

# Est-ce que l'extrême égalité sociale est un objectif à atteindre? Le cas des réformes agraires en Albanie

FATMIR SGURI\*, ADRIAN CIVICI\*\*, ANNE-MARIE JOUVE\*\*\*

## Introduction

Jel classification : Q15, N50

### Résumé

*D'un point de vue historique, dans la plupart des pays l'administration du foncier est étroitement liée au système politique en vigueur. Aussitôt après la deuxième guerre mondiale, l'Albanie a fait des choix extrêmes et a entrepris des réformes agraires radicales, inspirées d'abord de l'idéologie socialiste puis du libéralisme. Mais une autre réforme plus limitée avait déjà été réalisée au début du XX<sup>ème</sup> siècle.*

*L'objectif de cet article est donc de comparer les caractéristiques des trois réformes agraires qui ont eu lieu en Albanie pendant la période 1930-1990 et d'analyser leurs effets sur les structures de production agricoles du pays et le degré de sécurité foncière des agriculteurs. En particulier, on essaie de montrer que ces réformes agraires, au lieu d'atteindre leur but, à savoir améliorer la situation de la population rurale et assurer la paix sociale, ont produit des effets contraires à savoir l'augmentation des conflits fonciers au sein des villages et de l'insécurité foncière et la diminution de l'efficacité d'utilisation du foncier.*

**Mots-clés.** Réforme agraire, égalité sociale, dé-collectivisation, structures agricoles, insécurité foncière, Albanie.

### Abstract

The land administration is historically closely related to the current political system in most countries. After the Second World War Albania made extreme political choices and undertook radical agrarian reforms. These reforms were primarily driven by the socialist ideology and later by the liberal one. However, another limited reform was already made in the early twentieth century.

The aim of this paper is to compare the characteristics of these land reforms issued in Albania during the period 1930-1990, to analyze their impact on agricultural production structures and the degree of land tenure security for farmers. In particular the paper tends to demonstrate that these agrarian reforms, instead of reaching their goal, namely improving the conditions of the rural population and ensuring social peace, have produced the opposite effect by increasing land conflict and land tenure insecurity and decreasing the efficiency of land use.

**Keywords.** Agrarian reform, social equity, de-collectivization, agricultural structure, land tenure security, Albania.

D'un point de vue historique, dans la plupart des pays, l'administration du foncier est étroitement liée au système politique en vigueur. L'étude des organisations et des institutions de gestion du foncier reste un thème privilégié de la recherche pour les économistes agricoles, vu les changements radicaux qui ont accompagné ces organisations, au moins pendant le dernier siècle. En particulier, les pays qui avaient choisi un modèle de développement socialiste ont connu une forte instabilité foncière, a priori peu compatible avec les exigences d'une agriculture qui a une longue histoire (accumulation des savoir-faire). Dans ces pays, tels l'Albanie, l'Algérie et la Chine, actuellement en transition vers l'économie de marché, plusieurs «cycles agraires» (Le Coz, 1991) se sont succédé, marqués par des remodelages des structures foncières décidés en fonction des options politiques et des idéologies dominantes. Face au dilemme posé par la prééminence de l'Etat pour assurer les conditions de progrès économique et social et la nécessaire liberté des individus (Le Coz, 1991), aussitôt après la deuxième guerre mondiale, l'Albanie a fait des choix extrêmes et a entrepris des réformes agraires radicales, inspirées d'abord de l'idéologie so-

cialiste, puis du libéralisme. Mais une autre réforme plus limitée avait déjà été réalisée au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

L'objectif de cet article est de comparer les caractéristiques des trois réformes agraires qui ont eu lieu en Albanie pendant la période 1930-1990 et d'analyser leurs effets sur les structures de production agricole du pays et le degré de sécurité foncière des agriculteurs. Nous essaierons, dans la mesure du possible, de comparer la situation albanaise avec les expériences d'autres pays.

L'article est organisé en quatre parties. Dans la première, sont analysées les structures foncières du pays à l'aube de l'indépendance et avant la deuxième guerre mondiale ainsi que la première réforme agraire voulue et réalisée par le Roi Zog I<sup>er</sup> (1930). La deuxième partie porte sur les réformes d'après la deuxième guerre mondiale, avec la mise en place de

la collectivisation de l'agriculture (réforme de 1946). La troisième partie est consacrée à la troisième réforme agraire (loi sur la terre de 1991), caractérisée par une privatisation rapide de l'agriculture et le démantèlement de toute forme collective; elle évalue aussi l'impact de la décollectivisation sur les structures agricoles et sur les relations à la terre des agriculteurs. La quatrième partie illustre une analyse comparée des trois réformes agraires adoptées en Albanie pendant le dernier siècle, en se référant à l'idéologie qui les a inspirées et en évaluant leurs résultats. Dans la conclusion, on essaie de tirer les leçons de ces réformes agraires à l'attention des décideurs albanais mais aussi d'autres pays.

\* Université Agricole de Tirana.

\*\* Université Européenne de Tirana.

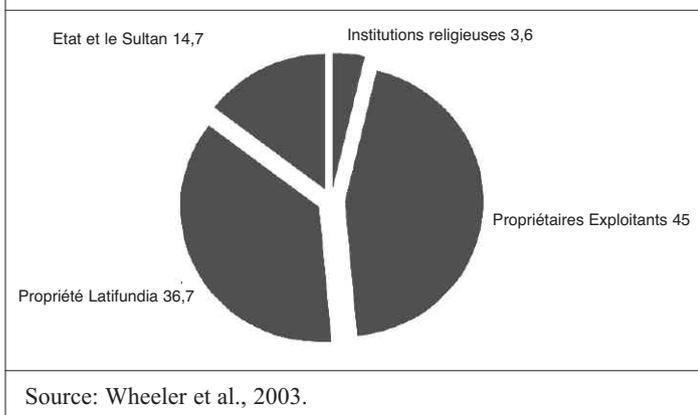
\*\*\* IAM de Montpellier.

En somme, cet article vise à montrer que les réformes agraires qui ont été réalisées en Albanie pendant le dernier siècle, au lieu d'atteindre leur but, à savoir améliorer la situation de la population rurale et assurer la paix sociale, ont produit des effets contraires avec l'augmentation des conflits fonciers au sein des villages et de l'insécurité foncière et avec la diminution de l'efficacité d'utilisation du foncier.

