

ESSAI D'UTILISATION METHODIQUE DES DONNEES DE  
L'ANCIEN CADASTRE : L'EVOLUTION DE LA PROPRIETE FONCIERE  
AGRICOLE A LA COTE-SAINT-ANDRE (1834-1914).

Mémoire de Maîtrise effectué sous la direction de M. G. GARRIER,  
par Monsieur Jean-Louis BOULLU. \*

Alors que nous pensions tout d'abord étudier la vie rurale dans une commune du Bas-Dauphiné, La Côte-Saint-André, notre recherche a pris une orientation plus précise lorsque nous avons songé à la possibilité de procéder à une étude approfondie de la répartition de la propriété foncière et de son évolution au cours du XIXe siècle dans le cadre de cette commune. La source fondamentale de notre travail devenait donc le cadastre parcellaire ordonné par le décret napoléonien de 1807. A La Côte-Saint-André, ce document dépeint la situation de la propriété foncière dans cette commune en 1834 et son évolution jusqu'en 1914. Mettant à profit le cadre restreint de notre étude, nous nous sommes appliqué à utiliser méthodiquement les données de cet "ancien cadastre". C'est donc dans une optique expérimentale ayant une portée plus générale, que s'insère cette étude de la répartition de la propriété foncière agricole à La Côte-Saint-André à l'origine du cadastre, et de son évolution pendant les quatre-vingts années qu'y couvre l'ancien cadastre.

---

\* Soutenu en décembre 1974 (jury : MM. Garrier et Goujon), ce mémoire a obtenu la mention Très Bien et les félicitations d'un jury, impressionné par l'énormité du travail fourni (un fichier "central" de 5 842 cotes foncières et cinq fichiers "secondaires" pour les coupes !) et la précision statistique des résultats.

## I - Méthodologie : de la matrice cadastrale aux coupes.

Malgré des difficultés techniques, il est possible de suivre, dans le détail, l'évolution d'une cote foncière déterminée. Certes, dans sa thèse complémentaire, M. Vigier a-t-il expérimenté la méthode pour un certain nombre de grosses cotes dans le cadre des cinq départements de la région alpine (1). Au niveau d'une commune, l'analyse doit être plus fine et porter sur la totalité des propriétés (2) ; le seul moyen de suivre avec précision le mouvement de la propriété est alors l'établissement de fiches individuelles pour l'ensemble des cotes afin de pouvoir procéder à des coupes dans le cadastre aux dates voulues. Mais cette analyse se complique si, par delà la propriété foncière totale, on veut atteindre la seule propriété foncière agricole.

### A - La distinction entre propriété foncière totale et propriété foncière agricole.

La matrice originelle confond dans ses folios les propriétés bâties et non bâties. Ceci entraîne des conséquences à la fois sur le nombre des propriétaires fonciers et sur les contenances et revenus cadastraux.

Ainsi, la mention de la propriété bâtie accroît le nombre des petits propriétaires ; en effet, parmi ceux-ci, nombreux sont ceux qui, ne possédant qu'une "maison" avec "sol" ou "sol et cour" et, éventuellement, "jardin", n'ont aucun rapport avec le travail de la terre, ni comme exploitants ni comme propriétaires. Cette confusion a de moins grandes conséquences sur les contenances cadastrales, étant donnée la faible superficie occupée par les propriétés bâties. Mais

---

(1) Ph. Vigier, Essai sur la répartition de la propriété foncière dans la région alpine. Son évolution des origines du cadastre à la fin du Second Empire. Paris, S.E.V.P.E.N., 1963, 275 p.

(2) Cf. J. Poperen, "Méthode d'utilisation des données du cadastre et de l'enregistrement pour l'histoire sociale rurale (1865-1921)", Actes du 87e Congrès national de la Société de Démographie, 1962, Genève. "Histoire moderne et contemporaine", t. 1, p. 100.

sa répercussion sur les revenus cadastraux est beaucoup plus importante (3).

Il est donc nécessaire d'établir une distinction entre propriété foncière totale et propriété foncière agricole. La propriété totale comprendra l'ensemble de la contenance et du revenu cadastral de la cote considérée. Pour obtenir la propriété foncière agricole - que, pour plus de commodité, nous appellerons "propriété exploitable" - il suffira de déduire de la propriété totale tout ce qui concerne la propriété bâtie (revenus afférents aux propriétés bâties proprement dites - "maisons" (4) -, contenance et revenus afférents aux "sols et cours") ainsi que les contenance et revenus afférents aux "jardins". C'est cette propriété exploitable qui fera alors l'objet essentiel de notre étude.

