



Ecole Normale Supérieure
Département d'Histoire
45, rue d'Ulm
F 75230 Paris Cedex 05

François Menant

<http://www.histoire.ens.fr/-Francois-Menant-.html>

Séminaire « Campagnes européennes du Moyen Âge »

Introduction :
La terre et les hommes,
aux fondements de l'histoire rurale du Moyen Âge

8 et 15 novembre 2013

1. Paysages ruraux et régimes agraires de l'Europe médiévale	2
1.1. Les historiens des paysages	2
1.2. Les grandes régions naturelles et leur état au Moyen Âge.....	3
a) Méditerranée	3
b) Plaines céréalières de l'Europe du Nord	4
c) Montagnes	4
d) Les pays de bocage et d'habitat dispersé	5
1.3. Confrontation Nord-Sud et réseaux d'échanges interconnectés	6
a) Campagnes du Nord et du Sud.....	6
b) Grand commerce, commercialisation locale et interconnexion	6
2. La terre : modes de propriété et d'exploitation	7
2.1. Terres collectives et appropriation, inculte et défrichements.....	7
2.2 A qui appartient la terre ?	8
a) Les formes de possession	8
b) La propriété ecclésiastique, stabilité et expansion	8
c) La propriété aristocratique, ses malheurs et ses transferts.....	9
d) L'alleu paysan et ses destinées contrastées	10
2.3. Le marché de la terre	10
a) Le statut des terres et les difficultés à évaluer leur prix	10
b) Housse et disparité des prix fonciers	11
c) La terre, valeur symbolique et sociale	12
3- Les formes d'exploitation	12
3.1. Le domaine biparti carolingien et son déclin	12
3.2. L'évolution vers de nouvelles formes d'exploitation (XIe-XIIIe s.)	12
3.3. L'affermage	13
3.4. Exploitation directe et métayage.....	13
3.5. Les profits de l'exploitation : Thierry de Hireçon et les fermiers d'Ile-de-France	14

1. Paysages ruraux et régimes agraires de l'Europe médiévale

1.1. *Les historiens des paysages*

Je me plie dans cette première partie de l'introduction au séminaire à un exercice incontournable des travaux d'histoire rurale à la française : la présentation du cadre géographique, avec les contraintes et les différences qu'il impose entre régions ou micro-régions. Les « grandes thèses » du XXe siècle ont, l'une après l'autre, cristallisé un modèle de référence à la géographie qui exprime l'intimité séculaire entretenue dans notre pays (et propre aux historiens français) entre les deux disciplines, histoire et géographie¹. En pratiquant à mon tour l'entrée en matière géographique, je suis cependant bien conscient que la conception de l'espace que peuvent se faire les médiévistes d'aujourd'hui est en train de se transformer profondément², et avec elle leur rapport avec la traditionnelle introduction géographique à l'exposé de leurs recherches.

Le modèle de l'introduction géographique illustré par nos devanciers n'a cependant rien perdu de sa valeur en étant confronté à la réflexion sur la spatialisation qui est un des points forts de l'historiographie récente³, il en a plutôt été conforté et affiné. Nous le reprendrons donc au début de cette introduction.

Conquête agraire et aménagement médiévaux des campagnes européennes

Toute une série de séances du séminaire va en effet être consacrée à faire l'histoire des paysages et de leur constitution, qui date largement du Moyen Âge : on peut toujours remonter à Bloch, attentif à cette construction (avec comme outils, alors nouveaux, les plans-terriers et le cadastre⁴ ; après la 2^e guerre on aura les photos aériennes). Cette construction des paysages comprend les défrichements, mais aussi, selon les régions naturelles, la montée en altitude des pâturages, des cultures et de l'habitat temporaire, les assèchements maritimes et fluviaux (digues), l'irrigation, l'organisation communautaire des terroirs par l'assoulement, la création du *bel paesaggio* toscan et la fixation des grands parcours de transhumance aménageant l'espace en fonction des intérêts contrastés des éleveurs et des agriculteurs. Dans l'ensemble c'est un mouvement de conquête, en harmonie avec la croissance des VIII^e-XIII^e s.

Le mouvement inverse : les désertions de la fin du Moyen Âge

Mais les travaux sur les modifications des paysages comprennent aussi une section importante d'études sur les désertions d'habitats et de terroirs. Un peu datées : années 60-70 ; je n'ai pas mis les références dans la bibliographie, cela nous aurait entraînés trop loin ; sauf Abel, *Wüstungen*, qui est le pionnier de ce thème des désertions. D'autres livres importants : *Villages désertés et histoire*

¹ Voir les ouvrages cités en bibliographie. J.-P. Devroey et M. Lauwers, « L'«espace» des historiens médiévistes », p. 438 n. 3, notent cependant que «les travaux allemands relevant de la Landesgeschichte... paraissent refléter des approches semblables (avec référence à T. Zotz, «Présentation et bibliographie de l'historiographie allemande de l'espace», dans *Construction de l'espace au Moyen Âge : pratiques et représentations*, XXXVII^e congrès de la SHMES, Mulhouse, 2006, p. 57-73).

² Voir l'«Avant-propos» à cette introduction au séminaire, p. 5 : «de l'espace, cadre de recherche, à la spatialisation, objet d'histoire».

³ Voir J.-P. Devroey et M. Lauwers, « L'«espace» des historiens médiévistes », et l'«Avant-propos» à cette introduction au séminaire, loc. cit.

⁴ Ce type de source est redevenu à la mode, cf. *Terriers et plans-terriers du XIII^e au XVIII^e siècle*.

