

Premières lignes d'une recherche collective :

L'APPROPRIATION FONCIERE CITADINE DANS LA REGION
RHONE-ALPES du XIVE au XXe SIECLE.

par Gilbert GARRIER

Ce thème de recherche collective a été retenu, parmi d'autres projets, parce qu'il paraissait le plus susceptible de recouper les travaux achevés et surtout actuels d'une bonne dizaine de chercheurs de notre Centre (1). L'espace géographique est "rhônalpin" au sens très large, s'étendant du Nord au Sud depuis le Brionnais et le Mâconnais jusqu'au Vivarais, de l'Ouest à l'Est depuis le Velay et le Forez jusqu'à la Bresse, au Dauphiné et aux Savoies. Il recouvre tous les types de villes, de la métropole lyonnaise aux gros bourgs ruraux ; il abrite en particulier une gamme très variée de villes petites et moyennes, aux fonctions diverses, dont l'emprise exercée sur les campagnes environnantes peut constituer la meilleure mesure de leur puissance et de leur rayonnement.

Que faut-il, au préalable, entendre par citadin ? La nature des sources, notariales, fiscales, cadastrales, impose de considérer le domicile urbain indiqué.

(1) Rappelons les thèses publiées :

M. T. Lorcin : " Les campagnes de la région lyonnaise aux XIVE et XVe siècles ", 1974.

S. Dontenwill : " Une Seigneurie sous l'Ancien Régime ", 1973

G. Durand : " Le patrimoine foncier de l'Hôtel-Dieu de Lyon (1482-1791) ", 1974

P. Goujon : " Le vignoble de Saône-et-Loire au XIXe siècle (1815-1870) ", 1973

G. Garrier : " Paysans du Lyonnais et du Beaujolais, 1800-1970 ", 1973

J. Merley : " La Haute-Loire de la fin de l'Ancien Régime aux débuts de la Troisième République, 1776-1886 ", 1974.

et les recherches en cours pour les XVIIe et XVIIIe siècles : B. Bonnin sur les campagnes dauphinoises, G. Sabatier sur le Haut-Languedoc des montagnes, Georges Durand sur la vigne et les vigneron du Lyonnais et du Beaujolais (XVIIe-XVIIIe), Serge Dontenwill sur le Brionnais. Pour le XIXe siècle, P. Goujon sur le Mâconnais et le Chalonnais, D. Darve sur la moyenne Maurienne et R. Estier sur le Roannais.

Cette définition, très large, inclut par exemple, sous l'Ancien Régime, la noblesse rurale à double résidence et à fonctions (militaires, judiciaires, administratives, etc) exercées en ville, ainsi que les communautés religieuses, les hôpitaux et hospices. Faut-il être strict sur les limites de la ville, lorsque des remparts non entretenus ne constituent pas d'autre barrière que celle de l'octroi, comme à Lyon au XVIIIe siècle et que d'authentiques citadins peuplent les faubourgs de la Croix-Rousse, de Vaise et de la Guillotière, bien avant leur rattachement par le décret du 24 mars 1852 ? A cette date, d'ailleurs, et pour toutes les villes, même de petite importance, se pose le problème des communes de banlieue, lorsqu'elles ne sont pas, elles-aussi, annexées. La commune péri-urbaine est à la fois lieu de l'appropriation citadine, par le biais des constructions diverses et des lotissements pavillonnaires et domicile de nouveaux citadins possessionnés ailleurs. Il importe donc de ne pas s'enfermer au départ dans des définitions trop rigides du citadin et de la ville. Sur près de six siècles leurs visages sont trop mouvants. Car nous avons délibérément choisi la très longue durée, du XVe jusqu'aux temps contemporains de la "résidence secondaire".

I - Les objectifs.

Pour chaque région et chaque période retenues :

1. - Retrouver et localiser les propriétés rurales des citadins.

Cet inventaire permettra d'établir une première cartographie, celle des directions d'expansion et des secteurs d'appropriation.

2. - Mesurer la part de cette propriété citadine :

a) par rapport à la ville considérée. On aboutira aux "rayons fonciers urbains" (2).

