



Vilnius University



l'institut Agro
agriculture • alimentation • environnement



Journée Thématique du Pôle Foncier & CTFD

Organisée par Elda Muco et Stéphen Huard

Au-delà de la dé-collectivisation : reconsidération des droits d'usage et régimes de propriété en Europe centrale et orientale après 35 ans de transition



Mercredi 10 décembre 2025, 9h-17h30

Université Paul Valéry, Site Saint-Charles 2

Rue du Professeur Henri Serre, Montpellier

Tramway ligne 1, arrêt Albert 1er - Saint-Charles 2

Auditorium

Ce séminaire est également accessible en ligne au lien suivant : <https://ird-fr.zoom.us/j/98080834911?pwd=WJd3GtT23jSO5jq0sI6UbcUaqgbMbK.1>

Programme

Matinée : 9h00 – 12h30

9h00 - 9h10 : Introduction de la Journée (Elda MUCO et Stéphen HUARD)

9h10 – 10h10 : *L'accès au foncier agricole à l'Est de l'Europe, une question récurrente*

Marie-Claude MAUREL (Directrice d'études EHESS)

À l'Est de l'Europe, les régimes de propriété foncière ont en commun d'avoir beaucoup fluctué tout au long du XXe siècle. Les mêmes grandes séquences historiques ont rythmé les bouleversements des structures agraires. À plusieurs reprises, la question de l'accès à la terre agricole a été portée sur le devant de la scène politique et sociale. Formulée en termes différents, elle a constitué l'enjeu essentiel des réformes agraires de la première moitié du XXe siècle, puis de la collectivisation dans la deuxième moitié, enfin de la décollectivisation engagée à la fin du siècle. Chacune de ces ruptures s'est traduite par un profond remaniement des conditions d'accès à la terre. Qui cherche à s'approprier le foncier ? Qui le détient et l'exploite ? Qui en est écarté et dépossédé ? Autant d'épreuves qui ont façonné l'histoire singulière des sociétés rurales en Europe centrale et orientale et dont les effets requièrent un réexamen critique dans une perspective de temps long.

10h10 – 11h10 : *Transformation des structures agraires et diversification des usages du foncier dans les nouveaux Länder allemands : le foncier comme ressource de la transition énergétique.*

Paul JUTTEAU (PRAG de Géographie, Université de Poitiers) et
Guillaume LACQUEMENT (Professeur de Géographie, Université de Perpignan)

Plus de trente ans après la réunification, les structures agraires des nouveaux Länder allemands présentent des traits spécifiques tels que l'hyper-concentration des terres au bénéfice des grandes exploitations, la prépondérance du faire-valoir indirect, le mode de fonctionnement des marchés fonciers. La transformation rapide du système collectiviste s'est accompagnée d'une diversification précoce des usages du foncier, soutenue par les politiques publiques d'intégration commerciale de l'activité agricole et de développement socio-économique des territoires ruraux, puis de transitions agro-écologique et énergétique de l'agriculture. Les politiques de transition énergétique soutiennent les énergies renouvelables pour leur contribution à la décarbonation des systèmes énergétiques. Elles ont orienté le développement d'une activité agricole de production énergétique qui, par son emprise spatiale, mobilise la ressource foncière et, par son fonctionnement, favorise les logiques de concentration capitaliste. Les enjeux sociaux et économiques liés aux nouveaux usages du foncier agricole invite à prêter une attention particulière aux régimes de propriété et aux structures d'exploitation de ces territoires situés à l'est de l'Elbe. La présentation revient dans un premier temps sur l'itinéraire de transformation des structures agraires post-collectivistes pour examiner comment l'hyper concentration foncière a ouvert la voie à de nouvelles formes d'investissement participant de la pénétration du capitalisme en agriculture. Dans un second temps, elle place la focale de

l'analyse sur le développement de la méthanisation - l'activité de production d'énergie sous forme de gaz ou d'électricité à partir de produits organiques en majorité provenant de l'activité agricole - pour mettre en évidence le rôle protéiforme du foncier dans la configuration de la transition énergétique contemporaine

Discutant e : Eric LEONARD (Directeur de Recherches, IRD)