économique, et beaucoup d'Anglais sur les *lost villages* (qui ont ici été recouvert par les prés dans le mouvement des enclosures, et sont donc assez visibles, au moins à la photo aérienne). L'archéologie des « villages désertés » se confond d'ailleurs à cette époque avec celle de l'habitat rural tout court : Dracy (J.-M. Pesez), Rougiers (G. Démians d'Archimbaud)⁵.

Les désertions sont essentiellement un phénomène de la fin du Moyen Âge, concomitant au repli démographique qui commence dans les dernières décennies du XIII^e s. et s'accélère après la Peste. Remarquons toutefois que la conquête agraire s'accompagne toujours de désertions quand on y regarde de près : déplacements d'habitants vers les nouveaux villages, abandons de villages créés dans des sites ingrats, concurrence entre fondations.

L'historiographie

Il y a eu autour de ces questions un mouvement d'études important, entre géographie historique (avec la cartographie historique : laboratoire fondé par Higounet à Bordeaux), *Siedlungsgeschichte*, histoire des paysages, et une attention particulière aux phases, inverses, de conquête agraire (défrichements, bonifications) et de repli (désertions, *Wüstungen*, villages abandonnés), telles que je viens de les évoquer.

Quelques grands noms et titres (voir le détail en bibliographie) :

- l'oeuvre de Charles Higounet : voir les titres dans la bibliographie. Aussi, non mentionnés dans la bibliographie, un deuxième recueil d'articles, moins rural que le premier : *Villes, sociétés et économies médiévales*, Paris, 1992 (posthume) et l'énorme *Atlas historique des villes de France*, en de nombreux fascicules, qu'il a dirigé. Et la création des Journées de Flaran, haut lieu de l'histoire rurale médiévale et moderne (voir quelques titres dans la bibliographie à l'entrée Flaran).

- Maurice Beresford et John Hurst, *Deserted medieval villages*.

- E. Sereni, *Storia del paesaggio agrario italiano*, synthèse rapide mais bien faite. Du même genre, un peu moins anciens et moins célèbres, des volumes de la *Storia d'Italia* Einaudi (voir bibliographie).

- E. Conti, *La formazione della struttura agraria moderna nel contado fiorentino* : à l'inverse de Sereni, monographie d'un terroir (Poggio al Vento, prov. de Sienne) à travers les siècles.

- W. Abel, *Die Wüstungen...*

Cf. aussi F. Walter, *Les figures paysagères de la nation : territoire et paysage en Europe, 16e-20e siècle*, Paris, Ed. de l'EHESS, 2004.

A l'échelle où se place le séminaire, l'Europe entière, il est illusoire d'espérer tracer un cadre précis, d'énumérer toutes les différences... Rappelons seulement, très rapidement, quelques grandes lignes : les régions naturelles de l'Europe, leur aspect au Moyen Âge et la construction de leurs paysages⁶.

1.2. Les grandes régions naturelles et leur état au Moyen Âge

a) Méditerranée

⁵ L'Ecole française de Rome vient de célébrer la publication de la fouille de Fiorentino, bourg et château impérial désertés de Capitanate, <http://www.publications.efrome.it/opencms/opencms/menu/novita>.

⁶ Cette typologie grossière recoupe la tripartition de M. Bloch : champs allongés, enclos, champs ouverts irréguliers.

Un concept fort, même si ses limites sont difficiles à définir et les contrastes internes forts : Cf Horden et Purcell, Braudel. On s'obstine (un peu en vain ?) à définir un caractère méditerranéen dans tous les domaines : formes physiques, végétation, habitat, caractère des habitants même. Une discussion récente : Horden et Purcell. Et un grand mouvement historiographique et archéologique depuis une trentaine d'années, autour du thème de l'*incastellamento* mais devenu plus large ensuite, surtout avec les progrès de l'archéologie. Je n'ai pas tellement développé dans la bibliographie.

Caractéristiques et contrastes internes :

- îles, et circulation maritime modifiant les ressources naturelles des côtes
- rivieras et huertas/reliefs, parcours de transhumance,
- « frontière » qui divise la péninsule ibérique et se déplace vers le Sud, entraînant avec elle des paysans et des seigneurs chrétiens
- agriculture : La triade méditerranéenne et l'arboriculture (châtaignier notamment), l'araire, les moutons transhumants à partir du XIII^e siècle ...
- l'habitat : *castrum*.
- le paysage agraire : dominante des champs ouverts et irréguliers relevés par M. Bloch. Mais nous insisterons surtout cette année sur les terroirs irrigués, dont la grande époque de construction commence au Moyen Âge central.
- empreinte romaine et urbaine forte ; par ex. les seigneurs de la terre vivent en ville, bien plus qu'au N. Cf. Otton de Freising : pas de seigneurs indépendants des villes. En Italie, c'est aussi l'époque (XII^e s.) où se généralise la soumission économique du contado à la cité.

Plusieurs séances reviendront sur divers aspects de la Méditerranée, directement ou non : Piccinni, Furiò, Hautefeuille, Lluis To, Reyerson.

b) Plaines céréalières de l'Europe du Nord

Les blés de printemps permettant la rotation triennale (que peut accompagner l'assolement : structures communautaires) –bien que triennal/biennal soient loin de se modeler sur un clivage N./S. (ni sur un binôme progrès/stagnation)⁷. Leturcq sur les terroirs de Beauce, Bloch sur ceux d'Île-de-France, qui sont son lieu d'observation principal : champs ouverts et allongés, fortes contraintes collectives, assolement, vaine pâture.

Autres traits de l'Europe du N. : l'herbe et les bovins, la charrue, les forts attelages ou le cheval de trait à partir du XIII^e s. surtout.