(2) Voir C. Garrier, op. cit., tome I, pages 528-530, 537-543 et 566-575 ;
tome II, cartes 37 et 40.

b) par rapport au secteur rural investi. On aboutira à la "main-mise foncière urbaine" sur l'espace agricole.

3. - Définir les catégories socio-professionnelles de propriétaires citadins

4. - Caractériser cette propriété citadine :

a) par la forme dominante d'utilisation du sol : propriété forestière, herbagère, viticole, etc.

b) par la présence ou l'absence d'une résidence pour le propriétaire citadin

c) par la présence éventuelle d'éléments de prestige ou de loisirs : parc, pièce d'eau, allée "plantée d'arbres", etc.

Tous ces éléments combinés - s'ils sont fournis par les documents - doivent permettre d'atteindre la nature et la fonction de la propriété citadine : tradition, placement, rapport, prestige, loisirs. Les combinaisons de plusieurs fonctions sont certainement fréquentes.

5. - Mesurer le revenu foncier servi aux propriétaires citadins.

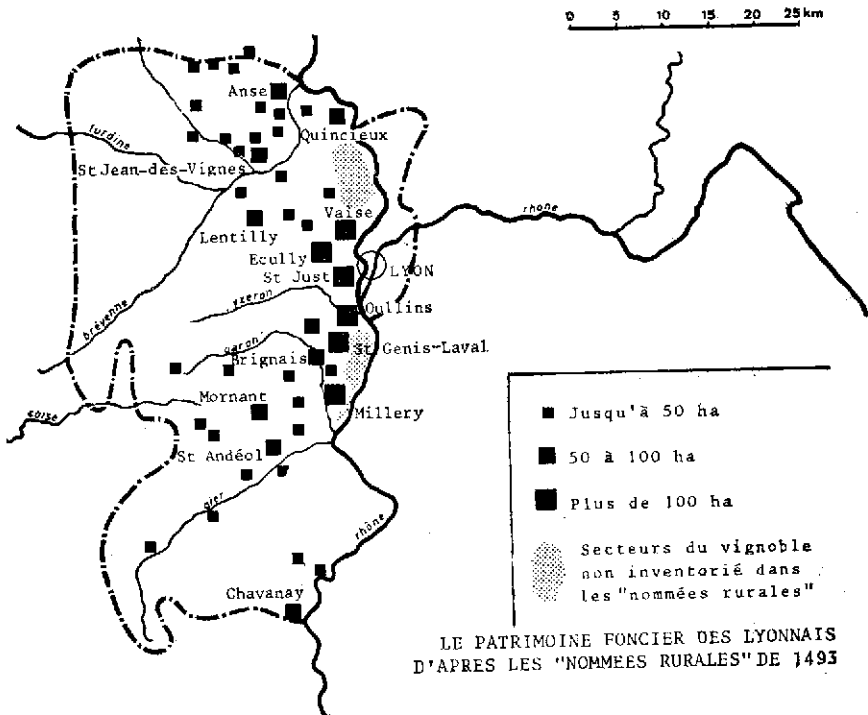
Globalement, cette mesure est à faire dans une double perspective :

a) La rente foncière servie par ses campagnes à une ville, ou, à l'intérieur de cette ville, à telle catégorie de propriétaires (le clergé citadin par exemple, avant 1789)

b) Le prélèvement - en nature ou en espèces - opéré sur le produit agricole brut. L'évasion vers la ville d'une part importante des revenus ruraux.

6. - Situer le propriétaire citadin dans son milieu rural.

Les relations sont-elles de complémentarité ou d'hostilité ? L'opposition est-elle constamment tranchée pendant près de six siècles entre le rentier du sol et les travailleurs du sol ? N'y a-t-il pas des formes subtiles "d'intégration" du citadin à la société villageoise ? Intégration par les "services" (le citadin se fait-il une "clientèle" ?), par le baptême, le mariage et la mort (relever les inhumations au village ?), par la vie politique (le maire-citadin, si "utile" aujourd'hui à "son" village ?), par la fête (et sa forme moderne, le sport), etc (3). Ces direc-



tions de recherche ne sont, pour l'instant, qu'entrevues. Elles supposent d'autres sources que les grands documents sériels, fiscaux, cadastraux, notariaux, qui constituent la matière principale de notre étude.