## 1. De l'héritage ottoman à la réforme du roi Zog 1<sup>er</sup> - l'émergence d'une petite bourgeoisie foncière (1912-1944)

A l'aube de l'indépendance, les structures agraires albanaises étaient façonnées par l'organisation de l'empire ottoman. "A la fin de la domination ottomane (1912), le système de *çifligut* couvrait presque la moitié de l'Albanie. Les paysans étaient obligés de contribuer par leur travail et de produire pour les propriétaires privés et pour les institutions religieuses" (Cungu, 1999). La structure de la propriété foncière était duale, dominée par les latifundia et les petites exploitations agricoles.

Figure 1 - La structure agraire albanaise à la veille de l'indépendance (en pourcentage de la SAU).



Avec la proclamation de l'indépendance, l'état albanais a immédiatement confisqué toutes les propriétés de l'Etat turc, sans intervenir sur les propriétés privées des individus ou des institutions religieuses. Les structures foncières reflétaient une profonde inégalité. Le foncier étatique était constitué de 50.000 ha de terres de très bonne qualité entre les fleuves de Vjosa et Shkumbin (Roucek, 1933).

Pendant les années 1924-1926, après l'expulsion massive des paysans kosovars de leurs terres par l'armée serbe, le parlement albanais a approuvé une loi qui avait comme objectif la distribution de terres pour cette catégorie de population qui se trouvait sans moyens de vivre. La loi, votée en 1925, visait à installer les nouveaux venus dans la plaine de l'ouest (district de Lushnja). "Très vite cette loi a été utilisée par les hauts fonctionnaires civils et militaires qui ont été enrégistrés comme des «habitants retournés dans le pays». Ils devenaient ainsi des propriétaires mais sans in-

vestir sur ces terres" (Civici, 2001). Pendant la période 1925-1927, plusieurs grands propriétaires ont chassé les nouveaux arrivés en prenant leurs terres.

En 1930, «une vraie tentative pour engager une réforme agraire est entreprise par le Roi Zog I<sup>er</sup>» (Civici, 2003). La Loi de la réforme Agraire, approuvée le 17 avril 1930, a permis de distribuer gratuitement de la terre aux paysans sans terre. Ces surfaces étaient achetées auprès de grands propriétaires en limitant leurs propriétés à 40 ha pour chaque propriétaire, plus 5 ha pour chaque enfant et pour la conjointe. La facture financière de la réforme a été payée par la Banque Agricole nationale (Roucek, 1933). Au terme de cette réforme, le foncier national était réparti entre trois acteurs – l'Etat, les grands propriétaires et les petits exploitants – qui disposaient globalement de la même surface (1/3 du total) (Roucek, 1933). Selon Civici (2001), cette réforme n'a pas été complète parce que la plupart des registres cadastraux étaient falsifiés. A la fin de la réforme, seulement 8.109 ha de terre avaient été redistribués, soit moins de 2,2% de la SAU, dont 3.411 ha étaient anciennement propriétés de l'Etat et 4.698 ha appartenaient aux grands propriétaires privés.

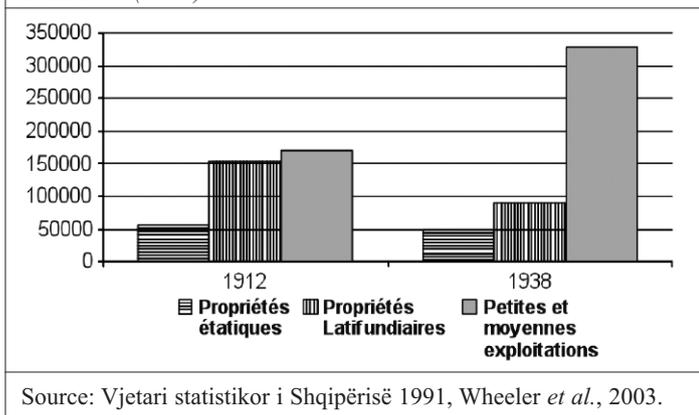
La période 1932-1946 n'a pas été marquée par des politiques publiques de restructuration foncière. L'objectif des politiques visait l'augmentation des productions agricoles, à partir d'une extension de la SAU et de l'amélioration des techniques agricoles dans le pays. En 1922, on cultivait seulement 10% de la SAU en Albanie, localisés notamment dans les plaines de l'Ouest, de Berat, de Shkodra, etc. (Roucek, 1933). Au milieu des années 1930, l'ouverture des écoles techniques agricoles en Albanie allait produire des techniciens qui devaient travailler dans les grandes exploitations agricoles. Pendant la période 1912-1938, la surface agricole utile a augmenté de 12.000 ha (soit 3% de la SAU nationale), tandis que la surface moyenne des exploitations diminuait. Cette réduction de la taille des exploitations est le résultat du fonctionnement du marché foncier mais aussi du partage des grands *çifligs* dans la transmission intergénérationnelle du foncier (Wheeler, 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 nationale".

En trente-cinq ans, la structure de la propriété foncière a subi de forts changements.

Ces changements sont liés au développement social du pays et notamment, au renforcement d'une classe de la bourgeoisie liée au commerce qui achetait des propriétés pour assurer sa richesse. A la fin de la deuxième guerre mondiale, ces stratégies n'allaient plus beaucoup servir. Le nouveau régime qui s'est alors mis en place va rapidement balayer toutes les anciennes formes de propriété.

Enfin, on peut souligner que l'évolution des structures foncières a suivi les transformations économiques et sociales, mais aussi les changements politiques du pays. On va

Figure 2 - Les changements de la structure foncière pour la période 1912-1938 (en ha).



voir dans ce qui suit que la composante politique restera l'élément le plus important dans la gestion du foncier pendant la période suivante du XX<sup>ème</sup> siècle.

## 2. Les réformes d'après guerre - les premiers pas vers la collectivisation et l'adoption du modèle agricole socialiste en 1946

2.1. Les raisons qui ont poussé presque tous les pays de l'Europe de l'Est à faire des réformes agraires sont presque les mêmes que celles de la Russie Bolchevique à l'issue de la Révolution d'Octobre. Schmitt (1993) distingue trois catégories de raisons:

- 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 au 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 et qui allait entreprendre la réforme agraire la plus radicale depuis la création de l'état moderne albanais.
- 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 grandes surfaces de terre et qui montraient très peu d'intérêt pour investir dans les nouvelles techniques de production agricole.

<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 (Histoire et Shqipërisë, 1989).

- Les raisons sociales: la plus grande partie de la population vivait dans les zones rurales 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, des réformes agraires assez importantes furent adoptées. Selon Tomasevich (1958), le niveau de distribution de la terre a été assez élevé mais a varié selon les pays, allant de 50% de la SAU redistribués en Pologne à 2,1% de la surface redistribués en Bulgarie. Cet écart assez important s'explique par la structure agricole historique du pays, mais aussi par les objectifs politiques futurs.

