Le marché foncier et la noblesse dans la région de Vassy (Normandie, 1760-1789)

Étienne Lambert

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/histoires mesure/909>

DOI : 10.4000/histoires mesure.909

ISSN : 1957-7745

Éditeur

Éditions de l'EHESS

Édition imprimée

Date de publication : 2 janvier 2002

Pagination : 163-199

ISBN : 2-222-96722-8

ISSN : 0982-1783

Référence électronique

Étienne Lambert, « Le marché foncier et la noblesse dans la région de Vassy (Normandie, 1760-1789) », *Histoire & mesure* [En ligne], XVII - 1/2 | 2002, mis en ligne le 09 décembre 2005, consulté le 03 juin 2022. URL : <http://journals.openedition.org/histoires mesure/909> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/histoires mesure.909>

Ce document a été généré automatiquement le 3 juin 2022.

© Éditions de l'EHESS

Le marché foncier et la noblesse dans la région de Vassy (Normandie, 1760-1789)

Étienne Lambert

« J'ai compté cinq manières différentes d'employer les capitaux ou de les placer d'une manière profitable : la première est d'acheter un fonds de terre qui rapporte un certain revenu ... »¹.

- 1 Cette réflexion de Turgot montre la primauté de l'investissement foncier à l'époque moderne. Source de revenu et de prestige, l'accumulation de terres représente un signe autant qu'une stratégie d'ascension sociale. Le marché foncier est donc le lieu d'un enjeu de pouvoir, financier et symbolique, où s'affrontent les différentes composantes de la société².
- 2 L'étude des rapports entre l'homme et la terre constitue depuis longtemps un des axes historiographiques majeurs. L'investissement de ce champ de l'histoire a été intense et fécond. De nombreuses thèses d'histoire agraire, mais aussi de géographie, ont défriché le sujet pour la période moderne et ce sur une grande partie de l'étendue du territoire français³.
- 3 Dans le domaine, plus restreint, de l'étude du marché foncier au XVIII^e siècle, des études fondamentales ont apporté un puissant éclairage sur le mode de fonctionnement d'un marché foncier⁴. La démarche de ces historiens est fondée sur l'examen des différentes composantes du marché foncier et de leurs interrelations. La compréhension globale du fonctionnement d'un marché foncier, forcément local, s'appuie donc sur l'identification des diverses catégories sociales qui y participent mais aussi sur l'analyse de leurs modes opératoires.
- 4 Qui intervient sur ce marché ? Où ? Quand ? Et surtout, comment ? Pour répondre à ces quatre interrogations fondamentales, d'une trompeuse simplicité, ces études mettent en œuvre des moyens complexes, avec traitement informatique des données pour les plus récentes, qui aboutissent, statistiques à l'appui, à de subtiles analyses des diverses interrelations régissant le marché foncier.

- 5 Notre but est moins vaste, plus ciblé. Il s'attache à décrypter l'action d'une seule des nombreuses catégories sociales à l'œuvre sur le marché : la noblesse. Pour mener à bien cette étude, nous nous sommes intéressés à un espace du bocage normand. En effet, cette région a fait l'objet de recherches poussées, sur lesquelles nous nous sommes appuyés pour notre analyse⁵. L'aire choisie, située dans la généralité de Caen, est une petite zone de l'élection de Vire, représentée par les treize paroisses composant le bureau de Vassy⁶.

Carte 1. L'élection de Vire en Normandie

- 6 Vassy est un bourg situé sur l'axe reliant Vire, chef-lieu de l'élection, à Condé-sur-Noireau, deuxième ville de la même circonscription fiscale. Elle est reliée aux autres paroisses du bureau par tout un réseau de chemins, rendus souvent difficilement praticables en raison de la boue. La région de Vassy est caractérisée par un relief ouvert, avec de larges surfaces de plateau situées à 200-250 mètres d'altitude. À part Vassy, centre urbain où commerce et artisanat sont assez développés, le reste du bureau est composé de paroisses où l'habitat est dispersé en hameaux, l'activité agricole occupant l'essentiel de la population.

Carte 2. Le bureau de Vassy dans l'élection de Vire

- 7 Le bureau de Vassy constitue donc un espace standard de l'élection de Vire⁷. Celle-ci s'étend sur 120 paroisses. Elle se caractérise par la médiocrité de son sol qui ne fournit

que du seigle pour l'essentiel. Seuls trois centres urbains de quelque importance émergent de ce fonds rural : Vire, le chef-lieu, Condé-sur-Noireau et, enfin, Vassy.

- 8 Le choix de Vassy⁸ est dû à l'excellente conservation des registres de son bureau du Centième Denier, qui forment une série complète de 1760 à 1789. Le Centième Denier, créé par l'édit de décembre 1703, est une des formalités de l'Enregistrement. Il s'applique à toutes les mutations de propriétés foncières et autres biens immeubles. L'acquéreur d'un bien avait quinze jours pour effectuer cette formalité au siège du bureau dont dépendait le bien, en l'occurrence ici le bourg de Vassy. Le Centième Denier prélevait, donc, 1 % de la valeur du bien acheté (1 denier sur 100), ce qui est modique si l'on compare au « droit de lods et ventes seigneurial », comme le « treizième normand » (1 sol par livre, soit 5 %).
- 9 Les registres du Centième Denier sont entièrement manuscrits. Tous les jours, le commis du bureau devait signer le registre, même s'il n'y avait pas d'acte enregistré, afin d'éviter les fraudes. De plus, les actes, écrits chronologiquement les uns à la suite des autres, étaient inscrits sans intervalles trop grands afin que l'on ne puisse pas insinuer un acte entre eux sans payer les droits.
- 10 Ne sont portés dans ces registres que les renseignements essentiels pour identifier avec précision l'acte, au cas où il y aurait une contestation. Dans l'idéal, l'enregistrement devrait comporter, selon le règlement : la nature de l'acte, les noms, prénoms, qualités et demeures des acheteurs et vendeurs, la surface, la localisation et le prix du bien, la date de l'acte, le nom et la demeure du notaire, la date et le lieu du contrôle et, bien sûr, le montant en chiffres du droit payé.
- 11 Toutefois, cet enregistrement idéal n'existe pas à Vassy. En effet, le commis omet quasi systématiquement de fournir un renseignement très important : la superficie du bien vendu. Ainsi, en 1765, 131 actes furent enregistrés, mais seules deux mentions de surface furent inscrites, soit 1,53 % des actes. La valeur moyenne d'un hectare de terre durant la décennie 1760 ne pourrait être établie qu'avec 20 données représentant au total 14,68 hectares ! Si ces mentions sont un peu plus nombreuses dans les décennies 1770 et 1780, elles sont cependant largement minoritaires. Aussi n'est-il pas possible de mener l'étude des superficies engagées dans le marché foncier vasséen. Outre ce problème préjudiciable, il faut noter que le commis ne donne pas souvent la qualité des contractants. L'utilisation d'une source supplémentaire, les registres de la capitation nobiliaire de l'élection de Vire, a permis d'identifier avec certitude tous les contractants nobles. Seule une minorité des contractants n'est connue que par leur nom et il est fortement probable qu'ils étaient agriculteurs.
- 12 Tous les registres, dix-neuf en tout⁹, ont été dépouillés. Lors de cette opération, n'ont été pris en compte que les actes entraînant une mutation foncière réelle. Ont donc été exclues de l'étude toutes les constitutions de rentes foncières, obligatoirement déclarées au bureau du Centième Denier. Le logiciel Excel a été utilisé pour recueillir et exploiter les données.

1. Les structures du marché foncier vasséen entre 1760 et 1789

- 13 Le bureau de l'enregistrement du Centième Denier de Vassy permet de tenter d'appréhender la structure du marché foncier local durant ces trente années. Au total, ce sont 5 380 transactions, chaque transaction étant à la fois une vente et un achat, qui furent effectuées par les propriétaires de ces treize paroisses. La valeur totale de ces

mutations atteint 3 753 473 livres tournois en trente ans, soit une valeur moyenne de 697 livres par transaction et une moyenne annuelle du marché de 125 116 livres.

- 14 Les milliers de propriétés changeant de main à l'occasion d'une transaction n'ont pas, loin s'en faut, la même superficie. Il fallait donc élaborer une grille d'analyse permettant de réellement discriminer les données. Nous avons eu recours à différentes études pour créer cette grille comprenant quatre catégories opératoires : la micropropriété, la petite, moyenne et grande propriété.
- 15 Le seuil des 500 livres marque la limite supérieure de la micropropriété¹⁰, moins d'un hectare. Effectivement, ce sont souvent des fonds d'une superficie d'une vergée (0,2043 hectare), voire moins, quelques perches¹¹, qui se vendent à l'intérieur des tranches de 1 à 500 livres. Au-dessus de ce seuil des 500 livres, et ce jusqu'aux 5 000 livres, on trouve les petites propriétés, entre 1 et 5 hectares¹². Ce sont surtout des pièces de terre, de très petites fermes, mais pas encore des domaines cohérents.
- 16 La moyenne propriété se trouve, elle, entre 5 001 et 20 000 livres. Elle est constituée de fermes, domaines cohérents de plus de cinq hectares permettant l'indépendance financière du propriétaire. En effet, au-dessus de 5 hectares labourables, la production céréalière obtenue (20,5 hectolitres à Clécy) induit l'autosuffisance d'une famille de cinq personnes : « cinq hectares constituent probablement le seuil d'indépendance »¹³.

Tableau 1. Structure globale du marché foncier de Vassy

<i>Tranches en livres</i>	<i>Nombre total de transactions</i>	<i>% par rapport au total</i>	<i>Valeur totale des transactions (livres)</i>	<i>% par rapport au total</i>
1-100	952	17,69	59 466	1,58
101-200	1 229	22,84	184 476	4,91
201-500	1 728	32,11	559 201	14,90
501-1000	838	15,58	579 506	15,44
1001-2000	384	7,14	525 222	14,00
2001-5000	177	3,29	538 296	14,34
5001-10 000	43	0,80	297 781	7,93
10 001-20 000	22	0,41	317 681	8,46
20 001-50 000	4	0,07	136 696	3,65
> 50 000	4	0,07	555 148	14,79
TOTAL	5 380	100,00	3 753 473	100,00

- 17 Au-dessus de 20 000 livres, on peut parler, pour le bocage normand, de grande propriété. En effet, à ce niveau d'exigence pécuniaire ne circulent que des groupes de fermes, voire des seigneuries entières. Le nombre très restreint de transactions dépassant ce seuil (huit en trente ans soit 0,14 % du total) nous autorise à utiliser ce seuil pour séparer la grande de la moyenne propriété.
- 18 Si l'on examine attentivement la ventilation de ces transactions en nombre par tranche, on s'aperçoit que le marché foncier vasséen est largement dominé par les opérations inférieures à 500 livres puisque les tranches de 1 à 500 livres regroupent 3 909 des 5 380 transactions, soit 72,64 % du total. La circulation, fortement majoritaire, de propriétés valant moins de 500 livres confirme donc que la région de Vassy, comme celle, limitrophe, de Clécy, était à l'époque un bocage composé d'une multitude de tout petits propriétaires¹⁴. On constate aussi que le cœur, en nombre, du marché, est

constitué par les pièces de terre valant entre 101 et 500 livres (54,95 % du marché). Ce sont donc les terres de faible valeur, donc les plus accessibles « au commun des mortels », qui circulent en priorité.