II Les secteurs de la recherche, les sources et les méthodes :

A) XIV^e et XV^e siècles en Lyonnais (notes communiquées par M. T. Lorcin)

1°) Résultats acquis (4)

Les documents par excellence sont les "nommées" : estimation des fortunes des habitants de Lyon, englobant le "meuble" et la "terre", c'est-à-dire les biens fonciers, immeubles et rentes, dans et hors la ville. On a conservé les nommées de 1337, 1388 (5), 1446 et 1483-93 (6). En 1388, on peut dénombrer 403 familles lyonnaises possessionnées sur la rive droite de la Saône et du Rhône (pour 1600 hectares environ et 105 rentes). En 1493, leur nombre est passé à 849, pour 1900 hectares environ et 640 rentes. La composition de ce patrimoine citadin a évolué : en 1388, on compte 30 % en terres, 15 % en prés et 55 % en vignes ; en 1493, 53 % en terres, 21 % en prés et seulement 25 % en vignes. L'aire occidentale d'appropriation lyonnaise s'étend en 1493 jusqu'à Villefranche au Nord, Tarrare et Saint-Chamond à l'Ouest, Condrieu au Sud. Suivant les paroisses, les Lyonnais détiennent de 10 à 20 % du sol.

(3) Sur la suggestion de G. Durand, une collaboration fructueuse pourrait être établie avec des collègues littéraires, en particulier ceux qui se préoccupent de l'image du rural dans l'esprit du citadin ou de la vision que les ruraux se font des citadins (cf. la thèse de Gabriel Pérouse : "Les nouvelles françaises du XVI^e siècle, images de la vie du temps")

(4) M. T. Lorcin, op. cit., pp. 365-414 et cartes 21 à 24.

(5) Publiées par E. Philippon et Ch. Perrat : "Le Livre du Vaillant des habitants de Lyon en 1388", Lyon, Audin, 1927, 224 p.

(6) Les nommées de 1493 ont dressé un catalogue des biens ruraux des Lyonnais paroisse par paroisse.

sentent l'aboutissement d'une enquête faite dans toute la province par des représentants du Tiers Etat sur les transferts de biens fonciers des roturiers aux privilégiés durant la deuxième moitié du XVI^e siècle. Cette enquête peut donc permettre de dresser un deuxième tableau, un siècle environ après celui de 1474 (9)

C) XVI^e et XVII^e siècles en Lyonnais :

Des recherches très approfondies sur les biens des Lyonnais en plat pays sont actuellement menées par le professeur Richard Gascon et son équipe, à partir des nommées rurales de 1517, de l'enregistrement des mutations foncières dans toute la Sénéchaussée de Lyon et des baux de grangeage.

D) XVII^e et XVIII^e siècles en Dauphiné (notes communiquées par M. Bernard Bonnin).

La seule série de documents permettant de répondre le plus totalement possible aux objectifs de l'enquête pour la totalité de la période et l'ensemble de la province est constituée par les registres cadastraux. Sous le nom de "parcellaires" et de "coursiers", ils répondent au besoin de connaître parcelle par parcelle, en vue du paiement annuel des tailles royales et des charges locales, les biens fonciers de chaque propriétaire en chaque communauté. On peut connaître facilement les "forains", citadins ou ruraux, et savoir pour chacun d'entre eux, le nom, le lieu de résidence, assez souvent la profession ou l'état social. Pour chaque parcelle du bien, on connaît la qualité, la superficie et la valeur fiscale.