11h10 à 11h30 : Pause-Café

11h30 – 12h30 : *Évolution de la structure agraire en Pologne entre 1990 et 2020*

Maria HALAMSKA (Professeure de Sociologie, Institut du Développement Rural et de l'Agriculture de l'Académie Polonaise des Sciences)

L'analyse des changements dans la structure agraire au cours de la période 1990-2020 sera précédée d'une brève description de ses spécificités, façonnées par les partages du XIXe siècle, le changement des frontières après la Seconde Guerre mondiale et la « modernisation non capitaliste imposée par le haut », dont l'objectif constant était la déprivatisation des terres. Ces facteurs historiques ont entraîné une grande diversité régionale, qui se traduit par une fragmentation des exploitations agricoles dans le sud-est du pays et des exploitations beaucoup plus grandes dans le nord-ouest. Contrairement à la période précédente, après 1990, on pourrait parler de modernisation par l'intégration. Au total, au cours des trente années analysées, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de plus de moitié (pour atteindre environ 1,3 million), tandis que leur superficie moyenne a augmenté d'autant (pour atteindre environ 11,5 ha). La baisse a principalement concerné les petites exploitations, tandis que la part des grandes exploitations de plus de 20 ha a augmenté. Les plus petites, jusqu'à 5 ha, représentent environ la moitié des exploitations, les plus grandes, de plus de 20 ha, 11 %. Derrière ces chiffres se cachent, d'une part, une concentration spontanée mais illégale et, d'autre part, la création de grandes holdings agricoles. L'analyse distinguera deux phases, qui se différencient par la combinaison de facteurs politiques, économiques et sociaux. La première (1989-2004) correspond à la liquidation des structures et des mécanismes post-collectivistes et à la préparation à l'adhésion (programmes de préadhésion, mise en place d'un environnement agricole moderne). La seconde, après 2004, est clairement dominée par la politique agricole commune et ses interprétations nationales qui, paradoxalement, ont freiné les transformations agraires dans le groupe des petites exploitations.

Discutant e : Marie-Claude MAUREL

12h30 - 14h00 : Pause déjeuner

Après-midi : 14h00 – 17h30

14h00 – 15h00 : *Évolution et enjeux du foncier agricole en Lituanie*

Jurgita MACIULYTE (Professeure, Université de Vilnius - PAScapes), Camille ROBERT BEUF (Chercheure-CNRS), Julius MACIULAITIS (Doctorant, Université de Vilnius)

La particularité de la trajectoire foncière lituanienne tient à la spécificité de sa position géopolitique entre l'Europe centrale et l'Europe orientale. Comme dans l'ensemble de l'Europe centrale, durant l'entre-deux-guerres et après la proclamation de l'indépendance nationale en 1918, la Lituanie mène une réforme foncière en distribuant des terres des grands domaines à une paysannerie perçue comme la base sociale du nouvel Etat. Après l'annexion des pays baltes à l'URSS en 1940, le pouvoir soviétique proclame la nationalisation des terres, abolissant la propriété privée et déportant massivement la paysannerie. Dès le retour à l'indépendance nationale en 1990, le rétablissement de la propriété privée apparaît en Lituanie comme une dimension incontournable du démantèlement du modèle collectiviste et de la transition vers l'économie de marché. La législation de la réforme foncière apparaît comme une loi de « compromis » qui a essayé de concilier les intérêts des divers groupes sociaux intéressés par la ré-appropriation foncière. Pour rétablir la propriété privée de la terre, la Lituanie a opté pour une restitution foncière aux anciens propriétaires. Cependant, la réforme foncière revêt également le caractère d'une redistribution et reconnaît le droit d'usage des terres octroyé aux familles rurales pendant l'époque soviétique. Les modalités de la redistribution foncière ont entraîné un fort morcellement foncier qui a impliqué des acteurs sociaux dont les rapports à la terre et la stratégie de mise en valeur diffèrent. Par ailleurs, les grandes exploitations sociétaires issues de la décollectivisation sont devenues des acteurs importants du marché foncier au niveau local. Après l'entrée dans l'UE du pays, de nouveaux rapports et de nouveaux enjeux fonciers sont apparus, même si l'héritage agraire soviétique marque encore la campagne lituanienne. Notre propos est d'analyser, des années 1990 à nos jours, l'évolution des structures foncières, ainsi que les rapports et les stratégies à la terre des exploitations agricoles issues ou constituées après la décollectivisation. Il s'agit d'appréhender la nature et les enjeux des processus qui viennent interférer dans la (re)constitution du foncier agricole en Lituanie.

