

- tensions foncières*, Dynamique des systèmes agraires, ORSTOM, 1995, pp. 305-320.
- OCDE, « *Politiques agricoles : économies émergentes et pays en transition* », Paris, 2000.
- OECD, *Albania : review of recent development in agricultural policies*, Market and Trade, Paris, 1999.
- Péchoux P.-Y., « La réforme agraire en Grèce », *Revue de géographie de Lyon*, 1975, pp. 47-64.
- Pierzo D., « Comportements fonciers, origines des patrimoines et « passion » des agriculteurs propriétaires-exploitants en Côte d'Or », *L'économie du Centre-Est*, n° 2, 1981.
- Salitot M., « La transition intégrale », in *La terre privée et les conduites patrimoniales dans la France rurale*, ARF, 1991, pp. 157-164.
- Sivignon M., *La Thessalie. Analyse géographique d'une province grecque*, Lyon, Institut des études rhodaniennes, 1975.
- UNDP, *Albanian Human Development, Report 2000*, Tirana, 2000.
- World Bank, *Reforms in albanian agriculture – Assessing a sector in transition*, Technical Paper n°431, Washington D.C., 1996.

## Changement institutionnel et pratiques organisationnelles et contractuelles : la réorganisation foncière en Roumanie

Laurence AMBLARD<sup>1</sup>  
Jean-Philippe COLIN<sup>2</sup>  
Françoise SIMON<sup>3</sup>

### Introduction

La chute du régime communiste a fait entrer l'ensemble des pays d'Europe centrale et orientale dans une phase de transition d'une économie administrée vers une économie de marché. Cette transition renvoie à des changements institutionnels majeurs. L'économie administrée est définie par une coordination basée sur la planification et par une propriété étatique et collective. L'économie de marché est basée sur une coordination par le marché et sur la propriété privée des moyens de production. Immédiatement après 1989, les nouveaux gouvernements, conseillés par des experts internationaux, ont lancé un vaste programme de libéralisation avant de privatiser les moyens de production, de manière à instaurer une économie de marché. Cette privatisation avait pour objectif de redéfinir les droits de propriété, ce qui signifie redéfinir le faisceau de droits inclus dans le droit de propriété, à savoir le droit d'usage, le droit de tirer un revenu et le droit d'aliénation de l'actif (*use, income and alienation rights* comme le définit la théorie des droits de propriété, Alchian, 1977 ; Demsetz, 1967 ; Furubotn et Pejovich, 1974).

Cet article présente une analyse empirique de l'impact du changement institutionnel sur les dynamiques organisationnelles et contractuelles. Le

<sup>1</sup> ENSAM (École nationale supérieure d'agronomie de Montpellier), UMR MOÏSA (Unité mixte de recherche « Marchés, organisations, institutions et stratégies d'acteurs »).

<sup>2</sup> IRD (Institut de recherche pour le développement), UMR MOÏSA, Montpellier.

<sup>3</sup> ENSAM, UMR MOÏSA, Montpellier.

changement institutionnel est défini ici par le changement de l'environnement institutionnel, restreint au changement du cadre formel législatif. Compte tenu de notre sujet d'étude, nous nous focalisons uniquement sur les changements légaux autour des questions foncières et des exploitations agricoles. Les dynamiques organisationnelles et contractuelles correspondent à l'émergence de nouvelles formes d'exploitations agricoles (exploitations vues comme des organisations, telles que définies par Ménard<sup>4</sup>) et de nouvelles pratiques contractuelles, parmi lesquelles nous considérerons uniquement les pratiques contractuelles liées au foncier. Notre objectif est de décrire et de comprendre les principaux éléments qui caractérisent les pratiques observées. Jusqu'à présent, les études publiées ont surtout cherché à expliciter les choix organisationnels (Brooks and Meurs, 1994 ; Rizov and all, 2000). Le travail présenté ici s'inscrit dans la lignée de ces études et tente de les compléter en introduisant les choix contractuels et leur analyse. Dans cette première étape de la recherche, nous ne considérons pas la question de l'efficacité des formes organisationnelles ou contractuelles choisies.

Les résultats sont issus d'un travail de terrain qui constitue la première étape d'un travail de thèse. Ce travail fut réalisé au cours de l'été 2001, dans le département d'Alba en Transylvanie. Alba est situé dans une région montagneuse caractérisée par une forte résistance à la collectivisation forcée. Cela s'est traduit par le maintien d'une agriculture privée pendant le régime communiste. Le département couvre 2,6 % de la surface roumaine et accueille 1,8 % de sa population (Amblard, 2001). À Alba, 39% de la population vit dans les zones rurales (45 % en Roumanie) et 30 % de la population active travaille dans l'agriculture (37 % en Roumanie)<sup>5</sup>. Les terres arables couvrent 40 % de la superficie agricole, tandis que les prairies et les pâturages permanents occupent 58 % de cette superficie. Pour l'ensemble de la Roumanie, ces chiffres sont respectivement de 63 % et 33% (Amblard, 2001 ; SAPARD, 2000). À Alba, 36 % du revenu agricole provient de la production animale (principalement du mouton, avec notamment la laine). Pour l'ensemble de la Roumanie, ce chiffre n'est que de 20 %. Le troupeau ovin d'Alba représente 18 % du troupeau roumain, celui porcin 16 % et celui bovin seulement 1 %.

<sup>4</sup> « An organization is an institutional arrangement designed to make possible the conscious and deliberate coordination of activities within identifiable boundaries, in which members associate on a regular basis through a set of implicit and explicit agreements, commit themselves to collective actions for the purpose of creating and allocating resources and capabilities by a combination of command and cooperation », C. Ménard, 1995, p 172.

<sup>5</sup> Ces chiffres sont tirés de *National plan for agriculture and rural development in Romania 2000-2006*, 2000, European Commission.

Le travail de terrain a d'abord consisté en une phase d'immersion dans le département d'Alba afin d'appréhender le contexte général. Ensuite, une seconde phase d'enquêtes s'est déroulée dans 2 communes (Vintu de Jos et Cricau) au cours de laquelle 31 propriétaires fonciers et 22 membres des équipes dirigeantes des nouvelles formes d'exploitations agricoles ont été interrogés. Ces 2 phases peuvent être vues comme la première étape d'une démarche compréhensive et institutionnelle. Une telle démarche est indispensable pour obtenir la confiance de l'enquêté et comprendre sa logique de manière à pouvoir expliquer les déterminants réels des pratiques organisationnelles et contractuelles. Les deux communes ont été choisies car on y observait différentes pratiques contractuelles et l'ensemble des formes organisationnelles agricoles apparues depuis 1989. Peu de communes offrent une telle diversité.

Dans une première partie, nous présenterons les principales caractéristiques de l'organisation de la production agricole avant 1989. Dans une deuxième partie, nous verrons quels sont les éléments-clés du programme de privatisation concernant la terre et les exploitations agricoles. Nous expliquerons également brièvement les choix opérés par le gouvernement quant à ce programme et nous en relèverons les limites. Une troisième partie décrira les pratiques organisationnelles et contractuelles actuelles. La quatrième et dernière partie présentera les déterminants du choix des propriétaires de terre pour ces différentes pratiques. Nous montrerons notamment l'importance de la dépendance de sentier dans les dynamiques observées.

### La situation organisationnelle avant la chute du régime communiste

Avant 1989, en Roumanie, comme dans l'ensemble des pays d'Europe centrale et orientale, la production agricole reposait sur trois formes d'organisation : les fermes d'État, les coopératives et les exploitations individuelles privées, l'importance de chaque forme variant d'un pays à l'autre.