Plusieurs parcellaires ont disparu et il subsistera des "blancs". D'autre part, la majorité de ces documents sont encore dans les archives communales et il

(9) Ces documents, conservés par les Archives Municipales de Vienne, sont actuellement en dépôt aux Archives Départementales de l'Isère. Leur dépouillement - pour les seuls biens citadins - exigerait de 5 à 800 heures, en raison des problèmes de lecture.

sera peut-être utile de les rassembler dans les Archives Départementales de l'Isère, de la Drôme et des Hautes-Alpes. Il conviendra de choisir avec soin les villes et les secteurs ruraux qui feront d'abord l'objet d'une enquête (10) qui, si elle devenait exhaustive, ce qui reste malgré tout, un de nos objectifs déterminés, devrait englober quelque 600 communautés rurales et davantage de parcellaires (11). Dans ce dernier cas, il est certain que l'on pourrait aboutir, en raison de l'excellence des documents, à un tableau d'une précision jamais atteinte ni possible ailleurs en France (12).

E) XVII^e et XVIII^e siècles en Velay et Vivarais (notes communiquées par
Gérard Sabatier)

L'étude est possible à partir des documents cadastraux conservés, c'est-à-dire des compoix à degré (13). Pour chaque propriétaire du mandement, les fonds sont énumérés : nature, localisation, confronts, contenance, détail par degrés, estime, allivrement. Outre les délicats problèmes de métrologie, à résoudre, il faut savoir si l'estime se fait sur le revenu ou sur la valeur venale. Dans ces pays de montagnes pauvres, une étude d'après la valeur doit accompagner et rectifier au besoin une étude d'après les surfaces. La documentation est malheureusement assez résiduelle : elle ne permettra pas sans doute l'étude de la propriété foncière citadine autour du Puy. Par contre, plusieurs petites bourgades, com-

(10) L'avant-pays alpin en priorité, s'il a déjà été objet d'étude pour les siècles antérieurs.

(11) Une première estimation, tablant sur 50 heures environ par parcellaire, aboutit tit au chiffre de 30 à 40 000 heures de dépouillement.

(12) D'autres documents moins massifs ne devront pas être négligés, par exemple la "Révision des feux" à la fin du XVII^e siècle (cf. B. Bonnin : "Enquête fiscale et histoire économique et sociale : la Révision des feux en Dauphiné (1697-1706)", Cahiers d'Histoire, 1967 - 1 et 2, pp. 87-95)

(13) Sur les compoix languedociens, voir G. Frêche, Toulouse et la région Midi Pyrénées au siècle des lumières (vers 1670-1789), Paris, Cujas, 1975, pp. 123-141.

me Polignac, Saint-Paulien et surtout Le Monastier, ont conservé d'excellentes tables. Le travail se fera en liaison et en collaboration avec le groupe stéphanois, dirigé par Jean Merley, qui s'est attaché à un inventaire critique de toutes les sources foncières vellaves (14).

F) XVIII^e siècle en Lyonnais et Beaujolais (notes communiquées par Georges Durand).

Quelle que soit la valeur des terriers, leur couverture géographique est trop lacunaire. Denses ici, inexistantes ailleurs, ces documents sont impropres à l'objectif de cette enquête (15). Il faut donc s'adresser à une source d'information plus extensive, les Tables des baux conservées aux Archives Départementales du Rhône dans les séries 2 C et Q. Nous ne connaissons que les propriétés citadines baillées à un exploitant. Nous échappent donc les propriétés citadines en faire-valoir-direct - très peu nombreuses par définition - et celles dont le bail, non passé devant notaire, n'a pas pu être enregistré. Le résumé d'acte qui figure sur la table donne treize informations :

- nom, prénom, qualité, domicile du bailleur
- nature, localisation (paroisse) et revenu du bien (16)
- nom et prénom du preneur
- date du contrat, date de l'enregistrement, nom du notaire et durée du bail.

La source est régulièrement précise et très fiable, car les tables ont justement été dressées pour dépister les tentatives de fraudes. Elle permet, en particulier, de suivre l'évolution des revenus des biens citadins donnés à bail. Pour la période 1750-1830, où existent toutes les tables de tous les bureaux du Rhône, un dépouillement exhaustif, aboutissant à une fiche par domaine ou autre bien baillé,

(14) J. Merley ; "Les sources fiscales de l'histoire économique et sociale du Velay au XVIII^e siècle", Actes du 88^e Congrès des Sociétés Savantes, Clermont, 1963, pp. 783-817.

