

## “ La faute des pères ”. Fragmentation patrimoniale et représentation du déclin social

Vincent Thébault

---



**Édition électronique**

URL : <http://journals.openedition.org/ruralia/296>

ISSN : 1777-5434

**Éditeur**

Association des ruralistes français

**Édition imprimée**

Date de publication : 20 juin 2002

ISSN : 1280-374X

**Référence électronique**

Vincent Thébault, « “ La faute des pères ”. Fragmentation patrimoniale et représentation du déclin social », *Ruralia* [En ligne], 10/11 | 2002, mis en ligne le 29 janvier 2009, consulté le 20 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/ruralia/296>

---

Ce document a été généré automatiquement le 20 avril 2019.

Tous droits réservés

---

# “ La faute des pères ”. Fragmentation patrimoniale et représentation du déclin social

Vincent Thébault

---

- 1 L'effondrement de la grande propriété terrienne marque profondément l'évolution économique et sociale des campagnes françaises de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle. Le morcellement foncier a été perçu à la fois comme le signe et l'effet du déclin social de l'aristocratie et de la bourgeoisie rentière. Dans les représentations, déclin social et fragmentation patrimoniale sont associés. Les témoignages des contemporains sont nombreux et insistent sur la brutalité et l'ampleur des destructions patrimoniales : articles de presse, rapports de préfets et de procureurs généraux, ou encore enquêtes agricoles décennales. Selon Philippe Vigier, “ Le phénomène du morcellement des terres a, avant tout retenu l'attention des contemporains, et incité de nombreux juristes, hommes politiques et écrivains de cette période à s'intéresser au problème de la répartition des terres ”<sup>1</sup>. Le sous-préfet de Muret en Haute-Garonne écrit, par exemple, en 1866, “ J'ai vu s'écrouler depuis dix ans toutes les grandes fortunes territoriales, tous les grands noms ! Et...pas une terre de quelque importance aux environs de Toulouse n'appartient aujourd'hui à la famille qui la possédait depuis trois cents ans ”<sup>2</sup>. Courants néo-physiocratiques et agrariens n'hésitent pas à dramatiser la crise sociale de la bourgeoisie foncière<sup>3</sup>. De même, dans la tradition orale villageoise ou dans les récits familiaux, la mémoire de la débâcle de telle ou telle grande propriété bourgeoise ou aristocratique reste aujourd'hui encore présente. Les souvenirs de ce que fut la grande propriété abondent, souvent appuyés sur des indices paysagers d'un passé révolu, ruines de châteaux, vestiges de parcs et jardins, chapelles privées, murs d'enceinte délabrés... Cette place du déclin de la bourgeoisie foncière dans la mémoire collective est enfin alimentée par les représentations littéraires du déclassé social d'élites déchues à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>4</sup>. Au démembrement des grandes propriétés foncières correspond la ruine des propriétaires rentiers, la fin d'un monde. Mais, le processus réel de démantèlement des grandes propriétés foncières n'a jamais été exactement mesuré.

L'étude des démembrements fonciers offre un prisme patrimonial permettant d'appréhender la réalité du déclin social au XX<sup>e</sup> siècle des héritiers de l'aristocratie et de la bourgeoisie foncière du XIX<sup>e</sup> siècle. À quel rythme s'est opéré le démantèlement foncier ? À quelle mobilité sociale renvoie le processus de recomposition foncière ?

## La grande déroute des rentiers du sol

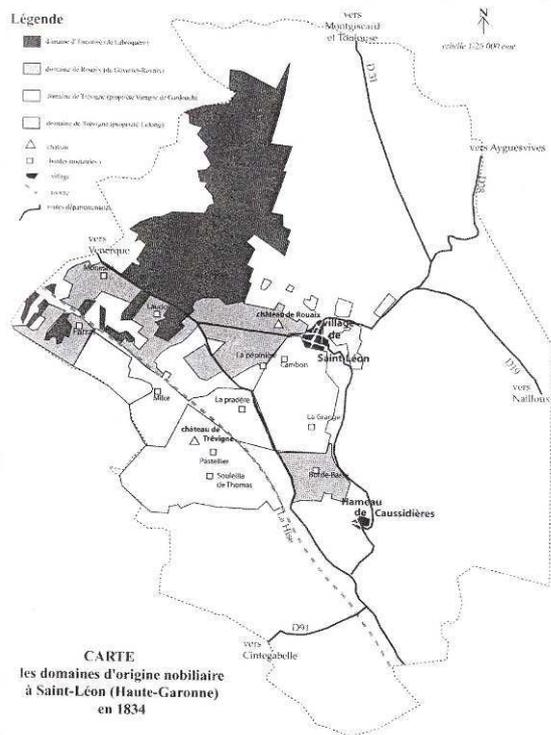
### L'ampleur du morcellement foncier

- 2 La première étape de la fragmentation patrimoniale de l'aristocratie et de la bourgeoisie foncière intervient au XIX<sup>e</sup> siècle. Pour les historiens ruralistes, la charnière du Second Empire marque l'accélération de ce processus de morcellement des grands domaines, même si la chronologie de ce mouvement foncier diffère légèrement d'une région à l'autre. Dans la région alpine, le morcellement des grands domaines au profit de la petite propriété ne date pas du Second Empire ; c'est un phénomène continu sur l'ensemble du XIX<sup>e</sup> siècle : " La période de 1826 à 1871 fut uniformément défavorable à la grande propriété dans la région alpine... la grande propriété a davantage perdu (et la petite propriété s'est plus largement diffusée) de 1822 à 1871 que durant la période révolutionnaire et impériale " <sup>5</sup>. Selon Philippe Vigier, si le morcellement de propriété atteint uniquement le grand domaine nobiliaire sous la monarchie constitutionnelle, c'est l'ensemble des grands patrimoines qui est atteint par une dépression économique généralisée entre 1846 et 1852. Le morcellement culmine ensuite sous Napoléon III. Certes, l'augmentation du nombre de cotes foncières est, en valeur relative, plus faible sous le Second Empire que pendant les 30 années précédentes : de 1852 à 1871, le taux annuel d'accroissement de cotes foncières n'est que de 0,88 %, contre 1,77 % entre 1846 et 1852, et de 1 % entre 1822 et 1848 ; ce qui signifierait un ralentissement du morcellement des propriétés. Mais si l'on raisonne en chiffres absolus, il est évident que c'est à partir de 1852 que l'accroissement du nombre de cotes foncières est le plus élevé.
- 3 Pour le Midi toulousain, la crise de la grande propriété foncière est plus tardive. André Armengaud <sup>6</sup> insiste davantage sur une crise de la grande propriété à partir de 1860 ; elle est liée à l'incapacité des grands propriétaires rentiers à modifier la gestion traditionnelle de leurs terres, à s'adapter aux changements rapides que connaissent les campagnes toulousaines après 1850. C'est seulement après 1860 que des domaines plus nombreux changent de mains, ou sont morcelés au profit de la petite propriété paysanne. Les grands domaines commencent à céder la place à des propriétés plus petites. La terre passe aux mains des paysans. La crise agricole des années 1880-1900, semble donner le coup de grâce à la grande propriété bourgeoise en milieu rural. La multiplication d'exemples régionaux aboutit à une perception généralisante, pour l'ensemble des campagnes françaises, des stratégies d'abandon des patrimoines ruraux par les bourgeoisies rentières par morcellement des propriétés. Gabriel Désert affirme que " les rentiers du sol, menacés dans leurs revenus et leurs capital, se sont de plus en plus désengagés. Ils ont réalisé leurs capitaux fonciers, déjà obérés, et placé en bourse l'argent liquide ainsi obtenu " <sup>7</sup>. Ronald Hubscher conclut ainsi que " la reconquête du sol est donc moins l'aboutissement des efforts de la paysannerie pour démanteler la propriété foraine, que la conséquence du départ des citadins " <sup>8</sup>.
- 4 L'impression de la grande fragilité du patrimoine bourgeois en milieu rural est confirmée par le mouvement plus général de parcellisation foncière. L'évolution des structures

agraires au XIX<sup>e</sup> siècle est essentiellement marquée par le morcellement de la propriété. Le cadastre, à partir des cotes foncières, donne le nombre de propriétaires en France de manière approximative, dans la mesure où l'existence de cotes multiples pour un même individu propriétaire dans plusieurs communes gonfle exagérément le nombre réel de propriétaires. On recense néanmoins, pour l'ensemble de la France, neuf millions de cotes en 1815, dix millions en 1842. Puis la progression s'accélère pour atteindre 14 millions de cotes en 1865. Ainsi, en un demi-siècle, le nombre de propriétaires aurait augmenté de moitié. Dans le troisième quart du XIX<sup>e</sup> siècle, le morcellement de la propriété semble s'accroître : " entre 1851 et 1882, le nombre de cotes foncières croît de 15,7 %, malgré l'amputation du territoire, et la superficie moyenne des propriétés diminue de 12,1 %, contre 11,2 % dans les 35 années précédentes " <sup>9</sup>. Ainsi, l'évolution économique et sociale antérieure à 1945 n'aurait conduit qu'à une parcellisation des exploitations et des propriétés. Les références à l'enquête agricole de 1891 révélant que 52 millions d'hectares exploités étaient divisés en 151 millions de parcelles, à une autre enquête de 1946 établissant une moyenne de 42 parcelles par exploitation <sup>10</sup> ou bien encore au fait que le cadastre contient, en 1946, 76 millions de parcelles d'une superficie moyenne de 46 ares <sup>11</sup> insistent sur le degré de parcellisation de l'espace rural français. Cette croissance du nombre de propriétaires est alors généralement interprétée comme le résultat du démantèlement de la grande propriété au profit des petits et micro-propriétaires, sous l'effet conjugué des partages successoraux et " d'une désaffection d'une partie des grands propriétaires quittant la terre " <sup>12</sup>, entraînant la mise sur le marché de grandes propriétés, morcelées en ventes multiples.

