La terre en France aux XVIIe et XVIIIe siècles

Alain Contis

Agrégé d'histoire, Alain Contis est maître de conférences à l'université Michel de Montaigne, Bordeaux III, depuis 1989. Il a publié plusieurs ouvrages sur les questions de la terre et de l'agriculture.

Il ne s'agit pas ici d'étudier les formes juridiques de la possession du sol mais d'avoir un aperçu de la répartition de la propriété entre les groupes sociaux. Maurice Agulhon signale la difficulté à établir la répartition du sol, à la veille de la Révolution, entre les quatre principales catégories de possédants : le clergé, la noblesse, la bourgeoisie citadine et la masse paysanne L'auteur écrit même : « les résultats obtenus par de nombreux chercheurs dans diverses provinces sont si différents qu'aucune généralisation nationale n'est possible ». Dans ces conditions, l'étude de cette répartition de la propriété sous l'Ancien Régime, notamment aux XVII et XVIII siècles, pose le problème de l'insuffisance des sources. Dans la France septentrionale, les historiens disposent, pour fonder leurs hypothèses, de documents fiscaux, rôles de taille au XVII siècle, puis rôles du dixième et du vingtième au XVIII siècle. Les dixième et vingtième sont en effet des impôts qui portent sur la propriété foncière. Le dixième, créé par la déclaration royale du 14 octobre 1710 afin de restaurer l'état catastrophique des finances royales lors de la guerre de Succession d'Espagne, supprimé au début de la Régence en 1717, est rétabli pendant la guerre de Succession de Pologne de 1733 à 1737 ; le contrôleur général des finances, Orry, doit encore y recourir au début de la guerre de Succession d'Autriche. Comme cet impôt qui frappait aussi les revenus des offices et charges impliquait une déclaration de la part des propriétaires avec superficie et estimation du revenu annuel de leurs biens fonciers, le ministre demande aux intendants de province de faire procéder à des vérifications pour une meilleure perception. Le successeur d'Orry, Machault d'Arnouville, décide de remplacer cet impôt exceptionnel par une autre imposition plus légère, soit 5 % des revenus, mais permanente à compter du premier janvier 1750 : c'est la création du vingtième. Après la grande résistance manifestée par l'assemblée du clergé en 1750, Louis XV décide d'en exempter les propriétés ecclésiastiques en décembre 1751. P. de Saint-Jacob signale cependant qu'en Bourgogne les rôles du vingtième contiennent de nombreuses erreurs, au bénéfice des plus hauts contribuables car ils sont rarement vérifiés. Dans le Bordelais, les rôles du vingtième dressés en 1757 pour les paroisses du Bassin d'Arcachon posent un problème pour une étude de la répartition sociale de la propriété : ces documents fiscaux donnent la liste des propriétaires mais précisent rarement leur profession. Heureusement, beaucoup de paroisses du Midi, notamment en Languedoc, disposent d'un document foncier très riche pour l'historien qui étudie cette répartition de la propriété foncière : le compoix terrien, ancêtre du cadastre napoléonien. Ces registres, à vocation fiscale dans les pays de taille réelle, nous

1. Agulhon M., Histoire de la France rurale, p. 89.

renseignent, non seulement sur l'identité des propriétaires mais également sur la qualité des parcelles possédées, cultivées, (terres labourables ou champs, prés, vignes...) ou incultes. L'estimation fiscale, l'allivrement, s'établit moins en fonction de la superficie du bien foncier qu'en tenant compte de sa qualité. Pourtant, certains compoix présentent un inconvénient majeur en n'indiquant pas le statut des propriétaires. Le croisement des données cadastrales avec les autres sources fiscales et avec les actes notariés permet, alors, de déterminer si le propriétaire de tel fonds est un paysan, un artisan ou un bourgeois forain. Certains chercheurs, en l'absence de documents fiscaux d'Ancien Régime, en sont réduits à utiliser les rôles de l'époque révolutionnaire, notamment les matrices de la contribution foncière.

L a propriété n o n p a y s a n n e

La propriété ecclésiastique

Selon les estimations d'E. Le Roy Ladurie, l'aliénation d'une partie des biens du clergé, pour tenter de réduire l'ampleur du gouffre des finances royales, de 1563 à 1588, a proposé à la vente environ 1 % du territoire national mis en culture, au bénéfice des bourgeois et marchands mais aussi des nobles. Or malgré quelques amputations de patrimoine, la puissance foncière de l'Église dans la région parisienne n'a pas profondément souffert des guerres de Religion. La propriété foncière du clergé atteignait 10 % du sol, dans le Hurepoix à la veille des guerres de Religion. Malgré les aliénations de biens consenties de 1560 à 1600, pour pallier les difficultés du Trésor royal et assurer la défense

1. Jacquart J., La crise rurale en Ile-de-France (1550-1670), p. 230.

de l'Église catholique, les communautés religieuses surent abandonner les petits fiefs qui rapportaient peu mais conserver les grandes fermes caractérisées par la richesse des labours. J. Jacquart donne des exemples de mutations, comme la vente par les religieux de Saint-Germain des Prés, en 1597, des seigneuries de Villejuif et de Châtillon ; mais il conclut au maintien de la richesse ecclésiastique, dans cette région, à la fin du XVI siècle. Mieux, profitant du mouvement de la Réforme catholique, l'Église cherche à renforcer ses positions foncières dans la première moitié du XVII siècle. Ainsi, l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés qui avait, à peu près, su préserver son patrimoine durant les guerres religieuses procède à des acquisitions de fermes et de seigneuries ; J. Jacquart met, aussi, en exergue le cas de l'abbaye de Port-Royal qui met à profit son renom et l'afflux des dons pour multiplier les acquisitions d'arpents de terres et de prés. De même, dans le pays de Caux, les religieuses de Montivilliers procèdent à des acquisitions d'une superficie conséquente entre 1613 et 1649, le dernier achat concernant un ensemble de 84 hectares Le premier ordre, après les aliénations de la seconde moitié du XVI siècle, cherche, d'abord à récupérer d'anciens biens puis à accroître ses domaines tout au long du XVII siècle et même au début du XVIII siècle. L'abbaye du Tréport obtient, en 1635, l'appui de la justice royale pour rentrer en possession d'une trentaine d'hectares vendus en 1577 ; de même celle de Saint-Wandrille récupère, en 1682, une ferme aliénée au XVI siècle