- 19 La petite propriété regroupe 1 399 opérations, soit 26,01 % du total. La majorité (59,9 %) de ces petites propriétés vaut entre 501 et 1 000 livres. Ainsi, Pierre Boutrois, bourgeois de Paris, vend-il à Michel Tirard de Vassy, des terres pour un montant de 656 livres le 11/03/1766¹⁵. Jusqu'à 1 000 livres, les bocains sont assez nombreux à être capables de se porter acquéreurs. Au-delà de ce seuil, les transactions sont moins nombreuses : de 1 001 à 5 000 livres, il n'y en a que 561, dont les deux tiers entre 1 001 et 2 000 livres.
- 20 C'est dans cette classe des 1 000 à 2 000 livres que l'on commence à voir apparaître les premières fermes. La mention « vente de la ferme X » indique que la transaction porte sur un ensemble comportant le bâtiment d'habitation, les bâtiments agricoles et un certain nombre de pièces de terre. Les premières mentions de fermes surgissent au-dessus de 1 500 livres. Ainsi, le 25 mars 1773, Thomas Brisset, commis aux droits établi à Valogne¹⁶, vend-il à Guillaume Grout-Rocherie la ferme de la Clémentière, située à Saint-Germain-du-Crioult, « excepté la pièce de terre nommée le bout Duval », pour le prix de 1 500 livres¹⁷. Comme il est suggéré par cet acte, les exploitations agricoles qui sont vendues à ce niveau de prix ne comportent que peu de pièces de terre. Ce sont le nombre, la superficie, la qualité des bâtiments et pièces de terre vendues, mais aussi la proximité et la complémentarité avec le patrimoine de l'acheteur, qui déterminent le prix d'une ferme.
- 21 5 000 livres semble être une barrière extrêmement sélective pour le marché foncier. En effet, au-delà de 5 001 livres, on voit apparaître les moyennes et grandes propriétés bocaines. Ces deux catégories ne constituent qu'une frange infime du marché foncier, 73 transactions, soit 1,35 % du total. La présence extrêmement faible de ce type de biens est très révélatrice, même s'ils sont dominants en superficie¹⁸. Le bocage, « pays de petits propriétaires et de moyenne propriété »¹⁹, ne voit circuler sur le marché foncier pratiquement que des micro et petites propriétés.
- 22 Si les moyennes propriétés sont sous-représentées sur le marché foncier, c'est sans doute qu'elles permettent à leurs détenteurs d'être indépendants. Sauf pour la zone très proche du minimum de cinq hectares, ils sont davantage à l'abri d'une mauvaise conjoncture économique que les petits propriétaires. Il est donc rare de les voir vendre en entier des biens de ce type qui correspondent à des domaines agricoles viables. Les micro et petites propriétés sont hégémoniques dans les transactions car ce sont celles dont on se sépare le plus facilement.
- 23 Moyennes et grandes propriétés ne se trouvent qu'occasionnellement sur le marché. Sur 73 transactions de cette catégorie, 65 portent sur des fermes valant entre 5 001 et 20 000 livres. Une transaction dépassant les 20 000 livres est donc extrêmement rare sur le marché foncier vasséen (8 en 30 ans, soit 0,14 % du total) ²⁰.

Tableau 2. Comparaison des structures du marché foncier de Vassy et Domfront

Tranches en livres	Vassy	Domfront
1 à 100	17,69 %	20,00 %

101 à 1 000	70,53 %	70,00 %
1001 à 10 000	11,23 %	9,50 %
+ de 10 000	0,55 %	0,50 %
TOTAL	100,00 %	100,00 %

- 24 La structure du marché foncier vasséen semble être caractéristique du bocage céréalier pauvre. En effet, la comparaison avec le marché foncier de Domfront à la même époque montre une extraordinaire similitude quant aux structures²¹. La répartition des opérations selon la valeur des propriétés vendues est presque identique en pourcentage. Les différences sont vraiment minimes : un peu plus de contrats de moins de cent livres à Domfront, un peu plus de contrats dans la tranche 1 001 à 10 000 livres à Vassy. On voit donc le même profil se faire jour dans deux régions proches et présentant des caractéristiques pédologiques similaires²².
- 25 Lorsqu'on examine la valeur des transactions du marché foncier vasséen, soit 3 753 473 livres en trente ans, on s'aperçoit que la structure est différente de la précédente. Ainsi, les tranches inférieures à 500 livres n'ont qu'un faible impact sur la valeur globale négociée sur le marché foncier, à l'encontre de leur importance numérique. Elles ne représentent que 21,39 % de la valeur totale. Ce constat est logique. En effet, il faut beaucoup de transactions de faible valeur pour en équivaloir une importante. Ainsi, en 1777, les 113 opérations de moins de 500 livres mobilisent moins d'argent (25 503 livres) que l'unique grosse transaction (28 000 livres) de l'année !
- 26 Les petites propriétés, deuxième groupe au point de vue numérique, captent la plus grosse part du marché avec 43,78 % de la valeur totale. Elles constituent, donc, le cœur du marché et assurent le gros de la valeur annuelle des transactions. Parmi ces micro et petites propriétés, il faut distinguer entre celles en labours et celles en prés. Les niveaux de prix, à superficie égale, ne sont pas du tout les mêmes selon que l'on vend un champ ou un pré. La valeur de l'acre de labour oscille entre 164 et 644 livres en 1760, alors qu'à la même date l'acre de pré vaut entre 832 et 1 756 livres. Le pré le moins cher vaut donc cinq fois le labour le moins coûteux. Pour les meilleures terres, la différence est moins grande, les bons prés ne valant que trois fois plus cher que les excellents labours. Trente ans plus tard, en 1790, on constate que la situation n'a que peu changé. Les prés coûtent toujours trois fois plus cher que les labours : la valeur d'une acre de labour varie entre 333 livres et 1 000 livres, celle d'une acre de pré entre 1 008 livres et 2 816 livres. On constatera aussi qu'entre 1760 et 1790, il y a une hausse des prix de la terre, la valeur des prés et des champs augmente, les fourchettes de variations commençant et se terminant à un prix plus élevé²³.
- 27 Les moyennes et grandes propriétés, dont on a vu qu'elles ne formaient numériquement qu'une part infime du marché, représentent, en revanche, 34,83 % de sa valeur globale. Le transfert de propriétés importantes exerce donc un fort impact sur le marché foncier car elles sont rares, convoitées et donc chères. Jusqu'à 20 000 livres, les fermes sont cédées à l'unité, comme la ferme du bois de Moncy vendue par Jean-Baptiste Le Coiffier de Moncy à Guillaume Vallée de Bernières, pour 6 385 livres, le 23/12/1766²⁴. Au-delà, ce sont des groupes de fermes, voire des seigneuries entières qui

circulent, tel le fief, terre et seigneurie de la Heaulle, cédé par Jacques de Malfilatre de la Heaulle à Madeleine-Louise-Charlotte d'Auvray, le 25/09/1765, pour 22 400 livres²⁵.

2. Les mouvements du marché foncier vasséen

- 28 Le mouvement annuel du nombre de transactions foncières fait apparaître une succession de montagnes russes caractéristiques d'un marché agité. Ainsi passe-t-on du minimum : 113 opérations en 1767, au maximum : 250 opérations en 1772-1773 en un laps de temps très bref, avant de retomber aussi brutalement à 137 transactions en 1776. Toutefois, on remarquera que l'amplitude des oscillations, si importantes durant les décennies 1760 et 1770, se réduit dans la décennie 1780. Deux décennies agitées, une plus calme précède la Révolution.

Graphique 1. Mouvement annuel des transactions du bureau de Vassy

- 29 L'amplitude des mouvements qui agitent le marché foncier porte à examiner les conditions économiques générales qui animent la période. Or, l'activité agricole constitue le fondement de l'économie locale à l'époque. Le paysan, petit propriétaire ou riche laboureur, est suspendu aux caprices du climat, qui peuvent ruiner en quelques jours, voire quelques heures, toute une année d'efforts. On peut, dès lors, se demander si la conjoncture agricole a une influence sur les fluctuations du nombre de mutations. Existe-t-il une relation directe entre la conjoncture agricole et l'activité du marché foncier ?
- 30 L'impact de la conjoncture agricole sur le marché foncier ne peut être établi que si l'on dispose des archives des mercuriales. Celle de Vire est extrêmement fragmentaire et n'apporte d'informations que pour la décennie 1780. Faute de mercuriale utilisable à Vire, nous avons recherché celle de Domfront, relative à une zone dont la structure foncière et l'activité agricole sont en tout point identiques à celles de Vire. Dans les archives de l'intendance d'Alençon, dont dépendait la subdélégation de Domfront, pas de réelle mercuriale mais il subsiste un très intéressant « État du prix des bleds des

différents marchés de la Généralité de 1750 à 1773 »²⁶, complété par un autre état donnant les prix entre 1774 et 1777. Ce sont les prix moyens annuels, calculés par le subdélégué à partir des données de la mercuriale et qui étaient fournis à l'intendant. Pour Domfront, la série est donc complète de 1760 à 1777. Nous en avons extrait le prix du seigle, car c'est la céréale panifiable consommée par la totalité de la population bocaine.

- 31 La courbe du prix du seigle (cf. Graphique 2) montre la brusque tension qui règne sur le marché des grains à partir de 1765, le boisseau de seigle passant de 2 livres 5 sols, en 1765, à 7 livres 10 sols en 1772, soit une multiplication par 3,3 en sept ans. Cette crise conjoncturelle, due à une suite de mauvaises récoltes, se retrouve aussi bien en Beauce²⁷ qu'en Bocage et elle est aggravée dans ce dernier cas par un enclavement particulièrement prononcé, qui explique qu'on ait beaucoup de peine à faire venir les grains de l'extérieur. En règle générale, le Bocage ne produit que les deux tiers de sa consommation de céréales, le complément venant de la province du Maine²⁸, en particulier de Laval, mais aussi de la région de Caen où se trouve le plateau céréalier de la « plaine de Caen ». Une tension généralisée sur les céréales coupe donc en partie le bocage de son approvisionnement complémentaire habituel, ce qui suscite une forte hausse du prix du seigle.

