

## L'Albanie [ Processus d'émergence des territoires ruraux dans les pays méditerranéens ]

Civici A., Guri F.

in

Campagne P. (ed.), Pecqueur B. (ed.).  
Processus d'émergence des territoires ruraux dans les pays méditerranéens : analyse comparée entre 10 pays du Nord, du Sud et de l'Est Méditerranéens

Montpellier : CIHEAM  
Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 69

2012  
pages 81-86

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

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=00006640>

To cite this article / Pour citer cet article

Civici A., Guri F. L'Albanie [ **Processus d'émergence des territoires ruraux dans les pays méditerranéens** ]. In : Campagne P. (ed.), Pecqueur B. (ed.). *Processus d'émergence des territoires ruraux dans les pays méditerranéens : analyse comparée entre 10 pays du Nord, du Sud et de l'Est Méditerranéens*. Montpellier : CIHEAM, 2012. p. 81-86 (Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 69)



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

# Processus d'émergence des territoires ruraux dans les pays méditerranéens

## L'Albanie

Adrian Civici, Université Européenne de Tirana

Fatmir Guri. Université Agricole de Tirana

### I – Analyse nationale

#### L'organisation territoriale en Albanie

L'Albanie a entrepris depuis l'année 2000 un processus de décentralisation. L'Unité administrative élémentaire est la commune.

Malgré ce mouvement, on a du mal à s'éloigner des structures sectorielles. Cela se ressent notamment dans la nature et le fonctionnement des structures de développement.

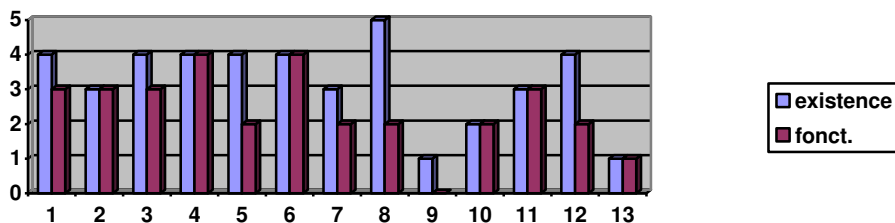
Les associations locales tentent de corriger cette situation. Elles ont pris des formes assez diversifiées :

- Des ONG et des associations qui sont incluses dans les projets financés par la Banque mondiale, la FAO et d'autres organisations internationales.
- Des associations territoriales suscitées par des ONGs locales ou nationales.
- Des associations territoriales spontanées.

Mais la législation sur les associations territoriales demeure encore élémentaire avec une vision unique et standard.

De plus l'émergence d'une perception nouvelle des ressources territoriales à valoriser n'apparaît que très lentement.

#### B. Indicateurs de l'émergence des territoires ruraux en Albanie



1. Administrations déconcentrées
2. Administrations sectorielles
3. Services d'appui au développement

4. Territoires de projet sectoriel
5. Territoires de projet global
6. Associations territoriales incluses dans les projets
7. Associations territoriales suscitées par des ONG
8. Associations territoriales spontanées
9. Législation sur les associations territoriales
10. Fonctionnement démocratique des associations
11. Ancrage socio territorial des associations
12. Emergence d'une perception nouvelle des ressources territoriales a valoriser
13. Existence d'un processus de mobilisation de ces ressources
14. 14. Unité administrative élémentaire qui initie un projet de développement territorial : la commune

La grille qui a été établie par chacune des équipes a été remplie de la façon suivante :

- Pour chaque indicateur, on a deux éléments, représentés par deux lignes :

. ligne « E » : « existence du phénomène dans le pays [(ex. oui, il y a dans le pays des administrations déconcentrées (indicateur 1)] »,

. ligne « F » : « fonctionnement du phénomène » (ex. services d'appui au développement : ils existent mais fonctionnent mal).

- L'appréciation sur l'existence et le fonctionnement est donnée par une note de 1 à 5 permettant de mesurer l'extension du phénomène dans le pays (existence) et la pertinence de son fonctionnement (fonctionnement).

