

Notes sur l'évolution de la propriété foncière en Vaucluse (1840-1940)

S'il est inutile de souligner ici l'intérêt que présente pour l'histoire d'une société rurale et paysanne la connaissance approfondie de la propriété foncière, de la hiérarchie sociale qu'elle recouvre et de son évolution dans le temps, il est par contre nécessaire d'indiquer l'objectif limité de cette étude, qui vise à présenter ce facteur de l'histoire sociale dans le cadre du département de Vaucluse pour le dernier siècle de son histoire, et aussi à éprouver l'efficacité d'une méthode de recherche, dont l'application doit être poursuivie (1).

L'entreprise elle-même est aisée à justifier, puisque le Vaucluse, tout au long de la période étudiée, est un département à dominante agricole et propose l'image d'une société paysanne en constante évolution, dans la recherche incessante et souvent heureuse de nouvelles productions agricoles, de nouveaux systèmes de culture. La propriété foncière ne doit-elle pas s'adapter aux transformations de l'économie ? Son évolution ne peut-elle aider à comprendre la signification et la portée sociales de ces transformations elles-mêmes ?

Une première approche de la propriété foncière peut être tentée à partir des états annuels du montant des rôles généraux des contributions directes, que nous avons pu consulter pour les années

(1) Ce travail s'inscrit dans la préparation d'une thèse que nous avons entreprise sous la direction de M. Guiral, professeur d'Histoire moderne et contemporaine à la Faculté des Lettres d'Aix.

1861 à 1913 (2). En regard du montant de la contribution foncière figure le nombre de cotes foncières pour le département, dont il est aisé dès lors de suivre l'évolution. Mais il convient de prendre garde au fait que le nombre des cotes foncières est très supérieur au nombre des propriétaires, en raison des cotes afférentes à des propriétés indivises, des cotes multiples et des cotes afférentes à des propriétaires forains. Le rapport est de l'ordre de deux cotes foncières pour un propriétaire, et on peut l'établir ainsi à la suite des calculs précis effectués par les services des Contributions Directes dans le cadre de deux évaluations du revenu foncier (3). Nous apprenons ainsi qu'en 1879 en Vaucluse il y avait 65.756 propriétaires pour 122.390 cotes foncières et en 1913 59.227 propriétaires pour 113.307 cotes foncières. D'autre part, l'évaluation des propriétés non bâties de 1913 comporte des tableaux statistiques qui permettent d'apprécier la signification de ces 59.227 propriétaires dans le cadre national : cela revient à dire qu'il y a en Vaucluse :

- 259 propriétaires pour 1.000 habitants (195 pour l'ensemble de la France).
- 855 propriétaires pour 1.000 ménages (655 pour l'ensemble de la France).

La propriété foncière est donc très largement répandue en Vaucluse, et ce ne peut être qu'à l'avantage, pour le nombre sinon pour les biens possédés, des petits et très petits propriétaires.

Si nous suivons le mouvement du nombre des cotes foncières de 1861 à 1913, nous constatons qu'il s'inscrit en une courbe présentant deux phases contradictoires, l'une et l'autre très régulières :

- de 1861 à 1888, le nombre des cotes s'accroît de 13 %.
- de 1889 à 1913, le nombre des cotes décroît de 9,7 %.

(2) Arch. départ., série P. Ces états, non inventoriés, comportent des lacunes, mais la récapitulation générale pour le département y figure pour toutes les années, de 1861 à 1913.

(3) *Nouvelle évaluation du revenu foncier des propriétés non bâties de la France*, Paris 1883. *Évaluation des propriétés non bâties*, Paris 1913.

Nous sommes en présence d'une évolution lente et modérée, qui ne peut se percevoir que sur une longue durée. Il est évident d'ailleurs que 1861 ne constitue pas un point de départ, pas plus que 1913 n'est un aboutissement, et l'on peut dire sans risque d'erreur que de l'achèvement du cadastre (vers 1840) à 1888 la propriété foncière en Vaucluse subit un mouvement de déconcentration, alors qu'elle tend à se concentrer à nouveau depuis 1889. Il convient d'insister sur le caractère lent, insensible, de ce double processus qui exprime d'une certaine manière une réalité fondamentale du monde paysan : le rythme lent, comme atténué, des changements qui s'y produisent.