Graphique 2. Prix moyen annuel du boisseau de seigle à Domfront

- 32 Si l'on compare la courbe des transactions réalisées dans l'étendue du bureau de Vassy et celle du prix du boisseau de seigle au marché de Domfront, on s'aperçoit que l'activité du marché foncier s'accroît fortement (+ 121 % entre 1767 et 1773) au moment où le prix du seigle fait un bond spectaculaire²⁹. Le marché foncier réagit toutefois avec un petit temps de décalage, la hausse de l'activité ne s'enclenchant vraiment qu'en 1769. On peut penser que les propriétaires bocains supportent la hausse du seigle jusqu'à 4 livres le boisseau, qui constitue le plafond habituel des fluctuations du seigle dans la décennie 1750. Ce n'est qu'une fois franchi ce seuil que la situation de crise les conduit à se défaire d'une partie de leur patrimoine foncier afin de passer le cap difficile. Cette crise frumentaire culmine en 1772-1773 puis, peu à peu, le prix du seigle

redescend, atteignant 4 livres 6 sols en 1776, ce qui toutefois le situe au-dessus du prix moyen des années 1760 à 1765.

- 33 Cependant, le marché foncier connaît, lui, un renversement nettement plus brutal, passant d'une activité frénétique en 1772-1773, où l'on atteint le niveau maximum d'activité avec 250 transactions annuelles, à une situation de faible activité avec seulement 137 transactions en 1776, soit une baisse de 45,2 % par rapport à 1773. Cet effondrement de l'activité s'explique par le fait que les petits paysans, victimes principales de la hausse des prix, ont déjà aliéné, entre 1768 et 1773, quelques parcelles de terre afin de disposer de liquidités qui leur permette de passer la mauvaise conjoncture céréalière. Ils ont concentré leurs ventes durant quelques années, provoquant un afflux de mutations, se retirant du marché une fois leurs dettes réglées et, parfois, leur patrimoine perdu. La conjoncture agricole a donc visiblement un impact sur le marché foncier en poussant les petits propriétaires les plus fragiles à mettre leurs lopins de terre en vente afin de pouvoir subsister lors de la période de mauvaises récoltes qui marque la charnière des décennies 1760-1770.
- 34 Toutefois, les tendances à long terme du marché foncier semblent échapper au va-et-vient conjoncturel. En effet, malgré l'amplitude des oscillations conjoncturelles, il se dégage une nette orientation à la hausse du nombre de transactions. Ceci est confirmé par les moyennes décennales.
- 35 Ainsi la moyenne décennale des transactions est de 152 par an dans la décennie 1760, 193 dans la décennie 1770 et 192 pour la décennie 1780. Les années 1760-1769 connaissent donc une activité moindre que les deux autres périodes. La hausse de l'activité annuelle moyenne, + 27 % entre 1770 et 1789 par rapport à la décennie 1760, est ainsi bien mise en évidence. Finalement, il est possible de caractériser ainsi les trois décennies : les années 1760-1769 correspondent à un marché foncier agité mais peu soutenu, la période 1770-1779 à un marché foncier agité et soutenu du fait de la crise céréalière et la décennie 1780-1789 à un marché foncier soutenu mais moins agité.
- 36 Le profil de la courbe de la valeur annuelle totale des transactions est différent de celui de leur nombre. On constate au premier coup d'œil que deux années se détachent très nettement des autres : 1775 et 1778. Ces deux pics sont dus à la vente puis la revente de la seigneurie de Saint-Germain-du-Crioult, pour 225 000 livres en 1775 et 216 668 livres en 1778. On peut voir, ainsi, l'effet très important qu'ont les grosses transactions sur les variations annuelles de la valeur du marché. En 1775, la vente de cette seigneurie représente 65,84 % de la valeur annuelle et sa revente, en 1778, 61,84 % du total de l'année.
- 37 Les brusques fluctuations de la valeur du marché vasséen s'expliquent donc, en grande partie, par la présence ou l'absence de grandes propriétés sur le marché. Ainsi, en 1783, année au cours de laquelle 92 490 livres ont circulé, aucune transaction n'a dépassé 5 000 livres, le maximum se situant à 4 000 livres. L'année suivante, en 1784, 164 875 livres ont été dépensées, et six transactions dépassèrent ce seuil des 5 000 livres, avec un maximum de 17 104 livres.

Graphique 3. Mouvement annuel de la valeur des transactions

Valeur des transactions en milliers de Livres

- 38 Par ailleurs, on peut voir que la valeur totale annuelle des transactions connaît une hausse globale depuis les années 1770. La décennie 1760 montre une faiblesse du marché foncier, dont le volume fluctue entre 48 255 livres en 1764 et 80 782 livres en 1769, avec une moyenne décennale de 68 801 livres. Cette apathie du marché est la conséquence de la rareté des opérations importantes, le seuil des 5 000 livres n'étant dépassé que onze fois en dix ans sans qu'aucune transaction n'atteigne les 20 000 livres ! La conjoncture agricole défavorable voit décoller l'activité du marché foncier (+ 121 %) mais, en valeur, la croissance est moins spectaculaire (+ 72 %). Ceci résulte de la nature même des pièces de terre mises sur le marché. En 1772, sur 250 transactions, 227 portent sur des parcelles valant moins de 1 000 livres, donc sur des micropropriétés (201, soit 80 % des transactions) et sur la tranche la plus basse des petites propriétés (26, soit 10,4 %). En revanche, les années 1770-1789 sont marquées par une expansion du marché foncier. La décennie 1770 bénéficie de la double vente de la seigneurie de Saint-Germain-du-Crioult pour culminer à 160 452 livres de moyenne décennale. Sans ces deux grosses mutations, celle-ci ne serait que de 116 305 livres. Pour la décennie 1780, la moyenne est de 146 048 livres, soit une activité supérieure de 112 % à celle des années 1760-1769.
- 39 Le marché foncier de la région de Vassy reflète, en la déformant, la structure agraire du bocage. En effet, les micro et petites propriétés, qui ne dominent pas en superficie (25 à 30 % du sol autour de Clécy³⁰), sont l'objet essentiel du marché. Cette présence massive des micro et petites propriétés s'explique par le fait que la moyenne propriété assure l'indépendance de son possesseur et qu'il est donc rare que ce type de biens soit aliéné. En valeur, les micro et petites propriétés constituent donc la plus grande part du marché (65,17 %), mais les moyennes et grandes propriétés forment un segment important (34,83 % de la valeur), malgré leur extrême faiblesse numérique.
- 40 Le marché bocain connaît aussi des phases d'activité différentes, quasi-cycliques, tant en nombre qu'en valeur. Le décollage de l'activité s'explique par la mise sur le marché,

à partir de 1770, de nombreuses grandes propriétés, alors que la décennie 1760 ne voyait circuler que de micros et petites propriétés. Cette apparition de grands ensembles fonciers, inégale selon les années, provoque de brusques fluctuations annuelles de la valeur engagée dans les transactions. Toutefois, les raisons de cette brutale irruption de beaux domaines sur le marché foncier de Vassy restent à élucider.

3. Les transactions de la noblesse

- 41 Le marché foncier, comme toute structure générée par l'activité humaine, vit au rythme que lui donnent ses acteurs, les propriétaires fonciers, qu'ils soient journaliers, laboureurs, artisans, médecins, avocats, marchands ou nobles. Ces derniers représentent environ 1 % de la population mais disposent, cependant, d'une importante réserve foncière³¹. Comment la noblesse intervient-elle sur le marché vasséen ? Quelle part du marché contrôle-t-elle en tant qu'acheteuse et vendeuse ? Quelles sont les caractéristiques des opérations foncières nobiliaires ? Tous les nobles qui résident dans l'étendue du bureau de Vassy participent-ils à ce marché ? À qui achètent-ils et vendent-ils ? Investissent-ils dans toutes les paroisses du bureau ?

Tableau 3. Structure numérique des opérations nobles

Tranches en Livres	Nombre total de transactions	Nombre d'achats nobles	% par rapport à la tranche	Nombre de ventes nobles	% par rapport à la tranche	Solde achats-ventes nobles
1-100	952	15	1,57	10	1,05	+5
101-200	1 229	29	2,35	11	0,89	+18
201-500	1 728	35	2,02	21	1,20	+14
501-1 000	838	28	3,34	25	2,98	+3
1 001-2 000	384	15	3,90	14	3,64	+1
2 001-5 000	177	11	6,20	21	11,86	-10
5 001-10 000	43	5	11,62	13	30,23	-8
10 001-20 000	22	1	4,54	7	31,80	-6
20 001-50 000	4	2	50,00	3	75,00	-1
> 50 000	4	3	75,00	3	75,00	0
Total	5 380	144	2,67	128	2,37	+16

- 42 Sur 5 380 transactions, les nobles apparaissent 144 fois comme acheteurs et 128 fois comme vendeurs. Au total, 258 contrats sont conclus par la noblesse, chiffre inférieur au total brut achat-vente, car les transactions effectuées à l'intérieur du groupe

nobiliaire n'ont été comptabilisées qu'une fois. Au final, cela ne représente que 4,4 % du nombre d'opérations foncières en trente ans. Il y a, certes, une surreprésentation par rapport aux effectifs du groupe (1 % de la population effectue 4,4 % des transactions) mais elle est somme toute relative. La structure des opérations de la noblesse reflète-t-elle la structure générale du marché foncier vasséen ou bien cette catégorie sociale fait-elle preuve d'une certaine originalité dans ses investissements ? Se concentre-t-elle sur un seul secteur du marché ou bien la retrouve-t-on à tous les niveaux ? Quelle peut être son importance dans le marché global ?

