

Claude Thibault



# **Histoire / histoires de la propriété immobilière**



**De l'an 1000 à l'an 2000**

Document / Editions Résidence / Paris

© Editions Résidence  
42, rue Grégoire de Tours - 75006 Paris  
Tél. 01 44 07 38 13  
ISBN 2-912640-00-8

022959638

33

Doll

**HISTOIRE**  
et histoires  
de la propriété immobilière  
de l'an 1000 à l'an 2000

D2

1999 - 24657



## DU MEME AUTEUR

### La communication, l'immobilier

- Anthologie de la littérature immobilière et publicitaire. *INCOP*, 1966.  
Conception, réalisation et contrôle d'une campagne de publicité immobilière. *Numéro spécial R.T.C.P.*, 1971.  
L'aventure de La Grande-Motte. *Bibliothèque de la Construction*, 1977.  
Publicité institutionnelle et image de marque des professions immobilières. *Bibliothèque de la Construction*, 1980.  
Signatures, positionnement et slogans publicitaires des promoteurs immobiliers. *Bibliothèque de la Construction*, 1990.  
La publicité immobilière et le média radio. *Immomédia*, 1991.  
Les 4 étages du rendement de la publicité immobilière. *TIP TOP*, 1992.  
20 Réflexions stratégiques pour un nouveau marketing immobilier, *Média Résidence*, 1994.

### L'Extrême-Orient

- Le Japon de A à Z. *Chiron*, 1964.  
Le Japonais sans peine. *Editions Internationales*, 1965.  
Arts et traditions d'Extrême-Orient, *Editions Internationales*, 1966.

### Les arts martiaux

- Judo de champions. *Chiron*, 1961.  
Sumo, sport de combat japonais. *P.L.B.*, 1961.  
Aide-mémoire technique de judo. *Chiron*, 1962.  
Vérités sur le judo japonais. *Judo International*, 1963.  
Soixante photos de self-défense. *Chiron*, 1965.  
Judo méthodes comparées. *Judo International*, 1963.  
Un million de judokas, histoire du judo français, *Albin Michel*, 1966.  
Défends-toi. *Chiron*, 1967.  
Sumo, l'origine des arts martiaux. *Nouvelles Editions Baudinière*, 1978.

### L'art, la création

- Les Créateurs et l'ambition. Ribichini, *Ancône et Paris*, 1982.  
Cent clés pour Picasso. *Bibliothèque Artistique*, 1984.  
Merci monsieur Gauguin. *Bibliothèque Artistique*, 1987.  
Entretiens avec Philippe Artias. *Bibliothèque Artistique*, 1989.  
Bibliographie des livres illustrés par Hermine David. *Bibliothèque Artistique*, 1993.  
Merci Jackson Pollock. *Bibliothèque Artistique*, 1995.



Claude Thibault

38941 000000-00

# **Histoire / histoires de la propriété immobilière**

**De l'an 1000 à l'an 2000**

Document / Editions Résidence / Paris

DL-08 04 1998 14988

## SOMMAIRE

### **I - LES MAITRES DE LA TERRE .....15**

Les grands propriétaires fonciers du Moyen Age : rois, princes laïcs et ecclésiastiques. Formation et fonction de leurs domaines. Le château – La notion de propriété : qui est le véritable propriétaire de la terre ? La complexité de l'échelle féodale – Les tenures paysannes, concédées sous baux à perpétuité. La maison du rustre – Les droits seigneuriaux sur le sol : cens, dîmes, péages... autant d'impôts et de loyers – Autour du château ou de l'évêché, naissance des villes.

### **II - LE ROYAUME DE LA TOUTE-PUISSANTE EGLISE .....25**

Les doctrines de l'Eglise sur la propriété et la pauvreté... et la réalité des immenses biens du clergé. Origine du patrimoine : la donation – L'abbaye de Saint-Germain-des-Prés sous les Carolingiens – Si l'usure constitue un péché aux yeux de l'Eglise, il en va tout autrement de l'intérêt immobilier, de la location des terres et maisons.

### **III - SIRE JEHAN BOINEBROKE : UN PATRICIEN DU XIII<sup>e</sup> SIECLE .....37**

Un riche marchand drapier de Douai, échevin et grand propriétaire. Son entreprise. Ses investissements. Ses propriétés foncières et immobilières. Le sort de ses locataires, qui sont aussi ses employés – Jehan Boinebroke n'est pas une exception. Le patriciat des villes en pleine expansion.

### **IV - CHERS VOISINS ! .....47**

Entassement extraordinaire dans les villes médiévales. Droits et devoirs des propriétaires et locataires. Urbanisme naissant (alignements des rues, pavage, évacuation des eaux usées et des ordures...), hygiène, sécurité, fiscalité – Rapports entre propriétaires et locataires. Le statut privilégié des étudiants de l'université de Paris – Dégradation du capital immobilier au début du XV<sup>e</sup> siècle.

### **V - SA MAJESTE LE ROI ! .....59**

A partir du XVI<sup>e</sup> siècle, le pouvoir royal grandissant s'exprime dans la pierre. Les rois se font promoteurs, urbanistes, mécènes – Création et lotissement du Havre par François I<sup>er</sup> (premiers permis de construire sur plan), les châteaux de la Loire, etc. Copiant la

royauté, la noblesse élève de luxueux manoirs dans le style nouveau. La grande bourgeoisie l'imité – La maison urbaine n'est pas touchée par l'art de la Renaissance et les citadins continuent de vivre sur un mode médiéval à peine amélioré. Exemples de Toulouse et de Lyon.

**VI - DES CONSEQUENCES D'UN COUP DE LANCE :  
LA CREATION DE LA PLACE ROYALE.....71**

En 1603, Henri IV et Sully décident la création d'une place, où s'élèveront une manufacture de draps de soie et des logements ouvriers. De magnifiques hôtels particuliers vont bientôt s'y dresser – Vente et revente des résidences avec de grands bénéfices – La place Royale devient un lieu à la mode : il est de bon ton d'y résider. Seigneurs et « précieuses » sont aux premières loges.

**VII - DESSINE-MOI UNE VILLE... ..81**

Que fait un grand propriétaire foncier du XVII<sup>e</sup> siècle s'il est très riche et très orgueilleux ? Il crée une ville idéale, sa ville – Histoire et destinée de Charleville (Charles de Gonzague), Henrichemont (Sully) et Richelieu (cardinal de Richelieu) – Conditions de lotissement. Cahier des charges. Privilèges accordés aux nouveaux propriétaires – Les villes naissent et meurent avec leur créateur. Le temps est déjà le principal allié et le principal ennemi de l'urbanisme.

**VIII - UNE VALEUR SURE : LA PIERRE .....95**

Vive spéculation au XVII<sup>e</sup> siècle. Exemples parisiens : le Palais-Cardinal, le Pré-aux-Clercs, la place Dauphine, l'île Saint-Louis. – Un cas lyonnais : le spéculateur Perrachon achète des immeubles, les loue quelques années puis les revend en bloc – La construction d'une maison est accessible à une fortune même moyenne. Le prix des loyers triple en moins de cinquante ans – Maisons nouvelles du XVII<sup>e</sup> siècle : distribution intérieure, décors. L'apparence est sacrifiée au confort.

**IX - VERSAILLES.....109**

Au pied du château qui s'agrandit (Louis XIV veille en personne au bon déroulement des travaux), une population noble, bourgeoise et commerçante bâtit dans la ville. Privilèges exorbitants accordés par le roi. Hausse des prix et mauvaise volonté des propriétaires – Surpopulation et crise du logement favorisent spéculation et cherté des terrains et maisons – Désolation et ruine des propriétaires à la



mort de Louis XIV – Renouveau de Versailles avec l'installation de Louis XV.

## **X - LE TRISTE SORT**

### **DU GENTILHOMME CAMPAGNARD .....117**

Accablé par l'impôt foncier, endetté, menacé par l'usurier, appauvri par des successions répétées, le domaine du gentilhomme campagnard s'émiette inexorablement. Parfois, la plus vile déchéance le guette – Il se heurte au mépris du paysan, dont il partage souvent le sort, comme à celui du riche noble citadin attaché à la faveur royale.