Les fermes d'État et les coopératives étaient de très grandes unités de production mécanisées (5 000 hectares en moyenne pour les fermes d'État et 2 400 hectares pour les coopératives). En Roumanie, elles occupaient respectivement 18 % et 77 % de la surface agricole totale et employaient 261 000 et 1,9 million de travailleurs (tableau 1). Ces grandes structures se caractérisaient donc par une main-d'œuvre salariée, organisée en unités de travail très spécialisées. Leur administration dépendait du régime planifié communiste. Elles « hébergeaient » même une unité locale du parti communiste. Autant d'éléments qui ne leur

laissaient quasiment aucune marge de manœuvre pour leur gestion. Ces grandes structures, en plus de la production agricole, assuraient également un certain nombre de services liés à la production (réparation et entretien des machines, des bâtiments et de l'équipement, fabrication de pièces détachées) ou destinés aux employés (restaurants et magasins d'approvisionnement, centres de vacances, crèches, centres de soins médicaux). Toute la vie des salariés était ainsi organisée autour de ces grandes structures.

Dans le département d'Alba, 13 fermes d'État et 51 coopératives étaient localisées en zones de plaine. Elles couvraient environ 40 % de la surface agricole.

Ces structures ont été créées par le régime communiste suite à des politiques d'expropriation pour les fermes d'État ou de collectivisation forcée pour les coopératives. Dans le premier cas, après expropriation, la terre est devenue propriété de l'État alors que dans le second cas, après collectivisation, elle est restée propriété légale des propriétaires originels. Cependant, ces derniers n'avaient aucun droit réel sur leur terre puisqu'ils ne pouvaient décider ni de l'usage de leur terre ni de la production qui en était issue. Leurs droits étaient donc strictement formels. De plus, les moyens de production autres que la terre sont devenus propriété indivise de la coopérative. Maurel (1994) parle à ce sujet d'appropriation sociale de la terre et des moyens de production.

Dans de telles organisations, les employés n'avaient pas de réelles incitations. De fait, les résultats économiques de ces organisations étaient en moyenne faibles, voire négatifs et la production agricole de mauvaise qualité. Pour recréer des incitations et améliorer la production agricole, le régime communiste a décidé de distribuer à chaque employé un lopin de terre (entre 0,10 et 0,25 hectare) sur lequel l'employé était libre de produire ce qu'il voulait et de récupérer la totalité de la production. Cela a permis de réduire, au niveau du ménage, les effets des pénuries qui caractérisaient l'économie administrée. De même, pour augmenter les performances des coopératives, il fut décidé de rémunérer les employés selon ce qui fut appelé « le contrat global » (Kideckel, 1992). Les employés recevaient 30 % de la production obtenue sur les surfaces qu'ils travaillaient ou avec les animaux dont ils avaient la charge. L'équipe dirigeante était rémunérée sur une base de 60 % du salaire prévu, n'obtenant les 40 % restant que si les objectifs du plan avaient été atteints. Si les objectifs étaient dépassés, la rémunération était alors plus importante.

**Tableau 1 : Les organisations de production agricole roumaines en 1989**

	Fermes d'État	Coopératives	Exploitations individuelles
Nombre	411	3776	
Employés (milliers)	261	1910	
Terre agricole (1000 ha)	2055	8963	1400
Surface moyenne (ha)	5000	2374	2,34
Nombre d'employés par exploitation	635	506	

Source : Annuaire statistique roumain dans Brooks et Meurs (1994) et Amblard (2001).

Les exploitations individuelles étaient de petite taille (2,3 hectares en moyenne) et pas ou peu mécanisées, avec une main-d'œuvre familiale. Elles représentaient 5 % de la surface agricole totale et étaient essentiellement situées dans les régions de montagne. Il faut toutefois mentionner que les lopins donnés aux employés (voir plus haut) correspondaient à environ 10 % de la terre exploitée par les fermes d'État et les coopératives. Cette surface pouvait être considérée comme gérée de manière privée.

Le développement de telles exploitations était quasiment impossible dans une économie planifiée où la propriété privée était simplement tolérée dans quelques régions (en Transylvanie par exemple, du fait de fortes résistances à la collectivisation). Les exploitants individuels pouvaient choisir la production sur leur parcelle, mais ne pouvaient transmettre leur terre que sous certaines conditions. Par ailleurs, l'achat-vente de terres était légalement<sup>6</sup> interdit. Au cours des entretiens d'enquête, les propriétaires fonciers ont mentionné l'existence de transactions informelles<sup>7</sup> entre exploitants individuels. De telles pratiques semblaient cependant peu répandues. Ainsi, le droit de propriété des exploitants individuels se réduisait à un droit d'usage.

D'autre part, en raison des contraintes de pénurie, les exploitants individuels étaient dépendants des relations qu'ils entretenaient avec la coopérative ou la ferme d'État située à proximité de leur exploitation. De telles relations étaient indispensables pour obtenir des intrants et surtout

<sup>6</sup> Suite aux expropriations et à la collectivisation forcée, les achats-ventes et locations de terre ont d'abord été découragés puis légalement interdits entre 1974 et 1989.

<sup>7</sup> De telles transactions n'ont pas été enregistrées. Selon le cadastre officiel, le propriétaire enregistré avant la transaction informelle demeurait le propriétaire. Une telle situation a occasionné certains problèmes lors de la restitution des terres aux anciens propriétaires mise en place par la loi foncière (voir infra). Dans ces cas, plusieurs propriétaires pouvaient se manifester.

pour les obtenir en temps voulu. En pratique, ils étaient fréquemment négociés contre les produits alimentaires qu'ils produisaient. Ainsi, les exploitants individuels étaient théoriquement libres de décider de la gestion de leur terre, mais dans la réalité, leurs choix étaient limités par ce qui était disponible en contexte de pénurie.

Ainsi, avant 1989, la situation organisationnelle était bimodale avec :

- D'une part, des grandes unités mécanisées (fermes d'État et coopératives) caractérisées par une main-d'œuvre salariée et spécialisée. Les anciens propriétaires des terres exploitées par les fermes d'État n'avaient plus aucun droit sur leur parcelle. Les membres des coopératives conservaient un droit simplement formel.
- D'autre part, des petites exploitations privées à main-d'œuvre familiale, situées dans les montagnes. Les droits du propriétaire de terre - exploitant étaient réduits à des droits d'usage. Du fait de l'économie de pénurie, le propriétaire - exploitant individuel était contraint d'entretenir des relations avec les grandes unités de production.

#### **Les principaux changements de l'environnement institutionnel concernant les questions foncières et organisationnelles**

Dans la plupart des pays d'Europe centrale et orientale, la privatisation des terres et des moyens de production a été une des questions les plus sensibles du point de vue politique. Elle fut l'objet de nombreux débats (Swinnen, 1999 ; Leatherdale, 1993). Ce fut en particulier le cas en Roumanie, où l'agriculture représente un secteur important de l'économie. Au début de la transition, environ 50 % de la population roumaine vivait dans les zones agricoles et 30 % de la population active travaillait dans l'agriculture (Swinnen et al, 1997). Dans ce contexte social particulier, le gouvernement a adopté un ensemble de nouvelles lois de manière à établir des droits de propriété privés complets (incluant usus, abusus et fructus et plus uniquement l'usus). Ne sont présentés ici que les changements légaux liés au foncier et aux organisations de production agricole.