Au début de la Régence, d'après une enquête ordonnée par l'intendant dans une vingtaine de paroisses de l'élection de Melun, la propriété

té ecclésiastique s'élèverait en Brie au cinquième du sol, mais la grande propriété, supérieure à 100 hectares, ne concernerait qu'un tiers des possessions du clergé et serait le fait de communautés : le couvent des Dames de Poissy détient 318 hectares sous la forme de deux propriét é s Les chanoines détiennent également de nombreuses exploitations en divers endroits de cette terre briarde. Michel Vovelle a montré le poids économique de ces établissements religieux en se penchant sur le cas du chapitre cathédral de Chartres l'un des plus importants de France. Au début de la Révolution, après de multiples acquisitions au cours des siècles, la propriété foncière détenue par ce chapitre s'élève à près de 7 000 hectares, 6 726 hectares de propriété rurale, dans le seul département d'Eure-et-Loir. Cette possession du sol présente divers aspects, parcellaire autour de Chartres, mais très étendue dans la Beauce avec de nombreuses fermes qui peuvent parfois dépasser la

1. Jacquart J., op. cit., p. 230.

2. Bottin J., Seigneurs et Paysans dans l'ouest du pays de Caux (1540-1650), p. 241.

3. Lemarchand G., La fin du féodalisme dans le pays de Caux, Paris, Éditions du CTHS, 1989, p. 135.

4. Mireaux E., Une province française au temps du grand Roi : la Brie, p. 73-77.

5. Vovelle M., Ville et campagne au XVIII siècle (Chartres et la Beauce), p. 167-207.

centaine d'hectares. Les chanoines de Chartres accordent la priorité aux terres de labour mais ne négligent pas la possession de bois et forêts qui couvrent plus de 850 hectares. Toujours dans le Bassin Parisien, au début du XVIII siècle, le clergé disposerait de 20 à 25 % des terres du Beauvaisis.

A l'est du royaume de France, en pays dijonnais, quatre communautés religieuses de Dijon apparaissent parmi les quatre plus grands propriétaires fonciers de la région. Le chapitre de la Sainte-Chapelle possède la seigneurie de quinze villages et l'abbaye de Saint-Bénigne, celle de vingt Toujours en Bourgogne, à la veille de la Révolution, les chiffres du vingtième, malgré les erreurs mises en évidence par P. de Saint-Jacob, donnent un seuil minimal de 24,3 % pour la propriété ecclésiastique. Cette dernière occupe une position omnipotente dans certaines localités : les Chartreux disposent de 91 % des fonds à Izeure dans la plaine dijonnaise, tandis que Cîteaux contrôle 87 % de Vougeot, dans la Côte. Il est vrai que la propriété ecclésiastique occupe des positions moins fortes dans les autres localités du vignoble bourguignon : 17 % à Meursault et 33 % à Gevrey. En effet, plusieurs communautés avaient cédé à des familles de parlementaires dijonnais une partie de leurs possessions dans la Côte des vignes, dès la première moitié du XVII siècle, Cîteaux vendant, ainsi, la Perrière de Fixin en 1662 à la famille Bouhier L'abbaye de Cîteaux conserve, néanmoins, en 1789, une grande puissance foncière dans la région avec quinze fermes, 4 380 journaux de terres, 1 800 journaux de pré et près de 3 000 hectares de bois.

Le clergé a, également, conservé sa puissance foncière tout au long des deux derniers siècles dans le Nord. En rappelant que le clergé cambrésien dispose à la fin de l'Ancien Régime de 43 à 47 % des terres, H. Neveux s'empresse de souligner qu'il s'agit d'une donnée ancienne. Il montre que les établissements ecclésiastiques et charitables contrôlaient à peu près 43 % des terres, à la charnière du XVI et du XVII en s'appuyant sur une douzaine d'échantillons

La propriété foncière du clergé reste cependant limitée dans la majeure partie du royaume au XVIII siècle. Certes, dans le Gâtinais septentrional, partie située au sud de la forêt de Fontainebleau, les biens du clergé se rapprochent de la moyenne nationale indiquée par G. Audisio environ 10 % des terres (fig. 1). En effet les biens du clergé séculier, souvent constitués de parcelles éparses, atteignent à peine

1. Roupnel G., La ville et la campagne au XVII siècle ; Étude sur les populations du pays dijonnais, p. 213.

2. Saint-Jacob (de) P., Les paysans de la Bourgogne du Nord au dernier siècle de l'Ancien Régime.

3. Roupnel G., op. cit., p. 296.

4. Neveux H., Vie et déclin d'une structure économique. Les grains du Cambrésis (fin du XIV-début du XVII siècle), Paris, Mouton, 1980, p. 232-233.

5. Audisio G., Des Paysans, XV-XIX siècles, p. 135.

1,5 % de la superficie du sol et ceux des établissements religieux représentent, en chiffres nets, 7 % , souvent sous la forme d'exploitations de plusieurs dizaines d'hectares, avec un maximum de 239 hectares pour la plus grosse ferme En revanche la propriété ecclésiastique y apparaît très limitée dans les zones consacrées au vignoble. Au début de la Révolution, cette proportion de la propriété ecclésiastique, voisine de 10 %, se retrouve dans cinq communes du nord de Chartres

Fig. 1 : Répartition de la propriété foncière en Gâtinais

D'après J. Dupaquier,
op. cit., p. 257

Dans la région toulousaine, la nette diminution des revenus des établissements religieux du diocèse de Rieux entre la fin du XVII siècle et le premier tiers du XVIII siècle, 23,46 % en moyenne, révèle que le clergé régulier a été contraint de se dessaisir d'une partie de ses biens fonciers au cours de cette période A l'Isle-en-Dodon, dans le Comminges, la propriété ecclésiastique reste très modeste pendant toute la période moderne, voisine de 3 %. Soulignons aussi le grand contraste, dans les campagnes montpelliéraines, entre les biens fonciers détenus par le haut clergé séculier et les établissements monastiques d'une part, et les maigres possessions des cures. L'évêque de Montpellier, comme seigneur de Mauguio, y possède un domaine qui dépasse les 27 hectares tandis que les religieuses de Sainte-Marie de Montpellier détiennent une quinzaine d'hectares à Gigean et 16 à Saint-Just. Les biens dépendant des cures varient de 3 hectares à Saint-Christol dans les garrigues à 8 hectares à Saint-Just dans la plaine montpelliéraine La richesse foncière de l'Église semble donc médiocre dans le Bas-Languedoc, de 4 % dans la garrigue à 8,7 % dans la plaine montpellié-

1. Dupaquier J., La propriété et l'exploitation foncière à la fin de l'Ancien Régime dans le Gâtinais septentrional, p. 149-157.

2. Vovelle M., p. 217.

3. Minovez J-M, Société des villes et société des champs en Midi Toulousain sous l'Ancien Régime, Aspet, Pyrégraph, 1997, p. 46.

4. Soboul A., Les campagnes montpelliéraines à la fin de l'Ancien Régime ; Propriété et cultures d'après les compoix, p.32.

raine. Les chiffres donnés par R. Baehrel pour la Provence à la fin du XVII siècle montraient déjà la médiocrité de la propriété ecclésiastique : 6 % La part du clergé est encore plus réduite dans le terroir de Roquevaire, où elle dépasse à peine 1 %.