### **XI - QUAND LE BATIMENT VA, TOUT VA ? .....127**

Augmentation de la population française et « boom » immobilier au XVIII<sup>e</sup> siècle, période d'intense construction – Reconstruction de Rennes après le grand incendie de 1720. Les propriétaires en difficulté. Expériences de copropriété – L'Hôtel-Dieu de Lyon aliène une partie de ses domaines sur la rive gauche du Rhône pour l'urbanisation des Brotteaux – Transformation de Bordeaux et de Nantes enrichis par le commerce colonial – Dans les très grandes cités, plus haut l'étagé, plus basse la classe sociale. Misère populaire – La tyrannie du « principal locataire », ancêtre des concierges. Naissance d'une ségrégation de l'habitat, les riches investissant le centre des villes.

### **XII - BIENS NATIONALISES A VENDRE.....141**

Confiscation et nationalisation des biens ecclésiastiques à la Révolution. Pas de partage démocratique mais une mise en vente avantageant les plus riches. Création des assignats – Exemple du département de la Côte-d'Or – Nationalisation et vente des biens des émigrés – La Convention et le débat sur la propriété – Gagner un bien national en achetant un billet de loterie – Irrévocabilité des biens acquis. Garanties données par les gouvernements successifs. Triomphe de la propriété.

### **XIII - PROFESSION : PROPRIETAIRE .....157**

Propriétaire : douze lettres qui valent tous les titres du monde ! Vivre uniquement du produit de ses propriétés – La propriété, symbole de toutes les vertus bourgeoises (enrichissement, ascension sociale, travail, épargne, etc.) – Les propriétaires : qui sont-ils ? Où vivent-ils ? – L'eau courante à domicile, une longue conquête. Le règne des porteurs d'eau – Les transformations haussmanniennes à

Paris et en province et leurs incidences sur l'habitat – Quelques obligations des propriétaires. L'impôt sur les portes et fenêtres. Les contraintes de la copropriété naissante.

#### **XIV - HEURS ET MALHEURS DU LOCATAIRE** .....169

Les démêlés du locataire en butte à l'arbitraire de Monsieur Vautour – L'immeuble de rapport condamné par les contemporains – Comment trouver un appartement dans le Paris des années 1850, où sévit une grave crise du logement ? Le rôle du concierge et les exigences du propriétaire – Un livre utile : *Comment embêter ceux qui vous embêtent !* Quelques moyens légaux pour se défendre...

#### **XV - LES GRANDES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES** .....179

Elles sont issues des banques et animent tout le marché du bâtiment. Exemple du Crédit Foncier – La Compagnie Immobilière des frères Pereire domine tout le second Empire. Grandioses opérations à Paris et en province – Après 1875, nouvelle phase d'intense construction. Stratégies des sociétés immobilières. Organisation du marché – A partir de 1880 (et jusqu'en 1950), désintérêt des banques pour l'immobilier. Stagnation des grandes sociétés.

#### **XVI - A L'OMBRE DES USINES :**

##### **L'OUVRIER PROPRIÉTAIRE** .....193

Les conséquences de la révolution industrielle sur l'habitat. Misère ouvrière dans les villes. Premières cités près des nouveaux centres industriels – Les rapports alarmants sur l'hygiène se multiplient. L'accession à la propriété des ouvriers semble être le remède à tous les maux – Les riches nobles, premiers dirigeants et producteurs industriels du pays – Les manufactures royales. Exemple de Villeneuve – Le *Phalanstère* de Charles Fourier et l'expérience originale du *Familistère de Guise* conçu par l'industriel Jean-Baptiste Godin – Exemples de logements ouvriers à Arc-et-Senans, Baccarat, Mulhouse, Nancy, Le Creusot, Stiring-Wendel. Enchaînement à l'usine et contraintes du nouveau propriétaire – L'action des grands industriels « paternalistes » et l'acte de naissance de l'habitat individuel moderne.

#### **XVII - « CE N'EST PAS LA CAGE QUI NOURRIT L'OISEAU »** .....219

La situation dans les campagnes en ce même XIX<sup>e</sup> siècle – Des milliers de nouveaux propriétaires paysans, à la suite de l'abolition des privilèges et à la vente des biens nationaux – Persistance des mai-

sons mixtes, où les animaux vivent sous le même toit que les humains. L'insalubrité est dénoncée – Evolution favorable après 1850. Nouveaux matériaux de construction. Le confort se généralise – Le grand domaine bourgeois devient une charge trop lourde pour ses propriétaires à la fin du siècle. Le morcellement est inévitable. Les paysans enrichis en profitent.

**XVIII - L'AUTRE RESIDENCE.....229**

Création de lieux de villégiature, uniquement dévolus aux soins, au repos et aux loisirs. Les riches oisifs du second Empire y élèvent des pâtisseries architecturales – Naissance de l'urbanisme touristique, qui se reproduit à peu près partout sur le même modèle – Propriété et habitat dans les stations thermales et balnéaires, auxquelles le chemin de fer permet désormais d'accéder facilement. Cannes, Nice, Vichy, Trouville, Deauville, Le Touquet, la ville d'hiver d'Arcachon (création des frères Pereire), etc.

**XIX - LA SAGA JOHN ARTHUR & TIFFEN**

**ou LE GRAND DESTIN**

**D'UNE AGENCE IMMOBILIERE .....241**

Le fabuleux destin de la plus ancienne - et pendant longtemps - la plus importante organisation de vente de biens immobiliers en France – Pendant tout le XIX<sup>e</sup> siècle, les activités d'une société qui fut en même temps agence immobilière, agence de voyages, banque, bureau de placement et l'une des meilleures caves de Paris – Création de la première revue d'annonces immobilières – Evolution vers la promotion privée. Réussite dans la création et la réalisation de grands programmes collectifs et individuels en France et à l'étranger.

**XX - DU RURAL A L'URBAIN.....251**

Le développement des moyens de communication et des équipements rapproche campagne et ville de plus en plus étroitement. Les banlieues sont annexées aux villes – Exemple de Paris et de sa couronne : évolution des communes rurales avant 1860, date de l'annexion – Rambuteau puis Haussmann engagé de grands travaux à Paris. Les quartiers vétustes disparaissent. Ouverture de nouvelles voies de circulation – Dans la capitale, création d'un style architectural et d'un nouveau plan type de logement – Les lotissements se multiplient autour de Paris : grandes opérations de Maisons-Laffitte, Le Vésinet, Le Raincy, le parc Saint-Maur, Malakoff. Morcellement d'anciens domaines dans la capitale : quartier

François I<sup>er</sup>, la Nouvelle Athènes, etc. – Le confort se développe dans la construction neuve : eau, gaz, chauffage, ascenseur.

## **XXI - ENCOURAGEMENT**

### **A LA PETITE PROPRIETE.....273**

Héritée du second Empire, la situation de l'habitat populaire est déplorable au début du siècle. Engagement progressif des pouvoirs publics dans la construction et l'aide au logement – Lancées en 1894 par la loi Siegfried, les Habitations à bon marché jouissent d'un certain succès avant et après la Première Guerre mondiale – Réussite de la coopérative Paris-Jardins à Draveil, dont les règles sont encore en vigueur aujourd'hui – Les lois Ribot et Loucheur favorisent l'accession à la petite propriété. L'habitat pavillonnaire se développe aux périphéries de toutes les grandes villes – Construction normalisée d'immeubles locatifs, d'H.B.M., d'I.L.M., et d'H.B.M.A. Le règne de la brique.

## **XXII - QUAND L'ETAT CONSTRUIT ET AMENAGE.....291**

En 1945, la France souffre d'une dramatique pénurie de logements. La loi de 1948. Mesures prises par l'Etat. L'aide à la personne. Les Logeco – Dix ans plus tard, multiplication des grands ensembles – Promotion de la maison individuelle, autoconstruction des Castors, le G.M.F. de Robert Leroy à Cambrai, les maisons Phénix d'André Pux, les Chalandonnettes – L'Etat se fait aménageur : lancement d'opérations de grande envergure pour la construction de villes nouvelles et de stations touristiques d'un nouveau type – Aménagement de la côte Languedoc-Roussillon. L'habitat de loisirs.

