Marché foncier, asymétries de pouvoir et exclusion

Incidences régionales des réformes libérales mexicaines à la fin du XIX^e
siècle

*Land market, Power asymmetries, and exclusion. Regional impact of liberal
reforms in Mexico in the late nineteenth century*

Eric Léonard

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/economierurale/645>

DOI : 10.4000/economierurale.645

ISSN : 2105-2581

Éditeur

Société Française d'Économie Rurale (SFER)

Édition imprimée

Date de publication : 1 juin 2008

Pagination : 136-153

ISSN : 0013-0559

Référence électronique

Eric Léonard, « Marché foncier, asymétries de pouvoir et exclusion », *Économie rurale* [En ligne],
303-304-305 | Janvier-juin 2008, mis en ligne le 01 juillet 2010, consulté le 22 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/economierurale/645> ; DOI : 10.4000/economierurale.645

Marché foncier, asymétries de pouvoir et exclusion

Incidences régionales des réformes libérales mexicaines à la fin du XIX^e siècle

Eric LÉONARD • Institut de recherche pour le développement, UR 199/UMR MOÏSA, Montpellier

En 1992, dans le cadre de sa politique d'insertion dans les marchés internationaux, le Mexique a entrepris une réforme légale du régime de propriété rurale. Cette réforme visait à libéraliser les transferts fonciers au sein des *ejidos*, les communautés créées dans le cadre de la réforme agraire, qui représentent la moitié de la surface agricole et des exploitations du pays. Ses attendus étaient de deux ordres : d'une part, renforcer la compétitivité des exploitations paysannes, en permettant un transfert plus efficient de la ressource foncière et un accès plus large au crédit, via les garanties que représentent les titres de propriété ; et d'autre part, favoriser l'émancipation des petits producteurs vis-à-vis de formes collectives de contrôle foncier, considérées comme des facteurs de sujétion politique et des entraves au développement des capacités d'entreprise (Presidencia de la República, 1991 ; Téllez, 1994 ; Gordillo *et al.*, 1999).

Entre 1856 et 1900, le Mexique s'était déjà engagé dans une réforme de cette nature, dans un contexte similaire d'intégration au marché mondial. À l'époque, les libéraux mexicains avaient placé le développement des marchés fonciers au cœur de leur stratégie de réforme des structures économiques et politiques – dans les mêmes termes de « libération des forces vives » –, alors que l'immobilisation des terres détenues en mainmorte par les communautés indiennes et les corporations religieuses favorisait le contrôle social, politique et économique de la paysannerie par des pouvoirs perçus comme rétrogrades (Reyes Heróles, 1986). Les effets de cette réforme ont été à l'origine des soulèvements paysans

qui fournirent les bataillons armés de la révolution des années 1910-1919 et provoquèrent la mise en œuvre de la réforme agraire (1917-1980).

Cet article propose un bilan de la politique d'attribution de titres de propriété individuelle entreprise dans une région du Mexique à la fin du XIX^e siècle, dans un contexte économique comparable à celui qui a été mis en place avec la ratification de l'Accord de libre-échange d'Amérique du Nord (Alena). Il s'intéresse à la façon dont le marché foncier s'est construit et a fonctionné, ainsi qu'à son impact sur les structures des exploitations familiales et leur dynamique. Il propose, ce faisant, une réflexion sur les formes du changement institutionnel dans un environnement de dérégulation et de forte concurrence économique, mais aussi de profondes asymétries de pouvoir.

Réformer les droits de propriété Entre efficacité économique et rapports de pouvoirs

Depuis une quarantaine d'années, la question des droits de propriété et de leur dynamique est devenue un objet central de la recherche et de l'intervention politique pour le développement (Demsetz, 1967 ; Furubotn et Pejovich, 1972 ; Alchian et Demsetz, 1973). Ce courant a trouvé un champ d'expression fertile dans l'analyse des relations entre les régimes de propriété et de tenure foncière, l'allocation des ressources et l'efficacité des exploitations agricoles (Binswanger et Rosensweig, 1986 ; Feder et Noronha, 1987).

1. L'efficacité attribuée à la propriété privée

Pour les approches standards des droits de propriété, l'établissement de droits privés, individuels et transférables garantit une allocation optimale des ressources productives dans des conditions de marchés parfaits. Cette efficacité de la propriété privée se décline à travers les incitations à l'investissement productif ; les facilités d'accès aux marchés du crédit, grâce aux garanties constituées par le titre foncier ; la fluidité des transferts (par achat-vente ou faire-valoir indirect) en faveur des producteurs les plus efficaces ; et la limitation des sources de conflits et des coûts de transaction. Des travaux empiriques menés dans des contextes variés ont souligné l'impact positif de l'allocation de droits privés et individuels sur l'investissement agricole et la productivité des exploitations (Banerjee et Ghatak, 2004). Ils montrent en particulier les rapports existant entre la disposition de droits privés et l'accès au crédit (Banerjee et Ghatak, *op. cit.* ; Banerjee, 1999 ; Eswaran et Kotwal, 1986).

Ces arguments ont porté en faveur de l'attribution de droits privés aux petites exploitations familiales, qui constituent le secteur dominant du milieu agricole des pays du Sud et qui sont généralement considérées comme plus efficaces du point de vue de l'emploi des facteurs terre et travail¹. Nombre de travaux tendent cependant à nuancer la relation univoque entre la privatisation, l'investissement agricole et son efficacité, en particulier pour les petites exploitations (voir en particulier les études présentées par Bruce et Migot-Adholla, 1994). Les flux de crédit et les transferts de droits associés à la propriété individuelle

ne bénéficient pas nécessairement aux exploitations les plus efficaces, en particulier dans les situations dominantes de marchés imparfaits. D'une part, les petits propriétaires se trouvent désavantagés par rapport aux grandes exploitations du point de vue de leur accès aux crédits (Banerjee, *op. cit.* ; Banerjee et Ghatak, *op. cit.* ; Ray, *op. cit.*²). D'autre part, ils pâtissent de l'importance des coûts de transaction fixes qui affectent au premier chef le prix relatif des petites surfaces qu'ils sont en situation d'acquérir (Carter et Zegarra, 1996 ; Deininger et Feder, 2001).

De fait, la question du crédit émerge comme un point focal de l'incidence de la privatisation foncière sur la productivité et la redistribution des ressources au bénéfice des exploitations les plus productives. Les travaux mentionnés (Banerjee ; Ray) soulignent le caractère imparfait des marchés de crédit, qui s'exprime par de forts niveaux d'intermédiation, la dimension interpersonnelle des relations financières et la constitution de pouvoirs de monopole par les prêteurs. Dans ces conditions, les grands propriétaires, indépendamment de leur productivité, bénéficient d'une plus grande disponibilité de crédits, à des coûts financiers plus faibles, qui leur permettent d'annuler les avantages de « relation inverse » dont les petites exploitations familiales sont créditées.

2. Les déterminants de l'offre de changement institutionnel

Les asymétries de pouvoir liées à l'imperfection des marchés jouent ainsi un rôle déterminant sur l'incidence des réformes foncières, mais aussi, et plus généralement, dans l'offre de changement institutionnel. Les approches évolutionnistes analysent l'émergence des droits de propriété comme résultant « naturellement » d'une modification des conditions de l'activité économique qui affecte la disponibilité des facteurs

1. Il s'agit de la « relation inverse » établie dans la littérature entre la dimension des exploitations et leur productivité (Ray, 1998 ; Colin (2001 : *Efficience et équité des droits fonciers délégués : éclairages économiques*. Travaux et documents de l'UR 095, <http://www.mpl.ird.fr/ur095/resultats/documents%20de%20travail%20UR/1Colin.pdf>).