Riche historiographie : monographies régionales françaises, monographies de *manors* anglais, historiographie flamande et hollandaise (ci-dessous). Par ex. Sivéry, bien négligé mais pas mauvais du tout.

Villages ouverts, voire lâches, en « tas » ou « rues ». *Castrum* = château, plus souvent que village fortifié.

Place spéciale pour la Flandre et la Hollande : conquête agraire sur les eaux (comme dans la plaine du Pô, qui ressortit à l'Europe du N. et non à la Méditerranée, et en Poitou). Historiographie flamande et hollandaise de la paysannerie de fermiers et de l'*industrious revolution* (De Vries), dans une chronologie XIII^e-XIX^e s. et un cadre qui s'élargit à la *North Sea area*. Cf. en dernier lieu *Rural history...* et Thoen-Béaur.

c) Montagnes

Principalement Alpes, Pyrénées et Massif Central, qui ont bien une histoire (on a dit longtemps que la montagne, isolée, n'avait pas d'histoire : Braudel par ex.), mais

⁷ Leturcq p. 42-50, critiquant M. Bloch.

particulière. Leurs ressources aussi sont particulières, et la force des communautés. Je passe, en attendant deux séances là-dessus, complémentaires.

d) Les pays de bocage (« enclos ») et d'habitat dispersé

Le bocage s'étend⁸ en particulier, mais pas seulement, sur une grande moitié Ouest de la France, où il est associé à un habitat en « bourgs » (qui sont des villages) et en « villages » (qui sont des hameaux). Bloch caractérise ce type de paysage et de structure agraire par ses champs massifs, enclos, par l'importance de l'élevage, et par la pratique de la culture temporaire sur les landes, cultivées périodiquement. Il donne l'exemple de la Bretagne⁹ : sur ces terres « froides », le seigle, cultivé un an, est suivi (pendant 3 ans dans le cas cité par Bloch) de semis de genêt, pour la litière et le fumier ; ensuite on ouvre le champ et les troupeaux peuvent y paître¹⁰ ; la vaine pâture semble avoir disparu progressivement des usages, la clôture devenant permanente. Les contraintes collectives sont faibles.

Recensement des pays de bocage par Marc Bloch¹¹ : « toute la Bretagne, excepté, près de la Loire, le pays de Pontchâteau, ouvert et soumis aux servitudes collectives, le Cotentin avec les régions qui à l'E. et au S. entourent la plaine de Caen, le Maine, le Perche, les « bocages » poitevins et vendéens, la plus grande partie du Massif central –à l'exception des plaines limoneuses qui y forment autant d'oasis sans barrières-, le Bugey et le pays de Gex, dans l'extrême sud-ouest le Pays basque ».

La formation du bocage a été discutée jusqu'à aujourd'hui¹². Elle se manifeste par « l'apparition de réseaux de haies, utilisés pour séparer cultures, bétail et fourrage »¹³ ; on les voit apparaître dans des descriptions de propriétés ou sur des plans terriers. Long processus qui s'étend depuis le milieu du Moyen Âge au moins (premières mentions aux XIIe-XIIIe s., se multiplient au XVe avec la reconstruction qui restructure les paysages) et jusqu'au XIXe s. Il y a un lien certain avec les prés permanents, qu'on enclot, même si l'association des deux phénomènes n'est pas une règle absolue ; et avec les exploitations du type métairie, bien étudiées dans la Gâtine poitevine¹⁴ ou la Haute-Marche¹⁵ : les métairies sont ici de grosses exploitations, suivies de près par le propriétaire. Les exemples se multiplient au XVe s. Dernière étude en date sur la formation du bocage, celle de Glomot sur la

⁸ Ou plutôt s'étendait, jusqu'à sa destruction par arrachage des haies dans de vastes secteurs, à partir des années 50.

⁹ Bloch, *Caractères...*, p. 101.

¹⁰ Même chose dans la Marche : Bloch, *Caractères ...*, p. 102.

¹¹ Bloch, *Caractères...*, p. 97-102 : « Les régimes agraires : les enclos ». Le passage cité est p. 100.

¹² Quelques travaux récents sur le bocage médiéval et moderne : Annie Antoine, *Le paysage de l'historien. Archéologie des bocages de l'Ouest de la France à l'époque moderne*, Rennes, 2002 ; David Glomot, « Bocage et métairie en Haute-Marche au XV^e siècle : aux origines du système d'élevage en prés clos », AHSR, 2011, p. 41-74 ; *Prés et pâtures en Europe occidentale* (Flaran 28, 2006), 2008 ; *L'habitat dispersé* (Flaran 18, 1996), 1999. J.-M. Moriceau (fondateur et directeur de la revue *Histoire et Sociétés Rurales* et de l'association AHSR) aborde fréquemment cette question, au moins de biais (voir la bibliographie), en dernier lieu dans *Terres mouvantes...*, p. 119-120. On trouvera des références récentes dans M. Arnoux et C. Maneuvrier, *Le pays normand. Paysages et peuplement*

¹³ Glomot, « Bocage et métairie... ». Voir ci-dessous.

¹⁴ L. Merle, *La métairie et l'évolution agraire de la Gâtine poitevine de la fin du Moyen Age à la Révolution*, Paris, 1958. Louis Merle (1890-1973), habituellement appelé “le docteur Merle”, était un médecin vendéen, devenu un (bon) historien.

¹⁵ David Glomot, « Bocage et métairie en Haute-Marche au XV^e siècle... ».