Sanders (1950), qui a analysé la nécessité des réformes agraires dans tous les pays de l'Europe de l'Est pendant la deuxième moitié des années quarante, montre comment elles ont préparé la collectivisation de l'agriculture:

- Ces réformes ont permis d'éliminer de la classe politique les gros propriétaires, jugés dangereux pour le "nouvel ordre" vu leur attirance traditionnelle envers les pays occidentaux, mais aussi leur tendance à garder le statu quo. La politique suivie a été la même que celle de l'étatisation des entreprises industrielles, des mines, etc.;
- La réforme agraire devait récompenser les fidèles du régime qui se trouvaient en tête des listes pour profiter des terres de meilleure qualité;
- Elle aidait ceux qui se trouvaient dans une situation économique difficile et a permis aux pauvres de pouvoir prendre des terres aux riches, en constituant ainsi une force qui pouvait être utilisée comme soutien au nouveau pouvoir chaque fois qu'il lui semblait opportun pour conserver son "avantage";
- Le partage d'unités qui étaient efficaces (en particulier, les grandes et moyennes exploitations non absentéistes et assez modernes) en petites unités moins efficaces allait nécessiter, dans un futur proche, d'une gestion collective de ces unités en les regroupant pour tenter d'augmenter leur efficacité. La réforme agraire a ainsi préparé la future collectivisation censée augmenter l'efficacité de l'agriculture et employer des formes plus modernes de culture;
- La faible durée pendant laquelle les paysans ont eu de la terre (seulement quelques mois dans certains cas) a facilité la collectivisation rapide de l'agriculture (on a observé que le processus de collectivisation était plus difficile dans les zones de montagne dont le foncier était organisé depuis longtemps en petites exploitations agricoles possédées par les paysans);
- Pour finir, la répartition de la terre a créé dans la population rurale, mais aussi urbaine, la confiance dans les promesses du gouvernement, ce qui a fait regrouper autour de lui non seulement les classes ayant profité de la réforme agraire mais toute la population.

Il en ressort donc que les réformes agraires menées dans les pays de l'Europe de l'Est après la deuxième guerre mondiale ont été utilisées comme un premier pas vers la

collectivisation de l'agriculture et de l'économie en général. Or, même dans les pays où la collectivisation n'a pas été que partielle (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 agricole du pays (Tomasevich, 1958).

2.2. En Albanie, avec 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 5.923 bœufs (Civici, 2003). L'objectif principal était de donner des terres à plus de 145.000 familles qui n'avaient pas de terre ou 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, les propriétés des grands propriétaires ont été étatisées sans indemnisation, 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 la réforme se différencie peu de la réforme agraire de 1930. Toutefois, trois éléments principaux différencient les deux réformes: i) la terre partagée en 1930 était achetée par l'Etat (et non expropriée sans indemnisation), ayant ainsi un caractère démocratique; ii) la réforme de 1945, contrairement à celle de 1930, a concerné tout le pays (ce qui s'explique notamment parce qu'elle n'avait pas de contraintes financières); iii) l'idéologie qui sous-tendait ces deux réformes était très différente, la première reposait sur le marché tandis que la deuxième se fondait sur l'étatisation des terres agricoles.
- 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 agricole qui se serait difficilement intégrée 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 allait éviter d'en créer de nouveaux avec les nouveaux propriétaires, afin de collectiviser dans un deuxième temps avec le minimum de résistance de la part de la population rurale. Cette deuxième loi (1946) limite la surface maximale que chacun peut posséder à 5 ha. Cette deuxième mesure a définitivement balayé la grande propriété privée du paysage agricole albanais.

Les résultats de cette réforme sont importants, en particulier l'étatisation totale ou partielle de plus de 19.355 exploitations agricoles (Civici, 2001).

Les bénéficiaires des réformes ont reçu des attestations

Tableau 1 - L'ampleur de la réforme agraire de 1946 en Albanie.

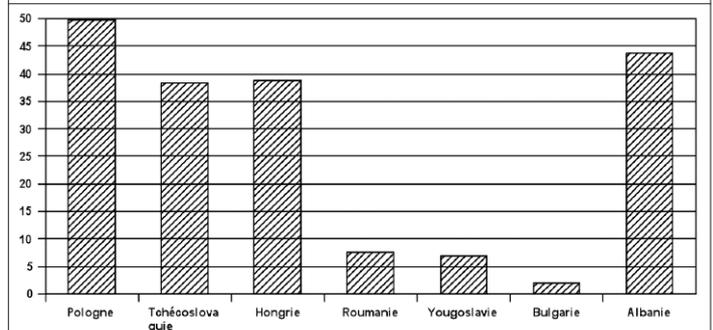
Etatisation des terres	Nombre d'exploitations	Surface en Ha	Oliviers
Totalement	8 714	54 499	287 744
Partiellement	10 641	64 997	125 259
Anciennes propriétés étatiques	-	50 000	-
Anciennes propriétés religieuses	-	3 136	61 024

Source: Civici, 2003.

de propriété (*tapitë*) qui reconnaissaient légalement la propriété des nouveaux propriétaires sur la terre. Mais ces nouveaux propriétaires n'avaient pas le droit de vendre ces terres, ce qui a bloqué la création d'un marché foncier (Aliko, 2001).

2.3. 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 de relief (importance des montagnes). (figure 3).

Figure 3 - Niveau de la terre étatisée dans les pays de l'Europe de l'Est après la deuxième guerre mondiale, en pourcentage de la SAU.



Source: Tomasevich, 1958.

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

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 nets de l'activité agricole étaient redistribués partiellement en produits et partiellement en monnaie selon le travail fourni et mesuré par ce qu'on appelait "la journée de travail" et leurs membres avaient le droit de posséder 0.5 ha pouvant être cultivé pour les besoins de la famille. Chaque famille avait également le droit de 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 étaient un élément central de l'économie planifiée et leurs plans de production faisaient partie partiellement

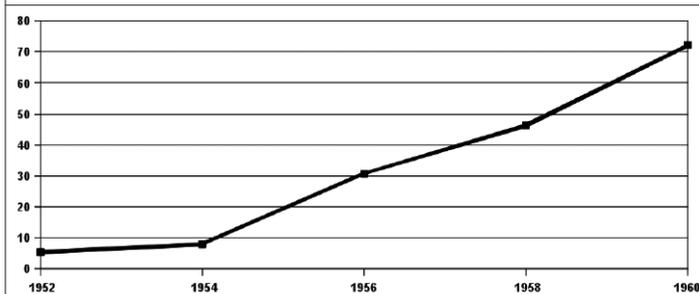
(dans le cas des coopératives et selon les pays), voire totalement (dans le cas des entreprises agricoles d'Etat), du plan national de production (Enyedi, 1967).