## II – Analyse régionale : la région de Durrës-Kavaja

### Le contexte de la zone d'étude :

La présentation du cas albanais, est dominée par la difficulté qu'ont les exploitants agricoles à s'organiser en commun après une longue période de collectivisme. L'histoire agraire albanaise de ces dernières décennies est fortement marquée par la collectivisation extrême qui a duré presque cinquante années (1946-1991). Plusieurs auteurs ; Civici (2001), Civici (2003), Cungu et Swinen (1999), Wheeler (1998), Guri et Jouve (2003) ont traité cette question et ont mis en évidence les caractéristiques de la collectivisation agraire albanaise. D'autres auteurs ont également souligné la nécessité de la coopération entre agriculteurs vu les nouvelles caractéristiques du milieu rural albanais, mais aussi les difficultés dans la réalisation de cette organisation (Skreli 1994).

Mais l'application des formes de coopération est très difficile à mettre en place à cause d'une hostilité de la part des agriculteurs qui rejettent totalement toute forme d'organisation collective, en se rappelant le temps de la collectivisation. La collectivisation totale qui a été mise en place en Albanie pendant 45 ans a créé une méfiance de la part des agriculteurs envers ces formes d'organisation de la production et de la commercialisation.

### Description de la zone d'étude

Le choix de notre zone d'étude était à la fois difficile et facile. Difficile parce que le milieu rural albanais est caractérisé par des situations très diversifiées, et facile parce la zone côtière se trouve dans une logique de développement liée au tourisme, qui fait pression sur le secteur agricole traditionnel dans la zone. La zone choisie pour mener notre étude est donc la zone des **districts de Durrës - Kavaja**.

Les raisons qui ont guidé notre choix sont :

- Dans cette zone on voit un début de dynamique économique lié au développement touristique littoral (la zone est Tirana «backyard »).
- Les conditions économiques de la zone, comme les atouts environnementaux, permettent d'envisager un développement économique durable.
- L'introduction d'entreprises extérieures à la zone peut servir comme facteur déclencheur pour la territorialisation de la zone.

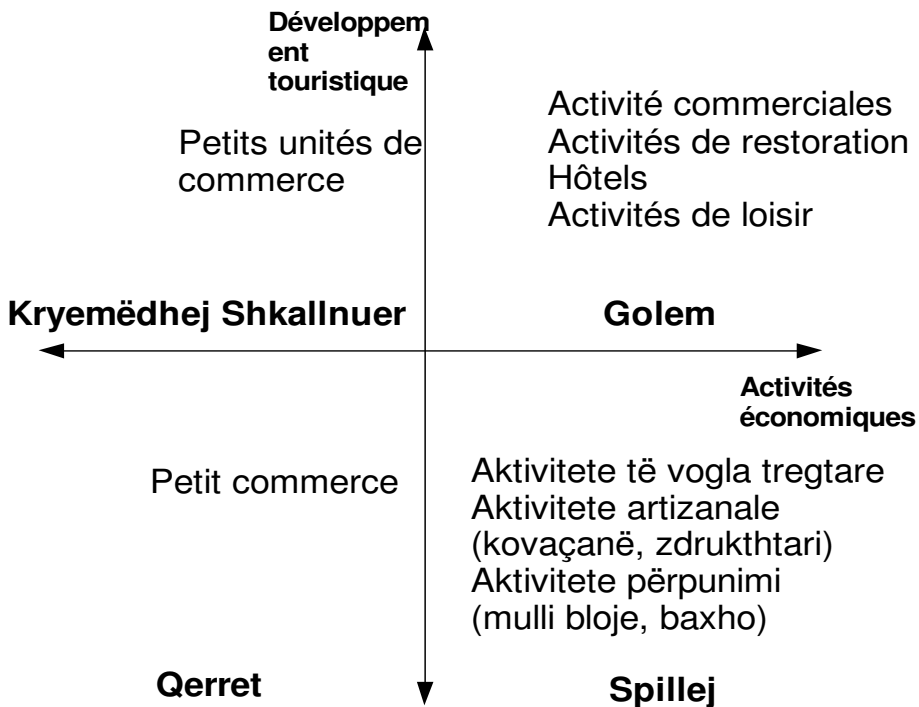
**L'activité économique est encore dominée par le secteur agricole**, qui a des difficultés à se prolonger dans des activités de transformation et de conditionnement. Celles-ci sont limitées au village de Splillej.