#### *Le nouveau cadre législatif*

En matière foncière, le premier élément législatif fut un décret publié en février 1990. Il donnait le droit à toute famille vivant en zone rurale d'acquérir jusqu'à 0,25 hectare de terre, étendu à 0,50 hectare pour les membres actifs ou retraités des coopératives vivant en plaine (Swinnen et al, 1997). En réalité, ce décret fut un moyen de légaliser le mouvement spontané d'appropriation des lopins individuels que les membres des coopératives avaient reçus sous le régime communiste.

La loi sur le Fonds foncier (loi n°18/1991) a constitué le cœur de la réforme foncière roumaine<sup>8</sup>. Cette loi visait à redéfinir de vrais droits de propriété sur la terre (au sens de la théorie des droits de propriété). Adoptée en février 1991 et amendée en 2000, elle a organisé la dissolution des coopératives de production agricole (CAP) et la distribution des terres aux ayants droit à savoir :

- les anciens propriétaires d'après la réforme de 1945 ou leurs héritiers (processus de restitution),
- les travailleurs des coopératives qui n'étaient pas anciennement propriétaires de terre mais qui travaillaient au moins à mi-temps à la coopérative au cours des 10 dernières années et les autres personnes dites éligibles telles que les victimes de la Révolution ou les employés d'État (processus de redistribution).

Les ayants droit de la restitution pouvaient recevoir de 0,5 hectare à 10 hectares, limite plus tard étendue à 50 hectares par l'amendement de 2000. Pour recevoir leur terre, les anciens propriétaires devaient soumettre leur réclamation à une commission foncière communale, composée de personnes élues, parmi lesquelles le maire de la commune. Pour être considérée comme légitime, une réclamation devait être basée soit sur les anciens titres de propriété, soit sur des documents officiels ou encore sur des témoignages<sup>9</sup>. Si l'ensemble des réclamations représentait

<sup>8</sup> Pour plus de détails, le lecteur peut se référer à Leatherdale (1993), Tourne (1993), Crespi Reghezzi (1993).

<sup>9</sup> En effet, des documents officiels sur la distribution de la propriété foncière existaient pendant le régime communiste. En Transylvanie, il existait ainsi un « grundbuch », ou cadastre, depuis 1865. Par ailleurs, au moment de la collectivisation, un inventaire des biens collectivisés a été dressé. Pour chaque parcelle, le nom du propriétaire, la surface, la qualité de la terre et sa localisation étaient listés. Si elles n'avaient pas été détruites au moment de la chute du régime communiste, ces listes ont pu être utilisées pour attester des droits de propriété. Mais les grands propriétaires ont souvent déclaré des superficies inférieures à celles réellement possédées de manière à ne pas être expropriés mais juste collectivisés (Swinnen et al, 1997). Un autre problème fut celui des transactions informelles passées pendant le système communiste et donc non enregistrées. Il s'est

une surface supérieure à celle disponible, la commission foncière diminuait proportionnellement la surface de chaque ayant droit. Dans le cas d'un surplus de terre, les ayants-droit pouvaient réclamer une surface supplémentaire dans les limites autorisées par la loi (Leatherdale, Tourne, 1993).

Après l'approbation des réclamations, la commission distribuait aux ayants-droit un certificat de propriété (*adeverinta*) précisant seulement la surface (et non la localisation précise) des parcelles de terre. À ce certificat devait se substituer rapidement un véritable titre de propriété (*titlu de proprietate*). Néanmoins, l'établissement des titres de propriété a demandé plus de temps que prévu en raison de l'identification précise nécessaire des parcelles. Si le propriétaire n'était pas d'accord avec la décision de la commission communale, il pouvait faire appel auprès d'une commission départementale ou même auprès d'une cour de justice. Mais la loi stipulait que les contestations concernant la localisation de la parcelle n'étaient pas recevables (Leatherdale, 1993).

La loi sur le Fonds foncier a réintroduit en Roumanie le droit de vendre et d'acheter la terre. Rappelons que ce droit fut interdit de 1974 à 1989 et était découragé avant 1974. Toutefois, la nouvelle loi a limité ce droit dans la mesure où elle a interdit à chaque famille d'acheter des terres au-delà de 100 hectares, seuil plus tard élargi à 200 hectares par la version amendée de 2000.

Cette loi définissant les droits et obligations des nouveaux propriétaires donna lieu à plus de 6 millions de réclamations, parmi lesquelles environ 5 millions furent éligibles. Ces demandes couvraient environ 9,4 millions d'hectares correspondant à plus de 20 millions de parcelles qu'il fallait enregistrer. L'application de la loi foncière a ainsi conduit à une fragmentation extrême du parcellaire roumain (Leatherdale, Tourne, 1993 ; Swinnen et al, 1997).

En avril 1991, quelques mois après la publication de la loi foncière, le gouvernement a adopté la loi sur les organisations agricoles (loi n° 36/1991) de manière à éviter la désintégration du secteur agricole. Cette loi autorisait les propriétaires fonciers à créer des sociétés commerciales ou des associations telles que les associations familiales ou les sociétés agricoles, pour gérer leurs terres (voir plus loin la description de ces organisations). Selon cette loi, les unités de production à statut légal recevaient les biens mobiliers des anciennes coopératives<sup>10</sup>. La

avéré difficile de se baser uniquement sur les documents écrits et c'est pourquoi la loi accepte des témoignages pour établir les droits de propriété.

<sup>10</sup> La loi sur le Fonds foncier permet seulement la restitution de la terre aux anciens propriétaires. Les autres biens (tels que les bâtiments, les machines et équipements, les animaux) avaient été collectivisés et étaient devenus propriété indivise des coopératives.

valeur des biens reçus était proportionnelle à la surface autrefois exploitée par la coopérative et désormais gérée par la nouvelle structure créée par les propriétaires. Chaque membre de la nouvelle organisation a reçu une part ou une action proportionnelle à la surface de sa parcelle.

En 1994, soit 3 ans après la loi foncière, la loi sur les contrats fonciers (*Legea Arendeii*) fut adoptée. Cela signifiait que jusqu'à cette période, il était illégal de louer des terres. La loi stipule que le contrat de location (*contractul de arendare*) doit être écrit et enregistré à la mairie. La loi donne également des éléments méthodologiques pour calculer le montant du loyer. Ce dernier peut être payé en monnaie ou en nature. Il peut consister en un pourcentage de la production (dans ce cas, la loi conseille aux deux parties, propriétaire et locataire, d'appliquer 30 %) ou en un montant forfaitaire. La loi précise également que le locataire doit avoir une formation en agriculture.

Bien que de moindre importance compte tenu de notre sujet, nous devons mentionner la loi n°15/1990 qui légifère la conversion des entreprises d'État (telles que les fermes d'État par exemple) en sociétés commerciales. Elle fut suivie de la loi n° 58/1991 concernant la privatisation des entreprises d'État. Selon cette loi, 30 % des actions de ces entreprises ont été transférées à cinq fonds de propriété, en vue d'être distribués à la population roumaine. Les 70 % d'actions restantes ont été placés dans un fonds de propriété public. Ce fonds a, dans un premier temps, servi à compenser les propriétaires qui avaient été expropriés sous le régime communiste. En effet, leurs biens et en particulier leur terre, ne leur ont pas été restitués, contrairement aux biens collectivisés. Dans un second temps, les actions du fonds public ont été utilisées comme réserve en cas de biens manquants dans le cas des restitutions (restitution de la terre notamment). Les biens restants ont alors été vendus. Le processus de vente des terres appartenant encore à l'État est toujours en cours et progresse lentement.