2. Voir le chapitre 14.

(Demsetz, 1967 ; Barzel, 1997³). Boserup (1981) a mis l'accent sur la pression démographique et l'accroissement concomitant de la valeur de la terre pour expliquer l'abandon de la propriété collective au profit de droits privés ; Townsend (1993) a prolongé cette analyse en établissant une relation entre cette évolution et l'émergence de marchés du crédit et de l'assurance. Des travaux empiriques infirment cependant le postulat évolutionniste. Binswanger *et al.* (1986), et plus récemment Colin et Ayouz (2006), ont ainsi mis en doute l'incidence mécanique de la croissance démographique sur les processus de marchandisation de la terre et de changement des régimes de propriété dans les pays du Sud. Dans la lignée des travaux de North (1981 et 1990), certains auteurs ont par ailleurs souligné l'importance des questions de pouvoir et de distribution des ressources dans la configuration des trajectoires de changement institutionnel. Pour ce courant, des institutions économiques efficaces n'émergent pas naturellement, car leur adoption est contingente des institutions politiques et des structures de pouvoir en place (North, 1981 ; Acemoglu *et al.*, 2005)⁴. Le changement institutionnel n'opère donc pas nécessairement dans le sens d'une plus grande efficience, mais tend à favoriser la persistance (*ibid.* ; North, 1990).

Les parties suivantes examinent la façon dont les transformations de l'environnement économique des exploitations paysannes, d'une part, les asymétries de pouvoir résultant de l'histoire régionale et de ces transformations, d'autre part, ont affecté les trajectoires de changement institutionnel et la distribution des ressources dans une région représentative de la situation du Mexique rural de la fin du XIX^e siècle.

3. Voir le chapitre 6.

4. "Institutions are chosen for their distributional consequences [depending] on who is able to get with their way – who has political power." (Acemoglu *et al.*, *cit.*, p. 59).

Le contexte Privatisation des droits fonciers et intégration d'un marché national

Après les troubles politiques et militaires des deux premiers tiers du XIX^e siècle, la longue dictature du président Porfirio Díaz, entre 1876 et 1910, a constitué une période de stabilité qui permit la mise en œuvre de réformes institutionnelles et la constitution d'un véritable marché national au Mexique. La plus marquante de ces réformes a concerné la privatisation des terres qui étaient détenues en mainmorte par les corporations religieuses et civiles (municipalités et communautés indiennes). Les lois de 1856, qui imposaient le démantèlement de ces propriétés et leur transfert en lopins individuels, furent effectivement mises en application à une échelle massive à partir du début des années 1880.

1. La privatisation des terres communales

À San Andrés Tuxtla, au sud de l'État de Veracruz, le fractionnement et la privatisation des 14 000 hectares du « commun » municipal furent conduits au cours de l'année 1886, au profit de 2 747 chefs de famille (Artigas, 1896). Cette privatisation répondait à une stratégie volontariste des élites locales et du gouvernement du Veracruz et ne saurait être mise en rapport avec un accroissement brutal de la population⁵. La répartition des terres, qui devait se faire sur la base d'une dotation individuelle de 6,25 hectares, donna lieu en réalité à une distribution inégale au profit des élites locales, qui financèrent les opérations de cadastre en contrepartie de la reconnaissance des appropriations qu'ils avaient réalisées dans le

5. La population du municipe de San Andrés Tuxtla est passée de 9 352 habitants en 1831 à 12 049 en 1871, 13 142 en 1878 et 15 492 en 1888 (selon les données fournies par Blázquez, 1986), soit des taux de croissance annuels de 0,63, 1,25 et 1,67 % respectivement au cours des intervalles considérés, compatibles avec des ajustements marginaux du régime de propriété.

Figure 1. Évolution des principales productions dans la région des Tuxtlas et le Sotavento de Veracruz, dans la deuxième moitié du XIX^e siècle

Sources : Blázquez (1986), Chávez et Florescano (1965)

cadre communal. Un certain nombre de titres furent en revanche endossés par des associations de paysans, constituées sur une base familiale, pour en réduire le coût individuel d'acquisition.

Cette réforme fut conduite dans un contexte de recomposition profonde de l'économie paysanne. Depuis la fin du XVIII^e siècle, les Tuxtlas constituaient un important pourvoyeur de coton pour les filatures du centre du pays. L'économie régionale était organisée autour de la production des petites exploitations indiennes et des crédits alloués par des négociants textiles des villes de Mexico et de Puebla. Cette économie connut un âge d'or entre les années 1860 et 1875, alors que l'industrie textile nationale était en plein essor et que la guerre de sécession avait provoqué une baisse durable de la production étasunienne de coton (Chávez Orozco et Florescano, 1965). À l'issue de cette période, les Tuxtlas fournissaient à eux seuls près du dixième de la production nationale, avec 2 087 tonnes en 1873, pour une production nationale de 22 728 tonnes⁶.

6. Blázquez (1986), page 1 809.

2. La recomposition des activités agricoles

Cette organisation s'est effondrée à la fin des années 1870, lorsque la modernisation de l'industrie textile et l'expansion du réseau ferré conduisirent à la restructuration des circuits d'approvisionnement au profit des haciendas irriguées du nord du pays, produisant des variétés de fibre longue (figure 1). La décote qui affecta le coton « créole » du Veracruz conduisit au déclin des prix au producteur⁷ et au détournement des financements fournis par les maisons de négoce. La production des Tuxtlas passa ainsi de plus de 2 000 tonnes en 1873 à 1 080 tonnes cinq ans plus tard et à peine 350 tonnes en 1885.

Les rapports administratifs font alors pourtant état d'un fort dynamisme agricole dans les Tuxtlas (Blázquez, 1986). La production de tabac brun y croît à un rythme annuel de 8,5 % entre 1870 et 1905, qui amène la région à « peser » pour près de

7. Les données disponibles pour les Tuxtlas montrent la tendance suivante (en pesos de 1900 par quintal) : 32,70 en 1860 ; 40,50 en 1865 ; 38 en 1870 ; 27,65 en 1877 ; 12,50 en 1889 ; 15,50 en 1899 (Blázquez, 1986 ; Chávez et Florescano, 1965).

15 % de la récolte nationale à la fin du siècle et 20 % en 1905⁸. Culture d'exportation, son développement bénéficie des interruptions de la production cubaine à l'occasion des guerres d'indépendance de l'île (1868-1878 et 1897-1899). Les statistiques officielles mentionnent ainsi 892 hectares de tabac cultivés en 1887, 2 540 en 1895 et 3 200 hectares en 1905⁹. La production de sucre et d'alcool est alors elle aussi en plein essor : en 1886-1887, les 16 distilleries et les 41 ateliers de production de cassonade du canton des Tuxtlas sont approvisionnés par 72 producteurs qui cultivent 120 hectares de canne à sucre ; huit ans plus tard, cette surface dépasse 300 hectares et la production de sucre approche les 1 000 tonnes. En 1905, cette dernière s'élève à 1 500 tonnes, soit une surface supérieure à 500 hectares¹⁰.

Il n'y a cependant pas eu substitution du coton par les nouvelles cultures à niveau technique constant. Alors que le coton était cultivé en dérobée du maïs par la main-d'œuvre familiale, sans préparation du terrain et avec des outils manuels, la canne à sucre et le tabac reposent sur la culture attelée, l'apport de fertilisants et l'emploi fréquent de salariés ; ils exigent de surcroît une transformation post-récolte tributaire d'installations spécifiques (pressoir, fourneaux, moules de cristallisation et alambique pour la canne à sucre ; séchoir et magasin de fermentation du tabac). La reconversion des exploitations a donc été tributaire de leur accès à des sources de financement leur permettant de faire face à des coûts d'équipement et de production élevés¹¹. L'essor agro-industriel de la région a ainsi reposé sur des investissements qui

s'appuyèrent sur les changements légaux du cadre foncier : l'accès au crédit, via la caution d'un titre de propriété, a été au centre des processus de recomposition des activités agricoles.

Ces circonstances prennent un relief particulier dans le contexte d'organisation des marchés du crédit au Mexique à la fin du XIX^e siècle. Ces marchés fonctionnaient sur la base de monopoles segmentés, résultant de la collusion entre les gouvernements provinciaux et des entrepreneurs (Haber, 2004 ; Maurer, 2002). Les stratégies de maximisation du profit conduisaient à une restriction du crédit et à sa distribution sur la base de relations interpersonnelles. Le financement de la culture du tabac semble ainsi avoir été assuré par quelques maisons de courtage international, qui s'étaient implantées sur le port de Veracruz à la suite de la première guerre d'indépendance cubaine. Leurs crédits, qui furent à base du boom du tabac, étaient canalisés vers une poignée de grands entrepreneurs régionaux, qui en organisaient la distribution à l'échelle d'une clientèle locale.