## Généalogie du démantèlement de propriétés

- 5 De fait, le suivi généalogique de propriétés foncières en Haute-Garonne aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles <sup>13</sup> permet de suivre des processus de fragmentation patrimoniale. Ainsi, dans la commune de Saint-Léon (Haute-Garonne), les déstructurations de trois propriétés nobiliaires au XIX<sup>e</sup> siècle modifient profondément les structures agraires de la commune. En 1834, lors de l'établissement du cadastre dans la commune, les domaines d'Encomté (212 ha), du Château de Trévigne (267 ha) et du château de Rouaix (155 ha) occupent le quart de la commune (2 460 ha), à l'ouest du village, entre les collines de terrefort et la plaine alluviale de la vallée de la Hise <sup>14</sup> (carte). Ils se composent de vastes parcelles organisées autour de *bordes* dispersées sur l'ensemble des trois propriétés. Le démantèlement successif des trois propriétés aboutit à la fois à la dispersion des bordes entre de multiples propriétaires mais aussi à un morcellement de terres jusqu'alors d'un seul tenant : selon le cadastre, le domaine d'Encomté est démembré entre 1851 et 1870, celui de Rouaix entre 1871 et 1897, celui de Trévigne entre 1884 et 1887. Si les formes de la destruction de ces grandes propriétés corroborent le schéma de morcellement de la grande propriété foncière culminant dans le dernier tiers du XIX<sup>e</sup> siècle, elles résultent de démembrement très lent s'étalant parfois sur 30 ou 40 ans, voire sur plus d'un siècle si on admet que les trois domaines sont issus d'une même propriété seigneuriale beaucoup plus vaste, quoique les droits en soient déjà fort émiettés à la veille de la Révolution <sup>15</sup>. De fait les démembrements de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle apparaissent comme le stade ultime de processus de démantèlement intervenu depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle.



- 6 Le domaine d'Encomté à Saint-Léon (figure n° 1) disparaît à la suite d'un démantèlement post-successoral, effectué en deux étapes, en 1852 puis entre 1862 ou 1870. Un premier partage intervient en 1851 entre les trois enfants de Magdelaine de Labroquère : Maurice-Adolphe de Labroquère hérite de 83 ha, mais revend immédiatement une métairie de 25 ha, peut-être pour payer les droits de succession en 1852 ; Léon de Labroquère, receveur de l'Enregistrement, hérite de 71 ha ; Marie-Julie, sœur de charité à Alençon hérite de 47 ha qu'elle rétrocède à son frère Maurice-Adolphe en 1858. Les deux frères Maurice-Adolphe et Léon de Labroquère se séparent finalement de leur propriété foncière en 1862 et 1870 : en 1862, Léon de Labroquère morcelle ses 71 ha en une vente à dix petits propriétaires différents ; Maurice-Adolphe de Labroquère fait de même en 1870. Ses 106 ha sont vendus en parties brisées à quatre moyens propriétaires qui rachètent une vingtaine d'hectares chacun, et à six petits propriétaires, parmi lesquels deux forgerons père et fils, deux cultivateurs, un maître valet, et un propriétaire. Le démembrement du domaine est brutal, les ventes ont été alors réalisées soit par les frères de Labroquère de leur vivant, soit à leur décès respectif par leurs héritiers.
- 7 La famille de Gavarret, héritière d'une noblesse d'extraction ancienne, est toujours propriétaire au XIX<sup>e</sup> siècle du domaine du château de Rouaix à Saint-Léon (figure n° 2). Édouard de Gavarret-Rouaix, propriétaire en 1834 d'un domaine de 155 ha, qui selon une monographie de la commune<sup>16</sup>, est le reliquat d'un domaine plus vaste (266 ha) au début du XIX<sup>e</sup> siècle, lui-même issu d'un domaine encore plus vaste (530 ha), qui sous l'Ancien Régime, fut partagé entre deux branches familiales, les Gavarret-Rouaix et les Gavarret-Trévigne. Édouard de Gavarret-Rouaix reste néanmoins propriétaire d'un bien important dont la superficie s'érode légèrement dans le courant du XIX<sup>e</sup> siècle. Mais lors de sa succession, le partage des terres entre ses cinq enfants condamne l'entité patrimoniale : le fils aîné, Théodore marquis de Gavarret, reçoit le château et 16 ha, les deux autres fils, Henri et Ludovic 40 ha chacun, et les deux filles, Henriette et Gabrielle, des métairies de moindre superficie, 22 ha chacune. Mais, les terres dévolues à Henri ont été vendues en

1887, une partie de celle de Ludovic en 1890. En 1890, ne restent propriétaires que Gabrielle et Théodore. Gabrielle, grâce à l'héritage des terres de sa sœur Henriette en 1875, et d'une partie de celle de Ludovic en 1890, a reconstitué une propriété de 73 ha en 1890. Au décès de Théodore, célibataire sans postérité, le château et les terres sont donnés à la commune pour un usage de bienfaisance. Le château de Rouaix est transformé par la suite en hospice. Les terres de Gabrielle, dernière survivante des héritiers d'Édouard de Gavarret sont enfin dispersées à sa mort en 1897 entre une douzaine de petits propriétaires acquéreurs. Ainsi, les terres issues de la seigneurie des Gavarret de Saint-Léon ont-elles disparu, victimes de partages successifs au XIX<sup>e</sup> siècle. Pour la dernière génération propriétaire, les moyennes propriétés issues du démantèlement successoral ne sont plus suffisamment “ porteuses de sens ” pour justifier une stratégie de conservation ; l'ensemble est progressivement vendu entre 1887 et 1897.

- 8 Le domaine de Trévigne (figure n° 3) appartenait au début du XIX<sup>e</sup> siècle à la branche des Gavarret-Trévigne, co-seigneurs de Saint-Léon. La dernière héritière, Sylvie de Gavarret-Trévigne, possédait 267 ha composé du château de Trévigne, et de six métairies (*Cambon, La Pradère, Milor, Pastellier, Thomas et La Grange*). À son décès sans postérité en 1820, deux métairies (*La Pradère et Milor*) de 65 ha reviennent à une amie, Melle Lelong, et le reste de la propriété (202 ha) à sa nièce, Mme veuve Varagne de Gardouch, née de Comminges-Lastronques. “ Mme Varagne de Gardouch vit avec déplaisir morceler cette propriété seigneuriale. Mme de Gardouch voulut donc racheter les deux métairies et offrit de les payer 20 000 francs au dessus de leur valeur. Mais, Mlle Lelong, tint à conserver religieusement le souvenir de son amie, elle refusa donc l'offre généreuse de Madame de Gardouch. Celle-ci voyant les deux métairies auxquelles elle tenait le plus étaient pour jamais détachées du domaine résolut de se défaire du reste ”<sup>17</sup>. L'explication du dépit de ne pas avoir pu reconstituer la totalité de l'héritage des Gavarret-Trévigne comme facteur de vente semble quelque peu surprenant. En fait, selon les documents cadastraux, Mme Varagne de Gardouch mit près de 34 ans à se défaire du domaine dans sa totalité, 14 ha de parcelles éparses au nord et à l'est du village vendus entre 1842 et 1854 à divers petits propriétaires, l'essentiel du domaine (164 ha autour du château) au comte Marie-Joseph de Fumel en 1844, et la même année la métairie de *Cambon* (23 ha) au profit de son cousin, Édouard de Gavarret-Rouaix. En échange de quoi, les propriétaires de Rouaix rétrocédèrent à Mr de Fumel la métairie de *Borde-Basse* d'une superficie de 32 ha. Par cette opération d'échange, le comte de Fumel recentrait le domaine de Trévigne (198 ha) sur les deux rives de la Hise. Quarante ans plus tard, le domaine de Trévigne, “ échut en partage à Monsieur Auguste de Fumel. Celui-ci l'a vendu en parcelles en 1882, de sorte que cette magnifique propriété se trouve aujourd'hui partagée entre une vingtaine de familles ” selon l'instituteur J. Pons, témoin direct de la vente successorale, au moment où il rédige la monographie de la commune de Saint-Léon<sup>18</sup>. De fait, entre 1884 et 1887, le château et les terres de Trévigne (35 ha) sont vendues à Charles Dauriac, la métairie de *Thomas* (44 ha) à Pierre Beaureilles, le reste des terres (119 ha) est disséminé entre une vingtaine de petits et moyens propriétaires.
- 9 L'essentiel, voire la quasi-totalité des ventes d'un seul tenant, qu'elles soient réalisées au profit d'un seul acquéreur ou morcelées entre de multiples acquéreurs, sont en fait des ventes successorales. Mais celles-ci sont difficilement repérables à partir de la seule source cadastrale. Il faut avoir recours à d'autres sources, état civil, actes notariés, monographies communales, et mémoire orale, pour comprendre la réalité d'une vente successorale. Or dans le cas de morcellement de propriété intervenu il y a plus d'un siècle,

l'apport de la mémoire orale est souvent faible et les indices tenus. Les familles de propriétaires disparues, les domaines démantelés depuis plus d'un siècle tombent partiellement ou totalement dans l'oubli. L'explication du désinvestissement foncier demeure alors aléatoire.