Cette constatation suffit à écarter toute tentation d'accorder aux années 1888-1889, celles au cours desquelles s'accomplit le renversement de la conjoncture, une importance particulière (4). Il est par contre nécessaire de mettre en parallèle l'évolution du nombre des cotes foncières et celle de la population. Mais une remarque s'impose d'emblée : la discordance entre le mouvement de la population et celui des cotes foncières dans sa phase ascendante. En effet, le nombre des cotes croît régulièrement de 1861 à 1888 alors que dans le même temps la population du département décroît non moins régulièrement et ce phénomène est le fait de l'exode rural : la population agricole passe de 168.484 individus en 1861 à 130.142 en 1886 (5). Il est plus facile d'établir une corrélation entre concentration de la propriété foncière et dépopulation rurale, puisque celle-ci se poursuit après 1888. Il n'en reste pas moins que l'explication du mouvement de la propriété foncière ne peut être trouvée dans la simple confrontation de ce mouvement avec celui de la population, surtout si on l'envisage sur le plan du département, où les chiffres, des cotes comme de la population, recouvrent inévitablement des réalités très différentes, par l'addition qui en est faite. Il convient donc, dans la mesure du possible, de passer d'observations très générales à une analyse de détail, pour saisir dans ses nuances, voire ses divergences, le mouvement de la propriété foncière.

(4) Notons cependant que M. Barral établit que, pour l'Isère, le passage de la déconcentration à la concentration de la propriété foncière se situe aussi autour de 1890, et il y a là une coïncidence qui n'est sans doute pas fortuite. (P. Barral, *Le département de l'Isère sous la Troisième République*, Paris 1962).

(5) A.D. M. Dénombrements de Population.

Cette analyse est possible, à partir des états annuels du montant des rôles où, pour certaines années, ont été conservés les feuillets donnant, par commune, le détail de chaque contribution directe et notamment le nombre des cotes foncières. On peut ainsi faire des « coupes » annuelles et par là rechercher si le mouvement général du nombre des cotes foncières, déjà observé dans le cadre global du département, se retrouve dans le cas de chaque commune. Nous avons procédé à deux coupes, l'une en 1861 et l'autre en 1913, et nous les avons associées à deux autres coupes, réalisées celles-ci à partir des résultats par commune des dénombrements de population de 1861 et de 1911.

Alors que pour le département dans son ensemble le nombre des cotes foncières reste en 1913 légèrement plus élevé qu'il ne l'était en 1861 (accroissement de 2,3 %), ce nombre est en régression sensible pour un certain nombre de communes, qui se remarquent d'autre part par une forte diminution de population. Le phénomène se constate parfois pour toutes les communes d'un même canton, et c'est ainsi que pour le canton de Sault le nombre des cotes foncières décroît de 17,5 % de 1861 à 1913, alors que de 1861 à 1911 la population diminue de 36,5 %. Pour le canton de Bonnieux, la régression des cotes foncières est de 16 %, et le recul de la population de 32,5 %. Mais chacun de ces cantons présente une unité géographique : celui de Sault regroupe les communes du plateau calcaire de Vaucluse et celui de Bonnieux rassemble plusieurs villages du versant nord du Luberon. Dans les deux cas le caractère répulsif de la montagne et de ses sols médiocres a joué en faveur de l'exode rural en même temps que d'une nécessaire concentration des terres.

Mais il est d'autres exemples qui montrent que l'évolution du nombre des cotes foncières, et au-delà de la propriété, peut être tout à fait indépendante de l'évolution de la population. C'est ainsi qu'à Villelaure, commune de la vallée de la Durance dans le canton de Cadenet, le nombre des cotes foncières s'accroît de 25 % de 1861 à 1913, alors que la population diminue de 25 %. Mais il s'agit d'une commune au riche terroir, et la statistique agricole de 1910 (6) nous indique que les terres labourables y sont consa-

(6) A.D. M 57.

créées pour plus de moitié à la culture de la pomme de terre et aux cultures maraichères, l'asperge notamment. Les matrices cadastrales (7) nous apprennent d'autre part que dans l'intervalle des deux dates une propriété de 700 hectares (cas très rare en Vaucluse) s'est dispersée : prospérité d'une agriculture intensive et éclatement d'un grand domaine combinent ici leurs effets en faveur de l'accès à la propriété foncière, malgré de nombreux départs.

Considérons enfin le cas de quatre villages de la vallée de l'Ouvèze, dans l'arrondissement d'Orange :

	Mouvement des cotes 1861-1913	Mouvement de la population 1861-1911
Violès	+ 18 %	— 27 %
Vacqueyras	+ 28 %	— 22 %
Gigondas	+ 12 %	— 38 %
Rasteau	+ 19 %	— 35 %

Le processus d'évolution est comparable à celui de Villelaure, mais il concerne cette fois des villages qui s'engagent résolument dans la voie de la spécialisation viticole (1.485 ha de vignes pour tous quatre en 1910) (8) et l'on peut raisonnablement établir une relation entre ce fait et la déconcentration de la propriété.