En Bretagne, les travaux d'A. Rébillon lui ont permis d'estimer, également, la propriété ecclésiastique à 5 % environ de l'ensemble des terres. Ici aussi, le clergé ne dispose de biens-fonds que dans une proportion très limitée. Il reste absent des transactions foncières dans la région rennaise, au cours du XVIII siècle, mais conserve ses positions en ce qui concerne la possession du sol. En Normandie, dans le pays de Caux, les possessions de l'Église n'augmentent plus, contrairement au XVII siècle ; le clergé se contente de conserver ses positions, tant les parcelles dispersées que les grosses fermes comme celle des religieux de Saint-Wandrille à Betteville, qui s'étend sur 103 hectares

La propriété nobiliaire

L'épreuve des guerres de Religion a néanmoins eu de lourdes conséquences pour les petits hobereaux dans certaines provinces. Jean Jacquart montre comment en Ile-de-France des membres de la petite noblesse locale qui avaient dépensé l'essentiel de leurs ressources au service du roi ou de la Ligue ont été contraints d'accepter des constitutions de rentes avec garantie sur leurs domaines ou même de se résoudre à l'aliénation de leurs biens fonciers. Il donne l'exemple de la saisie et de la vente de la seigneurie de Bonnelles, en 1600, au profit d'un conseiller du parlement de Paris Pourtant, malgré l'importance de ces mutations de biens, une partie non négligeable des anciens lignages put subsister au prix de quelques ventes.

La propriété nobiliaire a su, globalement, bien résister à la crise du XVII siècle. Certes, des lignages disparaissent, tandis que des nobles procèdent à des ventes de biens fonciers. Une bonne partie de la noblesse campagnarde du Beauvaisis paie les conséquences des guerres de Religion et de son mode de vie dispendieux en s'endettant auprès de la bourgeoisie citadine, avant de lui abandonner nombre de seigneuries. Parmi les exemples donnés par P. Goubert, relevons celui de Louis de Berthaucourt qui doit d'abord abandonner sa seigneurie de Troussures à un bourgeois de Beauvais, en 1599, pour régler ses dettes, avant de laisser en 1621 celle de Maimbeville qui fut adjugée, après saisie, à un bourgeois de Paris Mais, en pays de Caux, ces

1. Baehrel R., Une croissance : la Basse-Provence rurale (fin du XVI siècle-1789), p. 401.
2. Jarnoux P., Les Bourgeois et la Terre, Fortunes et stratégies foncières à Rennes au XVIII siècle, p. 312.
3. Lemarchand G., op. cit., p. 325.
4. Jacquart J., op. cit. p. 225.
5. Goubert P., Cent mille provinciaux au XVII siècle. Bauvais et le Beauvaisis de 1600 à 1730, p. 245.

transferts de fiefs se produisent souvent à l'intérieur du second ordre, au bénéfice de la noblesse de robe. Ainsi, le premier président de la chambre des Comptes de Normandie, de Boyvin, rachète, en 1694, la seigneurie de Bacqueville détenue jusque-là par une famille de vieille noblesse D'ailleurs la noblesse parlementaire n'hésite pas à racheter, en sus de certains fiefs, des parcelles d'origine paysanne, tant des terres labourables que des pièces de pré.

En Bourgogne, de grandes familles nobles connaissent pourtant la ruine ou l'appauvrissement. Les biens de la famille du Châtelet sont vendus en 1662 sur la requête d'un parlementaire dijonnais. Le marquis de Vandœuvre doit également accepter, en 1679, la vente de sa

terre de Chamesson pour le règlement de ses dettes
Le second ordre du royaume reste grand propriétaire terrien au XVIII siècle, notamment dans le Bassin parisien (Beauvaisis, Brie) et en pays de Caux où, selon les paroisses étudiées par G. Lemarchand, la propriété nobiliaire oscille entre 31 et 46 % des surfaces. Selon cet auteur, la propriété nobiliaire aurait même progressé durant le XVIII siècle, essentiellement sous l'impulsion des membres des cours souveraines de Rouen Le second ordre dispose aussi d'une grande puissance foncière en Bretagne. Même dans le diocèse de Rennes où la noblesse est la moins possessionnée, elle détient près du quart des terres : 23 %. P. Jarnoux établit cependant une distinction géographique en indiquant que la noblesse occupe une position beaucoup plus forte dans la partie occidentale du diocèse, alors qu'à l'est sa part tombe souvent en dessous des 20 %, entre Fougères et Guerches Mais en Basse-Bretagne, les nobles détiennent partout plus du tiers des terres. La situation évolue, néanmoins, au détriment de la noblesse du diocèse de Rennes dont la part recule, d'après les rôles du vingtième en 1751, à 18,2 % au milieu du siècle. Cette diminution de la propriété nobiliaire se traduit notamment dans l'est, là où sa position était déjà la plus fragile. La noblesse maintient, en revanche, ses positions foncières dans le diocèse voisin, celui de Saint-Malo. Le léger effritement de la propriété nobiliaire résulte surtout de ventes de métairies ou de terres par des membres de la moyenne noblesse Plus au sud, un village d'Aunis, Ardillières, traduit bien la richesse foncière de la noblesse. En effet, six propriétaires y possèdent 703 des 1 467 hectares de la commune, soit environ 48 % du s o l
Dans le Midi toulousain, G. Frêche a posé le problème des biens nobles, en signalant qu'ils pouvaient aussi bien appartenir à des nobles,

1. Lemarchand G., op. cit., p. 133.
2. Roupnel G., op. cit., p. 238.
3. Lemarchand G., op. cit., p. 322-323.
4. Jarnoux P., op. cit., p. 163.
5. Jarnoux P., op. cit., p. 313.
6. Julien-Labruyère F., Paysans charentais, La Rochelle, Rupella, 1982, p. 77.

des clercs et même des roturiers. Cependant dans son étude sur le comté de Comminges, au milieu du XVI siècle, R. Souriac précise que sur 423 propriétés 343, donc 80,8 % appartiennent à des nobles et 68 relèvent du clergé (16,1 %). Ainsi la bourgeoisie n'avait, à la veille des guerres de Religion pu s'introduire de manière significative dans la propriété foncière noble puisqu'elle ne détenait alors que 3 % des biens nobles D'ailleurs, les biens nobles dans la chatellenie de Muret semblent, pendant les deux siècles suivants, connaître une légère croissance : 12,3 % vers 1540, 14,6 % dans le plumitif de 1541. Ces derniers chiffres sont voisins des pourcentages de terres nobles dans le bureau d'Auch en 1741 (13,3 %).
La noblesse de robe bordelaise n'hésite pas à acquérir de vastes domaines au détriment de vieilles familles d'épée. Le conseiller Lalande achète 25 000 livres la seigneurie de Beliet. Mieux, le président Pichard, déjà baron de Saucats, achète en 1762 cette seigneurie de Belin et Beliet, puis l'année suivante celle de Salles et celle de Lugo en 1765, soit en tout 1 000 hectares de terres, prairies et pinèdes. Outre les acquisitions de fiefs, les parlementaires s'efforcent d'investir dans