Marche : « Le questionnement sur l'origine du bocage est récurrent en histoire rurale. Le cas de la Haute-Marche, entre Berry et Limousin, apporte quelques réponses sur l'apparition de réseaux de haies, utilisés pour séparer cultures, bétail et fourrage. Cette lente structuration apparaît d'abord autour des métairies, solides exploitations agricoles démembrées des réserves seigneuriales, au XV^e siècle. Cette nouvelle configuration des paysages et des productions s'explique par le contexte de reconstruction rurale. La pénétration progressive des métairies et des haies s'effectue du nord-ouest vers le sud-est, du XV^e au XVI^e siècle. Seules les zones les plus élevées échappent à cette conversion et restent des landes ouvertes cultivées par des serfs »¹⁶.

1.3. Confrontation Nord-Sud et réseaux d'échanges interconnectés

a) Campagnes du Nord et du Sud

La confrontation N./S. est un grand ressort des analyses globales de l'économie occidentale, de la recherche de ses dynamiques chronologiques :

- le basculement vers le N. au haut Moyen Âge, après la prédominance méditerranéenne à l'époque romaine ;
- puis la supériorité économique italienne aux XII^e-XIV^e siècles, appuyée sur la mobilisation des richesses méditerranéennes (et aussi l'expansion des autres ports de la Méditerranée occidentale, Barcelone, Valence, Montpellier)
- et la reprise du Nord-Ouest –*North Sea area*, cf. ci-dessus : Angleterre, Pays-Bas, Hanse- aux XVe-XVI^e siècles.
- Les villes d'Allemagne du S., Nuremberg et Augsbourg surtout, occupent une place intermédiaire, par le niveau de développement économique et par la position géographique. Autres villes intermédiaires, les foires de Champagne, Paris... mais on n'en finirait pas et on est très loin de notre sujet.

Le « classement » de ces lieux ou régions dominants s'exprime en chiffre d'affaires des sociétés de commerce et de banque ; en ressources fiscales ; en savoir-faire technique : comptabilités et transferts de fonds sans déplacement d'argent par ex. Les régions périphériques, où l'urbanisation reste embryonnaire, deviennent aux derniers siècles du Moyen Âge des zones d'exploitation, de colonisation, fournissant des matières premières et des produits agricoles : Europe de l'Est, Scandinavie, Espagne musulmane, Italie du S., Angleterre jusqu'à un certain point. Les exploitateurs : Italiens et Allemands surtout.

b) Grand commerce, commercialisation locale et interconnexion

Ces différences de développement se traduisent le long de réseaux d'échange des produits et des capitaux qu'ils mobilisent, et dessinent les particularités de chaque type de région (maritime, fluviale, montagneuse) et les deux grandes zones productives du N. et du S., chacune autour de son grand lac intérieur : Méditerranée et mer du N.-Baltique-Manche, communiquant plus difficilement entre elles. Cf. le programme Coulon-Valerian qui met en évidence les décalages et les convergences d'évolution économique entre les différents espaces méditerranéens.

Une clef qui paraît essentielle pour l'histoire des campagnes et de leur différenciation régionale, dans la recherche actuelle, est justement la production locale de biens fabriqués et leur commercialisation. Un nœud crucial : la connexion

¹⁶ Glomot, « Bocage et métairie... », texte de présentation.

entre les grands circuits commerciaux et les échanges à courte distance, autour de lieux centraux qui sont la ville et la « petite ville » (bourgade, bourg... ; notion importante, bien révélée par l'historiographie récente, Pascual Martínez Sopena dans *Dynamiques...*). Le marché de la petite ville ou du bourg tient aussi une place importante¹⁷, de même, à son échelle, que le marché du village. La multiplication des uns et des autres est un indice, désormais bien étudié, de la croissance économique des campagnes, qui s'accompagne de l'intégration, plus ou moins étroite, des acteurs locaux (tenanciers, seigneurs, propriétaires aisés, communautés, artisans, prêteurs...) aux grands réseaux de commerce.

Cette connexion des circuits internationaux et des multiples circuits locaux ou régionaux correspond en somme à la rencontre, souhaitable mais à peine ébauchée¹⁸, des thématiques des deux programmes « Conjoncture de 1300 » et « Construction de l'espace économique méditerranéen ».

2. La terre : modes de propriété et d'exploitation

2.1. Terres collectives et appropriation, inculte et défrichements

Dans ce passage je vais me limiter à la France, il faudrait le replacer dans le cadre européen.

La moitié Nord du royaume, globalement dépourvue de montagnes et très largement mise en culture, ne dispose pas des immenses pâturages et forêts qui soutiennent l'économie de bien des communautés méridionales, des Alpes aux Pyrénées. Une fois admis ce constat général, la distribution des terres incultes destinées à l'usage communautaire est contrastée¹⁹ : l'Est, Champagne, Bourgogne, Lorraine, offre une proportion de terres communales relativement élevée (en moyenne 10% des surfaces d'après les enquêtes modernes, qui révèlent des situations proches de celles de la fin du Moyen Âge) ; dans le centre de la moitié N. de la France (Île-de-France, Picardie, Touraine, Anjou), en revanche, presque toute la terre a été appropriée et mise en culture.