Ainsi nous pouvons conclure que l'évolution de la propriété foncière, telle que nous pouvons la mesurer par le mouvement du nombre des cotes foncières, n'obéit pas à des lois simples, d'application mécanique. S'il convient de la mettre en relation avec le mouvement de la population, il faut aussi replacer le phénomène de la dépopulation rurale dans son contexte économique, suivre les transformations des systèmes de culture et être attentif au destin des très grands domaines fonciers. Tous ces facteurs se

(7) Archives de la Direction départementale du service du cadastre.

(8) A.D. M 57.

conjuguent pour créer les conditions d'un équilibre instable entre la terre et les hommes, dont la structure de la propriété foncière rend compte, dans une certaine mesure.

Mais justement, nous n'avons raisonné jusqu'ici que sur des effectifs de propriétaires, sans considération de la hiérarchie qui existe entre eux et qui est un indice essentiel de classification sociale. Les recherches dans cette direction ne peuvent être entreprises qu'à partir des matrices cadastrales, qui proposent au chercheur le double indicatif du nombre des propriétaires et de la part des biens détenue par chacun d'eux. Certes, par le jeu des mutations de propriétés, ce double indicatif subit des changements incessants; mais nous savons qu'ils sont lents et de faible ampleur le plus souvent : aussi pouvons-nous les tenir pour négligeables si nous pouvons les limiter à une période courte. Or, le cadastre a été confectionné de 1820 à 1840, il a été révisé en 1913-14, et une seconde révision, entreprise en 1931, était déjà bien avancée pour le Vaucluse en 1940. Il est donc possible de procéder à trois « coupes » dans les cadastres successifs, qui permettent d'atteindre la réalité de la structure de la propriété foncière à trois périodes relativement précises, et l'on peut suivre, de l'une à l'autre, l'évolution de la répartition de la propriété et les changements sociaux qu'elle recouvre.

Mais alors se pose le problème de la masse des documents à mettre en œuvre : elle est telle qu'un chercheur isolé ne peut y suffire, et il faut se résoudre au choix d'une méthode de travail tout à la fois capable de réduire l'effort à un degré supportable et susceptible d'aboutir à des résultats ne déformant que faiblement la réalité qu'on vise à atteindre. Nous avons choisi de procéder par sondage, et à cet effet nous avons dépouillé systématiquement les matrices cadastrales de dix communes rurales — représentant un échantillonnage convenable des différentes régions agricoles du département — pour le premier cadastre, le cadastre révisé de 1913-1914 et celui de 1931-1940. Nous obtenons ainsi un sondage au vingtième, aussi bien pour l'effectif des propriétaires que pour les biens possédés. Comme seule nous intéresse la propriété privée, nous avons exclu de nos calculs les propriétés publiques, domaines de l'Etat et bien communaux.

Il faut encore déterminer les catégories de propriétés à l'intérieur desquelles sont recensés les propriétaires et la superficie possédée par chacun, de manière à ce qu'apparaisse aussi nettement que possible la différenciation entre très petits, petits, moyens et grands propriétaires. Ce classement comporte nécessairement une part d'arbitraire : il doit être établi à l'échelle du département, mais les superficies retenues comme représentatives de chacune des catégories de propriétés n'ont pas forcément la même signification économique et sociale d'une région agricole à une autre. Ceci dit, pour souligner que les résultats obtenus ne peuvent avoir qu'une valeur indicative et n'autorisent qu'à des conclusions prudentes, il est apparu conforme aux caractères généraux de l'économie agraire du département, compte tenu de l'évolution agricole au cours des cent années étudiées, de déterminer cinq classes de propriétés :

— les propriétés de moins de 1 hectare, qui définissent la très petite propriété, toujours et partout incapable d'assurer l'indépendance économique.

— les propriétés de 1 à 5 hectares, qui constituent la petite propriété, de valeur économique d'ailleurs très inégale selon les systèmes de culture.

— les propriétés de 5 à 10 hectares, qui assurent la transition entre petite et moyenne propriété.

— les propriétés de 10 à 20 hectares, qui représentent la moyenne propriété, excédant souvent, et notamment en agriculture intensive, la force de travail d'une famille normale.