#### B - Elaboration de la fiche de dépouillement et constitution du fichier.

Nous avons ainsi élaboré un type de fiche de dépouillement pour chaque cote foncière mettant en parallèle évolution de la propriété totale et évolution de la propriété exploitable (5).

Pour transcrire sur la fiche les renseignements qui nous intéressent concernant une cote donnée (6), il faut, après avoir relevé le numéro du folio, porter sur le côté gauche de la fiche toutes les indications concernant le propriétaire ou les propriétaires successifs (rubrique "Noms, prénoms, profession et demeure...") ainsi que la date d'accession à la propriété. Puis sous la rubrique "Propriété totale", on relève les chiffres totaux successifs, résultat des diverses mutations, collationnés dans les colonnes réservées à cet effet ("Contenance imposable totale" et "Revenu total"). Mais la mention des dates correspondant à chacune des récapitulations n'étant pas faite, il faut, à partir du détail des mutations, chaque muta-

(3) Cf. Ph. Vigier, op. cit., p. 48 et p. 51.

(4) En 1834, le revenu imposable des propriétés bâties cotoises s'élève à 30 505 F. soit 20 % du revenu imposable total (152 447 F.).

(5) Cf. la figure n° II a.

(6) Cf. la première cote du f° 39 (fig. n° I) et sa transcription (fig. n° II b)

tion portant indication de la date, rétablir la date correspondant à la variation des totaux de la contenance et du revenu cadastraux. L'évolution de la propriété totale étant établie, il faut ensuite, toujours à partir du détail des mutations, en distinguer la propriété exploitable ("Propriété expl. ").

Afin d'éviter tout risque d'oubli ou d'erreur, le dépouillement exhaustif de la matrice a été entrepris folio par folio et non dans l'ordre d'apparition chronologique des cotes (7). Le résultat en est un fichier de 5 482 fiches correspondant aux 5 482 cotes foncières que contient l'ancienne matrice cadastrale de La Côte-Saint-André (soit une moyenne de près de deux cotes par folio). C'est alors seulement qu'il est possible de procéder à des coupes dans ce fichier, c'est-à-dire à l'analyse de la propriété exploitable à plusieurs dates jalonnant la période couverte par l'ancien cadastre à La Côte-Saint-André.

### C - La méthode des coupes.

Les dates choisies pour effectuer ces coupes l'ont été en fonction de critères principalement techniques : 1836, 1856, 1876, 1896, 1911 sont des dates s'insérant bien dans la période étudiée ; leur espacement nous a semblé optimal. Elles ont surtout été adoptées pour leur concordance avec les dates de recensements quinquennaux du XIXe siècle, ce qui permet d'éventuelles comparaisons avec l'évolution de la population et avec les listes nominatives, lorsque celles-ci sont conservées. Le classement des fiches des propriétaires à chacune des "dates-coupes" s'effectue selon deux critères : la résidence et la contenance.

On distingue les propriétaires résidents et les propriétaires forains. Ceux-ci se répartissent en plusieurs catégories et sous-catégories, la principale étant celle des propriétaires résidant dans les communes voisines, que M. Garrier désigne par le terme de propriété "vicinale" (8).

---

(7) Cf. le numérotage des fiches de dépouillement des cotes du f° 39 (fig. n° 11

Les cotes sont ensuite rangées par catégories de contenances. Nous avons distingué les catégories suivantes : cotes de moins de 10 ares, de 10 à 20, 20 à 30... , 90 ares à 1 ha, cotes de 1 à 1,5 ha, 1,5 à 2 ha, 2 à 3 ha... , 9 à 10 ha, 10 à 15 ha, 15 à 20 ha, 20 à 25 ha, 25 à 30 ha, 30 à 35 ha, etc... Etant donné leur nombre, ces catégories ne présentent un réel intérêt statistique que lorsqu'elles s'appliquent à un nombre suffisant de cotes. C'est pourquoi, dans les tableaux faisant intervenir la propriété foraine, nous les avons regroupées dans les sept catégories suivantes : cotes de moins de 10 ares, de 10 à 50 ares, 50 ares à 1 ha, 1 à 5 ha, 5 à 10 ha, 10 à 20 ha, et plus de 20 ha.

Reste le revenu cadastral. Ce sont surtout des raisons techniques, la nécessité de procéder à une troisième manipulation des fiches pour chaque coupe, qui se sont opposées, malgré son intérêt, à une classification des propriétés d'après leur revenu cadastral. Nous avons donc décidé de ne tenir compte ici des revenus cadastraux que comme un élément "correctif" du classement par catégories de contenances : à la contenance totale des cotes de moins de 10 ares correspond un revenu cadastral de ... F., etc. Mais, utilisé ainsi, ce critère perd alors beaucoup de son intérêt.