(15) G. Durand : "Terriers et plans parcellaires. Essai de méthode comparative", Cahiers d'Histoire, 1967 - 1 et 2, pp. 97-103.

(16) La superficie n'est pas indiquée. C'est la seule faiblesse de la source.

nécessiterait un volume horaire de 3 000 à 4 000 heures.

G) XVIII^e siècle en Forez, Roannais, Brionnais (notes communiquées par Serge Dontenwill).

Les tables des baux couvrent le ressort de la plupart des bureaux du contrôle des actes notariés. Les indications fournies sont identiques à celles que précise Georges Durand pour le Lyonnais et le Beaujolais. Outre l'absence des superficies, deux problèmes se posent : celui des contrats oraux, avec reconduction tacite, sans passage devant notaire, dont il faut estimer l'importance, si minime soit-elle ; le relevé des baux dans tel ou tel bureau, en fonction non de la localisation du bien mais de la résidence du notaire.

A défaut des tables, on peut éventuellement relever, dans le registre du contrôle des actes notariés, tous les baux enregistrés pendant une période donnée (10 ans au moins, pour tenir compte des baux de 9 ans). Enfin, lorsque les registres du "centième denier" sont conservés et bien tenus, ils livrent le relevé de toutes les mutations foncières.

Au niveau de l'exploitation des données, pour connaître le montant de l'évasion des revenus fonciers vers la ville, seuls les baux à ferme donnent des chiffres précis. Une méthode reste à définir pour connaître, à peu près, la valeur de la rente foncière retirés des baux à grangeage.

H) Période révolutionnaire :

Outre les éléments statistiques susceptibles d'être fournis par les matrices et les états de section de la contribution foncière (17), les procès-verbaux des ventes de biens nationaux permettent de saisir les transactions portant sur ces biens,

(17) Eparpillés dans les archives communales et les séries S E, L ou P des Archives Départementales, ces documents nous paraissent trop peu nombreux sur l'ensemble de notre région pour être insérés dans notre étude.

qu'il s'agisse de la mise en vente de biens citadins nobles, ecclésiastiques ou même roturiers (biens des "ennemis de la nation") ou des achats effectués par des citadins. Dans l'Isère, le travail de dépouillement et d'exploitation est déjà en partie effectué par le biais des "travaux d'études et de recherche" dirigés par M. M. Chagny et Godel. Il peut être étendu, avec les mêmes méthodes et sur des fiches semblables, aux autres départements alpins (Drôme et Hautes-Alpes) et même à l'ensemble de la région (18). Pour le Rhône, un point de départ commode peut-être trouvé dans l'inventaire dressé par S. Charléty (19).

I) XIXe et XXe siècles pour l'ensemble de la région Rhône-Alpes :

Il est certes possible et sans doute utile de poursuivre l'étude de la propriété foncière citadine à travers les tables des baux : série Q des A. D. et Archives de l'Enregistrement non encore versées (20). Mais il est certain que l'on passe de moins en moins devant notaire pour reconduire un bail ou donner en location un domaine ou un fragment de domaine. La source elle-même risque de nous faire défaut dès le troisième tiers du XIXe siècle.

La propriété foncière citadine peut également se retrouver dans les mutations après décès. Ici, l'indication précise des superficies ne ferait pas défaut. Mais la consultation des archives de l'Enregistrement pose problème pour le XXe siècle. Et surtout on ne saisisait qu'une fraction de cette propriété citadine. D'abord celle qui fait l'objet de transmission successorale après décès, dans l'année

(18) Une estimation de B. Bonnin chiffre à 400 heures par département la durée moyenne du dépouillement.

(19) Sébastien Charléty : "Documents relatifs à la vente des biens nationaux dans le Rhône", Lyon, 1906, R. Schneider, XVIII - 722 pages.