— les propriétés de plus de 20 hectares, par lesquelles nous pénétrons dans le secteur de la grande propriété, qu'il n'est pas apparu nécessaire de fractionner en grande et très grande propriété, tellement seraient faibles les effectifs de l'une et de l'autre en Vaucluse.

Les calculs effectués selon cette méthode font apparaître tout d'abord une évolution de l'effectif global des propriétaires dont l'analyse élargit dans le temps celle à laquelle nous nous sommes précédemment livré, à partir des états annuels du nombre des cotes foncières : de 1820-1840 à 1913-1914, l'effectif des propriétaires s'est accru de 14 %, et de 1913-1914 à 1931-1940, il a diminué de

29 %, le total étant alors inférieur de 19 % à celui de 1820-1840. Ainsi, le mouvement de concentration que nous avons repéré de 1889 à 1913 se poursuit et même s'accélère. L'évolution du nombre des propriétaires se traduit par des modifications non négligeables dans la superficie moyenne d'une cote foncière, qui passe de 2 ha 7 en 1820-1840 à 2 ha 4 en 1913-1914 et remonte à 3 ha 4 en 1931-1940.

Mais les résultats les plus intéressants concernent l'évolution, pour chaque classe de propriétés, du double indicatif de l'effectif des propriétaires et des biens qu'ils possèdent. Nous les présentons sous forme de tableau, P désignant l'effectif des propriétaires, B les biens possédés et les chiffres représentant la part des uns et des autres, exprimée en pourcentage :

	0 - 1 ha		1 - 5 ha		5 - 10 ha		10 - 20 ha		+ 20 ha	
	P	B	P	B	P	B	P	B	P	B
Cadastré de 1820-1840	58,3	8,6	31,7	26,6	5,2	13,5	2,9	15,2	1,9	36,1
Cadastré de 1913-1914	60,6	8,8	28,8	27,4	6,3	18,5	2,7	15,6	1,6	29,7
Cadastré de 1931-1940	50,7	5,2	32,2	22,6	10,1	20,8	4,4	18,4	2,6	33

L'impression d'ensemble qui se dégage de la lecture du tableau est celle d'une grande stabilité, comme si le double mouvement déjà constaté de déconcentration puis de concentration de la propriété avait été réparti à peu près également entre les diverses catégories de propriétés. Il convient néanmoins d'analyser la situation de chacune, par rapport aux autres, et de rechercher si leur évolution est concordante.

Les très petits propriétaires pèsent d'un poids très lourd sur l'effectif global des propriétaires, mais si faible est le lot de chacun que les biens qu'ils détiennent sont négligeables. On peut alors se demander s'il est judicieux de leur faire une place dans le tableau des propriétés, dans la mesure où ils écrasent de leur nombre les autres catégories de propriétaires et risquent d'en réduire artificiellement l'importance réelle dans l'économie agricole. Mais il est des communes où leur importance quant aux biens n'est pas négligeable : c'est le cas d'Althen-les-Paluds, où ils détiennent successivement 31 %, 21 % et 14 % des biens. C'est aussi le cas

de Loriol-du-Comtat, avec 23 %, 19 % et 11 % des biens, et il convient de respecter leur originalité dans la gamme des propriétés car elles sont représentatives de l'évolution vers l'agriculture maraîchère. Mais alors il est remarquable que l'implantation de ce système de culture, qui exige pourtant des travaux constants et minutieux, ait été incapable d'enrayer la décadence de cette catégorie de propriétés. En définitive, il semble bien que les propriétés de moins de 1 hectare, parce qu'elles sont en toutes circonstances incapables d'assurer à leurs détenteurs l'indépendance économique, suivent dans leur évolution le mouvement de la dépopulation rurale, avec un certain retard puisque leur nombre est, en 1914, supérieur à ce qu'il était en 1840.