## **XXIII - L'AGE D'OR DE LA PROPRIETE.....317**

Dans les années 1960-1975, développement extraordinaire de la propriété et de la copropriété, favorisé par l'inflation et la généralisation de l'achat à crédit – Emergence d'une nouvelle classe socio-professionnelle, celle des cadres, acquéreurs privilégiés de biens immobiliers – Des aménagements et des équipements jusqu'alors inconnus deviennent les critères de choix d'un logement – Triomphe de la promotion privée et de la publicité immobilière jusqu'à la fin des années 80 – Grands promoteurs et grands programmes, des professionnels et des aventuriers pour bâtir et vendre vite – Les aventures de Robert de Balkany, de Jacques Riboud et de Fernand Pouillon. La construction de Villepreux et de Verrière-Maurepas. L'affaire du Point du Jour et du C.N.L. – Un nouveau

langage de bonheur et de rêve apparaît dans la communication et la vente – Réussites et échecs dans la commercialisation de grandes résidences. Quelques spectaculaires opérations de relations publiques – Quand la crise s'installe... l'imagination s'emballe : les nouvelles formules de vente et l'aspiration à la qualité – Définition des fonctions et méthodes de travail d'un promoteur à la fin du XX<sup>e</sup> siècle – Etat actuel des H.L.M. et évolution du parc locatif.

**XXIV - LA FRANCE DES PROPRIETAIRES .....359**

Plus de 54 % des ménages français sont aujourd'hui propriétaires de leur résidence principale et la majorité d'entre eux d'une maison individuelle – Etudes et enquêtes sur les désirs des futurs acquéreurs – La propriété à tout prix. Son vrai coût – Pourquoi devenir propriétaire ? Qui devient propriétaire ? – Les bailleurs particuliers et les institutionnels (assurances, banques, etc.). Le domaine de la Ville de Paris – L'absence d'inflation et les freins à l'acquisition – La propriété en cette fin de siècle.



Le projet de loi relatif à l'organisation de l'enseignement supérieur  
est en discussion. Les députés ont voté hier la première lecture  
de ce projet de loi. Le vote s'est fait à la majorité absolue.  
Le projet de loi est ainsi adopté.

**XVII. LA FRANCE DES PROPRIETAIRES**  
Le projet de loi relatif à l'organisation de l'enseignement supérieur  
est en discussion. Les députés ont voté hier la première  
lecture de ce projet de loi. Le vote s'est fait à la majorité  
absolue. Le projet de loi est ainsi adopté.

**XVIII. QU'EN EST-IL DE LA FRANCE**  
Le projet de loi relatif à l'organisation de l'enseignement supérieur  
est en discussion. Les députés ont voté hier la première  
lecture de ce projet de loi. Le vote s'est fait à la majorité  
absolue. Le projet de loi est ainsi adopté.

**XIX. L'AG. POUR DE LA PROPRIETE**  
Le projet de loi relatif à l'organisation de l'enseignement supérieur  
est en discussion. Les députés ont voté hier la première  
lecture de ce projet de loi. Le vote s'est fait à la majorité  
absolue. Le projet de loi est ainsi adopté.



## LES MAITRES DE LA TERRE

A perte de vue, la forêt. Immense, sombre, hantée par les loups affamés, les brigands, les chevaliers pillards. Elle sépare des territoires dont nul ne sait vraiment où ils commencent, où ils finissent. Seule la forêt les cerne, les isole, les étreint.

Soudain, une vaste clairière troue l'opaque masse boisée. Apparaît un château dressé sur une motte de terre. Son haut donjon de bois fend l'air glacé. Un fossé circulaire et une palissade entourent l'édifice. A l'intérieur, les logements des chevaliers de la garnison, les bâtiments d'exploitation, une chapelle, des écuries, des petites habitations serrées les unes contre les autres...

Bien que rudimentaire, le château de l'an mille est en mesure de dissuader et même de repousser des troupes d'assaillants. Au cours des deux siècles suivants, le système défensif se renforcera : le donjon deviendra de pierre et des tours, des créneaux, une courtine, des mâchicoulis, des talus maçonnés feront du château... un château fort. Son érection exigera du propriétaire de gros sacrifices financiers ; il devra payer la pierre qu'on fait venir de fort loin, appeler et rétribuer des hommes de l'art... Mais l'œuvre une fois achevée, quelle satisfaction ! La forteresse est à peu près inexpugnable. A moins de la prendre par surprise, il faudra l'assiéger pendant longtemps pour en réduire, par la famine, les défenseurs. D'où le sentiment infini de puis-

sance qui étreint l'heureux possesseur. Gare aux armées ennemies, gare aussi aux paisibles caravanes de marchands qui s'aventurent sur ses terres ou descendent le fleuve proche. Ils devront s'acquitter sans broncher du péage institué par le maître des lieux sur sa route ou sur son pont. Les péages représentent donc une excellente affaire, aussi se dispute-t-on souvent leur possession. Ils font aussi l'objet de transactions diverses. Le comte de Chalon, par exemple, investit au XIII<sup>e</sup> siècle une partie des profits tirés du commerce du sel dans l'achat d'un péage sur la grande route transjurassienne très fréquentée de Pontarlier à Lausanne, et il obtient du roi le droit d'augmenter le tarif du péage ! Certains des seigneurs peu scrupuleux rançonnent les voyageurs, d'autres vont jusqu'à l'assassinat pour accaparer leurs biens. Pour avoir trop abusé de ce lâche procédé, un triste sire de Glun verra son beau château bâti sur le Rhône rasé par Saint Louis en 1246.

Tous les seigneurs n'en viennent pas à ces lamentables extrémités. Au contraire, ils jouent souvent un rôle de protecteur des populations établies dans leur orbite. Un château exerce un extraordinaire pouvoir d'attraction sur les petites gens, qui espèrent trouver, au sein de cette seigneurie, non seulement la sécurité mais aussi des avantages économiques, du travail, un marché régulier, des échanges fructueux. Paysans, commerçants, artisans affluent. Les maisons débordent l'enceinte du château. C'est désormais au pied des murailles, en dehors du « bourg » originel, dans le « faubourg », que se fixent les immigrants. Une église s'élève. A cet endroit un village, un autre village, une ville peut-être vont naître...

Du haut de son donjon, le seigneur contemple le ciel... et discerne peut-être les limites de son domaine, sur lequel



vivent ses rustres. Il a vu d'un bon œil leur établissement sur ses terres : il ne peut subsister sans eux. La noble dextre du plus modeste des propriétaires fonciers est faite pour brandir l'épée et non pour tenir la faux. L'aristocrate se trouve donc tributaire de mains roturières pour exploiter son bien. Sans les serfs, sans les vilains, la terre seigneuriale ne vaut rien.

En échange de sa protection, le seigneur concède aux paysans des parcelles de terre à cultiver, les tenures, dont le produit lui reviendra en partie. Il conserve par ailleurs sur son domaine une « réserve » exploitée directement pour son compte. Lors de la concession d'une tenure, un bail est dûment signé. Il stipule le plus souvent que le tenancier dispose de son lopin à vie, voire « à deux ou trois vies ». L'homme du Moyen Age ne craint pas de s'engager à perpétuité, croyant avoir l'éternité devant lui. Et le propriétaire espère garder ainsi son « locataire », la stabilité étant le plus sûr gage de rentabilité à une époque où les hommes sont encore relativement peu nombreux et la vie courte. L'hérédité s'est installée dans les faits : les enfants, la proche famille plus tard, sollicitent la reconduction du bail à leur profit, offrant au seigneur un cadeau. Il sera alors bien difficile de les déloger ou de leur refuser la succession !

Sur sa terre, le paysan bâtit une maison dont il devient le possesseur. Elle est bien modeste, cette demeure, levée parfois en l'espace de quelques mois ainsi que l'exigent certains contrats. La qualité de la construction laisse à désirer, comme celle du bois de deuxième catégorie que le rustre est autorisé à prélever dans la forêt domaniale. Plus la population d'un village augmente et moins le seigneur est enclin à fournir la précieuse matière première. Dans

certaines régions, le paysan n'a le droit de prendre du bois que pour réparer et entretenir son habitation, pas pour en édifier une nouvelle.