Autre constatation de base : la période des XIe-XIIIe siècles est à la fois celle d'une réduction globale de l'inculte et celle de la définition des communaux. Les défrichements font disparaître une bonne partie des forêts et des landes dont l'usage jouait un rôle important pour les paysans du haut Moyen Âge, qui y pratiquaient la chasse et la cueillette, y faisaient paître leurs animaux, y prenaient le bois de chauffage et de construction, et pouvaient pratiquer une agriculture semi-itinérante sur les vastes surfaces disponibles. Le tableau est bien différent à la fin du XIIIe siècle : la plus grande partie du sol est cultivée et appropriée, et les espaces incultes subsistants sont étroitement délimités ; les droits d'usage, le pâturage des bêtes surtout, donnent lieu à d'innombrables contestations entre communautés limitrophes ou entre communautés et seigneurs, avec comme résultat une minutieuse délimitation des terrains et des droits de chacun. Le droit éminent du seigneur est partout reconnu, et l'usage des communaux est généralement concédé aux habitants (ou seulement aux propriétaires) du lieu moyennant une taxe ; la coupe du bois et la chasse sont sévèrement restreintes, voire interdites, de même que le pacage des ovins, destructeur de la végétation,

¹⁷ Voir dans la bibliographie les travaux de Judicaël Petrowiste et d'Isabelle Theiller et le recueil de V. Pinilla.

¹⁸ Dans le colloque “Crises et reprises”.

¹⁹ Leturcq 2004, p. 69-76.

tandis que les autres formes de pacage, le ramassage du bois mort, la cueillette, sont autorisés, ce qui aide tout particulièrement les habitants les plus pauvres. Une forme particulière de pâturage communal est la vaine pâture, qui se développe dans les régions de champs ouverts à partir du XIII^e siècle : après la récolte, les troupeaux peuvent paître dans la partie du terroir qui a été moissonnée, ce qui suppose une forte discipline communautaire (cf. M. Bloch, *Caractères*). Des accords entre villages voisins peuvent même étendre le libre pâturage à plusieurs terroirs, sous la forme du droit de parcours.

Il faut mettre à part dans cette typologie sommaire deux types de paysages agraires :

- les zones montagneuses, où la place de l'inculte et son exploitation collective sont complètement différents (ci-dessus, 1.2.c ; et les séances spécifiques, à venir).
- et le bocage (ou pays d'enclos), caractéristique surtout de l'Ouest de la France (ci-dessus, 1.2.d). Ici l'inculte est abondant, sous forme de landes, mais il n'est pas communal : la dispersion de l'habitat, la faiblesse des communautés, un usage souvent extensif des sols, amènent chacun à utiliser les terres vaines de sa propre exploitation. La diffusion du bocage reflète et renforce la tendance à l'individualisme agraire et à l'appropriation de l'inculte et de la vaine pâture.

2.2 A qui appartient la terre ?

a) Les formes de possession

La notion de "propriété" ne s'adapte qu'imparfaitement à la possession de la terre aux derniers siècles du Moyen Âge : l'entièr^e propriété, au sens moderne, se développe certes sans cesse ; mais beaucoup de terres sont tenues en fief ou en tenure de très longue durée ou perpétuelle ; les patrimoines aristocratiques et paysans se composent de ces biens de statut différent, les uns et les autres transmissibles. L'affermage, qui se répand à partir du XIII^e siècle, peut aboutir lui aussi à une possession de longue durée : c'est ainsi que la recomposition des grandes propriétés, trait important de la fin du Moyen Âge et de l'époque moderne, est souvent l'œuvre des fermiers qui s'entendent entre eux à l'insu des propriétaires²⁰. C'est l'ensemble de ces modes de possession de la terre que, pour simplifier, nous désignerons du terme de propriété. Il faut également prendre en compte les rentes perpétuelles, en plein développement à partir du XII^e siècle, qui établissent sur la terre une autre forme de droits durables.

b) La propriété ecclésiastique, stabilité et expansion

Parmi les grandes catégories de propriétaires fonciers, c'est certainement l'Eglise qui l'emporte, et sa prééminence ne fait que s'accroître grâce aux donations et aux achats. Les propriétés ecclésiastiques sont cependant bien diverses entre elles :

- Elles comprennent de très anciens et très vastes domaines de vieux monastères, de chapitres cathédraux, d'évêchés, qui ont au fil des siècles essuyé bien des pertes, mais représentent encore des ensembles fonciers considérables comme, **en Ile-de-France**, ceux de Saint-Denis, de Saint-Germain-des-Prés, du chapitre de Notre-Dame de Paris.

²⁰ Moriceau, *Terres mouvantes*.

Ces grands domaines anciens associent pour la plupart des terres en exploitation directe –en premier lieu de grandes pièces de bonne terre labourable, les “**coutures**” (*culturae*)-, **des tenures paysannes et des droits seigneuriaux** : les institutions religieuses anciennes possèdent des villages entiers, par dizaines pour les plus riches.

- **Des strates nouvelles de propriétés ecclésiastiques** se sont ajoutées au fil des fondations de monastères et d’églises, qui ont tour à tour suscité de nouvelles vagues de donations, particulièrement nombreuses aux XI^e et XII^e siècles ; les plus remarquables sont celles des **Cisterciens** et des autres ordres monastiques qui cultivent eux-mêmes leurs terres et construisent de grandes exploitations souvent en marge des terroirs villageois. Cf. la grange de Vaulerent.

Inégalement dynamique selon les cas, la propriété ecclésiastique reste cependant **dans l’ensemble en expansion** aux derniers siècles du Moyen Âge : l’Eglise ne vend jamais –même si elle procède à des aliénations de longue durée-, reçoit encore des donations, et continue parfois à acquérir.

c) La propriété aristocratique, ses malheurs et ses transferts

L’aristocratie rurale possède également une part importante du sol, mais ses destinées foncières sont plus incertaines. Fiefs et alleux suivent des régimes successoraux peu différents, en principe protégés (en France du moins) par l’exclusivité ou la prééminence de l’ainé ; leur pérennité est en fait souvent compromise par la fragilité biologique des lignages et par l’inadaptation des sources de revenus à l’évolution économique. L’endettement, débouchant sur la liquidation patrimoniale plus ou moins complète, est la plaie des lignages. La guerre et les bouleversements des XIV^e et XV^e siècles accentuent cette crise récurrente de l’aristocratie foncière.