**Les autres activités économiques** sont de faible importance avec cependant une « percée » d'un tourisme familial basé sur l'agro-tourisme.

D'une façon générale, les activités extra agricoles dans notre zone d'étude sont diversifiées. Toutefois, on peut noter des différences importantes entre les activités développées dans les villages, qui sont dues au développement touristique, au niveau d'isolement, à la distance avec les centres urbains, etc.

Le type de tourisme qui s'y développe a un effet multiplicateur certain pour expliquer la spécialisation du développement économique dans les 5 collectivités de la zone comme le montre le schéma suivant :

**Les liaisons entre le développement touristique et les activités économiques de la zone**



Source : Elaboration des auteurs

Dans la figure précédente, on voit la liaison entre le développement du secteur touristique et les activités extra agricoles qui se développent dans la zone. Dans les villages où il existe un

développement touristique assez important qui joue le rôle de moteur économique important, on constate deux cas de figure :

- Les villages dans lesquels on a un développement des activités touristiques directement liées avec le secteur touristique. Cela se traduit par des unités commerciales qui ont les caractéristiques de mini-marchés, avec une diversité importante de produits, par la présence de restaurants (qui sont assez nombreux dans la zone), de pubs, de discothèques et de petits hôtels et motels. Ces activités sont utilisées par la communauté comme des possibilités de travail ou des unités de loisir.

- Dans le deuxième cas (les villages Kryemédhej et Shkallnuer) on voit que le développement des activités extra agricoles se fait hors du village. Bien que dans ces villages le niveau de développement touristique soit assez important, le village est localisé hors de 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 aussi identifier deux cas de figure :

- Les activités extra agricoles sont importantes. Ces activités sont liées à l'isolement de la zone rurale qui en a besoin pour satisfaire les besoins de la communauté pour un certain nombre de services. Le cas le plus typique est celui du village Spillej. Dans ce village, il existe traditionnellement des activités d'artisanat qui offrent encore aujourd'hui leurs produits et services aux habitants du village. Parmi ces activités, on peut signaler des unités d'artisanat, des unités de transformation des produits agricoles (moulin à blé, laiterie, etc.). Durant ces dernières années, on a vu la création de 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.

Enfin on peut dire que dans ce village le niveau des activités est plus diversifié, mais le nombre des activités est moins important.

- Le dernier cas est celui du village de Qerret qui présente un niveau assez bas d'activités économiques extra agricoles

**De plus, les acteurs économiques et sociaux de la zone sont dominés par deux phénomènes hérités de la période précédente :**

- Un secteur public local dont le rôle est peu important.
- Une grande difficulté à initier des structures associatives en raison de la méfiance de la population pour tout ce qui peut lui rappeler le collectivisme.

**Le manque d'organisation des acteurs économiques et sociaux de la zone est donc le facteur négatif dominant.**

Bien que la zone offre des possibilités assez importantes sur le plan économique pour les exploitants de la zone, ces derniers ne jouent pas encore un rôle important dans la vie touristique du littoral. Dans toute la zone littorale, il n'y a pas d'associations effectives ayant pour objectif l'organisation et la mise en place d'un produit touristique et rural. Dans tous les cas, l'offre touristique est individuelle. Elle est très peu ou pas du tout liée avec la zone rurale environnante. Il n'y a pas par ailleurs d'efforts de la part des exploitants de mettre en évidence et de valoriser les éléments ruraux de la zone.