Les entreprises étatiques de l'Europe de l'Est peuvent être classées en trois groupes: i) les coopératives qui étaient construites selon le modèle russe "kolkhoz", et qui ont été développées le plus en Albanie, en Bulgarie et en Roumanie; ii) les coopératives collectives qui étaient plus souples que les "kolkhoz" russes et ont été les plus nombreuses 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).

2.4. La collectivisation de l'agriculture en Albanie s'est déroulée sur trente ans, de 1946 à 1976, devenant de plus en plus radicale.

– Pendant la première période 1946-1955, l'adhésion aux coopératives n'était pas obligatoire pour les paysans (Civici, 1997c). En 1954, 150 coopératives furent créées qui regroupaient 8.900 familles et une surface de terre de presque 32.000 ha. (Civici, 1997c); l'agriculture albanaise restait majoritairement privée et seulement 5,4% de la surface totale agricole était organisée en coopératives.

Figure 4 - La collectivisation de l'agriculture albanaise pendant les années cinquante (en pourcentage de la SAU totale).



Source: Civici, 2001; Tomasevich 1958; Wheeler *et al.*, 2003.

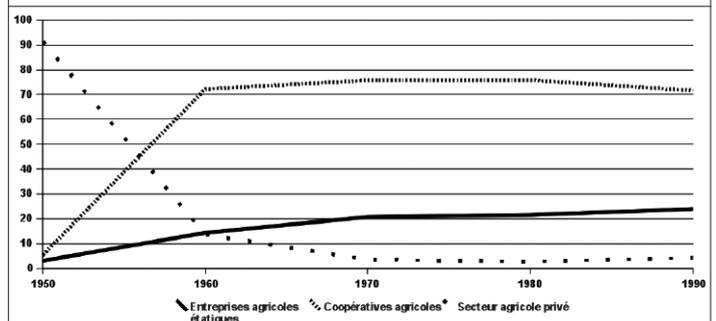
Comme on le voit clairement sur le graphique 4, la collectivisation devient le mot-clé de l'agriculture albanaise pendant la deuxième moitié des années 1950.

– Pendant la deuxième phase de la collectivisation, de 1956 à 1970, un regroupement obligatoire des agriculteurs a été imposé dans des organisations du type kolkhoze couvrant plus de 300.000 ha de terre, soit 74% de la SAU nationale. La surface privée dont disposaient les ménages ruraux ne dépassait pas 21.000 ha (5,1% de la SAU). "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). La raison d'une collectivisation si rapide et massive réside pour Civici (2001) dans une volonté politique claire d'augmenter le niveau de la collectivisation pour intégrer l'agriculture dans le

système d'une économie planifiée. Le PCA avait réclamé ouvertement, pendant les troisième et quatrième congrès (en 1961 et 1965), la collectivisation totale de l'agriculture albanaise. Les derniers sursauts contre la collectivisation ont cessé en 1967, année qui marque la fin de l'existence de la propriété privée en Albanie, à l'exception des petits jardins familiaux de 1.100 m<sup>2</sup> qui étaient cultivés pour les besoins de la famille.

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

Figure 5 - Collectivisation des surfaces agricoles dans la période 1950-1990 (en% de la SAU).



Source: Wheeler *et al.*, 2003.

### 3. La troisième réforme agraire de 1991 rétablit les droits de propriété et vise une égalité complète

Au début des années 1990, après la chute des régimes communistes européens, la construction d'une société démocratique et d'une économie de marché était à l'ordre du jour dans les pays de l'Europe de l'Est. 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 massive et rapide était justifiée par la pauvreté extrême et la situation sociale et politique. Selon Cungu et Swinnen (1999), les raisons qui ont poussé les institutions albanaises à accélérer la désocialisation de l'agriculture étaient les suivantes:

- La population rurale constituait presque 65% de la population totale;
- La part de l'agriculture dans le PIB national était très élevée;
- «L'Albanie n'arrivait pas à satisfaire les besoins alimentaires de la population» (Pashko, 1993), et la décollectivisation, c'est-à-dire la distribution de terres aux ménages ruraux, allait diminuer la charge du gouvernement.

Il nous paraît intéressant de souligner que ce dernier point est convergent avec l'instrumentalisation du foncier comme moyen de lutte contre la pauvreté qui est au cœur de la

politique foncière prônée par la banque Mondiale (*land policy for pro poor growth*) dans son Policy Research Report (PRR), publié en juin 2003.

Ces éléments ont poussé le gouvernement à entreprendre très vite des réformes en agriculture qui 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, répondant à leurs aspirations.

Le législateur devait répondre à plusieurs questions qui avaient un impact direct sur les systèmes d'organisation du foncier (Civici, 1997b):

- 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 d'avant la réforme de 1946 ou ceux qui avaient travaillé dans les coopératives socialistes? Autrement dit, va-t-on privilégier les anciens propriétaires ou les ménages ruraux ou va-t-on "privatiser" ou "re-privatiser" la terre agricole? (Civici, 2003; Maurel, 1993)

- Quel sera le schéma d'attribution des droits fonciers: i) donner l'ensemble des droits aux paysans, ii) donner des droits de propriété du foncier, mais sans la possibilité de le vendre ou de le louer, iii) ou donner seulement des droits d'utilisation, l'Etat gardant la propriété de la terre?

Les mêmes questions se sont posées dans les autres pays de l'Europe de l'Est, mais aussi en Algérie (Le Coz, 1991) et en Chine (Yé & Wu, 2008), par exemple. Les voies choisies ont été diverses et fonction des idéologies et des histoires foncières nationales.

La «loi sur la terre» N° 7501, approuvée le 31.07.1991 par le Parlement Albanais (à majorité socialiste), décida la liquidation des organisations collectives et le partage de la terre en 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, sont d'après Civici (2001):

- Le démembrement des coopératives agricoles par la distribution des terres du village de façon égale entre les membres des coopératives de chaque village;
- Les bénéficiaires de terre selon la loi sont les familles qui ont été enregistrées comme membres des coopératives au plus tard le 31 juillet 1990;
- La surface des terres disponibles pour chaque village est partagée entre les membres de chaque famille;

- La terre est distribuée sans paiement, mais les nouveaux propriétaires n'ont pas de droits complets concernant les surfaces distribuées. Ils ne peuvent ni vendre la terre ni la louer. Ils n'ont également pas le droit d'acheter de la terre à d'autres paysans<sup>2</sup>;

- La distribution des terres est faite par une commission de paysans qui sont des habitants du village;

- Les institutions de distribution de la terre sont organisées à 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 iv) et la commission du partage du foncier au niveau national;

- Il est prévu d'indemniser les anciens propriétaires de la terre qui avaient des titres de propriété en 1946.

