent un fonction  $K(t)$ , et quand le niveau de la taxe est variable au fil du temps. Dans ce cas on aurait :

$$V(t) = \max_{K(u)} \int_t^\infty r(u)QK(u)e^{-i(u-t)} du - \int_t^\infty ipK(u)e^{-i(u-t)} du - \int_t^\infty \tau_V(u)V(u)e^{-i(u-t)} du \quad (8.8)$$

le  $\tau_v(u)$ , est le niveau de la valeur du site dans le moment  $u$ . Vu que le structures sont transportables il n'y a plus la condition du développement de la zone ;

5. Le système des taxes sur la valeur résidentielle de site :

$$V(t) = \max_{K,T} \int_T^\infty r(u)Q(K)e^{-i(u-t)} - pKe^{-i(T-t)} - \tau \int_t^T V(u)e^{-i(u-t)} du - \tau \int_T^\infty S(u)e^{-i(u-t)} du \quad (8.9)$$

la  $t < T$

$$S(t) = \int_t^\infty r(u)Q(K)e^{-i(u-t)} du - pK - \tau \int_t^\infty S(u)e^{-i(u-t)} du$$

la  $t > T$  Si on résolu  $V(t)$  et  $S(t)$  on aura

$$V(t) = \max_{K,T} \int_T^\infty n(u)e^{-(i+\tau)(u-t)} \quad (8.10)$$

la  $t < T$

$$S(t) = \int_t^\infty n(u)e^{-(i+\tau)(u-t)}$$

la  $t > T$

Le premier dérivé n'est pas atteint par  $n(T) = 0$

Les cas présentées dans le modèle de [Arnott(2005)], on voit que le système des taxes qui est utilisée assez massivement ne change pas le temps et la densité de construction, mais on des autres effets dans la surface construits.

## 8.4 Zonage et ces effets

Le zonage est l'instrument de l'administration du foncier le plus utilisé. Premièrement le zonage a une historique important quand il était permis d'utiliser la terre seulement dans quelques utilisations [Comby and Renard(1996)]. Il faut souligner que une des interdictions dans l'utilisation du foncier dans la zone littorale était le développement dans les zones littorales. Une autre forme de zonage était celle du zonage réglementé. Les surfaces qui font partie dans ce type de zonage ont des caractéristiques d'utilisation qui sont différentes des autres zones. La forme la plus simple de ce type de zonage concerne la délimitation d'une surface autour les zones urbaines dans les quelles l'urbanisation est possibles et les surfaces dans lesquelles l'urbanisation n'est pas permis. Bien que la forme la plus faible, son effet est assez important dans l'administration des zones urbaines, rurales et naturelles.[Comby and Renard(1996)] Premièrement on doit analyser la procédure de l'utilisation du foncier par le zonage. On peut utiliser le modèle élaboré par [Stull(1974)] qui est basé dans le modèle générale de la localisation des activités.

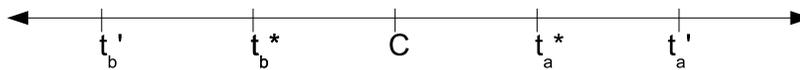


FIG. 8.2 – La distribution du foncier entre les utilisations industrielles et urbaines par rapport a un centre C (*Source : [Stull(1974)]*)

Dans la figure sont fixées deux segments en dehors d'une villes qui est développé linéairement. Ces segments ont la même logeur et montrent la surface que sera utilisée par les utilisations urbaines et par les utilisation industrielles. Bien que on ne fixe pas une surface pour l'urbanisation, on peut penser que la surface que sera utilisé pour ces raisons,  $t_b^*$  et  $t_a^*$  sera utilisé pour des activités économiques et la zone après  $t_b^*$  et avant  $t_b'$  sera utilisé par les habitant qui travailleront dans les activités économiques du premier segment. Il n'y a pas de raisons de penser que le point C ne va pas servir comme une centre de symétrie et que le phénomène qu'on a décrit dans une partie ne se reproduit pas aussi dans l'autre part. La localisation des habitants dépendra du maximisation du fonction d'utilité de la forme :  $u = u(x_1, x_2, \dots, x_n, q, t, t - t^{*2}$  sous conditions d'un fonction du budget de la

<sup>2</sup>Les  $x_i$  sont les bien et les services qui sont achètes par la famille,  $q$  est la surface de la terre en location,  $t$  la distance de la résidence du consommateur à la centre de la ville et  $t^*$  la distance de la limité extérieure du zonage à la centre de la ville.

forme  $y = \sum p_i x_i + mq + h(t)^3$ .

La localisation optimale est la maximisation du fonction de l'utilité sous contrainte budgétaire en tenant en conte que la localisation plus proche de la centre aura des externalités plus importantes (pollution par les activités économiques ) mais si on est localisée loin du centres  $C$  les coûts de transport seront plus importants. Ce problème n'a rien de spéciale que le modèle de CDB, la différence est de identifier le longueur des segments qui représenté la partie utilisé pour des raisons économiques.

La solution mathématique est plus facile si on se base dans le graphique ??.

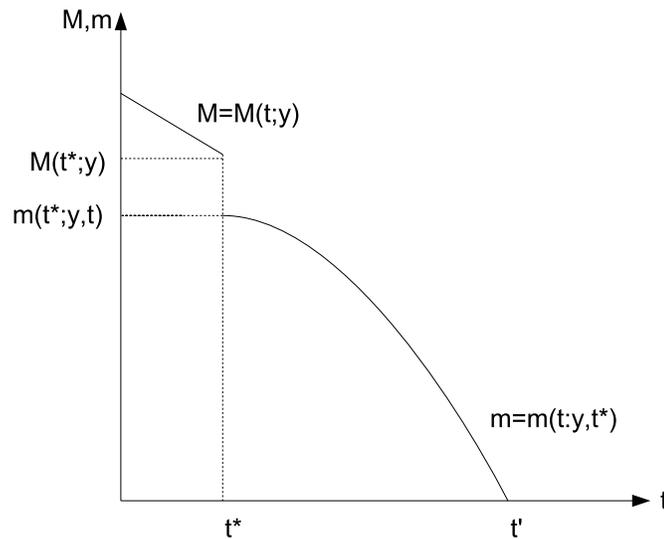


FIG. 8.3 – Le niveau de distribution du zonage selon le niveau de la rente (Source : [Stull(1974)])

La figure nous montre clairement que le niveau de la rente produit par les surfaces habitées, est plus basse que la rente des activités économique vue que si les surfaces économiques sont grandes, les coûts des travailleurs pour aller dans le lieux du travail ou pour visiter le centre de la ville seront plus grandes. Si on tient en compte que le niveau des produits et services  $x_i$ , est invariable alors le niveau des revenus qui seront utilisées pour la locations de la terre est toujours plus petite.

[Pogodzinski and Sass(1990)] fait une liste des travaux scientifiques fait sur le zonage et ces caractéristiques. Tableau 8.2, liste plus de vingt études

<sup>3</sup>Le  $y$  sont es revenus des habitants qui va s'installer dans la ville,  $p_i$  prix des biens et des services,  $m$  taux de la rente annuelle payé chaque année,  $h$  coûts de transport  $h'(\cdot) > 0$

| Auteur              | Juridic    | MP | VE                        | VEx          | MPex | Cons  | Prod           | Utilité | Ph | Model | Zon age         |
|---------------------|------------|----|---------------------------|--------------|------|-------|----------------|---------|----|-------|-----------------|
| Ohls(74)            | 1(2)       | J  | Ç<br>T                    | L,<br>A      | P(m) | ident | ?              | +/-     | ?  | ?     | min lot<br>size |
| Stull(74)           | 1(2)       | J  | loc,<br>A                 | loc          | P    | ident | LPRC           | +       | ?  | l     | large<br>lot    |
| White(75)           | 1(2)       | J  | ÇT,<br>loc                | Ç-<br>ag     | J    | ident | ?              | -       | +  | mc    | land,<br>cap    |
| Hamilton<br>(75.76) | +          | P  | MP<br>P,<br>J,<br>H,<br>X | A            | J    | mob   | ?              | +       | ?  | ?     | min,<br>hous    |
| Courant<br>(76)     | 1          | P  | Ç<br>T,Ç<br>H             | L,<br>am     | J    | ident | PC-<br>H,<br>L | -       | +  | ?     | lot k/l         |
| Helpman<br>(77)     | 1(2)       | J  | loc,<br>A                 | lot          | P    | ident | LPRC           | +       | ?  | ?     | l lot           |
| Moss<br>(77)        | 1(2,<br>3) | J  | Ç<br>T,<br>Ç<br>H         | L, t         | P    | ?     | LR-<br>H       | ?       | +  | ?     | min lot         |
| Fischel<br>(78)     | +          | P  | ÇT,<br>MPP,<br>P,<br>ÇH   | L            | P    | med   | MP             | -       | +  | ?     | nonspec         |
| Rubinfield<br>(78)  | 1          | J  | loc                       | ÇK           | J    | ident | LRPC           | -       | +  | bc    | large<br>lot    |
| Büttler<br>(81)     | disa       | J  | Ç<br>T,<br>ÇH,<br>loc     | A,<br>Ç<br>K | J    | ident | LRPC           | -       | +  | mc    | change<br>ments |
| Clapp<br>(81)       | 1          | J  | ÇH                        | pf,<br>U     | P    | mob   | non<br>comp    | ?       | -  | ?     | -               |

TAB. 8.1 – Les modèles du zonage dans la littérature économique

|                |      |   |                |           |   |           |            |     |                  |     |                 |
|----------------|------|---|----------------|-----------|---|-----------|------------|-----|------------------|-----|-----------------|
| Grieson (81)   | 1    | J | ÇT, ÇH         | Dem       | P | ?         | LRPC       | +/- | +/-              | ?   | densité         |
| Crone (83)     | 1    | J | ÇT             | ÇK, ÇT    | P | ?         | LRPC       | +   | ?                | ?   | grandeur du lot |
| Henderson (85) | 1    | J | H, X, L, K, ÇH | ÇK, ÇT    | J | ident     | LRPC - CRS |     | P<br>H<br>H<br>+ | ?   | lot densité     |
| Pines (85)     | 1(4) | J | ÇT, loc        | U, ÇT-buj | P | ident     | ?          | +   | ?                | mc  | lot grandeur    |
| Sullivan (86)  | +    | J | W, ÇH, ÇT, loc | U, ÇK, A  | P | ident     | LRPC       | +   | +                | mc  | rappot k/l      |
| Epple (88)     | 1    | P | t, ÇH, j       | pf, MPP   | J | semi dent | ?          | +/- | ?                | NFP | lot             |
| Sheppard (88)  | 1    | J | ÇH             | A         | J | semi dent | ?          | +/- | +/-              | mc  | mc              |
| Mills (89)     | 1    | P | ÇL             | A         | P | ?         | ?          | -   | ?                | ?   | ?               |

TAB. 8.2 – Les modèles du zonage dans la littérature économique

faites pendant les années 70-80

[Ohls et al.(1974)Ohls, Weisburg, and White], [Stull(1974)], [White(1975)], [Hamilton(1975)], [Courant(1976)], [Helpman and Pines(1977)], [Moss(1977)], [Fischel(1978)], [Rubenfeld(1978)], [Büttler(1981)], [Clapp(1981)], [Grieson and White(1981)], [.Crone(1983)], [Henderson(1985)], [Mills(1989)], [Pines and Sadka(1985)], [Sullivan(1986)], [Sheppard(1988)], [Epple et al.(1988)Epple, Romer, Romer, and Filimon], qui ont étudié des différentes formes de l'administration des surfaces par l'utilisation du zonage<sup>4</sup>. Le tableau est très importante pour comprendre les modèles du zonage et leur caractéristiques.

### 8.4.1 La modélisation du zonage de la part de l'offre

La liaison du zonage et de l'offre est étudié par plusieurs auteurs ([Ohls et al.(1974)Ohls, Weisburg, and White], [Courant(1976)], [Sheppard(1988)], [Büttler(1981)]).

Le modèle de [Ohls et al.(1974)Ohls, Weisburg, and White], présente le zonage comme une diminution continue de la surface foncière pour le secteur de logement. Ils arrivent dans le conclusion qu'il n'est pas possible de déterminer le signe des effets qu'a le zonage dans le prix définitif de la terre. La valeur de cet effet est dépend de l'élasticité de la demande sur le foncier dans le secteur de construction des logements. [Courant(1976)] analyse les conditions du zonage en grands lots et de l'offre des services urbaines dans une zone qui est destiné pour les constructions, on voit l'augmentation du niveau du prix et diminution du niveau d'utilité. [Sheppard(1988)], construit un modèle spatial, la caractéristique positive de ce modèle est qu'il prend en considération des différents types de consommateurs. Ainsi il arrive a déterminer l'offre et la localisation de ce dernier quant il y a différents classes de consommateurs avec des niveaux différents de revenus. L'équilibre de cette offre avec la demande produit des zones d'urbanisation qui sont des circuits concentriques qui sont habités par les personnes de la même classe sociale.

---

<sup>4</sup>Les colonnes du tableau représentent les caractéristiques des modèles : Juridiction- dans combien de districts est applique le modèle les zones sont entre parenthèses, avec Mp- on a noté les bien publiques et si le zonage aide dans leur production, Ven- variables endogène pour le zonage, Vex- variables exogènes pour le zonage, MPex- autres bien publiques, Kon- supposition que le consommateur agit dans le même façon ou non, utilité- l'analyse concernant les effets de l'analyse dans le niveau de l'utilité ou efficience, Ph- prix de lieu de logement, model- le type du modèle urbaine utilisé, Zonage - le type de zonage pris en consideration. Les variables sont : A- le niveau des revenus, ÇT-le prix du foncier, ÇH-le prix de l'habitation, ÇT-ag - le prix des produits agricoles, H-surface de l'habitation utilisée, MPP-les bien publiques offerts par les institutions publiques, J- district, t-taxe, ÇT-agr-le pris de la terre agricole, U-utilité, K-capitale.

[Büttler(1981)], dans son modèle représente trois formes différentes de zonage : i) zonage selon le nombre des étages, ii) zonage selon l'hauteur des immeubles et iii) densité. Les constructeurs des immeubles dans le modèle [Büttler(1981)], sont maximisant du profit, et produisent des logements qui ont des caractéristiques différentes mais aussi sont localisées d'une différemment de la centre de la ville.

## 8.5 Les point a retenir de la littérature (en guise de conclusions)

Ce chapitre assez important de notre travail nous a présenté plusieurs éléments théoriques qui ont crée une ensemble général nécessaire dans la construction de la méthodologie pratique, dans son application et en fin dans l'analyse des résultat de recherche.

La partie théorique nous a aide de comprendre :

- La valeur et l'utilisation définitive de la terre. L'analyse économique nous a présenté avec le fait que la valeur de la terre est liée étroitement avec son utilisation et son production total. Si la terre a des avantages importantes agricoles (niveau important de fertilité), le produit le plus efficace va donc utiliser le foncier (la rente de la localisation), en construisant ainsi les paysages qui ne sont pas occasionnelles mais ils sont construits par la rente de localisation qui distribue les cultures mais aussi les activités agricoles. Le marche foncier est l'institution qui dirige les terres vers les utilisations les plus efficaces économiques qui cherchent de s'installer dans la zone. Le prix du foncier d'une surface délimité représente la somme actualisé des rentes de la terre sur un horizon non fini du temps. Le prix de la terre est constitue par la somme actualisé de la rente agricole et de la rente de l'urbanisation si la terre va être utilisé dans le secteur urbaine après le passage par le marché foncier. Le deuxième élément est la méthode la plus efficace dans le gestion du foncier. Bien sûr que cette discussion est liée avec les marchés qui dans leur fonctionnement créent des externalités. La présence des externalités demande l'intervention des institutions publique pour réduire le coût de dommage qui doit être supporté par la société ;
- Les instruments des politiques publiques qui tentent l'optimum social. Dans les instrumentes qui sont utilisées pour améliorer la gestion de la ressource on a présenté le zonage qui est un instrument assez puissant mais qui demande un appui institutionnel assez important, et dans la condition des pays avec des institutions faibles, l'instrument de zo-

nage ne peut pas être utilisée efficacement. La taxation est un autre instrument assez efficace, mais dont l'effet n'est pas immédiat. assez important.

En fin on doit dire que la terre est une ressource naturelle assez spécial parce que il a plusieurs utilisations (moyen de production, capital, stock de richesse) est administré dans des marchés qui sont construits sur plusieurs axes de recherche. La stratégies des acteurs du marché est la production des utilisations agricoles et non agricoles, entre l'efficience privé et celle de la société. Comme souligne [Coulomb(1999)], la question foncière est liée étroitement avec la question de l'Etat.



# Chapitre 9

## Approche de la zone d'étude

### 9.1 Introduction

Les informations nécessaires à notre travail sont issues de la recherche et de publications albanaises, mais aussi dans des langues étrangères, ainsi que d'une période du travail de terrain avec l'organisation d'enquêtes avec des agriculteurs qui ont vendu de la terre pendant la période 1992-2005. Les ressources principales qu'on a utilisées dans notre travail sont les suivantes :

1. Les informations générales concernant le développement de l'agriculture et les caractéristiques sociales et économiques de la zone. Pour ces informations on a utilisé les publications du Ministère de l'Agriculture de l'Alimentation et la Protection des Consommateurs (MAAPC), les Directions Régionales de l'Agriculture, l'Institut des Statistiques (INS-TAT), etc. ;
2. Les informations concernant le marché foncier en Albanie et particulièrement dans notre zone d'étude et les effets qu'il a dans les structures agraires et leur développement dans le futur ;
3. Les informations primaires collectées pendant le travail pratique dans la zone dans la période juin - septembre 2005 sur le niveau des transactions faits dans la zone ;
4. Les informations recueillies en analysant les registres cadastraux. Ces informations vont nous permettre d'établir les zones où le marché foncier était le plus développé ;
5. Les personnes ressources du village (les chefs des villages) qui nous ont fourni un exposé général concernant le marché foncier dans la zone, mais aussi des listes avec les exploitants qui avaient vendu au moins une fois de la terre.

Les enquêtes auprès des exploitants constituent une étape assez importante de notre étude car leur réalisation qui représentait une tâche assez lourde, était le seul moyen d'obtenir de l'information utilisable sur tout un ensemble de caractéristiques nécessaires pour l'analyse des transactions. Les informations de l'Office des Cadastres présentaient certains manques qui rendaient difficile l'utilisation de ces informations dans un modèle économétrique, en particulier concernant le prix et les conditions des transactions.

Brièvement on peut dire que les enquêtes étaient indispensables pour les raisons suivantes :

- Bien que dans les registres cadastraux aient été établies toutes les caractéristiques de la localisation de la parcelle qui est vendue, elles ne montrent pas la position de la parcelle relativement aux voies de communication routière, la plage, etc.<sup>1</sup> ;
- Dans les registres cadastraux ne figurent pas les transactions récentes qui ne sont pas encore enregistrées, mais qui ont un intérêt particulier pour notre recherche ;
- le prix qui est déclaré dans les offices cadastraux n'est pas toujours le prix réel de la transaction (l'impôt sur les transaction est calculé sur le niveau du prix ; ce qui incite évidemment les agents à réduire sensiblement le prix déclaré compte tenu de la faible capacité des institutions à contrôler les prix réels de la zone) ;
- La difficulté de collecter toutes les informations disponibles dans les offices cadastraux ;
- L'information des registres cadastraux ne nous permet pas d'avoir des informations sur les familles des exploitants, le développement économique et social de la zone, l'infrastructure et le développement du secteur touristique dans la zone. Ces informations étaient cependant indispensables pour notre recherche ;
- Dans notre étude, il était indispensable d'avoir des informations concernant l'organisation du marché les conditions de la transaction, les informations concernant les acheteurs et sur l'utilisation finale du foncier, etc.

Vu tous les points ci-dessous les enquêtes étaient une étape indispensable dans notre étude. Notre étude a suivi deux approches principales : i) approche diachronique (pendant une période de quinze ans), méthode indispensable pour comprendre le développement du marché foncier en général et en particulière les zones de notre étude. Une étude statistique n'aurait pas fourni les éléments d'analyse du phénomène pendant les dix dernières années. ii) Une

---

<sup>1</sup>Pour les parcelles qui ne sont pas en contact direct avec la plage ou les axes automobiles, on ne peut pas déterminer les distances avec ces infrastructures.

approche spatiale (l'étude a été réalisée dans un espace de quelques dizaines kilomètres de long et de quelque kilomètres de large), qui nous permet d'identifier la différence qui existe entre les différentes zones, en comprenant ainsi les caractéristiques d'évolution. Notre travail est lié avec l'utilisation des éléments méthodologiques les plus efficaces, dans le but d'avoir des informations les plus réelles et complets possibles.

Le tableau 9.1, présente un résumé des nos choix méthodologiques et du contenu de notre étude. Le déroulement de ces activités est analysé plus en détail dans la partie suivante de ce chapitre.

## 9.2 La zone d'étude

Le choix de notre zone d'étude était en même temps difficile et facile. Difficile parce que la zone côtière albanaise (plus de 350 km) a connu des forts changements pendant les quinze dernières années, mais aussi facile parce le développement du marché foncier dans la zone d'étude identifiait clairement les districts de notre choix en comparaison avec les autres districts côtiers. La zone choisie pour mener notre étude est la zone de districts Durrës - Kavaja. Les raisons qui ont guidé notre choix sont :

- dans cette zone sont réalisées le plus grand nombre de transactions sur le foncier au niveau national ;
- dans cette zone, il y a un développement ancien du secteur touristique, aidé aussi par la population de Tirana qui a traditionnellement utilisé la zone comme destination de vacances ;
- dans la zone, il y a un développement assez fort de l'agriculture, ce qui renforce la concurrence existant entre les différentes activités qui convoitent l'utilisation du foncier.

Dans cette zone, on a choisi les cinq villages ayant le plus grand développement du marché foncier et du secteur touristique. Les villages sont : Shkallnuer, Kryemëdhej, Golem, Qerret, Spillej. Le choix des villages s'est fait selon le niveau des transactions réalisées pendant la période 1992-2005, repérées à partir des registres cadastraux des districts. Il faut souligner que dans aucun des districts, il n'y avait de statistiques rassemblant les transactions foncières et les villages les plus impliqués par ce phénomène. Il était donc nécessaire, de réaliser une période travail pratique préalable dans la zone côtière. Dans le graphique 9.1 on a montré les villages dans lesquels on voit un développement du secteur touristique. Les villages enquêtés sont marqués par la sigle "SA".

|                                      | <b>Les éléments pratiques de la méthodologie</b>                        | <b>Les caractéristiques de notre étude</b>   |
|--------------------------------------|---|--|
| Le choix de la méthodologie pratique | Information disponible par les enquêtes                                 | Des enquêtes pratiques dans la zone côtière  |
|                                      | Détermination de la zone d'étude  | La zone des districts Durrës - Kavaja qui est la zone la plus atteinte par le phénomène                          |
|                                      | Le choix des exploitants  | Selon les surfaces vendues (à partir des registres cadastraux)   |
|                                      | Le questionnaire utilisé  | Questionnaire semi-fermé   |
|                                      | L'organisation des enquêtes   | L'organisation d'un nombre d'enquêtes qui arrivent à expliquer le phénomène dans la zone                         |
| Récolte des informations pratiques   | Les enquêtes (les enquêtes personnelles avec le chef de l'exploitation) | Enquêtes village   |
|                                      | Contrôle des enquêtes   | Contrôle par les questions, contrôle par téléphone, contrôle physique  |
| L'élaboration d'information          | Le modèle économétrique   | Le modèle est du type $y = ax + b + \epsilon$ qui prend en compte les faits économiques et sociaux dans le pays. |
|                                      | L'analyse de la variance du prix  | Détermination des caractéristiques importantes dans le prix final de la transaction.                             |

TAB. 9.1 – Les parties de la méthodologie de notre étude (*Source : élaboration personnelle*)

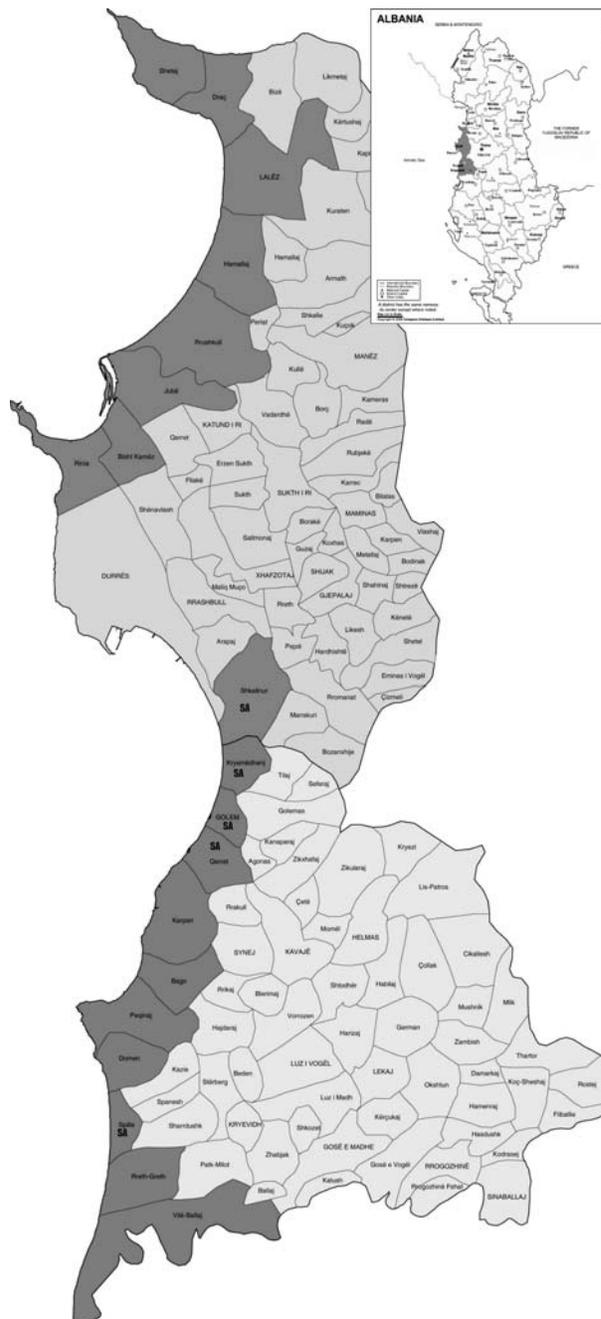


FIG. 9.1 – La zone d'étude

### 9.2.1 Le choix des exploitations enquêtées

Le choix des exploitations enquêtées s'est fait à partir des trois caractéristiques suivantes :

- les informations existantes sur la zone d'étude, et ses caractéristiques économiques et sociales. La zone d'étude a été préalablement analysée dans le cadre d'une étude approfondie dans la période 2000-2002 dans le cadre d'un master qui avait comme objectif principal les relations entre les stratégies exploitation — tourisme [Guri(2002)]. Dans ce travail, on précise les des caractéristiques économiques de la zone et aussi la création, les caractéristiques, et le développement du marché foncier dans la zone ;
- On a collecté des informations concernant le nombre de transactions en utilisant les registres cadastraux, des districts concernés. Dans ces registres on a identifiés les exploitants qui avaient vendu de la terre et les caractéristiques des transactions (la surface vendue, l'année de la vente, les acheteurs). Ces listes ont été mises à la disposition des enquêteurs, pour être utilisées pendant les enquêtes (contrôle des informations obtenues par les enquêtes). Ce contrôle est indispensable pour les enquêtes de ce type ;
- Les informations recueillies par les personnes ressources dans la zone. Avant la période des enquêtes, les enquêteurs ont contacté les personnes ressources<sup>2</sup> de la zone. On collecté des informations générales sur le marché foncier dans le village, sur les acteurs principaux, spécialement pendant la période 2002-2005, période dans laquelle les informations étaient assez maigres. Les informations ont été recueillies à partir d'un questionnaire ouvert sur le village.

Les trois sources d'information qu'on a citée nous ont aidés à identifier clairement les exploitants qui avaient vendu de la terre pendant la période 1992-2005, mais aussi à réunir des informations intéressantes concernant l'organisation sociale et économique de la zone.

### 9.2.2 Le questionnaire utilisé

Le questionnaire utilisé dans le processus est fermé et construit en sept grandes parties (voir annexes) :

1. Les questions générales, concernant l'exploitation, la famille, son origine, le nombre des membres (ceux en âge de travailler, la répartition

---

<sup>2</sup>Les personnes ressources, sont généralement les chefs des villages, avec lesquels on a entretenu des enquêtes villages avant les enquêtes individuelles auprès des exploitants.

des sources de revenu entre emploi agricoles et non-agricole, ceux qui travaillent dans le village et ceux qui travaillent hors village, etc.);

2. Les caractéristiques générales de l'exploitation et sa localisation, les modes d'appropriation de la terre, les changements de la SAU pendant la période 1992-2005. La localisation de l'exploitation par rapport aux axes routiers, les centres touristiques, le niveau des friches, le nombre des parcelles, leur localisation et la distance entre elles, etc.;
3. Les caractéristiques de la terre vendue qui constituent aussi la partie la plus importante de notre enquête avec le prix de la transaction, la localisation de la parcelle en espace en la situant par rapport aux axes routiers, mais aussi la mer, la ville, etc. Tous ces éléments constituent des indicateurs importants dans la détermination du prix des terres dans la zone, mais aussi nous donnent des indications sur l'utilisation possible du foncier dans autres activités économiques (tourisme, constructions urbaines, etc.).
4. Le quatrième groupe de variables concerne la détermination des conditions de transactions dans une zone spécifique : qui sont les acheteurs, quelles sont leurs origines, comment entrent en contact les acheteurs et les vendeurs, comment est déterminé le prix de transaction (sont les acheteurs qui déterminent les prix, sont les vendeurs ou le prix est fixé par une entente entre les acteurs), qui payent les coûts administratifs, etc.
5. Les variables de ce groupe concernent les caractéristiques des terres achetées pour des raisons agricoles. Ces variables tendent à spécifier s'il y a un marché foncier pour des terres agricoles dans les zones d'étude, et les caractéristiques de ce marché.
6. Les caractéristiques générales du village. Ces questionnaires vont nous permettre d'avoir des informations sur les conditions économiques et sociales dans le village (le niveau des infrastructures routières, l'énergie, la télécommunication, l'ordre public, etc.). Il est important de souligner les conditions du développement touristique et les aménités environnementales (mer claire, belles plages, etc.);
7. Les informations générales sur le développement touristique dans la zone. Ce groupe de variables (qui est aussi le dernier groupe de questions) concerne le niveau de fréquentation touristique, les constructions touristiques, les unités de commerce, etc.

### 9.2.3 L'organisation des enquêtes

Les enquêtes se sont déroulées pendant les mois juin à septembre 2005 dans notre zone d'étude. On a organisé presque 450 enquêtes avec des exploitants des villages : Kremëdhej, Golem, Qerret, Spillej du district de Kavaja et Shkallnuer, Rinia du district de Durrës. De ces enquêtes, on en a retenu seulement 393, car après le contrôle 57 enquêtes sont apparues non utilisables<sup>3</sup>. Dans les familles qui avaient vendu de la terre plusieurs fois, on a pris en considération la dernière transaction, pour deux raisons spécifiques : i) elle nous permet de déterminer plus précisément l'organisation des transactions, le prix et les caractéristiques qui déterminent le prix du foncier et ii) une base de données assez récente nous permet de faire des projections et d'élaborer des politiques plus précises.

Comment on peut voir sur le tableau, la plupart des transactions identifiées dans les enquêtes s'est déroulée après l'année 1996 (85,5% des enquêtes totales). Il y a une double explication à cette distribution des enquêtes :

- Les transactions foncières ont été légalisées avec la loi No 7980 du 27.7.1995, quatre ans après le processus de distribution du foncier ; ce qui réduit considérablement les transactions foncières avant l'année 1995 (absence de cadre législatif, sécurité peu importante offerte par le vendeur qui n'avaient pas à cette époque des titres de propriété et de droit de vendre le foncier). La majorité des transactions qui se sont réalisées avant 1995 était illégale et dans des surfaces qui étaient propriété de la famille avant et après la collectivisation ;
- On ne peut pas attester que le rapport des transactions pendant les deux périodes garde le même rapport comme on l'a présenté dans les enquêtes (bien que les transactions après 1997 soient beaucoup plus nombreuses que celles avant cette date), mais on a favorisé les transactions qui ont été réalisées après 1997. Enfin, il faut dire que pendant la période 1992-1994, on n'a pas eu des transactions dans notre base de données.

Les deux caractéristiques citées ont produit ce partage de transactions dans notre base de données. Le partage inégal des enquêtes entre les deux périodes n'a pas d'effet sur les résultats finaux de notre travail, car notre objectif n'était pas de comparer le développement des transactions entre les deux

---

<sup>3</sup>Ces sont des enquêtes organisées dans le village Rinia. Dans ce village on avait vendu des surfaces considérables du foncier, mais elles étaient achetées toutes pas la même entreprise qui voulait construire dans la zone des citernes de stockage de carburants. Toute la surface était vendue en petites parcelles et pendant la même année et avec le même niveau de prix.

| Année | Nombre des enquêtes | Pourcentage |
|-------|---------------------|-------------|
| 1992  | 1                   | 0,25        |
| 1995  | 11                  | 2,8         |
| 1996  | 45                  | 11,45       |
| 1997  | 19                  | 4,83        |
| 1998  | 46                  | 11,70       |
| 1999  | 29                  | 7,38        |
| 2000  | 76                  | 19,34       |
| 2001  | 22                  | 5,60        |
| 2002  | 27                  | 6,87        |
| 2003  | 35                  | 8,91        |
| 2004  | 39                  | 9,92        |
| 2005  | 43                  | 10,94       |
| Total | 393                 | 100         |

TAB. 9.2 – Distribution des enquêtes selon les années

périodes (cela aurait impliqué de constituer des échantillons représentatifs de l'ensemble des transactions foncières dans la zone), mais d'analyser les caractéristiques du marché. Le nombre des enquêtes est sensiblement le même pour chaque village (sauf pour le cas de Golem qui est le plus grand village et le plus concernée par le phénomène ; ce qui justifie un nombre plus important d'enquêtes).

| Village    | Nombre d'enquêtes | Pourcentage |
|------------|-------------------|-------------|
| Golem      | 140               | 35,6        |
| Kryemëdhej | 59                | 15          |
| Qerret     | 75                | 19          |
| Shkallnuer | 58                | 14,7        |
| Spillej    | 61                | 15,5        |

TAB. 9.3 – La distribution des enquêtes selon les villages

#### 9.2.4 La réalisation des enquêtes

Les enquêtes ont été réalisées avec le chef de l'exploitation et sans la présence des autres membres de la famille. L'information demandée dans cette enquête est délicate à collecter et à contrôler et, pour cette raison, les enquêteurs devaient d'abord instaurer une certaine confiance avec l'enquêté pour arriver à avoir des informations complètes et assez proches de la réalité. Pour remplir ces conditions le questionnaire d'enquête a été organisé en trois parties principales : i) présentation avec l'enquêté, ii) collecte des informations concernant le niveau de prix, les conditions des parcelles mises en vente et les conditions des transactions qui déterminent le prix entre les acheteurs et les vendeurs, l'utilisation actuelle de la terre et la décision de réaliser autres ventes. Toutes ces données constituent la base principale des informations utilisées dans notre étude. iii) collecte d'informations générales relatives au développement économique, social et touristique du village.

#### 9.2.5 Le contrôle des enquêtes

Le contrôle des enquêtes est fait principalement dans deux formes :

- Pendant tout le processus d'enquêtes, les enquêteurs<sup>4</sup>, ont utilisées les informations disponibles des registres cadastraux et les informations du travail préalable dans la zone d'étude pour contrôler les informations recueillies par les enquêtes. On a constaté que les parcelles qui avaient les mêmes caractéristiques au sein d'un village avaient des prix sensiblement égaux ou très proches. Cela permettait aux enquêteurs de contrôler les informations en utilisant des questions spécifiques qui étaient prévues dans le protocole du contrôle (si le prix de vente était bas, les enquêteurs devaient reprendre la question ultérieurement, non plus par  $m^2$ , mais pour toute la surface vendue si les prix étaient encore plus bas que la moyenne du village, on refait la question une autre fois, cette fois-ci comme différence entre les prix avec lesquels il serait prêt à vendre, dans le futur après qu'on ait demandé préalablement aux exploitants le niveau absolu des prix futurs. Il faut souligner que le but de ce contrôle n'était pas d'aplatir les prix dans une moyenne de village, mais de limiter le plus possible la marge d'erreur dans la réalisation des enquêtes.
- D'un autre côté, on a recontacté par téléphone ou directement les exploitants qui étaient déjà enquêtés (10% de l'échantillon), pour vérifier la réalisation des enquêtes.

### 9.2.6 L'élaboration des données

La création de la base des données avec le logiciel Acces permettait de contrôler les valeurs pendant la saisie. Parmi les contrôles automatiques, on peut noter :

1. Le contrôle automatique des valeurs de certains variables qui sont intégrés dans une variable plus large (le nombre des membres de la famille en âge de travail ne peut pas être plus grand que le nombre total des membres de la famille, la surface vendue ne peut pas être plus grande que la surface totale de l'exploitation, etc.). Un contrôle automatique est utilisé pour les questions relatives à la famille, la surface de l'exploitation, la surface vendue, la surface totale, etc.
2. Le contrôle de certains variables en tenant en compte des événements historiques et sociaux qui ont lieu dans la zone. Ce type de contrôle était lié avec les dates principales de l'historique de l'exploitation de la zone (le partage de la terre et les autres dates de l'historique agricole de la zone), la surface de la terre vendue (qui ne peut pas être supérieure

---

<sup>4</sup>Les enquêtes sont réalisées par 12 enquêteurs qui ont réalisé les questionnaires pendant les mois juin - août 2005

10 ha car la SAU de l'exploitation est beaucoup plus petite, etc.). Ce type de contrôle est moins performant que le premier, mais il reste un atout important .

3. Le contrôle des valeurs qualitatives par l'utilisation les liste de choix (la liste des lieux géographiques, etc.).

### 9.3 Les caractéristiques générales de la zone

L'analyse des résultats de notre étude ne serait pas possible sans analyser d'abord les caractéristiques de notre zone d'étude. L'analyse de l'unité de la famille, le niveau de chômage, le rôle de l'agriculture dans les revenus de la famille, les caractéristiques principales de la surface cultivée, vont nous permettre d'avoir une vue générale du développement économique et social de la zone plus complète.

#### 9.3.1 La famille et le développement démographique de la zone

L'analyse de la famille est un des éléments principaux qui permet la compréhension des stratégies des exploitations. De l'autre côté la famille est un facteur important de production parce qu'elle englobe la force de travail de l'exploitation. L'analyse de la famille rurale dans les pays en transition reste une étape d'étude nécessaire.

La taille moyenne des familles dans notre zone d'étude varie de 4.53 membres pour le village de Golem, à 6.1 membres pour le village Qerret (selon les enquêtes). Ces écarts peuvent être interprétés comme le produit des caractéristiques historiques, sociales et économiques de la zone.

Dans l'organisation des familles, on voit une différence entre les villages qui ont été traditionnellement touchés par le développement touristique et ceux qui sont restés plus isolés. Si on fait une comparaison entre le village Golem qui était le seul centre de vacances dans le district de Kavaja avant les années 1990, et les autres villages, on constate une taille des famille plus petite et moins liée avec la terre que dans les autres villages où on note un attachement beaucoup plus fort à la terre. L'organisation des familles est liée aussi avec la distance entre le centre du village et la voie carrossables. Plus petite est cette différence, plus petites sont les familles (en moyenne, mais aussi concernant la variance) <sup>5)</sup>

---

<sup>5)</sup>La déviation standard des membres de la famille est comparable entre les villages et a tendance à s'accroître avec la taille moyenne de la famille (La déviation standard pour

| Village/Variable   | Golem | Kryemëdhej | Qerret | Shkallnuer | Spillej |
|--|-------|------------|--------|------------|---------|
| Nombre moyen des membres de la famille                           | 4,35  | 4,8        | 6,1    | 5,4        | 5,9     |
| Nombre moyen des membres en âge de travail                       | 3,14  | 2,8        | 4,7    | 4,2        | 3,4     |
| Nombre moyen des travailleurs dans l'exploitation                | 0,5   | 1,55       | 3,22   | 2,43       | 2,44    |
| Nombre moyen de travailleurs qui travaillent hors l'exploitation | 2,5   | 1,2        | 1,4    | 1,7        | 1       |

TAB. 9.4 – Les caractéristiques des familles dans la zone d'étude (*Source : Enquêtes personnelles* )

Le nombre moyen des membres de la famille est un indicateur qui va être accompagné des autres indicateurs de la famille comme les membres en âge de travail, et surtout le rapport entre les travailleurs dans l'agriculture et hors l'agriculture.