Dans le Nord ou le Midi, où abonde l'argile, les toits sont recouverts de tuiles ; en Bourgogne, ils se fabriquent à partir de roches calcaires très inflammables. Que de demeures partent en fumée ! De nombreux seigneurs imposent de lourdes taxes aux manants pour les inciter à utiliser la tuile. La maison d'Aquitaine est toute de bois, la bourguignonne en pierre sèche, assez vaste, mais plus lourde que solide, celle du Bassin parisien souvent en colombage, les intervalles entre les pans de bois étant comblés par des pierres prises dans du plâtre ou de la terre.

L'habitation paysanne ne comporte en général qu'un rez-de-chaussée, au sol en terre battue, divisé en deux pièces. Au centre de la plus grande, le foyer. La deuxième pièce, généralement utilisée comme chambre, n'est pas chauffée. Pas étonnant que l'on aime accueillir chez soi une autre catégorie d'habitants : moutons, agneaux, mules, porcs, bœufs de labour... Ils entrent par la même porte que les humains et se tiennent l'un contre l'autre dans un coin. Les malades, couchés près d'eux, se réchauffent à la douce chaleur qu'ils dégagent !

Possesseur de sa maison et de quelques têtes de bétail, le paysan vit sur sa tenure. Le voilà dans son petit champ. Il laboure et récolte, année après année, de père en fils. En est-il alors le propriétaire ? Ou bien ce champ appartient-il à son seigneur, qui, après tout, le lui a concédé ? La réponse doit tenir compte d'une complexe « pyramide féodale ». Car ce seigneur est le vassal d'un plus fort que lui, lequel le protège et lui baille à fief des terres — dont le petit champ — en échange de sa loyauté passée, présente et

future. Le vassal doit témoigner en toute circonstance d'un dévouement absolu à son seigneur. S'il est infidèle, s'il commet félonie ou forfaiture, il risque des sanctions, dont la principale est la confiscation de son fief. A son tour, le seigneur doit rendre la pareille à son vassal, le défendre en cas de danger. S'il manque à ses devoirs, le vassal, dégagé envers lui de la foi et de l'hommage, pourra porter son fief à un autre seigneur ou au roi. Le fief est également transmissible par héritage depuis l'an de grâce 877. Désireux de se concilier l'appui des grands de son royaume à la veille d'une expédition en Italie, Charles le Chauve promulgua le célèbre capitulaire de Quierzy, par lequel il admettait l'hérédité des charges et des biens. Cette décision ne fut jamais contestée.

Tout grand seigneur est lui aussi le vassal d'un plus grand que lui, l'un de ces redoutables feudataires qui règnent en souverains sur des domaines de 20 000 ou 30 000 km<sup>2</sup> de terres, de landes, de forêts. Ils ont déjà pour noms Champagne, Bourgogne, Bretagne ou Normandie. Nos découpages régionaux contemporains sont restés spontanément fidèles à ces espaces plus que millénaires. Enfin, au-dessus de ces personnages d'envergure que sont ducs, comtes ou vicomtes se tient le roi, leur suzerain. Comme tous les vassaux, ils lui ont rendu hommage, juré fidélité et assistance militaire. Le serment est loin d'être toujours respecté ! Mais, en récompense d'un service rendu, on réclame la concession d'une nouvelle terre ou de quelques villages. Pauvres rois, leur domaine est bien limité. Il ne dépasse guère la région parisienne sous les quatre premiers Capétiens, qui, pourtant, ne ménagent pas leurs efforts pour l'agrandir et combattre ces fameux feudataires. La royauté n'arrivera à ses fins qu'au XV<sup>e</sup> siècle. A

la mort de Louis XI, en 1483, tout le pays est soumis à son administration. L'emprise féodale sur le sol s'achève.

Mais notre petit champ, à qui appartient-il donc ? Au paysan ? A son seigneur ? Au seigneur de ce seigneur ? Au seigneur du seigneur de ce seigneur ? Au roi ? A Dieu en ultime ressort ?

Instable, la notion de propriété au Moyen Age est pratiquement inconnue comme réalité matérielle ou psychologique. Chacun, du paysan au seigneur, a au-dessus de lui un maître ou un ayant droit plus puissant que lui, et chacun n'a sur une terre que des droits plus ou moins étendus d'usufruit. Ce qui importe finalement au « propriétaire », à tous les échelons de la féodalité, ce sont les revenus que lui procure la terre dont il est l'exploitant ou le détenteur.

Le noble propriétaire est oisif, par nature, sauf quand il part guerroyer aux côtés de son suzerain ou qu'il attaque un voisin pour grappiller un bout de champ ou tout un fief. Cela constitue un excellent dérivatif à l'ennui qui le mine en temps de paix. Pourtant, il ne vit pas seul. Autour de lui gravitent des centaines de personnes, parents, amis, obligés, hôtes de passage accueillis avec largesse, une foule de domestiques, libres ou serfs. Parmi ces derniers, de véritables artistes du métal, de la charpente ou du tissage qui créent le cadre luxueux convenant au rang du maître, qui façonnent ses armes, ses bijoux, ses parures.

Autre grand propriétaire : l'Eglise. Sa fortune foncière est immense. Accaparés par les devoirs de la liturgie, par l'ascèse ou l'étude, archevêques, évêques, abbés des riches monastères semblent contraints de vivre du travail des autres hommes. Ils sont cependant de scrupuleux administrateurs et gèrent leurs domaines de la même façon, sinon mieux, que les laïcs. Eux aussi disposent des produits de

leur réserve ajoutés à ceux des tenures concédées à leurs paysans.

Laïcs et ecclésiastiques ont des greniers et des celliers toujours bien remplis. Et leur capital numéraire s'accroîtra au fur et à mesure que s'écoulera le long Moyen Age. Leurs tenanciers y pourvoient, de gré ou de force. Les redevances payées au seigneur sont nombreuses et variées. Il y a le cens, une sorte de loyer en argent, mais qui n'est pas d'un bon rapport : son taux est immuable et le cens se trouve vite déprécié. Quelques seigneurs tenteront bien de réajuster sa valeur à l'occasion d'un changement de « locataire », mais la force de la coutume et la pression des vilains l'empêcheront de modifier un droit perpétuel. La taille, assise sur la demeure paysanne, subit elle aussi l'érosion monétaire. En revanche, le champart se révèle plus avantageux. Cet impôt en nature sur le produit des champs, des vignes ou des vergers grève lourdement le budget familial du paysan. Les exploitants des coteaux bordelais remettent à leur bailleur un cinquième de la vendange ! En Provence, le champart se nomme la tasque et des équipes de tasquiers au service des seigneurs surveillent chaque année les récoltes afin de déterminer la part qui doit revenir au château ou au monastère. Outre la tasque, les fermiers dépendant de l'abbaye de Mollégès dans les Alpilles lui doivent des redevances spéciales telles que perdrix, poules, froment, ainsi que le quart de chaque sanglier tué... Quant à la dîme, payable en nature également, elle profite uniquement au propriétaire ecclésiastique. Tout châtelain perçoit encore une taxe sur l'utilisation de son moulin et de son four, sans qu'il soit permis au paysan de moudre et de cuire ailleurs ! Il ne faut pas non plus oublier les corvées que tout tenancier doit accomplir

sur la réserve seigneuriale : travaux des champs, de voirie, d'entretien des bâtiments du maître, etc.

Que surviennent des pluies excessives ou une grande sécheresse, et le pauvre bougre se trouve bien en peine pour honorer ses créances. Il peut oser demander des dégrèvements de taxes. Gaston III, comte de Foix et vicomte de Béarn, accorde au maximum quelques exemptions de corvées ; mais si le cens ou le champart ne rentrent pas, il peut faire vendre la maison, les terres et tous les biens meubles, à l'exception des instruments agricoles, des lits avec couvertures et de deux têtes de gros bétail. Il marque ses droits de façon spectaculaire en faisant enlever la porte de la demeure, qui reste ainsi ouverte à tous jusqu'à la vente.