Structure numérique des opérations nobiliaires

- 43 Les achats menés à bien par la noblesse se ventilent de la façon suivante : 79 achats, soit 54,9 %, concernent des propriétés valant moins de 500 livres, 54, soit 37,5 %, des petites propriétés (500-5 000 livres) et 11, soit 7,6 %, des moyennes et grandes propriétés. Ainsi, la noblesse achète essentiellement des micro et petites propriétés, rarement des fonds plus importants. La structure numérique des achats nobles est donc globalement comparable à celle du marché foncier vasséen puisque les propriétés inférieures à 5 000 livres représentent 92,4 % des achats chez les nobles contre 98,7 % pour le marché vasséen en son ensemble. Toutefois, quand on y regarde de plus près, on s'aperçoit que la noblesse se comporte d'une façon légèrement différente. Ainsi, elle achète moins de micro-propriétés (54,9 % contre 72,7 % au niveau du bureau entier) et plus de petites propriétés (37,5 % contre 26 %).
- 44 Le poids de la noblesse dans le marché foncier apparaît lorsque l'on examine les pourcentages des achats nobiliaires par rapport au nombre global pour chaque tranche. On constate que la noblesse n'a qu'un faible poids sur les achats des micro (1,57 % à 2,35 %) et petites (3,34 % à 6,2 %) propriétés. Ce n'est qu'avec la moyenne propriété que sa présence devient un peu plus consistante avec 11,62 % des transactions pour la tranche 5 000-10 000 livres. Cependant, elle disparaît quasiment dans la tranche 10 001-20 000 livres (4,54 % soit un achat pour vingt-deux possibilités).
- 45 Cet effondrement est extrêmement intéressant car il démontre que la noblesse cède du terrain sur le marché le plus convoité par le Tiers-État bocain : la ferme. En effet, la tranche des 10 001-20 000 livres coïncide avec les acquisitions de domaines agricoles cohérents. Lors de ces achats importants, le registre du Centième Denier mentionne le nom de la ferme vendue : par exemple, le 28 décembre 1784, Bénédict-François de la Rivière et Élisabeth de Juvigny vendent la ferme du village au Brun à Cerisy-Belle-Étoile pour 17 104 livres à Gilles Duval, laboureur de La Lande-Patry. Sur ce segment, la noblesse entre en concurrence avec la classe dynamique du Tiers-État rural, les gros laboureurs, coqs de villages jamais assez rassasiés de terre³², telle la famille Prestavoine à Vassy³³, et avec leur équivalent urbain, les professions libérales (avocats, médecins), tel Louis-Philbert Cassel de la Chaize³⁴, et avec les marchands et négociants qui réinvestissent une partie de leurs bénéfices dans la terre, placement prestigieux. Tous se ruent sur ces domaines, possédés en bonne partie par la noblesse. Dès que celle-ci en introduit un sur le marché, ils se portent acquéreurs. On voit ainsi Louis-Philbert Cassel de La Chaize acheter à noble dame Catherine Godard une terre à Vassy et La Chapelle-Engerbold, le 17 septembre 1775, pour 18 524 livres. De même, Jean Duchemin, laboureur à Fresnes, achète-t-il à noble dame Marie Cousin, veuve de Monsieur des Bordeaux, une terre à Fresnes pour 15 113 livres, le 19 mai 1779.
- 46 Pourtant, passé le seuil des 20 000 livres, il ne reste plus guère que la noblesse et quelques gros négociants pour se porter acquéreurs. Le Tiers-État local est éliminé du

marché. La noblesse contrôle 62,5 % des achats supérieurs à 20 001 livres et les seuls non nobles à apparaître sont des négociants extérieurs à la région, comme les frères Moulin, grands marchands rouennais qui achètent en 1775, puis revendent en 1778, la seigneurie de Saint-Germain-du-Crioult. Finalement, on peut conclure que dès que les sommes en jeu sont importantes la noblesse devient un partenaire important voire obligé.

- 47 Pour ce qui est des ventes effectuées par la noblesse, la répartition est totalement différente de celle des achats. 42 ventes, soit 32,8 %, concernent des micro propriétés, 60, soit 46,9 %, les petites propriétés et enfin 26, soit 20,3 %, la moyenne et grande propriété. On constate donc que la noblesse a un comportement original. En effet, si au niveau global les moyennes et grandes propriétés sont marginales (1,35 % des transactions), leur part dans les ventes nobles est très nettement supérieure, ce qui reflète la structure de la propriété foncière des privilégiés. On peut ainsi dire que, lorsqu'elle vend, la noblesse se défait plus souvent de pièces de terre de belle superficie ou de fermes entières que les autres acteurs du marché.
- 48 L'examen du pourcentage que représentent les ventes nobiliaires par rapport au nombre total des transactions de chaque tranche de prix apporte une autre information : la noblesse est l'acteur essentiel des ventes de grandes propriétés. Elle joue un rôle insignifiant pour les micropropriétés, entre 0,89 % et 1,2 % jusqu'à 500 livres, noyée qu'elle est dans la masse des petits propriétaires ruraux, et n'est guère plus présente, à raison de 2,98 % et 3,64 %, pour les propriétés valant entre 500 et 2 000 livres. Ce n'est qu'au-dessus de 2 000 livres que l'intervention de la noblesse devient consistante avec 11,86 % des transactions concernant des terres situées à l'intérieur de la tranche supérieure de la petite propriété (2 001-5 000 livres). Ainsi, le seuil des 2 000 livres élimine-t-il une masse considérable d'acteurs du marché foncier. La plupart des journaliers, petits laboureurs et artisans sont dépourvus des réserves monétaires suffisantes pour acquérir une terre valant plus de 2 000 livres à moins, bien sûr, d'aliéner auparavant une partie de leur patrimoine foncier. La noblesse montre son poids social dès qu'il s'agit de la moyenne et grande propriété. Entre 5 000 et 20 000 livres, niveaux où se négocient les grosses pièces de terre et les fermes à l'unité, elle représente 31 % des vendeurs. Elle n'en constitue encore que le tiers, car les éléments dynamiques du Tiers-État rural participent intensément à l'activité de ce segment du marché foncier. Toutefois, ils sont balayés au-dessus de 20 000 livres. À ce niveau, c'est la noblesse qui crée le marché car elle rassemble 75 % des vendeurs, en mettant en circulation des groupes de fermes, voire des seigneuries entières. Elle peut donc être considérée comme un acteur important, voire fondamental, du marché des moyennes et grandes propriétés bocaines.
- 49 Le solde achats-ventes éclaire tout à fait cette dichotomie des opérations nobiliaires. Le bilan est largement positif dans le secteur des micros et petites propriétés jusqu'à 2 000 livres, la noblesse achetant de nombreuses pièces de terres, plus ou moins étendues, afin de renforcer petit à petit leur domaine. En revanche, il est largement négatif dans les tranches 2 001-20 000 livres, où se concentrent les propriétés les plus prisées et les plus accessibles financièrement aux éléments dynamiques du Tiers-État local. Dès que ce seuil des 20 000 livres est dépassé, le solde n'est plus que légèrement négatif, voire neutre, pour les opérations supérieures à 50 000 livres. Finalement, si le solde total est positif, ce n'est qu'une illusion car ce sont les beaux éléments patrimoniaux qui s'en vont.

- 50 Les transactions étant négociées contre des espèces sonnantes et trébuchantes, chaque achat ou vente de propriété foncière capitalise ou libère une certaine masse monétaire. La noblesse, on l'a vu, participe activement à ces flux fonciers et financiers.

Structure financière des opérations nobiliaires

- 51 La valeur des achats effectués par la noblesse, 549 364 livres en trente ans, soit 14,64 % de la valeur globale du marché, confirme le rôle important de la noblesse dans le marché foncier vasséen. Lorsque l'on regarde de plus près la structure « *ad valorem* » de ces achats, on est amené à nuancer les conclusions tirées précédemment de l'examen de la ventilation numérique des opérations nobles.
- 52 En effet, la micropropriété, majoritaire en nombre d'achats, 54,9 %, ne représente que 3 % de la valeur totale des achats nobles (16 496 livres), soit la valeur d'une seule ferme complète. De même elle ne forme que 2,05 % de la valeur totale des micro-transactions, ce qui est extrêmement faible. Les petites propriétés ³⁵ ne constituent, quant à elles, que 14,35 % de la valeur des achats nobles (78 836 livres), ce qui est assez peu en comparaison de leur importance numérique. De plus la valeur des achats nobles de petites propriétés ne forme qu'une très faible fraction, avec 4,8 %, de la valeur totale du marché dans les tranches allant de 501 à 5 000 livres, ce qui confirme que les privilégiés n'ont qu'une modeste influence sur les transactions de ce type.

Tableau 4. Structure financière des opérations nobiliaires

Tranches en Livres	Valeur totale des transactions	Valeur des achats nobles	% par rapport à la tranche	Valeur des ventes nobles	% par rapport à la tranche	Solde achat-vente en Livres
1-100	59 466	1 005	1,69	638	1,07	+ 367
101-200	184 476	4 499	2,44	1 989	1,08	+ 2 510
201-500	559 201	10 992	1,96	6 525	1,17	+ 4 467
501-1 000	579 506	20 745	3,58	17 879	3,08	+ 2 866
1 001-2 000	525 222	21 734	4,13	19 638	3,74	+ 2 096
2 001-5 000	538 296	36 357	6,75	69 050	12,83	- 32 693
5 001-10 000	297 781	39 388	13,22	100 147	33,63	- 60 759
10 001-20 000	317 681	20 000	6,29	109 428	34,45	- 89 428
20 001-50 000	136 696	64 496	47,18	108 696	79,5	- 44 200
> 50 000	555 148	330 148	59,47	338 480	60,97	- 8 332
Total	3 753 473	549 364	14,64	772 470	20,58	- 223 106

- 53 La faiblesse est toujours évidente dans la tranche de la moyenne propriété, qui ne représente que 10,8 % des achats nobles. La noblesse ne contrôle que 9,65 % de la valeur totale des transactions. La concurrence est rude sur cette partie du marché foncier ! C'est donc la grande propriété qui constitue le cœur réel des achats nobiliaires, avec 394 644 livres, soit 71,8 % de leur valeur concentrée dans les tranches au-dessus de 20 000 livres. Sur ce secteur, les nobles assurent 57 % de la valeur totale des acquisitions. On peut ainsi dire qu'ils s'y retrouvent entre eux. Si l'on considère la valeur moyenne d'un achat effectué par les nobles, 3 816 livres, on s'aperçoit qu'elle est 5,5 fois supérieure à la moyenne globale du marché. La puissance financière de la noblesse n'est donc pas mise en défaut.
- 54 Les mêmes résultats se dégagent de l'analyse de la structure de la valeur des ventes et non plus des achats effectués par la noblesse. En effet, si la micropropriété correspondait à 32,8 % du nombre de ses ventes, chiffre déjà faible par rapport à la structure générale du marché foncier vasséen, elle ne représente plus qu'1,18 % de leur valeur (9 152 livres), ce qui est insignifiant. La petite propriété fait meilleure figure avec 13,8 % de la valeur aliénée (106 567 livres). Cependant, elle atteignait tout de même 46,9 % du nombre des ventes !
- 55 La part des propriétés moyennes est beaucoup plus importante que pour les achats, puisqu'elle représente 27,3 % de la valeur des ventes nobles. Cependant c'est toujours la grande propriété qui constitue le centre de l'activité foncière de la noblesse. Elle totalise 57,9 % de la valeur de ses ventes (447 176 livres). Elle est donc une grosse vendeuse de moyenne et grande propriété, ce qui explique que la valeur moyenne d'une de ses aliénations se situe à 6 035 livres, soit 8,6 fois plus que la moyenne des opérations foncières du marché vasséen.
- 56 Si l'on se réfère au pourcentage que représentent les ventes nobiliaires par rapport à la valeur totale des transactions pour chaque tranche, on constate à nouveau que la noblesse ne devient un partenaire important qu'au-dessus du seuil des 2 000 livres, et que plus la valeur du bien augmente plus elle devient incontournable pour un acheteur. Ainsi elle contrôle 34 % de la valeur des fonds situés dans la fourchette 5 001-20 000 et 64,63 % de celle des terres valant plus de 20 000 livres ! Au final, la noblesse vend pour 772 470 livres de biens fonciers, ce qui représente 20,58 % du marché global ! Chiffre imposant qui confirme la grande assise foncière de la noblesse, et qui rappelle qu'elle détient une bonne part des fermes de la région.
- 57 L'analyse du solde des opérations nobiliaires en valeur démontre que le bilan numérique positif était une illusion. Certes, le bilan est légèrement positif sur les propriétés de moins de 2 001 livres (+ 12 306 livres). En revanche, il est fortement négatif dès qu'on dépasse le seuil des 2 000 livres. La perte est de 235 412 livres en trente ans. La propriété foncière noble est donc en net recul dans la région de Vassy entre 1760 et 1789. Au total, la noblesse a perdu 223 106 livres, soit l'équivalent d'une quinzaine de belles fermes. Animatrice principale du marché foncier des moyennes et grandes propriétés, elle en est aussi la grande perdante.
4. Le mouvement des opérations nobiliaires
- 58 On a vu que l'évolution du marché foncier était caractérisée par plusieurs phases. Il figure comme un marché agité mais peu soutenu dans les années 1760, agité et soutenu durant les années 1770 et soutenu mais avec des fluctuations moins brutales durant la décennie 1780. Bien implantée dans ce marché foncier, la noblesse investit-elle au

même rythme que le reste des acteurs ? Est-elle en phase avec l'évolution générale ou bien s'en démarque-t-elle ?