des domaines viticoles. Le président de Ségur possède, en 1755, 415 hectares, dont les deux célèbres vignobles de Lafite et Latour, soit un capital foncier qui approche le million et demi de livres Au contraire, les parlementaires béarnais ne sont pas de grands propriétaires fonciers ; ils attachent néanmoins de l'importance à la possession de domaines qui leur apportent une source de dignité, à défaut de revenus importants. Deux familles détiennent des biens qui dépassent les 200 hectares : les Noguès avec 244 hectares, dont 40 ha de prairies, et les Fanget avec 221 hectares dont une soixantaine en labours
La noblesse provençale conserve des positions foncières solides à la fin du XVII siècle, selon R. Baehrel qui lui attribue 25 à 30 % du sol provençal. Les 9 nobles propriétaires à Roquevaire y contrôlent un quart du sol en 1663. La fraction du sol détenue par les nobles varie, cependant, au milieu du siècle suivant de 25 % aux Baux ou 20 % à Cuges à moins de 10 % à Allauch
A. Soboul montre, lui aussi, la médiocrité relative des biens fonciers de la noblesse en Bas-Languedoc, à la veille de la Révolution. Dans les six villages de garrigue étudiés (fig. 2), les dix nobles ne détiennent que 16,5 % du sol ; les 38 nobles de quatre villages de plaine n'ont que 13,5 % des terres. La vieille noblesse d'épée conserve, cependant, des possessions étendues dans la garrigue : le marquis de Castries a 131

1. Souriac R., Le comté de Comminges au milieu du XVI siècle, Paris, Éditions du CNRS, 1978, p. 140.

2. Aubin G., La seigneurie en Bordelais d'après la pratique notariale (1715-1789), PUR, p. 383-390.

3. Desplat C., Pau et le Béarn au XVIII siècle, Biarritz, J. et D., 1992, p. 549-550.

4. Baehrel R., op. cit., p. 397-398.

hectares à Saint-Geniès, alors que le marquis de Montlaur possède près de 247 hectares Notons une différence dans la plaine où la noblesse de robe y accorde toute son attention. La superficie moyenne des propriétés de la noblesse de robe s'élève à 46 hectares contre 33 seulement pour l'ancienne noblesse. A. Soboul donne l'exemple du village de Mauguio où les nobles contrôlent 15,6 % du terroir : ici, deux robins disposent respectivement de 116 et 108 hectares

Fig.2 : Répartition de la propriété dans la garrigue montpelliéraine

D'après A. Soboul,
op. cit., p. 106-107

La propriété de la bourgeoisie

De nombreux historiens ont décrit le schéma de la conquête des terres par une bourgeoisie qui aspire à devenir rentière du sol. Le bourgeois reste, certes, un roturier par opposition aux ordres privilégiés que nous venons d'étudier, mais comme il aspire à vivre de ses rentes, il se préoccupe, soigneusement, de ses placements fonciers. P. Goubert montre comment les bourgeois de Beauvais ont su profiter des difficultés de la paysannerie confrontée à la pression fiscale et aux crises économiques du XVII siècle pour se constituer une coquette fortune foncière. Il cite le cas d'un officier, membre de l'Élection, Toussaint Foy, qui transforme un millier de créances, la plupart consenties pendant la période de la Fronde, en acquisition de terres. La part détenue par la bourgeoisie dans la répartition des terres semble, néanmoins, relativement limitée si l'on se fie aux indications fournies par

l'enquête de 1717 qui a abouti à l'arpentement de 37 paroisses de l'élection de Beauvais : la propriété bourgeoise concernerait à peine 14 % des terres alors que la part de la noblesse reste élevée (23 %) ; en fait une bonne partie de ces propriétaires bourgeois ont saisi les possibilités de l'anoblissement.

Près de Toulouse, à l'Isle-en-Dodon, la bourgeoisie qui contrôlait déjà au XVI siècle près d'un tiers du terroir accentue son emprise,

1. Soboul A., op. cit., p. 34.
2. Soboul A. , op. cit., p. 35.
3. Goubert P., op. cit. p. 182.

surtout au détriment de la paysannerie pour détenir, à la mort de Louis XV, plus de la moitié du terroir (54,6 %). Il s'agit de bourgeois mais aussi de marchands dont le plus aisé contrôle une quarantaine d'hectares

En Bas-Languedoc, la bourgeoisie s'intéresse peu à la possession du sol pierreux des garrigues car elle ne détient qu'un vingtième des terres (5,7 %). Au contraire la propriété bourgeoise devient beaucoup plus importante dans la plaine montpelliéraine où elle occupe le quart du sol. L'exemple du village de Mauguio montre bien l'intérêt des Montpelliérains pour la terre puisqu'ils contrôlent plus d'un cinquième du terroir (21,1 %) de cette localité. Parmi ces bientenants forains figurent aussi bien des négociants ou des marchands que des hommes de loi, avocats et procureurs. Dans le Gâtinais septentrional, J. Dupaquier donne des proportions équivalentes pour la bourgeoisie puisqu'elle y détient 23,4 % des propriétés. On assiste, ici aussi, à une concentration de la propriété bourgeoise à proximité des villes et surtout dans les riches terres limoneuses de la partie occidentale du Gâtinais où elle dépasse les 40 % (42 % à Ury, 45 % à Obsonville) ; sa part est très réduite, au contraire, dans les zones pauvres. J. Dupaquier insiste, également, sur le contraste géographique lié à la qualité des terres : les riches terres du Gâtinais occidental appartiennent à des bourgeois de Paris, de Fontainebleau ou de Melun, tandis que la bourgeoisie locale se montre présente dans le Gâtinais oriental. En pays chartrain, M. Vovelle établit une distinction dans le comportement de la bourgeoisie de cette ville La bourgeoisie chartraine, bourgeois, hommes de loi et commerçants, se fait beaucoup plus pesante dans la commune de Verles-Chartres (fig. 3), située à proximité de la ville, où elle détient 31 % du terroir que dans des communes plus au nord de Chartres : là sa part se limite à un quart du sol et parfois à moins d'un cinquième.