- 10 Les démantèlements intervenus dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle sont mieux connus parce que les processus sont récents. Or, le morcellement d'un certain nombre de domaines, dans les années 1960-1970, révèle le souci des propriétaires de favoriser la continuité de l'exploitation du domaine. Les propriétaires qui décident de se séparer de la totalité de leurs biens-fonds, préfèrent, quitte à vendre au-dessous du prix du marché, céder leurs terres aux fermiers ou métayers qui les exploitaient jusqu'alors. Ce type de vente s'explique alors par les dispositions légales protégeant l'exploitant agricole par l'attribution d'un droit de préemption des exploitants sur la vente des terres qu'ils travaillent. Mais, en même temps, les propriétaires-vendeurs incitent les fermiers et métayers du domaine à devenir propriétaires des terres, dans une conception " patrimoniale " de la transaction. Ainsi, le domaine du château de Drudas appartenait à une illustre famille de la noblesse de robe toulousaine, ayant donné avant la Révolution de nombreux parlementaires puis après un maire de Toulouse et des mainteneurs et secrétaires de l'Académie des jeux floraux. Une partie du domaine initial (560 ha en 1838) échoit par héritage à Jules et Henri de Rigaud en 1908. En 1927, le domaine du château de Drudas (360 ha) est alors vendu à Hyppolite D., percepteur à Saint-Girons. En fait, la vente est décidée, après le décès des frères de Rigaud en 1923 et 1924, par un conseil de famille dans les intérêts de l'unique héritière, orpheline mineure, fille d'Henri de Rigaud. À l'évidence, cette vente successorale résulte du déclin social des grands propriétaires d'origine aristocratique. L'absence de capitaux, l'importance de la charge financière, le poids des hypothèques que représente l'acceptation de la succession par le conseil de famille, contraignent à la vente. En 1944, le domaine passe donc aux fils d'Hyppolite D., Raymond et Louis, sans profession. Ceux-ci, soucieux d'obtenir des liquidités assez rapidement et de laisser l'exploitation des terres à ceux qui les travaillaient jusqu'alors, morcellent le domaine du château de Drudas (360 ha) par des ventes d'exploitations au fur et à mesure de leurs besoins de capitaux : 115 ha en 1959, 70 ha en 1971, 113 ha en 1974, 55 ha de 1974 à 1977 (figure n° 4). La vente-morcellement du domaine n'est pas alors vécue par les propriétaires comme une rupture. Au contraire, Raymond D. vend 240 ha entre 1969 et 1977 en morcelant ses terres entre de nombreux acquéreurs, parmi lesquels cinq de ses fermiers, tout en continuant à vivre au village. " Il a vendu son domaine en le morcelant aux fermiers installés sur les diverses exploitations composant la propriété. Il a cherché à rendre service à ses fermiers. Il ne leur a pas vendu très cher et leur a accordé des facilités de paiement " <sup>19</sup>.

## Les grandes phases du morcellement de la grande propriété foncière

- 11 Ainsi, les formes de la destruction de grandes propriétés résultent de processus de démembrement très lents. Néanmoins dans le Midi toulousain depuis le début du XIX<sup>e</sup> siècle, comme en témoignent les exemples de Saint-Léon et de Drudas, certaines périodes apparaissent comme des phases d'accélération des processus de destruction patrimoniale. Entre 1862 et 1897, les structures foncières de la commune de Saint-Léon sont bouleversées : les unités foncières, bordes ou métairies appartenant aux trois grands

domaines nobiliaires, ont été disséminées entre de multiples propriétaires, et les parcelles divisées. À Drudas, c'est entre 1959 et 1977 que disparaissent les derniers vestiges de la grande propriété d'origine nobiliaire. Mais, dans une approche quantitative des mouvements fonciers affectant l'ensemble des structures foncières de la grande propriété<sup>20</sup>, le premier tiers du XX<sup>e</sup> siècle et les années 1970 se distinguent comme des périodes aiguës de fragmentation patrimoniale ; l'une dans un contexte de dévalorisation foncière, l'autre au contraire dans une phase de valorisation agricole et péri-urbaine du foncier. Entre 1900 et 1939, la stagnation des revenus fonciers, la faiblesse de la demande de terre par les groupes sociaux détenteurs de capitaux face à une offre accrue de vente expliquent l'augmentation de la part relative des ventes au profit de la petite et moyenne propriété. Entre 1973 et 1992, la vente au profit de la petite et moyenne propriété se renforce par rapport aux périodes antérieures. Dans un marché moins actif, les deux cinquième des ventes sont destinés à accroître la part de patrimoine de moindre importance. La hausse du coût du foncier jusqu'au milieu des années 1980, la perspective en zone péri-urbaine de réaliser une rente différentielle urbaine sur quelques parties de la propriété sans remettre en cause l'entité patrimoniale, la multiplication des partages successoraux au sein des familles héritières forment un ensemble de facteurs qui explique cette délitescence foncière au profit de la petite propriété. Ce mouvement entraîne l'affaiblissement contemporain de la grande propriété, mais sans remettre en cause véritablement son poids dans les structures foncières.

- 12 Selon les périodes, la vente de terres par les grands propriétaires fonciers correspond plutôt à des ventes au coup par coup ou bien à de véritables stratégies de désinvestissement aboutissant au démantèlement de la propriété par le biais de vente-morcellement. Les *ventes de manière ponctuelle* ne répondent pas à une véritable stratégie de désinvestissement. Elles correspondent à un besoin temporaire de liquidité, ou à la volonté de réorganisation du patrimoine par cession de parcelles éloignées du cœur du domaine ou de moindre valeur économique ou affective. Elles résultent parfois de la volonté de conciliation avec un propriétaire voisin, souhaitant modifier les limites de sa propriété dans un souci de rationalisation de l'exploitation agricole. Ces ventes résultent parfois, également, des difficultés économiques des grands propriétaires qui, en raison de l'effondrement de la rente foncière ou par défaut de gestion, sont amenés pour maintenir leur train de vie à se séparer de telle ou telle "borde". Mais, jamais ces ventes ponctuelles ne révèlent un détachement du propriétaire à l'égard de son patrimoine foncier. La vente ponctuelle est sans effet sur la pérennité de l'entité patrimoniale, elle se contente d'écorner le patrimoine ou bien alors elle correspond à une vente contrainte par la ruine et le déclin social des propriétaires. Les ventes ponctuelles à des petits et moyens propriétaires sont majoritaires dans les périodes de valorisation économique du bien-fonds. La vente de quelques parcelles suffit alors à rétablir la situation financière du propriétaire, momentanément déséquilibrée. Les *ventes-morcellement* correspondent à une stratégie de désinvestissement total du propriétaire. Le vendeur démembre le domaine en scindant la propriété en ventes multiples à des petits ou moyens propriétaires soit faute d'acquéreur unique susceptible de racheter l'ensemble de la propriété, soit dans une recherche de plus grande plus-value. La vente de la propriété en lots séparés permet, outre de trouver plus facilement des acquéreurs, de retirer une valeur plus importante que ne l'aurait procuré la vente de la propriété d'une seule pièce. La vente en parties brisées déstructure la propriété foncière au profit de biens-fonds de taille plus modeste. Entre 1900 et 1939, au plus fort de la crise de la grande propriété foncière, ventes

ponctuelles et ventes-morcellement, toutes deux en augmentation, s'équilibrent. Il ne semble pas qu'il y ait dans cette période-là de stratégies bien définies de la part des propriétaires : un plus grand nombre cherche à vendre, quelles que soient les conditions de la vente. Après 1973, l'essentiel des ventes aux petits et moyens propriétaires se fait par le biais de ventes-morcellements. Dans cette phase d'augmentation des prix du foncier, au moins jusqu'en 1979 et d'accroissement de la demande de terres à des fins d'urbanisation, la vente d'une grande propriété en plusieurs lots constitue une opération plus rentable que la vente du bien-fonds d'un seul tenant. Les détenteurs de grandes propriétés décidés à réaliser leur capital foncier par la vente le font par la stratégie du démembrement de leurs terres.