- 59 Lorsque l'on compare les fluctuations du nombre global de transactions annuelles et du nombre annuel des opérations nobiliaires on s'aperçoit que la noblesse n'exerce aucune influence sur l'évolution du marché. Ceci est facile à expliquer : elle n'assure que 4,4 % des transactions et elle se trouve donc noyée parmi les acteurs du marché foncier. Elle qui ne représente qu'environ 1 % de la population, ne peut avoir de poids réel sur les fluctuations numériques du marché contrairement à la masse des journaliers, laboureurs et artisans. Le rythme du marché échappe ainsi totalement à son emprise, ce qui est logique étant donné sa faiblesse numérique.
- 60 En revanche, dès qu'il s'agit de l'évolution du marché en valeur, les choses changent. En effet, lorsque l'on regarde le graphique où figurent les courbes de la valeur annuelle globale du marché et de la valeur annuelle des opérations nobiliaires, on constate une grande similitude. Elles se superposent remarquablement. Il existe bien sûr quelques exceptions, entre autres en 1769 et 1770, lorsque la valeur des transactions nobles baisse alors qu'au niveau global le marché est à la hausse, et en 1778 où intervient le contraire : le marché stagne au niveau global alors que les transactions nobles augmentent. La bonne corrélation constatée ($tx = 0,9045$) entre le mouvement annuel global et le mouvement annuel des opérations nobiliaires conduit à avancer l'hypothèse que c'est l'activité foncière de la noblesse, par les masses financières qu'elle maîtrise, qui explique généralement les oscillations annuelles du marché. Ainsi, si l'on examine la courbe hors opérations nobiliaires, on retrouve les grandes tendances décelées antérieurement, activité faible dans la décennie 1760-1769, aux alentours des 55 000 livres annuelles (54 724 livres de moyenne), activité doublée durant la période 1770-1789, aux environs de 100 000 livres dans la décennie 1770-1779 (98 950 livres de moyenne) et près de 115 000 livres dans les années 1780-1789 (116 716 livres en moyenne). Si la concordance est évidente, il faut pourtant constater que les oscillations sont beaucoup moins marquées qu'au niveau global et qu'il existe souvent des hiatus comme en 1762, 1767, 1772, 1775, 1778, 1780 et 1786. L'impact de la noblesse est manifeste en 1775 et 1778 avec la vente et l'achat de la seigneurie de Saint-Germain-du-Crioult.

Graphique 4. Évolution comparée de la valeur du marché foncier

Valeur des transactions en milliers de Livres

- 61 On comprend alors mieux le rôle de la noblesse sur le marché foncier vasséen. L'évolution de fond du marché est conditionnée par la masse des autres acteurs ruraux, mais les grandes oscillations annuelles sont dues à l'activité des nobles. En effet, la noblesse, de par la structure même de son patrimoine foncier, est spécialisée dans le transfert de moyennes et grandes propriétés. Lorsqu'elle intervient sur le marché, son poids financier est tel qu'elle est capable d'en changer le sens, comme en 1786. Alors qu'en nombre, son activité ne modifie en rien la tendance du marché, en valeur elle en conditionne souvent l'orientation, sauf en 1769 et 1770. Cela pose donc la question de la part du marché que la noblesse contrôle par ses opérations d'achats et de ventes.

Graphique 5. Évolution de la part du marché détenue par la noblesse

Part du marché foncier (en pourcentage)

- 62 Dans les années 1760, cette part varie entre 5 et 30 %, avec une pointe à 35,63 % en 1767, la moyenne de la décennie se situant à 16,75 %. Les années 1770-1779 sont nettement plus contrastées, avec le pourcentage maximum de 75,76 % en 1778 et le minimum d'1,04 % en 1776. Cependant, la vente puis l'achat par la noblesse de la seigneurie de Saint-Germain-du-Crioult tire la moyenne décennale vers le haut avec 38,33 %. Pour la décennie 1780, les écarts sont moins violents, mais ils n'oscillent pas moins de 1,83 % en 1788 à 41,79 % en 1780, avec une moyenne à 25,2 %. Au total, avec 1 048 933 livres passées entre ses mains, toutes opérations confondues, la noblesse contrôle 27,94 % du marché foncier vasséen entre 1760 et 1789, chiffre considérable qui démontre l'importance de son rôle.
- 63 Si l'on examine la ventilation annuelle de ces pourcentages, on constate que sur trente années 11, soit 36,7 %, sont inférieurs à 10 %, ce qui signifie un faible, voire très faible, contrôle du marché foncier ; 7, soit 23,3 %, attestent un contrôle moyen (10 à 20 %) ; enfin, la noblesse a une forte (entre 20 et 40 %), voire très forte emprise (> à 40 %) sur le marché foncier vasséen pendant 12 années sur trente (40 % des années).
- 64 En tant que possesseur d'un patrimoine foncier considérable, la noblesse figure comme un partenaire obligé dès que l'on convoite un domaine foncier un tant soit peu étoffé. Par son assise financière, elle figure comme un acheteur privilégié pour les belles propriétés. Mais qui sont ses partenaires ?
5. Les partenaires de la noblesse
- 65 La noblesse est indiscutablement très liée avec le monde du commerce qui est son plus gros acheteur (42,1 % des ventes nobles) et son plus gros vendeur (41,7 % des achats nobles). Son autre partenaire important, c'est elle-même (41,7 % des achats et 29,7 % des ventes)³⁶.

Tableau 5. Les partenaires de la noblesse sur le marché foncier

	Achats	Ventes
--	--------	--------

Catégorie socio-profession.	Nombre	%	Valeur en Livres	%	Nombre	%	Valeur en Livres	%
Noblesse	14	9,7	228 962	41,7	14	10,9	228 962	29,7
Laboureur	34	23,6	36 074	6,6	28	21,9	86 179	11,2
Paysan	50	34,7	24 681	4,5	30	23,4	23 585	3,0
Journalier	7	4,9	2 035	0,4	2	1,6	1 184	0,1
Commerce	15	10,4	229 127	41,7	27	21,1	325 073	42,1
Artisanat	12	8,3	4 144	0,7	8	6,3	6 140	0,8
Prof. libérale	3	2,1	3 870	0,7	9	7,0	29 068	3,8
Clergé	4	2,8	11 030	2,0	6	4,7	53 362	6,9
Inconnu	5	3,5	9 441	1,7	4	3,1	18 917	2,4
Total	144	100,00	549 364	100,00	128	100	772 470	100,0

- 66 Toutefois, la noblesse achète en priorité au monde rural. En effet, 63,2 % de ses achats de terre sont réalisés auprès des laboureurs, paysans et journaliers, le monde urbain du commerce, de l'artisanat et des professions libérales arrivant loin derrière avec 20,8 %. Enfin, 9,7 % des achats nobles sont effectués auprès d'autres nobles, alors que les membres du clergé ne sont que des fournisseurs marginaux (2,8 % des actes).
- 67 Cependant, comme nous l'avons montré plus haut, ce sont de petites pièces de terre qui sont surtout vendues par les laboureurs, paysans et journaliers. Aussi, dès que l'on examine la valeur des transactions, on constate que les achats contractés auprès des ruraux, impressionnants par leur nombre, sont largement minoritaires en valeur (11,5 % du total des achats nobles). Les nobles achètent l'essentiel de leurs terres auprès des commerçants, négociants (229 127 livres soit 41,7 % de la valeur totale des achats) et, à égalité, auprès d'autres nobles (228 962 livres soit 41,7 %). Ainsi, à elles deux, ces catégories concentrent 83,4 % de la valeur des achats effectués par les nobles. Les autres catégories (artisanat, professions libérales, clergé et inconnu) ne sont que quantité négligeable, avec 5,1 %. Si le monde du commerce, du négoce, et celui de la noblesse sont les pourvoyeurs primordiaux des achats fonciers effectués par la noblesse, c'est que ce sont de gros propriétaires fonciers, détenteurs de belles propriétés de forte valeur. Il est logique qu'un noble voulant acheter une ferme s'adresse à ceux qui les possèdent.
- 68 L'examen des ventes faites par les nobles dans l'étendue du bureau de Vassy confirme la primauté du monde du commerce comme partenaire de la noblesse. En trente ans, les marchands et négociants ont dépensé 325 073 livres (42,1 % de la valeur des ventes nobles) pour acquérir des terres détenues par celle-ci. Il est vrai que la noblesse introduit sur le marché de nombreuses exploitations de belle dimension, dont la valeur

dépasse souvent 10 000 livres. Marchands et négociants qui, par leur activité, détiennent de fortes sommes en argent liquide, investissent ainsi une partie de leurs bénéfices. L'acquisition de belles fermes renforce un peu plus, si besoin était, leur prestige social. La capitalisation foncière engendre ainsi une dynamique sociale.