L’apparente continuité de bien des domaines aristocratiques masque en fait leur **transfert à des familles nouvelles**, enrichies par le commerce, le service du prince ou les métiers du droit. Les environs des villes sont le lieu privilégié de leurs achats, et l’appropriation de la terre par les citadins riches ou simplement aisés, acquérant en vrac, en fonction de leurs moyens, propriétés paysannes et seigneuries, est une tendance majeure des derniers siècles du Moyen Âge, qui s’intensifie avec le temps. Paris²¹ en est naturellement le cas majeur. Lyon, entre autres villes, a été bien étudié aussi en ce sens²². Ce n’est cependant qu’en Italie que cette domination citadine est générale : elle s’exprime dès le XI^e siècle par un flot d’acquisitions par les citadins aux dépens des paysans, et s’accélère vertigineusement au moment des grandes crises alimentaires qui commencent au dernier du XIII^e s. ; on dispose à cette époque de bons outils pour mesurer ces transferts de propriété, les registres notariés surtout. C’est surtout en Italie aussi que la domination citadine prend une forme collective, avec la domination de la communauté citadine sur les communautés rurales. Ailleurs, en France notamment, la propriété citadine reste un phénomène essentiellement

²¹ Fourquin 1962.

²² Lorcin 1974.

individuel : même lorsqu'elles conquièrent leur autonomie –d'ailleurs toujours limitée par le roi ou le seigneur–, les villes françaises ne se créent pas un “contado” où leur action politique soutiendrait l'expansion foncière de leurs membres. A peine parviennent-elles à contenir les aspirations des paysans à l'indépendance communale, sur le modèle qu'elles leur ont elles-mêmes fourni.

d) L'alleu paysan et ses destinées contrastées

La propriété paysanne apparaît comme la grande perdante des siècles qui suivent l'an mil, sur une lancée d'ailleurs entamée auparavant, et qui se poursuivra ensuite : l'alleu paysan, qui semble avoir été très largement répandu au haut Moyen Âge, n'en finit pas de mourir. Les archives nous renseignent abondamment sur les transferts de la paysannerie vers les catégories supérieures, les citadins surtout. Dans l'interminable agonie de la propriété paysanne, accentuée par les sources, l'interprétation classique attribue un rôle décisif à l'essor démographique qui morcelle les exploitations génération après génération. Le jeu du marché et du crédit est cependant de plus en plus pris en compte aujourd'hui.

La continue érosion de la propriété paysanne, qui transforme d'anciens propriétaires-exploitants (*freeholders*) en tenanciers ou journaliers, ou les chasse vers la ville, ne doit pas dissimuler les mouvements en sens inverse, qui permettent l'établissement d'une élite paysanne aisée : l'affermage, le crédit, le commerce permettent à certains ruraux de prendre le contrôle de terres nouvelles, sous forme non seulement de propriétés, mais aussi de fermes ou de rentes. Les environs de Paris sont peuplés à la fin du XVe siècle d'une majorité de paysans aisés, en dépit de l'emprise croissante de la propriété citadine, et en Berry la reconstruction après la guerre de Cent Ans permet l'émergence d'une paysannerie prospère et dynamique.

2.3. Le marché de la terre

Le marché de la terre est un domaine d'étude relativement neuf pour les médiévistes, surtout français²³ : ils en ont en fait longtemps parlé sans le savoir, sans faire des transactions foncières un objet historiographique et appeler celui-ci par son nom, qui s'est imposé ensuite par emprunt à l'anglais, *land market*. Ce n'est que dans les années 70 du XXe s., en Grande-Bretagne et en Espagne, puis en Italie et seulement à la toute fin du siècle en France, que les médiévistes –après les modernistes– en ont fait un objet d'étude.

a) Le statut des terres et les difficultés à évaluer leur prix

Il est extrêmement difficile, au Moyen Âge plus encore qu'aux temps modernes, d'estimer la valeur de la terre avec une précision suffisante pour faire des comparaisons géographiques ou chronologiques. La terre est certes cessible quel que soit son statut –sauf exceptions dont les terres d'Eglise et de

²³ *Le marché de la terre...* ; *Il mercato della terra...* ; Menant, “Comment le marché de la terre...”.

façon moins nette les fiefs constituent les principales- : on vend des alleux, mais les paysans peuvent aussi presque toujours vendre les terres tenues d'un seigneur, qui prélève alors une taxe, les lods et ventes, d'environ 1/12^e du prix. On dispose ainsi, pour diverses régions de la moitié Nord de la France –régions de Chartres, de Verdun, de Reims, Picardie, Bourgogne, Anjou, Normandie...-, de séries de prix, surtout denses à partir du XII^e siècle.