Une habitation, une terre à vendre ? Certains paysans réussissent à s'enrichir suffisamment pour agrandir leur terrain d'une parcelle voisine. Comme toujours, le seigneur a son mot à dire en l'affaire. Jusqu'au XII<sup>e</sup> siècle, il reste hostile à ce genre de transactions. Certains baux parisiens interdisent d'emblée au preneur d'une tenure de disposer des biens concédés à titre onéreux, et même à titre gratuit. Mais on peut changer d'avis. Le maître finira par céder à la pression des événements. Il autorisera la vente de ses tenures sans omettre de percevoir au passage un droit de mutation, les « lods et ventes », dont le taux s'élève à 8,33 % de la valeur du bien dans la région parisienne, à 12,5 % dans le Bordelais, et même à un sixième, parfois à un quart dans le Lyonnais ! D'abord à la charge du vendeur, le droit sera ensuite supporté par les deux parties, pour finalement être le plus souvent acquitté par le seul acheteur. Le transfert de jouissance s'accompagne d'une cérémonie afin que le nouveau détenteur bénéficie d'un

droit incontesté. Le seigneur, ou l'un de ses agents, déclare oralement approuver le transfert et remet au nouveau tenancier-propriétaire un objet symbolique, tel un fétu, un rameau ou une motte de terre.

Il existe pourtant au Moyen Age des terres qui échappent à ce système hiérarchisé et confus de la propriété. Il subsiste bel et bien des terres libres, les francs-alleux, sur lesquelles ne pèsent ni services ni droits d'aucune sorte. Leur propriétaire, l'alleutier, peut appartenir à la noblesse ou n'être qu'un simple roturier. Aristocrate, il a profité de l'anarchie consécutive à l'effritement de l'Empire carolingien, vers la fin du IX<sup>e</sup> siècle, pour s'approprier, purement et simplement, un domaine reçu du roi en usufruit. Son fils en a hérité, qui à son tour l'a légué à ses descendants. Quant à l'alleutier paysan, il s'est libéré de l'emprise seigneuriale de diverses façons. A la faveur de la négligence de son châtelain, il a déclaré sien un morceau de terre qui est tenu pour un alleu au bout de quelques années de libre possession. Ou bien il a réussi habilement à se créer quelques friches libres en marge des défrichements seigneuriaux.

Il va sans dire que ces francs-alleux excitent la convoitise des maîtres de la terre, qui détestent voir leur autorité battue en brèche et n'ont pas l'habitude de laisser échapper une possible source de revenus, si faible soit-elle. Leur domination pèse sur l'alleutier, elle peut être directe, et violente, ou plus subtile et s'exercer par l'intermédiaire des droits de justice que possède tout seigneur. L'alleutier dépend également du château parce que celui-ci régit le marché local et plus encore l'ensemble de l'économie de la contrée. Hormis les exactions du seigneur, le petit propriétaire doit pouvoir résister aux incursions fréquentes de

troupes armées qui errent dans les campagnes, semant derrière elles dévastation et désespoir. Où trouver protection ? Comment vivre ou survivre ? S'il se trouve dans l'incapacité de défendre son bien et d'assurer sa subsistance, l'alleutier n'aura d'autre ressource que d'abandonner son domaine en fief au seigneur voisin, ou mieux à quelque bon abbé d'un proche monastère. Il est désormais astreint aux redevances et à la corvée, il finit par se confondre dans la masse des sujets des seigneuries, ses champs passent à l'état de tenures.

Mérovingiens et Carolingiens avaient hérité des temps romains le régime de la grande propriété, de la *villa*, dont les champs s'étendant à perte de vue étaient cultivés par des légions de serfs peu différents des esclaves antiques. La réserve seigneuriale était immense et les tenanciers, assujettis à la corvée, consacraient à son exploitation une part énorme de leur temps et de leurs efforts.

Au début du XII<sup>e</sup> siècle, le lien est définitivement rompu avec la tradition carolingienne. Au gré des guerres, des successions, des mariages, des dons, des achats et ventes, la propriété féodale ne cesse de se modifier, de s'agrandir, de se morceler et de se reconstituer pour mieux se diviser. Il n'est qu'une catégorie de propriétaires qui conserve à peu près l'intégralité de son patrimoine : l'Eglise, la toute-puissante Eglise.



## II

### LE ROYAUME DE LA TOUTE-PUISSANTE EGLISE

« Clovis, dit la légende, avait alors sa résidence à Soissons, où il se délectait dans la société de saint Remi, évêque de Reims. Or celui-ci avait abandonné toutes ses terres à des établissements religieux et ne possédait plus qu'une petite ferme dans les environs de Soissons. Cédant aux prières de la reine son épouse, la pieuse Clotilde, le roi décida de doter l'évêque son parrain : "Courez, mon seigneur, s'exclama-t-il, et je vous donnerai tout le territoire dont vous pourrez faire le tour pendant le temps que durera ma méridienne." Le saint homme prit ses jambes à son cou, courut à droite, courut à gauche, et délimita ainsi les contours d'un immense domaine. Cependant Clovis s'était réveillé. Par un précepte de son autorité, il confirma Remi dans la possession de toutes les terres dont il avait fait le circuit. »

Imaginez le saint évêque de Reims gagnant à la sueur de son front des domaines qui, sous le règne de Clovis, se répartissent dans plusieurs provinces de la Gaule ! Mais, à défaut d'authenticité, la légende illustre un phénomène à peu près unique dans l'histoire de la propriété : les dons et legs de terres à l'Eglise du Moyen Age. Un intarissable flot d'aumônes qui transforme archevêques, évêques et abbés en grands propriétaires, dont la fortune accumulée se révèle égale, voire supérieure à celle des princes et seigneurs laïcs.

Le chrétien du Moyen Age donne, et souvent. Empreint de mysticisme, il considère l'offrande de biens matériels aux serviteurs de Dieu comme le plus naturel des gestes de piété. Peut-être veut-il se repentir de ses nombreux péchés, réparer ses fautes ou se concilier les faveurs du ciel avant de partir à la croisade. Il tient également à assurer le salut de son âme ou celui d'êtres chers. Rois, princes, seigneurs, marchands, artisans, petits propriétaires donnent ce dont ils sont riches, et ce qu'ils jugent le plus précieux, c'est-à-dire de la terre. D'innombrables seigneuries ecclésiastiques naissent et prospèrent aux dépens de patrimoines laïcs.

La donation s'effectue entre vifs ou par testament, des actes de cession sont scrupuleusement établis par les clercs ou les moines en présence de témoins dignes de foi. Ainsi apprend-on que le jour des calendes de février 732 le comte Eberhard et son épouse Hemeltrude cèdent au monastère alsacien de Murbach deux églises et leurs dépendances, soit maisons, serfs, colons, bestiaux « *de l'un et l'autre sexe* », terres, bois, prés, pâturages, eaux dormantes et courantes, etc. Le comte stipule encore que si l'un de ses héritiers s'avisait un jour de revendiquer les biens par lui donnés il encourrait la colère de Dieu et le ressentiment de tous ses saints et anges. Et, qui plus est, l'impudent aurait à verser au monastère « *l'équivalent desdits biens avec leur plus-value et qu'il serait contraint à payer une amende au fisc...* ». Quant à Charles Martel, il fait don en 741 de sa riche terre de Clichy à la basilique de Saint-Denis, un « *don éternel* », précise-t-il ! Quelques siècles plus tard, voici un riche bourgeois d'Avignon qui, croyant sa dernière heure venue, institue héritière universelle son épouse « *tant que son lit sera inviolablement celui d'une*

veuve ». Si celle-ci venait à se remarier, la moitié de ses biens irait aux Frères mineurs d'Apt et aux Frères prêcheurs d'Avignon. Même les plus modestes donnent aux serviteurs de Dieu : en 1261, un cordonnier et sa femme cèdent un petit terrain du faubourg Montmartre à l'Hôtel-Dieu, grand propriétaire à Paris et aux environs, à la condition cependant d'être nourris comme « *frères et sœurs de l'hospice durant leur vie* » et en échange de quelques prières après leur mort.

Mais comme tout propriétaire qui se respecte, les chefs du clergé cherchent à augmenter leur patrimoine par l'achat de biens fonciers ou immobiliers. Dans ce cas, il arrive que l'un des éléments du prix de vente soit la promesse de prières pour l'âme du vendeur ! La puissance temporelle de l'Eglise du Moyen Age n'a d'égale que sa puissance spirituelle...