Le principal changement de l'environnement institutionnel relatif aux questions foncières fut la loi sur le Fonds foncier, définissant une restitution et une redistribution des terres. La restitution est souvent présentée comme un choix non efficace pour les unités de production car elle ne permet pas les économies d'échelle (Brooks et Meurs, 1994). En Roumanie<sup>11</sup>, elle a conduit, comme nous l'avons précédemment mentionné, à une extrême fragmentation du parcellaire foncier, qui pourrait s'opposer à la mise en place d'exploitations rentables (Swinnen, 1999 ; Swinnen et al, 1997). De plus, cet éclatement du parcellaire

nouveaux biens payés par le budget d'État et qu'il n'y avait donc aucune raison de retourner ces biens aux anciens propriétaires.



augmente les coûts de la réforme foncière, notamment les coûts d'enregistrement des nombreuses parcelles individuelles.

*Justifications des choix de la réforme foncière et limites de cette réforme quant aux droits de propriété*

Les choix en matière de réforme foncière ont été faits dans un contexte de fortes pressions sociales. En effet, une part importante de la population roumaine vit à la campagne et/ou travaille dans l'agriculture (Tourne, 1993). Selon Swinnen (1997), le facteur-clé expliquant les choix de réforme foncière dans les pays d'Europe centrale et orientale est l'histoire de la propriété foncière. Il divise ce facteur-clé en quatre sous-facteurs :

- *Le statut de la propriété après la collectivisation.* Les biens qui étaient encore légalement détenus de manière privée comme les biens collectivisés (même si ces droits n'étaient que formels) ont été restitués à leurs anciens propriétaires. En fait, décider de ne pas restituer ces biens aurait eu un coût politique trop élevé pour les nouveaux régimes démocratiques.
- *L'appartenance des propriétaires d'avant la collectivisation à une minorité ethnique.* Le but était de ne pas restituer la terre aux propriétaires étrangers ou aux très grands exploitants propriétaires afin de ne pas recréer de très larges unités de production et d'éviter une distribution injuste socialement de ces biens.
- *L'égalité de la distribution des biens d'avant la collectivisation.* En Roumanie, les biens d'avant la collectivisation étaient distribués de manière plus ou moins égale et équitable suite à plusieurs réformes foncières. L'une a eu lieu en 1921 au cours de laquelle les propriétaires de plus de 100 hectares ont été expropriés, ce qui a conduit à la distribution de 2,8 millions d'hectares à plus d'1 million de ménages agricoles. Une seconde réforme a eu lieu en 1945 où les citoyens allemands, les collaborateurs, les propriétaires absents et les propriétaires possédant plus de 50 hectares ont été expropriés. 1,4 million d'hectares ont alors été distribués à 800 000 ménages (Leatherdale, 1993).
- *La durée du régime communiste.* Dans les pays qui constituaient l'Union soviétique, près d'un siècle de régime communiste a fait disparaître les liens entre les propriétaires fonciers et leurs terres. Dans les pays d'Europe centrale et orientale, la collectivisation et la nationalisation des terres ont duré cinquante ans (et dans

certaines régions montagneuses comme en Transylvanie, des exploitants individuels ont résisté à la collectivisation et ont préservé leur lien à la terre).

Nous pouvons appliquer ces facteurs au choix de la Roumanie pour une réforme foncière basée sur une restitution et une redistribution des terres. Premièrement, face à l'attente des citoyens, un gouvernement démocratique se devait de restituer la terre aux anciens propriétaires. Deuxièmement, compte tenu de l'importance de l'agriculture dans la société, la loi sur le Fonds foncier devait aussi assurer une certaine équité via un processus de redistribution foncière. De plus, en Roumanie, choisir à la fois restitution et redistribution ne fut pas un choix difficile car il ne générait aucun conflit dans la mesure où des réformes foncières antérieures à 1945 avaient déjà assuré une distribution relativement équitable<sup>12</sup> de la terre.

*Dans tous les pays d'Europe centrale et orientale, les réformes foncières visaient à encourager le développement des exploitations individuelles privées<sup>13</sup> grâce à la mise en place de droits de propriété réels.*

En fait, la loi introduit certaines restrictions qui limitent la restauration de droits de propriété complets :

- Les ayants droit qui ont reçu de la terre via le processus de redistribution ont l'interdiction de vendre leur terre pendant les dix premières années (Leatherdale, 1993). Une telle mesure avait pour objectif d'empêcher la spéculation foncière et ainsi de stabiliser le parcellaire pendant les premières années de la transition.
- En cas de vente, les voisins ou les associés ont des droits de préemption.
- Un propriétaire foncier ne peut pas posséder plus de 200 hectares de terre. Ce seuil a été fixé dans le but d'éviter la reconstitution des très grandes unités de production et donc la reconstitution d'un parcellaire inéquitable, même si une telle mesure peut limiter les gains d'efficacité possibles. En fait, cette mesure est

<sup>12</sup> Dans la période précédant la collectivisation, la terre était déjà largement distribuée parmi la population. La taille des exploitations ne dépassait pas 50 hectares. La loi sur le Fonds foncier de 1991 fixait la limite des restitutions à 10 hectares de manière à assurer la distribution foncière la plus équitable possible. L'amendement passé en 2000 a étendu ce seuil à 50 hectares en raison des pressions des anciens propriétaires et parce qu'il restait de la terre après la première vague de restitution.

<sup>13</sup> Le seul moyen pour permettre l'établissement d'une économie de marché, en se référant essentiellement au modèle d'exploitation agricole familiale européen

contournée par la création d'association ou par l'utilisation de stratégies de prête-noms.

- Pour la plupart des propriétaires, la restitution a été faite *via* des parcelles de surface et de qualité identique à la surface initiale. Les parcelles originales détenues en propriété dans le passé n'ont généralement pas été restituées. Dans ce cas, Swinnen (1997) parle de droits de propriété incomplets.
- Les propriétaires ont l'obligation de cultiver ou de faire cultiver leur terre. Si tel n'est pas le cas pendant les deux premières années, ils doivent payer une taxe et, ensuite, peuvent se voir confisquer leur terre par l'État (Leatherdale, 1993).

Pour redéfinir des droits de propriété privés, compte tenu de son histoire, de son contexte politique et social, la Roumanie a décidé d'instaurer une réforme foncière basée sur la restitution et la redistribution des terres. Des restrictions légales ont conduit à la mise en place de droits incomplets, ce qui pourrait contraindre le processus de réforme et le développement d'unités de production efficaces.

Le parcellaire très fragmenté existant avant la collectivisation du fait des précédentes réformes foncières est donc devenu très centralisé, constitué d'immenses parcelles pendant la période communiste, pour redevenir encore plus fragmenté et éclaté après la réforme foncière mise en œuvre à partir de 1991.

La terre a donc été restituée aux anciens propriétaires et redistribuée aux personnes éligibles. Les nouveaux propriétaires étaient tenus d'exploiter ou de faire exploiter leur terre, sous peine de perdre leur propriété. Au travers du travail de terrain conduit à Alba, nous avons observé comment les nouveaux propriétaires gèrent leur nouvelle dotation foncière. Nous avons ainsi observé les conséquences du changement institutionnel sur les dynamiques organisationnelles.