Contrats agraires et garanties foncières Développement et faillite d'une agriculture familiale marchande

La période s'étendant entre 1890 et 1910 a constitué un moment d'intense dynamique des contrats agraires et des marchés fonciers, dont les archives notariales fournissent un panorama assez complet¹². Le développement des productions de tabac et de sucre

8. Autour de 1 200 tonnes, pour une production de 8 956 tonnes au Mexique en 1897, et 1 840 tonnes sur un total national de 9 200 tonnes en 1905 (Kärger, 1986, p. 63 ; *El Dictamen*, 10 janvier 1905).

9. Blázquez, *op. cit.*, page 3398 et annexes tome VIII ; Kärger (1986), pages 67-68.

10. Blázquez, *op. cit.*, pages 2600 et 3398 et annexes tome VIII ; Kärger, *op. cit.*, page 188.

11. Pour l'année 1897, Kärger évalue entre 50 et 70 pesos le coût de production par hectare pour le coton mexicain, contre 150 à 165 pesos par hectare pour le tabac produit dans les Tuxtlas, « amortissement du capital non compris » (Kärger, *op. cit.* p. 70-71 et 276-284).

12. Le matériel employé a été compilé par Rocio Ochoa dans l'Archivo del Registro Público de la Propiedad de San Andrés Tuxtla (ARPPSAT, AGEV, Xalapa). Il concerne 155 registres d'achat-vente de terrains agricoles et 45 registres d'hypothèques qui couvrent la période 1886-1910.

reposait sur un tissu de petites exploitations familiales, qui étaient associées à des opérateurs de plus grande taille leur assurant l'accès à des crédits de campagne et d'équipement, ainsi qu'à des structures de transformation et de mise en marché des produits finis (sucre, *aguardiente*) ou semi-finis (feuilles de tabac pour la confection de cigares). Ces formes d'association se sont généralisées sur une base conventionnelle : elles étaient pratiquées depuis le milieu du XVIII^e siècle pour la production de coton, qui voyait des commerçants de la région faire l'avance de numéraires et de marchandises manufacturées aux paysans indiens, en contrepartie de l'exclusivité sur leur récolte¹³.

Durant les années 1880 et 1890, la production de tabac fut le fait principalement d'agriculteurs cultivant sur leurs propres terres entre un et une douzaine d'hectares, grâce à des avances fournies par des entrepreneurs régionaux qui assuraient également le recrutement des travailleurs (parfois dans l'altiplano central) et la supervision des opérations de culture (Kärger, *op. cit.*¹⁴ ; González, 1989). L'agriculteur était tenu de vendre la récolte à un prix convenu d'avance, parfois unique, différenciant parfois quatre catégories de feuilles¹⁵. Ces barèmes de valorisation

correspondaient généralement à une décote de 10 à 25 % par rapport au prix de marché. Les accords étaient le plus souvent établis pour la durée d'un cycle de production. Dans une minorité de cas, ils couvraient une période de deux, trois, voire quatre ans, tout en maintenant les niveaux de prix fixés *ex ante*, le prolongement de ces arrangements semblant alors lié à l'existence de passifs non remboursés justifiant une mise sous tutelle durable du producteur.

1. Les ventes « avec pacte de rétro-vente » et la mise en circulation des titres fonciers

Ces accords s'établissaient sur une base orale tant qu'ils concernaient des surfaces ne dépassant pas un ou deux hectares. Mais lorsque la récolte livrée ne suffisait pas à rembourser la dette ou lorsque le financement portait sur une surface plus importante, le prêteur requerrait la mise en gage d'un bien immobilier, généralement la parcelle faisant l'objet du contrat. Bien que le recours aux hypothèques soit mentionné dans les archives notariales dès l'année 1886, les garanties contractuelles reposaient essentiellement sur un arrangement spécifique : le contrat de vente avec pacte de rétro-vente.

La vente avec pacte de rétro-vente, ou vente à réméré, est une figure juridique du droit romain, que l'on retrouve dans une large diversité de contextes socio-culturels et institutionnels, depuis l'Afrique du Nord jusqu'à l'Extrême-Orient (McAleavy, 1958). Elle a constitué une pratique commune en France, en Italie et en Espagne médiévales, qui permettait de contourner l'interdiction du prêt à intérêt tout en assurant la sûreté du créancier : un propriétaire en difficulté pouvait ainsi vendre son bien et en demeurer le tenancier, tout en se réservant le droit de le racheter unilatéralement (Bart, 2003¹⁶ ; Raggio, 1990 ; Sabio Alcutén, 1996). Dans son usage traditionnel, cette institution garantissait les prêts de détresse, fréquemment souscrits dans un cadre de parenté (*ibid.*). Dans les Tuxtlas, on

13. Durant la période coloniale, ces pratiques avaient été institutionnalisées sous une forme coercitive, le *repartimiento*, qui associait un administrateur civil et un groupe de commerçants (voir Dehouve, 1998 ; Kicza, 1998).

14. Voir pages 63-68.

15. Le contrat passé entre Diego Hernández et Juana Diez en avril 1902 précise que le paiement se fera « en tabac livré aux magasins de la señora Diez, au prix de 6 pesos par arroba [de 11,5 kg] de première [qualité], 5,50 pesos par arroba de seconde et deux pesos pour la tripa [de remplissage des cigares], le paiement en liquide ne pouvant survenir qu'en cas de destruction totale de la récolte ». Le contrat établi entre I. Pucheta et Sixto Domínguez en décembre 1903 fixe en revanche un prix unique de 3,50 pesos par arroba ; celui liant M. Cobaxin et M. García en juin 1906 engage de même le premier à livrer son tabac durant quatre ans au prix de 5 pesos par arroba « toutes classes confondues » (ARPPSAT, Rollo 149, Sección I, cf. la liste des archives historiques en fin d'article).

16. Voir le chapitre 1.

peut supposer que ce type d'arrangement était relativement répandu, dans un contexte de proximité sociale et de propriété collective qui limitait à la fois le montant des prêts et le contenu des droits transférés – restreints à l'usage d'une parcelle déterminée. Les ventes à réméré ont également pu être employées en garantie d'avances sur récoltes consenties dans le cadre de la production cotonnière¹⁷. Le cadre juridique et social de ces arrangements en contraignait l'incidence en termes d'exclusion, la mise en exécution du transfert de remettant pas en cause le droit d'accès de l'emprunteur au foncier communal.

La vente à réméré a ainsi servi de base conventionnelle aux contrats d'habilitation à la culture du tabac. Le producteur financé cédait la propriété d'un bien foncier au prêteur, celui-ci s'engageant à le restituer au terme du contrat, mais le transfert devenant irrévocable en cas de non-remboursement du prêt et de ses intérêts à la date fixée. Ces accords étaient généralement établis pour une année s'achevant à la période de mise en marché du tabac séché et fermenté (mars-avril). Ils incluaient parfois des clauses de fermage du terrain cédé par le souscripteur, afin de lui permettre d'en poursuivre l'exploitation ; ces contrats imposaient le remboursement par un volume donné de tabac, ou établissaient la perception d'un taux d'intérêt mensuel de 1 à 1,5 %¹⁸. Le prix de cession des terres, correspondant à l'emprunt, était variable (certains prêts consti-

tuaient des opérations de refinancement de créances non soldées), mais il fluctuait le plus souvent entre la moitié et les deux tiers la valeur marchande des parcelles.

La mise en circulation des titres fonciers

Mis en œuvre dans un contexte de fortes asymétries informationnelles, d'accroissement des risques agronomiques (liés à vulnérabilité du tabac aux aléas climatiques et aux attaques parasitaires) et économiques (associés à la mise en œuvre d'une technologie coûteuse), les contrats d'habilitation garantis par des ventes à réméré ont supporté un processus massif de transfert des droits fonciers de la petite paysannerie vers les élites locales et régionales durant les années 1890 et le premier lustre du XX^e siècle. Plus encore que les archives notariales, qui ne font état que de mises en gage formelles, sans aucun doute minoritaires au sein d'une population majoritairement illettrée, le dossier établi en 1921 par l'administration de la réforme agraire met en évidence le caractère systématique et coercitif des pratiques de vente à réméré.