Le graphique 9.2 montre clairement que, sauf pour le village de Golem qui embauche seulement 17% de la main-d'œuvre dans les familles enquêtées, pour les autres villages le travail agricole reste majoritaire dans la zone. Le cas du village Golem est particulier pour certaines raisons à partir du travail prédiagnostique et le travail fait en préalable [Guri(2002)] :

1. Le développement traditionnel du secteur touristique et des services dans le village a créé des offres de travail hors le secteur agricole. Les restaurants, les hôtels et l'industrie de construction constituent les principales sources d'emploi pour les membres des familles du village Golem ;
2. La distance du centre de village avec les axes routiers nationaux et la courte distance avec les villes de Durrës et de Kavaja ;
3. Traditionnellement, Golem avait également eu d'autres activités qui

---

les villages de la zone d'étude est 1,11 pour Golem, 1,2 pour Kryemëdhej, 1,6 pour Qerret, 1,07 pour Shkallnuer et 1,83 pour Spillej)

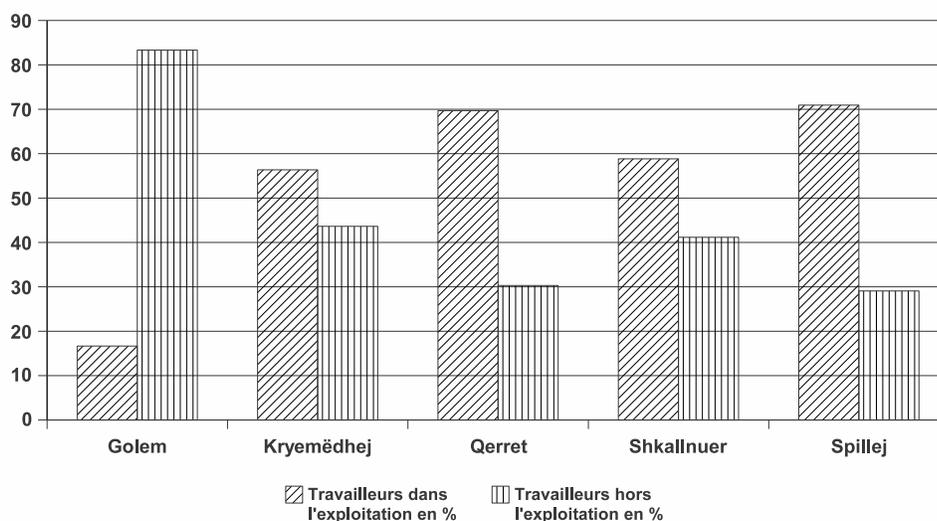


FIG. 9.2 – La distribution de la main d'œuvre entre le secteur agricole et non agricole (Source : *Les enquêtes* )

ont diversifié l'offre de travail dans le village (l'école technique et agricole construit en 1933 une des premières écoles professionnelles dans le pays).

Dans les autres villages de la zone, on voit que l'offre de travail (dans la zone ou hors zone) est liée avec deux facteurs : i) le développement du secteur touristique dans le village en question et ii) la distance du village avec la route carrossable. Bien sûr que le niveau d'emploi dans la zone soit fortement lié avec le niveau de l'émigration qui reste assez important dans la zone. Il faut prendre en compte le fait que toute la zone se trouve également menacée par ce phénomène et il n'y a pas des facteurs économiques, historique ou de localisation qui favorise un village plus qu'un autre. Pour ces raisons, on juge que l'émigration ne constitue pas une caractéristique de discrimination entre les villages. Dans les villages qui ont un développement touristique plus important (Kryemédhej, Shkallnuer), le niveau d'emploi hors des exploitations est beaucoup plus important que dans les villages qui ont eu un développement touristique plus récent (Spillej, Qerret), mais le travail agricole reste majoritaire relativement à l'emploi dans le secteur non agricole. Dans notre zone d'étude, l'agriculture reste l'activité économique principale qui emploie la majorité des membres de la famille.

Un autre élément de notre analyse de la zone d'étude concerne la surface agricole et son développement dans la période 1992–2005. Le graphique 9.3

met en évidence que le marché foncier ne suit pas la même évolution dans l'ensemble des zones de notre étude. Les surfaces agricoles du Kryemëdhej ont des caractéristiques particulières, parce qu'elles sont localisées à proximité des plages, et sont, de ce fait, plus lourdement impliquées dans le marché foncier que les terres des autres villages étudiés. Elles sont aussi plus proches des voies carrossables.<sup>6</sup>

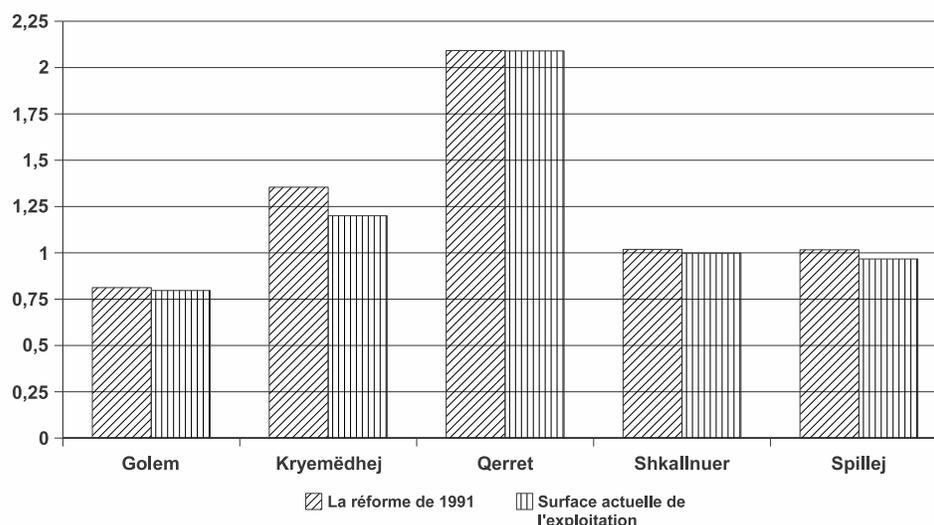


FIG. 9.3 – La surface des terres agricoles dans la zone (Source : Nos enquêtes)

Le village le moins concerné par le marché foncier est le village de Qerret qui a certaines spécificités concernant le développement touristique. Le tourisme n'est pas développé dans ce village comme les autres de la zone. Le village est localisé à plusieurs kilomètres de la route carrossable avec un réseau routier et de service difficile et en pleine construction. Enfin, il faut ajouter que les plages sont assez médiocres. Ces éléments peuvent être mis en relation avec un moindre développement du marché foncier et une faible importance du tourisme dans le développement du village. Pour ces raisons on voit que la diminution des surfaces agricoles des exploitations est liée avec un nombre moins important de transactions portant sur des surfaces plus importantes.

<sup>6</sup>Dans le pré-diagnostic de la zone, on a vu que les axes routiers carrossables jouent un rôle important dans les décisions de vente et d'achat, dans la zone Shkallnuer, Kryemëdhej, Golem. On verra que la localisation d'une surface de terre entre les plages et la route est beaucoup plus évalué que les surfaces qui se trouvent dans l'autre côté de la routé. Généralement les touristes valorisent bien mieux les terres de la première catégorie.

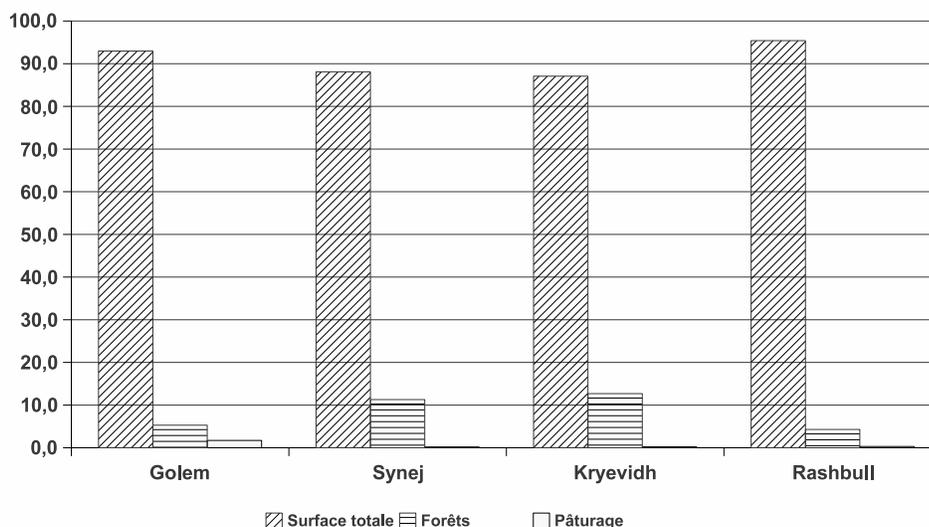


FIG. 9.4 – La surface agricole dans la zone d'étude (en %)(*Source : MBUMK 2005*)

### 9.3.2 Les caractéristiques agricoles

Les indicateurs des caractéristiques de la zone ont été collectés au niveau des communes et non pour chaque village (les communes albanaises rassemblent généralement plusieurs groupement d'habitations correspondant aux villages). Ces indicateurs sont évidemment moins précis que des indicateurs collectés au niveau des villages, mais pour des raisons pratiques il n'était pas possible de les obtenir à ce niveau. Ces indicateurs mettent bien en évidence les tendances du développement économique et social des exploitations agricoles de la zone. Les villages de notre étude font partie en quatre communes : Golem (Golem, Kryemëdhej), Synej (Qerret) de Kryevidhit (Spillej) et de Rashbull (Shkallnuer). Toutes ces communes ont un développement agricole lié avec la plaine avec des cultures comme les céréales et les légumes et l'élevage des bovins.

Graphique 9.4 montre que la majorité des terres de la zone sont des terres agricoles et la partie des forêts et des prairies est très minoritaire. Dans aucune commune, les terres agricoles n'occupent moins de 80% de la surface totale ; ce qui est tout à fait compréhensible parce que la zone est principalement localisée en plaine et partiellement dans les collines. Il faut souligner que les statistiques n'offrent pas une information détaillée concernant l'utilisation du foncier dans la zone (la partie des terres utilisées réellement en agriculture, la partie des terres en friche, et les terres qui ont déjà basculé

vers l'utilisation urbaine), mais aussi son évolution pendant les dix dernières années. Ces indicateurs seront très importants dans l'analyse des tendances d'utilisation en les considérant toujours comme des terres agricoles. Cette classification reste vraie *De jure* parce que ces terres sont officiellement agricoles, mais *de facto* ces surfaces ne sont plus l'objet d'usages agricoles depuis longtemps.

Un autre indicateur important est le niveau de l'utilisation de la terre arable et le rapport avec les arbres fruitiers.

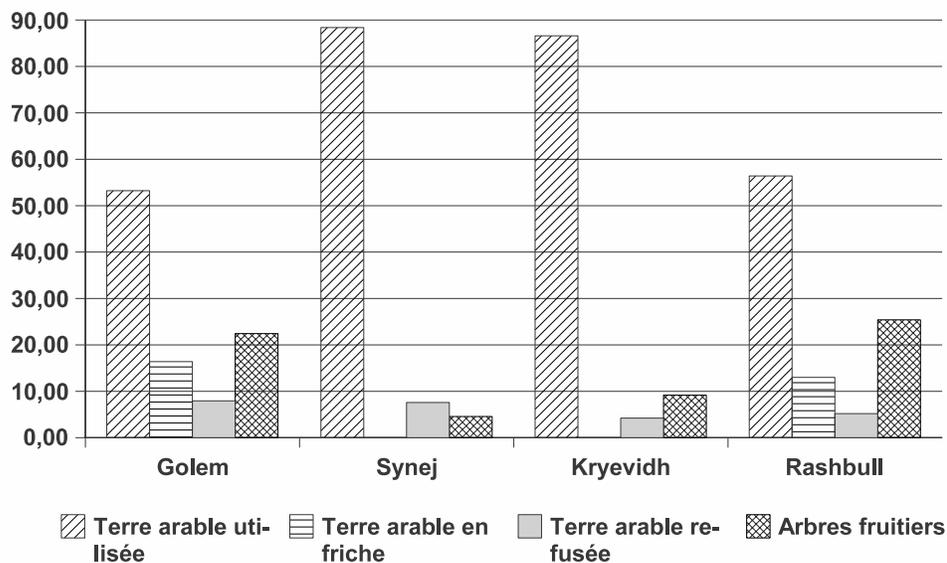


FIG. 9.5 – La surface de la SAU ; les arbres fruitiers dans la zone d'étude (en %) (Source : MBUMK 2005)

Dans notre zone d'étude, le niveau de l'utilisation du foncier est assez élevé. Dans toutes les communes le niveau des terres cultivées dépasse 80%. Les friches sont les plus présentes dans la commune de Golem (16%). Cette situation peut s'expliquer par deux facteurs (selon les informations de la prédiagnostique) : i) premièrement dans la commune de Golem on trouve le développement le plus important du secteur touristique, ii), mais la commune englobe aussi les villages de colline avec des terres moins fertiles et par conséquent la surface en friche est plus importante. La même discussion peut se faire pour la commune de Rashbulle qui est une grande commune qui réunit plusieurs villages. Toutefois, il faut souligner que dans les communes de Synej et de Kryevidh, le niveau des terres en friche est beaucoup moins important. En utilisant les informations de la prédiagnostique on peut identifier trois

facteurs :

1. Ces deux communes partagent presque le même historique agraire. Les terres sont d'une très bonne qualité, généralement irriguées, en cultivant ainsi les légumes, et les melons. Après la décollectivisation, ces communes ont gardé leurs caractéristiques agricoles, avec des marchés plus faciles, vu leur localisation près des grandes villes (Durrës Tirana, Kavaja) ;
2. Le développement du tourisme dans la zone est assez récent et ne concerne pas tous les villages de la commune. Mais même dans les villages tournés vers le tourisme, l'agriculture reste activité principale de l'économie rurale ;
3. Dans la zone ont été faits des investissements dans le secteur agricole par les institutions publiques (le secteur d'irrigation) qui ont amélioré les conditions du développement de l'agriculture dans ces communes.

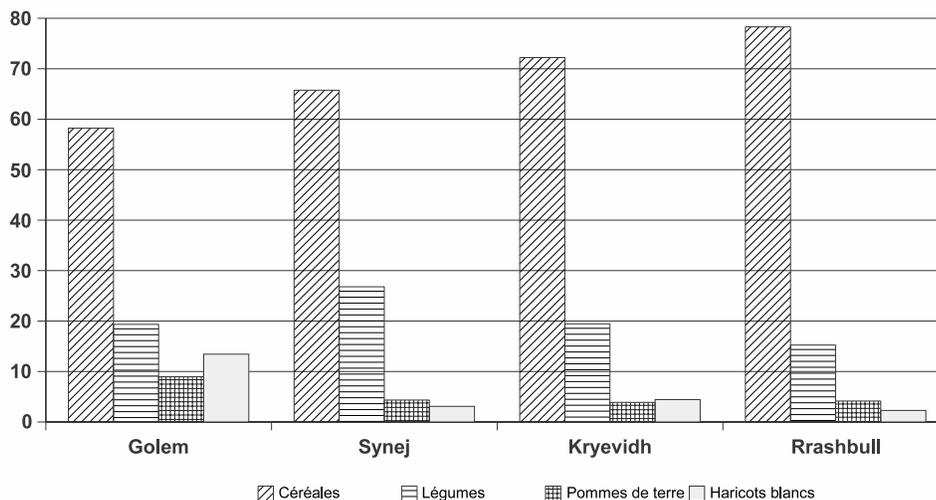


FIG. 9.6 – La structure des cultures dans la zone de l'étude (en %) (Source : MBUMK 2005)

La structure des cultures dans notre zone de l'étude reflète la structure agraire de la partie occidentale du pays. Il faut souligner que la distance de la commune des zones touristiques et le développement de ce secteur change la structure des cultures en développant plus les légumes<sup>7</sup>. Les autres communes qui se trouvent loin des marchés, ont une structure de cultures qui

<sup>7</sup>Selon [Guri(2002)] dans la zone d'étude on a vu une augmentation des surfaces en légumes dans les zones touristiques.

est basée plus dans les céréales et moins dans les légumes vu que les circuits assez courts de distribution ne sont pas possibles.

Le diagnostic de notre zone d'étude a permis de mettre en évidence que la structure des cultures est liée avec le développement du secteur touristique dans la zone. Les exploitations qui se trouvent plus près des zones touristiques sont marquées par ces développements dans leurs stratégies de développement agricole. Dans notre zone d'étude, on a vu que les exploitants ont choisi des variétés de cultures qui étaient préférées par les touristes. Dans la même logique, l'implantation des arbres fruitiers et les variétés choisies traduisent une stratégie qui intègre les marchés touristiques de la zone, la période de récolte étant liée avec la saison touristique.

Toutefois, le blé reste la culture principale dans la zone. On peut comprendre ces stratégies :

1. Les communes de notre zone d'étude ne sont pas totalement concernées par le développement touristique (il y a des villages qui se trouvent hors cette logique) et la stratégie de base reste la stratégie de survie avec la dominance des céréales ;
2. Les stratégies basées dans les céréales servent aussi à ne pas laisser la terre an friche (le blé ne demande pas des investissements importants), en marquant ainsi la propriété sur la terre, une stratégie nécessaire dans les conditions d'une pression importante sur la ressource ;
3. en fin il faut souligner que la production des céréales reste une importante caractéristique traditionnelle et sociale qui est étroitement liée avec la psychologie des exploitants et changer totalement ces stratégies est quelquefois impossible.

L'élevage est une caractéristique importante dans la zone. Dans les communes littorales, l'élevage reste une activité importante pour plusieurs raisons. Dans notre zone d'étude, l'élevage est lié avec les bovins et très peu avec les ovins et les caprins.

Le graphique 9.7, montre la structure par têtes de l'élevage. Dans toutes les communes, on voit que le bovin est l'animal le plus présent dans les exploitations de la zone. Plusieurs raisons peuvent être retenues :

- Notre zone d'étude est principalement localisée en plaine avec peu ou très peu de surfaces en colline ou en montagne et, par conséquent, les ovins et les caprins sont moins présentent un moindre intérêt dans la zone ;
- Dans la zone n'existe pas une tradition de l'élevage de petits ruminants. Même pendant la période de collectivisation l'élevage des petits ruminants était assez faible ;

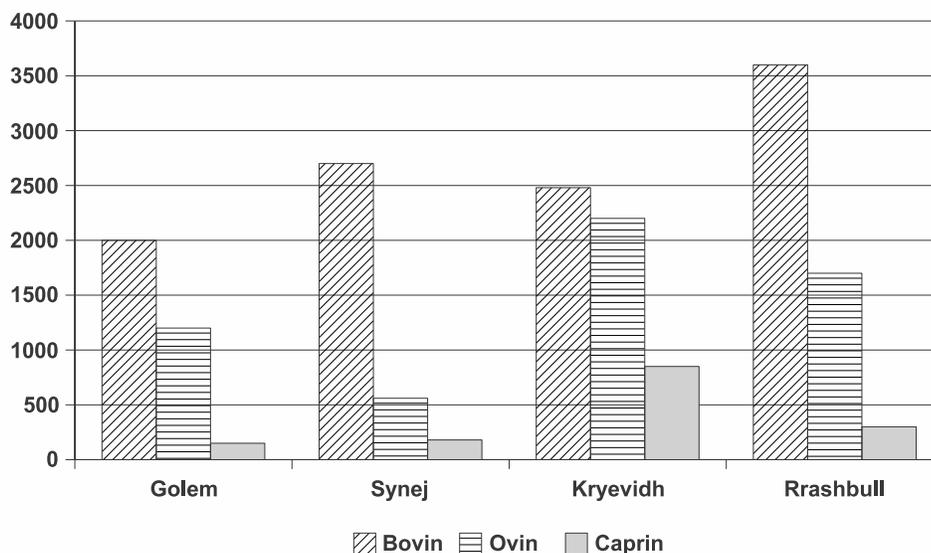


FIG. 9.7 – La structure de l'élevage dans la zone d'étude (en nombre) (Source : MBUMK 2005)

- Dans les conditions du développement de la zone, l'élevage bovin est plus efficient vu les conditions et les marchés possibles de la zone (les marchés directs avec la zone touristique, la ville de Kavaja, les unités de transformation de la zone qui demandent le lait de vache que l'ont traditionnellement transformés) facilitant ainsi la commercialisation du lait bovin en comparaison avec le lait de ruminants.

Les informations tirées du diagnostic nous montrent que le développement de l'élevage est étroitement lié avec le développement du secteur touristique. Dans les villages qui sont directement concernés par le développement touristique, on a vu une augmentation du cheptel par exploitation (3-4 vaches/exploitation en moyenne) qui a induit un changement essentiel de la structure des cultures (1,5 – 2 ha de forages). Les éleveurs recourent fréquemment à l'insémination artificielle; ce qui favorise la possibilité de faire correspondre la période de lactation avec la saison touristique.

### **Les stratégies de l'exploitation dans le village de Shkallnuer**

L'exploitant qui est originaire du village, avait travaillé pendant la période collective dans une unité spécialisée dans les vignes, et sa femme dans unité d'élevage. Du partage de la terre et de la décollectivisation, il avait demandé à avoir des terres anciennement détenues par son père dans les limites établies par la loi. Il avait aussi eu une surface de vigne (0,25 ha ) sur une colline à côté du village. Après la dissolution définitive de la coopérative, l'exploitant a décidé a vendre sa maison au centre du village (situé à 2,5 km de la route carrossable) et de construire une autre maison près de la route avec deux objectifs principaux : a) le logement pour les membres de la famille dans des conditions plus favorables (près de la route, de villes, etc. ) et b) la location de deux ou trois chambres aux touristes qui venaient dans la zone. Du point de vue agricole, l'exploitant a rétabli la surface en vigne et a loué à son frère 0,25 ha de vigne (du temps de la coopérative). La production était utilisée généralement pour être vendue en frais sur le marché de Durrës (la zone n'offrait pas un marché assez important). Il a augmenté le cheptel d'une vache obtenu auprès de la coopérative, atteignant ainsi trois vaches et un taureau, utilisé pour la fécondation des vaches dans toute la zone. Concernant les cultures agricoles, la surface de 2,5 ha qu'il avait en propriété, a été progressivement allouée à la production de fourrages en réduisant ainsi les surfaces en légumes.

L'activité économique de l'exploitation est partagée entre l'agriculture et les chambres en locations pour les touristes. Au début des années 2000, il a vendu 0,15 ha de terre en trois transactions, en finançant ainsi la construction de la maison qui pouvait offrir maintenant 6 studios pour les touristes pendant l'été. Concernant l'élevage il avait désormais un cheptel de cinq vaches qui avaient leur pic de production pendant l'été, et en agriculture presque toute la surface était cultivée en forage, sauf 0,2 ha encore en légumes (tomates, poivron concombre, etc. ), qu'il vendait en bord de mer où auprès les unités de marché dans la zone touristique. Il vendait aussi des fruits, du raisin et du raki (boisson alcoolisée à base de raisin).

Source : Entretien avec l'exploitant

### **9.3.3 La valorisation des produits agricoles dans la zone**

#### **La transformation des produits agricoles**

Le secteur de la transformation alimentaire dans notre zone d'étude est peu développé pour deux raisons principales :

1. Le niveau de la production dans la zone d'étude est faible et ne peut pas donner d'impulsion au développement de l'industrie dans la zone ;

2. La possibilité de trouver des débouchés pour les produits agricoles et d'élevage dans la zone ou autour d'elle ne pose pas les problèmes des circuits de commercialisations.

Toutefois, cela ne veut pas dire que dans la zone il n'y a pas du tout des unités de transformation alimentaire, mais elles sont en fait limitées au village de Spillej.

L'élaboration des produits agricoles se fait généralement dans l'exploitation pour des raisons d'autoconsommation et très peu pour la vendre hors la zone. Le raki constitue une exception.

Les produits laitiers sont transformés dans l'exploitation, mais dans le village Spillej fonctionnent deux unités de transformations qui collectent le lait pendant toute l'année. Les produits laitiers et le lait sont vendus dans la zone (spécialement pendant l'été).

Le niveau assez limité du secteur de transformation, montre que le marché de la zone suffit pour vendre les surplus qui ne sont pas assez importants dans la zone.

### **Le marché des produits agricoles**

Le marché reste le talon d'Achille dans notre zone d'étude spécialement pour les villages qui sont localisés loin de la route carrossable et que le marché de la zone n'est pas encore développé. Dans les zones avec un marché touristique important, le prix des produits est quelquefois le double des marchés locaux des zones rurales bien que dans tous les villages de notre zone d'étude existent des marchés locaux et un marché des zones urbaines, le poids et le rapport entre ces deux possibilités de débouchés sont différents. Il faut souligner que, suivant le diagnostic réalisé dans la zone d'étude, le niveau des ventes dans la zone ne dépasse pas le 60% des ventes totales (le village Shkallnuer qui se trouve à côté de la zone touristique mais aussi près de la ville de Durrës).

Comment le montre clairement le graphique 9.8, le niveau du produit dans la zone d'étude est relativement faible. Dans toute la zone, les volumes commercialisés sur le marché local est plus important que sur le marché hors la zone d'étude. Cette structure est liée avec l'infrastructure du village, mais aussi avec le niveau de la production de la zone qui n'est pas très important. Ces indications sont vraies pour tous les villages sauf Qerret qui se trouve dans une situation un peu différente. Pour ce village, le niveau du produit vendu dans la zone est moins important que dans les marchés de la ville. Cette structure est liée avec deux facteurs : premièrement, le développement du secteur touristique n'est pas assez important pour jouer le rôle principal dans les ventes des exploitations et, deuxièmement, le village se trouve très

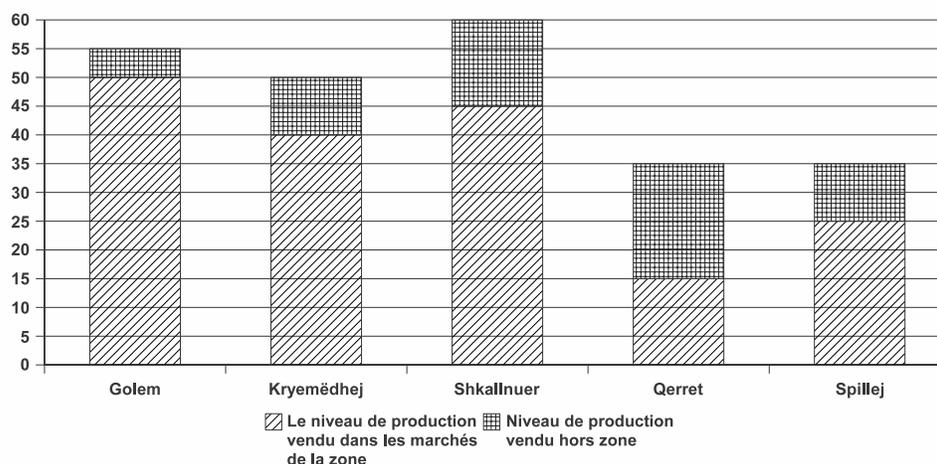


FIG. 9.8 – Le niveau de ventes des produits agricoles dans la zone d'étude (en %) (Source : Nos enquêtes, travail diagnostic)

près la route carrossable et la ville de Kavaja qui reste un débouché important pour la zone. Toutefois, le marché de la zone reste une source importante dans la vente des produits frais qui ont besoin des moyens de transport avec la température contrôlée (le lait).

Concernant les autres villages, le marché local constitue le débouché principal de la zone. Les produits qui sont vendus dans ces marchés ont une plus-value assez importante (fruits, légumes, lait). Dans notre zone d'étude, on peut identifier au moins quatre circuits de ventes<sup>8</sup> :

1. Les circuits directs dans l'exploitation : ce circuit est le plus utilisé par les exploitations qui font de l'agriculture, mais en même temps donnent des chambres en location. Les touristes deviennent des consommateurs pour les exploitants. Pour les acteurs, ce circuit est assez favorable parce que la transaction est direct et la fidélité semble généralement assurés, les circuits de ce type sont utilisés dans presque toutes les exploitations qui accueillent des touristes pendant l'été ;
2. Les circuits directs, la vente au long de la mer : ce sont les circuits les plus traditionnels dans la vente des produits agricoles, mais les quantités ne sont pas les plus importantes. Par ces circuits passent les produits qui supportent assez bien la chaleur, et jamais le lait. Dans ce cas, il y

<sup>8</sup>Les caractéristiques des circuits de commercialisation sont des résultats du travail de la diagnostique et des entretiens fait avec les exploitants et les hommes ressources dans les villages de la zone de l'étude.

a un contact direct entre les vendeurs et les acheteurs, mais on n'assure pas la fidélité des consommateurs ;

3. Le troisième type de circuits est celui de vente par un intermédiaire qui met en contact les acheteurs avec les vendeurs, mais sans participer dans la transaction, ou demander une partie des profits. L'intermédiaire est généralement le propriétaire ou l'administrateur de l'unité touristique où sont logées les touristes. Ce circuit est plus courant pour le lait (vu tous les problèmes de ce produit, l'intermédiaire sert comme garantie pour la qualité des produits), mais est utilisé aussi pour les autres produits de l'exploitation. Dans ces cas la transaction n'est pas directe parce qu'il est nécessaire d'avoir un intermédiaire et il existe une fidélité des acheteurs pour les vendeurs ;
4. Le dernier circuit est le plus indirect : dans ces cas les exploitants vendent leurs produits dans les unités de vente de fruit et légumes et c'est le propriétaire de l'unité de vente qui commercialise les produits auprès les consommateurs finaux. Ce circuit est suivi par les exploitants qui offrent grandes quantités qui ne sont pas assez nombreuses dans la zone. Pour les commerçants cette méthode est effective parce qu'elle réduit les coûts de transports. Dans la zone on voit aussi la vente des produits auprès les restaurants de la zone (pour les fruits et les légumes frais) dans ce cas la qualité est meilleure, mais aussi le prix plus important.

Le niveau de commercialisation des produits agricoles est un indicateur important qui sert à déterminer le type des exploitations fonctionnent dans notre zone d'étude[Biba(2001)], mais dans la zone la situation est beaucoup plus complexe [Guri(2002)] et que le niveau de commercialisation des produits n'est pas le seul indicateur, on peut nommer aussi la fertilité de la terre, la distance des exploitations avec marchés urbaines ou les marchés touristiques (un niveau de fertilité plus important déduit des stratégies agricoles plus intensives, la courte distance avec le marché touristique déduit une intensification des activités touristiques dans l'exploitation). Dans ces conditions, les exploitations qui se trouvent dans des villages différents de notre zone d'étude ont des stratégies différentes.

### 9.3.4 Les activités économiques de la zone d'étude

Les activités extra agricoles dans notre zone d'étude sont diversifiées. Toutefois, on peut noter d'importantes différences entre les activités développées dans les villages qui sont dus au développement touristique, le niveau d'isolement la distance avec centres urbains, etc.

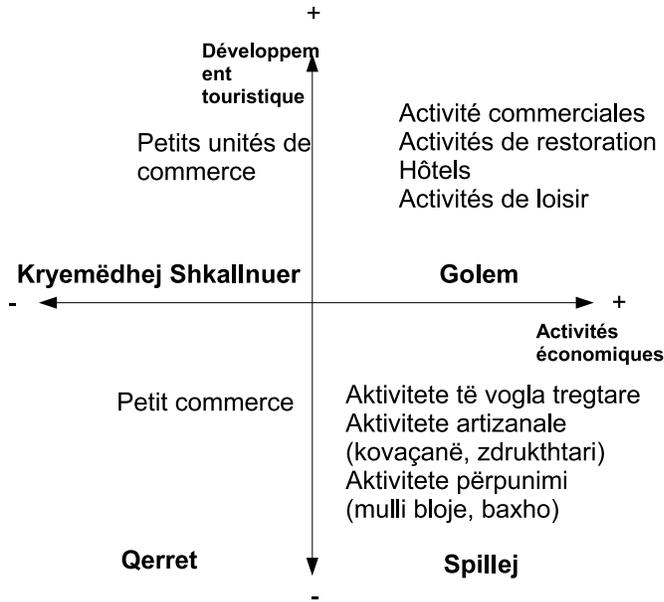


FIG. 9.9 – Schéma montrant les liaisons entre le développement touristique et les activités économiques de la zone (*Source : Resultat de la diagnostique*)

Dans la figure 9.9, on voit une relation entre le développement du secteur touristique et les activités extra agricoles qui se développent dans la zone. Dans les village où on a un développement touristique assez important qui est un moteur économique important, on voit deux cas de figure. i) Les villages dans lesquels on a un développement des activités touristiques directement liées avec le secteur touristique. Des unités commerciales qui ont les caractéristiques des minimarchés, avec une diversité importante de produits, les restaurants (qui sont assez nombreuses dans la zone), pubs, discothèques des petits hôtels et motels. Ces activités ont été utilisées par la communauté comme des fronts de travail, ou des unités de loisir. ii) Des situations très différentes (les villages Kryemëdhej et Shkallnuer), dans lesquelles on voit le développement des activités extra agricoles hors du village. Bien que dans ces villages le niveau du développement touristique soit assez important, le village est localisé hors la zone touristique ; ce qui réduit énormément les activités extra agricoles dans le village.

Dans les cas où le développement touristique est relativement faible, on va identifier deux cas de figure : i) les activités extra agricoles importantes. Ces activités sont liées avec l'isolement de la zone rurale et les besoins de la communauté pour des services. Le cas le plus typique est celui du village

Spillej. Dans ce village traditionnellement ont existé des activités d'artisanat qui ont offert ses produits pour le village, mais qui sont actives même aujourd'hui. Parmi ces activités, on peut nommer les unités d'artisanat, les unités de transformation des produits agricoles (moulin du blé, laiterie, etc.). Pendant les dernières années, on voit la création des nouvelles unités de commerce et de service (restaurants, hôtels, pubs, etc.). Les unités de service dans le village sont plus petites et moins modernes que dans le village de Golem. En fin on peut dire que dans ce village le niveau des activités plus diversifiées, mais le nombre des activités est moins important. ii) Le dernier cas est celui du village de Qerret qui présente un niveau assez bas d'activités économiques extra agricoles. Cette situation est produite de différent facteurs a) la localisation géographique du village qui se trouve assez près de la ville qui approvisionne le village en réduisant ainsi au minimum le développement de l'activité artisanale dans le village. b) Le développement touristique dans la zone est dans ses premiers pas, et les activités économiques liées avec le tourisme sont encore peu nombreuses. Elles se résument a peu unités commerciales, qui fonctionnent seulement pendant la période d'été.

En fin il faut souligner la diversification des activités économiques est spécialement le tourisme joue un rôle important, mais pas fondamental. La diversification économique dépend aussi des autres facteurs économiques, géographiques et sociaux.

## 9.4 Les informations générales et les caractéristiques de l'échantillon

Les caractéristiques générales de l'échantillon, notamment des variables qui sont statistiquement significatives dans le modèle économétrique. Les indicateurs de base, comme la moyenne pour la période avant 1997 et après 1997, servent comme des éléments importants d'information pour comprendre le développement du marché foncier dans la zone.

L'augmentation du prix après 1997, montre que la demande de foncier dans la période 1997-2005 s'est accrue. Le niveau des prix a augmenté de 45% (nos enquêtes). L'augmentation de la pression foncière est également mise en évidence par l'étude des indicateurs de localisation qui ont une augmentation dans leurs moyennes. La distance moyenne des parcelles vendues à la plage augmente de 35% pendant la période 1997-2005 par rapport à la période 1992-1996. Le développement du marché foncier pour des terres qui sont localisées toujours plus loin de la mer, traduit un développement plus en profondeur de la zone littorale. Les mêmes caractéristiques sont observées

pour les indicateurs de la distance des parcelles avec les zones urbaines. Les moyennes des indicateurs montrent que les terres sont toujours plus loin des grandes villes (l'écart entre les deux périodes arrive à 100%).

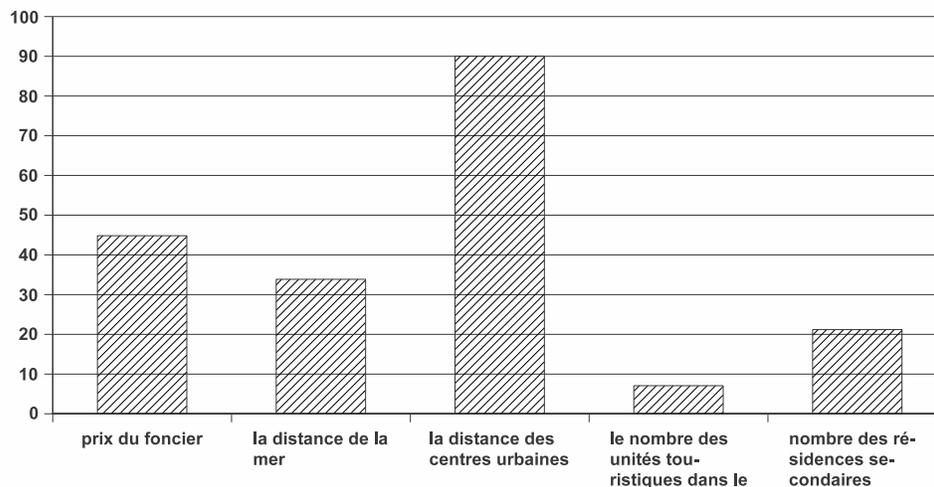


FIG. 9.10 – L'évolution des caractéristiques touristiques en pourcentage (des moyennes) (*Source : Nos enquêtes*)

Une simple étude des caractéristiques touristiques et de la localisation des terres montre que le marché touristique est en pleine croissance et expansion en surface. Les caractéristiques de la famille nous donnent des informations importantes. Le graphique 9.11 montre que les exploitants et leurs familles ont des évolutions après l'année 1997. Il faut cependant souligner que la période d'observation assez courte (elle ne pouvait évidemment pas être allongée puisque les transactions foncières étaient précédemment impossibles) nous ne permet pas de voir des changements importants entre les deux périodes. L'analyse de ces phénomènes assez en détail, est assez importante parce qu'elle offre un niveau d'information plus important. L'information la plus importante du graphique 9.11, concerne l'exploitation et les changements que les indicateurs ont eus pendant la période en question. Il faut souligner certaines tendances importantes :

- La diminution des surfaces agricoles dans la zone d'étude avec 31,5%, pendant la période 1997-2005 constitue l'indicateur le plus important. Les raisons pour lesquelles la surface des exploitations se réduit sont :
  - i) partage des exploitations qui constituent un phénomène important de l'agriculture albanaise [Civici(2003)] et qui deviennent encore plus importantes par le partage des fonciers au sein de différents héritiers

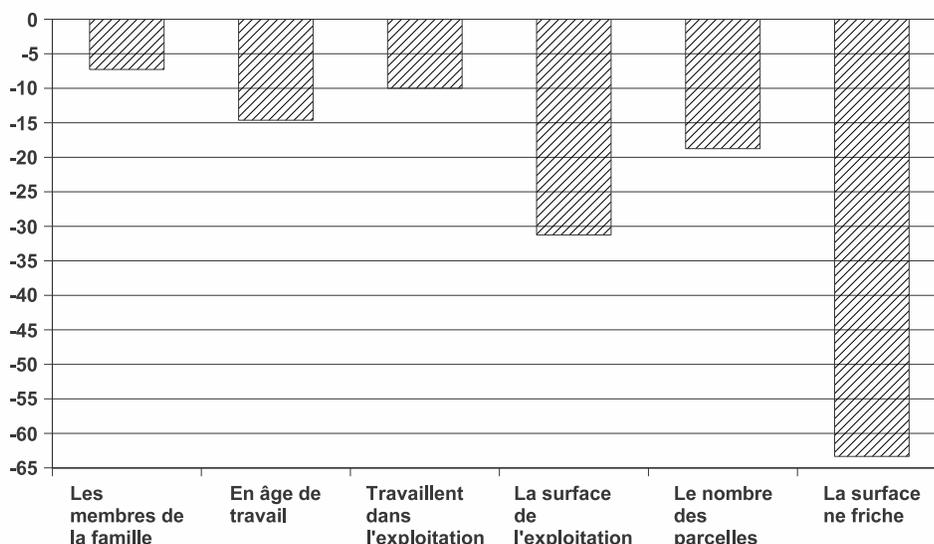


FIG. 9.11 – L'évolution des caractéristiques de la famille et de l'exploitation selon les moyennes (en pourcentage) (Source : Nos enquêtes )

de la famille [Guri and Jouve(2006)], ii) diminution des surfaces par le fonctionnement du marché foncier en faveur de l'urbanisation. Ces deux facteurs ont les mêmes conclusions après les exploitations agricoles dans la zone. La surface assez limitée des exploitations et la diminution continue des surfaces des exploitants qui a baissant ainsi la durabilité de l'agriculture de la zone. [Civici(2001)], [Wheeler-Sabates and Waite(2003)], [Cungu and Swinnen(1999)], [Lemel(1998)];

- La diminution des surfaces en friche dans la zone est une autre caractéristique des exploitations agricoles de la zone. On passe ainsi de 0,8 ha de terre en moyenne pour exploitation dans la période avant 1997 en 0,44 ha pour la période après 1997. Les raisons qui ont pu contribuer à ces changements sont nombreuses, dans notre travail dans le terrain on a identifié comme les plus importantes les suivantes : i) des raisons que l'on peut qualifier de psychologiques et qui sont liées avec l'insécurité sur le foncier qu'ont eu les exploitants et la diminution de cette insécurité, en augmentant les surfaces cultivées, ii) La diminution de la surface totale de l'exploitation (par la vente ou le partage du foncier) qui a obligé les exploitations à augmenter les surfaces cultivées pour s'assurer le même niveau de revenus de l'agriculture qu'avant, il faut ajouter aussi l'amélioration des conditions générales de culture, mais

surtout la vente du produit final.