Dans la partie suivante, la situation actuelle, organisationnelle et contractuelle, concernant le foncier est présentée. Nous distinguons le cas des propriétaires qui ont décidé de gérer leur terre via des associations (gestion associative) du cas des propriétaires qui ont décidé de gérer leur terre eux-mêmes (gestion individuelle). À Alba, 90 % de la surface est gérée individuellement. Historiquement, cette région montagneuse a peu été collectivisée du fait du relief et de la résistance forte des propriétaires fonciers. C'est pourquoi les associations sont minoritaires dans cette région. La prochaine étape de la recherche consistera à étudier une région roumaine où la gestion des terres via les associations est plus importante. Il a aussi été observé que les deux modes de gestion (gestion individuelle ou gestion associative) ne sont pas exclusifs. Souvent, les propriétaires gèrent eux-mêmes une partie de leur dotation foncière et gèrent la partie

restante via des associations. Ce sont ces stratégies mixtes que nous présentons plus loin.

### Les pratiques organisationnelles et contractuelles agricoles (figure 1)

#### *Les pratiques foncières associatives*

Les Sociétés agricoles et les Associations familiales ont été créées sur la base des anciennes coopératives au début des années 90 suivant la loi sur la formation d'associations pour la production agricole.

Les Sociétés agricoles sont des associations légales qui ont hérité des moyens de production des anciennes coopératives communistes. Elles ont une structure de gestion et un fonctionnement similaires à ceux des CAP<sup>14</sup>, mais les décisions sont désormais prises par les membres lors d'assemblées générales et non plus par l'État. Néanmoins, beaucoup des anciens dirigeants des CAP se retrouvent désormais à la tête de ces Sociétés agricoles.

Dans la zone étudiée, les Sociétés agricoles représentent 2 % de la surface agricole contre 17,9 % de la surface agricole totale roumaine (programme SAPARD in Amblard, 2001). La surface moyenne exploitée par ces sociétés est de seulement 290 hectares (contre 620 hectares dans l'ensemble du pays).

Les propriétaires de terre, membres de la société, peuvent choisir entre deux systèmes pour l'exploitation de leur parcelle. Ils répartissent très souvent leur surface entre les deux alternatives selon une stratégie mixte que nous détaillerons plus tard.

Le premier arrangement est un contrat de métayage pour les cultures qui sont complètement mécanisées (blé, orge). La société prend en charge toutes les opérations culturales et le propriétaire ne prend pas du tout part au processus de production. Il reçoit 30 % de la production (ce qui correspond au partage le plus courant en Roumanie, appelé « *arenda* »), en nature ou en argent. La plupart des propriétaires demande un paiement en nature. La rémunération en argent est évaluée selon les prix du marché au moment du paiement.

Dans un cas, nous avons observé une Société agricole qui a choisi de payer les propriétaires avec 50 % des bénéfices (voir plus loin les pratiques foncières individuelles).

Le deuxième arrangement est une prestation de service pour les cultures telles que pomme de terre, betterave à sucre ou maïs, qui ne sont

<sup>14</sup> Coopératives agricoles de production

pas totalement mécanisées. Le propriétaire choisit la nature des cultures qu'il désire mettre en œuvre sur sa surface. La société réalise les opérations mécanisées et le propriétaire les travaux manuels. Par exemple, il récolte lui-même la production sur sa surface. Cependant, le propriétaire ne travaille pas la parcelle dont il est propriétaire mais une surface différente chaque année. En effet, selon les choix de culture des propriétaires et la nécessité d'un assolement, la société décide de l'emplacement des cultures, qui diffère chaque année. Les droits de propriété du propriétaire sont donc plus des droits sur une surface que sur une parcelle déterminée.

De plus, la société prend en charge l'achat d'intrants et la vente des produits si le propriétaire ne désire pas conserver l'intégralité de la production en nature pour ses besoins de subsistance. Le propriétaire bénéficie aussi des conseils de l'équipe dirigeante.

Les propriétaires paient une avance pour les services au début de l'année agricole et la complète quand les coûts de production totaux sont connus. S'ils n'ont pas assez d'argent pour compléter le paiement, la société conserve la part de production correspondante.

Si le propriétaire n'est pas capable de travailler lui-même manuellement sa surface, il peut entrer dans un contrat « in parte » avec un travailleur. Ils partagent alors pour moitié les coûts de la prestation de service et pour moitié la récolte sur la parcelle.

**Figure 1 : Les alternatives contractuelles et organisationnelles d'exploitation agricole**

Formes organisationnelles	Exploitation associative				Exploitation individuelle				
	Association familiale	Société agricole			arenda	Contrat in parte	Exploitation en faire-valoir direct		
Pratiques contractuelles	arenda	arenda	Service				%	fixe	%
			Travail familial	Contrat in parte	Prestation de service	Pas de prestation			
Rémunération du propriétaire	%	%	Toute la production	%	%	fixe	%	Toute la production	Toute la production

Les Associations familiales n'ont pas de statut légal. Elles peuvent être enregistrées à la mairie par un procès verbal ou simplement être créées par un accord verbal. Ces associations sont composées de propriétaires liés par des relations personnelles. Dans la zone étudiée, les Associations familiales ne représentent pas une part significative de la surface agricole alors qu'elles représentent 7,7 % de la surface agricole

dans le pays. Il est difficile de dire si ces données reflètent le manque de connaissance sur cette forme organisationnelle en raison de l'absence de statut légal ou leur absence réelle dans la zone.

De plus, elles sont plutôt de petite taille et ne fonctionnent pas de manière collective (à la différence des associations qu'a observées Rachel Sabates-Wheller dans les plaines du sud). Elles sont composées de la terre qu'un propriétaire exploite directement et de celle qu'il loue à des membres de sa famille et à des voisins, selon un contrat de métayage. Généralement, ces derniers reçoivent 30 % de la production, en nature ou en argent.

Ce genre d'association est en fait moins un partenariat qu'un moyen d'avoir accès de manière informelle à la terre à travers les réseaux sociaux. Au moment où elles ont été créées, la location n'était pas autorisée, si bien qu'entrer dans une telle association pouvait être un moyen de passer outre la loi.

#### *Les pratiques foncières individuelles*

Le propriétaire peut exploiter lui-même sa parcelle avec son propre équipement ou en faisant appel à une société de prestation de service pour les opérations mécanisées. Cette prestation de service diffère de celle fournie par les Sociétés agricoles, car elle ne concerne que les opérations mécanisées.

Le propriétaire peut aussi louer sa terre selon le contrat « d'arenda » à des exploitants individuels, à des Sociétés agricoles ou à des Sociétés commerciales, selon la localisation de sa parcelle. En fait, les options qui se présentent au propriétaire sont souvent limitées et son choix d'un tenancier particulier est un choix fortement contraint.

Le contrat « d'arenda » correspond à plusieurs pratiques. Il peut être généralement assimilé à des contrats de métayage. Selon le plus courant, le propriétaire reçoit 30 % de la production, en argent ou en nature. Cette répartition provient d'un contrat existant avant la période communiste, le contrat « a treia », mais c'était alors le tenancier (qui ne réalisait que les travaux manuels) qui recevait 30 % de la production. Ce système de paiement du travail se retrouve également dans la pratique de « l'accord global » des CAP pendant la période communiste : la coopérative donnait 30 % de la production aux ouvriers dans le but d'augmenter les incitations pour le travail.

Certaines sociétés ont choisi de donner 50 % des bénéfices au lieu des 30 % de la production, dans le but d'économiser sur les coûts de contrôle de la production au niveau de chaque parcelle et de permettre une meilleure répartition des risques (Colin, 2000). Une société commerciale



observée a abandonné le loyer proportionnel au profit pour un montant fixe de produit, entraînant la méfiance des propriétaires.