« Aux temps de la Junte Divisionniste, [Ramón Miravete] acquit une action de terrain à Ohuirlapan, qu'il consacrait à la culture du tabac ; il était habilité par don Rafael Escalera et, avec le temps, il en vint à devoir 180 pesos à ce monsieur ; par défiance, Escalera lui demanda de souscrire un acte de vente avec pacte de rétro-vente et [...] n'ayant pu couvrir cette somme dans le temps prescrit, il perdit le terrain. [...] Du fait de ce système de pactes de rétro-vente, il a résulté que, ou bien parce qu'ils ne pouvaient plus [payer leur dette], ou par oubli, ou plus souvent par ignorance, ce qui fut presque toujours le cas, beaucoup perdirent leurs petites propriétés. »¹⁹

Les actes notariés permettent de distinguer plusieurs logiques dans ces acquisitions. D'une part, les grands opérateurs de la filière

17. La littérature sur les marchés fonciers et les arrangements contractuels au Mexique ne fait que rarement allusion aux ventes à réméré (Gómez Carpintero, 2005). Elles semblent en revanche avoir fourni la base principale des processus d'accumulation de terre par les élites commerçantes aux Philippines à l'époque coloniale (Schumacher, 2001, p. 186-189). Dans une étude sur le développement de la culture du tabac à la fin du XIX^e siècle dans le Caraïbe colombien, Vilorio (1999, p. 26) fait référence à ce type de garantie dans des termes contractuels proches de ceux documentés dans les Tuxtlas.

18. Contrats souscrits entre B. Valencia et A. Solana le 15 novembre 1894, et entre C. Muñoz et M. Carreón le 10 septembre 1904.

19. Témoignage de Ramón Miravete devant la Comisión Local Agraria, le 8 mars 1922 (ACAM/25, « dotación »).

tabac s'inscrivent dans des stratégies de concentration foncière, qui concernent non seulement les terrains les plus fertiles pour la culture du tabac, mais aussi les espaces périphériques à leurs domaines, où ils installent des tenanciers cultivant du maïs en fermage et fournissant la main-d'œuvre pour les plantations de tabac. D'autre part, des commerçants constituent un portefeuille d'actifs fonciers variés, qui sont employés comme fonds de financement ou qui supportent des formes d'internalisation des circuits d'approvisionnement et de distribution de marchandises : maîtrise de la production de sucres et d'alcools vendus dans la région, allant de paire avec la fourniture de produits manufacturés aux tenanciers de leurs propriétés.

Mais parallèlement à l'expansion des domaines de l'élite régionale, les archives notariales restituent l'image de paysans engagés dans des processus de patrimonialisation grâce à leur insertion dans le dispositif de financement contractualisé. Des petites entreprises familiales se constituent ainsi à partir des possibilités de financement que leur procure la disposition d'un titre foncier et des opportunités d'acquisition foncière qui se ménagent dans leur environnement proche (voir *infra* les cas de S. Tenorio et de la famille Enríquez). Ces trajectoires de formation d'exploitations marchandes de taille moyenne (entre 25 et 60 hectares) sont localisées à la périphérie des bassins de culture tabatière, là où la pression des grands entrepreneurs à l'engagement des biens fonciers, ainsi que les coûts du crédit étaient moindres. Les acquisitions y étaient plus souvent associées aux processus d'héritage et de division des lopins adjugés lors du fractionnement de la propriété communale, les veuves étant des cibles privilégiées de cette catégorie d'acheteurs.

Les transactions foncières ont en tout état de cause été si fréquentes que le canton des Tuxtlas générait un impôt sur les transferts de propriété parmi les plus élevés de l'État

de Veracruz : en 1889, cet impôt représentait un montant très supérieur à celui que percevaient les cantons voisins : il était dix fois plus élevé qu'à Acayucan, dont la juridiction était plus étendue et plus peuplée, et atteignait le double des niveaux collectés à Cosamaloapan et Tlacotalpan, alors que la propriété foncière y était évaluée à un niveau variant entre 20 et 35 % des valeurs déclarées dans ces cantons²⁰.

2. L'irruption de nouveaux entrepreneurs et la diffusion de nouvelles pratiques de crédit

Les ventes à réméré ont représenté 28 % des transferts fonciers notariés au cours de la période 1892-1901, héritages compris. Leur fréquence a cependant décliné par la suite et elles n'ont plus constitué que 7 % des transactions entre 1902 et 1905. Cette évolution coïncide avec celle des pratiques contractuelles sous l'impulsion de nouveaux opérateurs, concurrents des entrepreneurs traditionnels du tabac.

Alors que l'offre cubaine de tabac entre dans un nouveau cycle d'instabilité, couronné par la seconde guerre d'indépendance, des représentants de maisons néerlandaises, britanniques et allemandes de négoce de tabac s'établissent dans la région. Les premiers, Ernest Leoni et Richard Erasmi rachètent en 1895 l'hacienda *Sihuapan* pour de compte de la *Compañía de Tabacos de San Andrés*, dont le siège est établi à Londres (Medel, 1993)²¹. Entre 1895 et 1900 Herbert Rebell, un commerçant de La Haye, loue pour 3 500 pesos annuels l'hacienda *La Constancia* à la famille Rousseau qui l'avait acquise pour 1 200 pesos lors de la privatisation du commun municipal ; cette propriété est achetée en 1902 par Maximilian Hirsch, un citoyen allemand, au prix de 47 500 pesos. Adolf Wismann acquiert l'année suivante, au nom de Rebell, la *finca Santa Clara* à Herman Simon, un négociant de Hambourg qui l'avait lui-même

20. Blázquez, *op. cit.*, page 3199.

21. Cf. Tome 1, page 391.

achetée en 1897 à une figure de la bourgeoisie régionale, Salvador Cabada.

L'accès à des financements internationaux permet à ces entrepreneurs de s'attaquer aux dispositifs de contrôle de la petite production de tabac en proposant des conditions de prêt plus favorables que celles fournies par les opérateurs traditionnels, tant du point de vue des surfaces financées, que des services offerts (fourniture d'attelages, de charrues et des premiers engrais chimiques, augmentation du montant des avances à l'hectare) ou des taux d'intérêt pratiqués (variant entre 9 et 10 % annuels). Ces stratégies de déplacement de l'oligarchie régionale incluent également des pratiques offensives de contrôle de la main-d'œuvre, via l'augmentation des salaires journaliers (Medel, *op. cit.*)²².

Cette offensive repose plus généralement sur de nouvelles pratiques de crédit. Les négociants européens rachètent les créances liant certains producteurs aux entrepreneurs régionaux²³ et leur proposent des prêts de refinancement leur permettant de surmonter les années de mauvaise récolte sans accroître leurs charges financières. Surtout, ils généralisent le recours aux prêts hypothécaires, moins léonins que les contrats de vente à réméré et en imposent progressivement l'usage aux entrepreneurs traditionnels. Dès 1903-1904, les crédits hypothécaires représentent ainsi les trois quarts environ des contrats souscrits par des figures telles qu'Octaviano Carreón et Manuel Turrent, même s'ils n'abandonnent pas totalement le recours aux ventes à réméré. L'ensemble

de ces contrats maintiennent néanmoins les conditions de remboursement en tabac, selon des quantités et des qualités préétablies et en référence à un prix de marché par rapport auquel une décote est établie.

Plusieurs sens peuvent être donnés à ce changement dans les pratiques de crédit : élimination des emprunteurs les plus risqués au cours de la période précédente, consolidation de l'appareil juridique régional permettant une exécution effective des garanties hypothécaires... Le pouvoir politique des grands opérateurs du tabac, qui leur a garanti une maîtrise historique des appareils policier et judiciaire, rend peu probables ces explications²⁴. Le déplacement des ventes à réméré par les garanties hypothécaires semble d'abord s'expliquer par la concurrence accrue sur le marché régional de l'habilitation (qui se traduit par la rupture des monopoles segmentés qui organisaient l'offre de crédit), et par un processus d'apprentissage entre les producteurs paysans – la dimension contractuelle des arrangements s'imposant à leur dimension conventionnelle, fondée sur la pratique des ventes à réméré.