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<sup>3</sup> en créant presque 466.000 exploitations agricoles, avec une surface qui variait de 0,6 à 3 ha et une moyenne nationale de 1,4 ha.

Les débats qui ont accompagné l'application de cette loi sont liés aux trois points suivants (Civici, 2003):

- La préparation et l'approbation de la loi n'ont pas été précédées d'une période de réflexion et d'une étude préalable sur les différents modes de répartition et les effets qu'ils pourraient engendrer sur les structures foncières ni sur leur niveau d'acceptation par les paysans, en prenant en considération l'histoire, la mentalité, etc.;

- 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 mises en culture, regroupement de coopératives, changements de statut – coopératives d'élite, Entreprises agricoles étatiques – migrations importantes de population provoquées par les barrages, etc.) qui ont créé beaucoup de problèmes sur le terrain;

- Les conflits qui ont surgi au cours de l'application de la loi ont opposé d'une part 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 d'autre part, 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 des 420 coopératives pour plus de 383.600 familles paysannes (Wheeler, 2003). Les titres de propriété (*tapitë*) ont été attribués au nom du chef de famille. Dans ce document, sont clairement déterminés le nombre des parcelles, leur surface respective, leur utilisation (terre arable, vigne, arbres fruitiers etc.) et les propriétaires des parcelles avoisinantes. La surface partagée par habitant était très petite et probablement, la plus faible d'Europe: 0,22 ha/habitant (Wheeler, 2003). La croissance démographique pendant la période socialiste, mais aussi le

<sup>2</sup> La loi autorisant la vente de la terre agricole a été approuvée en 1995.

<sup>3</sup> La SAU a beaucoup augmenté dans les années 1980, même sur des terres de qualité médiocre.

niveau assez élevé de population dans les zones rurales (64% de la population totale), ont considérablement pesé sur la taille très réduite des surfaces distribuées par habitant. Pendant cette période, la population albanaise s'est accrue considérablement en passant de 803.000 habitants en 1923 à 3.135.000 en 2005. Les différences régionales de densité de population ont produit des exploitations agricoles de taille différente dans le pays. La contrainte égalitaire de la loi, à savoir donner à chaque individu la même quantité et la même qualité de terre, a augmenté le nombre de parcelles par exploitation et accru le morcellement des terres.

Un autre problème, 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 N° 7698), qui devait indemniser les anciens propriétaires avec des surfaces de terre sur le littoral, n'a pas permis de trouver 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 à l'UE (Civici, 2001; Guri, 2002).

### 3.1. Impacts structurels et sociaux de la dé-collectivisation sur l'agriculture albanaise

La dé-collectivisation massive et rapide de l'agriculture des pays ex-socialistes a constitué une rupture d'un type et d'une ampleur sans précédent historique (Pouliquen, 1993). En Albanie, les effets de la dé-collectivisation ont été d'autant plus forts que les deux réformes agraires de 1946 (collectivisation) et de 1991 (dé-collectivisation) ont été particulièrement radicales.

#### 3.1.1. L'impact sur les structures agricoles

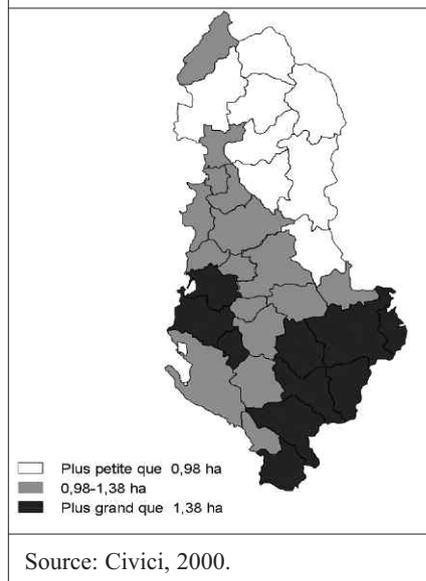
Le processus de la dé-collectivisation a créé un microfundium constitué de plus de 460.000 exploitations agricoles, avec une surface moyenne de 1,4 ha, selon les statistiques du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (MBUMK, 2005), et ces surfaces sont en train de décroître à cause du partage du foncier au sein d'une même famille d'exploitants et de l'abandon 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 à 1,7 ha et dans les régions de colline et de montagne, la surface moyenne des exploitations agricoles est encore plus petite (entre 0,2 et 1 ha) (Civici, 2001).

La répartition des exploitations agricoles créées après la décollectivisation est la suivante: 30% des exploitations ont une surface moyenne de 0,1-0,5 ha; 24% ont une surface moyenne de 0,6-1 ha; 35% ont une surface moyenne de 1 à 2 ha; et seulement 11% des exploitations ont une surface moyenne supérieure à 2 ha.

Cependant, la parcellisation du foncier est encore plus importante. En effet, l'objectif de cette réforme étant un partage égalitaire en terme de quantité mais aussi de quali-

Figure 6 - La surface moyenne des exploitations agricoles en Albanie.



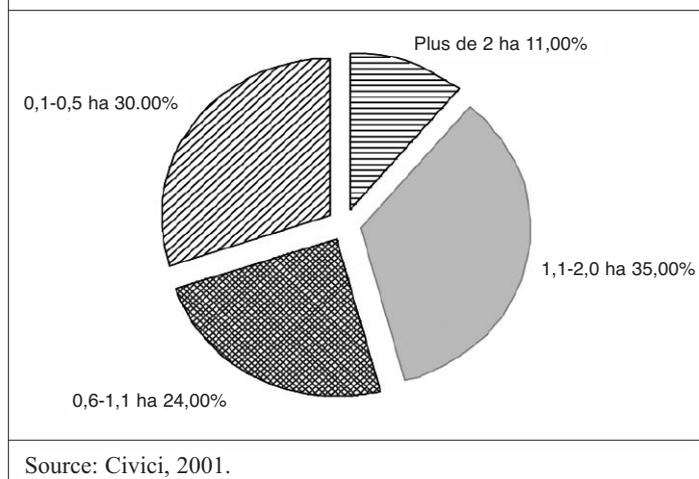
té (irrigué ou non, en plaine ou en colline et/ou montagne, proximité d'un réseau routier, fertilité), la surface de l'exploitation est partagée en plusieurs parcelles. Au total, en Albanie, la terre agricole est partagée en 1,9 millions de parcelles (Zyra e Bankës Botërore, 2006). Selon Civici (2003), une famille qui dispose d'une surface de 1,3 ha peut avoir entre 4 et 7 parcelles, de surface moyenne de 0,20 ha, et une

distance qui varie de 1 à 10 km (Civici, 2001) du siège de l'exploitation.