Il est plus malaisé d'analyser les positions de la petite propriété et leur évolution, dans la mesure où elle englobe deux catégories de propriétés, de 1 à 5 hectares et de 5 à 10 hectares. Observées ensemble, elles apparaissent comme un secteur fondamental et original de la propriété foncière en Vaucluse, tant par le nombre des propriétaires que par l'étendue des biens possédés. Ce sont manifestement les petits propriétaires qui fournissent à la paysannerie vauclusienne, aux trois périodes considérées, la plus grande partie de ses effectifs soit comme propriétaires exploitants, soit encore comme propriétaires-fermiers ou propriétaires-métayers, dans le cas relativement fréquent où la petite propriété ne peut suffire à composer des exploitations agricoles économiquement viables. Les biens possédés par les petits propriétaires sont à leur niveau le plus élevé en 1913-1914, mais si nous distinguons dans leur évolution les propriétés de 1 à 5 hectares et celles de 5 à 10 hectares, des divergences apparaissent. Alors que les propriétaires de 1 à 5 ha disposaient vers 1840 du double de ce que possédaient les propriétaires de 5 à 10 ha, un siècle plus tard les positions des uns et des autres sont devenues à peu près équivalentes. Tous les petits propriétaires, semble-t-il, ont légèrement profité du mouvement de déconcentration de la propriété, mais le mouvement de concentration qui a suivi s'est opéré au détriment des propriétaires de 1 à 5 ha et à l'avantage de ceux de 5 à 10 ha. En d'autres termes, le processus de concentration fait apparaître une différenciation sociale à l'intérieur de la petite propriété; il souligne la fragilité des propriétés de 1 à 5 ha et consolide les positions de ceux des petits propriétaires déjà assurés

de l'indépendance économique. Il se produit ainsi un glissement de la petite vers la moyenne propriété, qui devient sensible surtout au terme de la période que nous étudions.

Mais la moyenne propriété, définie par les biens de 10 à 20 ha, détient des positions médiocres et remarquablement stables, aussi bien pour le nombre, très réduit, des propriétaires que pour les biens possédés. La déconcentration de la propriété ne l'a absolument pas atteinte et elle ne profite que faiblement de la concentration qui a suivi. Elle apparaît assez mal adaptée aux conditions générales de l'économie agricole vauclusienne, en ce sens que les superficies qui la définissent ne conviennent guère aux exigences d'une agriculture de plus en plus intensive et spécialisée et sont d'autre part trop réduites pour permettre le morcellement en exploitations de faire-valoir indirect. La progression des couches supérieures de la petite propriété dépasse rarement le seuil des 10 hectares, seuil qui acquiert ainsi une réelle signification économique.

Reste la grande propriété. Elle est négligeable par ses effectifs, mais très importante par ses superficies, encore qu'elles comportent des étendues notables de terres improductives, ce qui en réduit la valeur économique (9). Il reste que les grands propriétaires représentent une puissance économique et disposent sans doute d'une autorité et d'une influence sociales et politiques sans commune mesure avec leur nombre. Déconcentration puis concentration de la propriété sont ici perceptibles, mais on peut penser que les pertes subies pendant la première phase correspondent à l'inadaptation de certains grands domaines à l'évolution agricole de cette période — passage de la polyculture traditionnelle à une agriculture spécialisée —, alors que les gains réalisés après 1914 seraient plutôt l'indice de la rentabilité de la grande propriété dans le cadre d'une agriculture qui a achevé sa mutation. Ainsi, la valeur économique de la grande propriété serait accrue en même temps que son étendue est consolidée.

(9) On peut vérifier ce fait en comparant les superficies et le revenu imposable correspondant. Par exemple, à Bonnieux, lors de la révision cadastrale de 1939, les propriétés de plus de 20 ha représentent 47 % des biens, mais leur revenu imposable n'atteint que 37 % du revenu imposable de la commune.

Telles sont les conclusions, à coup sûr rapides, partielles et prudentes, que nous pouvons dégager de cette étude de la structure de la propriété foncière en Vaucluse et de son évolution depuis la réalisation du cadastre jusqu'à la guerre de 1939. Telles quelles, elles nous proposent l'image d'une société rurale où l'appropriation privée du sol est très largement répandue, mais aussi où la propriété foncière est très inégalement répartie. Cette structure est génératrice d'un très grand nombre de petits propriétaires, qui sont aussi bien souvent des petits producteurs indépendants. L'évolution historique conduit à leur sélection, en fonction de critères économiques, en même temps que se consolide une classe de grands propriétaires. Entre ces deux extrêmes, également adaptés ou en voie d'adaptation aux conditions de l'agriculture moderne en Vaucluse, la moyenne propriété est réduite à la part du pauvre et ses gains, limités, ne sont sensibles que dans la zone indécise où s'achève, vers le haut, la petite propriété. Ces oppositions marquées se retrouvent-elles sur le plan des exploitations agricoles ? Conduisent-elles à des antagonismes sociaux et politiques ? Ce peut être aussi l'intérêt d'une telle étude de poser ces problèmes et de les proposer à d'autres recherches.

C. MESLIAND,

*Professeur agrégé d'Histoire
au Lycée d'Avignon.*