## La fragmentation patrimoniale, signe et effet du déclin social

- 13 Ces morcellements révèlent à coup sûr la désaffection des bourgeoisies foncières toulousaines pour la terre, mais pas pour autant leur déclin social. Les cas de figure des trois domaines nobiliaires de Saint-Léon montrent que les ventes interviennent soit au moment du règlement de la succession, soit souvent après le partage de la propriété entre les différents héritiers. Les héritiers vendent soit pour investir au profit de placements mobiliers par changement de stratégie patrimoniale, soit sont contraints de vendre pour payer hypothèques ou droits de successions, ou financer le maintien d'un train de vie somptuaire au sein de l'espace urbain. Sans connaître l'explication des désinvestissements de grands propriétaires fonciers de Saint-Léon, il est néanmoins évident que les partages successoraux des domaines amputent ceux-ci d'une grande partie de leur valeur sociale et économique, et poussent les héritiers à se débarrasser d'une partie de leurs biens désormais fortement dévalués. À partir du moment où le domaine est trop morcelé entre plusieurs héritiers, la valeur économique de l'héritage ne réside plus que dans le potentiel marchand du bien. Une trop grande division de la propriété entre de nombreux héritiers ôte à celle-ci toute valeur sociale. La conservation de quelques parcelles en lieu et place d'une grande propriété n'a pas la même signification sociale. Le trop grand fractionnement d'un bien-fonds fait perdre aux yeux de ses propriétaires toute valeur sociale ou identitaire à la propriété, alors que sa valeur économique est amputée en proportion de l'importance du partage. L'héritier n'a plus de raison de conserver les parcelles héritées d'une grande propriété, qui ne représentent plus qu'une faible valeur sociale et un maigre revenu foncier par rapport à ce que représentait le domaine avant le partage. Pour tirer un revenu de leurs biens-fonds, les héritiers n'ont, alors, pas d'autres solutions que de vendre, surtout s'il s'agit dans l'espace péri-urbain, de parcelles susceptibles d'être loties. Les partages successoraux sont, au XIX<sup>e</sup> siècle et dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, signes de l'échec de la sauvegarde du patrimoine et donc marquent un déclin social relatif, dans la mesure où la reproduction sociale reste définie par la transmission patrimoniale matérielle. Le partage du domaine résulte de la paupérisation patrimoniale familiale.
- 14 Le changement de stratégie des propriétaires fonciers, au moment ou après une succession correspond donc à une mobilité sociale intergénérationnelle dans la famille des propriétaires. Ce changement de stratégie foncière peut-il être interprété comme un signe de régression sociale ? Toute la problématique du morcellement de la grande propriété foncière au XIX<sup>e</sup> siècle réside dans le sens à donner à ce mouvement de

“ désaffection ” de la terre de la part des bourgeoisies propriétaires. L’emploi du terme de “ désaffection ”, recouvre différentes formes de régression des patrimoines fonciers. Il s’agit de “ stratégies passives ”, au sens où elles n’impliquent aucune offre de terres sur le marché foncier, allant de l’absence de volonté ou de possibilité d’éviter les partages successoraux qui désarticulent la propriété héritée, à un désintérêt pour la valeur agronomique et économique que représente le capital foncier. Mais cela recouvre aussi des stratégies actives de vente du bien-fonds dans sa totalité, ou par morceaux successifs entraînant le démantèlement du patrimoine familial. La diversité des processus de fragmentation patrimoniale ne peuvent donc résulter d’un même et unique mouvement de déclin social, mais de mobilités sociales plus complexes. Pourtant, la fragmentation patrimoniale est généralement interprétée comme le signe du déclassement des bourgeoisies de la terre dans la société au XX<sup>e</sup> siècle.

### La cause de la fragmentation patrimoniale : l’impéritie des aïeux

- 15 Le déclin social de l’aristocratie et des bourgeoisies foncières est un processus difficile à appréhender. Claude-Isabelle Brelot souligne l’obstacle méthodologique auquel se heurte l’historien dans l’analyse des déclassés : pas de sources, peu de traces, ils deviennent invisibles<sup>21</sup>. L’enquête à partir du prisme du patrimoine foncier privilégie de fait les héritiers des bourgeoisies foncières qui ont maintenu leur emprise sur le sol. Ces héritiers ont, certes, conscience d’un déclin relatif. Mais le processus de déclin socio-patrimonial a été moins rapide et moins spectaculaire que celui des bourgeoisies qui ont liquidé la totalité de leur patrimoine foncier il y a 150, 100, ou 50 ans, et leurs héritiers sont souvent difficiles à localiser et à interroger. À la relative faiblesse numérique des interlocuteurs héritiers de bourgeoisies ayant démantelé leur patrimoine foncier, s’ajoute les non-dits : l’aveux du déclin s’apparente à une transgression sociale, à une partie de soi que l’on ne peut donner à voir. Les familles sont réticentes à raconter leur propre déclin social. Alors que le souvenir de la richesse ou d’une position sociale éminente est transmis par la mémoire orale de génération en génération, le processus de régression sociale est généralement tu. Comment et pourquoi le patrimoine foncier a-t-il été démembré, sont des sujets tabous. La mémoire familiale est généralement très imprécise sur les processus de régression socio-patrimoniale. “ L’aïeul a fait fortune... Il a eu des enfants qui ont bouffé la fortune en grande partie. Ils jouaient pas mal. Ils ont revendu. Mais l’histoire est difficile à préciser. L’histoire de la perte de la fortune ne se raconte pas ”<sup>22</sup>. Les héritiers conservent le souvenir de ce qui a été possédé, mais non de comment ces biens ont été perdus. La représentation du déclin social est d’autant plus tabou qu’elle touche à la question de la responsabilité des propriétaires héritiers : qu’ont-ils fait de leur patrimoine ? Comment et pourquoi n’ont-ils pas su gérer la position sociale éminente qui leur avait été léguée par leurs ancêtres ? Le problème porte alors sur la notion de responsabilité individuelle de tel ou tel ancêtre, ou de la responsabilité collective de tout un groupe social, les bourgeoisies foncières, qui n’ont pas su s’adapter aux mutations économiques et sociales de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du XX<sup>e</sup> siècle.
- 16 Dans les mémoires familiales bourgeoises et aristocratiques, la représentation dominante du déclin social, est celle de la responsabilité individuelle de tel ou tel ancêtre. La culpabilité des ancêtres l’emporte sur le souvenir des difficultés économiques d’une époque passée. L’absence de gestion, le faible niveau de savoir, l’incurie des bourgeoisies rentières toulousaines de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle sont un des thèmes récurrents dans

l'analyse du déclin de tout un groupe social. Certains héritiers insistent sur la médiocrité intellectuelle de la grande bourgeoisie toulousaine de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle : “ La grande bourgeoisie toulousaine arrêta ses études avant le baccalauréat. Les enfants de la grande bourgeoisie n’allaient pas beaucoup plus loin. Mais ce niveau leur suffisait comme cela ; ils n’étaient pas de grands travailleurs non plus. Ils vivaient de leurs terres tous ces gens-là ; ils avaient une vie assez facile ”<sup>23</sup>. Les héritiers actuels, rompus aux bilans comptables, aux analyses prévisionnelles, aux amortissements d’emprunts nécessaires à l’exploitation agricole moderne, stigmatisent la gestion au jour le jour, l’absence de plan d’investissement, le caractère routinier de l’exploitation agricole d’antan. “ Ni mon arrière grand-père, ni mon grand-père n’avaient de profession ; ils étaient exploitants agricoles, mais ils ne foutaient rien, ils s’occupaient très mal de la propriété. De plus, ils ont fait de mauvaises affaires au moment de la baisse de la rente foncière et de l’arrivée des blés d’Europe centrale. Ils spéculaient mal, d’où la vente du domaine de M. qui s’est faite sous la pression de la nécessité ”<sup>24</sup>.

