

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 – ED231
Laboratoire : UMR 5474 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
Université Agricole de Tirana

Devant un jury composé de :

M. Jean Cavailles, Directeur de recherche, INRA Dijon	Rapporteur
M. Vincent Renard, Directeur de recherche, CNRS	Rapporteur
M. Jean-Marie Boisson, Professeur, UM 1 Montpellier	Examineur
M. Adrian Civici, Professeur, UET, Tirana	Examineur
M. Ghislain Geniaux, Chargé de recherche, INRA, Avignon	Examineur
Mme. Anne-Marie Jouve, Professeur associé, IAM Montpellier	Examineur
M. Gérard Miclet, Maître de conférences, Supagro Montpellier	Invité
M. Jean-Michel Salles, Chargé de recherche HDR, CNRS	Directeur de thèse

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

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 (zone littorale centrale) 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 cette dernière en produisant des nouvelles zones urbaines. Les politiques et les instruments mise en place n'on pas pu ni empêcher le phénomène, ni influencer 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 appuyée 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.

Land market and the policies on the coastal area of Albania (The case Durrës – Kavaja area)

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