Les contrats de métayage posent le problème du contrôle du niveau de la production et du risque de comportement opportuniste de la part du tenancier. Dans la zone étudiée, la plupart des propriétaires disent faire confiance à leur partenaire, contrairement à ce qu'observe R. Sabates-Wheeler dans les plaines du Sud. Cette confiance peut être basée sur des relations personnelles ou sur la reconnaissance des compétences du tenancier, par exemple dans le cas des Sociétés agricoles dirigées par des ingénieurs. De plus, en raison du maintien des exploitations individuelles qui ont du traiter avec les coopératives sous le régime communiste, une habitude de coopération et une certaine confiance se sont maintenues.

Plus rarement, le loyer est un montant fixe d'argent ou de produit. Les propriétaires choisissent d'entrer dans un contrat à rente fixe dans le but d'éviter les comportements opportunistes de la part du tenancier. Nous avons observé un tel cas de propriétaire qui avait vécu une mauvaise expérience avec son tenancier précédent et qui a décidé en conséquence d'opter pour un paiement fixe.

Un autre contrat de métayage a été observé : le contrat « in parte » selon lequel propriétaire et tenancier partagent pour moitié les coûts de production et divisent la production en deux parties. Ils apportent les facteurs complémentaires (équipement, terre). À la différence du contrat « in parte » observé au sein des Sociétés agricoles, qui correspond à une rémunération du travail, ce dernier contrat peut être vu comme une mise en commun des ressources.

### Les déterminants du choix des propriétaires

#### Les logiques d'acteurs

Les modèles de décision présentés à l'issue du premier travail d'enquête reposent sur une typologie des propriétaires ayant bénéficié de la restitution. Cette typologie a été construite sur des variables socio-démographiques : lieu d'habitation, âge, revenu, à relier à l'objectif du propriétaire quant à l'exploitation de sa dotation foncière. Ainsi, deux catégories de propriétaires peuvent être définies : les propriétaires qui se situent dans une logique de rente et les propriétaires qui sont dans une logique de production.

Les propriétaires qui sont dans une *logique de rente* peuvent être des urbains sans intérêt pour l'exploitation de leur terre ou des ruraux trop âgés pour travailler eux-mêmes leur parcelle. Ces propriétaires

choisissent de devenir membres d'une Société agricole (avec un contrat « d'arenda ») ou de passer un contrat « d'arenda » avec une Société commerciale ou un exploitant individuel, options qui leurs permettent d'obtenir un retour de la terre sans avoir à s'investir dans son exploitation. Leur choix entre les différentes possibilités est déterminé fortement par la localisation de la parcelle.

Les enquêtes réalisées au cours du premier travail ont permis de proposer un modèle de décision quant au choix des propriétaires qui sont dans une *logique de production*. Les propriétaires dans une logique de production sont des ruraux dont l'objectif est d'obtenir un retour de leur parcelle, que ce soit à des fins d'autoconsommation ou dans une logique de production marchande. Leur choix pour les différentes options organisationnelles et contractuelles est déterminé par des contraintes hiérarchisées (cf. figure 2), ces contraintes renvoyant aux dotations en facteurs des propriétaires et aux imperfections de marché.

Figure 2

Si le propriétaire est contraint en travail (il est par exemple trop âgé pour travailler lui-même sa parcelle), il se tournera vers une Société agricole. S'il est contraint financièrement, il ne sera pas à même de payer la prestation de service et devra opter pour un contrat « d'arenda ». S'il n'est pas contraint financièrement, il pourra choisir le système de prestation de service et nouer un contrat « in parte » avec un travailleur qui effectuera les travaux manuels. (1)

Si le propriétaire n'est pas contraint sur le travail, il cherchera à exploiter lui-même sa parcelle. (2)

S'il est contraint sur la terre et contraint sur l'équipement, il n'aura pas d'autre choix que de rentrer dans une Société agricole, avec un contrat « d'arenda » ou une prestation de service selon ses ressources financières. (3)

S'il est contraint sur la terre et non sur l'équipement, il peut exploiter individuellement en cherchant à louer des terres. S'il est de plus contraint financièrement, il peut chercher à faire partie d'une Association familiale ou à nouer un contrat « in parte » pour avoir accès à la terre. (4)

Si le propriétaire n'est pas contraint sur la terre, sur l'équipement et financièrement, il choisira d'exploiter ses terres en faire-valoir direct. S'il ne dispose pas de ressources financières suffisantes, il peut nouer un contrat « in parte » pour partager les dépenses d'exploitation. (5)

De la même manière, s'il est contraint sur l'équipement et financièrement, il peut entrer dans un contrat « in parte » pour avoir accès aussi à l'outillage. S'il est contraint sur l'équipement mais pas financièrement, il choisira d'exploiter lui-même ses parcelles tout en faisant appel à une société de prestation de service pour les opérations mécanisées. (6)

### La contrainte sur le travail

La restitution des terres a concerné une majorité de gens habitant en ville ou âgés. Une enquête réalisée par l'Institut économique de sociologie rurale en 1991 dans 500 municipalités indique que 57 % des propriétaires étaient âgés de plus de 65 ans, 43 % habitaient en ville, 39 % travaillaient ou étaient retraités dans la municipalité et seulement 18 % travaillaient activement comme petits exploitants dans l'agriculture (Tourne, 1993). Les experts roumains estimaient à 30-35 % les propriétaires vivant en ville et n'ayant pas d'intérêt dans l'exploitation de leur terre. Ces propriétaires ne peuvent donc s'impliquer dans l'exploitation de leur parcelle.

### La contrainte sur la terre

Cette contrainte renvoie à la dotation foncière du propriétaire (surface, dispersion) et à l'imperfection du marché achat-vente de la terre. La restitution de terre aux anciens propriétaires a entraîné un éclatement du parcellaire : les propriétaires ont reçu de petites surfaces en plusieurs parcelles localisées en différents endroits. Ainsi, la surface moyenne d'une exploitation de subsistance est de 2,2 hectares divisés en cinq parcelles (Leatherman, 1993). Le marché achat-vente formel de la terre (dont le fonctionnement a été lancé par la loi sur la circulation juridique des terres en 1998) reste peu développé.

### La contrainte sur la dotation technique

La contrainte technique peut être liée à l'imperfection du marché pour les prestations de service mécanisé et/ou à des contraintes de financement auxquelles sont confrontés les propriétaires. L'équipement que pouvaient acquérir les propriétaires au début des années 90 provenait des CAP. Cet outillage, généralement très usagé, n'est pas adapté aux petites parcelles fragmentées des propriétaires. La plupart des anciennes stations de mécanisation étatiques (SMA) ne sont pas encore totalement privatisées et gardent un monopole sur le grand équipement agricole. La plupart des propriétaires n'ont pas les ressources financières nécessaires pour acheter de l'équipement neuf ou pour louer de l'outillage auprès des sociétés de prestation de service dérivant des SMA. Devenir membre d'une association leur permet donc d'avoir accès à l'équipement.

### La contrainte financière

La contrainte financière renvoie au marché imparfait du crédit. La production agricole est toujours vue comme une activité peu attractive

par le secteur bancaire par rapport aux autres activités économiques. En conséquence, les banques sont encore réticentes à accorder des prêts aux agriculteurs. De plus, les politiques de crédit au cours des dix dernières années ont clairement favorisé les anciennes entreprises étatiques et les Sociétés agricoles aux dépens des exploitants individuels.

Ensuite, la contrainte de financement peut être liée à des problèmes de garantie, c'est-à-dire à la dotation en richesse et à l'imperfection du marché achat-vente de la terre. Les banques n'acceptent pas encore la terre comme garantie, en l'absence de titres de propriété et d'un marché achat-vente fluide permettant la valorisation de la terre. Les propriétaires peuvent avoir une aversion au risque en ce qui concerne la garantie exigée par les banques (souvent leur maison d'habitation), ce qui est à relier à leur dotation en richesse.