Que représente donc la propriété ecclésiastique ou monastique, à son apogée sous les Carolingiens ? L'abbaye de Saint-Bertin à Poperinge (aujourd'hui en Belgique) possède 10 000 hectares comprenant 25 domaines, des *villae*, et les moines ont sous leur dépendance 1 800 hommes libres et 460 serfs ou serves. Celle de Saint-Amand vit d'une soixante d'exploitations et Saint-Riquier jouit de biens dans 52 localités de la région. Auprès du monastère se sont fixés ouvriers et artisans, qui se regrouperont ensuite par professions : les premiers habitants d'une future agglomération.

Les prélats carolingiens habitent de confortables palais de bois qu'ils aménagent agréablement. A Auxerre, l'évêque fait construire une salle à manger d'hiver et une autre pour l'été, afin d'y goûter la fraîcheur. Souvent ils mènent un train de vie luxueux, entretiennent écuries et

meutes, et donnent de fastueuses réceptions. Bien des abbés et bien des abbesses laissent la débauche pénétrer dans leur demeure, en dépit des tentatives de réforme de Charlemagne et de ses successeurs pour purifier les mœurs du clergé.

Mais l'abbaye la plus riche et la plus célèbre de l'ère carolingienne est toujours Saint-Germain-des-Prés : un domaine de 30 000 hectares de terres, de labours, de prairies, de vignes, de bois couvrant un immense trapèze allant au nord d'Epieris à Marly, et au sud de Nully à Marolles, sans compter des possessions en Anjou, dans le Blésois, l'Orléanais, les pays chartrain et sénonais, et des établissements à Quentowic sur la mer du Nord. Nous sommes bien loin de l'abbaye ! A Paris, elle est propriétaire de toute la région qui constitue les VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> arrondissements actuels. Entre 806 et 829, Irminon, abbé de Saint-Germain — un administrateur intelligent et méticuleux —, fait établir un polyptyque, un inventaire de l'état des revenus de toutes les terres de l'abbaye, jusqu'au moindre poulet. Cet inventaire nous est parvenu, bien que mutilé aux trois quarts. Saint-Germain comprend vingt-cinq domaines se divisant eux-mêmes en quelque 2 000 tenures où vivent et travaillent plus de 10 000 personnes. En 826, on recense 2 859 ménages, dont 8 de paysans libres, 2 080 de colons, 45 de serfs affranchis, 120 de serfs et 606 de « *condition douteuse* ».

Les terres de Saint-Germain sont admirablement situées, toutes à proximité d'une route ou d'une voie d'eau, ce qui permet l'acheminement à un moindre coût des produits tirés des différents domaines. Il se crée un vaste mouvement d'échanges entre l'abbaye, au centre, et les *villae*, les plus riches écoulant leur surplus au bénéfice des plus démunies. Comme toutes les grandes abbayes, Saint-

Germain possède ses propres bateaux, une véritable flottille qui, avec Saint-Denis et Saint-Wandrille la Normande, se partage le trafic de la Seine, de l'Oise et de la Marne. Elle acquiert le long des fleuves et des côtes des terres pour servir de ports d'attache ou de quais d'embarquement. A la veille des invasions normandes, l'abbaye constitue une exceptionnelle puissance territoriale et spirituelle, les deux étant étroitement liés. Toute son économie se fonde sur celle de l'Empire carolingien, dont le chef est son protecteur.

En 855, les Normands s'avancent sur Paris et s'abatent sur Saint-Germain, une proie facile pour ces navigateurs aguerris. Ils reviendront régulièrement jusqu'en 885. Les moines ont fui, emportant avec eux le corps de leur saint patron. Les nouveaux « propriétaires » scient les poutres du toit de l'église pour construire des bateaux puis mettent le feu à l'édifice. Les domaines, facilement accessibles par les rivières, sont consciencieusement pillés et dévastés. Le patrimoine de Saint-Germain est fortement ébranlé, son monastère ruiné. Las ! la décadence se poursuit sous Hugues le Grand, le père de Hugues Capet, qui considère le temporel de l'abbaye comme partie intégrante de son patrimoine. Et de dépouiller Saint-Germain d'un certain nombre de terres qu'il offre à ses fidèles. De nouveaux châteaux seront construits, de nouvelles terres grignotées... Saint-Germain ne retrouvera sa puissance qu'un siècle plus tard.

Au lendemain de l'an mille, « *on eût dit que le monde se secouait pour dépouiller sa vétusté et revêtait de toutes parts un blanc manteau d'églises* », écrit le chroniqueur bourguignon Raoul Glaber. Après les malheurs du IX<sup>e</sup> siècle et d'une bonne partie du X<sup>e</sup>, le temporel ecclésiastique

se reconstitue, donations et fondations pieuses des grands et des moins grands se multiplient (les rois offrent quelquefois des contrées entières !), églises et monastères deviennent de plus en plus riches. Entre le XI<sup>e</sup> et le XIII<sup>e</sup> siècle, le patrimoine foncier de l'Eglise de Lyon englobe, à l'est, une bonne partie des départements actuels de l'Ain et de l'Isère, il atteint au sud la vallée du Gier ; à l'ouest, ses possessions s'étendent à travers les monts du Lyonnais et le plateau lyonnais, au nord, elles dépassent la boucle de l'Azergues. A Paris, l'évêque est le plus gros propriétaire foncier. Au domaine de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés évoqué précédemment il faut ajouter le patrimoine d'autres abbayes : Saint-Marcel, Sainte-Geneviève, Saint-Germain-l'Auxerrois, en particulier.

L'essor éclatant de la chrétienté s'affirme autour de l'an mille. La spiritualité mystique, l'art roman s'épanouissent dans les couvents. Avec des moyens de construction encore rudimentaires, les hommes de Dieu élèvent des édifices simples, dépouillés, sous des voûtes épaisses de pierre ou de bois, mais d'une pureté de lignes remarquable. Les bâtisseurs de cathédrales ne sont plus loin... C'est aussi le temps de la création des grandes abbayes bénédictines et cisterciennes, où le dépouillement est total. A Cîteaux, à Pontigny, à Fontenay, point de sculptures, d'ornements inutiles de la pierre, de lumière excessive, d'abside éclatante, de flèche triomphante. A l'écart des chemins, loin des regards et des bruits du monde, les moines ont choisi la prière, la méditation et le travail.

En réaction aux excès monastiques passés et présents, l'ordre des Cisterciens prône le travail manuel pratiqué par les moines, exclut églises, autels, dîmes du labour ou de l'élevage d'autrui, villages, vilains, cens des terres, reve-

nus des fours et des moulins, et tout ce qui semble contraire à la pureté religieuse. Les églises cisterciennes n'offrent plus de place aux fidèles venus de l'extérieur ! Les Cisterciens veulent se couper du monde et se dotent donc des moyens de vivre en totale autarcie. Ils ne renoncent nullement aux biens matériels, mais refusent la seigneurie des terres, qu'ils travaillent eux-mêmes. Enfin, presque... S'ils abolissent le servage de la glèbe, les moines intègrent au sein de leur communauté des frères convers, voués expressément au travail. Très souvent de basse extraction, les convers vivent dans des quartiers séparés des moines de noble naissance et font messe à part dans l'église, où la partie occidentale de la nef leur est réservée. Les Cisterciens s'opposant à la construction de maisons à proximité des lieux de culte, leurs abbayes ne furent pas des centres de peuplement. Paysans et artisans s'installent alors autour des granges monastiques, exploitations agricoles où peinent les frères convers. Elles deviennent fréquemment les noyaux de futurs villages. Paradoxalement, ces communautés solitaires et ascétiques de cisterciens, de chanoines réguliers ou de chartreux, de commanderies de Templiers attirent à elles la générosité des fidèles.

Les seigneurs ecclésiastiques qui vivent dans le siècle et s'intègrent parfaitement dans la société féodale ont reçu des terres à ne savoir parfois qu'en faire. D'autant que ces terres échappent aux partages de succession si préjudiciables à la propriété laïque. Si l'Eglise concède une partie de ses biens à des alliés, membres de grandes familles dont elle veut s'assurer la protection ou les faveurs, l'étendue des domaines lui pose quand même un difficile problème de gestion. Le grand propriétaire ecclésiastique ne se distingue guère du grand propriétaire laïc. C'est un seigneur

féodal qui perçoit la dîme et toutes les redevances qui lui sont dues. Il a sous ses ordres de nombreux dépendants de tout rang, des vassaux militaires indispensables à la garde de si gros biens, des serfs et des manants.