- 69 La noblesse vend encore majoritairement ses terres au monde rural : 46,9 % des actes de ventes sont réalisées au profit des laboureurs, paysans et journaliers. Toutefois, comme pour les achats, les ruraux n'obtiennent qu'une faible part de la valeur de ces ventes (14,3 %). La noblesse se tourne donc essentiellement vers l'élite urbaine dès qu'elle a des fermes à vendre : 34,4 % des cessions effectuées par la noblesse se font au profit des riches commerçants, artisans et membres des professions libérales. Ils achètent de nombreuses belles terres nobles. Le monde urbain constitue le premier client de la noblesse avec 46,7 % de la valeur des ventes. Quant aux membres du clergé, ils sont plus sollicités, et motivés, pour acheter des terres aux nobles que pour leur en vendre. En trente ans, ils ont dépensé 53 362 livres, soit 6,9 % du capital négocié, pour acquérir de beaux domaines. C'est le cas de la ferme de la Motte Bigot acquise en son nom personnel par Michel Buffard, prêtre licencié en théologie de la Sorbonne, ancien principal d'un Collège Royal³⁷, prieur commendataire de Notre-Dame de Poix³⁸, demeurant à Frênes, auprès de Louis-Henry de Marguerie, le 3 septembre 1779 pour la somme de 44 200 livres.

6. Les acteurs nobles

- 70 Le corpus des nobles identifiés lors du dépouillement des registres étant assez fourni, ils ont pu être regroupés par lignage. Au total, 39 lignages³⁹ nobles participent au marché foncier vasséen⁴⁰. Parmi eux, on a distingué trois catégories. Tout d'abord, il y a les lignages qui résident effectivement dans l'étendue du bureau de Vassy, ce qu'on peut appeler la « noblesse résidente »⁴¹. Elle regroupe 19 lignages selon les registres de la capitation nobiliaire, mais seulement 17 interviennent sur le marché foncier. Les deux autres, représentés par un seul individu à chaque fois, n'effectuent aucune opération⁴². La mobilisation de la noblesse résidente dans l'activité foncière locale ne peut surprendre ; il est cependant intéressant de constater qu'elle n'y participe pas de manière unanime malgré une observation trentenaire.
- 71 La deuxième catégorie est formée par la noblesse de l'élection de Vire, domiciliée hors du bureau de Vassy. Elle est représentée par 15 lignages, dont l'essentiel demeure entre Vire et Clécy. La noblesse locale, regroupant tous les nobles résidant dans l'élection de Vire, totalise donc 32 lignages sur 39, soit 82 % du total. Enfin, il reste la noblesse résidant en dehors de l'élection dont les 7 lignages sont tout de même domiciliés dans les élections contiguës de celle de Vire (Bayeux, Caen, Mortain, Falaise). Il n'y a pas de lignage étranger à la Normandie⁴³.

Tableau 6. La participation des lignages nobles au marché foncier

Nombre d'actes	1	2 à 5	6 à 10	11 à 20	>20
Nombre de lignages	16	11	7	2	3
Pourcentage	41,0	28,2	18,0	5,1	7,7

- 72 L'activité se mesure bien sûr à l'aune du nombre d'actes passés par chaque lignage. Sur ce plan, on constate que la majorité (69,2 %) passe moins de six actes en trente ans, ce qui est peu, et que 41 % ne font qu'un seul acte. On ne trouve une activité réellement solide qu'à partir de six actes au moins. Au-dessus de ce seuil, 12 lignages sont regroupés, dont 3 dépassent la barre des 20 actes. Il s'agit de deux familles résidentes, les marquis de Vassy avec 55 actes et la famille de Malfillatre avec 25 actes, et d'une famille de l'élection de Vire, les de Thoury, avec 38 actes. Au total la noblesse résidente a effectué 155 transactions sur les 244 répertoriées pour la noblesse, soit 63,5 %. C'est donc elle, ce qui est logique, qui intervient le plus fréquemment sur le marché. En effet, les nobles résidents sont au plus près de la population locale et donc davantage susceptibles de négocier ventes et achats. Le reste des actes est passé par la noblesse viroise (80 actes donc 32,8 %), la noblesse extérieure à l'élection n'intervenant que ponctuellement (9 actes soit 3,7 % du total). C'est l'horizon local qui détermine l'activité des lignages.
- 73 Sur les 258 contrats passés par la noblesse, 14 concernent une opération foncière conclue entre deux familles nobles, pour un montant global de 228 962 livres. Six fois, ces transactions mettent aux prises deux partenaires issus du même lignage, deux frères tels Louis et Georges-Léonard de Couespel par exemple, pour une somme totale de 37 004 livres, soit simplement 16,16 % de la valeur des transactions intra-nobilières. La faiblesse de cette somme s'explique par le fait que ce qui se vend à l'intérieur du lignage, ce sont généralement des micro ou de petites propriétés (4 fois sur 6), voire des propriétés moyennes (2 fois sur 6) pour un maximum de 20 000 livres. Si on peut trouver un acheteur dans son lignage, on le fait mais plutôt pour de petites sommes. En revanche, les ventes entre lignages, 8 cas sur 14, portent sur de grands domaines, quatre transactions étant supérieures à 20 000 livres. Ce primat des grandes propriétés s'explique par la richesse des nobles, qui sont pratiquement les seuls capables de déboursier de telles sommes. Ainsi on peut penser que lorsqu'un noble songe à se séparer d'un beau patrimoine, il commence par en parler aux nobles du voisinage puis, s'ils ne sont pas intéressés ou bien trop désargentés pour l'acquérir, il s'adresse à la noblesse de l'élection et, enfin, en désespoir de cause pourrait-on dire, il annonce au riche Tiers-État rural sa volonté de se défaire du domaine par le biais des pancartes des notaires.
- 74 L'autre manière d'appréhender l'activité des lignages nobles réside dans la réalisation de leur bilan financier : sont-ils perdants, le solde de leurs opérations accuse-t-il un déficit ? Ou bien sont-ils gagnants, le montant de leurs achats fonciers dépasse-t-il alors celui de leurs ventes ? Les lignages situés dans la colonne « pertes » accusent un recul foncier, ceux dans la colonne « gains » sont en expansion.

Tableau 7. Bilan des opérations foncières de la noblesse

Bilan	PERTES				GAINS			
Tranches en milliers de Livres	> 20	20-10	10-5	5-1	1-5	5-10	10-20	> 20
Nbre de lignages	6	2	11	7	9	0	0	4
Pourcentage	15,4	5,1	28,2	17,9	23,1	0	0	10,2

Somme totale	492 372	29 484	76 545	15 238	16 434	0	0	374 099
--------------	---------	--------	--------	--------	--------	---	---	---------

- 75 Le tableau est éloquent. Les deux tiers des lignages participant au marché foncier sont perdants, pour une somme totale de 613 639 livres. Sur ces 26 lignages, la moyenne des pertes est de 23 641 livres, ce qui représente l'équivalent de deux belles fermes par lignage. Cette moyenne est tirée vers le haut par les six lignages qui perdent chacun plus de 20 000 livres, accumulant un déficit global de 492 372 livres, soit 80 % du total des pertes. Ils doivent tous céder plus de 30 000 livres chacun, avec un déficit maximum de 225 189 livres de biens fonciers par le marquis de Meuvaine de la Rivière, qui liquide ses possessions vasséennes en 1775. Les lignages hors élection (2 sur 6) perdent 277 189 livres, soit 56,3 % de cette tranche. Les quatre autres font partie de la noblesse résidente. Ce sont les lignages de Marguerie de Vassy (- 36 519 livres), Le Harivel
- 76 (- 57 130 livres), de Malfillatre (- 59 621 livres) et de la Rivière de la Ruaudière (- 61 416 livres). On s'aperçoit aussi que la plupart des lignages malchanceux (18 sur 26) n'accusent qu'une perte inférieure à 10 000 livres. Cela peut toutefois constituer une bonne partie de leur patrimoine local ! Il faut, enfin, remarquer que les liquidités dégagées par ces transactions ne sont pas réinvesties dans le marché local. Pour les sommes inférieures à 5 000 livres, on peut supposer qu'elles servent à financer les dépenses de la famille, mais au-dessus ?
- 77 Inversement, un tiers des lignages tirent bénéfice du marché foncier. Cependant, la grande majorité d'entre eux n'accroissent leur patrimoine que d'un faible montant, moins de 5 000 livres. Les véritables gagnants du marché, il faut les chercher parmi les quatre lignages, soit 10 % seulement des effectifs, qui accumulent chacun plus de 35 000 livres de biens, pour une somme totale de 374 099 livres. Ces quatre heureux lignages sont les de Millièrès du Theil (+ 39 519 livres), de Thoury (+ 51 149 livres), d'Oillamson (+ 62 186 livres) et de Corday (+ 221 425 livres). Ils ont en commun d'agrandir un patrimoine déjà existant, tel les d'Oillamson à Caligny. La politique des petits pas n'est pas de mise pour ce groupe particulier. Ils achètent de gros ensembles d'un seul coup : ainsi, Louis-Bertrand de Thoury de la Corderie acquiert-il de Jacques-Louis Le Harivel des fonds à Fresnes pour un montant de 42 096 livres, le 12 septembre 1786. Ils achètent beaucoup et vendent peu, 14 834 livres pour Louis-Nicolas de Millièrès du Theil, voire pas du tout pour le comte d'Oillamson et Monsieur de Corday d'Orbigny. Les gains moyens des lignages bénéficiaires se montent à 29 781 livres, mais, comme pour les pertes, la moyenne est tirée vers le haut par le groupe le plus favorisé.
- 78 La noblesse extérieure à l'élection apparaît comme la grande perdante. Elle vend massivement (304 889 livres) ses possessions locales. Plusieurs explications sont envisageables. Elle peut vouloir réinvestir dans un marché foncier plus proche de son lieu de résidence ; elle regagnerait, donc, ailleurs ce qu'elle perd à Vassy. Elle peut aussi vouloir financer des investissements non fonciers, tels l'achat de charges militaires ou judiciaires. Enfin, elle peut désirer maintenir un niveau de vie, alimentant tout simplement ses dépenses en vendant « les bijoux de la famille »⁴⁴. Inversement, elle n'est que peu alléchée par les placements fonciers dans cette zone (+ 63 584 livres). En conséquence, le solde est profondément négatif avec une perte de 241 305 livres en trente ans. Cette situation peut encore être considérée comme logique, l'éloignement constaté entre le domicile et les possessions vasséennes expliquant qu'ils vendent au loin pour acheter plus près, dans la meilleure des hypothèses.