Les modes de coordination sont donc considérés dans cette analyse comme des dispositifs permettant un ajustement des dotations différentielles en facteurs des acteurs, dans un contexte d'imperfections ou d'inexistence de certains marchés.

### *Le rôle des associations*

Dans un tel contexte, le maintien des organisations associatives et en particulier des Sociétés agricoles s'explique par les contraintes (dotations en ressources / imperfections de marché) pesant sur les propriétaires de terre suite à la restitution.

Pour un grand nombre de propriétaires, âgés, sans compétences agricoles ou absentéistes, l'adhésion à une forme coopérative est une solution pour obtenir un certain retour de la parcelle en propriété ou simplement pour ne pas la laisser inexploitée.

Les structures associatives permettent de plus une consolidation des parcelles, petites et fragmentées du fait de la réforme agraire. Elles facilitent aussi l'accès à des services tels que la prestation de services mécanisés, la fourniture d'intrants et la commercialisation, services auxquels les petits producteurs ne peuvent accéder individuellement à cause de la contrainte financière importante qui pèse sur eux et l'imperfection des marchés des intrants, des prestations de service et des produits agricoles (qui demeurent monopolistiques).

### *Importance de la dépendance de sentier*

Le choix actuel d'un propriétaire pour les alternatives contractuelles et organisationnelles présentées dans le tableau 1 est fortement contraint par son choix immédiatement après la restitution des terres.

### La contrainte à la sortie des Sociétés agricoles

Si un propriétaire décide de quitter la Société Agricole dont il est devenu membre au début des années 90, il doit supporter le risque de recevoir une parcelle de mauvaise qualité ou très éloignée. En effet, il n'a pas d'autre choix que de prendre une terre en bordure du parcellaire de la société pour ne pas bouleverser l'organisation des surfaces de celle-ci. Il est donc coûteux pour un propriétaire de sortir d'une Société agricole : il s'agit d'un phénomène de « lock-in ».

### La contrainte à l'entrée des Sociétés agricoles

Il est aussi désormais pratiquement impossible pour un propriétaire de devenir membre d'une Société agricole. En effet, ces associations ont rapidement atteint leur taille optimale liée à leur dotation technique et n'acceptent donc plus de nouveaux membres.

Par ailleurs, avec la mise en place de la loi sur « l'arenda » et l'émergence de Sociétés commerciales à la fin des années 90, sociétés qui exploitent la terre majoritairement sous des contrats « d'arenda », les propriétaires qui ne font pas partie d'une forme associative ou dont l'association a périclité ont désormais l'alternative de ce contrat de location formel.

Ainsi, le choix de rentrer dans une association ou non après la restitution des terres est à l'origine d'une dépendance de sentier<sup>15</sup> importante pour la dynamique organisationnelle et contractuelle. Mais, dans la zone étudiée, nous avons observé que les propriétaires étaient satisfaits de leur situation de membre d'association. Ils ne désirent pas sortir des organisations de production collective. Comme les acteurs ont une rationalité limitée, une fois qu'ils obtiennent la situation qui les satisfait, ils n'essaient pas de trouver de meilleure solution (Simon, 1957). Dans cette région, le phénomène de « lock-in » ne représente pas une contrainte réelle.

### Importance des stratégies mixtes

L'exploitation associative et l'exploitation individuelle de la terre ne sont pas deux options exclusives. Dans la zone étudiée, la plupart des propriétaires suivent une stratégie mixte, c'est-à-dire qu'ils exploitent

<sup>15</sup> Cette notion est définie par North dans *Institutions, institutional change and economic performance* (1990) : « Path Dependence means that history matters. We cannot understand today's choices...without tracing the incremental evolution of institutions (p 100). Path dependence comes from the increasing returns mechanisms that reinforce the direction once on a given path (n 112) ».

eux-mêmes une parcelle (généralement la plus proche de leur maison d'habitation) et qu'ils laissent le reste de leur dotation foncière à une association ou en location. Ces stratégies mixtes correspondent à l'ancien arrangement en usage dans les CAP selon lequel les coopérateurs se voyaient attribuer un lopin de subsistance destiné à l'autoconsommation.

Ces stratégies peuvent aussi être observées au sein des Sociétés agricoles : un propriétaire peut choisir d'exploiter une partie de sa terre en prestation de service et la partie restante selon un contrat de métayage. Les surfaces correspondantes sont choisies selon la capacité de travail et l'argent disponible du propriétaire pour payer la prestation de service.

Les stratégies mixtes seraient un moyen de pallier au risque face à un environnement incertain en diversifiant l'origine des revenus. Elles pourraient aussi permettre de limiter la dépendance de sentier qui contraignent les choix organisationnels des propriétaires.

Qu'ils décident de faire partie d'une association ou non, la plupart des propriétaires conservent une parcelle qu'ils exploitent eux-mêmes afin d'avoir une production en nature. Binswanger et Rosenzweig notent dans Swinnen et al (1997) que pour les plus pauvres, concernés par la sécurité alimentaire, il est crucial de posséder de manière sûre des actifs de production pour assurer un minimum de subsistance. Par ailleurs, il existe une relation positive entre l'importance de l'exploitation individuelle (incluant majoritairement des fermes de subsistance) et la part du budget consacré à l'alimentation (Swinnen, 1997). En Roumanie, cette part égalait 59 % en 1999 (Pouliquen, 2001).

### Conclusion

La restitution et la redistribution des terres au début des années 90 a conduit la Roumanie à revenir au parcellaire qui prévalait avant la période communiste (impact de la restitution), mais encore plus fragmenté (impact de la distribution). Cette réforme agraire et d'autres changements légaux (loi sur la location de terre, loi sur les associations dans la production agricole) ont eu des impacts forts sur les dynamiques organisationnelles et contractuelles. Cela a entraîné le développement de l'exploitation individuelle et de nouvelles formes d'organisation telles que les Associations familiales et les Sociétés agricoles, formes associatives adaptées au contexte de transition caractérisé par l'instabilité, l'incertitude et les marchés imparfaits. Différents arrangements contractuels fonciers co-existent, le plus répandu étant un contrat de métayage allouant 30 % de la production au propriétaire.

Les enquêtes réalisées montrent que les propriétaires de terre qui sont dans une logique de rente choisiront des options organisationnelles et contractuelles leur permettant d'obtenir un retour de la terre sans avoir à s'investir dans leur exploitation. Leur choix est déterminé essentiellement par la localisation de leur parcelle.

Le choix des propriétaires qui sont dans une logique de production apparaît fortement contraint, les contraintes subies renvoyant aux dotations en ressources (travail, terre, dotation technique, capital financier) et aux imperfections de marché.

En raison d'une dépendance de sentier, on observe que les choix contractuels actuels sont aussi contraints par les choix organisationnels faits au moment de la restitution de la terre. Ces choix étaient eux-mêmes plus ou moins contraints par les alternatives peu diversifiées alors.

Enfin, il faut noter l'importance des stratégies mixtes dans les pratiques des nouveaux propriétaires fonciers. Afin de s'assurer un minimum de produits alimentaires en nature et de mieux répartir le risque dans un environnement incertain, de nombreux propriétaires répartissent leur dotation foncière selon plusieurs alternatives. En général, ils choisissent d'exploiter eux-mêmes une partie de leur terre et font exploiter la partie restante par une association ou en location.

### Bibliographie

Alchian A., *Economic forces at work*, Liberty Press, 1977.