3. Le capitalisme financier au centre de l'arène foncière : élimination des petits entrepreneurs et consolidation des haciendas

En 1904 et 1905 apparaissent de nouveaux acteurs financiers, avec l'implantation à San Andrés d'agences du Banco Nacional de México (BNM) et du Banco Mercantil de

22. Voir pages 434-435.

23. En mai 1902, E. Leoni fournit à Manuel Zamudio 3 000 pesos afin de solder la dette qui le lie à Manuel Turrent. Le bénéficiaire justifie cette opération par le fait que « *Monsieur Leoni nous procurera les 3 000 pesos au taux modique de 9 % annuel et sur une période de cinq ans. On voit bien que l'opération est bénéfique puisque l'on en retire une utilité équivalente à la moitié des intérêts que nous payions à Monsieur Turrent* » (ARPPSAT, Rollo 151, Sección II, n° 10).

24. Jusqu'au début des années 1900, la fonction stratégique de *jefe político* du canton des Tuxtlas (équivalente à celle d'un préfet) a été occupée par des figures de premier plan de l'oligarchie tabatière régionale, dont certaines sont citées dans le dossier de réforme agraire de la ville de San Andrés au rang des principaux accapareurs des terres de l'ancien commun municipal, comme Celso Ortiz, Joaquín Riveroll, Marcelino González, Francisco et Manuel Palacio, ou Pedro Cinta (voir la liste des chefs politiques du canton fournie par Medel, 1993, T. III : 76-78). Octaviano Carreón était pour sa part considéré comme l'homme de confiance du président Porfirio Díaz, avec lequel il partageait des rapports de parenté symbolique (*compadre*).

Veracruz (BMV), (Medel, *op. cit.*)²⁵. Ces banques s'engagent, elles aussi, dans une politique de rachat de créances des producteurs de tabac²⁶ et dans des pratiques systématiques de refinancement. À la différence des opérateurs traditionnels, elles ne visent pas à accroître leur emprise foncière, mais à s'assurer le contrôle des transactions de tabac pour se positionner comme intermédiaires auprès des sociétés internationales de courtage. On assiste ainsi à des surenchères, qui favorisent le gonflement des dettes au-delà des cautions hypothécaires que les producteurs peuvent fournir²⁷. Le niveau moyen des prêts suit alors une progression régulière (3 340 pesos en moyenne entre 1901 et 1906, 4 000 pesos en 1907), puis il explose pour atteindre 10 840 pesos en moyenne entre 1909 et 1910. Dès 1907, les agences bancaires concentrent 80 % des crédits hypothécaires pour la production agricole, et en 1908-1909, elles financent près des trois quarts de la surface de tabac²⁸.

Ces prêts sont assortis de conditionnalités qui obligent les débiteurs à étendre leurs cultures et à mettre en gage leurs outils de production (attelages, charrues, magasins de séchage pour les cultivateurs de tabac, pressoirs, cuves de cuissons et alambiques pour les producteurs sucriers). À partir de 1908, les accords de refinancement imposent la désignation d'un

superviseur des opérations de culture et de transformation, également habilité à vendre la production au moment qu'il juge le plus opportun ; le producteur doit non seulement assumer ses honoraires, mais aussi les charges financières résultant des délais de commercialisation²⁹. Cette mise sous tutelle s'accompagne d'un allongement des termes des contrats à deux, trois, voire cinq ans et d'un encadrement strict des conditions de remboursement : les débiteurs doivent s'engager à verser les intérêts cumulés à l'issue de chaque semestre et à consacrer un volume fixe de leur production au paiement du capital³⁰.

La concurrence entre opérateurs financiers pour s'attacher la clientèle des producteurs de tabac conduit de nombreux agriculteurs, autrefois prospères, au surendettement³¹. La crise monétaire de 1908, qui sera l'un des détonateurs de la révolution de 1910, provoque alors un ajustement brutal : les banques saisissent et mettent aux enchères de nombreuses propriétés grevées d'hypothèques. En

25. Voir la page 490.

26. En juin 1907, le BNM avance à un grand propriétaire, Eleuterio Candelas, la somme de 8 530 pesos qu'il devait au BMV et le refinance à hauteur de 29 620 pesos (!) pour lui permettre d'accroître sa production de tabac ; les grands entrepreneurs régionaux ne sont pas en reste, tel Octaviano Carreón qui, en avril 1909, liquide la dette qui liait Maria Ignacia Mil à Alberto Turrent et prête à celle-ci 1 000 pesos pour achever sa récolte de tabac.

27. En juin 1906, les prêts de refinancement consentis à Antonio Pucheta et Miguel Cobaxín valorisent les biens fonciers hypothéqués au niveau de 330 et 480 pesos par hectare, soit plus du double de la valeur de marché des terres concernées.

28. Huit millions de pieds sur les onze millions enregistrés devant notaire (González, 1989, p. 200).

29. Certains contrats fixent ainsi un prix plancher pour l'exportation du tabac, qui conduit à en différer la commercialisation parfois de plus d'un an : en décembre 1909, lorsque le BMV refinance la dette de Fidel Saínz, la banque a en son pouvoir une partie de la récolte de 1908, réalisée 20 mois auparavant !

30. Dans le contrat du 5 juillet 1910 entre le BNM et Antonio et Francisco Puchuli, ces derniers s'engagent à tripler la surface de canne à sucre qu'ils cultivent et à livrer 432 hl d'alcool « de 29 à 30° » ou 110 tonnes de pains de sucre chaque année, en remboursement d'une dette de 12 500 pesos.

31. L'évolution des prix réels du tabac au Mexique (prix de gros sur la place de Mexico) ne suffit pas à expliquer le surendettement accéléré des producteurs dans les Tuxtlas au cours de la première décennie du xx^e siècle :

Quinquennat	Prix moyens réels (pesos 1 900/tonne)
1891-1895	447
1896-1900	518
1901-1905	498
1906-1910	480

Source : INEGI (1985) in tome II, p. 733-743.

Tableau 1. Évolution des prix de la terre dans différentes zones à problématique socio-foncière homogène (en pesos de 1 900 par hectare)

	1886	1888	1892	1898	1901	1905	1909
Espace nucléaire de la production de tabac	5-10	14,5-19	28,5	55,5	106	156-208	178-215
Zone de culture de la canne à sucre	2,5-3			33	42,5	52 - 83	
Marches territoriales, production de maïs et de bétail	2,5	3	4	7	8,5-10,5	17	18

Sources : ARPPSAT, Sección 149, Rollo I

1914, la plupart des petits entrepreneurs qui avaient émergé durant la décennie de 1890 ont été exclus de la sphère de production de tabac et de sucre.

Seuls les très grands opérateurs régionaux et internationaux parviennent à se maintenir sur le marché des crédits productifs. Les entrepreneurs de taille moyenne, qui avaient eu recours aux prêts bancaires pour maintenir leur niveau de participation sur la marché de l'habilitation, passent sous la tutelle des banques. C'est le cas de Rosendo Gondra, Juana Diez, Manuel Pretelín, Pablo Morando, Tomás Cerra ou Eleuterio Caldelas, qui tous hypothèquent leurs propriétés entre 1907 et 1910. Certains d'entre eux y perdent l'essentiel de leur patrimoine : en 1909, après trois années de financement par le BNM, E. Caldelas, propriétaire de la *finca Laguna Encantada*, l'une des plus riches de la région, doit faire face à une dette de 50 000 pesos, dont le montant dépasse la valeur des 210 ha en sa possession ; en 1909, il souscrit un emprunt de 5 000 pesos pour la culture de 500 000 pieds de tabac auprès de Fernando Carreón, à qui il délègue toute autorité pour la commercialisation de sa récolte ; en 1914, sa propriété figure au patrimoine de Nicolás Villa, un courtier en tabac espagnol.

De façon générale, l'évolution du prix des terres a favorisé son accumulation par les acteurs qui pouvaient en abaisser le coût d'acquisition du fait de leur position d'intermédiaires financiers. Entre 1888 et 1909, alors que les prix des denrées agricoles montraient une tendance à la stagna-

tion ou à la baisse³², la valeur marchande, en monnaie constante, des terres a été multipliée par plus de dix dans les bassins de production commerciale et par six sur leurs marches (tableau 1).