- 79 Toutefois, cette raison ne peut jouer dans le cas de la noblesse résidente. Celle-ci, en effet, est la seconde importante victime de ces trente années d'activité foncière. Sur 17 lignages, 13 figurent parmi les perdants, constituant les deux tiers de ces derniers. Leur déficit cumulé s'élève à 258 584 livres, soit 42,1 % du total. En revanche, les quatre lignages résidents réussissant à tirer leur épingle du jeu n'accumulent que pour⁴⁵ 311 livres de biens, soit 11,9 % du total des gains si bien qu'en trente années, cette catégorie sociale perd 212 273 livres. La conclusion est simple : la noblesse résidente est en pleine phase de recul foncier.
- 80 Ce n'est pas le cas de la noblesse du reste de l'élection de Vire. Celle-ci est, en effet, la grande gagnante du marché. Si elle cède 50 166 livres de biens fonciers, elle en acquiert pour 280 638 livres. Au total, le bénéfice est considérable : 230 472 livres.
- 81 On constate donc que, si, globalement, la noblesse est en phase de recul foncier dans la région de Vassy, l'analyse des gains et des pertes par lignage permet de dégager une autre perspective. Ce n'est pas toute la noblesse qui pâtit de la conjoncture mais une partie seulement. Nobles résidents dans l'étendue du bureau et nobles extérieurs à l'élection ne résistent pas à l'activité des autres acteurs du marché, que ce soit la frange dynamique du Tiers-État ou bien la noblesse de l'élection. Comprendre les raisons de ce recul nécessiterait l'élaboration de monographies familiales permettant d'appréhender la stratégie de chacune de ces familles en situation de difficulté foncière.
7. La localisation des opérations nobles
- 82 Les opérations nobles sont concentrées essentiellement dans quatre paroisses (Vassy, Fresnes, Saint-Germain-du-Crioult et Caligny) où les investissements fonciers dépassent le seuil des 100 000 livres. Le solde des transactions est négatif dans onze paroisses sur treize : les possessions nobles sont donc pratiquement partout en net recul⁴⁶.

Tableau 8. La localisation des opérations nobiliaires

Paroisse	Nombre de transactions	%	Valeur des transactions (Livres)	%
Caligny	11	4,3	100 311	9,2
Cerisy-Belle-Étoile	14	5,4	54 763	5,0
Clairefougère	4	1,5	6173	0,6
Entremont	4	1,5	21 964	2,0
Frênes	53	20,6	127 349	11,6
La Chapelle-Engerbold	2	0,8	380	0,03
Landisacq	11	4,3	21 630	1,97
Le Theil	17	6,6	72 218	6,6
Moncy	7	2,7	25 944	2,4

Montsecret	30	11,6	41 001	3,8
Pontécoulant	3	1,2	3600	0,3
Saint-Germain-du-Criault	29	11,2	513 239	47,0
Vassy	73	28,3	104 300	9,5
Total	258	100,0	1 092 872	100,0

- 83 Les quatre pôles majeurs d'investissements nobiliaires sont les paroisses de Vassy, Frênes, Saint-Germain-du-Criault et Caligny. Saint-Germain-du-Criault, grâce à la vente et l'achat de sa seigneurie, culmine à 513 239 livres tournois, soit 47 % de la valeur totale des transactions. Remarquons que ce dernier chiffre, qui se monte à 1 092 872 livres, est inférieur à la somme des achats et des ventes effectuées par la noblesse, car chaque opération interne à la noblesse n'a été comptabilisée qu'une fois pour le décompte global, alors qu'elle apparaît à la fois dans les achats et dans les ventes.
- 84 Dans trois autres paroisses, les opérations certes moins considérables, sont toutefois relativement importantes, entre 40 et 75 000 livres (Le Theil, Cerisy-Belle-Étoile et Montsecret). Si elle enregistre 11,6 % des opérations, la paroisse de Montsecret ne représente que 3,8 % de leur valeur. Cet écart s'explique par le fait que, dans cette paroisse, les nobles achètent ou vendent en majorité de petites pièces de terre, nombreuses mais pas très chères. Les six autres paroisses ne sont que faiblement attractives aux yeux des nobles et les investissements n'y dépassent pas 25 000 livres, avec un minimum de 380 livres tournois à La Chapelle-Engerbold.

Tableau 9. Bilan des achats et des ventes nobles par paroisse

Paroisse	Nombre d'achats	Valeur des achats (Livres)	Nombre de ventes	Valeur des ventes (Livres)	Solde (Livres)
Caligny	8	86 290	7	89 446	- 3 156
Cerisy-Belle-Étoile	6	11 925	8	42 239	- 30 314
Clairefougère	0	0	4	6 173	- 6 173
Entremont	2	380	2	21 584	- 21 204
Frênes	40	68 310	14	101 135	- 32 825
La Chapelle-Engerbold	2	380	0	0	+ 380
Landisacq	6	14 874	6	16 056	- 1 182

Le Theil	15	59 434	3	64 784	- 5 350
Moncy	4	1 068	3	24 876	- 23 808
Montsecret	12	9 119	19	35 181	- 26 062
Pontécoulant	2	3 600	1	600	+ 3 000
Saint-Germain-du-Crioult	11	243 827	20	292 037	- 48 210
Vassy	36	50 157	41	78 359	- 28 202
Total	144	549 364	128	772 470	- 223 106

- 85 La paroisse de Saint-Germain-du-Crioult est celle où les nobles achètent et vendent le plus. Mais c'est aussi le lieu où le solde est le plus clairement négatif (- 48 210 livres). En dehors de celle-ci, c'est à Caligny que l'on trouve la plus grosse activité avec 86 290 livres d'achats et 89 446 livres de ventes, mais le solde y est simplement légèrement négatif (- 3 156 livres). Quant à Frênes, c'est la deuxième paroisse la plus déficitaire avec un solde fortement négatif (- 32 825 livres) : on y achète beaucoup, mais on y vend encore plus. Sept paroisses, soit 53,8 % du total, ont un solde déficitaire supérieur à 20 000 livres. La noblesse y perd de grandes quantités de terre à cause de la vente des belles fermes. Seules deux paroisses, La Chapelle-Engerbold et Pontécoulant, ont des soldes positifs mais très faibles, au maximum 3000 livres. Il faut noter que ce sont les deux paroisses où l'activité nobiliaire a été la plus faible.
- 86 Partie prenante du marché foncier bocain, la noblesse en est aussi un des acteurs essentiels. Son rôle est important surtout pour la moyenne et la grande propriété foncière. Spécialisée dans l'achat et la vente de fermes entières, voire de seigneuries, elle contrôle ainsi une bonne partie du marché (27,94 % de la valeur échangée). Une bonne partie des transactions foncières, surtout les plus importantes, s'effectue à l'intérieur du deuxième ordre. Si le bien doit sortir du giron nobiliaire, il part préférentiellement vers le monde des marchands, commerçants et négociants, premier partenaire des nobles. Certaines paroisses sont peu touchées par l'activité foncière noble. En effet, quatre paroisses sur les treize qui composent le bureau de Vassy, concentrent l'essentiel des transactions opérées par la noblesse (77,7 % de la valeur).
- 87 Lorsque l'on fait le bilan des opérations effectuées par la noblesse, on s'aperçoit qu'elle est perdante car elle vend plus qu'elle n'achète. Le recul est manifeste, avec un déficit de 223 106 livres en trente ans, soit une quinzaine de belles fermes 46. Si le recul global est incontestable, la situation varie énormément d'un lignage à l'autre. Deux tiers des lignages sont en recul, souvent de façon dramatique, un tiers accuse un gain, parfois léger. Ce sont les lignages résidant à l'extérieur de l'élection de Vire et ceux qui résident dans l'étendue du bureau de Vassy qui sont les grands perdants de ces échanges fonciers (- 453 578 livres au total). Inversement, c'est la noblesse résidant à l'extérieur du bureau mais à l'intérieur de l'élection de Vire qui tire son épingle du jeu avec un gain global de 230 472 livres.

- 88 Ainsi la noblesse n'aborde pas en ces lieux la période révolutionnaire dans la sérénité d'une supériorité incontestée. Si sa primauté foncière ne fait toujours aucun doute, la situation se dégrade rapidement. L'émigration d'une bonne partie de la noblesse locale vers l'armée des princes puis l'Angleterre ne fera qu'accentuer ce mouvement en injectant sur le marché foncier les biens saisis sur les émigrés.

BIBLIOGRAPHIE

- BÉAUR, Gérard, *Le Marché foncier à la veille de la Révolution. Les mouvements de propriété beaucerons dans les régions de Maintenon et de Janville de 1761 à 1790*, préface de Pierre Goubert, Paris, EHESS, 1984, 360 p.
- « Le marché foncier éclaté. Les modes de transmission du patrimoine sous l'Ancien Régime », *Annales-Économies, Sociétés, Civilisations*, XLV, 1, janvier-février 1991, pp. 189-203.
- « Le fonctionnement du 'marché-père' : la circulation des propriétés dans le bocage normand au XVIII^e siècle », in Rolande BONNAIN, Gérard BOUCHARD & Joseph GOY (eds.), *Transmettre, hériter, succéder. La reproduction familiale en milieu rural France-Québec XVIII^e-XX^e siècles*, Lyon-Paris-Villeurbanne, EHESS-Presses Universitaires de Lyon-Programme Pluri-annuel en sciences humaines Rhône-Alpes, 1992, pp. 77-90.
- « Le marché foncier en Normandie à la fin de l'Ancien Régime. Domfront, Livarot et Sées autour de 1780 », *Enquêtes Rurales*, 1997, n° 2, pp. 71-86.
- *Histoire agraire de la France. Inerties et changements dans les campagnes françaises à la fin de l'époque moderne (jusqu'en 1815)*, Paris, SEDES, 2000, 320 p.
- DÉSERT, Gabriel, « Propriétaires et propriété dans le Bocage normand au XIX^e siècle », in *Problèmes agraires et Société rurale - Normandie et Europe du Nord-Ouest (XIV^e-XIX^e siècle)*, *Cahier des Annales de Normandie*, n° 11, 1979, pp. 137-173.
- GARNIER, Bernard, « Les hommes et la terre dans le bocage normand au XVIII^e siècle », *Actes du 105^e Congrès national des sociétés savantes*, Caen, 1980, pp. 181-194.
- « Problèmes de reproduction économique et sociale dans le bocage normand au XVIII^e siècle », in Joseph GOY & Jean-Pierre WALLOT (eds.), *Évolution et éclatement du monde rural. France-Québec XVII^e-XVIII^e siècles*, Paris-Montréal, 1986, pp. 121-140.
- LAVOLLE, Michèle, « Le bocage ornais », Tome I : Le milieu naturel, environnements présents et passés, *Le Pays Bas-Normand*, n° 1-2-3/1994 (n° 213-214-215), 197 p.
- LAVOLLE, Michèle & VILLEROY, Gérard, « La région de Vassy aux XVII^e et XVIII^e siècles. Ce que nous apprennent les registres de tabellionages », *Le Pays Bas-Normand*, 2 tomes, n° 230 à 235, 1998 et 1999, 263 p.
- MARTIN, Jean-Claude, « La terre en Révolution : biens nationaux et marché foncier dans le Domfrontais 1789-1830 », *Le Pays Bas-Normand*, n° 194 à 196, 1989, 312 p.
- MORICEAU, Jean-Marc, *Les fermiers de l'Île-de-France XV^e-XVIII^e siècles*, Paris, Fayard, 1994, 1069 p.