- 17 Les images de la responsabilité particulière de tel ou tel ancêtre, dilapidant la fortune, mangeant le capital sans se soucier de l’évolution de ses revenus apparaissent comme particulièrement fortes. “ Les châtelains dépensaient plus qu’ils avaient de disponible, alors ils vendaient petit à petit. À leur mort (1922 et 1924), il restait encore quelques pièces bien meublées. Tous ces meubles ont été vendus aux enchères, en même temps que le château et les terres du domaine... Avant leur mort, ils avaient commencé à vendre une partie du domaine pour faire face aux besoins d’argent. De même, ils vendaient les meubles pour assurer le train de vie quotidien ”<sup>25</sup>. Les mémoires conservent le souvenir marquant de telle ou telle grande propriété, appartenant parfois à des noms illustres, vendue pour dettes aux enchères au tribunal : le domaine du château de Gratentour, est mis en vente en 1907 par les autorités pour payer les dettes des propriétaires, vieille famille ruinée de l’aristocratie toulousaine. Les mauvaises affaires de tel ou tel ancêtre sont parfois évoquées : “ Mon arrière grand-oncle s’est lancé dans des travaux d’irrigation ; il voulait rénover l’agriculture dans le secteur. Il y a bouffé un argent fou et n’a pas su gérer son affaire, à tel point que c’est à partir de ce moment-là (1880-1890) que la situation familiale a décliné. Les affaires de l’arrière-grand-oncle ont entraîné pas mal de dépenses auxquelles il ne pouvait plus faire face. J’ai toujours entendu dire que mon arrière-grand-oncle avait eu de très grosses difficultés et que mon arrière-grand-père avait dû l’aider : la part qui lui revenait de la vente de la maison de commerce de leur père aurait servi à combler les mauvaises affaires de son frère. Mon arrière-grand-père a dû financer une partie des déficits ; l’hôtel d’Assézat a dû à ce moment-là être vendu à Mr Ozenne ”<sup>26</sup>.
- 18 Le jeu, les “ danseuses ”, l’absence de sens commun sont désignés comme les tares les plus fréquentes et les plus dangereuses pour l’entité patrimoniale. “ Jusqu’à la génération de mon grand-père comprise (propriétaire pendant l’entre-deux-guerres), ils jouaient beaucoup. Il y a toujours eu dans ma famille une certaine volonté d’occulter cela. Quand on parle de la famille, on passe de la génération propriétaire au début du XIX<sup>e</sup> siècle à celle de mon père : les autres, on n’en parle jamais. À leur propos, on ne parle que du jeu ; en fait, je crois qu’ils ne s’occupaient pas de leurs affaires et quand est arrivée la crise, ils n’ont pas su l’assumer et comme, par ailleurs, ils jouaient... ”<sup>27</sup>. Le jeu est particulièrement incriminé comme facteur de dilapidation des patrimoines : “ Les grandes familles jouaient ; c’était assez fréquent chez les hommes. Les femmes s’arrangeaient pour freiner ce penchant oisif, mais tous les hommes de la bonne société

toulousaine avaient leur cercle : à 16 heures ou 17 heures, ils allaient à leur cercle, ils ne jouaient pas très gros, mais ils jouaient notamment au bridge. Ils jouaient beaucoup, aux courses également. Toute la fortune amassée par l'aïeul a été perdue en grande partie par un de ses fils qui a joué, qui entretenait des danseuses, qui faisait des frasques : il a tout fait ! Alors ses frères plus sérieux ont essayé de rétablir la situation ; ils ont toujours payé ses dettes ; cela ne l'a pas aidé. C'est à ce moment-là que la famille a perdu des domaines fonciers ”<sup>28</sup>. La légèreté n'est pas le fait seulement des héritiers de l'aristocratie du XIX<sup>e</sup> siècle ; ce type de comportement se retrouve dans d'autres groupes sociaux, comme la bourgeoisie rurale : “ Notre famille vient de Villefranche-de-Lauragais. Ils ne sortaient pas de la paysannerie : ils avaient l'hôtel du commerce et plusieurs immeubles à Villefranche. Mon grand-père a fait la “bombe” : il allait à Toulouse et dépensait plus que ses recettes. Il faut bien admettre cette thèse, car sinon, le patrimoine serait conservé à quelque chose près. Or, à Villefranche, nous n'avons plus rien. Mon père a hérité de l'exploitation [9 ha en 1930], qu'il est venu exploiter. Quand mon père est venu ici, il n'y avait plus rien à Villefranche. D'après mon père, c'était son père qui avait trop vécu... ”<sup>29</sup>. Rares sont d'ailleurs les propriétaires qui parlent ouvertement de la conduite de ceux de leurs ancêtres qui ont dilapidé le patrimoine familial. “ Mon grand-père était un être assez falot. Son frère, l'aîné de la famille, héritier du domaine était un drôle de zèbre. Il ne s'est pas marié. Dans notre famille, c'est toujours l'exemple cité de ce qu'il ne faut pas faire. En fait, il y a pas mal de visages dans le paysage local qui lui ressemblent beaucoup physiquement. C'était un jouisseur, un incapable ”<sup>30</sup>. Ces “ viveurs ” apparaissent comme dénués de sens commun, dans la mesure où incapables d'ajuster leur train de vie à leurs revenus, ils mettent en péril la transmission patrimoniale. “ On a marié cet ancêtre sur le tard, à une veuve, et en attendant, il a pas mal joué au fils prodigue... J'ai entendu parler de champagne dans les baignoires dans le quartier Madrid, qui à l'époque était un des quartiers chauds de Toulouse... En fait, je pense qu'il a dû faire des dettes colossales et il a hypothéqué son patrimoine. Sa propre mère a dû être obligée de racheter les terres, dont il avait hérité dans la succession de son père, pour désintéresser les créanciers. Elle s'est ainsi retrouvée à la tête du patrimoine ! ”<sup>31</sup> L'absence du souci de gestion du patrimoine n'est pas le fait que des seuls hommes ; l'attitude des femmes se retrouvant à la tête de patrimoine, sans avoir eu la moindre éducation ni une formation à la gestion de leur fortune, est aussi stigmatisée : “ Du point de vue économique, Madame V. de T. était une femme d'une éducation succincte. "Joseph, disait-elle à son régisseur, je pars à Biarritz, veuillez vendre une paire de bœufs..." De la même manière, tout leur patrimoine a disparu. Les V. de T. avaient vendu des métairies en 1914, le reste de la propriété a été vendu en 1924-1925 ”<sup>32</sup>. Le jugement est parfois extrêmement dur sur ces femmes qui, devenues veuves, s'avèrent incapables de sauvegarder un patrimoine qu'elles disloquent pour assurer leur train de vie : “ Les ventes de propriété étaient souvent le fait de ces femmes qui ne travaillaient pas et qui avaient souvent un grelot comme cerveau. Elles ne savaient pas ce que c'était que l'argent. Elles étaient en plus imbues d'une supériorité de classe qui les rendait aveugles à tout ce qui était économique et social. Pour elles, le semi-esclavage [dans lequel vivaient leurs employés] était chose normale. Elles avaient un esprit extrêmement conservateur. Quand on n'a aucun sens des réalités socio-économiques, on n'a pas alors conscience qu'on se ruine. Quand elles n'avaient plus rien, elles vendaient une partie de leur propriété ”<sup>33</sup>.

19 Paradoxalement ces discours renvoient plus au contexte socio-économique, l'effondrement de la rente foncière à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, qu'à la responsabilité de tel ou tel individu. Dans l'analyse du déclin social dû à l'incurie des ancêtres “ viveurs ”, les

héritiers reconnaissent implicitement que les raisons de l'échec social tiennent à l'effondrement des revenus fonciers : l'absence de sens des réalités socio-économiques renvoie à l'incapacité des rentiers de ramener leur train de vie à une nouvelle situation caractérisée par l'effondrement de la rente foncière. La réalisation du capital foncier pour faire face aux dépenses courantes est liée à des habitudes de consommation, à un train de vie développé dans une période d'aisance, de croissance de la rente foncière. Si les ancêtres dilapidateurs du capital foncier et responsables du déclin social n'ont pas su restreindre leur train de vie, c'est bien qu'ils n'ont pas su s'adapter à la baisse de leurs revenus. Ainsi, la chute des prix agricoles et des revenus fonciers n'apparaît que de manière indirecte dans l'analyse, par les héritiers, des causes du déclin social de l'aristocratie et de la grande bourgeoisie foncière toulousaine du XIX<sup>e</sup> siècle.

- 20 Le contexte économique n'est presque jamais évoqué directement comme principal facteur du déclin social des bourgeoisies foncières traditionnelles. Aucun élément sur la diminution des revenus, si ce n'est l'insistance, *a contrario*, sur la modestie du train de vie de la génération propriétaire du début du XX<sup>e</sup> siècle à l'entre-deux-guerres et des générations héritières les plus récentes. L'insistance sur la modicité du train de vie laisse supposer que celle-ci résulte d'une baisse des revenus consécutive à l'effondrement de la rente foncière. Il est donc vraisemblable que face à une modification de la conjoncture, les grands propriétaires fonciers ont su, dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, réduire leur train de vie plutôt que de modifier la gestion de leur patrimoine ou leur mode de vie. “ Mes grands-parents ne dépensaient pas ; ils avaient certes du personnel mais qu'on ne payait pas. Ils leur donnaient une "bricole" en nature le plus souvent, ce qui est irréaliste aujourd'hui. Ils ne dépensaient pas pour les vêtements ; un tailleur noir faisait 20 ans à ma grand-mère. Ils ne faisaient pas de voyages, ni n'allaient au restaurant ”<sup>34</sup>. La prodigalité d'une minorité d'ancêtres est opposée au caractère extrêmement raisonnable et au sens de l'économie de la majorité des aïeux : “ Le train de vie de ma famille n'a jamais été excessif, en fait, je n'en ai jamais entendu parlé : le jeu n'est pas un élément du train de vie ; vous pouvez mener une vie ordinaire et perdre beaucoup d'argent au jeu le soir. Au contraire, les images qui circulent de la famille montrent un côté extrêmement raisonnable des V., qui amassaient sans dépenser : le ministre était d'une pingrerie extraordinaire : il comptait ses poules, ses vaches à l'unité ! ”<sup>35</sup>.