- Des éléments d'informations concernant le niveau de la parcellisation des exploitations de la zone. Le graphique 9.11, montre que le nombre moyen des parcelles diminue entre les deux périodes. Il faut souligner que cette tendance n'est pas liée avec une stratégie déterminée de la part des exploitants qui vise à réduire le niveau de la parcellisation dans la zone, mais une baisse qui est produite par le fonctionnement du marché foncier dans la zone.

En fin il faut souligner que dans notre zone d'étude, la pression sur le foncier a été assez importante, fait qui a sans doute fortement conditionné les stratégies agricoles de la zone.

## 9.5 Les caractéristiques des transactions dans la zone d'étude

L'étude des caractéristiques des transactions dans le marché foncier, nous donne des informations concernant la distribution de l'information dans le marché s'il concerne la quasi-totalité des acteurs, s'il est complet, etc., le processus de négociation s'il est direct, s'il passe par des négociateurs, qui décident le prix entre les acheteurs et les vendeurs. Toutes ces questions nous aident à comprendre le cadre institutionnel et le fonctionnement du marché.

### 9.5.1 Les caractéristiques des acheteurs

L'organisation des enquêtes seulement avec les exploitants-vendeurs a limité le niveau de l'information qui pouvait être recueilli sur les caractéristiques des acheteurs (âge, formation, emploi) et les raisons qui motivent l'achat. Ne disposant pas de ces informations, on ne peut pas donner au travail une double dimension, portant de façon plus équilibrée sur l'offre et la demande. On a bien sûr recueilli des informations concernant les acheteurs, mais ces informations sont indirectes. On peut avoir comme a priori que le développement d'un marché foncier dans la zone rurale vise à améliorer la structure foncière des exploitations agricoles. Cette logique n'est pas vraie pour les exploitations agricoles dans la zone côtière albanaise. Le développement du marché foncier aura un impact direct dans les exploitations. Les enquêtes ont montré que les acheteurs du foncier dans notre zone d'étude arrivent des différentes zones du pays : seulement très peu (4,09%) sont des exploitants de la zone, parmi lesquels seulement 0,76% sont des exploitants voisins des vendeurs. Ces informations servent pour expliquer la source de la demande du foncier dans la zone d'étude. Cette demande ne vient pas du

secteur agricole et que le marché foncier ne sert pas consolider les exploitations agricoles dans la zone. Effectivement, les caractéristiques des acheteurs mettent en évidence que les terres agricoles vendues vont être utilisées comme des terres urbaines. Si on combine ces informations avec celles de la question **sur l'utilisation du foncier**, on voit une présentation plus large de la situation. Seulement 2,54% des enquêtés déclarent que la terre vendue est actuellement utilisée pour des raisons agricoles et dans la plupart des cas elle n'est pas cultivée, mais utilisées comme prairie. Il faut souligner que, dans ces cas, on ne peut pas considérer que la terre va garder son statut agricole. Ce statut peut changer, parce que l'acheteur peut revendre la terre si les prix continuent d'augmenter (ils peuvent préconiser les prix futurs) ou construire et urbaniser la terre quand l'acheteur aura les fonds nécessaires. Dans ces conditions, la terre est gardée comme une réserve foncière qui n'est pas utilisée en agriculture, mais qui va jouer le rôle d'une ressource financière pour le futur de la famille<sup>9</sup>. Les acheteurs<sup>10</sup> viennent des différentes zones du pays, mais la majorité vient de Tirana (40% des enquêtés), mais la zone d'origine des acheteurs est beaucoup plus large, elle va de Kukës à Përmet. La zone la plus concernée après Tirana est celle de Berat où l'on compté 12% des transactions enquêtés. Il est important de noter le nombre des acheteurs qui viennent Kosovo 10%. Les acheteurs de Kosovo ont généralement réalisé leurs transactions pendant les premières années d'ouverture du pays (après le 1991) jusqu'en 2000 (89% des transactions faites par les acheteurs de Kosovo), après l'année 2000, le niveau des achats faits par les kosovars se réduit considérablement. Les années les plus importantes de ces ventes sont 1995-1997 et constituent la dernière période de dépendance de Kosovo vis-à-vis de la Serbie. Les facteurs qui produisent ces effets sont doubles : i) économiques ; dans la première partie des années 1990, le niveau économique de la société albanaise était beaucoup plus bas que celui de Kosovo, et par conséquent les prix du foncier étaient assez intéressants pour une partie de la population de Kosovo qui avaient des revenus de l'étranger, ii) politiques pour une partie de la population de Kosovo (spécialement en émigration) qui n'avait pas la possibilité de rentrer au Kosovo et qui voulait construire une maison en Albanie. L'arrêt d'achat du foncier par les kosovars après 2000 est généralement

---

<sup>9</sup>Une telle stratégie a été observée dans la zone pendant la période du pré-diagnostic qui concernait les exploitations qui avaient vendu des surfaces foncières depuis le 1991, et les fonds étaient utilisées pour financer des produits touristiques et agricoles. La réalisation de ces projets, avaient rendu possible l'achat des surfaces foncières qui étaient localisées plus loin de la mer et qui étaient utilisées pour assurer le partage du foncier entre les membres de la famille [Guri(2002)].

<sup>10</sup>Dans le graphique les colonnes montrent le pourcentage des acheteurs venus des différents districts du pays.

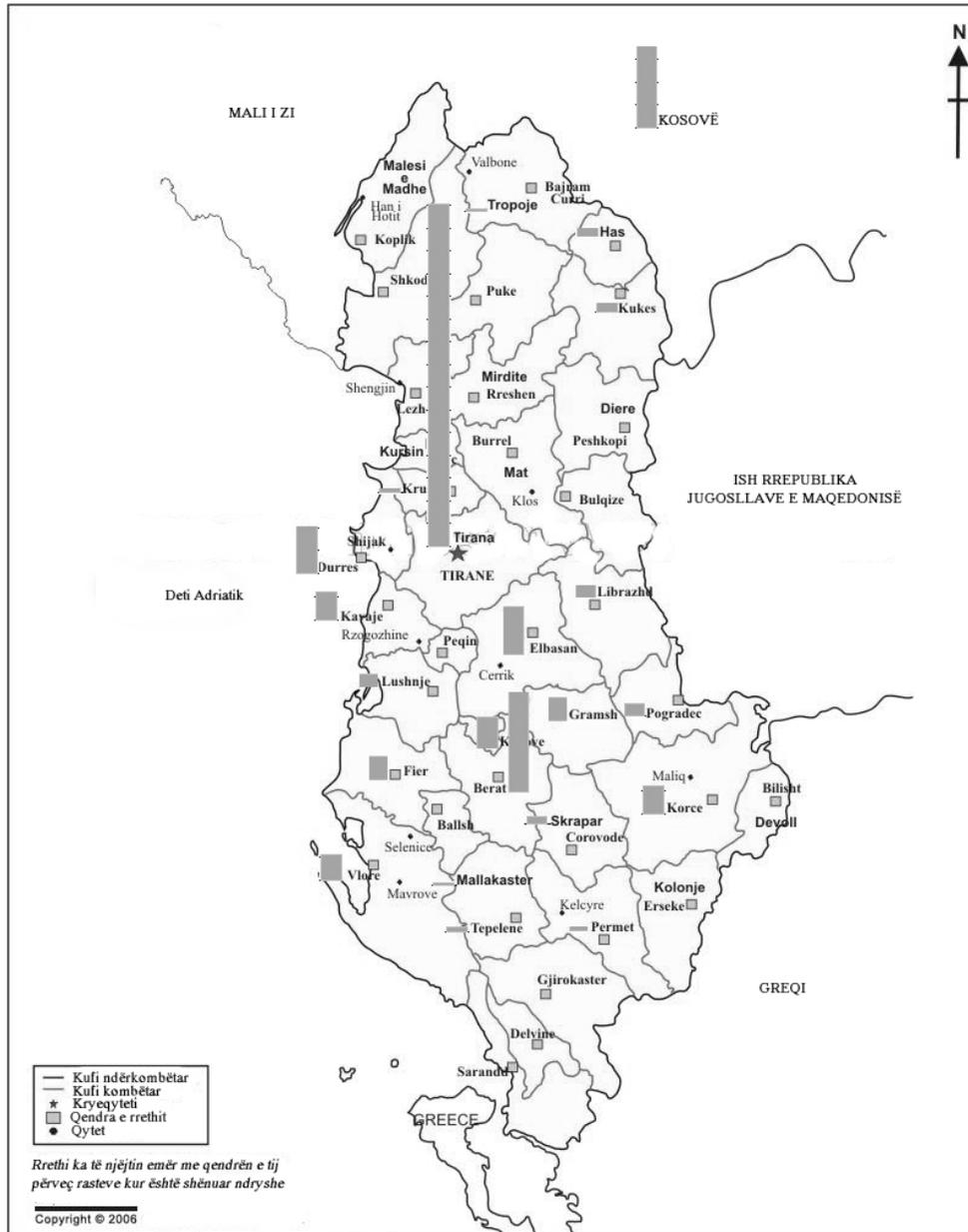


FIG. 9.12 – Distribution des transactions selon les districts (Source : nos enquêtes)

due à l'utilisation des financements vers Kosovo et sa construction après les années 1999. Concernant le nombre des acheteurs qui arrivent de Tirana, il faut souligner que le niveau des transactions suit le niveau du développement économique et social du pays. Les premières transactions ont été enregistrées en 1995 pour devenir plus importantes en 1996 et en 1997. Cette tendance peut s'expliquer à partir de deux facteurs : i) le développement du marché foncier est lié assez étroitement avec l'augmentation du niveau de sécurité dans le pays, mais aussi concernant les transactions. ii) le développement touristique des zones côtières est lié étroitement avec le niveau de la sécurité et de l'ordre public de la société. Si on voit la tendance des transactions, on peut noter que pendant les périodes de l'ordre politique et de prospérité économique, le nombre des transactions est en nette augmentation. Dans les

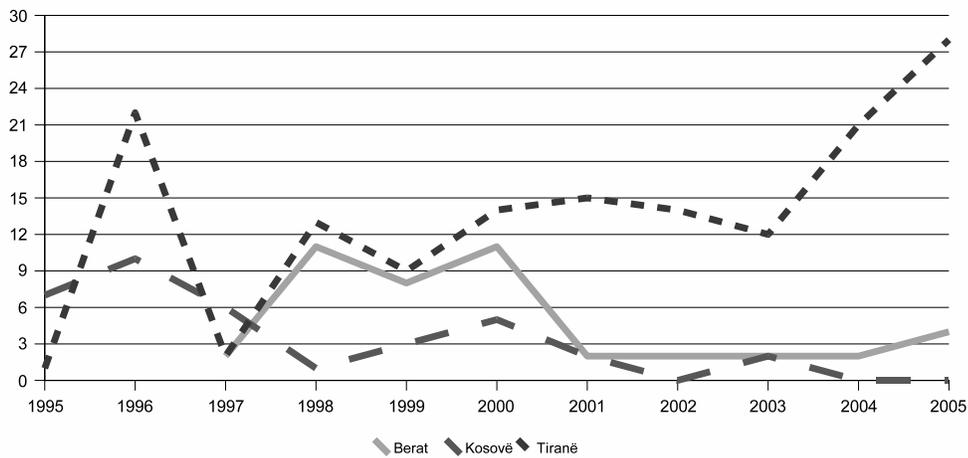


FIG. 9.13 – L'évolution des transactions selon les années et les zones géographiques (en nombre)

autres districts du pays, le phénomène est plus rare. Mais il faut souligner que ce phénomène concerne la majorité du pays (en considérant que l'étude est faite dans une zone très délimitée) et que la zone de Durrës-Kavaja constitue un pôle important touristique pour tout le pays.

### 9.5.2 Les caractéristiques des vendeurs

Les autres acteurs des transactions sont les vendeurs qui jouent un rôle très important dans la construction du marché foncier dans la zone. Les exploitants qui sont les vendeurs du foncier dans la zone, ne tendent pas seulement à maximiser la valeur de la parcelle mise en vente, mais plus largement

l'utilité de la famille. Ces deux objectifs ne se recouvrent pas nécessairement dans le temps et dans l'espace. Pour ces raisons, on considère que les variables sociales jouent un rôle important dans le processus de prise de décision dans les transactions. La majorité des exploitants enquêtés appartiennent à la classe d'âge des 40–60 ans (71,5%) et le nombre des membres de la famille se situent dans un intervalle de 4–6 membres (groupe qui constitue plus de 78% de l'échantillon enquêté). Les grandes familles (avec plus de six membres) constituent 14% de l'échantillon mettant ainsi en évidence que les grandes familles sont encore importantes dans les zones rurales, mais loin d'être majoritaires. Dans les caractéristiques de la famille, il faut souligner que le rôle des émigrants n'est pas toujours clair.

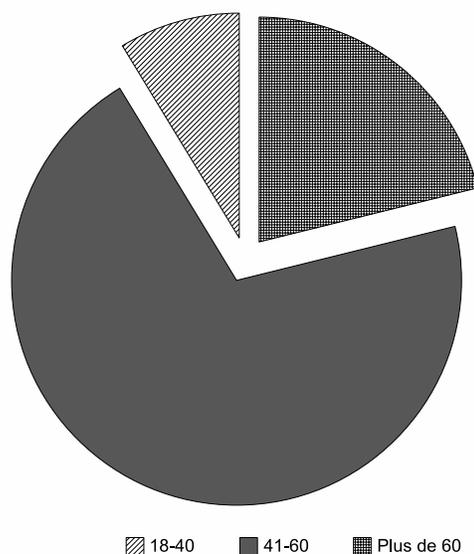


FIG. 9.14 – La structure d'âge des exploitants enquêtés

Dans la plupart des cas, la deuxième génération de la famille qui est en émigration est considérée comme une partie intégrante de la famille, mais pas toujours. Dans notre analyse, on a vu que les familles considèrent comme partie de la famille les émigrants qui contribuent économiquement avec leurs épargnes, même si dans certains cas ils sont décidés à ne plus revenir dans le pays. Dans les cas où les émigrants sont considérés comme partie de la famille, mais aussi dans le cas contraire, ils donnent leurs avis sur la vente du foncier. Les raisons sont doubles :

- Généralement le fond foncier est considéré à la disposition de toute la famille, y compris les enfants en émigration lorsqu'ils constituent

une partie importante de la famille, est c'est pourquoi leur avis reste important ;

- Les émigrants ont eux aussi profité du foncier en 1991, est pour ces raisons leur avis est indispensable.

### **Les stratégies de la transmission du foncier**

Un autre élément important d'information concernant la structure foncière est lié avec l'administration du foncier au sein de la famille et sa distribution dans la deuxième génération entre les filles et les garçons de la famille<sup>11</sup>. Entre ceux qui restent dans le village, et ceux qui émigrent, ceux qui restent dans la famille, et ceux qui partent, etc. Cette analyse est importante<sup>12</sup> sur deux plans différents : i) premièrement parce que tous les exploitants qui avaient relativement un jeune âge en 1991, ont maintenant ont créé leurs familles et veulent profiter de la propriété de la famille, spécialement quant cette dernière a une rente importante de localisation comme c'est le cas de notre zone d'étude, ii) deuxièmes il est importante d'analyser le partage des revenus dans le cas des grandes familles qui ne peuvent pas garder ce statut. La question de l'héritage dans la zone d'étude à deux caractéristiques importantes [Guri and Jouve(2006)] :

- l'absence de tradition dans le processus du partage du foncier. Les exploitants de notre zone d'étude soit n'ont pas réalisé un processus de partage du foncier, soit ce processus a été organisé depuis plusieurs temps. Les exploitants ont été propriétaires fonciers pendant une courte période du temps après la réforme et avant l'instauration des coopératives socialistes au début des années 1950. La période du temps depuis 1991 constitue le premier laps de temps pendant lequel ils sont propriétaires du foncier. Dans ces conditions, ils n'ont pas de références concernant la tradition du partage du foncier aux descendants. L'absence d'un modèle de fonctionnement, nous oblige à étudier ce processus en dehors des schémas établis par les traditions et l'historique de la zone.

Ces éléments constituent les axes qui dirigent la stratégie de transmission du foncier dans la zone et ces effets économiques et sociaux. On va voir que ces deux éléments jouent un rôle important dans le processus de prise de décision et du développement économique et social du pays. La question principale qu'on va étudier est relative aux stratégies de transmission du foncier dans

---

<sup>11</sup>La partie de l'héritage du foncier au sein de la famille est présentée selon les éléments d'analyse de [Guri and Jouve(2006)].

<sup>12</sup>L'analyse est basée sur des informations recueillies pendant la prédiagnostique dans la zone.

notre zone d'étude et ses effets dans la stratégie des unités de production agricole. Dans la plupart des enquêtes on a vu qu'il y a une tradition qui est en train de prendre place dans la zone, avec très peu de modifications pour la zone de colline (village Shkallnuer) par rapport à la zone de plaine qui est massivement concernée par le développement touristique. La terre est généralement partagée par le chef de la famille et cela n'est pas lié avec le fait que la documentation du foncier est sur son nom, mais parce que dans la famille albanaise le rôle du chef de la famille reste encore très important. Mais en tout cas, les décisions sont prises en collaboration avec sa femme. Comment on peut voir du schéma suivant 9.15, l'avis des enfants est demandé ponctuellement, dans les cas quand ces derniers jouent un rôle important dans la vie économique de la famille (pendant les enquêtes, on a remarqué que les exploitants sont généralement conseillés par les enfants qui sont en émigration qui ont déjà investi dans les activités non agricoles de la famille). Le partage du foncier est fait dans deux façons différentes : un partage égalitaire entre les fils qui habitent dans la famille et une petite surface pour les filles ou les fils qui n'habitent plus avec la famille. Pour la deuxième catégorie, la surface est assez exiguë et ne dépasse pas quelques centaines de mètres carrés. Généralement, cette surface est utilisée pour construire une maison de vacances ou une unité de services utilisées pendant l'été<sup>13</sup>. Dans aucun cas, les chefs de la famille n'ont exclu les filles du processus d'héritage, mais leur statut est différent de celui des fils.

Presque toujours, la terre est divisée entre les fils qui sont dans la famille, plus une partie qui est divisée pour les parents et qui se rattache à l'exploitation de celui qui est resté avec les parents. Traditionnellement, il est le plus petit, mais dans la zone on voit toujours plus la tendance de parents de vivre avec l'enfant qui a le plus besoin de leur appui au plan économique et social. Le niveau assez bas des retraites spécialement dans les zones rurales albanaises, fait que cette surface est utilisée comme *fonds complémentaire de retraite* pendant le temps où les parents sont en vie. De l'autre côté, cette partie peut servir à résoudre les problèmes éventuels de la famille. Concernant les fils qui sont partis du village, contrairement des filles, même ceux que n'ont pas profité de la réforme, ont droit d'une surface de terre qui est donnée en forme de solidarité par les autres membres de la famille. Dans les deux cas (des filles et des garçons qui n'habitent pas dans le village), les surfaces sont très petites, mais suffisent pour construire une petite maison d'été. Pour les fils qui n'habitent plus dans la famille mais dans le village, le

---

<sup>13</sup>Cette stratégie est différente des zones rurales isolées localisées autour de Tirana dans lesquelles les filles sont totalement exclues de l'héritage [Lastarria-Cornhiel and Wheeler (1998)].

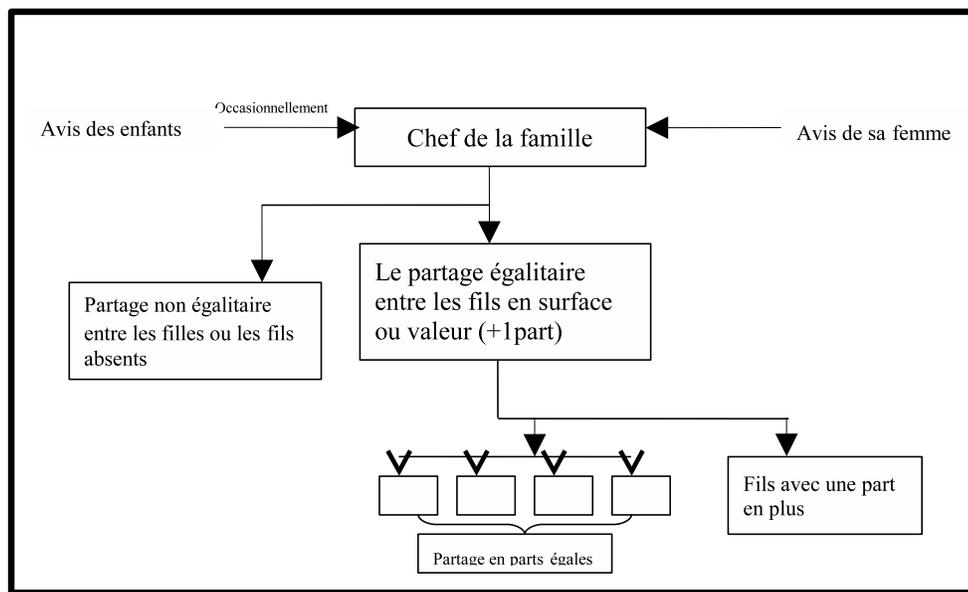


FIG. 9.15 – Le schéma de l'héritage du foncier dans la zone d'étude (*Source : Apport personnel*)

problème ne se pose plus parce qu'ils ont profité eux-mêmes de la réforme de 1991.

### Égalité en quantité ou en qualité

Notre étude a montré que le partage du foncier est fait selon deux vecteurs importants qui sont pas seulement la qualité agroomique de la terre, mais aussi sa valeur spéculative. Les enfants qui *ont le droit* d'héritier du foncier (cela veut dire les fils), ont des surfaces égalitaires avec des qualités agroomiques comparables. Cela n'est pas inattendu, si l'on tient compte du fait que les exploitants gardent dans leurs stratégies les éléments de la réforme de 1991. La raison principale est liée avec l'absence d'un modèle traditionnel de transmission. Les exploitants qui partagent leur terre entre leurs enfants doivent définir une stratégie de partage. Le modèle qu'ils connaissent le plus est celui du dé collectivisation des unités économiques et agraires socialistes qui a eu lieu en 1991 (la loi 7501) **Sur le foncier**. Selon le texte de la Loi No 7501, le partage se fait plus en cherchant l'égalité en valeur que la qualité physique. Dans la zone on a vu que le partage de la terre se fait en vue d'une égalité en valeur et pas en surface (les parcelles n'ont pas la même valeur). Le principe de la valeur montre que la logique économique est maintenant la

logique dominante dans la zone. Si on faisait une comparaison avec le modèle utilisé en 1991 et celui utilisé en 2005, on se rendrait compte qu'il n'y a pas de grandes différences. Le modèle utilisé en 2005 a clairement intégré la valeur, composante qui n'était appliqué dans le modèle de 1991. On voit que, du fait de l'absence de tradition de l'héritage du foncier, la société utilise des modèles qui ne sont pas produits par elle, mais qui ont été définis par les institutions publiques. Ces modèles ont comme le souci principal l'égalité, et ils visent plus explicitement à intégrer les éléments de la valeur.

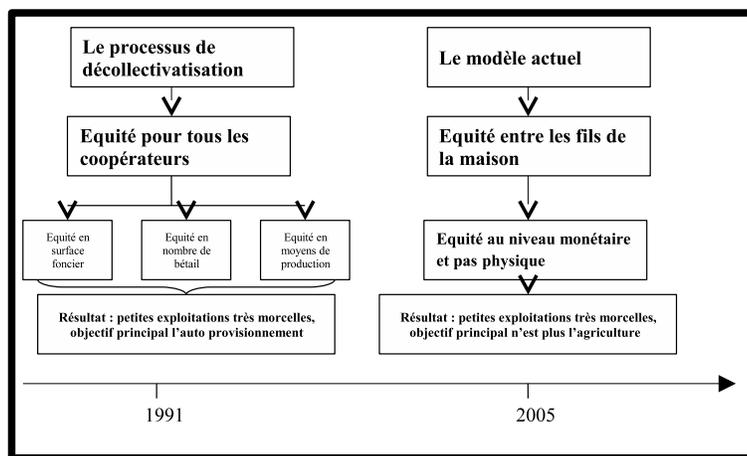


FIG. 9.16 – Les modèles du partage du foncier en 1991 et 2005 (*Source : élaboration personnelle* )

### Les effets de la stratégie de l'héritage des fonciers

Les effets d'une stratégie sont plusieurs. On essayera de lister certain entre elles.

- Les effets dans les structures agricoles. Il est très compréhensible qu'une telle stratégie valorise principalement l'unité familiale et pas l'unité de production. Dans ces conditions, la parcellisation devient extrême en réduisant encore plus la viabilité des exploitations. Et on voit que les stratégies futures des exploitations agricoles de la zone ne sont pas liées avec l'agriculture, mais avec les autres secteurs économiques.
- Le passage du foncier du statut de facteur de production en ressource naturelle non renouvelable fait nous comprendre que la famille a coupé les liaisons traditionnelles avec cette dernière. Il faut souligner qu'en face de la pression du marché, les familles ont un comportement favorable qui ne le contredit pas. Ce comportement nous fait penser que

dans le futur, ces terres seront toujours intégrées à l'offre du marché foncier de la zone.

### **La situation économique et sociale des familles enquêtés**

Dans les familles enquêtées, le travail non agricole est un élément important des revenus<sup>14</sup>. Presque 31% des membres de la famille sont employés dans des secteurs non agricoles dans la zone ou à l'extérieur. On doit analyser cet indicateur de façon plus détaillée. Dans la zone, il y a des familles qui sont totalement employées hors de l'agriculture, spécialement dans le village de Golem (presque 73% des familles enquêtés ont la totalité de leurs membres employés hors l'agriculture) et, dans une moindre mesure, dans les villages de Kryemédhej et Shkallnuer. Les trois villages sont localisées à côté de la route carrossable en ayant ainsi plus de possibilités pour des activités extra agricoles que les autres villages de Spillej et Qerret où le nombre des familles employées hors l'agriculture est respectivement de 1 et 0. Il est donc logique que la diversification des activités se fasse plus vite dans les villages de la première catégorie vu la localisation géographique, que dans les villages caractérisés par une ruralité plus profonde et un développement touristique plus tardif. Dans la plupart des cas, les enquêtes n'expliquent pas le fonctionnement des exploitations dans les familles qui sont totalement employées hors l'agriculture. Notre analyse ne prend pas en considération les parents de la famille qui bien qu'officiellement en retraite continuent à gérer l'exploitation sans avoir besoin de main-d'œuvre supplémentaire. Le développement du secteur touristique n'est pas visible seulement dans le niveau d'emploi, mais aussi dans l'organisation du secteur qui se transforme en vue de ce développement. Selon notre enquête on peut classer les exploitations de la zone en cinq groupes principaux. La caractéristique principale qui nous permet de faire cette classification des exploitations dans la zone est le niveau des revenus de la famille et les stratégies de ces dernières. Dans notre analyse on va présenter la composition du revenu moyen pour chaque groupe. Ces informations sont recueillies par les enquêtes auprès les exploitants de la zone organisées pendant le travail diagnostique<sup>15</sup> :

1. Les exploitation de faible niveau de développement agricole, ou en voie d'abandon. Ce sont les exploitations, généralement localisées dans les

---

<sup>14</sup>Dans le travail non agricole on va considérer aussi les individus qui sont en émigration, s'ils ont des relations économiques avec la famille (et offrent régulièrement une partie de leurs revenus à la famille).

<sup>15</sup>Les groupes des exploitations sont identifiés à partir de notre travail prédiagnostique, [Guri(2002)]à partir des sources de revenus de l'exploitation (selon les activités) et le travail fourni pas les différents membres de la famille.

zones collinaires et loin des routes carrossables, qui valorisent peu où très peu le développement touristique de la zone. Leurs stratégies visent d'abord la survie et requièrent généralement des flux d'argent qui arrivent de l'émigration ou de l'emploi hors l'agriculture pour balancer leurs dépenses. L'infrastructure et les investissements agricoles sont assez faibles et les exploitations sont beaucoup plus isolées que les exploitations des autres groupes.

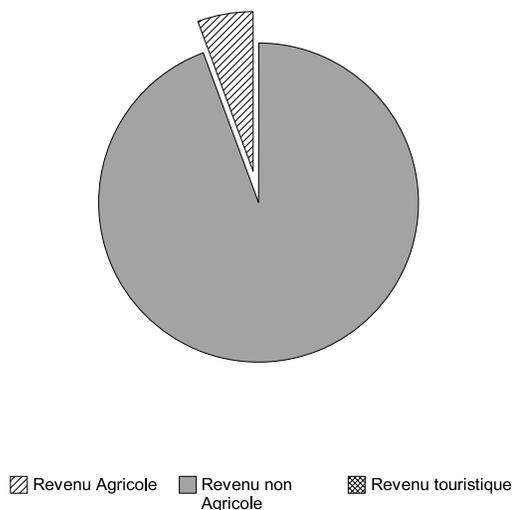


FIG. 9.17 – Les caractéristiques des revenus pour le groupe Exploitations de faible niveau de développement agricole (en %) (*Source : Le travail diagnostique*)

Pour les familles dont une partie des revenus, sont assurés par la vente des produits agricoles transformés (produits frais qui ne peuvent pas supporter le transport) et avec une forte valeur ajoutée (raki, beurre, fromage, etc.) Le centre de la famille est localisé jusqu'au six kilomètres loin de la zone côtière. La vente du foncier sert pour financer le transfert des familles vers les zones moins isolées et qui offrent plus de possibilités de développement. Le niveau d'utilisation du foncier est assez bas (63%) généralement les plus productives est qui sont localisées près du centre de l'exploitation. Le système de production est polyculture et élevage avec des céréales qui ne constituent pas les cultures typiques de la zone depuis la période de la décollectivisation, les légumes, et généralement une vache dont le lait est consommé dans la famille où transformé dans l'exploitation. Le niveau des investissements agricoles est assez

faible et les investissements agricoles ont pour objectif la construction de la maison de la famille, qui ne sont pas utilisés pour des raisons touristiques parce que la zone touristique se trouve assez loin ;

2. Faible développement agricole, avec vente des produits d'élevage dans la zone. Le deuxième groupe des exploitations partage certaines caractéristiques avec le premier. Comme celles du premier groupe, ces exploitations se trouvent généralement dans des conditions agronomiques peu favorables, mais les distances à la route carrossable et à la côte sont moins importantes. Elles ont la possibilité de vendre les produits de l'exploitation chaque jour, mais sont localisés trop loin pour être directement impliqués dans le développement touristique (accueil des touristes dans l'exploitation).

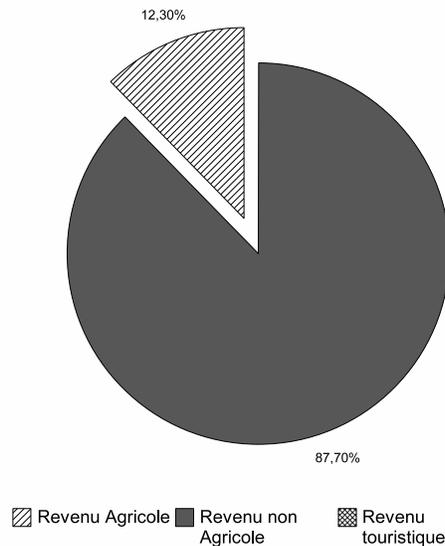


FIG. 9.18 – Faible développement agricole (*Source : Le travail diagnostique*)

Dans les exploitations qui font partie dans ce groupe le niveau des terres en friche est moins important que dans le premier groupe (30%), l'explication est liée au fait qu'elles ont la possibilité de vendre du lait aux touristes de la zone. Ce groupe de variables nous montre l'augmentation du niveau des rendements de l'élevage qui s'accompagne d'une augmentation de la quantité du lait vendu par journée (8-10 litres/jour). Les revenus agricoles augmentent en comparaison avec le premier groupe. Le niveau des investissements est plus important et ne se dirige pas seulement vers le secteur non agricole. Cette stratégie d'investissements

nous fait comprendre que conscient du fait que le secteur touristique ne peut pas offrir des revenus directs, les exploitants offrent des produits pour les touristes pendant la saison touristique. Il faut souligner que le système de production est dirigé par le secteur touristique (période de lactation) comme le marché le plus important de la zone. Les transactions sur le foncier sont la seule source de l'investissement dans l'exploitation. Seulement 6%, des terres des exploitations de ce groupe ont été concernées par le marché foncier ;

3. Agriculture développée. Sont localisées à l'écart de la zone touchée par le développement touristique. Les exploitants de ce groupe utilisent les possibilités offertes par le marché touristique des villes de Durrës et de Kavaja. En n'étant pas concernées directement par le développement touristique (du moins, pour le moment), ils ont décidés a investir dans des produits qui ont une valeur ajoutée importante par unité de surface (fruits). Le choix des arbres fruitiers n'est pas causal, on choisit généralement des variétés qui atteignent leur niveau maximal de production pendant la période touristique. Toutefois, ce groupe d'exploitants fait appel dans ses projets à un flux important de revenu non agricole (66% des revenus totaux).

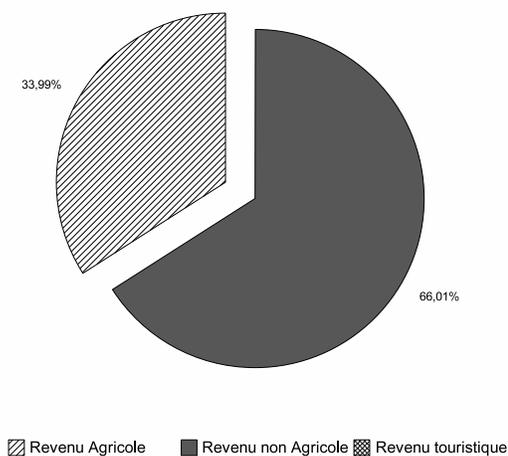


FIG. 9.19 – Agriculture développée (Source : *Le travail diagnostique*)

Les relations de ce groupe avec le marché sont assez fortes, mais la partie principale des investissements est dirigée vers l'agriculture. Ce groupe est inquiet concernant le futur des investissements agricoles vu la pression touristique qui augmente toujours plus dans la zone et qui peut

un jour les toucher et mettre en danger les investissements agricoles des exploitations de la zone ;

4. Agriculture tourisme. Dans ce groupe font partie les exploitations qui sont directement concernées par le développement touristique des zones littorales. Les revenus de ce secteur font partie avec les revenus agricoles et celles extra agricoles dans les revenus totaux des exploitations. Plus courte est la distance des exploitations de la côte, plus important devient le composant touristique dans la totalité des revenus de la famille. Les investissements sont généralement non agricoles. Elles ont comme objectif principal d'améliorer l'infrastructure d'accueil pendant la saison touristique dans la famille. Dans la plupart des cas la maison de l'exploitant soit est nouvelle, soit a subi d'importantes modifications. Ces investissements ont été majoritairement financés par la vente des parcelles du foncier dans la zone touristique.

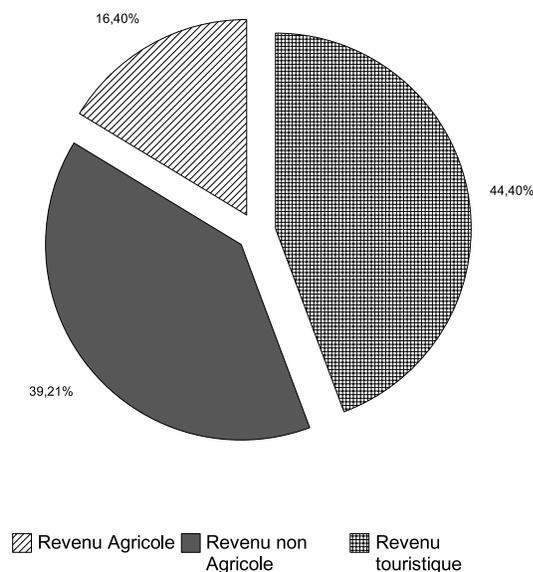


FIG. 9.20 – Agriculture tourisme (*Source : Le travail diagnostique*)

Le système agricole reste important, et les exploitants de ce groupe arrivent à rassembler dans la même unité de fonctionnement la demande qui vient du secteur touristique, et de l'offre qui vient du système agricole. Le niveau des revenus touristiques pour ce groupe atteint 45% des revenus totaux. La pression touristique qui a subi ce groupe est plus qu'évidente, ils sont en train de substituer les activités agricoles, avec

les activités touristiques. Au long terme la croissance de la demande pour des services touristiques, va réduire graduellement le système agricole. La pression touristique va diversifier l'utilisation du foncier dans la zone, la terre est devenue trop chère pour être utilisée dans le secteur agricole ;

5. Le dernier groupe est celui du tourisme. Dans ce groupe le niveau des revenus produits dans le secteur agricole ne dépasse pas 1%, les activités principales sont le tourisme et le travail extra agricole. La plupart de familles n'ont même pas les caractéristiques d'une exploitation et le niveau de la production agricole est très bas. Ces unités ont fait des investissements importants dans la partie littorale et ont comme activité économique principale, la gestion de ces unités pendant toute l'année.

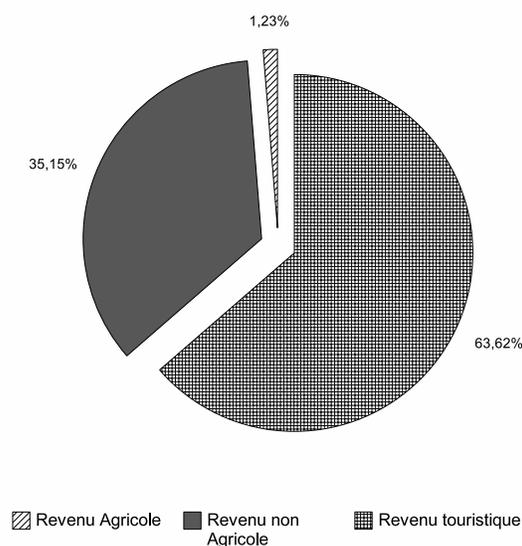


FIG. 9.21 – Tourisme (*Source : Le travail diagnostique*)

Ces familles ont été les premières qui ont vendu du foncier. Les liaisons avec le foncier sont assez faibles, parce que certains des exploitants n'étaient déjà pas principalement orientés vers la production agricoles, même pendant la période collectiviste. Au début des années 1990, ces exploitants ont reçu des surfaces agricoles de très faible niveau de fertilité. Le développement du marché foncier a changé totalement les stratégies de ces exploitants.

### 9.5.3 L'organisation des transactions

Le marché foncier est en pleine construction et, pour cette raison, il faut analyser des questions qui concernent les voies d'information, les conditions de négociation du prix et enfin identifier l'acteur qui a plus de poids dans la fixation du prix auquel se fait la transaction (est-ce plutôt les offreurs ou les demandeurs qui ont un pouvoir de négociation). Dans la plupart des cas les acheteurs se présentent chez les vendeurs. Les contacts entre les acteurs sont plus importants que pour ceux qui passent par une agence immobilière. Le passage d'information de cette façon, montre que le marché foncier n'est pas encore stabilisé, sans encore l'infrastructure nécessaire. L'information passe de bouche à oreille entre les acheteurs et les vendeurs. L'information passe aussi par l'utilisation des agences spécialisées dans 1.27% des enquêtes et les raisons sont différentes : i) les surfaces de vente sont généralement de petite taille et l'utilisation des agences spécialisées accroît encore le prix final, ii) le contacte entre les vendeurs et les acheteurs passe par des réseaux d'amitié qui jouent le rôle des agences immobilières. Une autre institution importante selon les enquêtes est celle de l'intermédiaire dans la vente. 22.4% des enquêtes admettent que la transaction est réalisée avec l'aide d'un intermédiaire. C'est généralement une personne connue dans la zone et qui a un niveau de connaissance assez large parmi les acheteurs potentiels. Les transactions sont faites avec l'aide des intermédiaires quand les acheteurs sont originaires des autres régions (Berat, Kosovo, Tirana, etc.) et presque jamais quand l'acheteur est originaire de la zone (Durrës, Kavaja).