Fig. 3 : Répartition de la propriété aux environs de Chartres

1. Souriac R., op. cit., p. 161-165.
2. Vovelle M., op. cit., p. 213-226

La bourgeoisie rennaise peu présente dans le diocèse de Rennes, au début du règne de Louis XV renforce considérablement ses positions : alors que les Rennais contrôlaient seulement 5 % des terres en 1735, d'après les rôles du dixième, ils en détiennent le double au moment de la Révolution Cet intérêt pour la moyenne propriété est beaucoup plus le fait des hommes de loi, procureurs et avocats, que des marchands. Notons un intérêt plus vif de la bourgeoisie des villes moyennes, Vitré et Fougères pour la terre. Les Vitréens détiennent plus de 10 % des terres dans une quinzaine de paroisses des environs au milieu du siècle ; cette proportion monte à 30 % pour sept paroisses au-

tour de Vitré. La bourgeoisie de ces villes moyennes pèse donc sur les structures foncières. La bourgeoisie citadine intervient surtout dans la première moitié du XVIII siècle pour acquérir des exploitations entières. La bourgeoisie rurale, notaires ou procureurs fiscaux, se contente, pour sa part, d'intervenir pour l'acquisition de maigres parcelles
La bourgeoisie a donc renforcé sa richesse foncière, notamment au détriment de la moyenne paysannerie, tout au long du XVIII siècle.

L a propriété p a y s a n n e

L'évolution de la propriété paysanne au XVIIe siècle
Les ravages des guerres de Religion liés aux allées et venues des troupes, qui se marquent par des vols de bestiaux ou des destructions de récoltes, mais aussi les malheurs du temps, crises de subsistances, comme en 1596-1597, et épidémies meurtrières ont pesé défavorablement sur les exploitations paysannes. Ainsi, dans le pays de Caux en Normandie, les bourgeoisies locales ont tiré profit du marché de la terre au détriment de la petite et moyenne paysannerie réduite à vendre, sous la pression du moment Alors que le prix de la terre connaît une chute de 40 % en valeur nominale par rapport à 1580, seuls les laboureurs les plus aisés peuvent bénéficier des transactions foncières pour accroître leur patrimoine. Le mouvement de dépossession foncière de la paysannerie se poursuit tout au long du XVII siècle dans ce pays de Caux. G. Lemarchand donne, pour le règne personnel de Louis XIV, les exemples d'Hermeville, situé dans l'élection de Montivilliers, et de la paroisse d'Ingouville qui se trouve à proximité du Havre. Dans le premier cas, les taillés ne détiennent que 5,6 % des terres en labour, et 22, 8 % dans l'autre paroisse. Il ne faut, cependant pas généraliser, systématiquement, le phénomène de perte de terres subi par la paysannerie. A Gommerville, toujours dans l'élection de Montivilliers,

1. Jarnoux P., op. cit., p. 362.
2. Jarnoux P., op. cit., p. 314.
3. Bottin J., op. cit., p. 200-201.

les taillés propriétaires conservent encore, en 1670, 78 % de la surface en labour. Les dernières crises de la fin du règne de Louis XIV ont des conséquences dramatiques pour les petits exploitants. Dans 27 paroisses autour de Bacqueville, le nombre des propriétaires, des paysans parcellaires en grande majorité, chute de moitié entre 1709 et 1711. On assiste à un glissement vers la condition de paysans sans terres, à la multiplication des manouvriers.
Jean Jacquart souligne, dans ses recherches, que la situation des ruraux dans la région parisienne montre une nette dégradation au milieu du XVII siècle, par comparaison avec celle, pourtant médiocre, du milieu du XVI siècle. Le morcellement des parcelles et l'endettement croissant du monde rural ont accentué la lente érosion de la propriété paysanne. Ce grand spécialiste de l'histoire rurale dresse un sombre tableau : « Alors que tous les habitants des villages du Hurepoix, vers 1550, semblent avoir possédé au moins une portion de maison et quelques lopins de terre, le nombre de ceux qui ne possèdent rien est certainement assez grand au milieu du XVII siècle ». Plus de la moitié des habitants de Mondeville, 28 sur 51, détiennent moins de 2,5 hectares dans ce village où la part des ruraux s'est maintenue. Mais à Avrainville, la proportion des tenures inférieures à l'hectare est

de 61 % et la part de la propriété paysanne, inférieure à 17 % en 1688, y a connu un véritable effondrement. Bon nombre de propriétaires qui se qualifient de laboureurs ne possèdent que des exploitations inférieures à une trentaine d'arpents, ou à la dizaine d'hectares. En outre certains laboureurs, faute de moyens financiers ne peuvent acquérir le cheval nécessaire pour les labours Ces petites exploitations se réduisent à quelques parcelles de labours et de vignes, obligeant leurs propriétaires à prendre d'autres arpents en fermage.
La crise de la Fronde, particulièrement marquée dans le Bassin parisien, aggrave la condition de la paysannerie. Incapables de faire face au paiement des quartiers de taille, confrontés à leurs arrérages de rentes, les propriétaires ruraux tombent dans la spirale infernale de l'endettement. Les créanciers poussent le paysan endetté à la vente, même si celle-ci prend la forme d'une vente à réméré, ultime espoir de récupérer son bien contre remboursement et règlement des loyaux coûts. Cette crise entraîne une nouvelle concentration foncière au bénéfice des marchands-laboureurs, tandis que les laboureurs modestes vont grossir les rangs des agriculteurs non-propriétaires. Certes, la part des ruraux dans la possession de la terre peut rester stable dans certains lieux, comme à Mondeville-en Gâtinais (57 % en 1660 contre 54 % au milieu du siècle précédent) mais se réduit dans plusieurs villages beaucerons. L'affaiblissement de la propriété paysanne mar-

1. Jacquart J., op. cit., p. 725.

2. Jacquart J., op. cit., p. 353. L'auteur donne l'exemple de G. Crochet, laboureur à Villejuif, qui n'a ni cheval ni charrue en 1630.

que le triomphe de la ville, en particulier celui des parlementaires et autres officiers parisiens qui prennent le pas sur les notables des petites villes d'Ile-de-France.
Le même phénomène affecte les petits laboureurs du Languedoc. Ces derniers doivent affronter la progression des charges dans la première moitié du XVII siècle, notamment la forte augmentation de la taille réelle qui fait plus que doubler, puis le poids de l'endettement aggravé par la baisse des prix agricoles durant la période dite des gros épis, sous le ministère Colbert. Il en résulte une diminution du nombre des taillables, donc des propriétaires, dans la plupart des 32 villages étudiés par E. Le Roy Ladurie Ainsi à Portiragnes, alors que l'on avait assisté à une explosion du morcellement de la propriété, les séries cadastrales montrant un quasi doublement du nombre des petits propriétaires entre 1606 et 1680 (de 107 à 210), un renversement spectaculaire de tendance caractérise la fin du règne de Louis XIV : on assiste à une chute du nombre des petits taillables (151 en 1708) au bénéfice des bourgeois de Béziers ou de Pézenas et au profit de quelques laboureurs On note la même évolution au Bosc où l'effectif des 212 petits taillables inscrits sur le compoix de 1670 se trouve réduit à 148 sur le livre de tailles rédigé en 1732.
R. Baehrel constate cependant que la paysannerie contrôle encore la moitié du sol provençal, à la fin du XVII siècle, avec des variations assez importantes selon les localités, de 40 % aux Baux jusqu'à 55 % du terroir à Roquevaire, en 1663, et 75 % à Allauch