Les effets négatifs de cette parcellisation d'après Civici (2003) sont:

- Une sous-utilisation des machines agricoles, une gestion inefficace de l'eau, un non-respect de l'assolement et un effort de modernisation limité;
- Un abandon progressif des terres qui sont assez éloignées du siège de l'exploitation. On estime que l'abandon des terres peut atteindre 45% des terres d'une exploitation. Selon une étude effectuée sur l'abandon pendant la période 1994-2000 (Civici, 2001), presque 42% des exploitations agricoles ont abandonné au moins 14% de leur SAU qui sont convertis en friche. Les études ont montré une corrélation importante 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 cul-

Figure 7 - Répartition par classes de taille des exploitations agricoles en Albanie.



tivées à 100% et celles qui sont localisées entre 6 et 10 km de la maison sont cultivées seulement à 60%”;

– Enfin, la parcellisation crée des difficultés sur le marché foncier et la location des terres agricoles car elle augmente considérablement les coûts de transaction.

### 3.1.2. L'impact social

Les effets sociaux de la dé-collectivisation sont liés à la perception des droits de propriété sur le foncier. Dès le début du processus de dé-collectivisation, on a vu que la loi n'a pas été appliquée partout de la même façon, à cause de difficultés spécifiques. On peut distinguer ainsi i) l'application conforme au texte dans les anciennes grandes propriétés foncières (*latifundia*); ii) l'application partielle de la loi dans les zones qui étaient autrefois organisées en petites exploitations où les conflits sont les plus vifs entre les anciens et nouveaux propriétaires; iii) la non application de la loi dans les zones où le partage du foncier est fait selon les anciennes limites d'avant 1946 (par exemple, dans les zones isolées du nord du pays, les gens n'ont pas voulu prendre en propriété la terre des autres).

Cette application différente des lois a augmenté le niveau d'insécurité sur le foncier agricole dans le pays. Ce sentiment d'insécurité foncière est alimenté par deux facteurs: d'une part l'indemnisation laissée en suspens des anciens propriétaires provoque des conflits entre les exploitants et d'autre part, les débats politiques qui ont accompagné le processus ont mis en doute la pérennité de la loi. Les exploitants ne sont pas sûrs qu'avec un changement de gouvernement, la politique foncière ne va pas être modifiée. Cette insécurité se reflète directement sur les stratégies des exploitants. Notamment, les décisions concernant les investissements et la vente ou la location du foncier sont difficiles et quelquefois même impossibles. Dans les zones où il existe un marché foncier, on remarque qu'il s'est d'abord développé sur les terres qui appartenaient traditionnellement au vendeur. Bien sûr, l'insécurité foncière joue aussi un rôle négatif sur les programmes de remembrement.

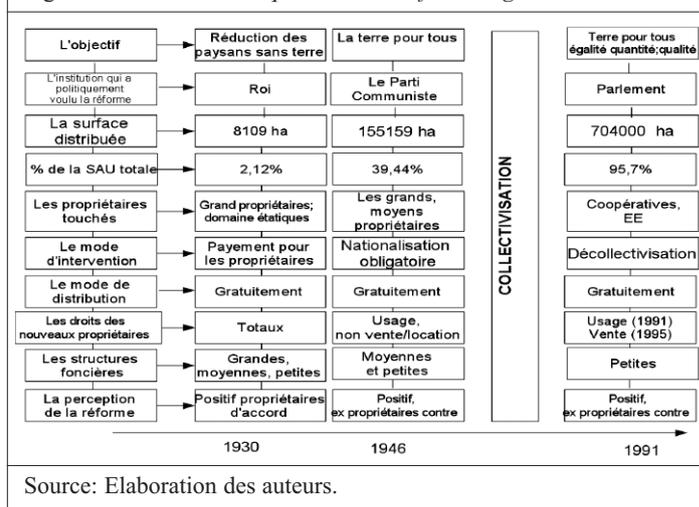
Selon Civici (2003), les raisons principales qui sécurisent un exploitant sur sa propriété sont par ordre d'importance: le fait que la terre soit traditionnellement propriété de la famille (“la terre du père”); les titres de propriété; et enfin, l'absence de revendication sur le foncier.

## 4. Comparaison des caractéristiques des trois réformes agraires

Comme nous avons vu, au cours du siècle dernier, l'Albanie a connu une forte instabilité foncière et d'importants changements des structures agricoles. Trois réformes agraires se sont déroulées sur une période de soixante-dix ans, dont deux de très grande ampleur, pour répondre aux problèmes de la société (inégalités, pauvreté, etc.) et tenter d'améliorer les conditions de vie des ruraux mais surtout suite aux changements politiques du pays.

L'étude comparée de ces trois réformes nous a permis de dégager leurs principales caractéristiques, présentées dans la figure 8.

Figure 8 - Les caractéristiques des trois réformes agraires albanaises.



## Quels enseignements tirer de cette comparaison?

Sur leurs objectifs, les trois réformes agraires ont eu comme but principal de réduire les inégalités foncières. Elles ont eu les caractéristiques de politiques de compensation pour certaines classes sociales, constituant la plus grande partie de la population du pays. Dans tous les cas, la distribution des terres a été faite gratuitement et les législateurs ont essayé d'obtenir l'appui social de la classe de population concernée.

Sur leur ampleur: les réformes qui ont été réalisées en Albanie ont été de plus en plus importantes. La surface de la terre et le nombre de bénéficiaires concernés par ces réformes ont toujours augmenté pour atteindre leurs limites en 1991. Le caractère limité et partiel de la réforme de 1930 s'explique par les contraintes budgétaires, mais il faut tenir compte aussi des phénomènes de corruption qui ont accompagné son application.