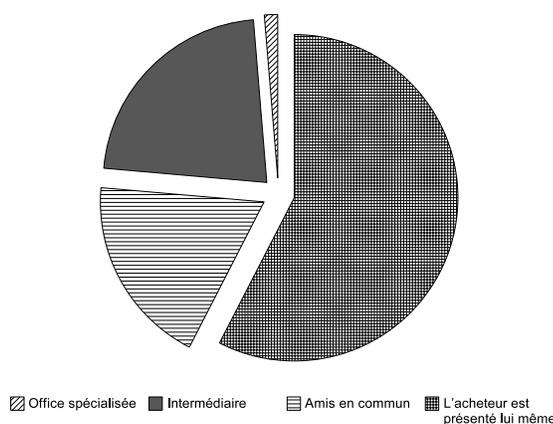


FIG. 9.22 – Les voies d'information sur les transactions (en %) (Source : enquêtes personnelles )

Le prix final est une autre caractéristique importante de la transaction. Dans notre enquête on a demandé aux exploitants l'acteur qui a un poids plus important dans la négociation des prix. Dans notre zone d'étude, dans les transactions les acheteurs sont plus favorisés (57.8% des enquêtes) bien que le vendeur aussi joue un rôle assez important (38% des enquêtes). Bien qu'elle soit la situation la plus générale, elle n'est pas complète. Dans les cas où la parcelle en question a des caractéristiques particulières, c'est l'exploitant qui décide le prix de la terre. Ces parcelles collectent les caractéristiques les plus positives : elles sont localisées près de la mer, desservies par un niveau important d'infrastructures, bénéficient d'un paysage agréable, etc. Ces terres fixent le prix maximal du foncier dans la zone. Le prix des autres parcelles est fixé par rapport aux premières<sup>16</sup>. Le pouvoir de fixer le prix est une caractéristique qui va nous accompagner dans notre analyse et qui va servir comme un indicateur d'explication du modèle statistique et de l'analyse de la variance du modèle. La fixation du prix de la part des acheteurs est liée avec le fait que les explorateurs offrent aux vendeurs une parcelle de terre agricole qui demande encore plusieurs efforts pour devenir une surface urbaine (les permis de construction) qui sont dans plupart des cas difficiles à assurer, mais aussi des investissements (réseaux urbains) qui sont coûteux. Les acheteurs sont ceux qui s'occupent de la procédure de vente, d'enregistrement en payant ainsi les frais de notaire. Selon les enquêtes les propriétaires payent les coûts des transactions seulement dans 23% des cas, quant dans la partie restante des cas sont les acheteurs qui payent ces coûts. Cette situation est produite de la situation pratique : les exploitants sont prêts à accepter un prix moins important plutôt que de s'occuper des procédures de transfert de propriété.

#### 9.5.4 La surface des terres faisant l'objet de transaction

La forme d'urbanisation qui est en trains de se développer dans notre zone d'étude est à rapprocher de la taille des surfaces vendues dans le marché foncier. Les grandes surfaces nous font penser que la future structure urbaine de la zone est liée avec des grands complexes de résidences, structures classiques du tourisme de masse. La vente des petites parcelles produit des investissements privés de petite taille sans une vision urbaine à long terme et avec beaucoup de coûts urbains pour la société. Les statistiques de

---

<sup>16</sup>Dans le travail de diagnostique les exploitants ont clairement dit que le prix des parcelles qu'ont mis à la vente est déterminé par rapport au prix de la parcelle qui se trouve dans le premier rang juste après la plage. Leur niveau de négociation est liée avec les autres caractéristiques de la terre et surtout la voie carrossable et les infrastructures (d'électrification de la parcelle par exemple).

notre échantillon montrent que les surfaces vendues sont très petites et ne paraissent donc pas compatibles avec la création du tourisme de masse avec de grandes unités. Seulement 3% des transactions enregistrées concernent des surfaces du foncier plus grandes que 0.4 ha et presque 39% des transactions concerne une surface plus petite que 0.1 ha. La transaction la plus grande dans notre base de données est de 1.5 ha. Les surfaces vendues dans toute la période restent très petites. La moyenne est de 0.16 ha. Cette moyenne est plus petite pour la période 1997–2001, 0.15 ha, et légèrement plus grande, 0.18 ha, pour les transaction de la période 1992-1996. Bien que les différences ne sont pas très grandes, cet indicateurs pourrait constituer une information intéressante. On voit que pendant la première phase de formation du marché, la moyenne des transactions est plus grande que pendant la deuxième phase et cela pourrait correspondre au fait que dans la première phase les acheteurs vont construire des unités touristiques qui ont besoin des surfaces plus grandes (surfaces de service, jardin, parking, etc.). Avec le développement du marché et la construction, des immeubles de logement soit en petits lotissements, soit dans des immeubles plus intensifs en hauteur qui ont besoin de moins de surface. Le développement du marché en profondeur (en s'éloignant du littoral) pendant la troisième phase du développement de notre étude 2002–2005, est caractérisé par une augmentation du niveau moyen des transactions dans la zone. Comment on peut voir, la surface de la transaction garde une corrélation directe avec la stratégie de l'urbanisation de la zone.

Le graphique 9.23 montre que les surfaces vendues sont assez petites bien qu'on puisse noter quatre groupes de niveaux des surfaces ayant fait l'objet de transaction :

- La surface 0,05 ha ( $500m^2$ ) qui représente 17% des transactions de notre échantillon. Selon les enquêtes et le travail de la diagnostique on voit que les acheteurs de cette surface sont généralement des familles qui veulent construire une résidence secondaire (qui ne dépasse pas les  $200m^2$ ) avec la place pour un parking et un petit jardin. Les transactions de cette taille sont faites dans des zones très bien desservies en infrastructure qui reste la caractéristique principale en comparaison avec les caractéristiques de la localisation. Dans ce groupe, on trouve rarement des surfaces urbanisées pour offrir des services ;
- La surface 0,1 ha, qui constitue le niveau de vente le plus répandue (23%) des transactions dans notre échantillon. Les acheteurs qui préfèrent cette surface sont en général les administrateurs des unités de services, mais aussi des familles qui ont souhaité avoir plus grandes surfaces dans la construction de leurs maisons. La surface  $1000 m^2$ , est idéale pour construire aussi des unités de services qui peut servir comme restaurant, hôtel, et des fonctions d'appui (piscine, jeux pour

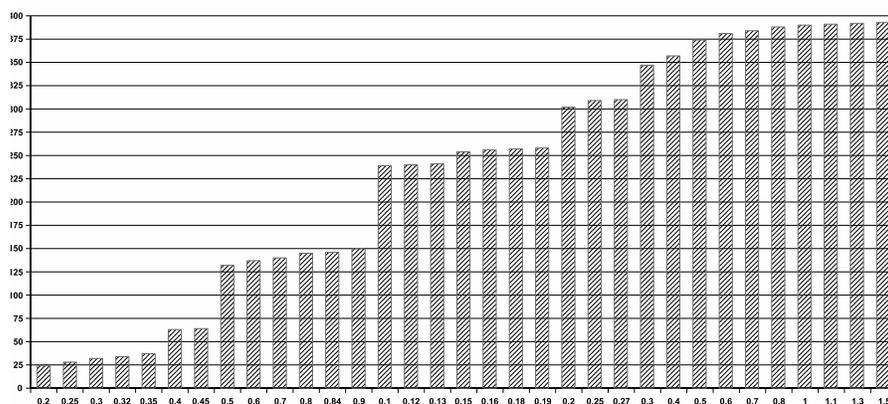


FIG. 9.23 – Les surfaces foncières vendus pendant la période 1992–2005  
(Source : Nos enquêtes)

les enfants, etc.) les acheteurs dans ces transactions cherchent les caractéristiques de localisation plutôt que de l'infrastructure, vu qu'un bon niveau de localisation est fondamental pour les unités de service qui veut profiter des aménités environnementales de la zone.

- Le troisième niveau de transaction qui se rencontre le plus courant est celui de 0,2 ha, 10%, de la totalité des transactions enquêtés. Généralement les acheteurs qui ont acheté cette surface ont comme objectif final la construction des grandes unités de service, mais surtout des immeubles avec plusieurs étages, qui vont être en appartements aux particuliers. Bien sûr que dans ces cas on ait une vision architectonique de l'ensemble et l'utilisation du foncier n'est pas autant intensif que dans les autres groupes ;
- La surface de 0,3 ha constitue presque 10% des transactions de la zone. Ces surfaces sont achetées généralement par des promoteurs qui construisent des immeubles qui seront vendus aux consommateurs finaux qui viennent de Tirana et des autres grandes villes.

Comment on a vu de l'analyse des surfaces des transactions, le développement touristique dans la zone côtière est basée dans petites et très petites surfaces. Dans très peu de cas, on voit que les surfaces de transaction nous

laissent penser que le développement urbain dans la zone est très morcelé. Dans très peu de cas, on voit des transactions qui permettent la création des unités touristiques plus grandes avec un plan urbanistique général. Cette caractéristique du marché foncier va produire un morcellement encore extrême<sup>17</sup> de la zone côtière en réduisant ainsi les aménités de la ressource. L'utilisation des petites surfaces pousse les constructeurs à ne pas investir sur des réseaux urbains des leurs constructions, et en augmentant le niveau de la pollution de la zone.

Il y a deux raisons qui ont un impact direct dans une telle situation :

1. La structure de la propriété des terres dans la zone rurale est organisée dans de petites parcelles. Au début des années 1990, les parcelles avec un fort intérêt touristique, sont partagées entre plusieurs exploitants et que chacun a reçu une parcelle de quelque centaine  $m^2$ , en décourageant les investisseurs qui veulent mettre en vie des projets assez grands et qui ont des coûts de foncier assez importants du aux coûts de transactions ;
2. La manque d'une stratégie dans le développement des zones littorales, et les investissements qui passent par le marché foncier est accompagné par un manque continué de la sécurité. L'organisation du marché seulement avec des acteurs nationaux réduit la demande des grands investisseurs. Cette insécurité est accompagnée d'investissements qui ont la tendance à réduire, le niveau le risque. L'ouverture assez faible du marché vers les investissements étrangers montre cette insécurité. L'organisation du marché seulement avec des acteurs nationaux réduit la demande des grands investisseurs. Les investissements de la zone sont de petite taille.

En fin on peut dire que le marché foncier du marché foncier a la tendance d'augmenter le niveau de la parcellisation (qui est déjà assez élevé ) des surfaces littorales. Le manque d'un plan général de l'urbanisation de la zone et de l'insécurité économique qui accompagne les investissements aggrave encore plus cette caractéristique.

---

<sup>17</sup>Plus important que celui de la réforme agraire de 1991 3-5 parcelles/exploitation

# Chapitre 10

## Les résultats de l'analyse économétrique

### 10.1 Introduction

Le chapitre précédent nous a permis de présenter la zone d'étude et de la caractériser plus en détail du point de vue du développement économiques et agricole, du point de vue des stratégies des exploitations et, enfin, en précisant l'organisation du marché foncier. Ce chapitre nous permettra d'analyser plus en détail les caractéristiques du marché foncier et ses effets sur les structures agricoles de la zone. L'analyse des résultats du modèle économétrique nous permettra de répondre aux questions présentées dans la problématique, à savoir : i) la formation du prix du foncier dans la zone littorale de Durrës-Kavajës ; ii) l'analyse des variables qui expliquent la variance du prix et son évolution au cours des dix dernières années. L'élaboration des données est faite par le programme Stata 9.1 avec le but principal de construire un modèle économétrique qui explique les caractéristiques du marché foncier et les facteurs qui déterminent le prix de la terre dans la zone littorale albanaise. Premièrement, on a déterminé les signes des variables de notre modèle à partir de considérations a priori, fondées sur des résultats théoriques généraux ou des informations issues du pré-diagnostic réalisé dans la zone d'étude.

Pour construire notre modèle on a utilisé une fonction du type

$$Y = \alpha + \sum \beta x_i + \varepsilon$$

Où  $Y$  représente le prix de transaction, les  $x_i$  représentent les caractéristiques de la terre, de la famille, du développement et des caractéristiques touristiques de la zone, et enfin les caractéristiques sociales et économiques du village en question. Le  $\varepsilon$  est le terme d'erreur. Comme on l'a souligné

dans la partie théorique, le prix d'une surface foncière dépend des caractéristiques de cette dernière et le coefficient reflète le prix que le consommateur est prêt à payer pour obtenir une unité de plus de cette caractéristique.<sup>1</sup>

## 10.2 Les variables

Dans la section suivante on va présenter les variables issues de notre enquête. On a présenté une liste exhaustive de variables qu'on a retenue dans notre travail, et les caractéristiques de chaque variable (tableau 10.1).

## 10.3 La choix de la variable expliquée

La construction d'un modèle économétrique susceptible de rendre compte de la réalité passe par différentes phases. La mise en oeuvre de ces différentes phases doit permettre de construire un modèle statistiquement significatif et économiquement explicatif. Un problème classique des modèles explicatifs du fonctionnement d'un marché foncier est lié au fait que la relation d'un propriétaire à la terre mêle des éléments bien pris en compte par l'analyse économique, comme la recherche de la plus grande valorisation pour une terre de potentialités données, avec d'autres éléments plus difficilement quantifiables comme la relation affective qui peut exister entre les propriétaires et leur terre, qui fait de chaque transaction un événement unique ; ce qui peut affaiblir la capacité explicative d'un modèle économétrique. La construction du modèle économétrique a en outre rencontré certains problèmes :

- Les problèmes liés avec l'histoire économique albanaise pendant la période 1992–2005 :
  1. Le niveau important de fluctuations des indicateurs macroéconomiques pendant la période étudiée qui ont eu une instabilité remarquable causée par des problèmes économiques, mais aussi sociaux, nationaux et internationales. Il suffit de souligner que l'inflation pendant la période en question est passée de plus de 236% en 1992, à moins de 4% en 2005 en passant par des hauts et des bas (42,7% en 1997). Ces fluctuations n'étaient pas liées seulement avec des facteurs économiques, mais ont eu un impact important dans le prix du foncier en Albanie. Il fallait prendre ces éléments en considération ;
  2. L'évolution rapide des revenus par habitant. Pendant la période en question, il y a eu une croissance continue de revenus par habi-

---

<sup>1</sup>La méthode des Prix Hédoniques.

| Variable  | Définition   | Modalités                              |
|-----------|--|--|
| Rupture   | Variable qui prend en consideration l'effet de 1997              | Dichotomique (0;1)                     |
| nfarm     | Nombre des membres de la famille                                 | quantitative                           |
| nfarmtrav | Nombre des membres en age de travail                             | quantitative                           |
| travagr   | Nombre des membres de la famille travaillant dans l'exploitation | quantitative                           |
| travnagr  | Nombre des membres de la famille travaillant hors l'exploitation | quantitative                           |
| surfexpl  | La surface de l'exploitation                                     | quantitative                           |
| nparc     | Nombre de parcelles  | quantitative                           |
| scult     | Surface cultivé (ha)   | quantitative                           |
| sfrich    | Surface en friche (ha)   | quantitative                           |
| svend     | Surface vendue (ha)  | quantitative                           |
| fertil    | La qualité du foncier  | quantitative                           |
| paremer   | Distance de la parcelle de la mer (km)                           | quantitative                           |
| parcrout  | Distance de la parcelle de la route carrossable                  | qualitative (1(très bien)-3(très mal)) |

| Variable | Définition                                      | Modalités                              |
|----------|---|--|
| evalpop  | Evolution de la population dans la zone         | qualitative (1(très bien)-3(très mal)) |
| emig     | Nombre des émigrants dans la zone               | qualitative (1(très bien)-3(très mal)) |
| explvend | Nombre des exploitations qui vendent du foncier | quantitative                           |
| surfvend | Surface de la terre qui est vendue chaque année | quantitative                           |
| ntrans   | Nombre des transactions /an                     | quantitative                           |
| splage   | Surface de la plage ( $m^2$ )                   | quantitative                           |
| qplage   | Qualité de la plage                             | quantitative (1(propre)-3(pollué))     |
| acces    | Access à la plage                               | quantitative (1(facile)-3(difficile))  |
| nunitour | Nombre des unités touristiques en villages      | quantitative                           |
| resid    | Nombre des résidences secondaires               | quantitative                           |
| ntour    | Nombre de touristes                             | quantitative                           |
| village2 |   | Dichotomique (0;1)                     |
| village3 |   | Dichotomique (0;1)                     |

|         |   |  |          |                                    |                    |
|---------|---|--|----------|------------------------------------|--------------------|
| parcvil | Distance de la parcelle avec la ville (km)  | qualitative (1(très bien)-3(très mal)) | village4 |                                    | Dichotomique (0;1) |
| route   | Qualité de la route automobilistique        | qualitative (1(très bien)-3(très mal)) | village5 |                                    | Dichotomique (0;1) |
| elect   | Approvisionnement avec l'énergie électrique | qualitative (1(très bien)-3(très mal)) | acheteur | Les acheteurs sont venus chez vous | Dichotomique (0;1) |
| eau     | Approvisionnement avec l'eau potable        | qualitative (1(très bien)-3(très mal)) | amis     | Des amis en commun                 | Dichotomique (0;1) |
| ordpub  | Niveau de l'ordre public                    | qualitative (1(très bien)-3(très mal)) | imobil   | Office immobilière                 | Dichotomique (0;1) |
|         |   |  | intermed | Intermédiaire                      | Dichotomique (0;1) |

TAB. 10.1 – Les variables de notre enquête

tant (sauf pour 1997) due à deux facteurs principales : ii) les développements économiques qui ont accompagné l'Albanie pendant la période grâce notamment aux fonds envoyés dans le pays par les émigrants. Finalement, le niveau des revenus par habitant (en USD) a augmenté de 1210% pendant les quatorze années. Cette croissance économique s'est traduite par une croissance du prix du foncier qui n'est pas justifiée par les éléments internes du marché. C'est pour cela que notre modèle devait prendre en considération ces éléments.

Pour éliminer les effets dus à l'inflation et à la croissance soutenue des revenus, nous avons choisi de retenir comme variable expliquée le prix constaté dans les transactions, ajusté avec le niveau de revenus courant par habitant (indicateur qui prend en considération aussi les fluctuations d'inflation pendant la période). La variable définitive  $prix_{ij}$  est calculée selon la formule :

$$prix_{ij} = \frac{p716_{ij}}{PIB/habitant_j}$$

si :  $prix_{ij}$ , est donc cette variable prix ajustée,  $p716_{ij}$  exprime le prix d'une transaction  $i$  réalisé pendant l'année  $j$ , le  $PIB/habitant_j$  qui représente le niveau des revenus par habitant pour l'année  $j$ .

- Deuxièmement les impacts des événements politiques dans le pays. Le marché foncier est potentiellement influencé par les instruments de politique publique. Dans les parties précédentes, on a résumé les instruments publics qui ont été utilisés dans le pays par l'administration et leurs impacts dans la gestion du foncier. Il paraît inévitable que l'insécurité foncière et le caractère illégal des constructions dans la zone littorale aient eu un impact assez important sur le prix final des parcelles sur le littoral. Il était assez difficile d'intégrer cette insécurité dans le modèle économétrique (rappelons en outre que les enquêtes ont été réalisées auprès des vendeurs et pas auprès des acheteurs qui sont les agents qui ressentent l'insécurité). Le modèle est cependant construit avec l'hypothèse que les politiques publiques n'ont pas joué un rôle important ou, plus précisément (car de façon aussi globale, ce choix paraîtrait contestable au vu de ce que nous venons de rappeler), que dans le contexte de la zone littorale albanaise sur la période étudiée, il n'y aurait aucun signal de la part des institutions publiques qui ait un impact significatif sur le marché foncier de la zone littorale<sup>2</sup>.
- Le fonctionnement du marché est opaque ce qui explique l'existence de certains prix aberrants, parce que les acheteurs et les vendeurs n'ont pas d'informations précises sur le marché.

Finalement on peut dire que le prix du foncier vendu dans la zone est la variable expliquée qui a subi des transformations pour répondre aux changements qui ont eu lieu en Albanie pendant les deux dernières décennies.

## 10.4 La statistique descriptive de l'échantillon

Dans cette section d'abord on va présenter les caractéristiques des variables prises en considération. Les informations complètes concernant les variables sont présentées dans le tableau 13.4 dans les annexes.

Il est important de présenter les variables qui font partie dans notre modèle et de déterminer les signes attendus, en utilisant les informations préalables théoriques et pratiques.

Le tableau 10.2 récapitule les signes attendus pour les variables qu'on a prises en considération. Cette analyse est importante pour deux raisons : i) premièrement elle permet de comparer notre modèle avec les informations théoriques, en identifiant les différences et de comprendre le pourquoi de ces différences, mais aussi deuxième de comprendre préalablement le rôle des variables dans le prix définitif de la transaction.

---

<sup>2</sup>On retrouvera cette idée plus loin quand il s'agira d'imaginer des politiques publiques de la part d'un Etat qui manque cruellement de légitimité.

| Variable  | Signe attendu | Explication  |
|-----------|---------------|--|
| rupture   | +             |  |
| nfam      | -             | Plus la famille es grande, plus il est difficile pour la famille d'assurer des stratégies a longue terme   |
| nfarmtrav | -             | Dans la zone la terre est considérée comme un moyen de financement pour les membres de la famille qui vont entrer dans le marché du travail                            |
| travagr   | -             | Dans la zone on a vu que le nombre de travailleurs dans l'exploitation augmente la pression pour vendre la terre   |
| travnagr  | -             | Plus le travail non agricole est importante, plus les membres de la famille cherchent a diversifier les activités en les finançant par la vente du foncier             |
| surfexpl  | +             | Plus l'exploitation est grande, plus dans la zone on a vu l'attachement pour l'agriculture, et des parcelles plus grandes [chin Lin and Evans(2000)] [Takatoshi(1996)] |
| nparc     | -             | Plus le nombre de parcelles est important plus petites sont les surfaces par parcelle (la surface totale est comparable entre les exploitation )                       |
| scult     | +             | Plus grande est la surface cultivé, plus fort est l'attachement de l'exploitant avec l'agriculture   |
| sfrich    | +             | Les surfaces en friche dans la zone sont celles à côté des plages avec une médiocre qualité agricole, plus de terre en friche, plus proche de la mer                   |
| sfvend    | +             | Plus il y a de ventes, plus la zone est favorable de point de vue touristiques, plus le prix est important   |
| fertil    | +             | La fertilité est calculé selon la typologie étatique en dix différent niveau, plus le niveau est élevé moins fertile (sableuse) et qui se trouve plus à côté de la mer |
| parcmer   | -             | Plus la parcelle est loin de la amer, moins important est le niveau de prix (théorie de la rente)  |
| parcrou   | -             | Plus la parcelle est loin de la voie carrossable, moins important est le niveau de prix (théorie de la rente)  |
| parcvil   | -             | Plus la parcelle est loin de la ville, moins important est le niveau de prix (théorie de la rente)   |
| route     | -             | Plus la route est mauvaise, plus le prix est bas   |
| elect     | -             | Plus l'approvisionnement en électricité est défaillant, plus le prix est bas   |
| eau       | -             | Plus l'approvisionnement en eau est défaillant, plus le prix est bas   |
| ordpub    | -             | Plus l'ordre publique est faible plus le prix est bas  |

| Variable | Signe attendu | Explication   |
|----------|---------------|---|
| eval pop | +             | Plus la population augmente, plus la zone attire des acteurs, et le prix du foncier   |
| emig     | ?             |   |
| explvend | -             | Plus il y a d'exploitations qui vendent, plus l'offre est important   |
| surfvend | -             | Plus la surface vendue est importante (offre) plus le prix es bas   |
| ntrans   | +             | Plus le nombre des transactions est important plus le prix devient important dans la zone (informations de la diagnostique) |
| splage   | ?             |   |
| qplage   | +             | La qualité de la plage augmente le prix du foncier de la zone   |
| acces    | -             | Plus l'accès est difficile, moins le pris est important   |
| nunitour | +             | Le nombre des unités touristiques incite l'augmentation du prix du foncier  |
| resid    | +             | Le nombre croissant des résidences secondaires, augmente le prix du foncier   |
| ntour    | +             | Le nombre croissant de touristes augmente le prix du foncier  |
| village2 |               |   |
| village3 |               |   |
| village4 |               |   |
| village5 |               |   |
| acheteur | -             | Quand les achats sont fait directement les prix doivent être moins importants   |
| amis     | -             | L'utilisation des réseaux amicaux baisse le niveau du prix finals   |
| imobil   | +             | L'utilisation des agences produit une augmentation du niveau du prix  |
| intermed | +             | L'utilisation des intermédiaire augmente le niveau des prix   |

TAB. 10.2 – Le signe attendu des variables

## 10.5 La construction du modèle économétrique

La construction du modèle économétrique passe par deux étapes :

- La construction d'un modèle statistiquement assez représentatif, avec un bon coefficient de détermination  $R^2$  ;
- L'identification des variables qui ont un poids important dans la formation du prix.

### 10.5.1 Les effets de l'année 1997 et leur intégration dans le modèle

Les événements économiques et politiques qui ont eu lieu pendant l'année 1997 ont eu un fort impact sur le marché foncier de la zone d'étude. Comme on l'a déjà souligné, l'impact de ces années a été important dans l'orientation des choix des consommateurs, spécialement dans la croissance des prix, bien que les effets de 1997 n'aient pas eu de liaison directe avec le marché foncier dans la zone. Au contraire, la recherche de liquidités pour les investir dans les schémas pyramidaux aurait provoqué une baisse des prix fonciers<sup>3</sup>. Ces informations nous font appuyer l'hypothèse que les événements de 1997 ont eu un impact assez important dans l'organisation du marché foncier dans la zone littorale. De façon générale, on peut affirmer que l'année 1997, constitue une année de rupture entre deux périodes économiques et sociales du pays : la première serait 1992-1996 et la deuxième 1998-2005. Malgré l'évidence de cette rupture, il y avait finalement peu d'éléments a priori pour en anticiper le sens. Dans ces conditions, on a créé une variable qui s'appelle *rupture* et qui va capturer l'effet de l'année 1997. La variable "rupture" représentera la partie du prix final liée avec le fait que la transaction ait été réalisée dans la première période, plutôt que dans la deuxième. La significativité et le poids de cette variable donneront une idée de l'effet de l'année 1997 dans le marché foncier de la zone.

### 10.5.2 Les résultats

Le modèle économétrique nous donne des résultats assez faibles de point de vue économétrique concernant le  $R^2(10.3)$

\* montre le niveau de significativité : (\*\*\*) - niveau de significativité de 1%, (\*\*) - niveau de significativité de 5%, (\*) - niveau de significativité 10%

---

<sup>3</sup>Bien que la plupart des auteurs lient la croissance des prix fonciers avec la sécurité qui offrent les biens immobiliers après l'écroulement des schémas pyramidaux.

| Variable | Coefficients          |
|----------|-----------------------|
| rupture  | $6,436 * 10^{***}$    |
| sfrich   | $1,40 * 10^{***}$     |
| parcmer  | $-8,741 * 10^{-2***}$ |
| parcvil  | $-3,331 * 10^{-3**}$  |
| evalpop  | $5,149 * 10^{**}$     |
| surfvend | $1,406 * 10^{-1*}$    |
| ntour    | $5,08 * 10^{-7***}$   |
| amis     | $1,183 * 10^{2***}$   |
| village3 | $-1,695 * 10^{2**}$   |
| $\alpha$ | $2,672 * 10^{2***}$   |

TAB. 10.3 – Les résultats du simple modèle économétrique

Le niveau de  $R^2$  pour le modèle en question est de 40,43%, assez faible pour être retenu comme le modèle définitive de notre étude. Toutefois, le modèle nous donne des informations qui vont nous permettre d'améliorer notre travail et d'augmenter le niveau d'explication offert par le modèle. Le coefficient assez important de la variable *rupture* concernant l'importance statistique ( $t = 4,73$ ), mais aussi l'importance économique (64,36999), nous montre que cette variable accumule une information assez importance qu'il faut l'étudier plus en détail. Ces deux facteurs nous montrent que la supposition faite préalablement, concernant l'importance des événements de 1997 dans la vie économique albanaise, spécialement dans le niveau micro est plus que justifiée. L'utilisation d'une variable globale **rupture** qui englobe tous les effets avant — après 1997, n'est pas effective et nous ne permet pas a approfondir notre analyse. Comme cela on a décidé de distribuer le plus possible l'effet de 1997 dans toutes les variables qui ont été prises en considération dans le premier modèle. Le nouveaux variables  $xc$  ont été construit selon la formule  $x_i c = x_i * rupture$ , la construction des variables avec la rupture n'a pas été faite pour tous ces derniers. Certaines variables physiques n'ont pas des raisons de présenter des changements liés aux événements de 1997<sup>4</sup>.

<sup>4</sup>Les variables qui n'ont pas des correspondants avec la rupture sont les : surfexpl (surface de l'exploitation), route (la qualité de l'axe automobilistique), evalpop (la démo-

L'importance de la localisation a été très vite remarquée dans le premier modèle qu'on a construit. Parmi les variables statistiquement les plus importants sont aussi les variables de la localisation (parcmer, parcvil) qui ont eu un signe négatif en répondant ainsi selon aux informations théoriques et aussi aux nos attentes. L'importance de ces variables, montre que la fixation du prix est liée avec la localisation de la parcelle avec deux facteurs : i) la côte et ii) la route automobilistique, deux éléments fondamentaux dans la construction d'une zone touristique. En fin le modèle nous donne une constante assez importante statistiquement.

### 10.5.3 Le modèle économétrique qui distribue l'effet de 1997

Le modèle économétrique 1 a renforcé l'idée que les événements de l'année 1997 jouent un rôle important dans le marché foncier de la zone. C'est pour cela qu'on a décidé d'améliorer le modèle en distribuant comment ce l'effet de 1997 a été distribué selon chaque variable prise en considération. Maintenant on a pas un effet cumulé de 1997, mais un effet qui est partagé entre les variables. La construction du modèle nous offre plusieurs élément en modifiant ainsi la forme de notre modèle qui est maintenant :

$$Y = \alpha + \sum \beta x_i + \sum \gamma x_j c + \varepsilon$$

$Y$  exprime le prix de la terre pour un transaction,  $x_i$  exprime les caractéristiques de la terre, de la famille, le développement et les caractéristiques touristiques et en fin les caractéristiques sociales et économiques du village en question,  $x_j c$  exprime les mêmes caractéristiques des transactions qui ont été effectués après le 1997 et le  $\varepsilon$  exprime le niveau de l'erreur.

Le modèle<sup>5</sup> montre un niveau de  $R^2$  égal à 66%; ce qui représente une amélioration sensible par rapport au premier modèle. Il rend donc compte de façon assez satisfaisante de la situation dans la zone d'étude, si on prend en considération la difficulté de construire des modèles qui expliquent le marché foncier.

Parmi les 54 variables intégrées dans le modèle, 49 ressortent affectées des mêmes signes que ceux du modèle préconisé. Cela semble montrer que le cadre théorique est assez adapté à notre zone d'étude et que le pré-diagnostic

---

graphie de la zone), splage( le ln de la surfave en  $m^2$ ), qplage (la qualité de la plage), acces (l'accès a la plage) numtour (le nombre des unités touristiques dans la zone ) et nuni (le nombre des nouvelles unités installées).

<sup>5</sup>les \* indiquent le niveau de significativité : (\*\*\*) = niveau de sécurité de 1%; (\*\*) = niveau de sécurité de 5%; (\*) = niveau de sécurité 10%.

| Variable   | Coefficient           |
|------------|-----------------------|
| nfarm-c    | $3,936 * 10^{**}$     |
| nfamtrav   | $-6,520^{***}$        |
| nfamtrav-c | $6,695 * 10^{***}$    |
| travnagr-c | $-7,368 * 10^{***}$   |
| surfexpl   | $3,460 * 10^{***}$    |
| nparc      | $-6.349^{**}$         |
| scult-ac   | $2,344 * 10^{2***}$   |
| sfrich-c   | $1,282 * 10^{2*}$     |
| fertil-c   | $2,673 * 10^{**}$     |
| parcmer    | $-9,24 * 10^{-2***}$  |
| parcrout-c | $1,693 * 10^{-1***}$  |
| parcvil    | $-3.122 * 10^{-3**}$  |
| parcvil-c  | $-1,381 * 10^{-2***}$ |
| route      | $-2,745 * 10^{**}$    |
| elect-c    | $5,908 * 10^{**}$     |

| Variable   | Coefficient           |
|------------|-----------------------|
| ordpub-c   | $-2,947 * 10^{2***}$  |
| emig       | $8,128 * 10^{***}$    |
| emig-c     | $-3.813 * 10^{-1***}$ |
| explvend-c | $-6.958 * 10^{-1*}$   |
| surfvend-c | $-6.657^{***}$        |
| ntrans-c   | $9.020 * 10^{-1***}$  |
| qplage     | $4,773 * 10^{**}$     |
| acces      | $-4.415 * 10^{***}$   |
| nunitour-c | $5,984 * 10^{-1***}$  |
| resid-c    | $2,839^{***}$         |
| ntour-c    | $1,774 * 10^{-4***}$  |
| imobil     | $1.909 * 10^{2***}$   |
| intermed-c | $1,864 * 10^{2***}$   |
| cons       | $3,601 * 10^{2***}$   |

TAB. 10.4 – Le résultat du modèle économétrique qui prend en considération la distribution des effets de 1997

était complet. Mais il faudra bien sûr expliquer pourquoi certains variables présentent des signes différents de ceux attendus.

On attendait un signe positif pour la variable "sfrich" (surface en friche) parce que les terres en friche sont de mauvais qualité agricole et parce que elles sont localisées dans les zones côtières.

Il est difficile de comprendre le signe positif de la variable "parcrout-c" (la distance de la parcelle de l'axe carrossable), après l'année 1997 en tenant en compte que plus loin est la parcelle, de l'axe carrossable, plus faible est le prix (rente de localisation de Von Thünen). Une explication de son poids peut être liée avec le fait que l'amélioration de la qualité des axes routiers, diminue le poids de cette variable en valorisant des autres variables plus intéressants pour les acheteurs. D'un autre côté, on retrouve la tendance à s'éloigner des zones le plus exploitées vers des zones plus attractives du point de touristique (environnement, paysage). Mais cette explication ne justifie pas le signe négatif de la variable.

Le signe positif de la variable "elect-c" (approvisionnement avec l'énergie électrique) si on tient en compte du fait que cette variable qualitative prend des valeurs 1-2-3 qui correspondent respectivement aux options : très bien – bien – mal. Dans la zone d'étude, le niveau d'approvisionnement est assez mauvais et les acheteurs ne semblent pas donner beaucoup de poids à cette caractéristique.

Le modèle économétrique nous permet de comprendre certaines caractéristiques importantes qui vont être analysées de façon plus approfondie.

1. La variable "**rupture**", qui avait dans le modèle simple un poids assez important dans l'explication du prix du foncier dans la zone littorale apparaît statistiquement non significatif ( $t = 0.363$ ) dans le modèle final. Il faut souligner cet élément parce qu'il signifie que le changement de régime lié aux événements de 1997 que nous avons tenté de capturer avec cette variable, est finalement bien expliqué en distribuant ainsi ces effets dans toutes les variables qui ont été prises en considération. L'amélioration du  $R^2$  traduit ces changements dans la construction du modèle ;
2. Les variables de localisation qui constituent la partie la plus importante de notre étude, sont statistiquement significatives. À l'exception de la variable "parcrout", les autres variables de la localisation entrent significativement dans la formation du prix du foncier de la zone (ils sont tous statistiquement significatifs) ;
3. La constante reste statistiquement significative en renforcent ainsi la tendance déjà visible dans le premier modèle.

On peut donc considérer que le modèle construit explique de façon sa-

| Modèle / Auteur                       | Source         | Variable*        | $R^2$ |
|---------------------------------------|----------------|------------------|-------|
| Chicoine (1981)                       | Land Economics | S, D, L, B, T, V | 52    |
| Clonts (1970)                         | Land Economics | S, D, H, T, O    | 98    |
| Cloyer (1978)                         | JNAEC          | S, V, O          | 72    |
| Duford, Marti dhe Mittelhammer (1985) | Land Economics | T, L, H, D, B, O | 63    |
| Folland dhe Hough (1991)              | Land Economics | S, Y, U, D, O    | 78-81 |
| Husak (1971)                          | Land Economics | S, D, H, O       | 47-71 |
| Shonkwiler dhe Reynolds (1986)        | Labd Economics | L, T, D, S, H    | 70    |
| Husak dhe Sadr(1979)                  | AJAE           | S, D, H, O       | 92-95 |

TAB. 10.5 – Les modèles utilisées dans la littérature pour comprendre le prix de la terre agricole Modele ((\*) B - les caractéristiques de l'acheteur, D - la distance, L - les caractéristiques de la terre, T - la date ou le moment de la transaction, S - la surface, U - la population urbaine, V - le valeur de la terre, Y - les rendements de l'exploitation [Shi et al.(1997)Shi, Phipps, and Colyer])

tisfaisante la formation des prix du foncier dans la zone d'étude (le coefficient de détermination  $R^2 = 66.3\%$ ). Il faut tenir compte du fait que ce marché est en pleine construction et subit des pressions internes et externes qui peuvent perturber la relation entre les variables socio-économiques et les décisions des acteurs. La littérature économique nous montre qu'on arrive difficilement à des coefficients très élevés dans les modèles du prix du foncier construits sur les caractéristiques de la terre agricole ou urbaine. [Shi et al.(1997)Shi, Phipps, and Colyer]. Par rapport aux 8 articles que nous avons pu recenser (tableau 9.4.) et qui ont utilisés la même methode, on constate que le niveau de  $R^2$  que nous obtenons se trouve dans la moyenne des resultats.

Notre modèle répond à ce niveau d'indicateurs, avec des résultats économétriques comparables.

Le modèle construit réussit à intégrer des variables de la localisation, la situation sociale, l'organisation de la transaction, l'infrastructure et le développement touristique de la zone.

Le modèle garde son caractère diachronique, parce que nous donne des

informations pour toute la période en question.

L'utilisation des résultats du modèle va nous permettre de construire des scénarios sur la gestion de la ressource naturelle en question (terre ).

## 10.6 L'analyse de la variance du prix, une autre source d'information

Le modèle économétrique nous donne des informations assez intéressantes concernant l'impact marginal d'une variation de chaque caractéristique du foncier. Pour améliorer le niveau de notre analyse, mais aussi pour répondre aux questions relatives à la variance du prix du foncier entre les différentes caractéristiques et son évolution au fil du temps, on a effectué une analyse de la variance du prix de la terre. Cette analyse de la variance va nous permettre de préciser les informations concernant l'organisation et l'évolution du marché au fil du temps. L'analyse de la variance du prix on est réalisée avec le logiciel de statistique "SPSS". On a divisé notre période 1992-2005 en trois sous-périodes. L'analyse de la variance est faite pour chaque période :

1. La période 1992-1996, qui est caractérisée d'une continuité économique, mais aussi qui englobe les développements économiques, sociaux et politiques d'avant l'année 1997 ;
2. La période 1997-2001 qui est caractérisée d'un effort assez important économique et social dans le pays spécialement après les événements de 1997 ;
3. La période 2002-2005, qui est accompagnée par une consolidation de l'économie du pays et des institutions sociales et publiques.

Comment vous pouvez noter, la division en deux de la période 1997-2005 est faite en tenant en compte les caractéristiques économiques et sociales du pays. On a opté pour cette division de la période en gardant aussi une comparabilité en temps de chaque période.

La décomposition de la variance du prix a été faite pour toutes les variables qui sont statistiquement significatives. Le nombre des enquêtes pour chaque période est respectivement de : 57 enquêtes pour la période 1992-1996, 192 enquêtes pour la période 1997-2001 et 142 enquêtes pour la période 2002-2005. Bien que le niveau d'enquêtes pendant la période 1992-1996 ne soit pas très important, il est supérieur au minimum nécessaire pour ce type de traitement (le niveau des degrés de liberté est 33 pour une limite inférieure de 30), mais on sait déjà que dans la réalisation des enquêtes, cette période a été particulièrement pénalisée.

L'analyse des résultats de la décomposition de la variance nous apporte de nouveaux éléments d'information pour notre analyse, ainsi que pour expliquer

l'évolution dans du phénomène dans la zone.

## 10.7 L'analyse du modèle économétrique

L'analyse du modèle économétrique nous permet d'affiner notre étude concernant l'évolution du poids de chaque caractéristique de la surface vendue au fil du temps. Le facteur principal de cette analyse est lié avec la possibilité de calculer le prix "théorique" d'une parcelle qui englobe certaines caractéristiques, prises en considération par le modèle. Pour faciliter l'analyse, on va discuter les résultats du modèle économétrique en groupe variables.

### 10.7.1 L'évolution du prix moyen pendant la période d'étude

L'explication du niveau du prix nous oblige à regarder plus de près l'évolution de la variable explicative pendant la période prise en considération. La courbe des prix de transaction (divisée par 1000) moyennes par année est croissante et cela est plus que normal. Les périodes de d'inflation forte, la croissance assez importante du PIB par habitant expliquent assez bien la courbe montante des prix des transactions pendant la période. Toutefois il reste inexplicé la baisse des prix pendant l'année 2001, baisse qui constitue une nette rupture avec la période avant et après. Pour affiner notre analyse on a présenté la courbe des prix de transactions déflatés, c'est-à-dire corrigé de l'inflation en monnaie locale mais, contrairement au choix que nous avons fait pour la variable expliquée, nous n'avons pas cherché à atténuer les effets du développement économique accéléré qu'a connu le pays. On voit que le prix déflaté garde une tendance fortement croissante, avec la rupture de 2001. La tendance croissante évidemment atténuée ; mais on constate que l'inflation n'explique que très partiellement la tendance ; ce qui nous a conduit à chercher le moyen de limiter la dimension tendancielle de l'évolution des prix, relativement aux variations liées aux variables socio-économiques, en le divisant par le niveau de PIB/habitant.