## La crise de la rente ou la fin d'un monde

- 21 La représentation du déclin par l'inaptitude des rentiers à modifier leurs stratégies face aux mutations socio-économiques est corroborée par les historiens. “ Dans l'ensemble, leurs revenus, souligne André Armengaud, ont dû, au mieux se maintenir. Mais au même moment, d'autres s'enrichissaient rapidement par l'accroissement des leurs ”<sup>36</sup>. L'appauvrissement relatif des rentiers est accentué par le maintien d'un train de vie important : leur budget est grevé par les dépenses de convenance sociale, dues notamment à l'usage de la double résidence à la campagne et à la ville, qui devient de plus en plus lourde dans une phase de hausse des prix et des salaires des personnels. Les propriétaires rentiers sont alors contraints d'avoir recours à d'autres sources de revenus, quitte à vendre une partie de leur capital foncier, ou à chercher dans l'emprunt un expédient provisoire.
- 22 Louis Théron de Montaugé, apôtre d'un néo-physiocratie méridional, observait pour le Midi toulousain sous le Second Empire que si les propriétaires de grands domaines “ ne

joignent à leur qualité de propriétaire celle de rentier (au sens de vivant de ses rentes mobilières) ou d'industriel, ils sont condamnés à vivre misérablement, à moins qu'ils n'augmentent leurs revenus en appliquant leur intelligence et leur activité aux choses de la campagne ”<sup>37</sup>. Mais ces rentiers, ne disposant plus alors des capitaux suffisants pour suivre les conseils d'agronomes éclairés et modifier leur système d'exploitation, ne pouvaient ainsi augmenter le revenu de leurs terres. Or les rentiers du sol sont d'autant plus affaiblis par la crise agricole que la contraction de leurs revenus nominaux est accentuée par la hausse du coût de la vie. Leur revenu réel, exprimé en terme de pouvoir d'achat, aurait de la sorte régressé en un quart de siècle de 25 à 33 % selon les lieux, d'après différents historiens. Pour le Pas-de-Calais étudié par Ronald Hubscher, la baisse du pouvoir d'achat du propriétaire rentier, continue pendant la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, s'accélère à partir de 1880 : “ de 1846 à 1880, la plupart des produits alimentaires ont subi une croissance supérieure à celle de la rente foncière. Son recul est accompagné de la baisse d'un certain nombre d'articles, mais de moindre amplitude, et le prix de la viande de veau et de mouton reste orienté à la hausse. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, malgré des variations sensibles d'un produit à l'autre, les deux taux de progression sont à peu près du même ordre ”<sup>38</sup>.

- 23 La crise agricole de la fin du siècle aurait donc bien accéléré la ruine des rentiers du sol, les acculant à la vente. Cette période aurait, de ce fait, entraîné la quasi-disparition de leur patrimoine, déjà fortement entamé dans la période de prospérité agricole sous le Second Empire. Cet “ abandon massif ” de la terre par les bourgeoisies rentières accentue leur propre paupérisation. L'augmentation rapide de l'offre de vente entraîne un déséquilibre brutal du marché foncier, qui se traduit par une baisse du prix du sol. Selon les enquêtes fiscales nationales citées par Gabriel Désert, “ le prix moyen d'un hectare reflue de 1 830 francs, en 1879, à 1 244 francs en 1912. À la veille de la guerre il est donc inférieur à son niveau de 1851 ”<sup>39</sup>. La valeur vénale du sol s'effondre, le propriétaire rentier perd donc également sur son capital. La spirale de la dépression agricole aurait ainsi conduit à la ruine la classe des rentiers, propriétaires de grands domaines fonciers, par l'effondrement consécutif d'abord de leur revenu, puis de leur capital. Le constat de la dévalorisation du capital, après celui de la baisse de leur revenu, aurait alors poussé les derniers propriétaires rentiers à réaliser la vente de leur domaine, réamorçant une deuxième phase de cycle de baisse du prix de la terre, en achevant d'accroître l'offre foncière sur un marché déjà déstabilisé.

## L'obligation du partage successoral égalitaire

- 24 La dernière de la cause de la disparition progressive des domaines fonciers, avancée par les héritiers des bourgeoisies déclassées, tiendrait à l'imposition par le Code civil du partage successoral dans une région de tradition de transmission lignagère du bien-fonds. Dans les discours, notamment ceux des familles de tradition aristocratique, où l'acquisition domaniale est antérieure à la Révolution française, le coupable désigné du déclin socio-patrimonial des bourgeoisies foncières est le Code civil qui impose le partage égalitaire entre tous les héritiers. Plus largement dans une région de tradition de partage inégalitaire, le Code napoléonien est largement présenté comme le principal responsable du morcellement des propriétés ; alors qu'en fait, c'est l'insuffisance de l'apport patrimonial du couple ou sa trop grande fécondité qui est cause du démembrement successoral des propriétés. En 1869, Théron de Montaugé imputait la responsabilité des difficultés de la grande propriété foncière agricole de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle

aux effets néfastes du Code civil sur les modalités de transmissions successorales : " Il est certain que le sol se morcelle chaque jour davantage. C'est là, en grande partie, l'effet inévitable de notre législation civile qui a resserré dans des limites trop étroites le droit naturel qu'ont les parents de disposer de leurs biens, et qui a conféré à chacun des cohéritiers (article 826 du code Napoléon) le droit de réclamer sa part en nature des meubles et immeubles de la succession " <sup>40</sup>.

- 25 Ce type d'analyse perdure fortement au XX<sup>e</sup> siècle dans les représentations que les bourgeoisies foncières ont de leur propre histoire. Un héritier de l'aristocratie foncière commente ainsi la disparition progressive du domaine du château, 200 ha au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, suite aux partages successoraux : " L'effritement du domaine est la conséquence inéluctable du Code civil, puisqu'au cours de cette période plus de trente personnes ont été parties prenantes dans les partages successifs de cette propriété ; ce qui laisse aujourd'hui le château privé de ses terres, donc de ses revenus naturels " <sup>41</sup>. Le Code civil est rendu responsable de l'échec de la reproduction sociale des bourgeoisies foncières aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, et *in fine* de leur déclin social. On peut objecter, grâce à l'analyse des généalogies patrimoniales, que l'influence du Code civil est en réalité relativement faible sur la modification des stratégies patrimoniales. D'une part, les groupes sociaux traditionnellement à forte fécondité, telle l'aristocratie et la grande bourgeoisie catholique, n'ont pas modifié dans le courant du XIX<sup>e</sup> siècle leur comportement de fécondité, même lorsqu'elles furent victimes des partages successoraux réalisés par les générations précédentes, et confrontées à une forte régression de la transmission patrimoniale intergénérationnelle. De plus, le maintien d'un principe successoral lignager demeure en dépit du principe égalitaire imposé par le Code civil. Les familles cherchant à transmettre intégralement le domaine contournent de multiples manières les obligations imposées par le Code civil ; le principe du partage inégalitaire ne cesse pas, au sein des bourgeoisies foncières, avec l'application du Code civil. Celui-ci n'a rien changé aux pratiques successorales, ni même aux comportements de fécondité : les groupes sociaux propriétaires fonciers à forte fécondité et à pratique successorale inégalitaire d'Ancien Régime ont conservé aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles une tradition de familles nombreuses et de transmission lignagère du bien-fonds, autant que faire se pouvait. Le Code civil n'est pas la cause du déclin social des bourgeoisies foncières. C'est bien le déclin social qui contraint au partage de la propriété, et non, le partage de la propriété qui est cause du déclin social des bourgeoisies foncières du XIX<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Tout au plus, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, à un moment où les patrimoines fonciers sont fortement dévalorisés, note-t-on une pratique plus égalitaire de partages successoraux des patrimoines fonciers.
- 26 Dans un pays de tradition de succession inégalitaire, le partage successoral du domaine signifie donc, au XIX<sup>e</sup> siècle et dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, l'échec des stratégies patrimoniales du couple parental : l'apport patrimonial et l'acquisition patrimoniale du couple parental sont insuffisants pour sauvegarder la totalité du domaine au profit de l'un des héritiers. Pour autant, le constat de l'échec de la stratégie de transmission patrimoniale n'entraîne pas obligatoirement des changements des comportements de fécondité. Que la transmission lignagère soit rendue plus difficile par une succession de générations nombreuses et donc par l'amointrissement du patrimoine permettant le dédommagement des frères et sœurs importe peu. Cette situation n'entraîne pas de modification des pratiques de fécondité ; l'obligation du partage républicain, le Code civil, est alors rendu seul responsable de la situation.

## Démantèlement domanial et permanence des structures agraires

- 27 L'interprétation du déclin des bourgeoisies foncières est sujet à caution, d'abord parce que le processus de démantèlement de la grande propriété foncière, manifestation du déclin social de la bourgeoisie foncière, est très largement surestimé.