Conservant donc uniquement le classement par catégories de résidence des propriétaires et de contenances des cotes foncières comme base de nos coupes dans l'ancien cadastre de La Côte-Saint-André, nous avons alors pu dresser les tableaux de la répartition de la propriété exploitable dans cette commune en 1836, 1856, 1876, 1896 et 1911, d'une part pour l'ensemble des propriétaires, résidents et forains, d'autre part, d'une façon plus détaillée, entre propriétaires résidents.

## II. La propriété exploitable à La Côte-Saint-André (1834-1914)

### A - Répartition à l'origine du cadastre.

Lors de la rédaction de la matrice cadastrale de La Côte-Saint-André (1834), 2 344 des 2 685 ha de propriété exploitable que compte la commune sont

occupés par les "terres labourables" (2 117 ha) et par les "terres plantées" (vignes, vergers) - tous terrains affectés d'un fort revenu cadastral -, dans un terroir qui n'est entièrement approprié qu'en 1847.

A la lecture des résultats de la coupe de 1836 et bien que seule entre ici en ligne de compte la propriété exploitable, on est surtout impressionné par l'exigüité des cotes : les 1 255 cotes de ce chef-lieu d'un canton "essentiellement agricole" (Enquête de 1848) détiennent en moyenne 2,13 ha = 94 F. Les six cotes supérieures à 30 ha (et inférieures à 50 ha) ne représentent que 8,3 % du terroir communal. Le reste de la propriété exploitable relève de la moyenne et de la petite propriété. Les 33 cotes comprises entre 10 et 30 ha détiennent 19,2 % du terroir, alors que 84 cotes entre 5 et 10 ha en possèdent 22,3 %. Quant aux 1 132 propriétaires de moins de 5 ha (90 % des propriétaires), ils occupent 50,1 % de la superficie exploitable de la commune.

874 cotes (69,6 %) ont trait aux propriétaires cotois ; ceux-ci détiennent 2 141 ha - soit 79,8 % de la superficie exploitable - ce qui représente un revenu cadastral de 94 987 F. - 80,2 % du revenu correspondant -. Les cotes "vicinales" détiennent plus des deux tiers de la superficie restante. 95 % de l'étendue agricole se trouve ainsi répartie entre les propriétaires résidents et ceux domiciliés dans les communes immédiatement voisines.

La médiocrité des revenus tirés des sols de cette plaine du Bas-Dauphiné, la Bièvre, explique que les capitaux extérieurs, dauphinois ou lyonnais, n'aient pas tenté de s'y établir en concurrence avec la masse des paysans qui, du XVe siècle à la Révolution, s'étaient approprié, depuis le coteau et en la défrichant totalement, l'immense forêt de Bièvre qui, jusqu'au milieu du XVIe siècle, occupait le fond de l'ancienne vallée glaciaire (9). La répartition de la propriété-

---

(9) Cf. L. Champier, "Le défrichement de la forêt de Bièvre (Bas-Dauphiné). Essai d'interprétation d'un type de terroir méridional", Revue de Géographie de Lyon, t. XXVII, 1952/4, pp. 436-450.

té exploitable entre propriétaires côtois et propriétaires vicinaux en 1836 montre, en Bièvre, un net empiètement du cadre agraire des communes voisines sur le vaste cadre administratif de La Côte-Saint-André. De ce cadre administratif, qui est celui du cadastre, il importe donc de dégager le cadre agraire côtois proprement dit, seul cadre vraiment homogène, dans une région avant tout agricole. Cette situation initiale ne connaissant pas de très sensibles modifications au cours de la période couverte par l'ancien cadastre, ce cadre agraire sera la base fondamentale de l'étude de l'évolution de la répartition de la propriété exploitable.

#### B - Evolution de la répartition dans le cadre agraire côtois.

##### 1) Le problème de la répartition des propriétés suivant leur importance.

Pour l'étude de la répartition de la propriété exploitable à l'origine du cadastre, nous avons adopté les mêmes limites à la petite, à la moyenne et à la grande propriété que celles choisies par M. Vigier pour la région naturelle du bas-pays dont fait partie La Côte-Saint-André (10). Mais l'adoption de limites arbitraires pour une comparaison de la répartition de la propriété à intervalles réguliers risque de fausser cette comparaison. C'est pourquoi, mettant à profit le nombre important de catégories de contenances retenues et le cadre agraire côtois tel que nous l'avons dégagé, nous avons cherché à déterminer plus précisément des groupes de cotes ayant une certaine homogénéité dans leur évolution.