Voir aussi G. Garrier, op. cit., t. 1, pp. 115-125, et t. 2, cartes 12 et 13.

(20) Voir en particulier l'étude de Michel Vovelle : "Structures et répartition de la fortune foncière et de la fortune mobilière d'un ensemble urbain, Chartres, de la fin de l'Ancien Régime à la Restauration". (Revue d'Histoire économique et sociale, vol. XXXVI, 1958, pp. 385-389).

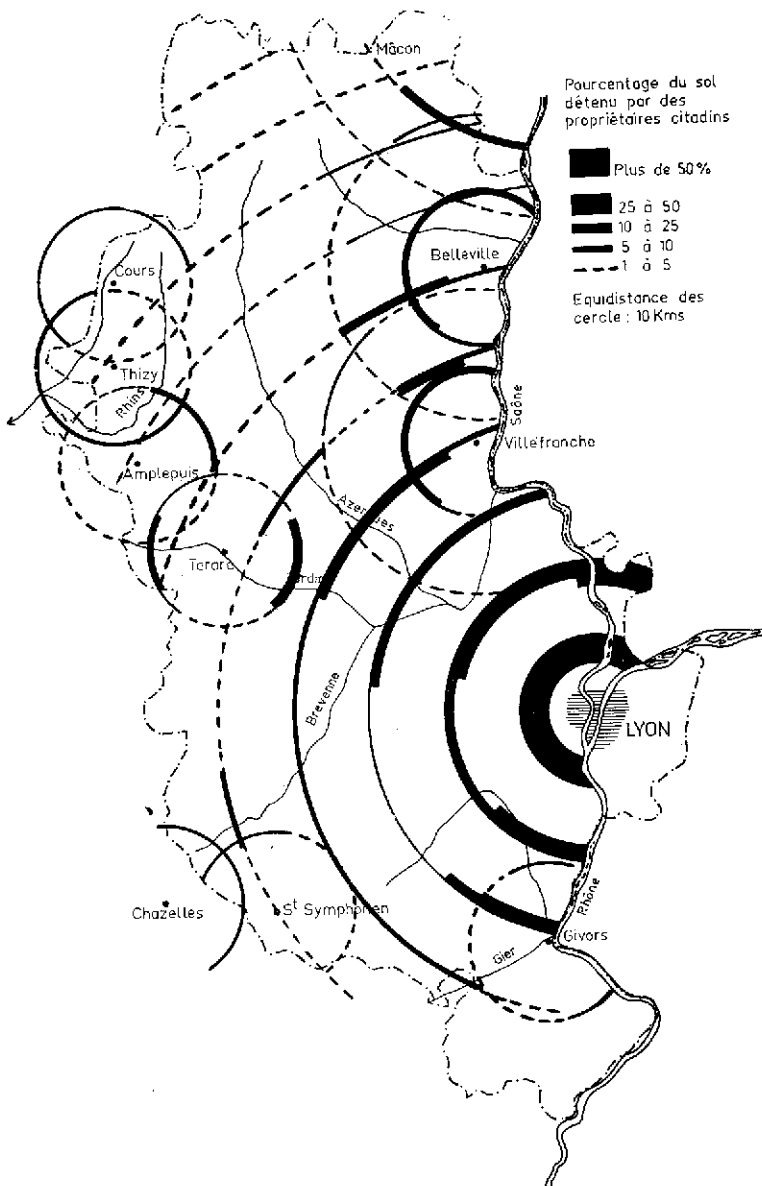
choisie pour la coupe : la part du hasard peut être grande et l'extension de la coupe chronologique à deux, trois, voire cinq années successives, ne la réduirait pas sensiblement. D'autre part, nous ne risquons de saisir qu'une propriété résiduelle, ce qui fait l'objet de la succession, après des donations, des dots et des ventes réelles ou fictives. Il faut bien aussi envisager la fraude, qui peut être importante quand les droits sont élevés pour des successions en ligne indirecte. Enfin n'oublions pas que, jusqu'à la loi du 25 février 1901, les biens immobiliers, donc les propriétés rurales du citadin décédé, sont obligatoirement déclarés au bureau cantonal dont dépend la commune de leur implantation : il nous faudrait donc prospecter systématiquement tous les registres régionaux, sans en être certains de ne pas omettre une part importante et plus lointaine (21). Pour toutes ces raisons, et sans vouloir contester l'exceptionnel intérêt de cette source qui reste irremplaçable pour une étude des fortunes citadines et de la part qu'y tient l'investissement foncier (22), nous ne la retiendrons pas, du moins au premier stade de notre enquête.