Des trajectoires idéal-typiques de constitution et d'involution des patrimoines fonciers

Les archives notariales permettent d'identifier des trajectoires différenciées d'évolution de patrimoines fonciers. Deux catégories d'acteurs peuvent être distinguées, qui concernent d'une part, des membres de l'élite foncière et commerçante et, d'autre part, des figures caractéristiques des petits entrepreneurs familiaux qui ont émergé à partir de la privatisation des terrains communaux. Dans les cas présentés, ces deux profils se rejoignent *in fine* dans des processus d'endettement irréversible ; ils sont mis en perspective avec la trajectoire du principal entrepreneur agricole de la région.

1. Deux membres de la bourgeoisie foncière

Perfecto Diez, commerçant à San Andrés, se lance à partir de 1901 dans l'achat de terres dans le secteur de Soyata. Ces acquisitions concernent des terrains faisant l'objet de procédures d'héritage ou qui sont détenus par des veuves sans soutien familial. Alors

32. Entre 1888 et 1908, les prix moyens réels de gros dans l'État de Veracruz ont augmenté de 4 % pour le haricot et de 2 % pour le maïs, alors qu'ils diminuaient de 10 % pour le tabac en vrac et de 40 % pour le sucre (INEGI, *op. cit.*, tome II, p. 733-743).

qu'il possède déjà 9,4 ha à Soyata en 1895, son patrimoine dans cette zone s'étend rapidement au début du siècle, avec l'achat de 18,75 ha en 1901, 15,625 ha en 1902, 31,75 ha en 1903, 125 ha en 1904, 30 ha en 1905 et 11,75 ha en 1906, soit un total de 242,25 ha pour 21 transactions. En 1907, Diez hypothèque ces terrains, ainsi que deux maisons qu'il possède à San Andrés, en faveur du Banco Mercantil de Veracruz pour 30 703 pesos, sans qu'il soit possible d'identifier le motif du prêt. En avril 1911, tous ces biens sont saisis par la banque et vendus aux enchères pour la somme de 24 300 pesos, une valeur sensiblement inférieure aux quantités dues ; les registres consultés ne font pas mention du nom de l'acheteur.

Luis L. Pérez appartient à l'élite foncière de Comoapan, au cœur de la zone de production de tabac. Entre 1888 et 1890, il a acquis à différents propriétaires un total de 270 hectares, qui forment la *finca Buena Vista*. En juin 1901, il souscrit auprès d'Octaviano Carreón un prêt de 7 000 pesos, garanti par hypothèque. Un an plus tard, il passe un contrat de fermage au bénéfice de Tomás Cerra, pour une durée de 4 ans et 1 100 pesos annuels, qui autorise ce dernier à pratiquer la culture du tabac et du maïs, ainsi qu'à exploiter les prairies et les bois de la propriété³³. Ce contrat inclut le transfert au fermier des créances que Pérez détient vis-à-vis des tenanciers de la *finca*, moyennant un abattement de 50 % sur leur montant. Il stipule enfin que Cerra versera directement 1 050 pesos chaque année à O. Carreón « *correspondant à l'intérêt de la dette consentie* [par Pérez] ». Apparemment, ce contrat n'arrivera pas à son terme, puisque le 18 octobre 1902, Luis Pérez est contraint de vendre à Octaviano Carreón 110 ha de sa propriété pour la somme de 8 000 pesos, dont 1 000 d'intérêts cumulés et non soldés, soit un prix inférieur de 10 à 20 % à la

valeur de marché des terres à tabac à la même époque.

2. Deux petits entrepreneurs familiaux d'extraction paysanne

Simón Tenorio réside à Ranchoapan, l'une des principales zones de culture du tabac. Les registres ne mentionnent pas s'il fut adjudicataire d'un lot du commun municipal, mais dès la conclusion du parcellement, en juin 1886, il y acquiert un lopin et renouvelle cet achat en 1888 et 1890, toujours pour des montants modiques (entre 16 et 30 pesos pour chaque parcelle de 6,25 ha). À partir de 1901, il acquiert par achats successifs 35,4 ha dans les villages de Soyata et Tehuantepec. En 1905 et 1906, il souscrit des contrats de production de tabac avec le négociant allemand Herman Osmers, pour des montants réduits (800 pesos, ce qui correspond à la culture de 100 000 pieds, soit 4 ha environ), garantis par l'hypothèque de l'une des parcelles de Ranchoapan. Les terrains concernés sont restés en possession de Tenorio, puisque, entre décembre 1907 et mars 1909, il entreprend de les vendre à un prix très inférieur à celui du marché, dans une démarche qui semble relever d'une stratégie de transmission intra-familiale³⁴ : les terrains de Ranchoapan sont cédés à Juan Alberto Tenorio, probablement son fils, au huitième de leur valeur marchande, et 9,4 ha situés à Tehuantepec sont vendus à Maria de Jesús Jerezano – sa bru ? – pour la moitié de leur prix de marché. En janvier 1911, ces trois personnes hypothèquent en société la quasi-totalité de leur patrimoine foncier (46,875 ha, dont les terrains de Ranchoapan) au profit du Banco Mercantil de Veracruz, pour la somme de 2 775 pesos. Cette dette ne sera jamais honorée, puisqu'à

33. ARPPSAT, Rollo 152, Sección 3, 15 mars 1902.

34. Ces cessions entre vifs déguisées semblent avoir eu pour but de bénéficier d'une fiscalisation inférieure à celle qui aurait résulté de l'héritage de terrains évalués à leur prix de marché par l'administration.

la date du 30 juin 1920, passée la période de troubles révolutionnaires, le BMV procède à la saisie de ces biens.

En 1886, Carlos Enríquez est adjudicataire d'un lot municipal de 6,25 ha dans le voisinage du village d'Axochío. Entre 1892 et 1895, il achète dans cette zone trois parcelles de même dimension à des membres probables de sa famille, Vicente, Pascual et Rafael Enríquez. Ces acquisitions se font à des prix variant entre 25 et 40 pesos par lopin, soit en moyenne 5 pesos par hectare. En 1897 et 1898, son fils, Gabriel, achète pour sa part deux lots à Soyata et deux autres à Pizapam, des villages voisins d'Axochío ; trois de ces terrains sont acquis à Luis Palma, son beau-père ; Emilia Palma, la femme de Gabriel, acquiert par ailleurs en 1900 un lot de 6,25 ha à Soyata. La famille Enríquez Palma constitue ainsi, au cours de la dernière décennie du XIX^e siècle, un patrimoine de 57,25 ha, formé de trois propriétés individuelles. Elle y pratique la production de sucre, puisque ce patrimoine est crédité d'un pressoir à canne, de deux cuves de cuisson, ainsi que de deux attelages de bœufs, trois charrues et trois cultivateurs métalliques ; leurs biens incluent également trois maisons de planches à Axochío, deux à Pizapam et une autre à San Andrés. L'ascension sociale de ces *rancheros* aisés s'infléchit à partir de juillet 1907, après qu'ils ont souscrit en société, vraisemblablement pour accroître leur production de sucre, un prêt hypothécaire de 2 558 pesos garanti par l'ensemble du patrimoine mentionné ci-dessus. Quatre ans plus tard, en janvier 1912, le BMV saisit la totalité de ces biens.

3. Une trajectoire emblématique de la formation de la grande propriété

Octaviano Carreón apparaît de façon récurrente dans les registres notariaux. Il a été l'un des grands bénéficiaires du fractionnement des terres dans la zone de Comoapan, dont il a financé la réalisation. Il est de très loin le principal pourvoyeur de prêts de

campagne avant l'implantation des agences bancaires dans la région. O. Carreón semble mû par une stratégie ciblée, presque compulsive, de concentration des riches terres de la vallée de Comoapan. Dès la fin des années 1880, il se lance dans le financement de grandes surfaces de tabac, en recourant systématiquement à l'endettement de ses clients pour s'assurer dans la durée le contrôle de leur récolte et, *in fine*, de leur terre³⁵ : sur les huit contrats de culture souscrits en 1895 et 1896 et mentionnés par González (*op. cit.*)³⁶, deux donnent lieu à la confiscation des terrains mis en gage. En 1900, selon le même auteur (*ibid.*)³⁷, O.-G. Carreón contrôle la production de 950 ha et assure lui-même la culture de 350 à 400 ha (8 millions de pieds de tabac) ; il emploie alors plus de 800 travailleurs, dans des conditions proches de l'asservissement pour dette (Kärger, *op. cit.* ; Katz, 1980)³⁸.