La situation paysanne au XVIIIe siècle

Au XVIII siècle, la propriété paysanne connaît des évolutions

divergentes. Le sort des paysans, quant à la propriété des sols, s'aggrave à proximité des grandes villes. Ainsi dans la banlieue de Bordeaux, à Villenave-d'Ornon les paroissiens de cette localité détiennent seulement 54 hectares contre 384 hectares contrôlés par des Bordelais. Ces derniers n'hésitent pas à investir à plusieurs dizaines de kilomètres, comme le montrent, en 1789, les rôles d'imposition d'une localité du Cubzadais, Saint-Gervais : sur les 25 privilégiés, 21 résident à Bordeaux G. Frêche souligne que le même grand mouvement de concentration foncière s'accélère, en Haut-Languedoc, après la Régence pour se poursuivre jusqu'à la fin du siècle. Dans un rayon de 15 à 20 km autour de la capitale de la généralité, la domination de la propriété toulousaine s'exerce sans partage au point de contrôler plus des trois-

1. Le Roy Ladurie E., Les Paysans de Languedoc, Paris, SEVPEN, 1966, p. 567-569.
2. Le Roy Ladurie E., op. cit., p. 573-574.
3. Baehrel R., op. cit., p. 400.
4. Poussou J.-P., Bordeaux et le Sud-Ouest au XVIII siècle. Croissance économique et attraction urbaine, Paris, J. Touzot, 1983, p. 293.

quarts des terroirs Si les paysans moyens, connus dans cette région sous le nom de ménagers, connaissent des difficultés, la situation des paysans parcellaires devient catastrophique et aboutit à un fort développement du nombre des cultivateurs sans terres. Un examen des 479 plus forts contribuables du diocèse civil de Rieux, à propos du vingtième des biens ruraux en 1750 montre que les 22 laboureurs et ménagers ne représentent que 5 % de l'ensemble. L'accaparement de l'essentiel de la propriété par des notables extérieurs aux villages du Vendômois, notamment des bourgeois de Blois et de Vendôme, se fait au détriment des paysans : ces derniers ne détiennent que 9 % du sol à Choue dans le Perche, et 15,8 % à Villeromain situé dans la Beauce.
Au début de la guerre de Sept Ans, les laboureurs bourguignons maintiennent leurs positions en ce qui concerne la répartition de la propriété foncière mais avec une concentration au sein de leur groupe. Toutefois dans le quart de siècle qui suit, l'on assiste à un mouvement de dépossession des petits paysans de Bourgogne.
Même dans des régions réputées pauvres ce recul de la propriété paysanne s'accélère. A Sennely, village à la jonction de la haute et de la basse Sologne, qui souffre d'un sol pauvre trop humide, les deux dernières locatures, exploitations de quelques hectares, détenues par des paysans sont achetées en 1707 et en 1746 par une famille bourgeoise orléanaise, en pleine ascension sociale. Les paysans de Sennely, métayers ou journaliers, se trouvent sans terres ou doivent se contenter d'un lopin. A Journac, en pays limousin, la part de la propriété paysanne recule de 31,5 à 27 %, entre 1742 et 1789, notamment au profit de familles bourgeoises limougeaudes Cependant, en Limousin, à l'exception des zones de forte emprise urbaine, la propriété paysanne reste supérieure au tiers du terroir, parfois même au-dessus de 40 %.
La multiplication des protestations et la consultation des cahiers de doléances de 1789 tendent à faire croire à une élimination de la propriété paysanne. En Bordelais, à Ambarès les habitants dénoncent la mainmise sue les trois-quarts de leur terroir par les officiers des cours supérieures et par les bourgeois bordelais privilégiés car exempts de taille. Les cultivateurs dénoncent le poids des charges et l'ampleur de leur endettement qui les conduit à vendre leurs récoltes à vil prix et

à accepter l'aliénation de leurs biens fonciers.
Dans son étude du Gâtinais septentrional, J. Dupaquier montre que les propriétés paysannes couvrent, avec 14 377ha., une part non négli-
1. Freche G., Toulouse et la région Midi-Pyrénées au siècle des Lumières (vers 1670-1789), Paris, Cujas, 1974, p. 465-475.
2. Vassort J., Une société provinciale face à son devenir : le Vendômois aux XVIII et XIX siècles, Paris, 1995, p. 124.
3. Bouchard G., Le village immobile. Sennely-en-Sologne au XVIII siècle, Paris, Plon, 1972, p. 137.
4. Poussou J.-P., op. cit., p. 294.
geable des paroisses étudiées : 44,4 %. Il obtient les mêmes résultats, aussi bien à partir des terriers, états de section et des rôles de vingtièmes (44,39 %) qu'avec l'utilisation des rôles de taille (42,85 %)
Mais il faut noter des disparités liées à la qualité des terres : la part des paysans s'avère forte dans les zones de vignoble et dans la « Champagne gâtinaise » caractérisée par une grande pauvreté du sol ; au contraire, la propriété paysanne n'occupe qu'une place réduite dans les riches terres limoneuses du Gâtinais occidental.
L'analyse des compoix de la campagne montpelliéraine par A. Soboul révèle que la propriété paysanne s'est maintenue surtout sur les sols pauvres de la garrigue : 57, 3 % des terres ; mais près des deux tiers de ces paysans (62,4 %) ne pouvaient espérer vivre sans ressources d'appoint. Dans la plaine, la propriété paysanne se réduit à 22,6 %.
Au contraire en Alsace, durant le XVIII siècle, la propriété paysanne connaît une avancée lente mais continue. Cette progression se réalise tant au détriment de la noblesse que de la bourgeoisie. Les nobles désargentés, en raison d'un train de vie ruineux, se voient contraints d'abandonner une partie de leurs biens-fonds ruraux à des laboureurs aisés. D'autre part, la bourgeoisie citadine semble vouloir se désengager de la terre en profitant de la forte poussée des prix. L'appropriation paysanne se fait surtout dans la seconde moitié du XVIII siècle, à la recherche de terres de labour. Mais les laboureurs doivent tenir compte de la concurrence d'une bourgeoisie rurale et acquérir des biens, souvent à un prix élevé. En fait ces progrès de la propriété paysanne restent très limités dans la plaine d'Alsace. La multiplication des micro-propriétaires pénalise beaucoup moins le cultivateur alsacien, selon J. M. Boehler qui fixe le seuil d'autonomie d'une exploitation à l'hectare

L'exiguïté de la propriété paysanne

En se référant à l'exemple de Caudrot, dans la vallée de la Garonne, J.-P. Poussou indique que la pulvérisation de la propriété paysanne reste une donnée ancienne. En effet près des deux tiers des propriétaires de cette paroisse possèdent moins d'un hectare et disposent d'une superficie moyenne de 33,8 ares en 1628. Ils exploitent donc un lopin de terre et une pièce de vigne, outre le jardin attenant à la maison.
Dans le Gâtinais, le rapport entre la surface totale et le nombre de propriétaires révèle la médiocrité de la superficie moyenne paysanne : 3 hectares et 26 ares. Il est vrai que 55,3 % des propriétaires disposent de moins d'un hectare et 87,4 % détiennent des biens d'une superficie
1. Dupaquier J., op. cit., p. 207.
2. Boehler J.-M., La paysannerie de la plaine d'Alsace (1648-1789), Strasbourg, PU, 1994, p. 596-642.