On peut quant même analyser plus en détail la période 1996-1999 que l'on peut qualifier de transition, et qui est la seule pendant laquelle on observe une croissance assez nette des prix de transactions, mais une baisse des prix déflatés, du fait de la forte inflation liée avec les événements de l'année 1997. La tendance croissante des prix déflatés nous montre le fait que le prix garde la caractéristiques du valeur refuge. La figure 10.1 nous montre que le niveau moyen du prix selon les années a connu une baisse en termes réels pendant

la période en question. Le graphique met en évidence que, depuis 1995, le niveau moyen du prix a baissé de quelques unités par hectare<sup>6</sup>, avec des hauts et des bas. Concernant l'évolution de la variable "prix de transaction divisé par le niveau du PIB/ habitant", on voit que la tendance est plutôt stable avec une légère baisse. On retrouve le phénomène 2001, qui n'est pas liée avec le mode de calcul, mais peut-être avec une augmentation de l'offre pendant année.

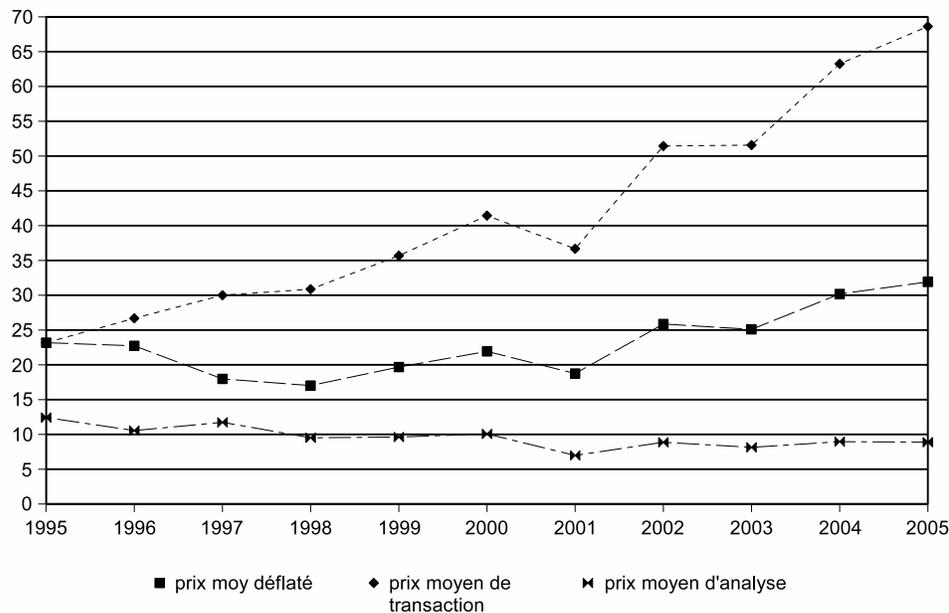


FIG. 10.1 – L'évolution du prix moyen selon les années (*Source : Nos enquêtes*)

Les fluctuations du prix pendant la première phase sont beaucoup plus importantes que dans la deuxième période. Cela peut s'interpréter comme le signe d'une maturation du marché foncier dans la zone.

### 10.7.2 Les variables de la famille

Les variables liées à la famille qui font partie dans notre modèle sont : le nombre des membres de la famille en âge de travail, ceux qui travaillent dans l'exploitation et ceux qui travaillent hors l'exploitation. Le modèle montre clairement que les familles les plus nombreuses ont la tendance de vendre la

<sup>6</sup>L'année 1992 n'est pas prise en considération parce qu'on a enregistré une seule transaction.

terre plus cher que les familles ont moins de membres (pour la période après 1997). Un membre de plus dans la famille augmente le prix du foncier avec 39,36 unités. 1997–2005. Ce changement est lié avec le fait que pendant la période 1997–2005, on voit apparaître la présence d'une forte autorité qui gère les stratégies foncières de la terre, on voit une souci long terme pour les membres de la famille.

| Famille | Variable   | Coefficient   | Le t-student |
|---------|------------|---------------|--------------|
|         | nfarm-c    | $3,936 * 10$  | 2.28         |
|         | nfarmtrav  | -6.5200       | -1.71        |
|         | nfamtrav-c | $6,069 * 10$  | 5,58         |
|         | travnagr-c | $-7,368 * 10$ | -4,82        |

TAB. 10.6 – Coefficients des groupes-variables de la famille

Pendant la deuxième période, les exploitants demandent des prix plus élevés ; ce qui peut s'interpréter comme résultant d'une conscience plus précise de la valeur de la propriété dont ils disposent et de la volonté d'en retirer une meilleure valorisation qui profite à chaque membre de la famille. Il faut souligner que la terre est généralement la seule propriété de la famille. La même analyse s'applique aussi à l'effet de la variable "le nombre des membres qui sont en âge de travailler" (nfamtrav, nfamtrav-c). Cette variable qui ressort statistiquement importante aussi avant 1997, a un effet marginal de -6.52 unités, et 60.69 unités pendant la période d'après 1997. La valeur du coefficient est importante et positive ; ce qui montre que le nombre des enfants en âge de travail est un indicateur qui joue un rôle important dans le niveau total du prix. La variable "membre de la famille en âge de travail" est statistiquement significative seulement pour la période avant l'année 1997 et a une relation négative avec le prix final, relation qui a été déjà attendu par notre analyse du modèle.

Enfin, on constate que les variables de la famille participent d'une façon différente pendant la période avant 1997 et après 1997. Pendant la période postérieure à 1997, les décisions des exploitants semblent accorder plus d'importance au long terme ; ce qui pourrait être rapproché de l'amélioration de la sécurité perçue des transactions.

### 10.7.3 La surface agricole

La surface de l'exploitation ne semble pas jouer un rôle important dans la détermination du prix définitif du foncier. Bien que les cinq variables concernant la surface de l'exploitation ("surfexpl", "nparc" et "scult", "sfrich", "fertil"), soient statistiquement significatives (sauf pour "scult-ac"), les coefficients marginaux sont assez faibles (si on prend en considération le fait que la surface est mesurée en ha et que les exploitants ont jusqu'à 7 parcelles). On doit donc analyser le signe de la variable "surfexpl". Le signe positif de relation entre le prix de la terre et la surface de l'exploitation (bien que le coefficient soit faible), montre que plus grande est la surface de l'exploitation, plus importante est le niveau du prix et on observe le contraire pour le niveau de la parcellisation.

|                           | Variable | Coefficient     | Le niveau du t-student |
|---------------------------|----------|-----------------|------------------------|
| Surface de l'exploitation | surfexpl | $3,607 * 10$    | 3,03                   |
|                           | nparc    | -6,349          | -2,46                  |
|                           | scult-ac | $2,344 * 10^2$  | 4,63                   |
|                           | sfrich-c | $-1,281 * 10^2$ | -4.21                  |
|                           | fert-c   | $2.673 * 10$    | 2,92                   |

TAB. 10.7 – Les coefficients pour le group variable de la surface de l'exploitation

La variable "scult" est définie comme la partie de terre cultivée sur la SAU totale de l'exploitation. Cette mode de calcul essaie d'expliquer l'importance de l'agriculture plutôt que de donner une information sur la surface cultivée dans la zone. Ce qu'on peut voir de notre modèle est que relation entre l'exploitation et le prix du foncier est devenu statistiquement significative après 1997. Plus grande est la surface cultivée dans l'exploitation plus important est le niveau du prix, pour deux raisons principales :

1. Les exploitations avec de grandes surfaces cultivées correspondent à des terres de bonne qualité et que l'activité agricole assure un niveau assez important de revenus pour la famille, et pour ces raisons, le passage de ces terres vers l'urbanisation rencontre plus de difficultés ;
2. Les exploitants qui sont le plus attachés avec l'agriculture ont un coût

opportun de la terre qui est plus élevé de ceux qui ne sont pas étroitement liés avec l'agriculture.

Les variables qui reflètent la qualité du foncier (on a essentiellement repris les indicateurs qui ont été utilisés dans l'application de la loi No 7501 " Sur la terre " ) restent des indicateurs important pour comprendre la destination finale de l'utilisation du foncier, s'il reste dans le domaine agricole ou s'il bascule vers des usages urbains. Dans le premier cas, la relation entre le prix et les caractéristiques est négative, et dans le deuxième cas positive. Dans notre modèle la valeur positive montre que plus les terres sont fertiles, plus faible est le niveau du prix. Une explication vraisemblable qui ressort des enquêtes et du diagnostic de la zone, est que les terres situées à proximité de la mer sont le plus souvent sableuses (mauvaise qualité agronomique), alors que leur localisation permet une meilleure valorisation. n doit cependant souligner que cet indicateur est significatif seulement pendant la période d'après 1997 ( $2,737 * 10$  unités/catégorie de fertilité). Cela montre que le foncier devient plus rare (l'urbanisation est massive) et les surfaces des terres près de la mer sodeviennent plus rares et par conséquent plus chères.

La dernière variable concerne la surface en friche. On voit que la variable est statistiquement importante après 1997 ( $1,282 * 10^2$  unités/ha) valeurs qui peuvent sembler assez élevé, mais qui en réalité est assez basse si on prend en considération que la variable est calculé en ha. Les terres qui sont massivement en friche, sont celles qui sont localisées près de la mer, pour deux raisons principales : du point de vue agricole, leur qualité assez médiocre et elles sont plus fréquemment l'objet de stratégies d'attente dans la perspective de vendre les terres à des prix plus favorables.

#### 10.7.4 Variables de la localisation

Les variables de la localisation sont très importantes parce qu'elles sont directement liées aux facteurs qui motivent les acheteurs à devenir propriétaires du foncier. Dans la plupart des cas, le coefficient issu de l'analyse économétrique reflète bien le cadre théorique mobilisé dans notre travail. Les variables qui sont liées d'une façon directe avec la localisation sont la distance de la parcelle de la mer, la distance de la parcelle de la ville, la distance de la parcelle de la route automobilistique. Le tableau 10.8, montre clairement que la majorité des variables ont un signe négatif (plus la parcelle se situe loin de la mer, moins elle est chère).

Concernant la variable qui localise la parcelle par rapport à la ville, on voit que le signe est négatif ; ce qui veut dire que la terre devient plus chère si la ville est moins distante. Si on prend en considération le fait que la variable est

|              | Variable   | Coefficient        | Le niveau du t-student |
|--------------|------------|--------------------|------------------------|
| Localisation | parcmer    | $-8,471 * 10^{-2}$ | -7.63                  |
|              | parcrout-c | $1,693 * 10^{-1}$  | 2.73                   |
|              | parcvil    | $-3,122 * 10^{-3}$ | -2.68                  |
|              | parcvil-c  | $-1,381 * 10^{-2}$ | -4,36                  |

TAB. 10.8 – Les coefficients du group variable localisation

statistiquement significative pendant toute la période 1992–2005, la ressource naturelle devient toujours plus rare, et traduit la demande croissante pour une bonne localisation et la proximité des grandes villes.

### 10.7.5 L'infrastructure générale

La qualité de l'infrastructure est un autre élément important de notre analyse. Le groupe des variables de l'infrastructure est constitué par trois variables. Dans le questionnaire les questions qui concernant l'infrastructure étaient plus nombreuses, mais trois seulement sont statistiquement significatives : la qualité de la route, le niveau d'approvisionnement en énergie électrique et le niveau de l'ordre public dans la zone. Comment on peut le voir toutes ces variables sont des variables qualitatives. Les variables de

|                | Variables | Coefficients    | Le niveau du t-student |
|----------------|-----------|-----------------|------------------------|
| Infrastructure | route     | $-2,745 * 10$   | -3.34                  |
|                | elect-c   | $5.908 * 10$    | 2.33                   |
|                | ordpub-c  | $-2,986 * 10^2$ | -5.97                  |

TAB. 10.9 – Les coefficients du groupe des variables de qualité de l'infrastructure

l'infrastructure sont présentées en trois options : i) très bien, ii) bien et iii) mauvais et pour cette raison elles sont en général affectées de signes négatifs. La variable “elect”(l'approvisionnement en électricité ) a cependant un signe positif pendant la période d'après 1997. Il est un peu difficile de comprendre

pourquoi la terre est vendue plus cher lorsque le niveau d'approvisionnement en électricité est le plus médiocre. Les raisons peuvent être liées avec l'approvisionnement en l'électricité dans toute la zone qui est assez médiocre sinon mauvaise, ou avec le fait que les terres qui sont plus intéressantes de point de vue touristique ne sont pas approvisionnées régulièrement avec l'électricité, car elles sont loin des villages et des lignes traditionnelles d'approvisionnement en électricité, mais restent les plus couteuses. Comment on peut voir sur le tableau 10.9, le niveau de la sécurité publique de la zone, joue un rôle important dans le prix final de la terre. Les événements des dix dernières années justifient totalement ce comportement des consommateurs. Il faut tenir en compte du fait que la corrélation entre le prix de la terre et le niveau de la sécurité publique est statistiquement et économiquement significatif. La théorie du développement touristique considère le niveau de la sécurité comme une des caractéristiques fondamentales dans le développement touristique d'une zone avec un long effet dans la durée.

Une autre variable assez importante est la qualité des voies routières. Cette variable a un poids statistiquement important ce qui tend à montrer qu'il existe une problématique routière dans la zone.

### 10.7.6 Démographie de la zone

La variable démographique qui apparaît la plus importante dans notre modèle économétrique est "le nombre des émigrants de la zone", et ceci pendant les deux périodes.

|             | Variable | Coefficients       | Niveau du t-Student |
|-------------|----------|--------------------|---------------------|
| Démographie | emig     | $4.678 * 10^{-2}$  | 2.24                |
|             | emig-c   | $-3,813 * 10^{-2}$ | -3.16               |

TAB. 10.10 – Les indicateurs des variables démographiques dans le modèle économétrique (*Source : Nos enquêtes*)

La relation entre le prix de la terre et les variables démographiques est différente pour les deux variables qui sont statistiquement significatives. Le niveau de l'émigration est positivement corrélé avec le niveau du prix du foncier pendant la période avant 1997. Cela est compréhensible parce que le niveau de l'émigration montre la réactivité économique de la zone. Dans ce contexte, on peut comprendre aussi l'effet du niveau des émigrants dans la

zone. L'émigration est une opportunité de s'employer quand la zone d'origine n'offre pas cette possibilité.

Le changement de signe pour la variable de l'émigration pendant les deux périodes montre ce qu'on a pu vérifier dans le diagnostic du terrain. L'existence dans la zone d'un nombre important d'émigrants augmente le niveau d'investissements, mais aussi la concurrence pour l'utilisation de cette dernière; ce qui augmente le prix du foncier. On voit que cet effet est moins important pendant la deuxième période. L'augmentation du nombre des émigrants ne garde pas la même corrélation qu'avant 1997.

### 10.7.7 La consolidation du marché foncier

La consolidation du marché foncier doit avoir un impact direct dans le niveau du prix du foncier. Les variables du marché foncier sont statistiquement significatives spécialement pendant la période d'après 1997, période dans laquelle le développement du marché foncier est encore plus important.

|                | Variable   | Coefficient        | Niveau du t-Student |
|----------------|------------|--------------------|---------------------|
| Marché foncier | explvend-c | $-6.958 * 10^{-1}$ | -2.26               |
|                | surfvend-c | -6.657             | -2.63               |
|                | ntras-c    | $9,020 * 10^{-1}$  | 3,43                |
|                | imobil     | $1.109^2$          | 3,31                |
|                | intermed-c | $1.909 * 10^2$     | 4,71                |

TAB. 10.11 – Les indicateurs des variables de la consolidation du marché foncier (*Source : Nos enquêtes*)

L'évolution et l'organisation du marché foncier produisent une baisse du niveau des prix. Cela pourrait s'expliquer en considérant le développement du marché produit une amélioration de la performance de ce dernier et, donc, les acquéreurs trouvent plus aisément ce qu'ils cherchent. Cela n'est pas vérifié pour toutes les variables. Si les variables "explvend-c" (le nombre des exploitations qui vendent du foncier) et "surfvend-c" (la surface de la terre vendue chaque année), ont un signe négatif et les variables "ntras-c" (nombre des transactions), "imobil" (l'utilisation d'une office immobilière) et "intermed-c" (les transactions par une intermédiaire) ont un signe positif, c'est pourquoi

il faut analyser les variables une par une. La variable “explvend-c” , montre le nombre d’exploitations qui vendent du foncier au niveau du village. Il faut souligner que cette variable est statistiquement significative seulement pendant la période 1997–2005 parce que le marché a eu un développement beaucoup plus important après le 1996. Le signe négatif montre une augmentation du niveau de l’offre qui baisse le niveau du prix. Cet indicateur est important si on tient en considération que dans la zone la valeur moyenne est de 210 familles avec un niveau maximal de 600 familles. Pour ces raisons cet indicateur joue un rôle important dans le processus de construction du prix.

Une autre variable concernant le marché foncier est le “ntrans-c” (nombre des transactions/an), qui montre la liaison entre prix et le nombre des transactions. Cette variable est statistiquement importante seulement pendant la période 1997-2005 et devait avoir un signe négatif, pour expliquer la baisse du niveau du prix par l’augmentation des nombres des transactions. La valeur négative montre que le marché foncier n’est pas totalement consolidé pour répondre à cette tendance.

Les dernières variables liées avec le marché foncier concernent les variables d’organisation des transactions entre les acheteurs et les vendeurs. On voit que la façon la moins chère pour faire les transactions est le contact direct entre les acheteurs et les vendeurs. Ainsi, l’utilisation des services d’unité spécialisée augmente le niveau du prix par  $1.109 * 10^2$  unités/transaction (pour la période avant 1997) et l’intermédiaire par  $1.909 * 10^2$ . C’est pour cela que les transactions directes sont majoritaires dans notre échantillon.

### 10.7.8 Les variables touristiques

Le septième groupe de variables concerne les variables touristiques. Ce groupe est constitué pas des variables qualitatives et quantitatives. La prise en compte de ces variables avait pour objectif de tester l’existence d’un effet sur le montant que sont prêts à payer les consommateurs, pour des conditions touristiques plus favorables.

Des quatre variables qui ont été prises en considération il y a trois qui sont quantitatifs et un qualitatifs.

Le variable “qplage” traduit la qualité de la plage dans la zone prise en considération. Il était donc attendu que la corrélation entre cette variable et le prix de la terre soit positive. Dans notre cas les consommateurs sont prêts à payer  $4,773 * 10$  unités, pour passer d’un niveau médiocre de la plage à un meilleur niveau.

Les autres variables sont des variables quantitatives. On voit que les variables quantitatives sont significatives seulement pour la période 1997–2005,

|          | Variable   | Coefficients      | Niveau du t-Student |
|----------|------------|-------------------|---------------------|
| Tourisme | qplage     | $4.773 * 10$      | 3.25                |
|          | acces      | $-4.415 * 10$     | -3.39               |
|          | nunitour-c | $5,984 * 10^{-1}$ | 3,59                |
|          | resid-c    | 2,839             | 6,57                |
|          | ntour-c    | $1,774 * 10^{-4}$ | 3,30                |

TAB. 10.12 – Les indicateurs des variables touristiques (*Source : Nos enquêtes*)

sauf pour la variable “acces”, et que la corrélation est positive pour toutes les variables. Cela montre que le développement touristique a un impact positif sur le niveau du prix du foncier dans la zone. Mais il faut tenir en compte du fait que le développement touristique et le prix du foncier n’ont pas toujours dans une corrélation positive. Le niveau de l’indicateur "ntour" (qui représente le nombre des touristes dans la zone) est assez petit parce que le niveau des touristes ne dépasse pas plusieurs dizaines, en réduisant ainsi l’apport en prix pour un touriste de plus.

## 10.8 L’analyse de la variance du prix

L’analyse de la variance du prix va nous aider à comprendre plus en détail l’impact qu’ont eu les variables prises en considération dans les différentes périodes de notre étude sur le développement du marché foncier dans la zone. Cette analyse nous aidera à croiser les coefficients obtenus par le modèle économétrique et d’ajouter à notre analyse une dimension temporelle pour comprendre finalement le poids de chaque variable dans la variation du niveau du prix. Ces deux dimensions vont nous aider à analyser plus en détail l’organisation du marché foncier dans la zone. L’élément principal de notre analyse est lié avec l’analyse du niveau de la variation du prix pendant les périodes.

Le graphique 10.2 nous montre le niveau de la volatilité du prix pendant les périodes prises en considération.

Dans l’analyse de la variance du prix, on a utilisé les mêmes groupes qu’on a déjà présenté. Les résultats de la composition de la variance pour toutes les variables sont présentés (en pourcentage) dans la table suivante. 10.13 : Ces

| Variabli | 1992-1996 | 1997-2001 | 2002-2005 |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| route    | 8,62      | 15,66     | 6,46      |
| elect    | 2,79      | 2,92      | 4,95      |
| ordpub   | 1,89      | 0,61      | 5,72      |
| qplage   | 6,27      | 2,49      | 14,42     |
| acces    | 4,07      | 5,88      | 6,99      |
| resid    | 1,90      | 0,34      | 1,66      |
| ntour    | 1,06      | 0,46      | 0,40      |
| nfarm    | 0,04      | 0,17      | 0         |
| travnagr | 1,73      | 0,79      | 0,68      |
| surfexpl | 1,33      | 0,63      | 0,25      |
| nparc    | 3,24      | 4,07      | 2,27      |
| sfrich   | 1,35      | 7,10      | 0,08      |
| scult    | 0         | 0,60      | 0,08      |
| fertil   | 0,07      | 0,61      | 0,96      |
| parcmer  | 45,39     | 37,33     | 29,63     |
| parcrou  | 0,98      | 4,05      | 4,69      |
| parcvil  | 3,92      | 7,51      | 1,55      |
| trans    | 9,66      | 6,71      | 7,30      |
| explvend | 0         | 0,02      | 0,96      |
| surfvend | 1,22      | 0,14      | 3,25      |
| ntrans   | 2,08      | 0,09      | 6,77      |
| total    | 100,00    | 100,00    | 100,00    |

TAB. 10.13 – Décomposition de la variance pour les variables statistiquement importants (*Source : Nos enquêtes* )

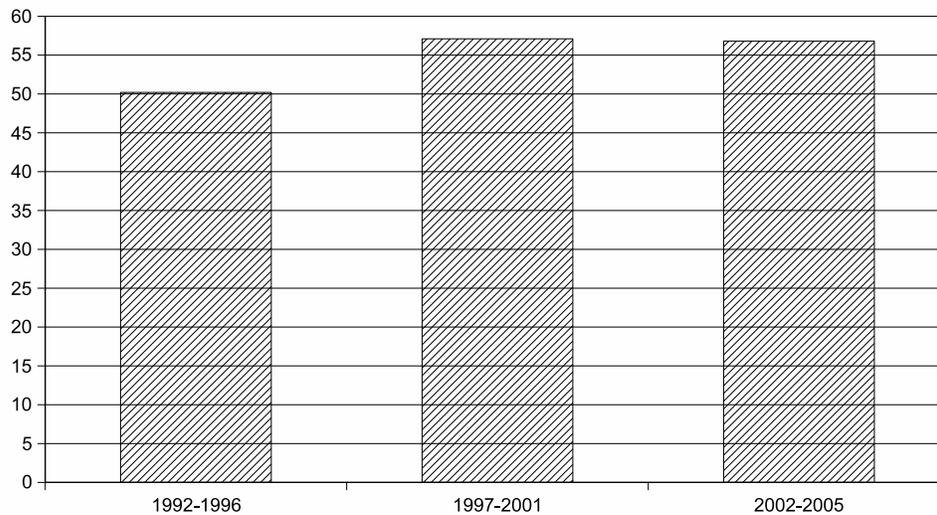


FIG. 10.2 – Le niveau de l'écart type (en pourcentage)( $\sigma$ ) expliqué par le modèle pendant les périodes de l'étude (*Source : Nos enquêtes* )

résultats mettent en évidence des différences assez importantes d'une période à une autre, spécialement concernant certaines variables comme la distance de la mer (parcmer) qui devient importante pendant la période 1997–2001, alors qu'elle n'expliquait qu'un niveau assez bas de la variance pendant la période 1992–1996. Bien que cette variable reste la plus importante pour le modèle 1992–2005, les changements entre les périodes nous font penser que le marché a eu des transformations importantes sur l'ensemble de la période.

Dans notre analyse on a huit groupes de variables notamment : i) la localisation de la parcelle, ii) l'infrastructure, iii) les caractéristiques agricoles de l'exploitation, iv) les caractéristiques touristiques, v) les conditions de vente, vi) la démographie locale, vii) la surface vendue, viii) les caractéristiques de la famille. L'importance d'un groupe en comparaison avec les autres, va nous aider à déterminer les éléments les plus importants dans l'explication de la variance du prix selon le tableau 10.14. Le regroupement des variables nous n'offre pas la possibilité d'avoir l'information pour chaque variable, mais il est beaucoup plus facile pour nous à gérer, exploiter et analyser les informations de notre analyse.

L'élément fondamental de notre tableau 10.15 est présenté par le niveau assez faible de la variance expliquée par les variables agricoles qui étaient identifiées comme important dans le modèle économétrique. Les variables agricoles n'expliquent qu'une faible partie de la variance (9.07%). Si on revient dans notre cadre théorique, le niveau assez bas d'explication de la variance

| group variable                                   | variable | définition  |
|--|----------|---|
| Infrastructure                                   | route    | La qualité de la route  |
|  | elect    | Approvisionnement avec l'énergie électrique pendant la saison touristique |
|  | eau      | Approvisionnement avec l'eau potable pendant la saison touristique        |
|  | ordpub   | Le niveau de l'ordre public dans la zone                                  |
| La démographie de la zone                        | evalpop  | L'évolution de la population de la zone pendant les dix dernières années  |
| Caractéristiques touristiques                    | qplage   | La qualité de la plage  |
|  | acces    | Access à la plage   |
|  | nunitour | Le nombre des unités touristiques dans le village                         |
|  | resid    | Le nombre des résidences secondaires                                      |
|  | ntour    | Le nombre des touristes qui fréquentent la plage (estimations)            |
| Les caractéristiques de familles                 | nfarm    | Le nombre des membres de la famille                                       |
|  | nfamtrav | Nombre des membres de la famille  |
|  | travagr  | Membres de la famille qui travaillent dans l'exploitation                 |
|  | travnagr | Les membres de la famille qui travaillent hors l'exploitation             |
| Les caractéristiques agricoles de l'exploitation | surfexpl | La surface des exploitations  |
|  | nparc    | Nombre des parcelles  |
|  | sfrich   | La surface en friche  |
| Localisation                                     | parcmer  | La distance de la parcelle à la mer                                       |
|  | parcvil  | La distance de la parcelle à la ville                                     |
|  | ville    |   |
| Les conditions de vente                          | acheteur |   |
| La surface vendue                                | surfvend |   |

TAB. 10.14 – Le regroupement des variables et leur définition (*Source : Nos enquêtes*)

| Variable/périodes                                | 1992-1997 | 1997-2001 | 2002-2005 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Infrastructure                                   | 13.3      | 19.19     | 17.13     |
| Tourisme   | 13.30     | 9.17      | 23.46     |
| Les caractéristiques de la famille               | 4.12      | 2.78      | 0.81      |
| Les caractéristiques agricoles de l'exploitation | 6.02      | 13.0      | 4.44      |
| Localisation                                     | 50.29     | 48.89     | 35.87     |
| Les conditions de vente                          | 12.95     | 6.95      | 18.29     |

TAB. 10.15 – Les groupes des variables et leurs définitins dans l'analyse de la variance (*Source : Nos enquêtes*)

par les variables agricoles, doit être interprété comme le signe que la terre n'est pas vendue pour des raisons agricoles, ces variables expliquent même pas 10% de la variance du prix. Cette définition est un de plus important parce que : cette information nous montre que la concurrence entre l'agriculture et l'urbanisation est remportée par l'urbanisation et que les terres de la zone littorale sont en train de se diriger d'une façon continue vers l'urbanisation. Faut-il laisser ces terres passer dans le secteur urbain en perdant ainsi définitivement les qualités agricoles ? Avant même de répondre à cette question, on peut se demander si les institutions publiques ont la capacité d'arrêter cette vague d'urbanisation. L'historique récent de la gestion de la ressource a montré que cela n'est pas vraisemblable. D'un autre côté, l'urbanisation de ces zones s'est développé avec une telle ampleur que le retour dans la situation d'avant l'urbanisation aurait vraisemblablement des coûts économiques et sociaux assez élevés.

### 10.8.1 Les pouvoirs de négociation relatif des acheteurs et des vendeurs ?

Une autre caractéristique qu'il faut analyser donne la réponse à une question centrale de notre étude. Le pouvoir de décision entre les acheteurs et les vendeurs dans le marché foncier de la zone. Quels sont les caractéristiques qui sont le plus valorises dans la formation du prix du foncier entre

les caractéristiques valorisées par les acheteurs (la localisation, le niveau de l'infrastructure, le développement du secteur touristique dans la zone, les caractéristiques touristiques de la zone) et celles qui sont valorisées notamment les caractéristiques de la famille. L'analyse qu'on a déjà présentée montre clairement que les caractéristiques les plus valorisées par les vendeurs sont beaucoup moins importantes en termes d'explication de la variance du prix, que les caractéristiques des acheteurs. On peut dire que *le prix du foncier est déterminé à partir des caractéristiques valorisées par les acheteurs et pas par les objectives de gestion au sein de la famille de la part des vendeurs.*

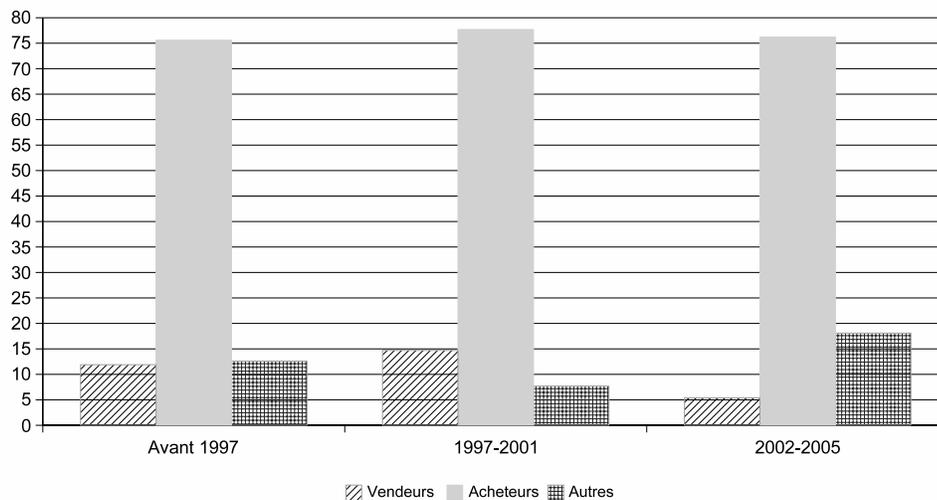


FIG. 10.3 – Le pouvoir dans les transactions entre les acheteurs et les vendeurs (en%) (Source : Nos enquêtes)

Pour construire le graphique 10.3, on groupé les variables en trois grands catégories i) les caractéristiques valorisées par les vendeurs (les variables de la famille, variables de l'exploitation), ii) les variables valorisées par les acheteurs (les variables touristiques, les variables de l'infrastructure, les variables de la localisation), iii) les variables qui ne sont pas particulièrement liées aux intérêts des acheteurs ou des vendeurs (les conditions de vente et la surface vendue). On observe que les caractéristiques valorisés par les acheteurs sont de loin majoritaires. Il faut analyser la variable de la surface vendue qui peut être important soit par les vendeurs qui demandent des investissements importants et pour cela demandent des investissements importants, et de l'autre côté les exploitants qui peuvent vendre de grandes surfaces, dans des objectives à long terme des pour la famille. Cette variable est importante pour les acheteurs et les vendeurs et pour cela on ne la pas utilisé soit pour un groupe

soit pour un autre. Pendant toutes les périodes et pour le modèle en général, les caractéristiques valorisées par les vendeurs ne sont jamais majoritaires dans l'explication du modèle de la variation du prix réel des parcelles, qui montrent que le prix de la zone n'a jamais été fixé par les caractéristiques valorisées par les vendeurs.

### 10.8.2 Les variables "famille"

Dans la période de préparation de notre étude, vu les résultats de la diagnostique, on avait préconisé un rôle beaucoup plus important des stratégies foncières de la famille dans le marché de la zone. Le foncier était pour la famille de l'exploitant la seule richesse qui leur permettait d'assurer l'avenir de tous les membres de la famille. Pour ces raisons, la vente du foncier allait intégrer cette dimension dans la formation du prix. La décomposition de la variance nous montre que le prix du foncier n'arrive pas à intégrer cette dimension. Notre analyse nous montre que le poids des variables valorisées par les vendeurs diminue au fil du temps (voir graphique 10.4). Dans la première période 1992–1996 ces variables expliquaient près de 12% du prix et pendant la période 1997–2001, elles augmentent à 13,7%, pour arriver à un peu plus de 5% pendant la période 2002–2005 qui est aussi la valeur la plus basse du modèle. Ces résultats nous montrent que pendant les premières années après la collectivisation, les exploitants avaient une liaison très forte avec le foncier comme explique aussi [Civici(2001)], parce qu'ils étaient propriétaires de terre pour la première fois depuis plus d'un demi-siècle. La terre était la seule richesse pour eux, mais aussi pour les générations à venir. Mais contrairement de ceux qu'on pouvait attendre, en Albanie on ne voit pas le phénomène du blocage foncier de la part de l'offre. Les explications sont dus à la qualité agronomique assez médiocre du foncier mais aussi au fait que la terre vendue n'aurait pas mis en doute l'unité de l'exploitation. Le deuxième élément qui n'est pas moins important est lié avec le fait que le marché de la terre constituait une source assez forte de financement pour les projets de la famille soit économiques (en agriculture ou en tourisme), soit sociaux. La combinaison de ces éléments n'a pas permis un blocage du marché foncier pendant les premières périodes de son développement. Le développement du secteur touristique incite toujours plus les exploitants à abandonner le secteur agricole en laissant ainsi main libre au marché foncier. Ce phénomène prend plus d'ampleur avec l'intégration des exploitants dans le marché touristique de la zone.

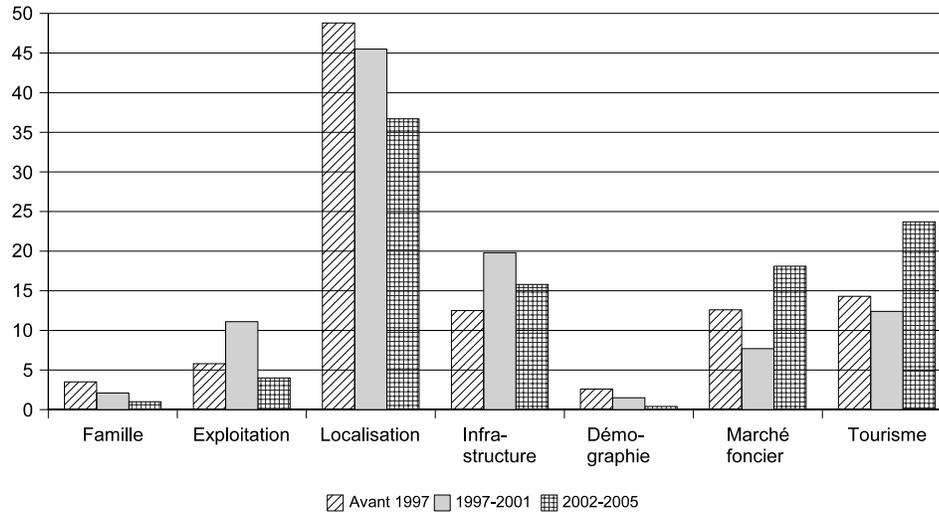


FIG. 10.4 – L'évolution des groupes-variables pour la période 1992-2005 (en %) (Source : Nos enquêtes )

### 10.8.3 Les variables de la localisation

L'élément qui explique plus de variance des prix du foncier dans la zone est la localisation. Ce variable est de loin le plus explicatif avec presque 50 % de la variance totale. Ce résultat est important et réconfortant en même temps. Il nous indique que tout la construction méthodologique liée avec la rente de la localisation, basée dans la prédiagnostique et les études préalables sont vérifiées, mais en même temps par cet variable on peut définitivement soutenir l'hypothèse que dans les conditions actuelles et dans une absence de politiques de régulation effectives, le marché foncier est en train de diriger le foncier vers un utilisation urbaine loin de l'agriculture et des activités traditionnelles. L'importance de ce variable montre que la localisation est le variable clé selon lequel s'organise le marché foncier dans la zone. Si on va plus en détail on va voir que ce groupe de variables est constitué par trois éléments : la distance de la parcelle de la mer (*parcmer*), la distance de la parcelle de la route nationale (*parcrou*) et en fin la distance de la parcelle avec la ville la plus grande à proximité (*parcvil*). Entre les trois seulement le variable "parcmer" explique l'impact au niveau du prix d'utilisation urbain du foncier de la zone. Les deux autres variables peuvent expliquer aussi une bonne situation dans la commercialisation des produits agricoles. C'est pour cela qu'on va présenter en détail le variable "parcmer" et les deux autres variables ensemble fig. 10.5.

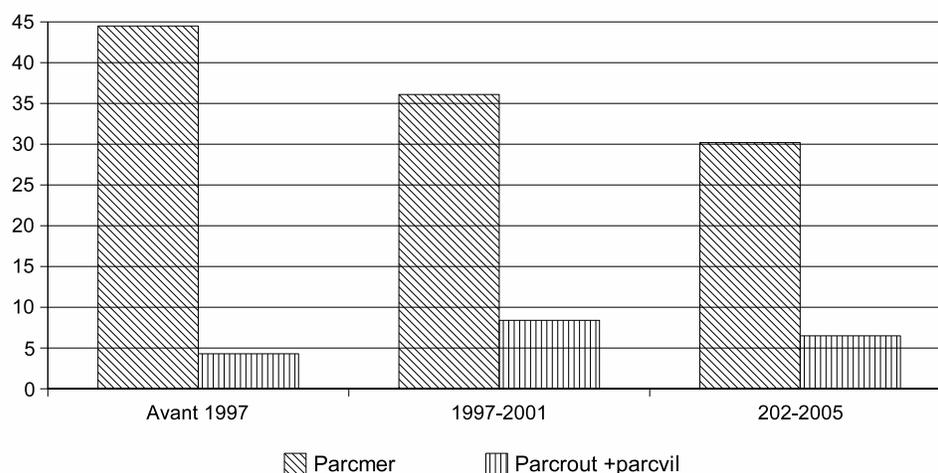


FIG. 10.5 – La décomposition de la variance pour les variables de la localisation (en %)(*Source : Nos enquêtes* )

Le graphique montre clairement l'importance écrasante du variable parcmer dans le groupe localisation. Le rôle faible de deux autres variables nous assure que l'urbanisation reste l'objectif principal de l'utilisation de la terre après la vente. Bien que le rôle des variables de la localisation soit le plus important pendant toute la période on voit une baisse de l'importance pendant la deuxième et spécialement la troisième période. Cette baisse est principalement liée avec la diminution du rôle du variable parcmer après 1997. Cette tendance on peut l'expliquer en deux façons :

- Les prix très élevés dans la zone immédiatement après la mer, et la construction de cette zone pendant la première période, a poussé les transactions vers des zones plus à l'intérieur et plus loin de la côte. Cela est un des facteurs qui explique aussi l'augmentation bien que modeste des valeurs des variables de l'infrastructure ;
- De l'autre côté l'augmentation des prix dans les zones près de la mer a construit dans les consommateurs finaux un esprit de résident plutôt que de vacancier. Traditionnellement les vacances dans la zone côtière ce sont organisés dans des établissements très proche de la mer et la courte distance avec la plage était un facteur incontestable de la qualité des vacances. Cette logique est liée avec un vacancier qui passe une courte période dans le site et veut profiter le plus possible de ces aménités. La logique de résident qui est en train de se développer est celle d'un habitation (appartement) moins coûteux, plus loin de la mer parce que on profite pendant une période plus longue. Ce changement

dans la mentalité explique aussi la baisse de la variance expliquée par la localisation qui n'est pas négligeable.

#### 10.8.4 Conditions de vente

Le group variable conditions de vente, est plus significatif pendant la première et la troisième période et moins important pendant deuxième. Ce groupe variable est constitué par quatre variables à savoir : *explvend*, *surfend*, *ntrans*, *trans*. Parmi ces quatre variables les plus intéressantes sont *trans*, et *ntrans* qui expliquent respectivement le mode dans lequel est organisé la transaction, et le nombre des transaction. Concernant le deux autres variables *explvend* et *surfend*<sup>7</sup>, leur poids est faible pendant toute la période et ne dépasse pas le 4%. On voit une baisse de l'importance des conditions de vente, mais une augmentation assez important du rôle du nombre des transactions pendant la période. Si ce variable avant 1997 arrivait à expliquer 1,5% de la variance totale, pourcentage qui devient nul pendant la période 1997-2001, son importance augmente pendant la troisième période en presque 7% de la variance totale. Cette fluctuation mérite des explications. On voit que pendant la période 2002-2005, le nombre des transactions dans la zone joué un rôle important dans la variance des prix. Les explications sont plusieurs : i) le rôle de nombre des transactions dans la zone et son valeur positive dans le modèle économétrique explique une tendance a valoriser les zones avec plus actives dans le marché foncier. Cela indique la création des pôles touristiques plus actifs dans le marché et aussi avec plus d'importance dans la création des prix.