Les registres notariaux montrent qu'entre 1890 et 1905, Octaviano Carreón est parvenu à placer sous sa tutelle des figures de l'oligarchie foncière et tabatière, comme Luis L. Pérez, Pablo Morando ou Celso Ortiz ; entre 1902 et 1904, tous trois souscrivent avec lui des crédits hypothécaires variant entre 7 500 et 26 400 pesos et sont finalement amenés à lui céder tout ou partie de leurs propriétés. Il parvient ainsi à s'approprier 270 ha de terres à tabac, ainsi que les installations de séchage et de transformation attenantes, pour une valeur totale de 35 700 pesos – soit un coût moyen d'acquisition de 132 pesos par hectare, très en deçà du prix de marché (*cf. tableau 1*, évolution du prix de la terre). À la fin des années

35. En 1888, les registres de la *Negociación Agrícola de Comoapan*, dont il est l'administrateur, font état de 129 producteurs « endettés pour compte de tabac » (pour un total de 15 196 pesos) et de 65 dettes « pour travaux personnels », concernant probablement des tenanciers de l'hacienda (AGEV, Archivo de Notarias, Notaria n° 1 San Andrés Tuxtla).

36. *Cf.* pages 194-195.

37. Voir page 190.

38. *Cf.* Kärger, page 64 ; Katz, page 24-25.

Tableau 2. Séquence des acquisitions foncières réalisées par Octaviano G. Carreón (entre 1890 et 1904)

Année	1890	1891	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	Total
Surface acquise (ha)	6	6	6	12	24	30	230	12	12	24	6	185	35	225	813

Sources : ARPPSAT ; ACAM/Exp. 625, Comoapan.

1900, O.-G. Carreón participe activement au rachat de créances auprès des autres entrepreneurs du tabac, tout en imposant des conditions financières très lourdes (24 % d'intérêts annuels, alors que les négociants européens proposent couramment des prêts à 9 et 10 %)³⁹.

Mais c'est surtout le financement informel de petits propriétaires qu'il contraint à mettre en gage leur terre qui fournit la matière de son expansion foncière. La majeure partie des acquisitions réalisées entre 1890 et 1902 porte ainsi sur des fractions de parcelles situées dans le bassin de Comoapan et ses prolongements, où il achète un total de 42 lots (environ 230 ha) pour la seule année 1897. Au début du xx^e siècle, il possède même les terrains sur lesquels est construit le village de Maxacapan, sans que la procédure à l'origine de leur acquisition puisse être éclaircie⁴⁰. La séquence d'acquisitions que les documents d'archives permettent d'établir révèle un processus graduel de récupération de petits lopins (entre un et sept par an), ponctué par des opérations de grande ampleur, correspondant à la faillite de quelques membres de la bourgeoisie foncière (tableau 2).

Ces données ne rendent qu'imparfaitement compte de l'expansion foncière d'O. Carreón : en 1922, l'administration de la réforme agraire recense 5 100 et 1 041

hectares à son nom dans les municipalités de San Andrés et de Catemaco. Il possède alors le plus riche patrimoine foncier du sud Veracruz, le plus convoité aussi par les autres opérateurs du secteur tabac, ce qui en fera une cible privilégiée des jeux de recombinaison politique qui se dérouleront autour de la mise en œuvre de la réforme agraire.

Conclusions Un bilan de fonctionnement des marchés fonciers

Le Mexique de la fin du xix^e et du début du xx^e siècle fournit un exemple des rapports complexes entre changement légal et processus de réallocation des ressources foncières, dans des situations de marchés imparfaits et d'asymétries de pouvoir. Dans les Tuxtles, le quart de siècle qui s'est écoulé entre la mise en application des lois de fractionnement des terres communales et la révolution de 1910 a été marqué par une concentration foncière sans précédent. Ce phénomène a été associé à la fois à l'émission de titres individuels concentrant les droits fonciers, dans un contexte antérieur de faible formalisation écrite des droits hors du cercle de l'élite régionale, et à une recombinaison de l'économie agricole qui fragilisait les exploitations paysannes et renforçait les asymétries de pouvoir existantes. Le changement des bases institutionnelles de l'accès au foncier a alors débouché sur la concentration de ces droits par une poignée d'acteurs qui s'appuyaient à la fois sur leur proximité avec les sources de pouvoir politique et avec le capital financier en expansion.

Les effets de ce processus se sont étendus à une strate d'entrepreneurs agricoles de taille moyenne qui, dans un premier temps, avait bénéficié du changement institutionnel.

39. C'est le cas du contrat passé le 27 avril 1909 avec María Ignacia Mil, qui permet à celle-ci de rembourser la dette qui la liait à Manuel Turrent.

40. En juin 1919, le président municipal de Catemaco précise : « *Le lieu-dit fut donné aux habitants il y a environ trente ans par la Junte divisionniste [...], mais par la suite, on ne sait par quels procédés de vente, ils sont passés au pouvoir de Mr Carreón* » (AGEV/Gobernación y Justicia. Tierras. Exp. 110/C).

Tableau3. Répartition de la propriété dans les limites de l'ancien « commun municipal » en 1921

Rangs de superficie	≤ 1 ha	1-2 ha	2-5 ha	5-10	10-25	25-50	50-75	75-100	100-500	500-1 000	≥ 1 000
Nombre de propriétés	79	89	107	113	30	9	11	7	27	4	4
Surface totale (ha)	47,5	127,4	328,7	842,4	428,4	280,6	686	810	5 672,5	2 421	8 830,5

Source : ACAM/San Andrés Tuxtla, Censos agrarios 1921-1922

Figure 2. Distribution de la propriété foncière dans l'ancien « commun municipal » en 1886 et en 1921

Sources : Artigas (1896) ; ACAM/San Andrés Tuxtla, Censos agrarios 1921-1922

En 1921, lorsque fut élaboré le dossier de réforme agraire de la municipalité de San Andrés, le recensement exhaustif des propriétaires permit de dresser un bilan précis de ce processus (tableau 3 et figure 2) : le nombre de propriétaires était passé de 2 750 environ en 1886 à 500. Un tiers de ce total possédait moins de deux hectares, pour 0,95 % de la surface totale ; les quatre cinquièmes avaient moins de 10 hectares et représentaient seulement 7,2 % de la propriété. On est loin de la constitution d'exploitations de taille moyenne (25-75 ha), attendue des réformes légales : on en dénombrait 20 en 1921 (4 % du total des propriétés), pour 4,75 % des superficies recensées. En revanche, les propriétés de plus de 500 ha concentraient 59 % des terres pour 1,6 % des titulaires.

Cette concentration de la propriété n'a pas seulement concerné les terres qui revêtaient le plus d'intérêt pour une agriculture commerciale. Elle a également touché les aires accidentées, exploitées pour la production vivrière, ainsi que les zones de pâturages ou de forêt : les 6 000 ha du domaine d'O. Carreón, n'étaient plantés de tabac qu'à raison de 800 ha au plus chaque année. Le reste était consacré à l'entretien de troupeaux bovins et affermé à de petits tenanciers, qui y cultivaient annuellement un à deux hectares de maïs pour un loyer de 260 kg de céréale par hectare, l'équivalent de 25 salaires journaliers, auquel il convient d'ajouter 6 pesos au titre du « droit d'habitation » (*derecho de piso*)⁴¹. Ces

41. AGEV/Gobernación y Justicia. Tierras. Exp. 110/C, juin 1919.

tenanciers constituaient un volant de main-d'œuvre mobilisable sur les plantations de tabac ou lors des opérations de capture et de marquage du bétail. En 1921, ils étaient au nombre de 1 830 dans les localités de l'ancien « commun municipal », pour 503 propriétaires fonciers et seulement 125 détenteurs de plus de 10 hectares. Il avait suffi de 25 ans pour que les titres fonciers soient accaparés par une poignée d'acteurs, 35 personnes, soit 1 % des propriétaires originaux, concentrant 83 % des terres.