Nous avons décidé d'interroger prioritairement les matrices cadastrales. Consultation facile même pour l'époque actuelle, présentation uniforme, fiabilité totale, tous ces critères en font une source hautement "recommandable" qu'il n'est pas utile de présenter ici. Dans le Roannais, sous la direction de Robert Estier, et dans le Mâconnais, sous celle de Pierre Goujon, les premiers dépouillements ont été opérés sans difficulté et avec rapidité (23). Nous avons choisi de

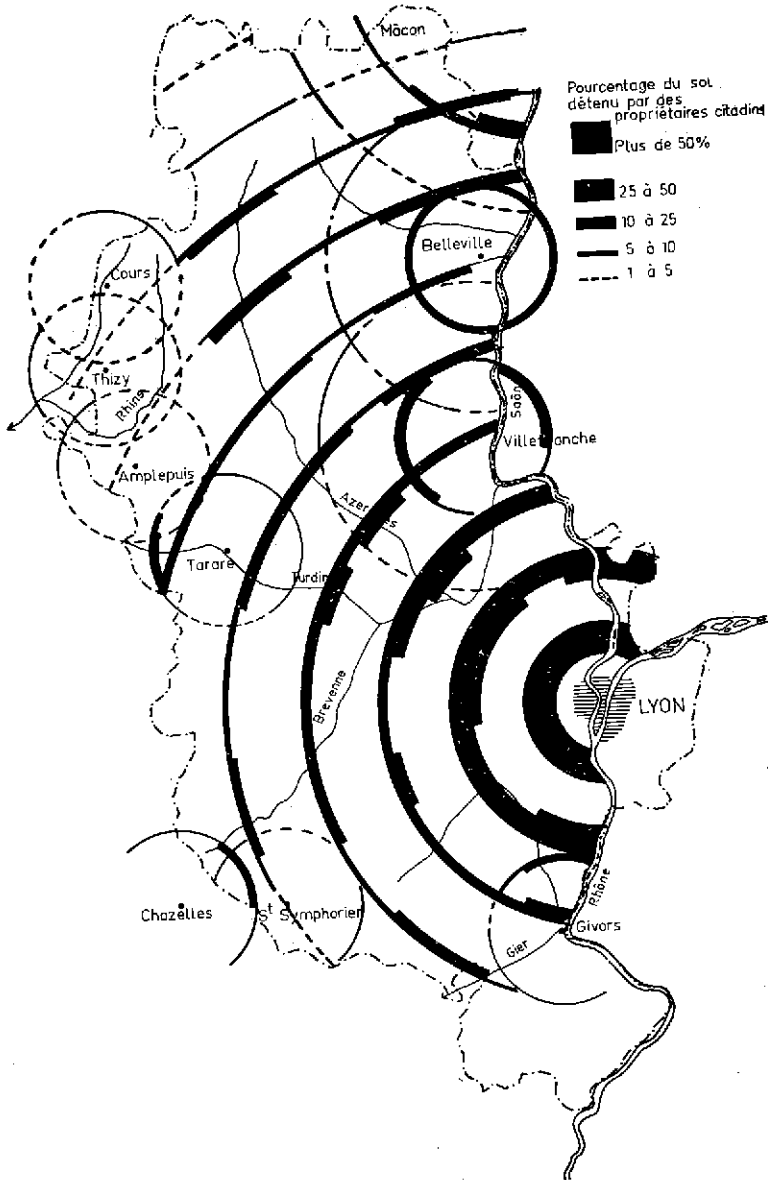
(21) Pour cette critique de la source, nous renvoyons entre autres, aux ouvrages et aux articles méthodologiques bien connus d'A. Daumard, G. Désert et M. Vovelle. Voir aussi G. Carrier, *op. cit.*, pp. 286-289.