Le tableau 10.15 et le graphique 10.6 nous donne l'information concernant le rôle de l'infrastructure et de la localisation dans l'explication de la volatilité des prix des terres agricoles de la zone. Ces deux variables expliquent presque 75% de la variation du prix<sup>8</sup>. Ces deux groupes variables sont les plus importants pour expliquer la variation du prix dans la zone en renforçant ainsi encore plus l'hypothèse que les terres sont vendues pour être utilisées dans le secteur touristique.

Il faut quand même souligner qu'existe une complémentarité entre ces deux variables. Si le coefficient d'une variable se baisse, l'autre augmente. Le changement du niveau du prix est lié assez étroitement avec l'infrastructure de la parcelle et sa localisation.

---

<sup>7</sup>Ces deux variables expliquent respectivement le nombre des exploitations qui vendent de la terre et la surface totale vendue chaque année dans la zone.

<sup>8</sup>Dans l'analyse de la variance avec le terme de volatilité on va définir la volatilité qui est expliquée par l'analyse qui n'est pas le même avec le niveau total de la volatilité.

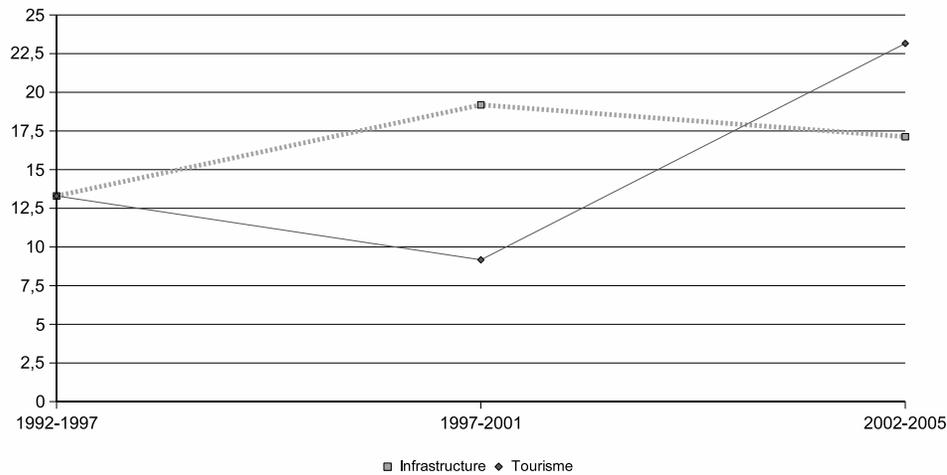


FIG. 10.6 – L'évolution de l'importance de l'infrastructure et le tourisme dans la décomposition de la variance (Source : Nos enquêtes )

L'infrastructure est un autre variable assez important dans notre analyse. Il arrive à expliquer presque 20% de la variance des prix avec une stabilité après 1997. Il est intéressant d'expliquer le niveau moins important d'explication pour la période avant 1997.

### 10.8.5 Les variables infrastructure et tourisme

Les deux groupes de variables infrastructure et tourisme, ont au début de la période d'étude la même importance dans la variance du prix. On voit clairement que leur évolution est dans le sens inverse, si une augmente l'autre baisse et vice-versa. Si pendant la période 1997-2001 l'importance de l'infrastructure monte, celle du tourisme baisse et si pendant la période 2002-2007 l'importance du tourisme monte considérablement, celle de l'infrastructure baisse. Dans notre analyse il est important d'expliquer un peu cette relation. En s'appuyant dans les périodes de notre analyse, on peut soutenir que pendant la première période, l'importance de tout le deux groupes de variables est plus ou moins comparable, dans la première phase de l'urbanisation de la zone était également important une zone connue de point de vue touristique et mais aussi avec une bonne infrastructure. Cela est facilement explicable, on urbanise dans les sites traditionnellement touristiques, qui avaient déjà un bon niveau d'équipement et d'infrastructure. Le niveau le plus important de la décomposition de la variance de la part montre la " chasse " au bon endroit dans les sites touristiques. Au niveau plus général dans cette période

le niveau d'investissement par unité était assez faible parce que la demande de la part des consommateurs n'était pas encore consolidée. On construit généralement des unités de services et très peu de maisons ou d'immeubles.

Dans la deuxième période (1997-2001) on voit une augmentation de la part de l'infrastructure dans la variance des prix de la vente et une baisse assez net concernant le group variable tourisme. Pendant cette période les promoteurs immobiliers sont en recherche de nouveau surfaces à urbaniser. Bien sûr on a très peu de surfaces dans les sites traditionnels et on explore des zones jusque là à vocation totalement agricole, avec les plages vierges et non exploités. Bien sûr que les variables touristiques sont assez faibles dans ces zones parce que les plages sont nouvelles. L'infrastructure reste une caractéristique très important on commence a construire dans les zones non urbanisées, et sans une infrastructure satisfaisante. Le rôle de l'infrastructure est plus que important. Cette période de l'exploration montre que l'urbanisation dans la zone est passée dans une nouvelle phase qu'est celle d'expansion, au niveau plu général on assiste à la construction des immeubles pour les consommateurs finaux. L'urbanisation prend une ampleur beaucoup plus importante et change de statut avec la création des résidences secondaires qui sont généralement des appartement dans des tours avec 6-12 étages, assez semblables avec les constructions dans les grandes villes du pays Tirana, Durrës etc.

Dans la troisième période (2002-2005) est caractérisé par une baisse de l'importance des variables de l'infrastructure (assez modéré) mais aussi par une augmentation assez net de l'importance des variables touristiques. Les plages non exploitées de la période 1997-2001 maintenant sont des zones visitées par des touristes avec des infrastructures plus importantes mais qui ont crée un certain renom au niveau national. Les immeubles qui sont construit à côté assurent des visiteurs permanents pendant toute l'année. Ces zones touristiquement connues sont en train des ce remplir de nouveau immeubles qui peuvent maintenant utiliser les facilités en infrastructure créés par les premiers constructions. En tous cas, on voit que le problème de l'infrastructure reste important, par la partie de la variation des prix qui explique (hormis la localisation), mais aussi par les problèmes pratiques créés par la manque d'une infrastructure fiable. Dans la zone les solutions ne sont à long terme au niveau de l'infrastructure, et maintenant après quelque année on voit remonter les problèmes (des ventes d'appartements parce que les conditions d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées sont déplorables). La baisse des prix par  $m^2$  construit est un indicateur de la saturation de la zone sans pourtant régler les problèmes de l'infrastructure. L'importance dans la variation des prix des variables touristiques montre le fait qu'actuellement les promoteurs sont en train d'exploiter jusqu'au but les

zones actuellement touristiques.

Cette analyse nous permet de tirer les conclusions suivantes :

- Les deux variables servent comment des indicateurs du niveau de l'urbanisation de la zone. Si l'infrastructure joue un rôle important dans la décomposition de la variance du prix et le poids des variables touristiques n'est pas très important, alors on se trouve dans une période d'élargissement des sites touristiques déjà existantes dans la zone, si au contraire le poids du tourisme est important et ce de l'infrastructure baisse (comme c'est le cas pendant la période 2002-2005) alors les promoteurs touristiques cherchent à exploiter totalement les surfaces foncières ;
- Pendant toute la période l'infrastructure reste un variable important dans la zone, cela montre le fait que malgré l'avancement de l'urbanisation dans la zone côtière, la question de l'infrastructure ne soit pas encore résolue ;
- La 1997-2001 constitue une période en expansion avec l'urbanisation des nouveaux sites touristiques traditionnellement non fréquentées ;
- Avec les informations qu'on dispose, il n'y a pas d'informations concernant une nouvelle période d'expansion d'urbanisation dans des surfaces actuellement agricoles.

### 10.8.6 En guise de conclusions

Ce chapitre nous a donc permis d'élaborer des réponses pour certains de nos questions de départ. Brièvement on peut résumer les conclusions les plus importantes :

- L'analyse économétrique a validé et vérifié les choix méthodologiques et de cadre théorique qu'on avait retenus comme les plus pertinents. Le modèle a pu faire ressortir les caractéristiques principales de l'urbanisation de la zone côtière en Albanie ;
- L'utilisation finale de la terre agricole dans la zone côtière albanaise après la transaction n'est pas l'agriculture mais l'urbanisation. D'une façon claire on valide l'idée que l'urbanisation avec un très grand succès a " chassé l'agriculture " [Coulomb(1999)] ;
- Entre les acheteur et le vendeur, ce sont les premières qui apparaissent détenir le pouvoir dans les transaction ; le modèle attribue un poids beaucoup plus important aux caractéristiques valorisées par les acheteurs qu'à celles valorisées par les vendeurs ;
- L'urbanisation de la zone littorale albanaise est passée d'une phase de surexploitation des sites déjà urbanisés vers l'ouverture des nouveaux sites qui n'étaient pas du tout exploités au début des années 1990.

Avec l'augmentation de la demande, l'urbanisation affecte des zones toujours plus loin des sites traditionnels qui étaient servie par une infrastructure plus au moins correcte, vers des zones sans infrastructure. Ce problème d'infrastructure conserve une grande importance pendant toute la période d'étude avec des hauts et des bas modérés. Cela traduit le caractère "sauvage" de l'urbanisation dans la zone d'étude.

Le travail économétrique aurait permis des enseignements plus riches si :

- l'échantillon sur lequel on a basé notre modèle représentait la totalité des transactions fait dans la zone d'étude pendant la période prise en considération et pas seulement une partie d'entre elles ; mais cela n'était pas matériellement possible parce que en Albanie n'existait pas de registres exhaustifs recensant les transactions ;
- on avait pu disposer de plus d'informations relatives à la demande et pas seulement de la part de l'offre (caractéristiques plus complètes des acheteurs et e leurs stratégies). Cette partie constitue un point faible de notre analyse.

En conclusion notre modèle montre clairement que le marché foncier dans la zone littorale albanaise est en train de diriger la terre vers l'urbanisation de la zone dans un contexte caractérisé par l'absence d'instruments contraignants de politique publique.

# Chapitre 11

## Les politiques de l'administration dans notre zone d'étude

### 11.1 Introduction

L'urbanisation de la zone littorale Albanaise est désormais un processus très avancé qui s'est largement développé dans une absence de cadre formel, tant au plan technique que juridique, et a très vite transformé radicalement le paysage de la zone. Plusieurs facteurs, comme la faiblesse de l'Etat albanais, les intérêts des hommes politiques dans ces zones, les profits immédiats des élus locaux ont contribué à ne pas freiner l'évolution de la situation. Actuellement, la zone d'étude qui était anciennement agricole, est presque totalement construite. Cette urbanisation qui s'est fait totalement sans l'appui des institutions publiques et en ignorant complètement les plans d'urbanisation de la zone, a provoqué un ensemble de problèmes graves dans la zone. La manque d'infrastructure urbaine (des voies d'accès carrossables et convenables, des réseaux d'eau potable et d'assainissement de bonne capacité et fonctionnels) et le surcroît de population de la zone ont désormais pour conséquence une baissé sensible les aménités esthétiques et récréatives de la zone et, désormais, de la valeur touristique des sites (le prix du m<sup>2</sup> construit est passé de 750 Euro en 2004 à 350 Euro en 2008).

Le dernier chapitre de notre travail va donc chercher à répondre à la questions des instruments de politiques qui peuvent être appliqués dans la zone, premièrement, pour améliorer la situation et, deuxièmement, pour rendre plus efficace la gestion future des zones présentant les mêmes caractéristiques. Ce chapitre est organisé en cinq parties : i) le problème principale dans notre zone d'étude, ii) pourquoi l'Etat albanais n'est pas capable de faire respecter la législation qu'il approuve, iii) quel sera la situation si on

n'intervient pas, iv) quel sont les instrument qu'on peut utiliser dans notre zone d'étude et quels sont les effets qu'ont ses instruments et finalement v) quels sont les perspectives futures de la zone.

## 11.2 Les raisons de la faiblesse de l'Etat albanais

Dans notre zone d'étude, le seul instrument de politique qui a été utilisé a été le zonage (la terre est classifiée comme terre agricole) ; mais, comme on l'a vu, cet instrument n'a eu aucune efficacité dans son application. Le zonage est généralement connu comme un instrument central dans la gestion du foncier, notamment pour la préservation des aménités et la structuration des espaces. Selon [Pogodzinski and Sass(1990)], le zonage est l'instrument le plus important des communautés locales pour orienter le marché des constructions ; mais dans le plupart des travaux publiés, la question de la capacité des institutions publiques à mettre en place un zonage de façon efficace n'est même pas abordée. Or, il est assez clair que l'incapacité des institutions albanaises à faire respecter les règles liées au zonage est le cœur de la problématique foncière actuelle dans les zones littorales. Il est donc important d'analyser les causes et les conditions de l'incapacité de l'Etat et les autorités locales albanaises à faire respecter leurs propres textes. Les difficultés d'application de la législation liée à la lutte contre l'"informalité"<sup>1</sup> est une des question que pose aussi [Guri()] dans son travail concernant l'écroulement de l'Etat albanais en 1997. Ces résultats son également important pour répondre aux question sur l'application d'une politique de régulation dans la zone littorale et pour expliquer pourquoi une réussite de cette politique paraît improbable. Parmi le facteurs les plus importants on peut citer :

- *La bureaucratie politisée qui s'est mise en place* : L'existence d'une bureaucratie politisée n'est pas nouvelle en Albanie. Pendant la période communiste, l'Etat s'était construit avec une bureaucratie profondément politisée. [Guri()] souligne même que, après 1992, cette tendance s'est renforcée au lieu de s'estomper. C'est ainsi qu'on observe un changement radical des fonctionnaires chaque fois qu'on a une rotation politique. Cette pratique favorise l'esprit servile et la mentalité d'attente

---

<sup>1</sup>Nous avons choisi d'utiliser le néologisme "informalité" pour désigner un ensemble de pratiques qui, dans une perspective historique contemporaine relève plus du non-droit qui caractérise les secteurs informel des pays en développement que d'une réelle illégalité car l'idée que ces comportements pourrait être sanctionné ne semble pas être à l'ordre du jour et serait vraisemblablement totalement inapplicable au vu de l'ampleur du phénomène

- et de soumission chez les fonctionnaires qui sont ainsi beaucoup plus facilement contrôlables par des institutions politiques ;
- *La bureaucratie non professionnelle* : Les changements des compétences et des experts au gré des réformes chaque fois que change le parti ou la coalition politique au pouvoir, ont produit une bureaucratie non professionnelle qui n'est pas toujours capable de gérer les nouveaux et complexes problèmes de la période d'après 1992. Pour ces raisons, un groupe d'auteurs (Beqja 1996), (Guri 2005) juge insuffisant le rôle joué par les institutions albanaises dans la maîtrise et la gestion de l'informalité en Albanie ;
  - *La tolérance vis à vis l'informalité pour cacher les médiocres résultats économiques* : Pendant la période de transition, la tolérance envers l'informalité était jugée par les forces politiques au pouvoir comme une "aide" pour permettre le développement d'un secteur privé dans un pays très pauvre et bénéficiant très peu d'investissements étrangers. D'un autre côté, cette méthode de "laisser faire" servait aux politiciens comme un justification vis-à-vis les résultats assez médiocres des réformes ;
  - *L'intérêt direct des hommes politiques dans la non application des lois* : Une des raisons principales qui expliquent l'informalité et qui complète le cadre d'analyse est l'intérêt direct ou indirect des hommes politiques dans l'informalité. Les profits qu'ont retiré les partis politiques au pouvoir, des schémas pyramidaux en 1997, sont désormais publiquement connus. Plus récemment encore, la presse a publié une cycle d'articles sur des ministres et hommes politiques qui ont construits des villas ou ont acheté des appartements dans la zone littorale que nous étudions (village Kryemëdhej), dans une totale informalité<sup>2</sup>.

### 11.3 La dégradation environnementale dans la zone littorale

L'enquête que nous avons réalisée a clairement montré que les transactions portaient dans leur immense majorité sur des parcelles de petite ou très petite taille (plus que 40% des transactions concernent une surface inférieure ou égale à 0,1 ha, et les transactions de plus grande taille (supérieure à 0,3 ha) ne constituent pas plus que 10% de notre échantillon). On a identifié dans notre analyse deux facteurs principaux qui dirigent les transactions

---

<sup>2</sup>Ironiquement dans cette zone aussi que le directeur de l'agence nationale de la légalisation des constructions informelles a construit sa propre villa (Shekulli 5-8 août 2008).

vers les petites tailles : i) la structure de propriété et ii) l'absence de plans d'urbanisation pour la zone :

- La structure de la propriété foncière est un des résultats directs de la réforme agraire de 1991. Dans la zone d'étude comme dans tous le pays, les exploitations sont très morcelées. Cette structure foncière a un double effet négatif dans le marché foncier de la zone : i) les surfaces qui ont un intérêt économique ne sont pas importantes et ii) quelque fois ces surfaces sont divisées en plusieurs parcelles. Dans ces conditions, les promoteurs touristiques doivent se mettre en contacts avec plusieurs exploitants pour assurer des surfaces plus importantes. Or, la décomposition de la variance du prix a permis de mettre en évidence l'existence d'une augmentation, pendant la période 2002-2005, de l'importance joué par le groupe de variables "marché foncier" qui regroupe les variables relatives aux types de transactions. Pendant cette période où, dans la zone, sont réalisées les transactions avec de plus grandes tailles moyennes. Enfin, on peut dire que l'augmentation de la surface des transaction est contrainte par les petites parcelles et, si on veut augmenter la surface contiguë contrôlée, on doit mener des négociations avec plusieurs propriétaires. Or, ces différents propriétaires n'auront pas a priori une attitude similaire quand à la vente de leur parcelle d'où une situation dont on peut prévoir qu'elle sera caractérisée par un accroissement des coûts de transactions qui pourront assez rapidement devenir un problème<sup>3</sup>.
- L'absence de plans d'urbanisation pour la zone constitue, corollaire évident de leur statut de terres agricoles, est un des défauts principaux des institutions centrales et locales. Bien que, depuis le début des années 1990, la zone ait été proclamée, même par les institutions centrales, comme site d'intérêt touristique, les plans détaillés de gestion de la surface n'ont pas été élaborés. De ce fait, les promoteurs privés ont agi dans la crainte de l'informalité donc en limitant au maximum leurs investissements de façon à minimiser les "sunk costs" de leurs opérations ; ce qui a eu pour conséquence d'accroître le caractère morcelé de

---

<sup>3</sup>La notion de coûts de transaction est a priori assez compréhensive. Nous l'utilisons ici comme une notion synthétique qui reflète un ensemble de raisons pour lesquelles le coût global de l'acquisition foncière peut rapidement s'accroître : il faut trouver des petites propriétés contiguës qui soient mises en vente simultanément (et chacun des petits propriétaire se trouvant en situation de faire échouer le projet acquiert un pouvoir de négociation qui pourrait, par exemple, être représenté par une valeur de Shapley) ; la structure des frais légaux d'acquisition augmente vraisemblablement de façon plus que proportionnelle au nombre de transactions ; les parcelles n'étant pas réunies précédemment, leur réunion peut aussi soulever des difficultés techniques, d'accès ou de nivellement ; etc.

la structure de l'urbanisation de la zone.

Le nombre des promoteurs est important et il s'agit très majoritairement d'entreprises de petite taille. Comment on l'a déjà expliqué, l'urbanisation dans la zone connaît au moins trois phases principales : i) les constructions de service qui sont plus nombreuses dans les premières années 1990, ne demandaient pas l'intervention des promoteurs, mais qui étaient généralement faites par des personnes privées ; la deuxième phase qui est caractérisé par la cohabitation des unités de services et des résidences secondaires (1996-2001) et, enfin, la troisième période pendant laquelle on voit les constructions massives faites par de véritables sociétés de promotion, basées généralement à Tirana ou à Durrës, qui voulait offrir des résidences secondaires (2002-2005). Dans tous les cas, les constructions sont faites dans une complète informalité (pas de changement de statut de la terre, pas de permis de construire, pas de plan d'urbanisme, etc.). Sans doute du fait des problèmes de coûts de transaction, on a construit sur de petites parcelles et plus la demande était importante, plus les parcelles étaient petites et l'urbanisation chaotique. Pendant la première période d'urbanisation de la zone, les constructeurs utilisaient soit les réseaux d'infrastructure urbaines existantes (là où il y avait), soit construisaient des réseaux assez précaires d'infrastructures (l'eau potable était assuré par des puits creusés dans des terrains de sable et très près de la mer, les eaux usées étaient évacuées par des fosses sceptiques (dans le meilleur des cas), l'électricité était assurée par des connections fréquemment illégales, et la route vraiment carrossable manquait presque toujours.

L'évolution des constructions dans la zone d'étude semble avoir très peu changé les habitudes des promoteurs vis-à-vis de la qualité de l'infrastructure mise en place pour leurs habitations, en l'absence d'incitations de la part des institutions publiques pour améliorer les infrastructures urbaines dans les sites en question. La taille relativement petite des promoteurs, la faible tailles des parcelles échangées et urbanisées et, enfin, l'absence de toute type de contrôle de la part des institutions publiques qui ont préféré ignorer ces constructions, a eu pour conséquence une multiplication des infrastructures défailtantes et l'apparition de multiples problèmes environnementales pour la zone. C'est ainsi que, pour la période 2003-2005, le niveau de pollution de l'eau de mer à proximité des plages de la zone d'étude a atteint des chiffres inquiétants, jusqu'à plusieurs centaines de fois les niveaux tolérés par les normes de l'Union Européenne [MMAUSH(2004a)], [MMAUSH(2004b)]<sup>4</sup>. Mais la pollution ne se limite pas aux eaux, le service de ramassage des

---

<sup>4</sup>Selon plusieurs rapports du Ministère de l'Environnement, la zone littorale de Durrës est la zone la plus polluée sur le littoral albanais. Le niveau de pollution au début de la période estivale est parfois 300 fois supérieur aux normes Européennes.

ordures ménagères organisé par les municipalités est assez défaillant. Finalement dans la zone d'étude, on voit une diminution des aménités touristiques dont le prix par  $m^2$  construits dans la zone fournit des éléments de quantification. Le prix par  $m^2$  construit dans la zone a diminué considérablement pendant les cinq dernières années. On est passé de 750 Euro/ $m^2$  en 2004 à 350Euro/ $m^2$  en 2008. Selon une interview réalisée auprès d'un constructeur dans la zone d'étude la demande a considérablement diminué au cours des cinq dernières années, parce que la zone, bien que située à proximité des grandes villes, n'est plus considérée comme préférée par les consommateurs de Tirana qui cherchent maintenant des zones plus au sud de pays sur la côte Ionienne. Les point faibles de la zone sont maintenant : la sur-population de la zone qui génère des phénomènes multiples d'encombrement, le niveau de pollution assez élevé des plages (mais parfois aussi des puits et captages qui alimentent les habitations, et l'urbanisation chaotique qui a détruit une grande partie des aménités paysagères.

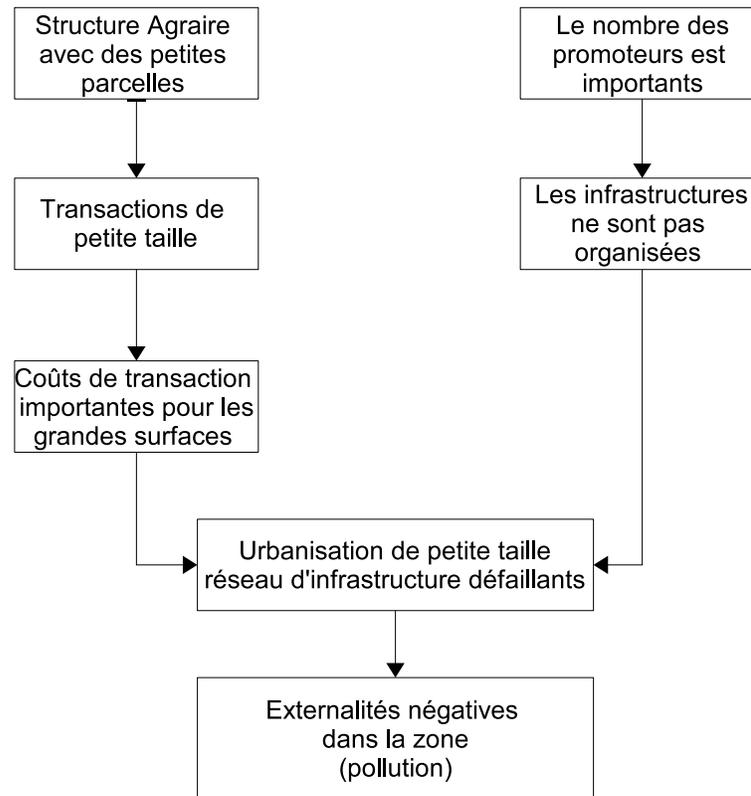


FIG. 11.1 – La liaison entre les structures agraires et le type de l'urbanisation en Albanie (*Source : Apport personnel* )

Le schéma 11.1 illustre les relations entre les structures foncières, les caractéristiques des promoteurs qui se sont lancées dans l'urbanisation de la zone et enfin le type de l'urbanisation qui s'est développé dans notre zone d'étude, et les effets dans l'environnement. Cette chaîne de cause-effets est ressortie comme très évident depuis le pré-diagnostic fait dans la zone en 2001 et s'est largement confirmé pendant la réalisation des enquêtes dans la zone jusqu'en 2005. Au fur et à mesure que l'urbanisation de la zone est devenue plus importante les externalités négatives sont de plus en plus évidentes et constituent le principal facteur d'explication du renversement de la tendance des prix au cours des dernières années et du développement en profondeur et vers le Sud du développement touristique.

## 11.4 Les effets de la politique de non intervention sur le foncier de la zone

Le seul instrument de politique mis en place étant le zonage comme foncier agricole qui aurait du le rendre non utilisable pour les constructions, le paysage de notre zone d'étude nous permet de considérer l'urbanisation de la zone comme un processus sans aucune régulation. Dans cette section, on va utiliser les résultats de l'article de Anderson [Anderson(1993)]. Son article est apparu particulièrement approprié à la situation que nous étudions, parce qu'il arrive à mettre en relation le niveau d'urbanisation et le temps sur une surface anciennement agricole qui offre aussi des externalités positives si on ne l'urbanise pas et les effets externes négatifs si on l'urbanise. La première partie de son article montre que, en l'absence totale de politiques de régulation, une surface agricole va s'urbaniser à un rythme qui dépend de la valeur du niveau d'augmentation de la valeur du foncier par l'urbanisation par rapport au taux d'actualisation. Le niveau optimal de l'urbanisation est celui qui égalise le niveau de l'augmentation de la valeur du foncier avec le taux d'actualisation.

La formule qui exprime cette relation est la suivante :

$$H'(D)/H(D) = r + \tau_b - f(D)/H(D) \quad (11.1)$$

avec  $f(t)$  le niveau des revenus avant l'urbanisation,  $H(D)$  le niveau des revenus après l'urbanisation,  $r$  le taux d'actualisation, et  $\tau_b$  est le taux de taxe de propriété.

Dans notre zone d'étude le prix moyen par  $m^2$  avant l'urbanisation est de 52 US\$ pour l'année 2002 pour arriver à un prix de presque 70 US \$ en 2005, de l'autre côté le prix par  $m^2$  construit pendant la même période est

toujours plus de 420 Euro. Avec un taux d'intérêt qui n'a jamais dépassé les 8% en termes réel et qui constitue sans doute une approximation acceptable du taux d'actualisation dans l'économie albanaise, les calculs sont faciles<sup>5</sup>. Les constructeurs auront toujours intérêt à acheter de la terre agricole pour l'urbaniser dans la zone du littoral Albanais. Cela explique le niveau fulgurant de l'urbanisation de la zone, aussi longtemps que les effets externes ne sont pas réintégrés dans le calcul des agents. Il résulte donc des résultats de Anderson [Anderson(1993)] que les surfaces agricoles dans la zone littorale albanaise vont continuer à se diriger vers l'urbanisation si on n'entreprend pas une politique de régulation visant à une prise en compte plus large de l'effet des pollutions et des pertes d'aménités.

## 11.5 Les instruments de politique

Les sections précédentes nous conduisent à une conclusion à la fois claire et désagréable : la partie 2. nous a permis d'explicitier les principales raisons qui handicapent la capacité des autorités publiques albanaises à trouver la légitimité et même la volonté de mettre en oeuvre des politiques réellement contraignantes ; la section 3. a rappelé les mécanismes à l'origine des dégradations environnementales et la section 4. qu'une réflexion assez classique en termes de trajectoire optimale aboutissait, si on la paramétrait avec les valeurs qui président au choix des promoteurs dans la zone d'étude, à prolonger la tendance à la conversion. En zone littorale, la terre agricole semble donc "condamnée" à être urbanisée.

En fait, la question centrale n'est pas de laisser ou pas le foncier s'urbaniser ; ce qui peut correspondre au maximum de bien-être social, si on considère que son utilisation urbaine est plus efficace que l'agricole ; mais plutôt quelle est l'évolution qui permet effectivement la plus grande valorisation sociale et qui semble bien se ramener ici au choix de la forme optimale d'urbanisation, l'étude de notre zone nous ayant montré qu'une urbanisation sans contrôle produit des effets néfastes dans l'environnement de la zone. Pour cela il faut proposer donc essayer de proposer une politique s'appuyant sur un instrument qui puisse organiser l'urbanisation dans un contexte marqué par des institutions publiques faibles. La littérature économique est sans ambiguïté sur le rôle fondamental des institutions pour une gestion efficace des ressources naturelles.

---

<sup>5</sup>Le modèle de Anderson prend en considération aussi le coût d'opportunité du développement qui dans notre zone d'étude est la valorisation agricole. Dans notre zone d'étude, les terres qui ont un intérêt touristique sont généralement des terres de très mauvaise qualité (sableuses) qui ont des rendements agricoles assez médiocres.

Dans le contexte d'application de politiques 'utilisation de la ressource, on doit préciser trois grands objectifs :

1. L'utilisation optimale de la ressource. L'organisation d'un marché foncier libre orient a priori la ressources vers les usages qui la valorisent le mieux ; en présence d'externalités qui ne sont pas prises en compte les choix des agents, l'allocation qui résulte d'un tel mécanismes non soumis au contrôle d'une agence publique veillant au contrôle de ces effets externes, ne conduit cependant pas nécessairement à un optimum social. En Albanie, comme on l'a souligné, la propriété privée sur la terre est un acquis récent qui a été reconnue par la loi No 7501, et un passé assez défaillant des institutions politiques ne leur confère qu'une légitimité limitée pour limiter l'exercice de ce droit. Cependant, les éléments qui déterminent la rente de la localisation ne sont pas limités à la parcelle, mais reflètent la situatin de cette parcelle dans la zone littorale, près d'un paysage intéressant, pour lesquelles les usagers peuvent être prêts à payer, si le cadre intitutinnel leur fournit les garanties correspondantes. Les propriétaires foncières sont en fait détenteurs d'une rente que les autres membres de la société leur ont concédé (par l'acquisition de la propriété) et dont certains attributs constitutifs peuvent être préservés, dans un but d'amélioration du bien-être social, si les institutions ont la capacité de mettre en place les règles et incitations garantissant leur pérennité (qualité des eaux, préservation de certains paysages, éventuellement respect de certaines caractéristiques architecturales ;
2. Les politiques de l'administration foncière, doivent s'élaborer, mais surtout s'appliquer sur un terrain concret comme le littoral Albanais. L'application des politiques d'administration de la ressource a constitue un "Talon d'Achille" de la dynamique foncière et d'urbanisation pendant les dix dernières années. La construction d'aires urbaines dans la zone littorale (qui est classée comme terre agricole) montre clairement cette faiblesse (plus de 2500 constructions dans notre zone d'étude) qui a totalement modifié le paysage urbain de la zone. Dans ce chapitre, on va présenter les points positifs et négatifs des instruments politiques et leurs effets prévisibles dans le contexte du littoral albanais. Il faut tenir compte du fait que, vu le cadre d'application des instruments en Albanie, pour être effectifs ces derniers demandent vraisemblablement une combinaison entre le marché et les institutions publiques, sans pouvoir compter sur un rôle important de ces dernières ;
3. Le troisième objectif est la construction d'une politique réaliste et efficace à long terme. La prise en considération de l'horizon d'application

de la politique reste un élément fondamental dans l'administration optimale de la ressource et dans un contexte où le court terme apparaît particulièrement contraint. L'histoire des politiques d'administration de la ressource a malheureusement montré, en Albanie comme en de nombreux autres lieux, que les politiciens étaient incités à appliquer des politiques à court terme sans prendre en considération le moyen et le long terme qui devrait pourtant constituer le critère le plus important dans les politiques d'administration du foncier.

Dans le cas de la zone d'étude, mais aussi, plus généralement, dans le processus d'administration de la zone littorale albanaise, l'administration doit se faire dans un cadre d'institutions faibles et en s'appuyant dans des instruments de la politique qui passent par le marché. Seulement une combinaison de ces éléments permet une politique efficace et applicable pratiquement.

Dans la figure 11.2 est présentée la liaison qui existe entre l'intervention des institutions et les effets qui sont produits de ces interventions. Dans cette figure, on suppose que les politiques nommées sont réelles (les institutions sont supposées effectives et arrivent à mettre en oeuvre ces politiques), la corrélation entre le niveau de l'intervention et des instruments est croissante en termes de capacité d'intervention des autorités publiques. Cette supposition est particulièrement importante dans le cas de l'Albanie où on a vu des politiques très ambitieuses, mais qui ne sont pas appliquées ou qui sont appliquées partiellement. Le cas d'administration des zones littorales est assez parlant.

Dans le schéma 11.2, les politiques de gestion du territoire dans la zone d'étude est appliquée *de jure* l'instrument du zonage, mais *de facto* la pratique était la non-intervention. Les institutions étatiques depuis les années 1990 ont laissé le marché fonctionner librement, en tolérant les pratiques informelles, mais en réservant la possibilité de légaliser ces immeubles. La politique de non-intervention de l'état est accompagnée par un niveau assez élevé de développement économique et social. Les institutions publiques ont utilisé cette possibilité future de légalisation comme un moyen de pression en espérant limiter ainsi les constructions dans la zone, mais, en pratique, elles n'ont jamais réellement réussi à le freiner.

La politique de laisser-faire dans la zone a produit une urbanisation progressive de la zone en profondeur (distance croissante du trait de côte). Les politiques de non-intervention ont produit une urbanisation très problématique concernant l'infrastructure routière (nombreux accidents), des services sanitaires (pollution de la nappe et du littoral). Cette politique a conduit à une gestion inefficace des investissements qui ont été faits dans la zone (densité excessive d'habitation et insuffisante de réseaux et de services collectifs).

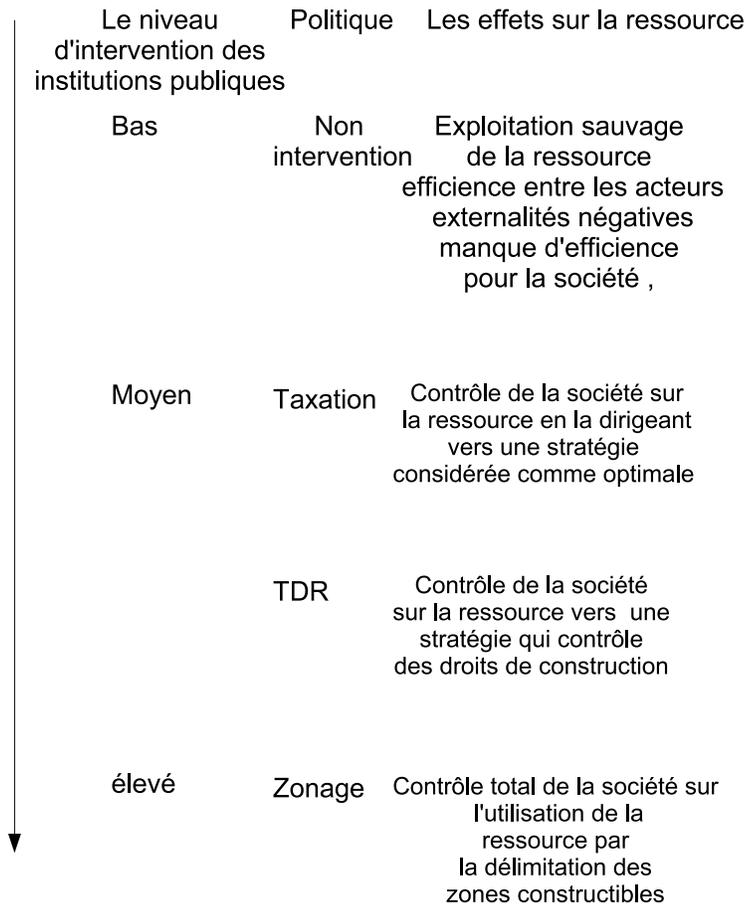


FIG. 11.2 – La corrélation qui existe entre le niveau d'intervention et les instruments utilisés (Source : *Apport personnel* )

L'urbanisation s'est réalisée à partir de parcelles de petite taille qui permettaient aux promoteurs de limiter les coûts des transactions (évitant de ce fait de développer des projets sur des parcelles plus grandes issues des propriétés de plusieurs exploitants).

La politique de laissez faire a généré une discontinuité logique concernant les choix urbanistiques et d'utilisation dans toute la zone, ne créant pas ainsi une unité dans le développement touristique de la zone. Ce développement en micro zones n'a pas pu donner à la zone côtière une image urbanistique cohérente qui aurait facilité dans la gestion de la zone.

La politique de non-intervention s'est traduite dans les faits par une politique des yeux fermés de la part des institutions urbanistiques du pays. Les institutions publiques n'ont pas organisé dans la zone les services publics élémentaires (réseaux d'eau potable, gestion et traitement des eaux usées, la gestion des déchets ménagers, etc.) qui conduit à une gestion non durable de la zone (les eaux usées sont jetées dans la mer ou collectées dans des fosses septiques qui ne sont pas toujours totalement isolées, l'approvisionnement avec de l'eau potable par des puits dont l'eau est rarement potable) et, enfin, l'absence d'espaces verts, insuffisance de l'infrastructure routière ou de l'éclairage public qui sont pourtant des éléments indispensables pour une zone qui souhaite se classer comme touristique.

Tous ces éléments éloignent la zone de son administration optimale. Le type de tourisme qui a été développé dans la zone laisse encore beaucoup à désirer : il a des manques dans les éléments principaux de l'infrastructure en dévalorisant ainsi le charme naturel de la zone.

Si les institutions publiques devaient continuer avec cette politique de laisser-faire, les effets négatifs qu'on a listés s'aggravaient, en s'étendant vers les zones qui ne sont pas actuellement urbanisées vu le manque des infrastructures routières.

Deux autres instruments qui demandent une intervention plus importante de la part des institutions publiques sont la mise en place d'une fiscalité incitative et des droits de développement transférables (TDR). Bien qu'ils agissent dans les deux de formes d'intervention incitatives qui laissent aux agents la possibilité de définir une stratégie autonome, on sait que la mise en oeuvre d'un dispositif de TDR demande une forme d'intervention de l'état beaucoup plus sophistiquée car les institutions publiques doivent construire un marché de droits de développement après avoir préalablement fixé un zonage qu'il s'agit en outre de faire respecter.

Avec la fiscalité, on essaye d'orienter les actions économiques, mais les autorités publiques n'ont pas à intervenir directement dans les décisions individuels et les choix économiques. L'incapacité des institutions publiques pour appliquer des instruments plus contraignants est la raison pour laquelle

ces instruments sont importants dans le cas albanais.

L'intuition est de concevoir une fiscalité intégrant dans ces objectifs l'orientation de l'urbanisation vers des choix moins polluants (externalités), qui ne détruisent pas les atouts environnementaux de la zone en question en créant des coûts moins importants pour la société concernant l'approvisionnement en l'infrastructure routière, réseaux, services, etc.

Est-il possible d'appliquer en Albanie une politique qui est basée dans les instruments fiscaux ? On pense que oui. Actuellement les constructions dans la zone littorale sont dans un processus de légalisation a posteriori. Selon les responsables de l'Agence de la légalisation (ALUIZNI), ce processus devrait s'achever avant l'été 2009 [Cela(2008)]. Le processus de légalisation peut servir comme une possibilité dans l'amélioration des conditions de l'infrastructure de la zone. Une taxe qui va permettre le financement des infrastructures urbaines dans la zone peut devenir un instrument qui dans l'immédiat peut améliorer la situation dans les zones déjà construites et dans le futur peut devenir une charge nécessaires pour assurer la légalisation de la zone. Il faut tenir en compte deux éléments importants concernant la taxe : i) elle ne peut pas toute seule être un instrument suffisant pour administrer l'urbanisation dans la zone littorale albanaise, elle doit absolument être associée à des instruments plus restrictifs comme le zonage et ii) la taxe sera efficace seulement si les fonds collectés sont réinjecté dans la zone en forme d'investissements en infrastructure urbaine.