Sur les structures agricoles, la préoccupation sociale croissante du législateur a conduit à une diminution continue des surfaces moyennes des structures foncières. Ce phénomène a été amplifié par la croissance démographique (la population rurale a été multipliée par trois entre 1923 et 1991<sup>6</sup>). Les réformes agraires ont progressivement baissé le niveau d'efficacité de l'utilisation du foncier agricole. Le nombre important de parcelles trop dispersées a entraîné des abandons et augmenté les terres en friche. L'utilisation marginale de la mécanisation agricole et la faiblesse des investissements soulèvent une question importante, celle du remembrement agricole dans le pays. Une stratégie qui demande beaucoup de temps et d'appui financier.

Sur leur impact social, les réformes agraires ont été marquées par d'importants conflits et une forte insécurité foncière car les changements fréquents de propriétaires de la terre, au lieu d'améliorer la situation des bénéficiaires, ont augmen-

<sup>4</sup> La population rurale en 1923 était de 676,4 mille habitants; en 1991, elle s'élevait à 2.086,3 mille habitants.

té le niveau d'insécurité. Bien que les réformes aient été entreprises dans le but d'assurer la paix sociale dans les zones rurales, elles ont produit des conflits qui subsistent encore aujourd'hui, vingt ans après la dernière réforme. Les propriétaires fonciers des différentes périodes revendiquent leurs droits sur le foncier, spécialement quand ce dernier bénéficie de nouvelles rentes plus élevées que la rente agricole (zones périurbaines, littorales etc.).

Le rôle toujours moins important des anciens propriétaires dans le processus de partage du foncier est une autre caractéristique qui montre que les décideurs ont peu pris en considération les propriétaires et le droit ancestral des ces derniers d'être indemnisés pour leur terre. Une fois de plus, la réforme des années 1930 fait exception. La prise en considération assez marginale des propriétaires par les réformes de 1946 et 1990 a fixé l'ampleur de la réforme qui est devenue toujours plus importante, touchant ainsi en 1990 la totalité des terres agricoles du pays.

En somme, les réformes agraires faites en Albanie pendant le dernier siècle ont eu des buts plus politiques qu'économiques. Leur objectif principal n'était pas d'améliorer les structures foncières ou l'efficacité économique de l'agriculture, mais de promouvoir la cohésion nationale et la paix sociale. Les décisions d'entreprendre ces réformes ont été prises sans doute dans des moments de changements radicaux économiques et sociaux (après la deuxième guerre mondiale et la chute des régimes communistes en 1990), qui demandaient des solutions radicales et qui réduisaient l'éventail des choix. Dans ce cadre général, fait exception la réforme des années 1930 voulue par le Roi Zog I<sup>er</sup> qui entendait réduire les inégalités dans les zones rurales sans pour autant bouleverser totalement les structures existantes et qui a été réalisée sur la base d'un état de droit et en passant par le marché foncier.

Le partage général des terres en 1946 et en 1990 a augmenté l'insécurité foncière dans les zones rurales. Cela s'explique par au moins trois facteurs: i) le nombre important de réformes mises en places pendant une période assez courte (trois réformes agraires, dont deux générales, en soixante-dix ans) a diminué la confiance populaire dans les institutions étatiques qui organisaient ces réformes, ii) le contentieux sur les indemnités à payer aux anciens propriétaires qui revendiquent toujours leurs droits sur la terre et iii) l'existence d'au moins trois propriétaires différents sur la même surface (ceux d'avant 1946, ceux de la réforme de 1946 et finalement, ceux d'après 1991).

Cette insécurité foncière, combinée à l'existence d'un minifundium généralisé et au manque de crédits pour l'agriculture, freine depuis plus de dix ans<sup>1</sup> le décollage du marché foncier rural (sauf pour des terres qui seront urbanisées après la transaction). Or, le marché foncier est considéré par les institutions publiques comme l'outil le plus important pour un agrandissement et un remembrement des structures agricoles.

## Conclusions et discussion

Les trois réformes agraires réalisées en Albanie durant le XX<sup>ème</sup> siècle se sont déroulées dans un pays qui avait des disparités sociales importantes et un besoin fort de redistribuer le foncier dans les zones rurales. Chacune, à des périodes historiques particulières, a essayé de remodeler les structures foncières pour réduire les inégalités sociales et développer l'agriculture. Mais ayant des soubassements idéologiques totalement différents, voire même opposés, elles ont conduit à des ruptures aux effets très perturbants pour l'agriculture et le monde rural. La première réforme (1930), partielle, visait à diminuer le nombre de propriétaires absents et en même temps, à réduire le nombre de paysans sans terre, dans un but de justice sociale, mais surtout d'efficacité économique et d'augmentation de la production agricole. La deuxième réforme (1946), massive, très politique et imprégnée de l'idéologie socialiste, avait l'objectif de partager la terre entre tous les agriculteurs, en supprimant les grandes et moyennes exploitations et en même temps, de balayer toute trace des liens de propriété existant et aussi de récompenser les populations rurales pour leur appui. Enfin, la troisième réforme (1991), tout aussi massive et politique mais d'idéologie libérale, a voulu rétablir les droits de propriété mais, conservant un objectif d'égalité sociale, elle a donné à tous la même surface de terre en qualité et quantité, sans pour autant s'interroger sur les effets à long terme de cet égalitarisme absolu. Toutefois, en se référant au cas de l'agriculture grecque, caractérisée par l'importance des petites structures<sup>5</sup> depuis la réforme agraire de 1917 (Anthopoulos, 2001), il est permis d'espérer que les petites exploitations agricoles albanaises deviennent aussi performantes.

Dans l'Europe de l'Est, «pour beaucoup de responsables, la transition vers l'économie de marché est fondée sur un nouveau paradigme: il faut recréer la relation de propriété» (Maurel, 1993). En théorie, les droits de propriété privée favorisent les investissements agricoles (pour intensifier la production) et les transactions foncières (pour arriver à des structures agricoles optimales). Mais la transition vers l'économie de marché et l'état de droit risque d'être longue, compte tenu de la décomposition actuelle de l'agriculture (du fait de l'extrême morcellement, des mentalités des salariés agricoles héritées du collectivisme et de l'existence de rentes non agricoles). De plus, comme dans la plupart des pays post-socialistes, la transition revêt une dimension très conflictuelle (Maurel, 1993). Pour nuancer notre propos, il faut aussi mentionner des éléments positifs qui pourraient favoriser des dynamiques de développement. Par exemple, la résurgence (ou la persistance?) des coutumes et le retour aux anciennes traditions de solidarité intra-villageoises (Jouve, 2009).

Les réformes agraires qui ont été mises en place en Albanie pendant le dernier siècle sont l'exemple de politiques fondées sur des motivations de justice et de progrès social mais qui ont eu des résultats peu satisfaisants (affaiblissement de l'agriculture; conflits sociaux). Cet échec pose deux types de questions:

<sup>5</sup> 76% des exploitations ont moins de 5 ha.