Trois ensembles de cotes ont ainsi pu être retenus. L'évolution de l'ensemble des cotes inférieures à 4 ha nous est en effet apparue très différente de celle du groupe de cotes supérieur qui va de 4 à 25 ha et qui, quant à lui, se différencie nettement du groupe des cotes supérieures à 25 ha.

Si l'on ne peut véritablement parler d'un bouleversement des structures agraires à La Côte-Saint-André, deux phases principales peuvent cependant être distinguées.

(10) Cf. Ph. Vigier, op. cit., p. 45 et pp. 65-72.

2) 1836 - 1856 - 1876 : l'accentuation du morcellement.

Pour ces trois coupes, l'accroissement du nombre des cotes des propriétaires résidants a uniquement profité aux petites cotes, inférieures à 4 ha, et en particulier aux très petites cotes, inférieures à 1 ha ; les 731 cotes inférieures à 4 ha représentant 38,2 % du terroir considéré en 1836 sont devenues 926 en 1876 (= 43,5 %). La progression s'est faite aux dépens des cotes comprises entre 4 et 10 ha : celles-ci ne sont plus que 83 détenant 24,2 du terroir (contre respectivement 108 et 31,3 % en 1836). Cette régression s'est effectuée essentiellement entre 1836 et 1856, et c'est ici le seul groupe éprouvé. En effet, la situation des autres cotes moyennes (comprises entre 10 et 25 ha) reste stable (elles sont 27 en 1836, 24 en 1856, 27 en 1876), de même que celle des "grosses cotes", supérieures à 25 ha, dont le nombre reste inchangé à chacune des trois coupes (huit) - comme d'ailleurs celui des grosses cotes foraines (deux) -.

C'est jusqu'à la période de dépression économique - particulièrement sensible dans le domaine agricole - qu'a traversée la région alpine de 1846 à 1852 que le mouvement de morcellement a connu sa plus grande ampleur aux dépens de la moyenne propriété. Même si l'on ne tient pas compte des 344 propriétaires détenant moins de 1/2 ha de propriété exploitable, il reste encore à La Côte 557 petits propriétaires détenant de 1/2 à 4 ha en 1856 (contre 480 en 1836). La prolifération de ces petits propriétaires qui doivent pourtant tirer l'essentiel de leurs revenus de la terre ne fait qu'accroître leur dépendance à l'égard d'autrui.

Dans le contexte de dispersion du travail industriel dans le milieu rural du Bas-Dauphiné sous le Second Empire, ainsi que de l'élévation des salaires des travailleurs agricoles, l'accession à la propriété de petites gens achetant quelque parcelle est ensuite pour beaucoup dans le morcellement de la propriété. Les partages successoraux semblent jouer un rôle assez secondaire : la natalité tombe en dessous de 18/‰ et beaucoup de familles paysannes n'ont qu'un enfant. Le morcellement parvient ainsi à son faite à notre coupe de 1876, date à laquelle on



trouve 392 propriétaires cotois détenant moins d'un demi-hectare.

3). 1896 - 1911 : une tendance à la concentration.

Même si l'on ne tient pas compte des 347 propriétaires en 1896 et des 323 propriétaires en 1911 détenant moins d'un demi hectare, les propriétaires cotois sont encore 614 en 1896, et 508 en 1911. Parmi ceux-ci, 485 détiennent de 50 ares à 4 ha en 1896 : ils sont 373 en 1911.

Certes cette prépondérance numérique des petites cotes exprime-t-elle toujours une donnée sociale importante ; mais c'est le net renforcement de la moyenne propriété qui est le fait majeur de cette seconde phase. Il revêt en effet surtout la forme d'investissements paysans au détriment de la petite et de la grande propriété. La prépondérance que reprend, en contenance, la moyenne propriété - en 1911 les 133 cotes comprises entre 4 et 25 ha possèdent 1 091 ha soit 60 % du terroir considéré - est ici l'indice de la tendance à un nouvel équilibre, plus économiquement viable, dont l'exode rural est l'illustration : la population cotoise décroît régulièrement de plus de 900 unités entre 1876 et 1911 (3 378 habitants en 1911).

Quant à la grande propriété, sa part de la superficie exploitable est faible et relativement stable au cours de la première période (elle atteint 15 % en 1876) ; sans aller jusqu'à disparaître, elle connaît ensuite un sensible affaiblissement non seulement par achat, mais également par partage. Ce qui reste de la grande propriété est alors essentiellement caractérisé par les possessions des membres de la famille Rocher, célèbres fabricants de liqueurs cotois : en 1911, ils sont deux, l'un détenant 46 ha, et l'autre 55. Par ce lent et paisible mouvement de bascule, l'axe d'équilibre des structures foncières s'est donc déplacé vers la moyenne propriété paysanne en faire-valoir direct : la stabilité politique, comme l'a montré P. Barral, correspond à cette grande stabilité foncière d'une démocratie rurale de petits et de moyens propriétaires indépendants.