En fin, on doit discuter le fait de savoir si les institutions publiques ont le droit de mettre en place une telle taxe. Pour répondre à cette question, il faut clarifier deux points : le caractère légal d'une telle taxe, mais aussi le droit moral de le faire. Du point de vue légal, l'état albanais est tout à fait habilité à appliquer cet instrument, moralement aussi. Les plans d'urbanisation actuellement en application dans les communes françaises prennent en compte les coûts d'urbanisation dans les permis de construction. Dans le cas de la taxe, ce ne sont plus les collectivités locales qui payent les investissements, mais les individus. La taxation des activités agricoles a été une politique qui a été repoussée ou laissée en suspend par les institutions publiques. Elle a été jugée comme politiquement dangereuse vis-à-vis d'un groupe social qui constitue la moitié de la population et de l'électorat du pays. Dans ces conditions, la politique de la taxation peut se heurter dans des difficultés pendant la période de mise en place.

La méthode des droits transférables de construction (TDR) implique, on l'a souligné, une construction plus sophistiquée que dans la mise en oeuvre d'une fiscalité locale différenciée. Avec cette méthode les institutions publiques, n'interviennent pas dans le marché des TDR, mais il faut assurer l'infrastructure nécessaire pour faire marcher l'instrument. L'élément positif

du TDR est que cette méthode arrive à distribuer la rente de la localisation de la zone tout en préservant des sites qui ont un caractère particulière [Machemer and Kalpowitz(2002)]. Cela n'est pas fait par le zonage. Cette méthode est efficace dans la protection des zones qui ont des caractéristiques et des aménités particulières. Les problèmes avec cette méthode sont donc qu'elle implique un zonage préalable fixé par les institutions étatiques et que ce zonage soit pertinent pour les objectifs visés et raisonnablement stable à moyen terme :

1. Le zonage doit être efficace et doit servir à la protection et la gestion d'une zone qui est connue pour des caractéristiques spéciales. Il doit être effectif, pour servir réellement dans la protection de la surface qui a des caractéristiques spéciales agricoles, environnementale, etc. Ce zonage ne doit pas être trop contingent de facteurs politiques économiques et sociaux ;
2. Le zonage doit être durable. Le marché des droits ne pourra fonctionner convenablement que si les acteurs sont convaincus qu'il n'y aura pas des changements dans le zonage. Si pour une raison, on change ce zonage, certains détenteurs de droits de développement pourraient profiter deux fois de la rente de la localisation (une première fois par la vente des droits de construction et une deuxième fois par le changement de zonage qui remet ces terres dans le marché de l'immobilier). La méthode des TDR a besoin d'un marché de droits pour exister. Ce marché est fondé d'abord sur la confiance des propriétaires fonciers et aussi une demande assez élevée qui dépend directement du niveau d'exigence du zonage.

La dernière méthode prise en considération est le zonage qui est la méthode la plus utilisée en Albanie, mais qui a été très peu effective. Dans ce cas le niveau d'intervention de l'état est total. Dans le cas de zone littorale albanaise, cette méthode aurait des effets positifs dans l'urbanisation de la zone, selon les caractéristiques déterminées par les institutions publiques. Dans le marché foncier, on va trouver seulement les terres qui sont déjà classifiées comme constructibles par les institutions publiques. Cette politique protège la surface de l'urbanisation sauvage, mais a donné lieu à de multiples inefficacités car elle représente une gestion directe de la rente foncière par les autorités qui définissent le zonage<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup>En France, notamment après les lois de décentralisation qui ont confié la responsabilité de la planification de l'espace aux élus locaux, on connaît de multiples sources d'inefficacité dans ce dispositif qui a été modifié récemment, et notamment des zones de très faibles coefficients d'occupation des sols (COS = 0,10 et parfois 0,05 voire moins) qui avaient pour objectif de distribuer une rente foncière limitée (à de nombreux électeurs potentiels) et qui ont conduit au "mitage" des paysages et à des coûts de réseaux prohibitifs

L'historique de la transition albanais a montré que cette politique a été appliquée très inefficacement ou pas du tout. Les institutions albanaises n'ont pas été capables d'appliquer le zonage qu'elles avaient fixé. Le manque de la flexibilité de la part des institutions publiques pour répondre à la demande en croissance de la part de la population du pays. Ils n'ont pas élaboré des politiques d'urbanisation des zones littorales, pour baisser la pression créée par la demande touristique.

La mise en place du zonage, a évidemment pour effet de différencier fortement les rentes foncières, en augmentant la valeur du foncier dans la zone constructible, ajoutant une rente pour les terres constructibles à la rente de la localisation, et la rente des terres non constructibles va baisser considérablement (si le zonage est respecté). Le niveau du prix déterminé à partir des caractéristiques objectives (distance de la mer, distance de la ville, etc.), va se trouver profondément différencié en fonction du fait que la terre se trouve ou pas dans une zone constructible.

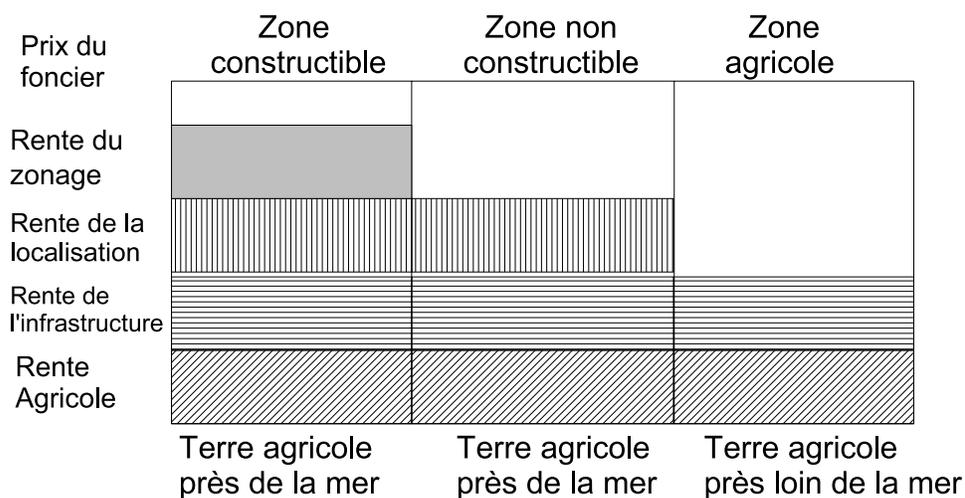


FIG. 11.3 – La formation du prix dans le cas du zonage (*Source : A partir de [Capozza and Helsley(1990)]*)

Le zonage soulève donc le problème important de l'égalité entre les acteurs. Dans la figure 11.3 sont représentées trois zones et schématiquement la formation du prix du foncier. Bien sûr, cette présentation est assez simple, notre modèle économétrique a montré que la situation est beaucoup plus compliquée que cela. Le schéma représente trois composantes principales de la formation du prix du foncier (selon [Capozza and Helsley(1990)]) : la rente agricole, la rente de l'infrastructure et en fin la rente du zonage. L'impact que

la localisation a au niveau du prix est déjà assez longuement expliqué dans les parties précédentes le zonage ajoute à ce niveau du prix une couche en plus liée avec le zonage. Le zonage a pour effet l'augmentation de l'inégalité entre les terres qui ont les mêmes caractéristiques sauf qu'une est classifiée comme constructible. Si le système de zonage fonctionne, le prix du foncier dans les zones non constructibles, décroîtra au niveau du foncier agricole si les acheteurs sont convaincus que ces terres ne seront jamais constructibles. Le prix de la première catégorie de terres sera plus important par la rente de zonage qui dépend de la surface qui a été classifiée comme constructible, plus cette surface est grande, moins important est le niveau de la rente du zonage. En ces conditions le propriétaire de la deuxième surface, au lieu de gagner du zonage en perd, parce qu'il ne profite pas de la rente de la localisation. La différence du prix va accroître. Ce sont ces problèmes d'équité entre les agents que peut permettre de résoudre ou, du moins, d'atténuer un dispositif de droits transférable, car il permet, au moins en théorie, de séparer dans le temps, la recherche de l'effectivité (en faisant respecter le zonage), la recherche de l'efficacité (si les droits ont été correctement définis avec assez d'ambition pour permettre le fonctionnement du marché), la recherche de certaines formes d'équité (puisqu'on peut allouer les droits initiaux de développement selon n'importe quel critère d'équité, le marché des TDR permettra de retrouver l'efficacité). Bien que le zonage présente plusieurs caractéristiques négatives, il reste un instrument essentiel dans la protection vis-à-vis l'urbanisation sauvage. On pense que dans le cas du littoral Albanais, le zonage restera toujours un bon instrument pour les politiques, bien sûr quand les institutions publiques seront capables d'appliquer correctement ce dernier.

## 11.6 Définir un instrument optimal pour l'administration de la zone

Dans la section précédente, on a présenté certains instruments de la politique et les effets qu'ils peuvent avoir si on les utilisait dans notre cas. On a pu constater que le choix n'est pas très large et la mise en oeuvre de certains des instruments demande une réelle puissance d'intervention de la part des institutions publiques qui ne va pas toujours de soi dans l'Albanie contemporaine. Actuellement, dans notre zone d'étude, on voit deux problèmes principaux : i) les externalités négatives produites par les constructions informelles et ii) la gestion future des zones pas encore construites, mais qui seront bientôt atteintes par la développement urbaine. Malgré la compatibilité de ces deux

objectifs, il n'est peut être pas simple de prétendre traiter les deux problèmes avec le même instrument d'intervention. Si, pour le premier, on doit élaborer un instrument avec un impact immédiat, pour le deuxième l'instrument doit assurer une gestion à long terme.

Comme on l'a déjà souligné, un instrument pratique de politique est la taxe. La taxe peut être utilisée soit pour améliorer la situation actuelle, soit pour prévenir la création des problèmes semblables dans le futur. Selon [Anderson(1993)], l'utilisation d'une taxe pigouvienne est un instrument approprié dans le cas d'urbanisation associé avec des externalités négatives. De l'autre côté [Watkins(1999)] partage la taxe entre les vendeurs de la terre (diminution du prix de vente), et les acheteurs finaux (augmentation des prix/ $m^2$  construit).

La taxe qu'on veut mettre en place sera appliquée dans le moment de légalisation des constructions qui selon les institutions publiques sera assez prochain[Cela(2008)]. Cette vague de légalisation est une promesse électorale de la coalition au pouvoir et touche presque toute les zones informelles du pays. Ce processus ne prévoit pas de programme de rattrapage pour la construction d'infrastructures urbaines dans les "zones informelles". Les investissements seront faits dans un autre moment par les institutions publiques. La logique de notre taxe est en fait de faire payer aux résidents des zones informelles les coûts des infrastructures urbaines au moment de la légalisation. Cette taxe qui sera proportionnelle avec la surface à légaliser sera collectée au moment de la légalisation par les mêmes institutions. Les points forts de cette stratégie sont que on aura un fond qui pourra être utilisé pour l'approvisionnement de la zone avec une infrastructure décente, sans coûts publics supplémentaires et, si l'instrument est convenablement calibré, avec une probabilité assez élevé pour que tous les propriétaires de constructions contribuent dans le processus. D'un autre côté, la mise en place des infrastructures urbaines, contribuera à la diminution des externalités négatives dans la zone. Enfin l'application de la taxe pourra décharger les institutions publiques du poids de financer les infrastructures urbaines dans les nouvelles zones urbaines. Mais il faut aussi souligner que cette taxe ne fera rien pour améliorer la situation chaotique d'urbanisation dans la zone et peut seulement retarder, mais sans doute pas freiner, l'urbanisation des nouvelles zones touristiques.

La taxe qu'on va appliquer aura les mêmes caractéristiques que celle étudiée par Watkins [Watkins(1999)]. Dans son travail, il étudie les instruments qu'on doit appliquer, si les coûts de l'urbanisation ne sont pas prises en charge par le marché. Les charges de l'urbanisation préconisées par lui, peuvent servir comme des financements pour construire les infrastructures d'urbanisation dans la zone en question. Si la fonction de l'offre pour la terre agricole a la

forme suivante :

$$S_R = a + bP_R \quad (11.2)$$

ou  $S_R$  est l'offre pour la terre agricole et  $P_R$  est le prix par unité et la demande pour des constructions est la suivante :

$$D_R = c + dP_D \quad (11.3)$$

ou  $D_D$  est la terre construite par le constructeur et  $P_D$  est le prix par  $m^2$ . La fonction des coûts pour le constructeur a la forme :

$$C = C_0 + fD_D \quad (11.4)$$

et  $C$  représente les coûts totaux du constructeurs pour la construction  $D_D$  est le niveau de la terre construite par le développement.  $C_0$  représente les coûts fixes, et  $f$  les coûts variables.

La fonction du profit est la suivante :

$$\pi = P_D D_D - (C + P_R S_R) \quad (11.5)$$

Dans le cas d'équilibre sans application de taxes de développement ( $D_D^0 = S_R^0$ ), on aura les niveaux suivants de  $D_D$ ;  $P_R^0$ ;  $P_D^0$  :

$$D_D^0 = \frac{bc - ad + bdf}{2(b - d)} \quad (11.6)$$

;

$$P_R^0 = \frac{bdf + bc + ad - 2ab}{2b(b - d)} \quad (11.7)$$

et

$$P_D^0 = \frac{bdf - bc - ad + 2cd}{2d(b - d)} \quad (11.8)$$

Si on applique une taxe sur le développement  $T_D$  qui servira à financer l'urbanisation d'une surface construite, alors on aura :

$$C = C_0 + (f + T_D)D_D \quad (11.9)$$

et le niveau des prix est respectivement :

$$P_R^0 = \frac{bd(f + T_D) + bc + ad - 2ab}{2b(b - d)} \quad (11.10)$$

et

$$P_D^0 = \frac{bd(f + T_D) - bc - ad + 2cd}{2d(b - d)} \quad (11.11)$$

Le partage du coût de la taxe selon les acteurs va se faire en fonction des variables  $\alpha$  et  $\beta$  qui sont calculées respectivement :

$$\alpha = \frac{P'_D - P_D^0}{T_D} \quad (11.12)$$

et

$$\beta = \frac{P_R^0 - P'_R}{T_D} \quad (11.13)$$

Le changement du profit du constructeur est égal à :

$$\Pi = \frac{1}{T_D} \left( \frac{\pi^0}{D_D^0} - \frac{\pi'}{D'_D} \right) \quad (11.14)$$

Le changement dans les coûts de développement est égal à :

$$\Psi = \frac{1}{T_D} \left( \frac{C'}{D'_D} - \frac{C^0}{D_D^0} \right) = -\phi \frac{\Delta}{1 + \Delta} \quad (11.15)$$

Ce modèle permet donc de mettre en évidence certains effets qu'aura l'application d'une taxe dans notre zone d'étude. On a collecté des informations concernant l'urbanisation dans notre zone d'étude par quatre constructeurs différents qui ont récemment construit dans la zone plus de 250 appartements avec une surface construite totale de 18700  $m^2$ . Les chiffres moyens sont présentés dans le tableau suivant :

|  | Valeur (lek/ $m^2$ ) |
|--|----------------------|
| Prix par $m^2$ de terre agricole ( $P_R$ )   | 6750-8000            |
| Coût de construction( $C$ )                  | 20250                |
| Prix par $m^2$ de terre construite ( $P_D$ ) | 50820                |
| Coûts fixes (transaction+ autorités)         | 400                  |
| Coûts d'infrastructure urbaine               | 1000                 |

TAB. 11.1 – Les éléments du coût de l'infrastructure

La structure les prix des constructions dans la zone d'étude est présenté par le schéma suivant. Comment on peut constater assez clairement, la partie la plus importante dans le prix final des constructions est constitué par les revenus net du constructeurs qui profite presque 45% du prix final des

constructions. Cette situation est favorisée spécialement par le niveau assez important des capitaux nécessaires pour entreprendre la construction et par un système de crédits encore contraignant dans le pays. Le schéma montre clairement que les investissements nécessaires en infrastructure urbaine, constituent seulement 2% du prix final par  $m^2$ .

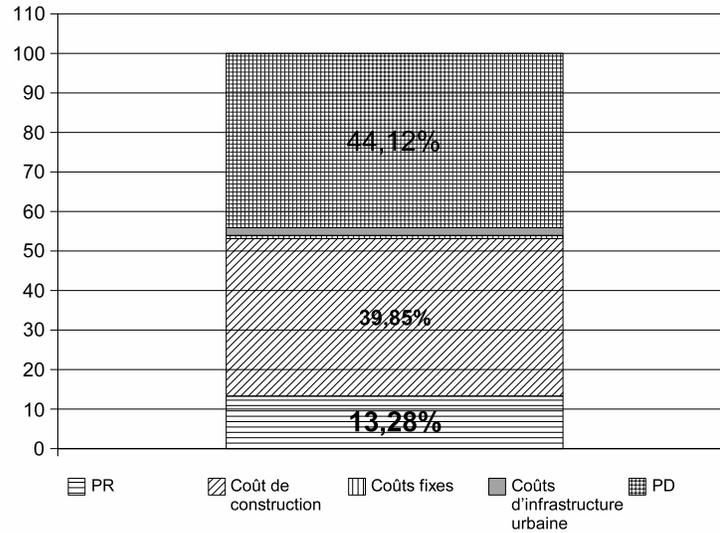


FIG. 11.4 – La décomposition du prix du foncier par  $m^2$  construit (Source : *Apport personnel*)

Dans le paragraphe suivant on peut voir que cette taxe ne peut pas être le seul instrument d'intervention des politiques parce que sont apport dans la réduction de limiter l'urbanisation de la zone Si tous les autres variables ne sont pas variables et que la construction d'un km de plus d'infrastructure coûte 10000 leks, le fonction du profit pour le constructeur sera le suivant :

$$\pi = P_D D_D - [C + (T_D d) + P_R S_R] \quad (11.16)$$

ou  $d$  est la distance des réseaux d'infrastructure urbaine.

Dans ce cas, les constructeurs vont utiliser des terres qui se trouvent dans une distance de 20 km des réseaux d'infrastructure. La densité d'habitations dans la zone littorale, fait cette taxe un instrument assez peu efficace pour limiter l'urbanisation dans la zone d'étude.

Bien que la taxe soit un instrument valable pour limiter les externalités dans la zone littorale, elle doit être accompagné au long terme par un instrument plus contraignant comme le zonage. Les institutions publiques doivent absolument proposer et appliquer des politiques dans ce sens.

Il faut absolument que les institutions publiques arrivent à organiser l'urbanisation dans la zone littorale du pays par la création d'un zonage efficace et respecté au long terme. Ils peuvent au moins au niveau national avec la participation des acteurs locaux organiser et approuver des plans d'urbanisations pour ces zones et veiller l'application de ces plans dans tout le littoral. Leur intervention est nécessaire dans l'administration des autres zones littorales du pays.

## 11.7 En guise de conclusions

L'analyse présentée dans ce chapitre nous a permis de comprendre la difficulté des institutions publiques dans l'application des instruments de la politique. On a vu plusieurs instruments et on a proposé une taxe d'infrastructure qui dans le cadre de légalisation des constructions peut servir pour réduire les externalités négatives dans la zone.

Bien que cette taxe puisse résoudre les problèmes de l'infrastructure, elle ne peut pas, seule, contenir et organiser l'urbanisation dans le littoral du pays il faut appliquer un autre instrument comme le zonage.



# Chapitre 12

## Conclusions générales

Pour conclure ce travail, nous allons essayer d'essayer de reprendre les résultats des différentes parties en nous efforçant d'en retirer des réponses aussi directes que possibles aux questions de recherche posées. Cette synthèse va s'organiser en trois parties qui vont répondre aux trois axes de notre problématique de recherche : i) les caractéristiques du marché dans la zone littorale, ii) les facteurs qui déterminent le prix de la terre et ses évolutions pendant la période 1992-2005 et, enfin, iii) que peut-on retenir pour la définition d'une politique optimale dans l'administration de la zone.

### 12.1 Les caractéristiques du marché foncier

Le marché foncier dans la zone littorale est en pleine construction et n'a pas atteint un véritable niveau de maturité. Le marché avec son fonctionnement (en tenant en compte les caractéristiques historiques du pays, des usages des sols et de la propriété foncière) augmente la parcellisation des surfaces en limitant ainsi leur potentiel d'exploitation quel qu'en soit l'usage et en complexifiant tout projet d'aménagement de la zone. Les vendeurs sont des exploitants qui ont obtenu la terre du processus de la décollectivisation en 1991 et qui voient le marché foncier comme une possibilité de financer les différentes activités économiques avec objective global d'amélioration du bien-être de la famille. Les vendeurs cèdent généralement de petites surfaces. Les acheteurs sont originaires des zones urbaines, et seulement une minorité est constitué par les exploitants de la zone qui ont des parcelles à proximité des parcelles vendues. Les acheteurs arrivent des différentes zones du pays, soulignant ainsi l'attractivité de la zone littorale pour tout le pays, en montrant que la zone est très importante dans le développement touristique albanais. Bien que la zone étudiée ne constitue qu'une partie minoritaire de la

zone littorale albanaise, on voit clairement l'impact de la zone dans le développement touristique du pays. Les acheteurs peuvent être des résidents hors de l'Albanie, mais il apparaît qu'ils sont toujours de nationalité albanaise. L'importance des acheteurs résident dans le pays augmente depuis 1992, en relation avec le développement économique social et politique du pays qui leur permet d'accroître leur capacité financière. Concernant les acheteurs résident hors de l'Albanie (majoritairement du Kosovo), le nombre des transactions augmente considérablement pendant la période 1997-1999 et est en nette diminution après cette période (la période de reconstruction du Kosovo).

Dans notre analyse on a remarqué que les transactions sont le plus souvent organisées directement entre les acheteurs et les vendeurs. L'utilisation des agences immobilières ou des intermédiaires est rare et ne montre pas de tendance claire sur l'ensemble de la période étudiée.

Les parcelles mises en vente sont petites et, bien que notre information soit incomplète sur ce point, ne semblent en aucun cas être utilisées pour construire de grandes unités touristiques. La surface moyenne des transactions connaît une diminution pendant la période d'après 1997 ; ce qui doit être rapproché de l'augmentation du prix liée à la raréfaction relative des terrains.

Le marché foncier apparaît donc largement influencé par deux caractéristiques historiques dont les conséquences sont particulièrement visible dans le contexte de la zone littorale : i) les parcelles détenues par les exploitants sont très petites et ii) le manque de la sécurité foncière dans la zone ne favorise pas les projets plus ambitieux. On peut donc conclure à une réelle immaturité du marché foncier dont le fonctionnement sur ses quinze premières années a eu pour effet de maintenir et parfois d'accroître la parcellisation des zones littorales et dont l'absence de cadre juridique clair freine de façon important sa capacité à organiser ce territoire.

## 12.2 Les caractéristiques du prix foncier

L'identification des facteurs qui influencent le prix de la terre était évidemment l'un des éléments principaux de notre étude parce que ces informations vont être utilisées pour comprendre la formation des prix et sa relation avec les utilisations définitives du foncier. Notre modèle économétrique montre clairement que les caractéristiques principales qui déterminent le prix du foncier dans la zone d'étude ne sont pas liées avec l'agriculture, mais avec les caractéristiques de l'urbanisation. Dans les conditions d'un libre marché, la concurrence sur la terre entre l'agriculture et les autres utilisations (urbaines) semble devoir inexorablement aboutir au fait que la terre sorte définitivement

du secteur agricole pour s'urbaniser. Ce résultat est confirmé par l'analyse de la variance qui montre l'importance des facteurs qui orientent toute la surface vers l'urbanisation.

Il est intéressant d'analyser plus en détail ce résultat. L'agriculture est un secteur très important qui emploie encore aujourd'hui en Albanie une partie importante de la population, mais les indicateurs économiques nous montrent que les revenus produits par le tourisme sont plus importants que ceux liés à l'agriculture. C'est pour cela qu'on doit poser une question importante concernant l'efficacité d'utilisation de la ressource si on suppose que les prix des produits agricoles et des autres services touristiques sont socialement efficaces (supposition qui est assez réelle si on prend en considération qu'actuellement qu'il n'y a pas de politique de subvention du prix), le marché arrive à déterminer la production la plus efficace du foncier et, dans notre cas, cette utilisation n'est pas agricole, mais urbaine du fait de l'attrait touristique de la zone. Ce résultat n'est pas spécifique du littoral albanais, mais pour toutes les zones littorales de la Méditerranée depuis les années 1960. Si le secteur touristique est le plus profitable, alors c'est le secteur qui peut utiliser la terre. Cette utilisation doit cependant s'accompagner de politiques qui diminuent le niveau des externalités. Or, on a longuement montré que ces politiques sont absentes ou ne sont pas effectives dans le cas de l'Albanie). A long terme, l'utilisation la plus effective de la ressource la dirige vers le tourisme qui doit s'accompagner par des politiques.

Les caractéristiques du marché foncier reflètent les phases du développement du tourisme dans la zone. Dans notre zone d'étude, on a mis en évidence trois phases du développement qui se traduisent par des différences significatives dans leur rapport au foncier. Durant ces phases les caractéristiques du développement du tourisme dans la zone sont :

1. Après l'effondrement du système collectiviste, les années 1990 peuvent être qualifiées de période pionnière. Pendant cette période, les transactions foncières apparaissent sensibles à la qualité des paramètres que nous avons qualifiés d'infrastructure parce que les terres qui avaient une bonne localisation se trouvaient relativement facilement et que les acquéreurs pouvaient choisir les emplacements les mieux desservis. Dans cette période les acheteurs ont comme objectif la construction des unités de services et plus rarement des résidences secondaires et des complexes de logement. Cette période correspond à la mise en place des premières constructions privées dans la zone côtière. Les éléments principaux qui déterminent le prix du foncier sont les caractéristiques de l'infrastructure et les caractéristiques touristiques (la qualité de la plage, etc.). Le statut de la terre qui n'est pas encore stabilisée, oblige les acheteurs

de construire des unités qui devaient amortir l'investissement dans une période très courte ;

2. La deuxième période est celle du développement du secteur touristique et la construction massive des unités de service et de logement. Pendant cette période la demande du secteur touristique apparaît moins liée avec la qualité des infrastructures, mais plus clairement avec la localisation. C'est la période de mise en place de la "première ligne", qui va se construire totalement ;
3. La troisième phase du développement touristique est liée avec le développement du tourisme dans les zones toujours plus loin de la côte. Dans cette phase le prix du foncier est n'est pas seulement lié avec les caractéristiques de la localisation qui sont encore importantes, mais aussi les caractéristiques de l'infrastructure qui sont de nouveau déterminantes parce que la zone n'était pas desservie d'une urbanisation préalable.

Les caractéristiques du développement touristique qu'on a déjà présentées sont liées avec deux caractéristiques importantes :

- Le développement touristique dans les zones côtières albanaises a les caractéristiques d'une "tache de d'huile" et se développe selon deux axes qui sont l'infrastructure et la côte. Cette forme de développement est compatible avec les modèles théoriques de la rente de la localisation (modèle à la Von Thünen) ;
- Le développement touristique dans la zone littorale est caractérisé par un chevauchement des différentes phases. Cette caractéristique est vraisemblablement accentuée par l'absence de politique d'aménagement de constructions.

Notre analyse a permis de mettre clairement en évidence que ce sont les caractéristiques valorisées par les acheteurs qui expliquent la partie la plus importante dans la variance du prix. Ce qui peut être interprété comme le signe qu'acheteurs et vendeurs avaient des idées convergente sur l'évolution du marché foncier dans la zone et son orientation inéluctable vers des usages résidentiels et touristiques.

### 12.3 Politiques de l'administration du foncier

Le troisième pilier de notre problématique de recherche était l'identification des politiques qui améliorent la gestion de la ressource foncière dans la zone littorale albanaise.

Les politiques utilisées actuellement dans la zone d'étude sont les politiques de zonage ; mais l'absence d'institution forte a discrédité cet instru-

ment qui a conduit concrètement à une politique de laisser-faire. Dans notre analyse, on a souligné que cette politique, dans un contexte marqué par les caractéristiques de la propriété dans les exploitations agricoles, a produit une gestion et une organisation spatiale anarchique qui a généré un ensemble d'externalités négatives.

Parmi les instruments des politiques qu'on a prises en considération on a vu que la taxation était vraisemblablement la méthode la plus réaliste dans le court et moyen terme pour la gestion de la surface. La taxation nécessite un niveau d'intervention moins exigeant que la mise en oeuvre d'une politique réelle de zonage. Le facteur le plus important est que cet instrument peut s'appliquer dans la zone littorale albanaise sans créer de coûts supplémentaires de gestion pour l'administration, et qu'il génère des recettes pour les institutions publiques. Enfin, s'il est mis en oeuvre avec un minimum de rigueur, il devrait permettre de diminuer les comportements frauduleux pour la détourner. Pour ces raisons, et partant du constat qu'il est très important de mettre en oeuvre rapidement les premiers éléments de gestion collective, son application nous apparaît comme une mesure assez urgente dans l'administration du développement urbain dans la zone littorale du pays.

L'un des objectifs qui nous paraissent devoir être assigné à cet instrument est de favoriser l'augmentation des surfaces des transactions dans la zone littorale ; ce qui pourrait passer par l'utilisation d'une taxe dégressive par rapport de la surface de transaction. Le niveau de la taxe en théorie devrait dépendre des fonctions du profit privé et de coûts de dommage. Il est important de souligner que, même de façon imparfaite, la taxe est applicable dans en réalité. On a déjà établi une procédure pour appliquer la taxe en pratique.

## 12.4 Les points forts et les points faibles de ce travail

Dans notre étude on peut identifier plusieurs points forts et faibles qui constituent des perspectives d'étude pour les futures analyses sur le sujet.

Parmi les points forts, on peut souligner l'utilisation de différentes sources d'information théoriques et locales sur le phénomène. La collecte des informations directes et fiables qui nous a aidés à réaliser une analyse fine du phénomène

L'utilisation des méthodes diversifiées d'investigation (diagnostic territorial, l'analyse du modèle économétrique l'analyse de la variance du prix et le modèle mathématique) qui nous ont aidés à avoir une image complète sur

le phénomène, les caractéristiques d'organisation et de fonctionnement du phénomène.

Il faut souligner que cette étude ne s'arrête pas dans l'analyse de la situation et des facteurs qui ont produit le phénomène, mais surtout présente des instruments de politiques qui vont améliorer la situation vers une utilisation plus optimale de la ressource. Les instruments dans leur élaboration ont pris en considération les conditions réelles du pays. Bien que l'étude est faite dans une zone déjà urbanisée, son intérêt principale réside sans doute dans la possibilité de projeter les résultats obtenus dans une zone où le développement touristique n'a pas réellement commencé qui qui en est dans les premières phases de son développement.

Dans le point faible de notre analyse, on peut souligner qu'il n'a pas été possible de savoir si notre échantillon était vraiment représentatif de la totalité des transactions de la zone. Dans la situation institutionnelle actuelle de l'Albanie, il n'était pas possible d'avoir la totalité de l'information concernant le marché foncier dans la zone littorale du pays.

Un autre point faible est la collecte de l'information seulement de la part du vendeur et pas aussi de la part de l'acheteur. Cela a sensiblement limité notre capacité d'analyse concernant les acheteurs, les déterminants de la demande, les raisons d'achat, les effets de l'insécurité foncière, etc. On pense que les informations croisées entre les acheteurs et les vendeurs auraient donné à notre travail une vision plus complète.

Mais plus généralement, notre analyse des politiques a été considérablement handicapée par le paradoxe qui nous conduisait à constater, d'une part, la nécessité de politiques foncières urgentes et ambitieuses vu l'ampleur des problèmes et, d'autre part, la faiblesse structurelle et historique des autorités albanaises à intervenir sur un marché encore récent et porteur de valeurs très symboliques de l'évolution socio-politique du pays. Nous sommes conscient du caractère embryonnaire de notre analyse sur ce point et de la pertinence mal établie de nos conclusions. Mais nous n'avons pas su trouver une base empirique mieux établie pour fonder des préconisations qui nous paraissaient indispensables.

# Chapitre 13

## Annexes

### Définitions

**Tourisme** inclue les activités des personnes qui voyagent et s'arrêtent dans des lieux qui sont différents de son lieu habituel de vie, pendant une période qui ne dépasse pas une année calendérique. L'objectif de cet voyage est la récréation le busines etc. (INSTAT 2007).

**Tourisme durable** accompli les besoin des touristes et des habitants actuels améliorant les possibilités pour le futur (Organisation Mondiale de Tourisme)

**Tourisme durable** a comme objectif assurer un bon fonctionnement du secteur de point de vue écologique, économique et socioculturel en terme de la demande interne et de la demande externe. (Commission Européen)

**Ecotourisme** défini le tour et les visites qui sont soutenables dans des zones naturelles non exploitées, avec objectif principal l'admiration de la nature (et chaque éléments culturel), qui soutient la protection de la nature et a un impact assez négligeable dans les sites et assure un implication active socioculturelle des sociétés locales. (IUCN1996)

**Touriste** (défini pour des raisons statistiques) est un personne qui voyage dans un pays différent du lieu de habituel de vie pour une période plus courte de 12 mois, quand la raison principale de son voyage est visiter le pays et non une activité lucrative. Tous les voyageurs qui font du tourisme sont des touristes. Le terme "**touriste**" constitue le concept basic des statistiques touristiques. Pour des raisons statistiques, le tourisme est divisée en deux catégories : i) Touristes (visiteurs qui dorment dans leur zona de visite) et ii) visiteurs journaliers ;

- Touriste est appelé un visiteur qui passe au moins une nuit dans une structure hôtelière dans le pays qui visite ;

- Visiteur journalier est un visiteur qui ne passe pas une nuit dans une structure hôtelière dans le pays qui visite

Selon les formes de tourisme "**les visiteurs**" peuvent être classifiés en :

1. Visiteurs internationaux ;
2. Visiteurs nationaux.

Dans les deux cas les visiteurs peuvent se classifier comme touristes (des visiteurs de plusieurs jours, visiteurs journaliers). (INSTAT 2007)

**Les unités touristiques**— Les unités touristiques comme unités de services sont classifiées en hôtels, motels, les villages touristiques des campings et sont classifiées en "touristiques" et "non touristiques" :

- Hôtels— qui sont localisées dans les zones touristiques, sont les unités de service les plus communes, qui offrent des bonnes conditions d'accueil sont accompagnées par une gamme de services de récréation. La période de séjour n'est pas fixée en avance.
- Motels— Sont généralement localisées autour des zones urbaines, offrent peu de services (lit, parking, et l'assistance mécanique )
- Villages touristiques— Localisées dans les zones touristiques sont les structures les plus complexes d'accueil. Ils sont des structures complexes avec un périmètre bien délimité, et offrent un éventail large de services des services d'accueil, des services sportifs et de loisir.
- Campings — Sont installées à proximité des villes des axes principales, des lacs, de la mer, des paysages vierges et en montagne. Assurent le logement des visiteurs dans des tentes, camping cars, ou autres moyens semblables. Offrent un espace suffisant pour faire des vacances dans un territoire qui est doté de l'infrastructure nécessaire pour ce type de tourisme. (Source : "**Rregullore për Kriteret, kushtet dhe procedurat për licencimin e ushtrimin e veprimtarisë Turistike akomoduese, rregjistrimin dhe klasifikimin e njësive turistike akomoduese**" Ministria e Turizmit )

Le développement touristique dans la zone d'étude

## Questionnaire sur la transformation des exploitations agricoles dans la zone littorale albanaise sur l'essor du tourisme.