Pourtant, les études réalisées montrent l'importance des transactions foncières de surface petite ou très petite (de 0,1 à 0,3 ha). On a identifié dans notre analyse deux facteurs principaux qui expliquent ces phénomènes, la structure de la propriété et l'absence des plans d'urbanisation pour la zone :

## **La structure de propriété est un des résultats directs de la réforme agraire de 1991.**

Dans la zone d'étude comme dans tout le pays, les exploitations sont très morcelées. Cette structure foncière a un double effet négatif dans le marché foncier de la zone :

- Les surfaces qui ont un intérêt économique ne sont pas importantes.
- Ces surfaces sont parfois divisées en plusieurs parcelles.

Dans ces conditions, les promoteurs touristiques doivent se mettre en contact avec plusieurs exploitants agricoles pour acquérir des surfaces plus importantes. Si on prend cela en considération, on peut expliquer l'augmentation forte du nombre de transactions pendant la période 2002-2005. Pendant cette période, dans la zone, certains ont réalisé des transactions avec des surfaces de plus grande taille. Cela peut s'expliquer par les contraintes que représente le nombre de petites parcelles, et notamment l'augmentation du coût de transaction du foncier.

### **L'absence de plans d'urbanisation :**

Par ailleurs, le manque de plans d'urbanisation pour la zone constitue une des carences principales des institutions centrales et locales. Bien que depuis le début des années 1990 la zone soit proclamée par les institutions centrales comme un site d'intérêt touristique, les plans détaillés de gestion de la surface n'ont pas encore été élaborés. Les promoteurs privés ont donc agi dans la crainte provoquée par le caractère informel de l'urbanisation, qui explique aussi sa structure morcelée.

Dans la plupart des cas, les constructions ont été faites dans la plus grande illégalité. Vu les problèmes des coûts de transactions on a construit dans les 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 urbaine existants (là où il y en avait), soit construisaient des réseaux assez précaires d'infrastructures : l'approvisionnement en 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 septiques, l'électricité était assurée par des connections illégales, et l'accès routier n'était pas aménagé.

### **Cette situation a des conséquences très négatives :**

Finalement dans la zone d'étude on constate une diminution des aménités touristiques quantifiables qui se répercute sur le prix du m<sup>2</sup> construit dans la zone. Le prix du m<sup>2</sup> construit dans la zone a en effet diminué considérablement pendant ces dernières années. On est passé de 750 €/m<sup>2</sup> en 2004 à 350 €/m<sup>2</sup> en 2008. Selon un interview fait avec un constructeur dans la zone d'étude, la demande a beaucoup diminuée pendant ces dernières années, parce que la zone, bien qu'étant 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 lonienne. Les points faibles de la zone sont maintenant, sa surpopulation, le niveau de pollution assez élevé, et l'urbanisation chaotique.

## **Conclusion**

L'Albanie sort d'une période assez longue de manque d'organisation locale. Pendant presque 50 ans, les acteurs locaux ont été obligés de briser les liaisons du maillage local pour obéir à une organisation toujours plus verticale et centralisée. Cela a produit un affaissement de

l'organisation locale, et un manque de confiance envers les associations et les organisations de base des villages.

Tout cela a produit une passivité de la part des acteurs locaux qui ont du mal à s'affirmer vis-à-vis des acteurs centraux.

L'organisation locale, assez marquée par la logique sectorielle, laisse assez difficilement la place à la logique d'organisation locale, et le concept de projet, d'organisation à la base locale est encore nouveau pour le pays.

Cependant, l'émergence de quelques associations dans le milieu rural (surtout, il est vrai à base de produits agricoles), montre qu'on assiste à un certain changement dans la mentalité et la façon d'agir dans les zones rurales du pays.

La zone d'étude prise en considération, ne montre pas un « *success story* » dans l'organisation des acteurs locaux autour d'un projet de développement, mais tout le contraire. Elle est un exemple d'impossibilité de surpasser les difficultés, même dans les cas où il existe des possibilités pour s'organiser autour d'un bon exemple de développement, lorsque le poids du passé est tel qu'il bloque encore les initiatives possibles.