– *La Terre et les Paysans aux XVII^e et XVIII^e siècles. Guide d'histoire agraire*, Rennes, Association d'Histoire des Sociétés Rurales, collection Bibliothèque d'Histoire Rurale, n° 3, 1999, 319 p.

NEVEUX, Hugues & GARNIER, Bernard, « Valeur de la terre, production agricole et marché urbain au milieu du XVIII^e siècle. L'exemple de la Normandie entre la baie de la Seine et la baie des Veys », in *Problèmes agraires et Société rurale - Normandie et Europe du Nord-Ouest (XIV-XIX^e siècle)*, Cahier des Annales de Normandie, n° 11, 1979, pp. 43-99.

POUJADE, Patrice, « Les ventes de biens fonciers au XVIII^e siècle : l'exemple de Montgailhard, diocèse de Pamiers (1731-1786) », *Revue de Comminges*, CIX, 4, octobre-décembre 1994, pp. 499-519.

SAINT JACOB, Pierre, de, « La propriété au XVIII^e siècle. Une source méconnue : le contrôle des actes et le centième denier », *Annales, Économies, Sociétés, Civilisations*, I, 2, avril-juin 1946, pp. 162-166.

– « Le mouvement de la propriété dans un village bourguignon à la fin de l'Ancien Régime (1748-1789) », *Revue d'Histoire Économique et Sociale*, XXVII, 1948, pp. 47-52.

TURGOT, Réflexion sur la formation et la distribution des richesses, 1776.

WEIL, Sébastien, « Le marché foncier à Camembert (1752-1790) », *Annales de Normandie*, septembre 2001, n° 4, pp. 331-355.

NOTES

1. TURGOT, 1776, chapitre 82.

2. Cet article s'insère dans le cadre d'une thèse préparée à l'université de Caen, sous la direction d'André Zysberg et ayant pour titre : *Nobles du Bocage, nobles de la Plaine : étude sociale de la noblesse des élections de Vire, Domfront, Argentan et Falaise (1730-1830)*.

3. MORICEAU, J.-M., 1999. Cet ouvrage recense, de 1860 à 1998, 83 thèses d'histoire agraire et 48 thèses de géographie agraire, ainsi que des centaines de monographies régionales et d'articles.

4. BÉAUR, G., 1984 ; 1991. POUJADE, P., 1994. DE SAINT JACOB, P., 1946 ; 1948.

5. NEVEUX, H. & GARNIER, B., 1979. GARNIER, B., 1980 et 1986. DÉSSERT, G., 1979. BÉAUR, G., 1992 et 1997.

6. Il s'agit des paroisses de Caligny, Cerisy-Belle-Étoile, Clairefougères, Entremont, Frênes, La Chapelle-Engerbold, Landisacq, Le Theil, Moncy, Montsecret, Pontécoulant, Saint-Germain-du-Crioult et Vassy (cf. carte).

7. H. NEVEUX & B. GARNIER, 1979, montrent par leurs cartes de la valeur locative de la terre et de la répartition en pourcentage des différentes catégories de terre (labours, herbages et plants) que la région de Vassy est, en tout point, conforme à la structure globale du Bocage virois.

8. L'ouvrage de M. LAVOLLE & G. VILLEROY, 1998 et 1999, fourmille de renseignements utiles sur cette région, en particulier une précieuse cartographie des fiefs locaux.

9. Archives départementales du Calvados (A.D.C.), série C, dossiers 12 679 à 12 697.

10. Nous reprenons ici la définition de la micropropriété telle qu'elle est donnée par G. BÉAUR, 1984, p. 44.

11. Le 12/11/1761, Pierre Bunot vend à Jean-Baptiste Sonnet une pièce de terre de contenance de 8 pieds (8,4 mètres carrés !) à Fresnes pour la somme de 6 livres. Cf. Archives départementales du Calvados (A.D.C.), série C, dossier 12 680.

12. GARNIER, B., 1980, p. 186.

13. GARNIER, B., 1980, p. 188.
14. B. GARNIER, 1980, p. 186, montre qu'il y a environ 80 % de petits propriétaires dans la région de Clécy, vers 1750.
15. A.D.C., série C, dossier 12 682.
16. Valogne, chef-lieu de canton du département de la Manche.
17. A.D.C., série C, dossier 12 682.
18. GARNIER, B., 1980, p. 188 : 40,5 % de la surface est détenue par les propriétés de 5 à 30 hectares dans la région de Clécy.
19. DÉSSERT, G., 1979, p. 148.
20. G. BÉAUR, 1984, p. 41, apporte un bon élément de comparaison pour notre propos. De 1761 à 1790, il recense, sur le riche territoire céréalier du bureau beauceron de Janville, 75 transactions supérieures à 10 000 livres. Pour la région de Vassy, seules 30 transactions de ce type ont été recensées, soit 2,5 fois moins. La différence de richesse du terroir explique sans doute cet écart.
21. G. BÉAUR, 1997, p. 83, fournit les chiffres du marché foncier de Domfront.
22. Pour s'en convaincre, voir les présentations de ces deux régions faites dans M. LAVOLLE & G. VILLEROY, 1998 et 1999. Cf. M. LAVOLLE & G. VILLEROY, 1998, p. 8, pour la région de Vassy et M. LAVOLLE, 1994, pp. 67-79, pour le Domfrontais.
23. LAVOLLE, M. & VILLEROY, G., 1999, pp. 214-216.
24. A.D.C., série C, dossier 12 682.
25. A.D.C., série C, dossier 12 682.
26. Archives départementales de l'Orne, série C, archives de l'intendance.
27. BÉAUR, G., 1984, p. 23.
28. MARTIN, J.-C., 1989, p. 23.
29. BÉAUR, G., 1984, pour Maintenon.
30. GARNIER, B., 1980, p. 188.
31. J.-C. MARTIN, 1989, p. 37, démontre que la noblesse possède 18,4 % du sol en 1789 dans le Domfrontais, région de bocage contigüe à l'élection de Vire.
32. J.-M. MORICEAU, 1994, pp. 708-710, retrouve à la même époque, chez les fermiers de l'Île-de-France, cette logique d'accumulation patrimoniale comme moyen d'ascension sociale, à une échelle toutefois nettement plus élevée quant aux moyens et aux ambitions.
33. LAVOLLE, M. & VILLEROY, G., 1998 et 1999, pp. 170-180, en particulier.
34. Il est bailli de la haute-justice de Vassy.
35. Ces petites propriétés pouvaient rentrer dans le patrimoine de la noblesse de façon originale. Ainsi, le 8 juin 1769, le marquis de Vassy vend-il, comme propriétaire à droit de confiscation, une terre d'une valeur de 706 livres, appartenant à Jacques Crespín, condamné aux galères par arrêt du premier février 1762, cf. A.D.C., série C, dossier 12 684.
36. Pour l'analyse détaillée des mouvements fonciers à l'intérieur de la noblesse, voir infra.
37. Il s'agit du collège royal appelé « Maître Gervais ».
38. LAVOLLE, M. & VILLEROY, G., 1998 et 1999.
39. Le lignage regroupe tous les parents en ligne directe ou collatérale avec lesquels un individu est affilié et dont il est solidaire.
40. Il a été procédé au regroupement des différents intervenants selon leur lignage. Ainsi, le lignage de Marguerie, marquis de Vassy, regroupe les opérations effectuées par

Louis-Henry de Marguerie, Anne Bertille du Chatel, veuve de Monsieur de Marguerie, Henry-Charles-Antoine de Marguerie, fils de Louis-Henry mais aussi celle de Charles-Éléonor de Carbonnel de Canisy, héritier par sa femme Louise de Marguerie du marquisat de Vassy.

41. Cette localisation est connue par la résidence fiscale, c'est-à-dire le lieu où le foyer noble déclarait aux impôts sa résidence principale.

42. Toutefois, Charles-Louis de Baudran de Bellestre, s'il n'achète ni ne vend de fonds, amortit une rente de 2 000 livres de capital au profit de Nicolas-Aimé du Moutier, le 21 novembre 1767, seul acte répertorié dans les registres du Centième Denier.

43. Il existe, cependant, quelques situations particulières. En effet, Élisabeth-Charlotte de Juvigny, demeurant à Montsecret, donc cataloguée dans la noblesse résidente, vend, le 5 juin 1784, deux terres à Montsecret pour 2 350 et 5 300 livres, conjointement avec son neveu et futur héritier François de la Rivière, qui habite lui à Champosay en région parisienne. Les biens vendus étant issus du lignage des Juvigny, ce lignage étant résident, nous les avons imputés à la noblesse résidente.

44. Sur ces hypothèses, cf. G. BÉAUR, 2000, chap. II.

45. S. WEIL, 2001, constate le même phénomène dans la paroisse de Camembert, située dans le bocage déjà largement herbager du Pays d'Auge. En effet, les nobles sont de gros vendeurs, 70 095 livres en 22 actes, et de piètres acheteurs, 15 365 livres en 6 actes. Le solde global est donc largement déficitaire avec une perte de 54 730 livres.

46. Sur le recul noble, cf. G. BÉAUR, 1984.

RÉSUMÉS

Les registres de la taxe du Centième Denier, conservant la trace de toutes les mutations foncières, permettent d'appréhender une des facettes des rapports complexes entre l'homme et la terre à l'époque moderne. L'exploitation statistique des données du bureau de Vassy, en Normandie, de 1760 à 1789, fournit des renseignements fondamentaux sur les structures et les rythmes d'un marché du Bocage normand à la veille de la Révolution. Elle permet aussi d'envisager la structure foncière de cette région.

L'article vise à mieux comprendre le rôle joué sur le marché de la terre par une catégorie sociale : la noblesse. Il saisit les stratégies qu'elle suit et définit à la fois ses principaux partenaires et les types de propriétés qu'elle met en vente. Il met en évidence l'importance des biens qu'elle met en circulation et l'influence qu'elle exerce ainsi sur les fluctuations d'activité du marché. Enfin, il mesure avec précision l'évolution de son capital foncier.

The Land Market and the Landlords in Vassy (Normandy Region, 1760-1789).

The *Centième Denier* tax rolls preserve the outline of all land transformations, thus providing the basis for an analysis of one of the elements of the complex relations between land and people in the modern period. The statistical manipulation of the data from the Vassy office, in Normandy between 1760 and 1789, provides essential information on the structures and rhythms of the market of the Bocage on the eve of the Revolution. It also sheds light on the repartition of land in that region.

This article seeks a deeper understanding of land activity by one social category in particular: the landlords. It identifies the strategies they used and defines both their principle partners and their property in the sales. The article also demonstrates the extend of wealth placed in circulation and the influence that the landlords had on market fluctuations. Finally, it provides the precise measure of the development of the landlords capital in land.

INDEX

Mots-clés : commerce, histoire sociale, fiscalité

Index chronologique : XVIIIe siècle

Index géographique : France