Discutant e : Pascal CHEVALIER (Professeur de Géographie, Université de Montpellier - Paul Valéry)

15h00 – 16h00 : *Les ambiguïtés de la propriété foncière en Albanie post-socialiste : entre droit d'usage et privatisation*

Elda MUCO (Post-doctorante, PAScapes - Université de Vilnius, LAGAM – Université de Montpellier – Paul Valéry)

Depuis la chute du régime socialiste, la question foncière en Albanie reste au cœur des transformations rurales et agricoles. La réforme agraire du début des années 1990 a profondément modifié les relations foncières, passant d'un système collectif fondé sur un contrôle étatique strict à un régime de propriété privée fondé sur des droits d'usage. Cette transformation vers la voie de la privatisation est désormais accompagnée des ambiguïtés économiques, sociales et juridiques. La distribution des terres selon le principe de l'équité sociale a donné droit à chaque famille rurale de posséder de la terre de la même taille à différentes qualités. Cette réforme en vue social au bénéfice des petites exploitations a amené à une forte fragmentation des terres, a empêché les nouveaux propriétaires de vendre ou de louer leur terre et a incité à un fort abandon de la terre agricole. Cependant, bien que la réforme ait été mise en œuvre dans la majeure partie du pays, son application n'a pas été uniforme. Dans le nord de l'Albanie, de nombreuses communautés rurales ont choisi de ne pas tenir compte de la réforme menée par l'État et de récupérer les terres selon les limites antérieures à la collectivisation. Bien que l'accès à la terre dans ces régions obéisse à des règles coutumières, le cadre juridique des droits de propriété reste

formellement le même. Sur la base des travaux menés sur le terrain dans deux régions, l'étude met en évidence les contradictions entre les normes juridiques et les pratiques locales, les différentes stratégies d'appropriation utilisées par les différents acteurs et les effets de ces dynamiques sur la perception des terres agricoles. Cette proposition vise tout d'abord à examiner la transition du système collectiviste vers la privatisation des terres, en se concentrant sur les deux principaux modèles de distribution foncière en Albanie : la distribution fondée sur l'équité sociale sans référence à l'ancienne propriété, et la restitution selon les limites antérieures à la collectivisation. Il explore ensuite la situation actuelle des droits fonciers en Albanie, en soulignant l'émergence de nouveaux modes d'utilisation des terres et leurs implications pour le développement rural.

Discutant e : Anne-Marie JOUVE (IAM Montpellier)

16h00 à 16h30 : Pause-Café

16h30 – 17h30 : Débat collectif final animé par Éric LEONARD, Elda MUCO et Stéphen HUARD (synthèse de la journée).

Note de cadrage

Trente-cinq ans après l'effondrement des régimes socialistes, les campagnes d'Europe centrale et orientale portent encore les traces profondes des bouleversements fonciers entamés en fin des années 1980 et début de 1990. Le modèle soviétique, structuré autour des coopératives et des fermes d'État et dominant pendant plus de quarante ans, s'est effondré, entraînant un tournant historique majeur. Les pays de l'Europe centrale et orientale (PECO) se sont alors engagés dans des transitions complexes et souvent contestées vers des économies de marché et la privatisation de terres. À cet égard, les réformes foncières ont été pensées pour démanteler les structures héritées du collectivisme, avec plusieurs options qui pouvaient se combiner : restituer les terres à leurs anciens propriétaires, les distribuer aux membres des coopératives ou des fermes collectives, libéraliser la circulation des droits fonciers, favoriser la mise en place de structures compétitives.