(22) Un modèle : Pierre Léon, *Géographie de la fortune et structures sociales à Lyon au XIXe siècle 1815-1914*", Lyon, 1974, Centre d'histoire économique et sociale, 440 pages. Voir en particulier la partie méthodologique pp. 43-51 et l'analyse des fortunes rurales lyonnaises en 1869 et 1911, pp. 231-263.

(23) En généralisant le "coût horaire" du dépouillement de l'arrondissement de Roanne pour 1914 (180 heures pour quelque 130 communes), on peut estimer globalement à 4 000 heures, la durée totale du dépouillement des matrices de 1914



Les rayons fonciers urbains en 1913-1914



Les rayons fonciers urbains en 1963-1964

partir de la matrice "refaite" de 1913-1914 : le "tableau récapitulatif" de chaque folio permet de repérer instantanément le possesseur citadin identifié par son domicile. Dans un deuxième temps et en nous guidant sur le fichier de 1914, nous pourrons repérer les propriétaires citadins de la matrice originelle, dressée entre 1818 et 1840, dans notre région. A ces deux tableaux, pourra se joindre une troisième coupe actuelle (24). Chaque propriété citadine supérieure à un certain seuil (1 ha pour le Roannais, 20 ares en Mâconnais viticole), fait l'objet d'une fiche : nom, prénom, profession (en 1914 au moins), domicile, localisation du bien, superficie, nombre de parcelles, utilisation dominante du sol (25), revenu cadastral, présence éventuelle d'une ou plusieurs habitations. Si l'on se reporte à la liste des objectifs définis plus haut, on constatera qu'il est possible de répondre avec précision aux quatre premiers : ce n'est déjà pas si mal.

Malgré son caractère un peu hétéroclite, le matériel documentaire est donc considérable et de toute première qualité. Par sa richesse il impose et cautionne la très longue durée. Il nous permet de jouer à la fois sur les tableaux ("nommées", révision des feux, parcellaires, matrices cadastrales) et sur les longues "plages" chronologiques (testaments, registres de lods et ventes, tables des baux). Il offre deux angles de vue : ou bien, on se place dans la ville et l'on mesure son rayon foncier ("nommées", testaments, mutations après décès), ou bien, plus souvent, on se situe dans le milieu rural et on mesure le degré, l'origine et la

(24) Pour cette étude contemporaine, très souhaitable, des problèmes se posent (cf. G. Garrier, *op. cit.*, pp. 563-575, et les thèses des géographes, en particulier H. Elhai sur la Haute Normandie, R. Brunet sur les campagnes toulousaines, R. Dugrand sur le Bas-Languedoc, B. Kayser sur la Côte d'Azur) mais d'autres sources s'offrent, par exemple les enquêtes du Centre d'Etudes Rurales de la Région du Sud-Est ou, dans les Archives Municipales, les dossiers des permis de construire. A ce niveau, une collaboration avec les géographes paraît s'imposer.

(25) Sur le modèle proposé par Georges Durand : "Les exploitations agricoles et leurs combinaisons culturelles. Essai d'analyse par un treillis de simplexe" (Bulletin du Centre, 1972 - 4, pp. 55 - 76).

nature de l'appropriation citadine, d'où qu'elle vienne. En fait, les deux approches ne sont pas contradictoires mais bien complémentaires. Une vision large, chronologiquement, géographiquement mais aussi méthodologiquement est absolument nécessaire à la portée et à la valeur scientifique de cette enquête.

Encore faut-il que les moyens financiers qui ont permis le modeste démarrage des premiers dépouillements, nous soient très largement octroyés : nos premiers besoins pour les trois années à servir excèdent 20 000 heures. Faut-il voir plus qu'un heureux présage dans la demande d'inscription de cette enquête au VIIe Plan au titre des programmes de recherche pluri-annuels de l'Université Lyon II ?