Le récent mouvement d'intérêt pour le marché de la terre (Feller-Wickham 2005) a cependant suggéré que la fixation des prix ne pouvait être définie sans prise en compte du **facteur social et familial, des liens personnels que créait ou renforçait la transaction** : l'économie de la vente de terres et de la création de rentes **ne se distingue pas entièrement de l'économie du don et de la création de lien social**. Etudiant le marché de la terre de la "France médiane" –toute la moitié Sud du pays, de la Bretagne à la Bourgogne- Patrice Beck conclut par une formule qui peut être généralisée : **"La transaction foncière ne peut être considérée comme un simple transfert de propriété moyennant un équivalent monétaire : les ventes, au sens d'aujourd'hui, sont très rares jusqu'au XIII^e siècle, ne semblent toujours pas majoritaires au XVe.... [La vente] génère des liens car le concédant garde toujours quelque chose du bien, sous les formes du service religieux ou de la reprise en fief, sous celles de la censive, de l'affermage ou du crédit qui se déclinent en des types plus ou moins régionaux tels la *gageria* bourguignonne, l'"hostise" chartrienne, le domaine congéable breton ou le *census donationis vendômois*"**²⁴.

b) Hausse et disparité des prix fonciers

Il est bien illusoire dans ce contexte de construire une courbe des prix ou de comparer les valeurs de différents types de terres. Disons seulement que de façon générale la valeur de la terre semble augmenter jusque vers 1260, sous l'effet, pense-t-on, de la pression démographique, qui multiplie aussi les transactions ; ensuite elle stagne ou décline, seules les terres les moins bonnes, encore susceptibles d'amélioration, continuant à augmenter²⁵. La multiplication des possibilités d'investissements non fonciers, dans le crédit, le commerce, l'artisanat, et le développement des rentes constituées, contribuent à amortir la hausse des prix fonciers, qui ne suivent plus du tout celles des prix du blé ou des salaires. "La terre finit par être une **valeur refuge** contre la dépréciation de la monnaie, une valeur de prestige et de sécurité"²⁶.

Une tendance est cependant nette dans le marché de la terre des derniers siècles du Moyen Âge, c'est la constante **appréciation des terres proches des villes** : celles-ci sont à la fois les débouchés pour les produits, et les lieux d'origine de la plupart des capitaux. Ainsi à Reims, un relevé fiscal de 1328 montre que les terres proches de la ville valent deux ou trois fois plus cher que celles qui en sont éloignées, et la différence ne cesse de se creuser.

La valeur économique de la terre est donc extrêmement variable : les **bonnes terres bien situées près d'une ville, bien exploitées, fournissant un marché actif**,

²⁴ Beck 2005, p. 114.

²⁵ Sivéry 1984, p. 117-129 ; Brunel 2005, p. 104.

²⁶ Brunel 2005, p. 105.

comme celles de Thierry de Hireçon, restent à la fin du Moyen Âge d'excellents investissements ; leur profit est sans doute très inférieur à celui du grand commerce ou même de l'usure, mais il est à peu près régulier et les années de disettes peuvent permettre de gros bénéfices aux bons gestionnaires.

Egalement rentables sont les investissements dans les **vignobles** bien situés pour l'exportation, comme l'arrière-pays atlantique et le bassin de la Seine, de l'Ile-de-France à la Bourgogne.

Au contraire **bien des terres concédées à cens perpétuel ne rapportent presque plus rien, beaucoup d'autres ont été désertées** après la peste et les guerres, et sont vouées à une exploitation extensive.

c) La terre, valeur symbolique et sociale

En revanche la valeur symbolique et sociale de la terre ne se dément pas : toute ascension dans l'échelle sociale s'accompagne de l'acquisition d'une terre correspondant au rang atteint : l'homme de loi, le petit marchand, l'officier royal achètent une métairie ou deux, le banquier un château avec sa seigneurie, des forêts pour la chasse et quelques centaines de serfs. Les défaillances de lignages aristocratiques offrent de nombreuses occasions pour ces acquisitions, qu'un bon mariage peut faciliter. Les élites rurales suivent le même chemin, le fermier de seigneurie s'assimilant volontiers au seigneur absent ou déchu.

3- Les formes d'exploitation

3.1. Le domaine biparti carolingien et son déclin

Vers l'an mil, les terres qui ne sont pas cultivées directement par leur propriétaire – riche seigneur ou simple paysan- sont exploitées dans le cadre de concessions perpétuelles ou de très longue durée (trois générations souvent), coutumières et souvent orales. C'est dans la moitié Nord du royaume qu'a été mis au point entre VIIIe et IXe siècles le système du "domaine biparti" : réserve seigneuriale et tenures paysannes (manses) en principe adaptées à une famille, celle-là cultivée par les lourdes corvées dues par les tenanciers de celles-ci, qui versent en outre une partie de leur production. Au XIe siècle, ce système n'existe plus qu'à l'état d'îlots, comme la Lorraine, ou de vestiges plus ou moins délabrés : la notion de manse est en voie de disparition, les corvées sont très réduites, le système a perdu sa fonctionnalité. Sur les grands domaines des XIIe-XIVe siècles, les redevances paysannes rappellent néanmoins encore celles du IXe siècle : part-fruit ou versement forfaitaire selon la surface, plutôt en nature, loyer en argent pour la maison et ses dépendances, pour les prés, parfois pour les vignes, petits "cadeaux" en volaille, en œufs, en menu bétail. A l'intérieur de ce schéma général, une grande variété s'observe d'un domaine à l'autre, d'une tenue à l'autre.

3.2. L'évolution vers de nouvelles formes d'exploitation (XIe-XIIIe s.)

Les tendances de fond sont la dissociation des exploitations –de plus en plus de parcelles sont louées séparément- et la substitution aux contrats perpétuels de baux à temps qui peuvent aller de quelques années à 29 ans. Le remplacement des redevances en nature par des paiements en argent, longtemps invoqué comme un trait majeur de cette évolution –fort désavantageux à long terme pour les seigneurs- ,

est aujourd’hui sérieusement mis en doute²⁷. Bien au contraire, les seigneurs les plus avisés –chanoines, moines de Saint-Denis...– cherchent à généraliser les redevances en nature, forfaiteires ou à part-fruit, parfois en redistribuant toutes les parcelles d’un terroir, alignées sur une nouvelle coutume²⁸. Avec les chartes de franchise et les libérations de serfs dont elles sont contemporaines, ces réformes remodèlent profondément les rapports d’exploitation et la société rurale, qu’elles ouvrent sur de vastes possibilités d’accès au marché et de différenciation interne. Quant au seigneur, il prend une figure de rentier, intervenant désormais aussi peu dans l’exploitation –une fois fixées ses exigences, en particulier les types de produits qu’il veut recevoir– que dans la vie collective de ses tenanciers.