Ces changements ont donné lieu à une riche production scientifique, surtout dans les deux premières décennies du post-socialisme. Cette littérature interrogeait les effets de la restitution, de la réforme agraire ou encore de la redéfinition de la propriété. Ces recherches ont montré que les processus de restitution ou de distribution foncière ont engendré une fragmentation de la propriété, mais ont aussi mis à l'épreuve la légitimité de droits fonciers tout en créant des situations de vide juridique propices à des stratégies d'appropriation. Les recherches de Katherine Verdery (2003), Thomas Sikor et Christian Lund (2009), Johan Swinnen (1999), Maurel et Lacquement (2007), Chris Hann (2007), ou encore Lerman, Csaki et Feder (2004), ont révélé la complexité et les effets ambivalents des politiques de décollectivisation et de privatisation.

Cependant, cette transition a également mis en évidence des tensions persistantes et souvent conflictuelles entre les droits passés et l'utilisation actuelle, les droits de propriété individuels et les logiques collectives, l'efficacité du marché et l'équité sociale. Dernièrement, Marie-Claude Maurel (2021) a proposé une lecture de ces transformations en plaçant au cœur de son analyse l'idée de « faisceaux de droits ». Elle insiste ainsi sur la multiplicité des normes foncières et sur les tensions qui existent entre les droits reconnus par la loi et les usages réels de la terre. Dans cette perspective, la propriété n'est jamais neutre ni une notion purement technique. Elle apparaît plutôt comme le produit de relations de pouvoir, modelée par la mémoire, par l'histoire, et par les luttes. Malgré ces apports, et alors que les transformations contemporaines du foncier sont considérables, la recherche académique s'est essouffée dans la région depuis les années 2010. Ce désengagement survient paradoxalement au moment où la terre devient à nouveau un objet de spéculation financière et un support de luttes pour des modèles agricoles plus justes et plus durables. Il correspond aussi à une période de transition générationnelle, après des changements de régime de propriété des années 1990, moment que l'on sait propice aux reconfigurations des structures de distribution. En plus, les dynamiques foncières actuelles soulèvent de nouvelles questions liées, par exemple, à la financiarisation croissante du foncier, aux tensions géopolitiques dans la région, aux défis

écologiques pressants, et enfin au renouveau des mobilisations rurales. Ce sont ces mutations contemporaines que cette journée d'étude souhaite explorer.

Bien que moins nombreux, les travaux qui ont suivi, tels que ceux de Visser et Spoor (2011) et Szilágyi (2021), permettent de mieux comprendre les dynamiques à l'œuvre. Ils alertent sur une reconcentration foncière massive, menée par des fonds d'investissement ou de grandes firmes agro-industrielles. Cette nouvelle « ruée vers la terre » se déroule souvent dans l'ombre ou sous les auspices du cadre européen. Par exemple, la Politique Agricole Commune, notamment dans ses formes d'aide à l'hectare, a favorisé l'émergence des « agriculteurs de canapé », ces bénéficiaires passifs de subventions, parfois absents, mais propriétaires de grandes surfaces (Schuh et al., 2022). Cette situation renforce les inégalités d'accès au foncier, à travers le jeu des marchés du fermage, et peut mettre en péril la diversité des systèmes agricoles.

Face à cette dynamique d'accumulation, des résistances s'organisent, souvent en silence. Jehlička, Dorondel, Visser et Spoor (2019) ont documenté ces formes d'opposition que sont le contournement des dispositifs officiels, le maintien d'économies morales fondées sur la subsistance, la transmission collective, voire patrimoniale, des terres. Ces pratiques ordinaires disent la méfiance des petits exploitants face à des réformes imposées « d'en haut », et leur volonté de préserver une autonomie rurale. Certains États ont réagi par des mesures institutionnelles, comme les plafonds de propriété, les droits de préemption, ou encore des restrictions aux acquisitions par des investisseurs étrangers. À l'échelle européenne, un Observatoire du Foncier a même été lancé pour tenter de rendre plus transparente la circulation du foncier et faciliter l'accès à la terre pour les jeunes agriculteurs (ARC2020, 2023a, 2023b). C'est aussi dans ce contexte que les mobilisations rurales se réorganisent. En Roumanie, le mouvement Eco Ruralis défend les droits des paysans face à la concentration foncière. À l'échelle européenne, La Via Campesina plaide pour une réorientation politique fondée sur l'agroécologie, la redistribution, et la reconnaissance des communs fonciers. Cette repolitisation de la terre comme ressource, mais aussi comme lieu de mémoire, d'attachement et de souveraineté, redonne voix aux acteurs souvent invisibilisés des campagnes d'Europe de l'Est.