## Est-ce que l'extrême égalité sociale est un objectif à atteindre?

Est-ce que trop de réformes agraires tuent la réforme agraire? C'est à dire, est-ce que l'instabilité foncière créée par des changements institutionnels trop fréquents ne constitue pas un handicap pour le développement agricole et rural?

Sur ces deux points, l'examen des expériences algérienne et chinoise se montre intéressant. L'Algérie a aussi connu une forte instabilité foncière depuis la nationalisation des anciennes terres de colonisation en 1963. Ces terres, les plus fertiles du pays (2,5 millions ha), ont d'abord été organisées en Domaines autogérés, inspirés du modèle yougoslave, puis ont subi de nombreuses restructurations visant une meilleure efficacité économique. Le processus de désocialisation de l'agriculture a commencé en 1987 avec le partage des domaines en exploitations agricoles collectives (EAC) autonomes, mais l'Etat a gardé la propriété éminente de la terre et donné aux exploitants agricoles les seuls droits de jouissance (Le Coz, 1991, Bouchaïb et *al.*, en cours). Par la suite, les difficultés rencontrées par les attributaires ont conduit à l'extension illégale (interdite par la loi) du morcellement des exploitations, du faire-valoir indirect et de l'urbanisation (Bouchaïb et *al.*, en cours). Une nouvelle loi agraire «portant concession agricole» est en préparation pour tenter de stopper la décomposition de l'agriculture sur les meilleures terres algériennes. Elle vise à rétablir un contrôle strict de l'Etat sur l'utilisation des terres contrairement aux politiques menées dans les ex-pays socialistes de l'Europe de l'Est. La Chine, pragmatique, a choisi une voie intermédiaire: l'adoption d'un système de monétarisation de l'utilisation des terrains, introduit par la réforme économique de 1979, qui ne met pas en danger l'idéologie communiste de la propriété publique (l'Etat a gardé la propriété éminente de la terre). Un système contractuel donne aux paysans, pour une durée définie, les droits d'utiliser, de gérer, d'exploiter et d'échanger leurs terres. Cette réforme a réintroduit partiellement et progressivement les mécanismes de marché dans le foncier, permettant une formidable croissance économique (Jianping Ye, Jian Wu, 2008). A l'inverse, des ex-pays socialistes de l'Europe de l'Est, «la Chine n'a pas adopté la thérapie de choc de l'Etat de droit» (Jianping Ye, Jian Wu, 2008), basé sur le système de la propriété privée.

Finalement, l'historique des réformes agraires en Albanie montre la radicalité des politiques foncières qui ont été choisies (notamment la recherche d'une égalité extrême) et les ruptures violentes qu'elles ont entraînées, causant des problèmes importants et difficiles à résoudre.

## Bibliographie

Aliko H., 2001, The impact on the development of a land market in Albania caused by the restitution and compensation of an agriculture land. In *Transition, Institutions and the rural sector*. Center for the study of transition and development, December 2001.

Anthopoulos T., 2001, Morcellement des terres et stratégies d'adaptation des exploitations agricoles en Grèce. In Jouve A.-M. (ed.), *Terres méditerranéennes. Le morcellement, richesse ou danger?*, Karthala-CIHEAM, 217-244.

Bouchaïb F., Jouve A.-M. et Bédrani S., (publication en cours). Le morcellement informel des exploitations agricoles collectives en Algérie. En relecture à *Cahiers Agricultures*.

Civici A., 2001. Evolution des politiques foncières et dynamique des espaces ruraux en Albanie. In Jouve A.-M. (ed) *Terres méditerranéennes. Le morcellement, richesse ou danger?*, Karthala-CIHEAM, 127-146.

Civici A., 2003. *Dé-collectivisation et reconstruction de l'agriculture Albanaise 1989-2002. Une transition spécifique?* PhD Thesis, Ecole nationale Supérieure Agronomique de Montpellier. Civici A., 1997a. La réforme foncière en Albanie durant la période de transition, comparaison avec les autres pays de l'Europe centrale et orientale. *Cahiers Options méditerranéennes*, CIHEAM, 36: 105-160.

Civici A., 1997b. La question foncière en Albanie et la restructuration de l'économie agricole. *Options méditerranéennes*, CIHEAM, 15: 157-169.

Civici A., 1997c. Evolution des politiques économiques et agricoles de 1945-1995. *Options méditerranéennes*, CIHEAM, 15: 15-50.

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

Enyedi G., 1967. The changing face of agriculture in Eastern Europe. *Geographical Review*. 57 (3): 358-372.

Guri F., 2002. Transformations des exploitations agricoles et réorganisation foncière sur la côte albanaise, Thèse de Master, CIHEAM-IAMM, Montpellier.

Jouve A.-M.(ed.), 2009. Transitions foncières dans les Balkans – Roumanie, Albanie, Grèce -. *Options méditerranéennes*, CIHEAM, 82.

Le Coz J., 1991. L'Algérie 1980: les étapes de la désocialisation. *Espace rural*, 24.

Maurel M.-C., 1993. Transition structurelle et contrainte socio-politique: quelle issue pour les agriculteurs d'Europe centrale? . In *Économie rurale*, 214-215, 12-19.

Pashko G., 1993. Obstacles to economic reform in Albania. *Europe-Asia studies*, 45 (5): 907-927.

Pouliquen A., 1993. Agricultures post-communistes en Europe centrale: récession, protection, restructuration lente. In *Économie rurale*, 214-215, 6-11.

Roucek J.-S., 1933. Economic conditions of Albania. *Economic Geography*, 9 (3): 256-264.

Sanders I.-T., 1950. Changing status on the peasant in Eastern Europe. *Annals of the American Academy of the Political and Social Science*, 271: 78-93.

Schmit G.-H., 1993. Agrarian reform in Eastern Europe after the World War II. *American Journal of agricultural economics*, 75 (3): 845-850.

Tomasevich J., 1958. Agriculture in Eastern Europe. *Annals of the American Academy of the political and Social Science*, 317: 44-52.

Wheeler-Sabates R. and Waite M., 2003. Albanian country brief: Property rights and land markets.

Yé J; et Wu J., 2008. Les réformes foncières en République populaire de Chine. *Études foncières* 132: 36-41.

Zyra e Bankës Botërore në Tiranë, 2006. Statusi i Reformës së tokës dhe i tregut të pronave të paluajtshme në Shqipëri. Technical report, Banka Botërore.