3.3. L’affermage

Certains propriétaires poussent à l’extrême ce désengagement en affermant leur domaine, c’est-à-dire en cédant l’exploitation, pour une durée normalement courte mais renouvelable, en échange d’un loyer annuel en argent. Les cas les mieux connus sont ceux des grands monastères et chapitres cathédraux, qui dès la seconde moitié du XIII^e siècle cèdent leurs domaines pour des baux de quelques années, souvent avec un paiement anticipé du loyer qui indique les difficultés financières comme une cause essentielle de cette évolution ; les comptes de Saint-Denis suggèrent d’ailleurs qu’ils n’y perdent pas. Bien des monastères cisterciens en font autant. L’affermage s’accompagne souvent d’un morcellement des plus grands domaines. L’affermage est une forme majeure de la tendance générale à la concentration de la propriété et à la rationalisation des modes de tenure, qui accompagne les remembrements issus de la reconstruction après la peste et la guerre et met à profit les possibilités offertes par le marché. Elle favorise l’émergence d’une élite paysanne capable de mettre à profit les nouvelles formes de gestion et de commercialisation.

3.4. Exploitation directe et métayage

Une tendance inverse se développe parallèlement : le souci de suivre au plus près l’exploitation des terres conduit à un retour à la gestion directe, sur un modèle plus ou moins explicitement inspiré du succès des granges cisterciennes, cultivées par les convers ; les propriétaires-exploitants qui adoptent ce modèle se font aider par des salariés, qui sont souvent des manouvriers, tout petits paysans auxquels cet appoint de revenus permet de vivre. Nous en verrons de nombreux exemples dans les zones irriguées de la plaine du Pô.

Le métayage est l’autre grande voie choisie par les propriétaires qui s’intéressent à l’exploitation : conclu pour quelques années, le bail prévoit une large participation du propriétaire aux investissements (bétail, semence, outillage...), le partage des principaux produits par moitié, et souvent de menues redevances (volailles...) ; le bail détaille aussi des travaux d’entretien et d’amélioration qui sont à la charge du métayer (planter des haies, creuser des fossés...).

C’est la pratique favorite des hommes d’affaires italiens pour leurs terres des environs de la ville, en Toscane particulièrement (*mezzadria*), où il se combine au remembrement foncier pour créer le “beau paysage” de la *coltura promiscua* : arbres (oliviers), vigne, blé. Cf. la séance de G. Piccinni, “La femme dans la *mezzadria* à ses débuts”. Le métayage se répand aussi dans l’Ouest de la France, où il va devenir une

²⁷ Feller, *Calculs*....

²⁸ Leturcq.

forme majeure de l'exploitation rurale –plutôt associée ici à l'élevage- et des relations sociales : le métayage génère en fait la soumission de l'exploitant, dans un esprit qui évoque le rapport seigneurial. Prévue à la taille d'une famille paysanne, la métairie permet à celle-ci de vivre (souvent difficilement) de sa production, mais ne favorise pas l'enrichissement comme le fermage ; quant au propriétaire, il dispose à la fois de l'approvisionnement de sa maisonnée, et de surplus à mettre sur le marché.

3.5. Les profits de l'exploitation : Thierry de Hireçon et les fermiers d'Ile-de-France

Thierry de Hireçon, riche ecclésiastique du premier tiers du XIVe siècle²⁹, devenu évêque d'Arras, est l'exemple classique de l'intérêt pour leur terre que manifestent certains propriétaires et de la rationalisation de la gestion que pratiquent certains d'entre eux : les comptes de ses deux domaines de l'Artois, qu'il exploite lui-même avec des salariés, montrent une production de blé de haute rentabilité, complétée par des ovins, et entièrement axée sur le marché, dans une région et dans une conjoncture qui y sont particulièrement favorables.

L'historiographie anglaise, préoccupée par la *commercialisation*, a beaucoup discuté des cas analogues, autour de la question de savoir qui, des paysans ou des grands propriétaires (ici particulièrement des monastères et évêchés), alimentait le plus le marché. Thierry de Hireçon se range plutôt du côté des grands propriétaires.

Beaucoup de fermiers sont en fait des paysans aisés, pour lesquels cette pratique ouvre la voie de l'enrichissement : se fondent alors des dynasties qui intègrent les domaines affermés à leur patrimoine, et dont certaines vont durer plusieurs siècles. Dans la société villageoise du XVe siècle, ces gros fermiers ou propriétaires-exploitants aisés contrastent fortement avec les pauvres manouvriers qui doivent compléter leurs revenus en travaillant pour eux. Ce tableau vaut sans doute surtout pour des régions prospères comme les pays céréaliers d'Ile-de-France et du Nord du pays. Les bocages de l'Ouest, moins riches, sont socialement plus homogènes.

²⁹J.-M. Richard , « Thierry d'Hirecon, agriculteur artésien (13..-1328) », BEC, 1892 (en 2 articles) et en volume, Nogent le Rotrou 1892.. ; Pierre Bougard, « La fortune et les comptes de Thierry de Hérisson (mort en 1328) », *Bibliothèque de l'école des chartes*, 123/1 (1965), p. 126-178.