Cette dynamique de concentration foncière trouve ses explications principales dans la position dominante des élites régionales, puis des firmes bancaires, dans des marchés du crédit imparfaits. Elle apporte une illustration de l'incidence des asymétries de pouvoir sur les processus d'offre et de changement institutionnel. Elle éclaire enfin la dimension conventionnelle de ces processus : l'essor

des marchés fonciers dans les Tuxtlas s'est appuyé sur un référent conventionnel, celui des ventes à réméré, en conférant à ces transferts une dimension exclusive qu'ils n'avaient pas dans le système de propriété communale – puisque l'emprunteur conservait la possibilité de défricher un autre champ sur les marches non exploitées du commun municipal. Cette question de la « re-signification » d'institutions coutumières à travers les procédures de changement légal constitue un défi majeur à la compréhension des processus de changement institutionnel et de leurs effets non attendus. ■

Remerciements

L'auteur remercie Jean-Philippe Colin ainsi que les deux referees anonymes pour leurs orientations pertinentes dans l'élaboration de ce texte.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Archives historiques

- ACAM : Archivo de la Comisión Agraria Mixta de Veracruz, AGEV, Xalapa.
AGEV: Archivo General del Estado de Veracruz, Xalapa.
ARAN : Archivo del Registro Agrario Nacional, Xalapa.
ARPPSAT : Archivo del Registro Público de la Propiedad de San Andrés Tuxtla, AGEV, Xalapa

Bibliographie

- Acemoglu D., Johnson S., Robinson J.-A. (2005). Institutions as a Fundamental Cause in Long-Run Growth. In Aghion P., Durlauf S.-N. Eds, « *Handbook of Economic Growth* », vol. 1, chap. 6.
Alchian A., Demsetz H. (1973). The Property Rights Paradigm. *Journal of Economic History*, 33(1), p. 16-27.
Artigas G.-C. (1896). *Memoria y documentos de la Junta Divisionista de San Andrés Tuxtla*. ACAM/25, San Andrés Tuxtla, « Dotación de ejidos ».
Banerjee A.-V. (1999). Contracting Constraints, Credit Markets, and Economic Development. In Dewatripont M. et al. (Eds), « *Advances in Economics and Econometrics: Theory and Applications* », Cambridge, Cambridge University Press, vol. 3, chap. 1.
Banerjee A.-V., Ghatak M. (2004). Eviction Threats and Investment Incentives. *Journal of Development Economics*, 74, p. 469-488.
Bart J. (2003). *Du droit de la province au droit de la Nation*. Dijon, Publications du Centre Georges Chevrier.
Barzel Y. (1997). *Economic Analysis of Property Rights*. Cambridge, Cambridge University Press.
Binswanger H., Rosenzweig M. (1986). Behavioral and Material Determinants of Production Relations in Agriculture. *Journal of Development Studies*, 22(3), p. 503-539.
Blázquez C. (Comp.) (1986). *Estado de Veracruz: Informes de sus gobernadores*,

- 1826-1986. Xalapa, Gobierno del Estado de Veracruz, 25 tomes.
- Boserup E. (1981). *Population and Technological Change: A Study of Long-Run Trends*. Chicago, University of Chicago Press.
- Bruce J., Migot-Adholla S. (Eds) (1994). *Searching for Land Tenure Security in Africa*. Dubuque, Kendall/Hunt Publishing Company.
- Carter M., Zegarra E. (1996). Land Markets and the Persistence of Rural Poverty in Latin America: Post-Liberalization Policy Options. In López R., Valdes A. (Eds.), « *Poverty in Latin America* », Washington D.C., The World Bank, chap. 8.
- Chávez Orozco L., Florescano E. (1965). *Agricultura e industria textil de Veracruz. Siglo XIX*. Xalapa, Universidad Veracruzana.
- Colin J.-Ph., Ayouz M. (2006). The Development of a Land Market? Insights from Côte d'Ivoire. *Land Economics*, 82(3), p. 404-423.
- Dehouve D. (1998). El crédito de repartimiento por los alcaldes mayores, entre la teoría y la práctica. In M.-P. Martínez López-Cana et G. del Valle Pavón G. (Coords), « *El crédito en Nueva España* », Mexico, Instituto Mora – El Colegio de Michoacán – El Colegio de México-IIIH/UNAM, p. 151-175.
- Deininger K., Feder G. (2001). Land Institutions and Land Markets. In Gardner G., « *Handbook of Agricultural Economics* », North-Holland, Elsevier, p. 287-331.
- Demsetz H. (1967). Towards a Theory of Property Rights. *American Economic Review*, 57, p. 347-359.
- Eswaran M., Kotwal A. (1986). Access to Capital and Agrarian Production Organisation. *The Economic Journal*, 96, p. 482-498.
- Feder G., Noronha R. (1987). Land Rights Systems and Agricultural Development in Sub-Saharan Africa. *The World Bank Research Observer*, 2(2), p. 143-169.
- Furubotn E., Pejovich S. (1972). Property Rights and Economic Theory: a Survey of Recent Literature. *Journal of Economic Literature*, X(4), p. 1137-1162.
- Gómez Carpintero F.-J. (2005). *La modernidad contendida. Estado, comunidades rurales y capitalismo en la posrevolución*. Mexican Studies/Estudios Mexicanos, 21(1), p. 97-139.
- González Sierra J. (1989). La rica hoja: San Andrés y el tabaco a fines del XIX. *La Palabra y el Hombre*, n° 72, p. 179-203.
- Gordillo G., de Janvry A., Sadoulet E. (1999). *La segunda reforma agraria de México: respuestas de familias y comunidades, 1990-1994*. México, FCE – El Colegio de México.
- Haber S. (2004). *Political Institutions and Economic Development: Evidence from the banking Systems of the United-States and Mexico*. Unpublished, Department of Political Science, Stanford University.
- INEGI (1985). *Estadísticas Históricas de México*. Instituto Nacional de Estadística, Geografías e Informática, Mexico, 2 tomes.
- Kärger K. (1986). *Agricultura y colonización en México en 1900*. Mexico, Universidad Autónoma de Chapingo-CIESAS.
- Katz F. (1980). *La servidumbre agraria en México en la época porfiriana*. Mexico, Ed. Era.
- Kicza J.-E. (1998). El crédito mercantil en Nueva España. In M.-P. Martínez López-Cana et G. del Valle Pavón G. (Coords), « *El crédito en Nueva España* », Mexico, Instituto Mora – El Colegio de Michoacán – El Colegio de México-IIIH/UNAM, p. 33-60.
- Maurer N. (2002). *The Power and the Profits: The Mexican Financial System, 1876-1932*. Stanford, Stanford University Press.
- McAleavy H. (1958). Dien in China and Vietnam. *The Journal of Asian Studies*, 17(3), p. 403-415.
- Medel L. (1993). *Historia de San Andrés Tuxtla*. Xalapa, Gobierno del Estado de Veracruz, 3 tomes.

- North D.-C. (1981). *Structure and Change in Economic History*. New-York, Norton.
- North D.-C. (1990). *Institutions, Institutional Change, and Economic Performance*. Cambridge, Cambridge University Press.
- Presidencia de la República (1991). Iniciativa para la reforma del regimen ejidal: Artículo 27 de la Constitución mexicana. *Anuario Indigenista*, 30, p. 155-184.
- Raggio O. (1990). *Faide e parentele. Lo stato genovese vsito dalla Fontabuona*. Genova, Einaudi.
- Ray D. (1998). *Development Economics*. Princeton, Princeton University Press.
- Reyes Heroles J. (1986). *El liberalismo mexicano*. Mexico, FCE.
- Sabio Alcutén A. (1996). Los mercados de crédito y tierra en una comunidad aragonesa (1850-1930). Madrid, Banco de España, *Estudios de Historia Económica*, n° 34.
- Schumacher J.-N. (2001). Eighteenth- and Nineteenth-Century Agrarian Development in Central Luzon. In J.-T. Peralta (Ed), « *Reflections on Philippine Culture an Society. Festschrift in Honor of W. H. Scott* », Manille, Ateneo de Manila University Press, p. 168-202.
- Téllez L. (1994). *La modernización del sector agropecuario y forestal*. México, FCE.
- Townsend R. (1993). Risk and Insurance in Village India. *Econometrica*, 62, p. 539-591.
- Viloria de la Hoz J. (1999). Tabaco del Carmen: Porducción y exportación de tabaco de los Montes María, 1848-1893. Cartagena, Banco de la República, *Cuadernos de Historia Económica y Empresarial*, n° 3.