### Maintien des entités foncières en dépit des partages successoraux

- 28 L'approche du morcellement foncier à partir de la seule source cadastrale surévalue le processus. Les partages successoraux n'entraînent pas automatiquement la désagrégation de l'entité foncière ; au contraire, les héritiers de bien-fonds ont développé des stratégies parfois complexes afin de maintenir l'entité patrimoniale par delà la division successorale. Le partage successoral peut ne pas remettre en cause l'entité patrimoniale, comme en témoigne la stratégie des héritiers de Joseph de Villèle, maire de Toulouse, député ultra et ministre de Charles X, propriétaire d'un domaine de plus de 650 ha à Mourvilles-Basses dans le Lauragais haut-garonnais (figure n° 4). Pendant trois générations, l'importance du patrimoine permet la sauvegarde de l'entité foncière par la transmission lignagère au profit du fils aîné. Jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, cette préservation du " fief " n'a pas posé de problèmes, le reste du patrimoine étant assez important pour assurer aux sœurs un héritage en dehors du " fief " de Mourvilles. Au ministre, succéda son fils Henri de Villèle (1800-1882), propriétaire jusqu'en 1870, puis son petit-fils Louis-Marie-Joseph (1840-1877) propriétaire jusqu'en 1896, puis son petit-fils aîné, Henry de Villèle (1868-1908). Le domaine est conservé en son nom jusqu'en 1929, puis à cette date (correspondant à l'organisation de la succession de Mme Joseph de Villèle, née Geneviève de Mauléon) il est dévolu à son deuxième petit-fils, Xavier de Villèle. Le grand domaine de Mourvilles est mis à l'abri du partage successoral, les sœurs de Xavier de Villèle héritent des autres propriétés, celles de Merville (438 ha) et de Saint-Jory (400 ha), sises dans la plaine de la Garonne, au nord de Toulouse. Mais, dès les années 1930, le partage du domaine semble inéluctable. Cela en est fini de la sauvegarde lignagère du domaine au profit du fils aîné, le domaine est partagé. Cette érosion patrimoniale, à la fois cause et effet des partages successoraux, entraîne une modification des modes de vie des héritiers. Une rente foncière amoindrie et divisée ne leur fournit plus une raison sociale suffisante. Mais en dépit de l'éclatement de la propriété du domaine par deux générations d'héritiers, ceux-ci n'en continuent pas moins à manifester leur attachement à la terre de leurs ancêtres. À son décès, Xavier de Villèle laisse cinq enfants, trois garçons et deux filles. Le patrimoine n'est plus suffisant pour réserver le domaine au fils aîné, " chef de famille ". Le partage l'avantage néanmoins : Joseph de Villèle reçoit 200 ha de terres attenantes au château de Mourvilles. La maison de maître de Monfort et plus de 140 ha de terres attenantes sont dévolus au fils cadet, Bernard de Villèle. Stanislas de Villèle, le benjamin, hérite du château de Campauliac et de plus de 100 ha sur Mourvilles et Labastide-Beauvoir. Les trois-quarts du domaine, le cœur autour des châteaux de Mourvilles, Montfort et Campauliac restent l'apanage des fils. Les filles, Mme de Carayon-Talpayrac et Mme Vivie de Régie, sont dédommagées par de l'immobilier toulousain et des terres, la borde de Flourençou sur Mourvilles et des terres plus éloignées du cœur du domaine sur les Varennes et Trébons-sur-la-Grasse. Au début

des années 1980, le règlement des successions de Joseph et de Bernard de Villèle aboutit à une nouvelle phase de partage des propriétés. Les deux branches familiales choisissent des stratégies différentes. Les deux enfants de Bernard de Villèle transforment la propriété de Monfort en un groupement foncier agricole (GFA) pour des raisons strictement successorales et fiscales. Cette opération correspond au souhait de protéger l'entité patrimoniale des partages présents et à venir. Au contraire, Mourvilles-Basses, propriété de Joseph de Villèle, est partagée entre cinq de ses six enfants. Néanmoins, les arrangements familiaux permettent de sauvegarder l'essentiel des terres aux deux fils, l'aîné héritant de 90 ha, le cadet de 40 ha.

- 29 La vente en 1940 d'une partie des terres et les partages successoraux successifs aboutissant à répartir la propriété aux mains de dix héritiers différents, tout concourt à donner une impression de délitement de cette grande propriété aristocratique. La superficie des propriétés Villèle issues du grand domaine de Mourvilles représente encore en 1989 une superficie de 448 ha <sup>42</sup>, mais les terres donnent l'impression d'une propriété éclatée, divisée entre trois branches héritières, la première elle-même partagée entre cinq héritiers, la deuxième entre deux héritiers regroupés sous forme sociétaire et la troisième également destinée à deux héritiers. Pourtant, les partages successoraux ne signifient pas la fin de l'unité du domaine. Si le nombre de propriétaires du domaine a été démultiplié par deux générations de partages successoraux, l'exploitation du domaine reste concentrée entre deux héritiers exploitants. Jusqu'à la fin des années 1990, le fils de Bernard de Villèle exploite, avec l'aide d'un chef de culture et d'un ouvrier, les terres du GFA qu'il a formé avec sa sœur, ainsi que les terres de sa tante, Mme veuve Stanislas de Villèle, soit au total une SAU de 269 ha. Les terres de Joseph de Villèle, quoique partagées entre ses cinq enfants, sont en 1992 toujours cultivées par leur mère puis, à la retraite de celle-ci, par une de ses filles. Ainsi, le choix consensuel des héritiers de Joseph de Villèle est de préserver l'unité de la propriété, en dépit du partage, en maintenant l'unité d'exploitation par affermage des terres à une des filles héritières. La propriété est divisée, mais l'unité du domaine perdure dans une exploitation familiale unique, dévolue à un seul héritier. Ainsi, les 448 ha du domaine de Mourvilles, quoique divisés entre une dizaine de propriétaires héritiers, restent concentrés entre les mains de deux membres de la famille d'exploitants agricoles.
- 30 Traditionnellement, les propriétaires avaient recours au maintien de la propriété en indivision. Surtout dans les cas, où un ou plusieurs héritiers étaient célibataires, leurs parts étaient donc susceptibles de revenir à leurs neveux et nièces ; les héritiers sursoient au partage successoral en maintenant l'indivision jusqu'au règlement de leur propre succession ou de celle de leurs frères et sœurs. Il est ainsi fréquent que les matrices cadastrales portent comme propriétaires des individus plusieurs années après leur date de décès, preuve de la volonté des héritiers de maintenir une gestion indivise de la propriété. Le décalage entre la mutation et son enregistrement n'est pas seulement lié à une déficience des services des contributions foncières, il constitue paradoxalement un indice appréciable du mode de gestion des patrimoines fonciers. Les dates d'enregistrement des mutations de propriétaires, lors d'une succession, sont généralement très postérieures à la date du décès du donateur, mais également souvent à la date de règlement de la succession. Le retard d'enregistrement des mutations successorales entraîne, dans les matrices, une longévité parfois surprenante de certains individus, déclarés propriétaires pendant 50 ou 60 ans, et souvent quelques décennies après leur mort ! Mais, en fait, loin d'être une lacune de la source cadastrale, le retard

d'enregistrement des situations successorales est révélateur de la manière dont les héritiers organisent une succession ; il peut être alors signe de la mésentente des héritiers ou de leurs difficultés à trouver le juste équilibre d'un partage égalitaire. Mais il peut être tout aussi bien révélateur de l'entente de ces mêmes héritiers souhaitant, derrière le maintien de l'imposition au nom du donateur défunt, conserver une gestion en indivision du patrimoine foncier.

- 31 À partir des années 1980, le problème du partage successoral qui remet en cause, à travers l'unité de la propriété, la viabilité économique du patrimoine est résolu par le recours à la propriété sociétaire, essentiellement sous la forme de GFA. Ce dernier permet le maintien de l'indivision du domaine, puisque les héritiers se répartissent la valeur du domaine en parts nominales, et non en terres. La solution du GFA est systématiquement adoptée par tous les grands propriétaires fonciers, dans les cas où un de leurs héritiers reprend l'exploitation du domaine en direct. Le GFA, en avantageant généralement l'héritier exploitant, a alors pour objet de protéger les terres agricoles des désirs de vente des autres co-héritiers. Mais l'organisation des successions de domaines fonciers en GFA, se généralise, notamment pour des raisons fiscales, même lorsqu'aucun héritier ne reprend l'exploitation des terres. Dans le cadre du GFA la division de la propriété entre les différents héritiers ne remet pas en cause le devenir de l'exploitation à condition que l'ensemble des héritiers s'accordent sur la conservation de la partie du domaine qui leur a été dévolue, et sur le mode d'exploitation des terres. Lorsque le partage successoral est géré sous la forme d'un GFA, l'ensemble des héritiers se lient pour deux générations par un choix commun de gestion du patrimoine. Ils mettent ainsi la propriété à l'abri des discordes pouvant surgir entre plusieurs héritiers sur les choix de gestion de la propriété. Les GFA sont utilisés essentiellement à des fins successorales et fiscales, dans le but de protéger la propriété familiale des partages successoraux. “ Avec le montage de la propriété en GFA, nous avons réglé la succession de mon père. Le GFA, c'est une opération patrimoniale, successorale et fiscale. Avec ma sœur on a constitué un GFA pour des raisons de volonté de contournement des lois sur le cumul. N'ayant pas de formation d'agriculteur, je pouvais être contesté dans mon souhait de reprendre l'exploitation, alors que là, en dirigeant une Société civile, cela fonctionne. Le GFA n'est qu'un artifice ”, souligne un héritier de grande propriété, ayant une profession urbaine mais continuant de gérer activement la propriété par le biais du GFA qu'il a formé avec sa sœur co-héritière <sup>43</sup>.