Comme le roi et ses dignitaires, le prélat se déplace de domaine en domaine. Dans chacun d'eux il dispose d'une confortable résidence qu'il trouve prudent de fortifier. Les temps sont troubles. Au cours du XII<sup>e</sup> siècle, l'abbé Suger entreprend la fortification des domaines de Saint-Denis. A Guillerval, il fait ceindre sa demeure d'un mur de bonnes dimensions. Il transforme Toury en place forte permanente, en l'entourant de palissades, élevant une tour sur la porte et équipant les bâtiments de dispositifs de tir. Le prélat en voyage est reçu dans sa demeure avec toute la pompe requise. Il s'y installe avec sa suite et sa cavalerie, procède à une scrupuleuse inspection, donne longuement ses consignes aux intendants, puis vide les greniers et les celliers !

Quand Paris deviendra une très grande ville, presque une capitale, les chefs de l'Eglise ne manqueront pas d'y acquérir une demeure. L'archevêque de Reims achète en 1222 une maison près du Louvre et, en 1280, un hôtel rue du Paon, sur la rive gauche. L'archevêque de Sens élit une maison près du quai des Célestins, celui de Rouen un manoir. Les évêques d'Auxerre, d'Orléans et de Chartres choisissent de s'établir à proximité du quartier Latin. Comment la riche Eglise du Moyen Age parvient-elle donc à concilier la réalité de sa fortune avec la doctrine chrétienne, qui glorifie la pauvreté et le partage, le détachement des biens terrestres et dénonce le danger des richesses ?

Aux premiers siècles de notre ère, l'apologiste Tertullien exalte la propriété commune des chrétiens face à la propriété privée des païens : « *Nous mettons tout en*



*commun à l'exception de nos femmes. Chez vous, au contraire, c'est la seule chose qui soit commune.* » Saint Jean Chrysostome (vers 340-407) se défend de l'afflux constant de dons et s'écrie : « *Gardez ces propriétés et leurs gestions et ne nous obligez pas à appliquer notre esprit et notre temps à ces sortes de soucis !* » Saint Augustin tient le même langage mais admet la propriété privée, l'or et l'argent, si on en fait bon usage. Saint François d'Assise (vers 1182-1226), fils d'un riche marchand, rompt avec le monde et s'entoure de disciples voués comme lui à la pauvreté évangélique. L'ordre des Franciscains, qu'il crée, n'a à l'origine ni patrimoine, ni juridiction, ni honneurs, ni privilèges. Mais le flot d'offrandes, de legs pieux, de fondations va poser à ses communautés de graves problèmes, comme à tous les ordres mendiants, qui, malgré l'adhésion au principe de la stricte pauvreté, sont comblés de faveurs. Difficile d'échapper à l'état de propriétaire ! D'autant que Saint Thomas d'Aquin va justifier la propriété privée en ces termes : « *Chacun donne des soins plus attentifs à la gestion de ce qui lui appartient en propre qu'il ne donnerait à un bien commun à tous, ou à plusieurs...* »

Propriété soit, mais profit ? L'Eglise l'interdit, comme elle condamne le prêt à intérêt et défend la pratique du commerce aux religieux. Il faut produire pour vivre et pour faire vivre les personnes à charge, produire donc pour sa seule subsistance. Si l'on produit plus qu'il n'est nécessaire, il faut dépenser les surplus. L'ensemble des revenus est immédiatement utilisé pour la subsistance des clercs, le service du culte, la charité, la construction ou la réparation des bâtiments.

Mais si le profit et le prêt à intérêt constituent un péché mortel aux yeux de l'Eglise, il en va tout autrement

de l'intérêt immobilier, de la location des terres ou des maisons. De plus, au XIII<sup>e</sup> siècle, le système de la rente se généralise : c'est un instrument de crédit qui permet de tourner l'interdiction du prêt à intérêt et fournit des investissements très profitables aux riches. Le propriétaire constitue sur sa terre ou sa maison une rente, c'est-à-dire qu'il en transfère la possession et la jouissance à un tiers — à vie ou à perpétuité — moyennant le paiement d'un revenu annuel soumis à un taux de 5 à 9 %. Ces rentes peuvent s'acheter et se vendre. Le propriétaire d'une maison ou d'une terre qui vend une rente reçoit un capital : c'est le prix de vente qui, progressivement, rembourse le capital et verse des intérêts à celui qui avait avancé l'argent en achetant la rente. (Au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, les promoteurs immobiliers inventeront, sur le même principe, la location avec promesse de vente...) La valeur de la maison ou du sol garantit la transaction.

L'Eglise, premier propriétaire foncier de France, bénéficie elle aussi du produit de ses rentes dans les campagnes et les villes. Chapitres urbains, évêques, curés sont de gros propriétaires d'immeubles bâtis à usage d'habitation, de terrains à bâtir ou de jardins. Ils constituent, en général, la principale puissance foncière, immobilière et financière de la cité, où ils sont déjà, traditionnellement, omniprésents sur les plans spirituel, intellectuel, voire politique. Vers 1290, la population ecclésiastique de Reims, ville du sacre royal, représente 12 % de la population globale ! Le chapitre de sa cathédrale, premier propriétaire de Reims, possède aussi de nombreux domaines dans les Ardennes, dont les dix-sept villages des Pôtées par exemple. A Rouen, Saint-Ouen dispose au XIII<sup>e</sup> siècle de biens dans onze paroisses et pratique une politique de mise

en valeur systématique des quartiers en cours d'urbanisation dont il est propriétaire. Quant au chapitre de la cathédrale, il se porte acquéreur de 35 % des rentes disponibles sur le marché.

Pendant les conflits de la guerre de Cent Ans et les ravages de la peste noire, les revenus fonciers des monastères sont affectés, mais ces derniers voient cependant affluer dans leurs coffres le produit massif des largesses et des inquiétudes testamentaires. Dans les cités appauvries, ils détiennent d'insolentes richesses. A Grenoble, vers 1450, un tiers de la ville appartient à l'Eglise, plus encore à Vienne, Romans ou Rodez.

Contre vents et marées de l'Histoire, des siècles durant, l'Eglise restera propriétaire de ses biens immenses. Et ce n'est qu'à la Révolution que son « royaume » se verra infliger d'irréparables outrages.

envisageant une politique de mise en valeur des terres de la cathédrale. On ne peut pas dire que les évêques de Reims aient été des propriétaires fonciers de premier ordre. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les Ardennes, comme les évêques de Metz ou de Toul. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les pays de la vallée de la Marne, comme les évêques de Laon ou de Soissons. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les pays de la vallée de l'Aisne, comme les évêques de Noyon ou de Compiègne. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les pays de la vallée de la Seine, comme les évêques de Paris ou de Amiens. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les pays de la vallée de la Loire, comme les évêques de Bourges ou de Clermont. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les pays de la vallée de la Garonne, comme les évêques de Toulouse ou de Auch. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les pays de la vallée de la Dordogne, comme les évêques de Périgueux ou de Limoges. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les pays de la vallée de la Gironde, comme les évêques de Bordeaux ou de Bayonne. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les pays de la vallée de la Garonne, comme les évêques de Toulouse ou de Auch. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les pays de la vallée de la Dordogne, comme les évêques de Périgueux ou de Limoges. Ils ne possédaient pas de grands domaines dans les pays de la vallée de la Gironde, comme les évêques de Bordeaux ou de Bayonne.