3. Poussou J.-P., op. cit., p. 295.
qui n'excède pas cinq hectares. A partir de l'étude de neuf paroisses, J. Dupaquier trouve des chiffres légèrement inférieurs pour le Gâtinais Orléanais : la superficie moyenne des propriétés paysannes s'établit à 2 hectares 75 ares, avec une proportion équivalente de petits paysans parcellaires, puisque 55,5 % d'entre eux détiennent moins d'un hectare. De même dans l'examen de la matrice de la contribution foncière, en 1791, de Villeromain, ce village beauceron en Vendômois, figurent 55 propriétaires résidents, alors que la paroisse ne compte qu'une soixantaine de feux tout au long du siècle ; J. Vassort en conclut que la propriété paysanne y est générale, mais qu'il s'agit donc d'une toute petite propriété. D'ailleurs 10 cotes de ruraux, seulement, dépassent les 80 livres, ce qui correspond à cinq hectares
Dans le Bas-Languedoc, A. Soboul prend l'exemple de Villeneuve-lès-Maguelonne pour souligner l'exiguïté de la propriété paysanne : les 61 cultivateurs qui détiennent moins d'un hectare et les 102 qui en détiennent moins de cinq (2,3 ha. en moyenne) ne peuvent vivre du seul travail de leur lopin, alors qu'une faible minorité (12,8 %) dispose du seuil minimal de 5 hectares pour vivre dans une certaine indépendance2.
L'hétérogénéité des paysans propriétaires
Il existe de grandes disparités entre les propriétaires paysans.
Le XVIII siècle se caractérise par une concentration de la richesse paysanne. G. Lemarchand met en évidence ce phénomène dans le pays de Caux, avec la mention sur les rôles de taille de laboureurs ou marchands-laboureurs qui détiennent quarante à cinquante hectares. Le terme de laboureur recouvre, dans l'ensemble du royaume, des réalités sociales différentes mais désigne dans cette région du pays de Caux, comme le précise J. Bottin, la partie supérieure de la paysannerie : un laboureur possède quelques acres de terre et le matériel pour exploiter les fermes des exploitations seigneuriales. Dans le Beauvaisis, P. Goubert signale que les laboureurs, qui tout en exploitant en fermage disposent de terres, en possèdent rarement plus d'une dizaine d'hectares. Il mentionne, certes, les trois laboureurs du village de Goincourt qui possèdent, vers 1680, chacun 10 à 16 hectares mais oppose le cas d'Espaubourg, situé en plein cœur du pays de Bray, où les six laboureurs disposent au total de 42 hectares Le laboureur qui possède la plus grande superficie en Beauvaisis a 32 hectares labourables et 2,5 hectares de bois-taillis. Mais ces laboureurs constituent des cas très minoritaires dans le monde paysan du Beauvaisis. Il faut in-
1. Vassort J., op. cit. p. 122-123.
2. Soboul A., op. cit., p. 40.
3. Bottin J., op. cit., p. 252.
4. Goubert P., op. cit., p. 184.
clure dans cette élite rurale les fermiers d'Ile-de-France qui sont de véritables entrepreneurs de cultures.
Dans la France méridionale, le sort du laboureur paraît beaucoup moins enviable. Ce terme de laboureur pose d'ailleurs des problèmes de définition comme l'ont souligné G. Frêche puis A. Contis le laboureur n'étant pas toujours un paysan exclusivement propriétaire comme le ménager, qualificatif qui se développe dans la seconde moitié du XVIII siècle, mais pouvant désigner aussi un métayer (laboureur-

colon partiaire). Anne Zink montre que dans le village d'Azereix, situé dans la vallée de l'Adour à une vingtaine de kilomètres des contreforts pyrénéens, les laboureurs possèdent des exploitations d'une superficie beaucoup plus médiocre. Elle situe la limite inférieure où les chefs de famille ne sont plus qualifiés de laboureurs à 26 journaux, soit 5,6 hectares. Non loin des Pyrénées, le livre-terrier de Montesquieu-Volvestre, en 1662, révèle cependant l'assise foncière de quelques familles de ménagers. Le plus important, Antoine Delage, détient 111 séterées de terre tandis qu'un autre membre de cette famille, Pierre Delage, exploite une quarantaine de séterées. Cette famille ne constitue pas un cas exceptionnel, car dans le même consulat les Rafanel disposent d'un solide patrimoine familial : Bertrand contrôle une propriété de 94 séterées, Georges, 43 et le dénommé Jean, 89 séterées au lieu le Rouge Ces propriétaires-exploitants conservent leurs positions au XVIII siècle, en raison de l'éloignement des élites toulousaines ; la concurrence exercée par les notables toulousains ne se fait vraiment sentir que dans les paroisses les plus rapprochées du chef-lieu de la généralité. La taille des exploitations semble être un critère de distinction entre les laboureurs et les ménagers si l'on prend le cas de Graulhet, à une soixantaine de kilomètres à l'est de Toulouse, dans le diocèse de Castres. D'après le compoix établi dans cette localité en 1783, les 141 ménagers disposeraient en moyenne de 9,5 hectares, le plus aisé disposant de 46 hectares. Mais si l'on élimine les ménagers forains, propriétaires qui résident hors de ce consulat, le ménager graulhétois possède, en moyenne, 10,5 hectares. Or les 80 laboureurs graulhétois ne détiennent que 355 hectares, soit environ 4,5 hectares par propriétaire. Le terme de laboureur désigne donc, ici, un propriétaire disposant de terres d'une superficie relativement réduite et morcelée en nombreuses parcelles