- Village \_\_\_\_\_
- Nom de l'exploitant \_\_\_\_\_
- âge de l'exploitant  18 –40 ans (1)  40 –60 ans (2)  plus de 60 ans (3)
- L'origine de l'exploitant  du village (1)  des autres villages(2)  de la zone (3)  
 autres zones (4)

### Informations générales

- Famille membres de la famille . \_\_\_\_\_ (51)  
En âge de travail \_\_\_\_\_ (52)  
Qui travaille dans l'exploitation . \_\_\_\_\_ (53)  
Hors l'exploitation \_\_\_\_\_ (54)  
Dans le village \_\_\_\_ (55) en ville \_\_\_\_\_ (56)

- La profession de l'exploitant avant la décollectivisation \_\_\_\_\_

### Informations sur l'exploitation

- Ka surface de l'exploitation \_\_\_\_\_ ha  
-Surface profité par la réforme de 1991 \_\_\_\_\_ ha (711)  
-Acheté \_\_\_\_\_ ha (712). Prix \_\_\_\_\_ lek/ha (713) date \_\_\_\_\_ (714)  
-Louée \_\_\_\_\_ ha (715) montant de loyer \_\_\_\_\_ lek/ha (716).  
-Vendue \_\_\_\_\_ ha (717) Prix \_\_\_\_\_ lek/ha (718) date \_\_\_\_ (719).  
-cadeaux \_\_\_\_\_ ha (720)
- la distance de la maison de la côte \_\_\_\_\_ m
- La distance du centre de l'exploitation (maison) de la route \_\_\_\_\_ m
- nombre des parcelles \_\_\_\_\_ (101) la distance \_\_\_\_\_ m (102)
- La surface en culture \_\_\_\_\_ ha
- La surface en friche . \_\_\_\_\_ ha les raisons  
 terre non fertile (1)  
 loin de la maison (2)  
 contentieux avec les ex-proprétaires (3)  
 la terre va se vendre dans la future (4)  
 Autres \_\_\_\_\_ (6)

### 13. Les surfaces vendues sont \_\_\_\_\_ ha raisons

- Terre non fertile (la catégorie) \_\_\_\_\_ (131)
- non irriguées \_\_\_\_\_ (132)
- loin de la maison \_\_\_\_\_ (133)
- près de la mer (134) La distance ..... km \_\_\_\_\_ (135)
- Isolées difficiles (136) Distance avec la route \_\_\_\_\_ (137)
- loin de la ville \_\_\_\_ (138) (la distance avec la ville) \_\_\_\_ (139)
- la terre était de la réforme \_\_\_\_\_ (1310)
- la terre était du « père » \_\_\_\_\_ (1311)

- 14. qui sont les acheteurs**
- une autre exploitation voisine ave la votre (141)
  - Une autre exploitation dans le village (142)
  - Une exploitation hors village (143)
    - le district (1431)
    - date d'installation (1432)
  - un acheteur de la ville (144)
  - le district d'origine \_\_\_\_\_ (145)
  - date d'installation dans la zone (146)
- 15. Les conditions de transaction**
- Comment avez-vous contacté l'acheteur (151)**
- il est venu chez vous (1)
  - des connaissances communes (2)
  - vous avez contacté un bureau spécialisé (3)
  - vous avez contacté un intermédiaire (4)
- Comment avez-vous fixé le prix (152)**
- le prix définitif était proposé par vous (1)
  - le prix définitif était proposé par l'acheteur (2)
  - Le prix définitif se trouve entre les deux (3)
- Qui a payé les coûts de vente et le notaire (153)**
- vous (1)
  - l'acheteur (2)
- 16. quel est l'utilisation actuelle du foncier (16)**
- Activité agricole (1)
  - activité touristique (2)
  - autre \_\_\_\_\_ (3)
- 17. Vous allez revendre maintenant votre terre (17)**
- Oui (171)**
- Le prix est plus favorable (1)
  - les conditions de vente sont favorables (2)
- Quel est le prix avec lequel vous allez vendre la terre \_\_\_\_\_ (172)**
- Non (173)**
- vous allez attendre encore (1)
  - les conditions ne sont pas favorables (2)
- 18. Les surfaces de terre achetée \_\_\_\_\_ ha (181) raisonnent**
- terre fertile (quelle catégorie) (182)
  - irriguées (183)
  - près de la maison \_\_\_\_\_ m (184)
  - près de la mer . \_\_\_\_\_ m (185)
  - non isolés (distance avec la route) \_\_\_\_\_ m (186)
  - près de la ville (la distance avec la ville) \_\_\_\_\_ km (187)
  - la terre venait de la réforme (188)
  - la terre était du « père » (189)

**19..Quelle est l'utilisation actuelle du foncier (19)**

- activité agricole (1)  
 activité touristique (2)  
 autre (3)

**20 Vous êtes prêt à racheter la terre (20)****OUI (201)**

- le prix est favorable (1)  
 les conditions de vente sont meilleures (2)

**Quel est le prix avec lequel vous allez acheter la terre \_\_\_\_\_ (202)****Non (203)**

- vous allez attendre encore (1)  
 Les conditions ne sont pas favorables (2)

**Informations qui doivent se remplir par les enquêteurs****Informations générales sur le village**

21. La distance du village de la route automobilistique \_\_\_\_\_ km (21)

22. La distance du village de la ville \_\_\_\_\_ km (22)

23. La qualité de la route automobilistique

- bonne (1)     moyenne (2)     mauvaise (3)

24. L'approvisionnement du village avec l'énergie électrique  
*Pendant l'été* (241)

- bonne (1)     moyenne (2)     mauvaise (3)

*Pendant l'hiver* (242)

- bonne (1)     moyenne (2)     mauvaise (3)

25. L'approvisionnement du village avec l'eau potable  
*Pendant l'été* (251)

- bonne (1)     moyenne (2)     mauvaise (3)

*Pendant l'hiver* (252)

- bonne (1)     moyenne (2)     mauvaise (3)

26. L'ordre public dans la zone

- bonne (1)     moyenne (2)     mauvaise (3)

27. La démographie de la zone  
l'évolution de la population pendant les dix dernières années (271)

- négatif (1)     stagnation (2)     positif (3)

28. Nombre d'émigrants \_\_\_\_\_

29. Nombre des nouvelles familles qui sont installées \_\_\_\_\_

30. Nombre des familles qui sont installées \_\_\_\_\_

Les informations concernant le foncier dans le village

31. Le nombre des exploitations qui vendent du foncier \_\_\_\_\_

32. La surface vendue chaque année \_\_\_\_\_

33. Le nombre des transactions/ an \_\_\_\_\_

34. Les caractéristiques des acheteurs  
*L'origine* (341)

- des villes (1)     des villages (2)     de la zone (3)

*Classe sociale* (342)

- entrepreneur (1)     intellectuels (2)

Autre \_\_\_\_\_ (3)

35. L'utilisation actuelle du foncier

- en agriculture (1)     en tourisme (2)     Autre \_\_\_\_\_ (3)

36. Quel est le facteur qui détermine le prix du foncier selon les habitants de la zone
- la distance avec la mer (1)
  - la distance avec la ville (2)
  - la distance avec le village (3)
  - la présence des services (4)
  - la présence des unités des unités de loisir (5)
  - la présence des autres unités touristiques (6)
  - le foncier est terre du « père » (7)
  - la terre est issue de la réforme (8)
37. L'évolution des prix pendant les dix dernières années
- son augmenté (en \_\_%) (1)     sont diminuées (en \_\_%) (2)     n'ont pas changé (3)

Les informations sur le développement touristique de la zone :

38. La distance village – plage \_\_m
39. La distance des unités touristiques – plage \_\_m.
40. La surface de la plage \_\_ m<sup>2</sup>
41. Le type de la plage \_\_\_\_\_
42. La qualité de la plage (clarté de l'eau, la propreté du sable)
- polluée (1)     non pollué (2)     très bonnes conditions (3)
43. Access à la plage
- facile (1)     moyenne (2)     difficile (3)
44. Nombre des unités touristiques \_\_\_\_\_
45. Nombre des résidences secondaires dans le village \_\_
46. Nombre des exploitations qui louent des chambres \_\_
47. Nombre des touristes qui fréquentent la plage/an (selon les habitants) \_\_ (471)
- l'évolution des touristes pendant les dix dernières années
- en croissance (1)     sans changements (2)     en diminutions (3)
48. Le nombre des nouvelles maisons en construction \_\_
49. Le nombre des nouvelles unités touristiques en construction \_\_
50. Le nombre des unités de service dans la zone \_\_\_\_\_
51. Le nombre des unités de service en construction dans la zone \_\_

Merci pour votre temps

FIG. 13.1 – Le questionnaire utilisée pour notre étude

| Variable | Définition   | Modalités                                  | Signe attendue |
|----------|--|--|----------------|
| rupture  | Variable qui prend en considération l'effet de 1997                  | Dichotomique (0-1)                         | +              |
| nfarm    | Nombre des membres de la famille                                     | quantitative                               | -              |
| nfamtrav | Nombre des membres en âge de travail                                 | quantitative                               | -              |
| travagr  | Nombre de membres de la famille qui travaillent dans l'exploitation  | quantitative                               | -              |
| travnagr | Nombre des membres de la famille qui travaillent hors l'exploitation | quantitative                               | -              |
| surfexpl | La surface de l'exploitation   | quantitative                               | +              |
| nparc    | Nombre des parcelles   | quantitative                               | -              |
| scult    | Surface cultivé (ha)   | quantitative                               | +              |
| sfrich   | Surface en friche (ha)   | quantitative                               | +              |
| svend    | Surface vendue (ha)  | quantitative                               | +              |
| fertil   | La qualité du foncier  | quantitative                               | +              |
| parcmer  | Distance de la parcelle de la mer (km)                               | quantitative                               | -              |
| parcrout | Distance de la parcelle de la route automobile (km)                  | quantitative                               | -              |
| parcvil  | Distance de la parcelle avec la ville (km)                           | quantitative                               | -              |
| route    | Qualité de la route automobile                                       | qualitative (1=très bien, ..., 3=très mal) | -              |
| elect    | Approvisionnement avec l'énergie électrique                          | qualitative (1=très bien, ..., 3=très mal) | -              |
| eau      | Approvisionnement avec l'eau potable                                 | qualitative (1=très bien, ..., 3=très mal) | -              |

TAB. 13.1 – Le résultat du modèle économétrique qui prend en considération l'année 1997

| Variable | Définition  | Modalités                                 | Signés attendus |
|----------|---|---|-----------------|
| p26      | Niveau de l'ordre public                                    | qualitative (1=très bien,..., 3=très mal) | -               |
| evalpop  | évolution de la population dans la zone                     | qualitative(1=négatif,..., 3=positive)    | +               |
| emig     | Nombre des émigrants dans la zone                           | quantitative                              | ?               |
| explvend | Nombre des exploitations qui vendent du foncier             | quantitative                              | -               |
| surfvend | Surface de la terre qui est vendue chaque année             | quantitative                              | -               |
| ntrans   | Nombre des transactions/ an                                 | quantitative                              | +               |
| splage   | Surface de la plage ( $m^2$ )                               | quantitative                              | ?               |
| qplage   | Qualité de la plage   | qualitative (1=pollué,..., 3=très propre) | +               |
| acces    | Access à la plage   | qualitative (1= facile,..., 3= difficile) | -               |
| nunitour | Nombre des unités touristiques en village                   | quantitative                              | +               |
| resid    | Nombre des résidences secondaires en village                | quantitative                              | +               |
| ntour    | Nombre des touristes  | quantitative                              | +               |
| village2 |   | Dichotomique (0,1)                        |                 |
| village3 |   | Dichotomique (0,1)                        |                 |
| village4 |   | Dichotomique (0,1)                        |                 |
| village5 |   | Dichotomique (0,1)                        |                 |
| acheteur | Les acheteurs sont venus chez vous                          | Dichotomique (0,1)                        | -               |
| amis     | Des amis en communs   | Dichotomique (0,1)                        | -               |
| imobil   | Vous et les acheteurs une office immobilière                | Dichotomique (0,1)                        | +               |
| intermed | les acheteurs et les vendeurs ont contacté un intermédiaire | Dichotomique (0,1)                        | +               |

TAB. 13.2 – Résultat du modèle économétrique qui prend en considération l'année 1997

| Variable                                       | Indicateur | Avant 1997 | Après 1997 |
|--|------------|------------|------------|
| Observations                                   |            | 57         | 336        |
| Prix   | moyenne    | 124        | 179,6      |
|  | écart type | 25,1       | 54,8       |
| caractéristiques des familles de l'exploitants |            |            |            |
| nfam   | moyenne    | 5,5        | 5,1        |
|  | écart type | 1,2        | 1,6        |
| nfamtrav                                       | moyenne    | 4,1        | 3,5        |
|  | écart type | 1,4        | 1,6        |
| travagr  | moyenne    | 2          | 1,8        |
|  | écart type | 1,4        | 1,7        |
| travnagr                                       | moyenne    | 2,1        | 1,8        |
|  | écart type | 1,3        | 1,4        |
| catégories du foncier et de l'exploitation     |            |            |            |
| surfexpl                                       | moyenne    | 1,6        | 1,1        |
|  | écart type | 0,6        | 0,6        |
| nparc  | moyenne    | 4,8        | 3,9        |
|  | écart type | 1,7        | 1,6        |
| sfrich   | moyenne    | 1,2        | 0,44       |
|  | écart type | 2,2        | 0,4        |
| localisation de la parcelle                    |            |            |            |
| paremer  | moyenne    | 527,5      | 706,1      |
|  | écart type | 425,3      | 444,4      |
| parcvil  | moyenne    | 5271,9     | 100018     |
|  | écart type | 3755,9     | 8316,5     |
| conditions générales de l'infrastructure       |            |            |            |
| route  | 1          | 89,47      | 65,48      |
|  | 2          | 10,53      | 14,88      |
|  | 3          |            | 19,64      |
| continue...                                    |            |            |            |

TAB. 13.3 – Résultat du modèle économétrique qui prend en considération l'année 1997

| Variable  | Indicateur | Avant 1997 | Après 1997 |
|---|------------|------------|------------|
| elect   | 1          | 17,54      | 39,58      |
|   | 2          | 36,84      | 47,02      |
|   | 3          | 45,61      | 13,39      |
| ordpub  | 1          | 85,96      | 76,49      |
|   | 2          | 12,28      | 22,62      |
|   | 3          | 1,75       | 0,89       |
| evalpop   | 0          | 52,63      | 84,52      |
|   | 1          | 47,37      | 15,48      |
| surfvend  | moyenne    | 7,5        | 12,7       |
|   | écart type | 7,8        | 55,1       |
| Développement du secteur touristique dans la zone |            |            |            |
| qplage  | 1          |            | 4,17       |
|   | 2          | 100        | 76,49      |
|   | 3          |            | 19,35      |
| acces   | 1          | 10,53      | 39,58      |
|   | 2          | 31,58      | 13,69      |
|   | 3          | 57,89      | 46,73      |
| eau   | 1          |            | 18,75      |
|   | 2          | 17,54      | 8,04       |
|   | 3          | 82,46      | 73,21      |
| nunitour  | moyenne    | 63,6       | 68,1       |
|   | écart type | 88,6       | 62,3       |
| resid   | moyenne    | 83,5       | 101,2      |
|   | écart type | 61,1       | 65,7       |

| Variable     | Indicateur | Avant 1997 | Avant 1997 |
|--------------|------------|------------|------------|
| ntour        | moyenne    | 83780,7    | 606515,7   |
|              | écart type | 198034,4   | 8238504    |
| localisation |            |            |            |
| ville        | Golemi     | 10,53      | 39,88      |
|              | Kryemëdhej | 31,58      | 12,20      |
|              | Qerret     | 45,61      | 14,58      |
|              | Shkallnur  | 12,28      | 15,18      |
|              | Spillej    | 0,00       | 18,15      |

TAB. 13.4 – Résultat du modèle économétrique qui prend en considération l'année 1997



FIG. 13.2 – La plage dans la zone de Plepa-Shkallnuer

| Variable   | Coefficient | t     | P> t   |
|------------|-------------|-------|--------|
| rupture    | -166,1      | -0,70 | 0,486  |
| nfam       | -12,43      | -2,52 | 0,012  |
| nfam-c     | 35,26939    | 2,14  | 0,033  |
| nfamtrav   | 11,40985    | 1,47  | 0,143  |
| nfamtrav-c | 62,54146    | 5,96  | 0,000  |
| travagr-a  | -77,26516   | -2,13 | 0,034  |
| travnagr   | -12,07394   | -1,59 | 0,112  |
| travnagr-c | -65,36      | -4,82 | 0,000  |
| surfexpl   | 36,70808    | 3,16  | 0,002  |
| parc       | -5,747      | -2,30 | 0,022  |
| sculta     | 7,751       | 0,79  | 0,433  |
| scult-ac   | 230,45      | 4,63  | 0,000  |
| sfrich     | 18,11       | 1,67  | 0,096  |
| sfrich-c   | -128,2      | -4,03 | 0,000  |
| svend      | 7,54875     | 0,34  | 0,733  |
| svend-c    | 153,6759    | 1,73  | 0,084  |
| fertil     | 0,0901668   | 0,03  | 0,973  |
| fertil-c   | 24,12103    | 2,75  | 0,006  |
| paremer    | -0,0942346  | -8,58 | 0,000  |
| paremer-c  | 0,0690251   | -1,68 | 0,097  |
| parcrout   | -0,0029831  | -0,99 | 0,0321 |
| parcrout-c | 0,01848173  | 3,11  | 0,002  |
| parcvil    | -0,002619   | -2,31 | 0,021  |
| parcvil-c  | -0,012455   | -4,10 | 0,000  |
| route      | -23,07381   | -2,59 | 0,010  |
| elect      | -1,231305   | -0,14 | 0,892  |
| elect-c    | 61,88075    | 2,23  | 0,026  |
| eau        | 3,700497    | 0,31  | 0,756  |
| eau-c      | -70,79704   | -1,34 | 0,181  |
| ordpub     | 10,6622     | 1,21  | 0,223  |
| ordpub-c   | -298,6222   | -6,33 | 0,000  |
| evalpop    | 81,28981    | 3,27  | 0,003  |

|            |                       |       |        |
|------------|-----------------------|-------|--------|
| suite      |                       |       |        |
| emig       | 0,0165072             | 0,077 | 0,440  |
| emig-c     | -0,3439               | -2,99 | 0,003  |
| explvend   | 0,05393               | 1,17  | 0,242  |
| explvend-c | -0,5023               | -1,68 | 0,094  |
| surfvend   | 0,0879                | 1,32  | 0,0189 |
| surfvend-c | 7,836                 | -3,17 | 0,002  |
| ntrans     | 0,06077               | 1,29  | 0,198  |
| ntrans-c   | 0,7914                | 3,11  | 0,002  |
| lnsplage   | -3,302                | -1,38 | 0,169  |
| qplage     | 34,83                 | 2,42  | 0,016  |
| acces      | 7,397                 | 0,30  | 0,762  |
| nunitour   | 0,04335               | 0,51  | 0,608  |
| nunitour-c | 0,5911                | 3,72  | 0,000  |
| resid      | 0,05185               | 0,39  | 0,694  |
| resid-c    | 2,719                 | 6,60  | 0,000  |
| ntour      | 4,11*10 <sup>-7</sup> | 1,08  | 0,280  |
| ntour-c    | 0,0001533             | 3,33  | 0,001  |
| ville2     | -1,6921               | -0,05 | 0,963  |
| ville3     | -235,7                | -3,74 | 0,000  |
| ville4     | -48,27                | -0,82 | 0,412  |
| ville5     | 41,89                 | 0,52  | 0,605  |
| amis       | 2,306                 | 0,22  | 0,823  |
| imobil     | 91,21                 | 3,31  | 0,001  |
| intermed   | 12,28                 | 1,05  | 0,296  |
| amis-c     | 1368313               | 0,29  | 0,776  |
| intermed-c | 186,4                 | 4,71  | 0,000  |
| nouvfam    | 0,002121              | 0,10  | 0,920  |
| cons       | 318,7                 | 4,74  | 0,000  |

TAB. 13.5 – Résultat économétrique

| Variable  | 1992-1996 | 1997-2001 | 2002-2005 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| route     | 41405,93  | 48628,59  | 1585,37   |
| elect     | 13300,23  | 9078,97   | 8886,42   |
| ordpub    | 9008,13   | 1889,37   | 10262,49  |
| qplage    | 29849,09  | 77146,21  | 25869,05  |
| acces     | 19397,12  | 18272,46  | 12542,57  |
| nfarm     | 177,55    | 536,16    | 4,47      |
| nfamtrav  | 11217,03  | 5663,38   | 240,23    |
| travagr   | 665,23    | 5391,31   | 1402,54   |
| travnagr  | 8263,12   | 2463,83   | 1211,34   |
| surfexpl  | 6508,23   | 1955,99   | 450,27    |
| nparc     | 15420,22  | 12625,71  | 4073,88   |
| scult     | 19,71     | 1860,47   | 1576,84   |
| sfrich    | 6425,35   | 22036,93  | 137,86    |
| fertil    | 320,30    | 1896,75   | 1721,06   |
| parcmer   | 216206,44 | 115909,45 | 53169,28  |
| parcville | 18677,17  | 23325,46  | 2780,64   |
| parcrout  | 4675,26   | 12574,61  | 8410,32   |
| surfvend  | 5795,74   | 424,08    | 5832,63   |
| explvend  | 2,82      | 74,97     | 17,25     |
| ntrans    | 9913,74   | 269,91    | 121,54    |
| trans     | 45992,04  | 20825     | 13106,53  |
| resid     | 9070,26   | 1041,56   | 2972,10   |
| ntour     | 5034,19   | 1423,46   | 2972,10   |
| total     | 476318,53 | 310523,8  | 179423,75 |

TAB. 13.6 – Les résultats de la décomposition de la variance

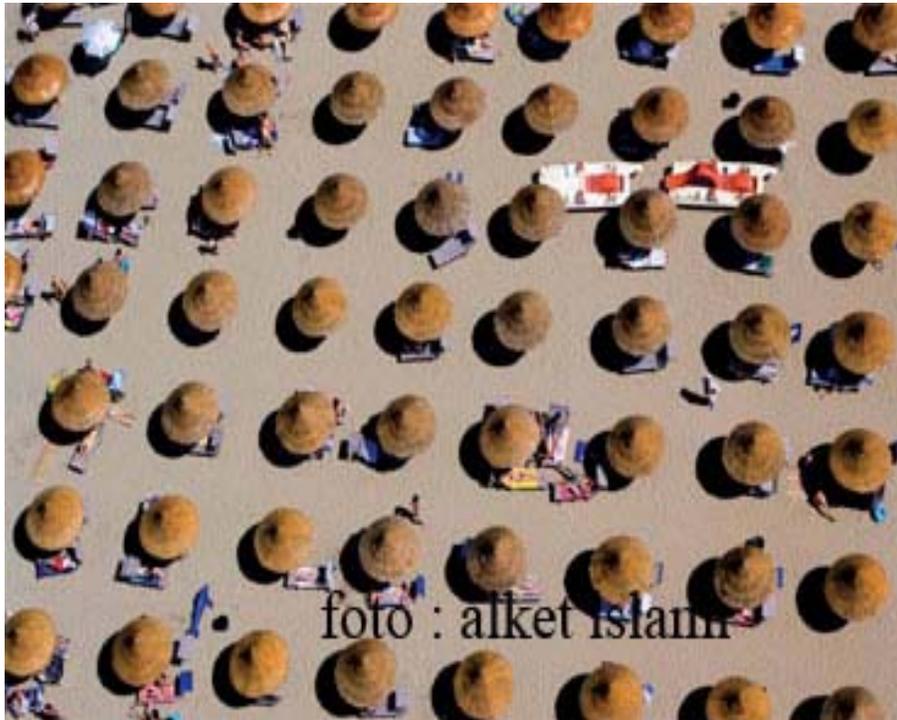


FIG. 13.3 – La plage dans la zone de Golem



# Bibliographie

- [Aliko(2001)] H. Aliko. The impact on the development of a land market in albania caused by the restitution and compensattion of a agricultural land. In *Transition, Institutions, and the Rural Sector*. Center for the Study of transition and Development, December 2001.
- [Alonso(1964)] W. Alonso. *Location of land use : Toward a general theory of land rent*. Harvard University Press, 1964.
- [Anderson(1993)] J. E. Anderson. Use-value property tax assessment : Effecs on land development. *Land Economics*, 69(3) :263–269, August 1993.
- [Arnott(2005)] R. Arnott. Neutral property taxation. *Journal of public economic theory*, 7(1) :27–50, 2005.
- [Arnott and Davis(1979)] R. J. Arnott and F. D. Davis. The transition of land to urban use. *The Journal of Political Economy*, 87(1) :161–169, 1979.
- [Backer(1982)] B. Backer. Self reliance under socialism. the case of albania. *Journal of peace research*, 19(4) :355–367, 1982.
- [Baptista(1994)] F. Baptista. A agricultura e a questao da terra– do esto novo à comunidade europeia. *Analise Social XXXIX*, 128 :907–921, 1994.
- [Berndt(1990)] E. R. Berndt. *The practice of econometrics : classics and contemporary*. Library of Congress, 1990.
- [Bezemer(2001)] D. J. Bezemer. Post -socialist fiancial fragility : the case of albania. *Cambridge Journal of economics*, 25(1) :1–23, 2001.
- [Biba(2001)] G. Biba. *Restructuration économique et comportement des menages agricoles en Albanie (1990-2000) : Contribution à l’analyse socioéconomique et institutionelle des économies en transition*. PhD thesis, ENSA, Montpellier, Departament de l’Economie du développement Agricole, Agroalimentaire et Rural, Ensa, 2 Place Viala, 34060 Montpellier France, 2001.
- [Borchert(1975)] J. G. Borchert. Economic development and population distribution in albania. *Geoforum*, 6 :177–186, 1975.

- [BSH(2001)] BSH. Raport mbi gjëndjen e ekonomisë për vitin 2000. Technical report, Banka e Shqipërisë, 2001.
- [BSH(2002)] BSH. Raport mbi gjëndjen e ekonomisë për vitin 2001. Technical report, Banka e Shqipërisë, 2002.
- [BSH(2003)] BSH. Raport mbi gjëndjen e ekonomisë për vitin 2002. Technical report, Banka e Shqipërisë, 2003.
- [BSH(2004)] BSH. Raport mbi gjëndjen e ekonomisë për vitin 2003. Technical report, Banka e Shqipërisë, 2004.
- [BSH(2005)] BSH. Raport mbi gjëndjen e ekonomisë për vitin 2004. Technical report, Banka e Shqipërisë, 2005.
- [BSH(2006)] BSH. Raport mbi gjëndjen e ekonomisë për vitin 2005. Technical report, Banka e Shqipërisë, 2006.
- [BSH(1999)] BSH. Raport mbi gjëndjen e ekonomisë për vitin 1998. Technical report, Banka e Shqipërisë, 1999.
- [BSH(2000)] BSH. Raport mbi gjëndjen e ekonomisë për vitin 1999. Technical report, Banka e Shqipërisë, 2000.
- [Büttler(1981)] H.-J. Büttler. Equilibrium of a residential city, attributes of housing and land use zoning. *Urban studies*, 18 :23–39, February 1981.
- [Capozza and Helsley(1990)] D. R. Capozza and R. W. Helsley. The stochastic city. *Journal of urban economics*, (28) :187–203, 1990.
- [Capozza and Hesley(1989)] D. R. Capozza and R. W. Hesley. The fundamentals of land prices and urban growth. *Journal of urabn economics*, 26(3) :295–306, 1989.
- [Cela(2008)] L. Cela. 300 mijë tituj pronësie para zgjedhjeve. *Shekulli*, 2008.
- [Chalard(2007)] L. Chalard. Albanie 2006-2007 sous l’oeil des etats-unis. *Le courrier des pays de l’Est*, 2007.
- [chin Lin and Evans(2000)] T. chin Lin and A. W. Evans. The relationship between the price of land and the size plot when the size plots are small. *Land Economics*, 2000.
- [Civici(2001)] A. Civici. Evolution des politiques foncières et dynamique des espaces ruraux en albanie. In *Terres méditerranéennes. Le morcellement, richesse ou danger ?*, pages 127–146. Karthala-Ciheim, 2001.
- [Civici(2003)] A. Civici. *Dé-collectivisation et reconstruction de l’agriculture albanaise 1989-2002. Une transition spécifique ?* PhD thesis, Ecole Nationale Supérieure Agronomique de Montpellier, 2 place Pierre Viala, 34060 Cedex 1, Montpellier, France, 2003.

- [Civici(1997a)] A. Civici. La réforme foncière en albanie durant la période de transition, comparaison avec les autres pays de l'europe centrale et orientale. *Cahiers Options Méditerranéennes*, 36 :105–160, 1997a.
- [Civici(1997b)] A. Civici. La question foncière et la restructuration de l'économie agricole. *Options Méditerranéennes Sér. B*, (15) :157–169, 1997b. Albanie, une agriculture en transition.
- [Civici(1997c)] A. Civici. Evolution des politiques économiques et agricoles de 1945-1995. *Options Méditerranéennes, Sér.B*, (15) :15–50, 1997c.
- [Civici and Lerin(2001)] A. Civici and F. Lerin. Evolution démographique et "littoralisation" de la population. *Option Méditerranéennes, Série B*, (28) :139–147, 2001.
- [Civici and Lerin(1997)] A. Civici and F. Lerin. Le mystère des pyramides. *Courrier de la planete*, (39) :36–37, Mars-Avril 1997.
- [Clapp(1981)] J. M. Clapp. The impact of inclusionary zoning on the location and type of construction activity. *AREUEA journal*, 9 :436–456, Winter 1981.
- [Collombon(2001)] J.-M. Collombon. Le tourisme solidaire en zones rurales du sud de l'albanie. Technical report, 2001.
- [Comby and Renard(1985)] J. Comby and V. Renard. *L'impôt foncier. Que sais-je?* Presses Universitaires de France, 1985.
- [Comby and Renard(1996)] J. Comby and V. Renard. *Les politiques foncières. Que sais-je?* 1996.
- [Coulomb(1999)] P. Coulomb. De la terre à l'état. droit de propriété théories économiques politiques foncières. *Options Méditerranéennes*, 36 :13–40, 1999.
- [Courant(1976)] P. N. Courant. On the effects of fiscal zoning on land housing value. *Journal of urban economics*, 3 :88–94, January 1976.
- [Court(1939)] A. Court. Hedonic prices price indexes with automotive examples. Technical report, General Motors, 1939.
- [Crone(1983)] T. M. Crone. Elements of an economic justifications for municipal zoning. *Journal of urban economics*, 14 :168–183, September 1983.
- [Cungu and Swinnen(1999)] A. Cungu and F. J. Swinnen. Albania's radical agrarian reform. *Economic Development and Cultural Change*, 47(3) : 605–619, April 1999.
- [Danemark(1993)] B. Danemark. Post-war urban and regional development in albania. *Habitat International*, 17(2) :73–90, 1993.

- [Doss and Taff(1996)] C. R. Doss and S. J. Taff. The influence of the wetland type and wetland proximity on the residential property value. *Journal of agricultural and resource economics*, 21(1) :120–129, 1996.
- [D.Stat.RPSSH(1987)] D.Stat.RPSSH. Vjetari statistikor i vitit 1987. Technical report, D.Stat.RPSSH, 1987.
- [Duke and Hyde(2002)] J. M. Duke and R. A. Hyde. Identifying public preferences for land preservation, using the analytical hierachy process. *Ecological economics*, 42(2) :131–145, 2002.
- [e Bankës Botërore në Tiranë(2006)] Z. e Bankës Botërore në Tiranë. Statusi i reformës së tokës dhe i tregut të pronave të paluajtëshme në shqipëri. Technical report, Banka Botërore, 2006.
- [Elbirt(1997)] C. Elbirt. Albania under the shadow of the pyramids. *Transition Newsletter*, 8(5) :9–11, October 1997.
- [Enyedi(1967)] G. Enyedi. The changing face of agriculture in eastern europe. *Geographical Review*, 57(3) :358–372, July 1967.
- [Epple et al.(1988)Epple, Romer, Romer, and Filimon] D. Epple, T. Romer, T. Romer, and R. Filimon. Community development with endogenous land use controls. *Journal of public economics*, 35 :133–162, Mars 1988.
- [EU(2005)] EU. Albania 2005, progress repport. Technical report, European Comission, November 2005.
- [EU(2006)] EU. Albania 2006, progress repport. Technical report, European Comission, November 2006.
- [Fischel(1978)] W. A. Fischel. A property rights approach to municipal zoning. *Land economics*, 54 :64–81, February 1978.
- [Fuguitt(1985)] G. V. Fuguitt. The nometropolitan population turnaround. *Annual review of sociology*, 11 :259–280, 1985.
- [George(1896)] H. George. *Progress and poverty*. Robert Schalkenback foundation, 1896.
- [Goodman(1979)] A. C. Goodman. Hedonic prices, price indices and housing market. *Journal of Urban economics*, 5 :471–484, 1979.
- [Grieson and White(1981)] R. G. Grieson and J. R. White. The effects of zoning on structure and land markets. *Journal of urban economics*, 10 : 271–285, November 1981.
- [Griliches(1961)] Z. Griliches. Hedonic price indexes for automobiles : An econometric analysis of quality change. *The price statistics of fegeral government general series*, (73) :137–196, 1961.

- [Griliches(1971)] Z. Griliches. *Hedonic price indices for automobiles : an econometric analysis of quality change*. Harvard Cambridge, 1971.
- [GTZ(2005)] GTZ. Hotel market in albania. general overview, numbers and figures, opportunities and needs, human ressources sector. Technical report, GTZ, 2005.
- [Guigou(1981)] L. Guigou. *La rente foncière, les théories et leur evolution depuis 1650*. Economica, 1981.
- [Guri(2002)] F. Guri. Transformation des exploitations agricoles et réorganisation foncière sur la côte albanaise. Master's thesis, Ciheam -Iam, Montpellier, 3191 Rte de Mende, 34095 Cedex 5 Montpellier, France, Avril 2002.
- [Guri and Jouve(2003)] F. Guri and A.-M. Jouve. Formation d'un marché foncier sur le littoral albanais. In M. Eloumi and A.-M. Jouve, editors, *Boulversements fonciers en Méditerranée : des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisation*, pages 213–231. Karthala, 2003.
- [Guri and Jouve(2006)] F. Guri and A.-M. Jouve. Exploitation ou famille : La trasmission de la propriété foncière dans les exploitations agricoles du littoral albanais (le cas de spilllej). In *Enchassement social des droits et politiques publiques*, page 17. IRD, IAMM/Ciheam, ENSAM, INRA, CNEARC, CIRAD, UMR MOÏSA, GRET, CEPED, IUED, IIED, Université de Mayence, CMI, Bergen, PLAAS, Université de Western Cape, May 2006.
- [Guri()] G. Guri. The failure of a past totalitarian state : The albanian crisis of 1997.
- [Hamilton(1975)] B. W. Hamilton. Zoning and property taxation in a system of local governments. *Urban Studies*, 12 :205–211, 1975.
- [Helpman and Pines(1977)] E. Helpman and D. Pines. Land zoning in an urban economy. *The american economic review*, 67(5) :982–986, December 1977.
- [Henderson(1985)] J. V. Henderson. Community developmnet : the effects of growth an. *American economic review*, 70 :894–910, December 1985.
- [Instat(2000)] Instat. Indicators by prefectures 1996-1999. Technical report, INSTAT, Instituti i statistikës Rr. Lek Dukagjini, Nr 5 Tiranë, www.instat.gov.al, 2000.
- [Instat(2004a)] Instat. Migracioni në shqipëri. Technical report, INSTAT, Instituti i statistikës Rr. Lek Dukagjini, Nr 5 Tiranë, www.instat.gov.al, 2004a.

- [Instat(2004b)] Instat. Kushtet e jetesës dhe pabarazia në shqipëri. Technical report, INSTAT, Instituti i statistikës Rr. Lek Dukagjini, Nr 5 Tiranë, www.instat.gov.al, 2004b.
- [Instat(2006)] Instat. Shqipëria në shifra. Technical report, INSTAT, Instituti i statistikës Rr. Lek Dukagjini, Nr 5 Tiranë, www.instat.gov.al, 2006.
- [INSTAT(2006)] INSTAT. Shqipëria në shifra. Technical report, INSTAT, Instituti i statistikës Rr. Lek Dukagjini, Nr 5 Tiranë, www.instat.gov.al, 2006. Versioni elektronik.
- [Ioffe and Nefedova(1998)] G. Ioffe and T. Nefedova. Environs of russian cities : A case study of moscow. *Europe-Asia Studies*, 50(8) :1325, 1356 1998.
- [Irwin(2002)] E. G. Irwin. The effect of open space on residential property values. *Land economics*, 78 :465–480, November 2002.
- [Jarvis(2000)] C. Jarvis. The rise and fall of the pyramid schemes in albania. *IMF Staff Paper*, 47 :1–29, 2000.
- [Kaser(2001)] M. Kaser. Economic continuities in albania's turbulent history. *Europe-Asia*, 53(4) :627–637, June 2001.
- [Kassahun(2006)] D. Kassahun. Towards the development of differential land taxation and its implications for sustainable land management. *Environmental Science & Policy*, 2006. Në botim.
- [Kline and Wichelns(1998)] J. Kline and D. Wichelns. Measuring heterogeneous preferences for preserving farmland open space. *Ecological Economics*, 26(2) :211–224, 1998.
- [Laçi(1998)] S. Laçi. *Gjeografia rurale*. Fondacioni Soros, 1998.
- [Lastarria-Cornhiel and Wheeler(1998)] S. Lastarria-Cornhiel and R. Wheeler. Gender, ethnicity and landed property in albania. Working paper No18, September 1998.
- [Leggett and Bockstael(200)] C. G. Leggett and N. E. Bockstael. Evidence of the effects of water quality on residential land prices. *Journal of Environmental Economics and management*, 39(2) :205–223, 200.
- [Lemel(1998)] H. Lemel. Rural land privatisation and distribution in albania : Evidence from the field. *Europe-Asia Studies*, 50(1) :121–140, January 1998.
- [Lhomel(05)] E. Lhomel. Albanie 2004–2005, l'espoir tenu d'une amélioration. *Le courrier des pays de l'Est*, (1050) :5–20, 05.
- [Lhomel(2006)] E. Lhomel. Albania 2005–2006 tenir le cap. *Le courrier des pays de l'Est*, (1056) :30–44, Juillet-Août 2006.

- [Lloyd(1961)] G. Lloyd. Transferable density in connection with zoning. *Technical Bulletin*, 40, 1961.
- [Loch(1954)] A. Loch. *The economy of location*. Yale University Press, 1954.
- [Machemer and Kalpowitz(2002)] P. L. Machemer and M. D. Kalpowitz. A framework for evaluating transferable development rights programmes. *Journal of Environmental Planning and Management*, 45(6) :773–795, 2002.
- [Marshall(1971)] A. Marshall. *Principes de l'économie publique*. Gordon et Breach Publication Gamma, Paris, 1971.
- [MBUMK(2005)] MBUMK. *Vjetari statistikor 2005*. Ministria e Bujqësisë Ushqimit dhe Mbrojtjes së Konsumatorit, 2005.
- [M.F.SH(2003)] M.F.SH. Raporti i strategjisë kombëtare të zhvillimit ekonomik dhe social. Technical report, M.F.SH., 2003.
- [Mills(1980)] D. E. Mills. Transferable development rights markets. *Journal of Urban Economics*, 7 :63–74, 1980.
- [Mills(1989)] D. E. Mills. Growth speculation and sprawl in a monocentric city. *Journal of urban economics*, 10 :201–226, November 1989.
- [MMAUSH(2004a)] MMAUSH. Raport mbi nivelin e ndotjes në zonën bregdetare shqiptare për vitin 2003. Technical report, MMAUSH, 2004a.
- [MMAUSH(2004b)] MMAUSH. Monitorimi mbi nivelin e ndotjes në zonën bregdetare shqiptare për vitin 2004. Technical report, Ministria e mjedisit, 2004b.
- [Mollard(2001)] A. Mollard. Qualité et développement : une grille d'analyse théorique à partir de la rente. *Economie Rurale*, 5(263) :16–34, 2001.
- [Moriconi-Ebrard(2001)] F. Moriconi-Ebrard. L'urbanisation en méditerranée de 1950 à 1995. Technical report, PNUE, Plan Bleu, 2001.
- [Moss(1977)] W. G. Moss. Large lot zones property taxes and metropolitan area. *Journal of urban economics*, 4 :408–427, October 1977.
- [MRTT(2003)] MRTT. Strategjia e zhvillimit të turizmit në shqipëri. Technical report, Ministria e Rregullimit të Territorit dhe Turizmit (MRTT), 2003.
- [MTZHT(2000)] MTZHT. Karakteristika të zhvillimit turistik në shqipëri dhe strategjitë e zhvillimit të tij për periudhën 2001-2005. Technical report, Ministria e Turizmit dhe zhvillimit të Teritorit (MTZHT), 2000.
- [Muço and Salko(1996)] M. Muço and D. Salko. Some issues on the development of the informal financial sector in albania. 1996.

- [Nientied(1998)] P. Nientied. The question of town and regional planning in albania. *Habitat international*, 22(1) :41–47, 1998.
- [of the European Communities(2007)] C. of the European Communities. Albania 2007 progress report. Technical report, Commission of the European Communities, 2007.
- [Ohls et al.(1974)Ohls, Weisburg, and White] J. C. Ohls, R. C. Weisburg, and M. J. White. The effect of zoning on land values. *Journal of urban economics*, 1 :428–444, 1974.
- [Palmquist(1992)] R. B. Palmquist. Valuation of localized externalities. *Journal of urban economics*, 31(1) :59–68, 1992.
- [Pashko(1993)] G. Pashko. Obstacles to economic reform in albania. *Europe-Asia Studies*, 45(5) :907–927, 1993.
- [Pearce and Turner(1990)] D. W. Pearce and R. Turner. *Economics of natural resource and the environment*. Harvester Wheatsheaf, 1990.
- [Pines and Sadka(1985)] D. Pines and E. Sadka. Zoning first best, second best and third best criteria for allocating land for roads. *Journal of urban economics*, 17 :163–183, Mars 1985.
- [Pogodzinski and Sass(1990)] J. M. Pogodzinski and T. R. Sass. The economic theory of zoning. *Land economics*, 66(3) :294–314, 1990.
- [Randall and Castle(1996)] A. Randall and E. N. Castle. *Handbook of natural resource and energy economics*, volume 2 of *Handbook in economics*, chapter Land Resources and Land Markets. Elsevier, 1996.
- [Örjan Sjöberg(1992)] Örjan Sjöberg. Underurbanisation and zero urban growth hypothesis : Diverted migration in albania. *Geografiska Annaler, Series B, Human Geography*, 74(1) :3–19, 1992.
- [Rodrigues(2000)] O. Rodrigues. Utilização do território e propriedade fundiária. *Instituto Superior de Agronomia*, 2000.
- [Rose(1973)] L. Rose. The development value tax. *Urban Studies*, (10) : 271–275, June 1973.
- [Rosen(1974)] S. Rosen. Hedonic prices and implicit markets : Product differentiation in pure competition. *Journal of political economy*, 82(1) : 34–55, January February 1974.
- [Rozelle and Swinnen(2004)] S. Rozelle and J. F. Swinnen. Success and failure of reform : Insights from the transition of agriculture. *Journal of Economic Literature*, 42(2) :404–456, junho 2004.
- [Rubenfield(1978)] D. L. Rubenfield. Suburban employment and zoning. *Journal of regional science*, 18 :33–44, April 1978.

- [Rugg(1994)] D. S. Rugg. Communist legacies in the albanian landscape. *Geographical review*, 84(1) :59–73, January 1994.
- [Sanders(1950)] I. T. Sanders. Changing status on the peasant in eastern europe. *Annals of the American Academy of the Political and Social Science*, 271 :78–93, September 1950.
- [Sandstorm and Sjoberg(1991)] P. Sandstorm and O. Sjoberg. Albanian economic performance : Stagnation in the 1980s. *Soviet Studies*, 43(5) : 931–947, 1991.
- [Schmitt(1993)] G. H. Schmitt. Agrarian reform in eastern europe afetr world war ii. *American Journal of Agricultural economics*, 75(3) :845–850, August 1993.
- [Shano(2005)] D. Shano. Çfarë dallon periudhën 92-96 me periudhën 98-2005? periudha e parë prodhoi '97, periudha e dytë ka bërë që 97 të duket e largët. June 2005.
- [Sheppard(1988)] S. Sheppard. The qualitative economics of development controll. *Journal of urban economics*, 24 :310–330, November 1988.
- [Shi et al.(1997)Shi, Phipps, and Colyer] Y. J. Shi, T. T. Phipps, and D. Colyer. Agricultural land under urbanizing influences. *Land Economics*, 73(1) :90–100, Febryary 1997.
- [Skreli(1994)] E. Skreli. L'apport de la possibilité de la mise en place de la formule associative, au niveau de la production agricole, en albanie. Master's thesis, CIHEAM-IAMM, Octobre 1994.
- [Stull(1974)] W. J. Stull. Land-use and zoning in an urban economy. *American economic review*, 64 :337–347, June 1974.
- [Sullivan(1986)] A. Sullivan. Large-lot zoning and second pest policy. *Journal of regional science*, 24 :581–589, November 1986.
- [Takatoshi(1996)] T. Takatoshi. Quantity premia in real property markets. *Land Economics*, 1996.
- [Thunen(1966)] J. V. Thunen. *Von Thunen Isolated state*. Pergamon press, 1966.
- [Tomasevich(1958)] J. Tomasevich. Agriculture in eastern europe. *Annals of the American Academy of the Political and Social Science*, 317 :44–52, May 1958.
- [Tyrvaïnen and Miettinen(2000)] L. Tyrvaïnen and A. Miettinen. Property prices and urban forest amenities. *Journal of environmental economics and management*, 39(2) :205–23, 2000.
- [Uruçi and Gëdeshi(2003)] E. Uruçi and I. Gëdeshi. Remittances management in albania. Technical report, CESPI, 2003.

- [Watkins(1999)] A. R. Watkins. Impacts of land development charges. *Land economics*, 75(3) :415–424, August 1999.
- [Wheeler-Sabates and Waite(2003)] R. Wheeler-Sabates and M. Waite. Albanian country brief : Property rights and lands markets. july 2003.
- [White(1975)] M. J. White. Effect of zoning on the size of metropolitan area. *Journal of urban economics*, 2 :279–290, October 1975.
- [Wilczynski(1969)] J. Wilczynski. Toward rationality in land economics under central planning. *The Economic Journal*, 79(315) :540–559, September 1969.
- [Wu(2001)] J. J. Wu. Environmental amenities and the spatial pattern of urban sprawl. *Ameriaca journal of agricultural economics*, 83(3) :691–697, 2001.