207

NOMS, PRENOMS, PROFESSION ET SERVICES des Propriétaires et Usufructuaires.	ANNÉE de la muta- tion.	de la pos- sion.	INDICATION			CONTRIBUTION IMMOBILIERE				REVENU				FOLIOS	
			de N <sup>o</sup> du plan.	des cases ou lieux dits.	de la nature de la propriété.	par Parcelle.		TOTAL.	C. R. S. E. N.	par Parcelle.		TOTAL.	de la section dont l'impôt est payé par articles versés au bureau.		
						fac.	ar.			c.	re.		c.	fr.	c.
1. <i>De la Roche</i>	1846	u	478	La Roche	1/2	10	50	1	30	180	545	60	175		
2. <i>De la Roche</i>	1851	h	100	La Roche	1/2	10	50	2	30	30	311	25	150		
3. <i>De la Roche</i>	1851	u	100	La Roche	1/2	10	50	1	2	100	60	210	60		
4. <i>De la Roche</i>	1852	e	478	La Roche	Maison	1/2	10	50	1	17	50	155	40	120	
5. <i>De la Roche</i>	1852	u	478	La Roche	1/2	10	50	1	2	10	50	157	40	120	
6. <i>De la Roche</i>	1848	u	478	La Roche	1/2	10	50	3	9	95	120	30	150		
7. <i>De la Roche</i>	1852	u	478	La Roche	1/2	10	50	3	26	50	26	20	150		
8. <i>De la Roche</i>	1852	u	1222	La Roche	1/2	10	50	3	6	60	60	30	150		
9. <i>De la Roche</i>	1851	e	185	La Roche	1/2	10	50	1	1	10	10	30	150		
10. <i>De la Roche</i>	1853	u	185	La Roche	1/2	10	50	1	1	10	10	30	150		
11. <i>De la Roche</i>	1856	e	185	La Roche	1/2	10	50	1	1	10	10	30	150		
12. <i>De la Roche</i>	1856	u	185	La Roche	1/2	10	50	1	1	10	10	30	150		
13. <i>De la Roche</i>	1853	e	185	La Roche	1/2	10	50	1	1	10	10	30	150		
14. <i>De la Roche</i>	1853	e	185	La Roche	1/2	10	50	1	1	10	10	30	150		
15. <i>De la Roche</i>	1853	e	185	La Roche	1/2	10	50	1	1	10	10	30	150		
16. <i>De la Roche</i>	1853	e	185	La Roche	1/2	10	50	1	1	10	10	30	150		
17. <i>De la Roche</i>	1853	e	185	La Roche	1/2	10	50	1	1	10	10	30	150		

15	<i>Chouard Jean Baptiste</i>		1889	D-93	Canier	terre	34.87	34.87	0	13.98	13.98	219.75	
10	<i>Domestique à Rouanne</i>												
24	<i>Benin Joseph Thomas à Cédrons</i>	A	1876	113/2	Terre rouge	Nigre	01.32	133/70	3.4	15.6	63/75	233.9	
15				1843	"	"	29.00		2.3	18.60			
10				C	1831	Orme Bellec	terre	15.20		2.3	20.20		
5					1880	"	"	22.12		2	20.7		
0					1852	"	"	16.70		2	18.68		

Fig. N° I.- Un folio de la matrice cadastrale  
de La Côte-Saint-André (f° 39).



102. Folios 39 2

PROPRIETE EXPL.				PROPRIETE TOTALE			
Année	Contenance		Revenu	Année	Contenance		Revenu
	ha.	a.			ca.	ha.	
1889	34	87	13 95	Id <sup>e</sup>	PROP.	EXPL.	
1893							
1889	CHARVET						
	Jean-Baptiste						
	domestique						
	à Reaumont						

Fig. N° II c.- Dépouillement de la deuxième cote du f° 39.

103. Folios 39 3

PROPRIETE EXPL.				PROPRIETE TOTALE			
Année	Contenance		Revenu	Année	Contenance		Revenu
	ha.	a.			ca.	ha.	
1904	135	70	63 93	Id <sup>e</sup>	PROP.	EXPL.	
1904	BONIN Joseph						
	époux THOMAS						
	à Châbons						

Fig. N° II d.- Dépouillement de la troisième cote du f° 39.