1. Freche G., op. cit., p. 324-325.

2. Contis A., Graulhet au XVIII siècle (1710-1792), Familles, Fortunes, Mentalités, Thèse de 3e cycle, UTM, 1985

3. Minovez J.-M., op. cit., p. 64-66.

4. Contis A., op. cit.,

L'examen de rôles du vingtième de localités du Bassin d'Arcachon dressés en 1757, nous a conduit à des conclusions identiques. Les laboureurs les plus aisés disposent de 8 à 9 hectares répartis en terres labourables et en landes qui servent de pacage aux troupeaux de moutons, avec quelques bois de pins ; le contrôleur inclut dans cette même catégorie des laboureurs des cultivateurs qui détiennent moins de cinq hectares, en raison d'une superficie équivalente en terres de labour.
On pourrait rapprocher du groupe des laboureurs de la France méridionale la catégorie des haricotiers, nombreuse dans le sud du Beauvaisis. P. Goubert évalue à 4 hectares la taille moyenne de leurs biens-fonds, principalement des labours mais complétés par quelque pré ; il signale que l'« haricotier », pour faire subsister sa famille, devait doubler l'étendue de son exploitation en prenant des terres en ferm a g e Face à la mauvaise récolte, faute de moyens financiers, l'haricotier se trouve contraint d'emprunter. P. Goubert rattache à cette catégorie le groupe des artisans ruraux, charpentiers, charrons, maréchaux, tailleurs d'habits, etc.
La plupart des propriétaires paysans sont des très petits propriétai-

res, paysans parcellaires ou propriétaires lopiniers. Nous ne donnerons que quelques exemples en renvoyant le lecteur au paragraphe sur l'exiguïté de la propriété paysanne. A Goincourt, village situé à une lieue de Beauvais, 72 des 98 paysans propriétaires, vers 1680, disposent de moins d'un hectare Dans le diocèse de Rennes, la micro-propriété est partout présente, notamment dans le sud-ouest de cette zone ; il en est de même dans l'évêché de Saint-Malo, où les propriétaires roturiers sont partout très nombreux. La propriété est également pulvérisée en Guyenne, aussi bien dans l'Agenais que dans le Bordelais. Au milieu du siècle, à Clairac, 70 % des agriculteurs disposent de moins d'un hectare. Pourtant, dans les paroisses du bassin d'Arcachon que nous avons étudiées le tableau de ces localités (fig. 4) montre que la proportion des propriétaires qui disposent de biens-fonds inférieurs à un hectare tombe à 30 % (tableau).

1. Contis A., « La propriété foncière en pays de Buch au XVIII siècle », dans Actes du XLVIII Congrès d'études régionales de la FHSO, Bordeaux, 1997.
2. Goubert P., op. cit., p. 191-193.
3. Goubert P., op. cit., p. 184.
4. Jarnoux P., op. cit., p. 180.
5. Contis A., art. cit. p. 200.

d'après A. Contis, art. cit., p. 200

Le grand morcellement de la propriété permet à de nombreux manouvriers ou brassiers, en dépit de leur très grande pauvreté, de conserver des lopins de terre. Le livre terrier de Montesquieu-Volvestre, dans la région toulousaine, établi au début du règne personnel de Louis XIV, indique qu'il s'agit de très petits propriétaires : rares sont les brassiers qui peuvent s'enorgueillir de détenir des biens de plus de 20 séterées. Ces brassiers voient leurs effectifs grossir au XVIII siècle. La moitié de la population paysanne du diocèse de Rieux relève de ce statut de brassier en 1734 Cet accroissement se répercute sur la propriété de ces propriétaires lopiniers. L'exemple de Sempesserre, village gascon, souligne ce déclin de la propriété foncière des brassiers entre le milieu du XVII siècle et la veille de la Révolution, car le nombre de possédants de cette catégories se réduit de 70 à 39, tandis que la superficie possédée globalement par cette catégorie chute de près de la moitié, de 49 à 29 hectares

Conclusion

Malgré l'édit du 17 mai 1563 puis les diverses aliénations octroyées par bulle pontificale, l'Église maintient sa puissance foncière sous l'Ancien Régime. Durant le XVII siècle, les communautés religieuses n'ont pas seulement cherché à récupérer les biens aliénés mais ont, dans bien des régions, profité des circonstances pour arrondir leurs domaines. En revanche, au XVIII siècle, le clergé se contente de maintenir ses possessions en l'état. Les positions du clergé, à la veille de la Révolution, paraissent, cependant, plus solides dans le Nord (22 % en Artois) et le Bassin Parisien (20 % en Brie et en Beauvaisis) que dans la France méridionale, où la propriété ecclésiastique ne dépasse guère

1. Minovez J.-M., op. cit., p. 72-73.
2. Poussou J.-P., op. cit., p. 296.

5 % de la superficie des terres tant en Languedoc ou dans le Quercy qu'en Provence (6 %). Entre ces deux approximations, la part occupée

par les biens-fonds du clergé en Bourgogne et dans le Gâtinais semble correspondre à la moyenne nationale estimée à 10 %. Rappelons que la propriété ecclésiastique est d'autre part souvent orientée vers le maintien de la possession de grands domaines, dans les terres fertiles de Picardie, notamment en Beauvaisis, et d'Ile-de-France, aussi bien dans le Hurepoix qu'en Brie et Beauce ; elle est, en revanche, beaucoup plus morcelée en Alsace. Mais si les grands établissements religieux comme l'abbaye de Cîteaux ou le chapitre cathédral de Chartres possèdent des milliers d'hectares, curés ruraux et vicaires doivent se contenter de quelques hectares comme les fabriques des églises de village.
L'ancienne noblesse a souffert à la fin du XVI siècle et dans la première moitié du XVII siècle. Le relais a été pris, désormais, par une noblesse parlementaire avide de grands domaines qui poursuit sa politique d'acquisitions foncières tout au long du XVIII siècle, accordant notamment son attention à des parcelles dans une politique de remembrement, à de grandes exploitations ou aux domaines viticoles réputés. Mais la noblesse de Cour conserve d'immenses fortunes foncières. Très importante dans l'Ouest (environ 1/3 des terres en Bretagne et près de 40 % en Vendée et en pays de Caux) ainsi que dans le Bassin Parisien (notamment en Brie) où elle contrôle environ le tiers du sol, la propriété nobiliaire semble occuper des positions moins fortes dans le centre et le sud du royaume : elle occupe moins d'un cinquième des terres en Provence et avoisine les 16 % en Limousin et dans les campagnes montpelliéraines. On peut, au total, attribuer à la noblesse moins du quart des terres du sol français à la veille de la Révolution, peut-être même un pourcentage voisin de 20 %.
La propriété bourgeoise n'a cessé de s'étendre sous l'Ancien Régime. La bourgeoisie a tiré profit de l'appauvrissement d'un certain nombre de hobereaux au lendemain des guerres de Religion. E. Mireaux a cependant signalé un ralentissement de l'investissement foncier de cette bourgeoisie citadine, dans la Brie, pendant le dernier quart de siècle du règne personnel de Louis XIV. Les possessions foncières de la bourgeoisie, tant citadine que rurale, restent assez importantes à la fin du XVII siècle ; P. Goubert fixe une proportion minimale de 14 % dans 37 paroisses du Beauvaisis en 1717 et R. Baehrel lui attribue le cinquième du sol provençal, pourcentage identique à celui de la propriété bourgeoise en terre briarde. La bourgeoisie a renforcé son emprise foncière au XVIII siècle, principalement au détriment de la paysannerie, mais aussi aux dépens de quelques membres de la petite noblesse. La proportion des terres bourgeoises dépasse, désormais, souvent les 20 %