L'église, premier propriétaire foncier de France, bénéficie elle-même de la moitié des rentes dans les campagnes et les villes. Chapitre urbain, évêques, curés sont de gros propriétaires d'immeubles bâtis à usage d'habitation, de terrains à bâtir ou de jardins. De constitution, en général, la principale puissance foncière, immobilière et financière de la cité, où ils sont déjà, traditionnellement, omniprésents sur les plans spirituel, intellectuel, voire politique. Vers 1290, la population ecclésiastique de Reims, ville du sacre royal, représente 12 % de la population globale ! Le chapitre de sa cathédrale, premier propriétaire de Reims, possède aussi de nombreux domaines dans les Ardennes, dont les dix-sept villages des Pôtes par exemple. A Rouen, Saint-Ouen dispose au XIII<sup>e</sup> siècle de biens dans onze paroisses et pratique une politique de mise

### III

#### SIRE JEHAN BOINEBROKE : UN PATRICIEN DU XIII<sup>e</sup> SIECLE

C'est assurément parce que la noirceur de son âme assombrit le soir de sa vie que sire Jehan Boinebroke, marchand drapier en la cité de Douai, décide d'ajouter à son testament une clause dans laquelle il commande à ses héritiers de faire réparation aux personnes qu'il a lésées durant son existence.

Lorsque Jehan Boinebroke est rappelé à Dieu, ou au diable, en 1286, certaines de ses victimes se présentent devant les exécuteurs testamentaires pour faire valoir leur bon droit. Avec hésitation. Le souvenir de ce puissant personnage continue de les terroriser, même après sa mort. Le texte des réclamations a été miraculeusement conservé et exploité par G. Espinas. Il dévoile une partie de la vie d'un patricien de la fin du XIII<sup>e</sup> siècle, échevin, négociant et grand propriétaire.

Sire Jehan possède dans la ville basse de Douai, sur la rive droite de la Scarpe, une habitation personnelle, dont il a fait le siège administratif de sa florissante entreprise de drap. C'est là qu'il installe son bureau, qu'il traite ses affaires, qu'il bâtit un dépôt dans lequel s'empilent laines brutes et teintures et des étoffes prêtes à la vente et aux expéditions. Derrière sa maison, au-delà d'une dérivation de la rivière, s'élève son atelier de teinturerie, et plus bas, dans la même rue des Foulons, l'atelier de tendage. Sans

doute trouve-t-on à proximité quelques-uns des immeubles et des échoppes dont le drapier est propriétaire. D'autres bâtiments ont été acquis dans la partie haute de Douai, sur le plateau qui mène vers Cambrai, aux portes de la ville, mais c'est déjà la banlieue. A l'intérieur de la cité encore champêtre, Boinebroke possède des terrains non bâtis, des jardins et des granges.

En homme d'affaires avisé, sire Jehan investit ses capitaux dans la campagne proche ou lointaine : une maison de plaisance et des terres près du village de Sin-le-Noble, d'autres terres dans l'Ostrevent, dans un rayon de cinq à six kilomètres de Douai. Cette région riche en blé utilise sans doute le port fluvial dont s'est déjà doté Douai pour l'expédition des céréales par la Scarpe vers les pays du Nord. On peut supposer que notre négociant produit lui aussi du blé dans ses champs. En l'an de l'Incarnation 1279, au mois de janvier, Boinebroke achète à un certain seigneur de Le Plaigne, pour l'offrir ensuite à son fils aîné, un manoir avec sa terre cultivable, domaine sis à Hélesmes, à une vingtaine de kilomètres de Douai. L'affaire se conclut par-devant deux échevins pour la rondelette somme de 777 livres tournois, quittance faisant foi. Bien que la monnaie tournois (frappée à Tours) vaille un quart de moins que la monnaie parisienne (frappée à Paris), le vendeur n'est point perdant. Loin de sa ville de résidence, Boinebroke dispose enfin à Amiens d'une propriété qui lui sert probablement d'étape sur la route de Paris, où le marchand se rend pour son commerce.

Le patricien est un propriétaire détestable, soucieux uniquement de son propre intérêt, quitte à léser ceux de son prochain. Une femme de Douai lui fait remarquer, un jour, que les travaux exécutés dans une maison contiguë à la

sienne ont gravement endommagé cette dernière : « *Tais-toi ! rétorque-t-il. Le bruit que tu fais ne vaut pas le prix du dommage !* » L'affaire en reste là. Une autre fois, il déplace une pierre qui devait le gêner mais détourne ainsi, et il s'en moque, le cours de l'eau passant dans une propriété voisine. Mieux encore : il s'approprie purement et simplement un bien appartenant au sien, où il fait abattre un mur, percer une porte, enlever une partie de la charpente d'une grange dont l'accès lui est ainsi facilité. Cet aménagement durera jusqu'à sa mort, sans que personne n'y puisse rien changer.

Un beau matin, Boinebroke décide, par économie, de couvrir l'une de ses maisons de chaume, au lieu d'y poser de la tuile comme l'exigent les règlements édictés contre les incendies. Il confie le travail à un couvreur et lui promet le remboursement de l'amende, à laquelle ce dernier, curieusement — et non pas lui, le propriétaire —, sera peut-être condamné par les inspecteurs urbains des propriétés. Ce qui ne manque pas d'arriver... Lorsque le jugement est prononcé, l'ouvrier doit payer et, on s'en doute, le riche marchand ne lui rendra jamais son argent.

Pour ce grand bourgeois, chef d'une des premières familles de la cité, élu neuf fois échevin, la force prime sur le droit. Plus encore que ses voisins, ses locataires auront à subir ses abus de pouvoir répétés : hausses de loyer sans motifs déclarés, relogements arbitraires accompagnés d'un doublement du bail pour des maisons qui ne valent pas le quart du loyer réclamé... Certains d'entre eux se trouvent dans une situation précaire, d'autant que leur bailleur est parfois aussi leur employeur.

Boinebroke est plus marchand que producteur. Sans doute élève-t-il des moutons dans ses propriétés rurales,



Claude Thibault anime une société de communication spécialisée dans l'urbanisme, la construction et l'immobilier. Sa passion pour l'étude de l'habitat s'exprime ici autant avec la rigueur de l'historien qu'avec la spontanéité du journaliste. C'est le neuvième ouvrage qu'il consacre à ce sujet.

La grande Histoire de la propriété à travers ses petites histoires : c'est l'ambition de ce récit, où l'on voit François I<sup>er</sup> fixer lui-même les dimensions des tombereaux qui transporteront les gravats des masures qu'il fait abattre, où Sully et Richelieu laissent leur fortune dans la construction d'utopiques villes nouvelles, où Haussmann transforme une capitale en la ruinant, où depuis 180 ans la même agence immobilière parisienne vend ses appartements à des investisseurs privilégiés. Emergeront toujours de flamboyants promoteurs qui autrefois venaient à la Cour en grand équipage et donnaient des fêtes somptueuses, qui se déplacent aujourd'hui en hélicoptère de château en château. Toutes les époques ont connu les spoliations foncières, les constructions inachevées et les batailles entre propriétaires et locataires. Dans cet ouvrage qui fourmille aussi d'anecdotes sur les promoteurs actuels, sur l'art de construire avec ou sans règlements, sur la constitution rapide et la perte encore plus rapide de fortunes immobilières considérables, le lecteur découvrira comment la publicité, le crédit et les aspirations des jeunes cadres de la fin de notre XX<sup>e</sup> siècle ont transformé les notions de propriété et de qualité du logement.



ISBN 2-912640-00-8

Couverture Paul Bertrand



140 F. T.T.C.



Participant d'une démarche de transmission de fictions ou de savoirs rendus difficiles d'accès par le temps, cette édition numérique redonne vie à une œuvre existant jusqu'alors uniquement sur un support imprimé, conformément à la loi n° 2012-287 du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à l'exploitation des Livres Indisponibles du XX<sup>e</sup> siècle.

Cette édition numérique a été réalisée à partir d'un support physique parfois ancien conservé au sein des collections de la Bibliothèque nationale de France, notamment au titre du dépôt légal. Elle peut donc reproduire, au-delà du texte lui-même, des éléments propres à l'exemplaire qui a servi à la numérisation.

Cette édition numérique a été fabriquée par la société FeniXX au format PDF.

La couverture reproduit celle du livre original conservé au sein des collections de la Bibliothèque nationale de France, notamment au titre du dépôt légal.

\*

La société FeniXX diffuse cette édition numérique en vertu d'une licence confiée par la Sofia – Société Française des Intérêts des Auteurs de l'Écrit – dans le cadre de la loi n° 2012-287 du 1<sup>er</sup> mars 2012.

Avec le soutien du