La journée d'étude souhaite ainsi remettre à l'agenda ces questions, en les replaçant dans une lecture historique, critique et comparative en réunissant chercheurs et chercheuses en sciences sociales, acteurs de terrain et responsables publics.

Bibliographie

ARC2020. (2023a). *Land grabbing is back – This time the risks are even greater* [Web article]. ARC2020. <https://www.arc2020.eu/land-grabbing-is-back-this-time-the-risks-are-even-greater>

ARC2020. (2023b). *A European land observatory – What's in sight?* [Web article]. ARC2020. <https://www.arc2020.eu/a-european-land-observatory-whats-in-sight>

Borras, S. M., Kay, C., Gómez, S., & Wilkinson, J. (2012). Land grabbing and global capitalist accumulation: Key features in Latin America. *Canadian Journal of Development Studies*, 33(4), 402–416. <https://doi.org/10.1080/02255189.2012.745394>

- Hann, C. (2007). A new double movement? Anthropological perspectives on property in the age of neoliberalism. *Socio-Economic Review*, 5(2), 287–318. <https://doi.org/10.1093/ser/mwl021>
- Jehlička, P., Dorondel, S., Visser, O., & Spoor, M. (2019). Post-socialist smallholders: Silence, resistance and alternatives. *Canadian Journal of Development Studies*, 40(4), 499–510. <https://doi.org/10.1080/02255189.2019.1688649>
- Lerman, Z., Csaki, C., & Feder, G. (2004). *Agricultural transition in post-Soviet Europe and Central Asia after 15 years* (World Bank Working Paper No. WPS-3105). World Bank.
- Morel, M.-C. (2021). *Terre et propriété à l'Est de l'Europe depuis 1990 : Faisceaux de droits, relations de pouvoir*. Paris : Karthala.
- Maurel, M.-C., & Lacquement, G. (2007). *Agriculture et ruralité en Europe centrale*. Editions Aux Lieux d'Etre.
- Schuh, B., Gaupp-Berghausen, M., Schuh, B., Münch, A., Badouix, M., Hat, K., Brkanovic, S., Dax, T., Machold, I., Schroll, K., Juvančič, L., Erjavec, E., Rac, I., Novak, A., Massot, A., & Negre, F. (2022). *The future of the European farming model: Socio-economic and territorial implications of the decline in the number of farms and farmers in the EU* (Study requested by the AGRI Committee; Publication no. PE 699.620). European Parliament, Policy Department for Structural and Cohesion Policies. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2022/699620/IPOL_STU\(2022\)699620_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2022/699620/IPOL_STU(2022)699620_EN.pdf)
- Sikor, T., & Lund, C. (2009). Access and property: A question of power and authority. *Development and Change*, 40(1), 1–22. <https://doi.org/10.1111/j.1467-7660.2009.01503.x>
- Swinnen, J. F. M. (1999). *Political economy of agrarian reform in Central and Eastern Europe*. Aldershot: Ashgate.
- Szilágyi, J. E. (2021). Land concentration in the EU: An update on recent trends. *Land*, 10(8), 873. <https://doi.org/10.3390/land10080873>
- The Times. (2023). Rural Romania's in turmoil — and foreign farmers get the blame. *The Times*. <https://www.thetimes.co.uk/article/rural-romanias-in-turmoil-and-foreign-farmers-get-the-blame-qp73nvdcl>
- Verdery, K. (2003). *The vanishing hectare: Property and value in postsocialist Transylvania*. Ithaca, NY: Cornell University Press.
- Visser, O., & Spoor, M. (2011). Land grabbing in post-Soviet Eurasia: The world's largest agricultural land reserves at stake. *The Journal of Peasant Studies*, 38(2), 299–323. <https://doi.org/10.1080/03066150.2011.559010>
- Visser, O., Dorondel, S., Jehlička, P., & Spoor, M. (2019). Post-socialist smallholders: Silence, resistance and alternatives. *Canadian Journal of Development Studies*, 40(4), 499–510. <https://doi.org/10.1080/02255189.2019.1688649>