Amblard L., *Changement institutionnel et nouvelles formes d'organisation : le cas du foncier en Roumanie*, mémoire de DEA, Université de Montpellier I, École nationale supérieure d'agronomie de Montpellier, 2001, 64 pages + annexes.

Brooks K., Meurs M., « Romanian land reform : 1991-1993 », *Comparative economic studies*, vol. 36, n° 2, 1994, pp. 17-32.

Colin J.P., *Institutions agraires et pratiques foncières. Études comparées des contrats agraires au Mexique*, première version d'ouvrage, 2001a.

Colin J.P., *Efficiency et équité des droits fonciers délégués : éclairages économiques*, Research unit « Régulations foncières, politiques publiques et logiques d'acteurs », working paper n° 1, IRD, 2001b, 23 p.

Crespi Reghizzi G., *General legal framework*, working paper in volume 3 « Enterprise reform and privatisation of Romania : a strategy for the

transition in agriculture », Joint Romanian international team, World Bank in cooperation with EC-PHARE, EBRD, USAID, and the french and german governments, 1993.

Csaki C., Lerman Z., « Land reform and farm restructuring in East Central Europe and the CIS in the 1990s: Expectations and achievements after the first five years », *European review of agricultural economics*, n° 24, 1997, pp. 428-452.

Davis. J.R., Gaburici A., *The economic activity of private farms in Romania during transition : just how competitive are they ?*, CERT Discussion paper 98/7, Heriot-Watt University, Edinburgh, United Kingdom, 1998, 48 p.

Deininger K., « Collective agricultural production : a solution for transition economies ? », *World development*, vol. 23, n° 8, 1995, pp. 1317-1334.

Deininger K., Feder G., « Land institutions and land market », World Bank, working paper n° 2014, 1998, 44 p.

Demsetz H., « Towards a theory of property rights », *American economic review*, may 1967, n° 57, pp. 347-373.

Feder G., Feeny D., « Land tenure and property rights : theory and implications for development policy », *The World Bank economic review*, vol. 5, n° 1, 1991, pp. 135-153.

Furubotn E., Pejovich S., *The economics of property rights*, Ballinger, Cambridge, 1974.

Gavrilescu D., Bordanc F., « Romania : country report of national experience in reforms and adjustment », in *Agricultural reforms in the transition economies of Central and Eastern Europe*, FAO, 1997, 15 p., at <http://www.fao.org/regional/seur/public1/Romania.htm>.

Genberg B., « Agricultural cooperatives in transition », working paper in volume 2 « Government, land and social issues of Romania : a strategy for the transition in agriculture », Joint Romanian International team, World Bank in cooperation with EC-PHARE, EBRD, USAID and the french and german governments, 1997.

Kideckel D., « Two incidents on the plains in Southern Transylvania : Pitfalls of privatisation in a Romanian Community », in *east european communities : The struggle for balance in turbulent times*, Boulder, Co Westview Press, 1995.

Leatherdale J., « Land reform : technical and operational aspects », working paper in Volume 2 « Government, land and social issues of Romania : a strategy for the transition in agriculture », Joint Romanian

International team, World Bank in cooperation with EC-PHARE, EBRD, USAID, and the french and german governments, 1993.

Maurel M.C., *La transition post-collective. Mutations agraires en Europe Centrale*, L'Harmattan, collection Pays de l'Est, 1994, 366 p.

Menard C., « Markets as institutions versus organizations as markets ? Disentangling some fundamental concepts », *Journal of economic behaviour and organization*, Vol. 28, 1995, pp. 161-182.

North D., *Institutions, institutional change and economic performance*, Cambridge University Press, 1990, 152 p.

Pouliquen A., « L'agriculture néo-paysanne roumaine : le tampon social contre la relance globale », *Revue d'études comparatives Est-Ouest*, Vol. 32, n° 2, 2001, pp. 121-153.

Rizov M., Mathijs E., Swinnen J., *Post-Communist agricultural transformation and the role of the human capital : evidence from Romania*, paper presented at the 2000 AAEA Annual meeting in Tampa, FL, 2001, 22 p.

Sabates-Wheeler R., *Adapting to land reform : self selection, production and the response of subsistence farmers to land restitution in post socialist Romania*, thesis of philosophy, University of Wisconsin - Madison, 2001, 295 p.

Simon F., *De l'appropriation juridique à l'appropriation économique. L'importance des acteurs : l'exemple de la privatisation du secteur agro-alimentaire tchèque*, thèse de doctorat, Université de Montpellier I et École nationale supérieure d'agronomie de Montpellier, 1995, 474 pages.

Simon H., *Models of man : social and rational mathematical essays on rational human behaviour in society setting*, New-York, Wiley, 1957, 287 p.

Swinnen J., « The political economy of land reform choices in Central and Eastern Europe », *Economics of transition*, Vol.7, n° 3, 1999, pp. 637-664.

Swinnen J., Buckwell A., Mathijs E. (eds.), *Agricultural privatisation, Land reform and farm restructuring in Central and Eastern Europe*, Avebury Ashgate, 1997.

Tourne C., « The legal framework for agricultural land reform », working paper in Volume 2 « Government, land and social issues of Romania : a strategy for the transition in agriculture », Joint Romanian International team, World Bank in cooperation with EC-PHARE, EBRD, USAID and the french and german governments, 1993.

## Foncier et migrations dans le Sud marocain

Mohamed MAHDI<sup>1</sup>  
Majid BENABDELLAH<sup>2</sup>

### Introduction

L'objectif de cet article est de définir les inter-relations existantes entre les structures d'appropriation et d'exploitation des ressources en terre et le phénomène migratoire puis d'apprécier l'effet du foncier sur le comportement migratoire dans une région du sud marocain : Marrakech-Tensift-El Haouz. L'hypothèse principale est que les structures précaires d'appropriation et d'exploitation des terres, les conditions techniques et socio-économiques aléatoires de la production agricole, ainsi que les conditions socio-juridiques d'utilisation des ressources naturelles et artificialisées ont un impact certain sur les formes et l'ampleur de la migration. En fait, il existe une forte corrélation entre, d'une part, la dégradation de la base de production, le niveau de pauvreté et la pression démographique et, d'autre part, la migration<sup>3</sup>.

Pour vérifier cette hypothèse, une étude a été réalisée dans quatre communes rurales de la région de Marrakech-Tensift-El Haouz. Le choix des communes a tenu compte de quatre critères :

- écologique : la situation des communes en montagne, dans le piémont ou dans la plaine ;
- foncier : le statut juridique de la terre et la pression sur le foncier mesurée par le rapport de la population sur la surface cultivée ;

<sup>1</sup> École nationale d'agriculture, Meknès.

<sup>2</sup> Institut agronomique et vétérinaire Hassan II, Rabat.

<sup>3</sup> Cet article reprend l'essentiel de l'étude sur « L'impact du statut juridique de la terre et de la propriété sur la migration », réalisée par les deux auteurs pour l'Observatoire national des migrations.



SOUS LA DIRECTION DE  
**Mohamed Elloumi et Anne-Marie Jouve**

# **Bouleversements fonciers en Méditerranée**

Des agricultures sous le choc  
de l'urbanisation et des privatisations

*Préface de Vincent Renard*

**Couverture** : Des parcours à l'olivier. Plantation dans des terres collectives récemment privatisées au Maghreb. Photo Pierre Aragon.

© Éditions KARTHALA, 2003  
ISBN : 2-84586-407-8

**Éditions Karthala**  
22-24, boulevard Arago  
75013 Paris

**CIHEAM-IAMM**  
3191, route de Mende  
34093 Montpellier cedex 5