## Le faible poids du morcellement foncier

- 32 Sur la totalité des ventes de terres de grands domaines dans la région toulousaine entre 1830 et 1992, celles réalisées au profit des petits et moyens propriétaires, engageant un processus irréversible de démantèlement foncier, sont relativement marginales puisque, même si elles représentent plus de la moitié du nombre des ventes, elles ne constituent qu'entre un cinquième et un tiers des superficies vendues selon les époques. Cependant, ces ventes affaiblissent la place de la grande propriété foncière au sein des structures agraires, et forment le principal facteur de “ parcellisation ” des structures foncières. Mais, les cas de morcellement de grands domaines ne modifient pas l'ensemble des structures agraires. En effet, les ventes de terres de grands domaines sont équilibrées par les achats de terre par les grands propriétaires, sauf pour les périodes de 1900 à 1939 et de 1973 à 1992, marquées par la faiblesse des acquisitions par rapport aux ventes. Au moment de la “ grande dépression ” de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, entre 1860 et 1900, les achats

de terres par les grands propriétaires compensent très exactement les mouvements de ventes de ces mêmes propriétaires. Contrairement aux hypothèses avancées jusqu'alors, la crise agricole dans le Midi toulousain n'a pas engendré de démembrement de la grande propriété au profit de la petite paysannerie, mais à l'inverse elle a plutôt favorisé, par des processus de concentration foncière, le maintien de la grande propriété. En revanche, entre 1900 et 1939, la grande propriété foncière perd en 40 ans 10 % de sa superficie. La faiblesse des acquisitions contraste avec la reprise des flux de vente : la grande propriété connaît alors un réel processus de démantèlement. C'est seulement dans cette période là que la petite propriété gagne des terres aux dépens du grand domaine, sans que pour autant les structures foncières en soient complètement bouleversées. De même après 1973, dans un rythme de mutation annuelle des terres de grands domaines comparable à celui du début du siècle, le marché est caractérisé par l'importance des ventes. En l'espace de 19 ans entre 1973 et 1992, la grande propriété a perdu 11 % de sa superficie. Ainsi, l'érosion de la grande propriété reprend, mais dans un contexte différent de celui du premier tiers du XX<sup>e</sup> siècle. La dévalorisation agricole et la chute du revenu foncier agricole n'expliquent pas seules la délitescence progressive de la grande propriété. La péri-urbanisation et la valorisation du foncier à des fins de production urbaine expliquent le renouveau des stratégies de vente des propriétaires. La rente différentielle urbaine incite les propriétaires à mettre sur le marché une partie de leur bien-fonds, alors que le coût du foncier en situation péri-urbaine décourage les acquéreurs potentiels de grandes propriétés. L'érosion de la grande propriété foncière en situation péri-urbaine ne signifie alors en aucun cas le déclassement social de leurs propriétaires, mais simplement un changement de stratégie patrimoniale des héritiers des bourgeoisies foncières.

## Du déclassement à la mobilité sociale des héritiers des bourgeoisies foncières au XX<sup>e</sup> siècle

- 33 Le maintien de la grande propriété foncière d'origine aristocratique ou bourgeoise ne signifie pas qu'il n'y ait pas eu déclin social des propriétaires héritiers, mais il démontre que la position sociale vécue par les propriétaires est subordonnée à la conservation du bien-fonds, porteur de la valeur identitaire de la famille. *A contrario*, la vente-morcellement de bien-fonds ne peut être, non plus, systématiquement interprétée comme un processus subi, signe de déclassement social.

### Le sentiment de déclin social exacerbe les stratégies de conservation patrimoniale

- 34 La mobilité sociale urbaine a poussé les héritiers des bourgeoisies foncières dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle à une attitude de repli sur leur patrimoine foncier rural. Dès les années 1920-1930, être "propriétaire" n'a plus de sens dans les représentations sociales urbaines, mais reste "porteur de sens" au sein de la société rurale. La représentation de l'élitisme, de ses fonctions et de ses attributs, diverge entre une société urbaine transformée par les mutations socio-économiques et une société rurale plus traditionnelle, où la place dominante de la bourgeoisie foncière rurale n'est pas remise en cause. Cette évolution différente de la représentation de la propriété entre société urbaine et rurale explique que la catégorie sociale dont l'assise était traditionnellement foncière, l'aristocratie, tend à abandonner l'espace de la sociabilité urbaine où elle ne

trouve plus réellement sa place au profit d'un repli au sein des campagnes. Le sentiment d'un déclassement relatif au sein d'une bourgeoisie urbaine, plus mobile et plus diverse dans sa composition et ses représentations, pousse les héritiers de l'aristocratie à vivre sur leurs propriétés rurales, où la hiérarchisation sociale ne connaît pas de modification sensible. La campagne préserve mieux et plus longtemps au XX<sup>e</sup> siècle le fonctionnement du système notabliaire que l'espace urbain ; il paraît donc logique qu'elle abrite ceux dont la position sociale est liée à l'héritage de ce même système.

- 35 Lorsque les familles ont préservé au XX<sup>e</sup> siècle l'héritage patrimonial, l'insistance sur la différence entre la richesse en capital et la modestie des revenus liés à ce capital est un élément récurrent du discours des propriétaires des années 1980 au moment où décline le revenu agricole, sans que ces propriétaires n'envisagent la réalisation de la totalité ou partie de ce capital pour le convertir en des placements plus fructueux. Certes, la vente de la terre signifie pour l'agriculteur la perte d'une partie de son outil de production, mais le même type de discours se retrouve chez des propriétaires qui appartiennent à d'autres catégories socio-professionnelles. La conservation d'un bien qui ne rapporte pas correspond à une gestion “ objectif zéro ” : “ que le domaine, s'il ne me rapporte pas, au moins ne me coûte rien ” est une figure qui revient constamment dans le discours des propriétaires actuels. Cet investissement social de la terre par le propriétaire contribue à “ démonétiser ” totalement le bien-fonds de sa valeur économique. À partir du moment où les propriétaires s'assignent pour mission la transmission du bien-fonds à leurs héritiers, celui-ci perd, à leurs yeux, toute valeur marchande puisqu'il n'est pas susceptible d'être vendu. La valeur sociale et identitaire de la propriété efface, à ce moment-là, sa valeur économique. Cette conception de la fonction patrimoniale génère alors un discours sur la “ charge ” et non sur la richesse que constitue le domaine pour son propriétaire. Le devoir de respect de la tradition familiale que s'impose le propriétaire détermine le choix de conservation du patrimoine en lui ôtant toute valeur économique. La possession de la terre ne représente pas une richesse dans la mesure où le patrimoine comporte des charges, notamment d'entretien du bâti, en même temps qu'il ne fournit plus qu'un rendement relativement faible et, enfin, parce que le propriétaire réfute par avance, pour des raisons d'ordre social, toute opération de plus-value. Ainsi, la perspective de vente de la propriété est évoquée dans un entretien par la propriétaire d'un domaine de 190 ha comme un scénario “ épouvantable ”, tout en déplorant que le très faible rendement de sa propriété ne puisse la faire vivre.
- 36 Le refus de vente conjugué à la faiblesse du revenu agricole renforce la conception sociale d'un patrimoine au détriment de sa valeur économique. Cette “ démonétisation ” de la valeur du bien-fonds contribue, de fait, à appauvrir des propriétaires qui ne tirent de leur capital foncier qu'un rendement médiocre. La faiblesse du revenu foncier contribue donc à la réduction de leur train de vie. Cette modification du mode de vie participe, à son tour, à un processus de régression sociale, tendant à amalgamer au sein des classes moyennes ces grands propriétaires fonciers héritiers d'une élite sociale passée. Or, le poids du souvenir de la réussite des ancêtres, exacerbé par le sentiment de régression sociale des héritiers et leur insertion dans les classes moyennes, provoque, à l'inverse de leur intérêt économique, une stratégie même de conservation du bien foncier à des fins de protection de l'identité sociale. Celle-ci aboutit, en refusant toute opération de cession d'une partie du capital foncier, à la dévalorisation économique du bien foncier. Le train de vie actuel tranche souvent avec le souvenir des fastes, vrais ou “ enluminés ” par la transmission orale, de la vie de châtelain de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Le discours sur la

modicité du train de vie est particulièrement fréquent chez les propriétaires-héritiers qui ont fait le choix, depuis l'après-guerre, d'exploiter leurs terres et de vivre principalement du revenu de leurs terres : " Je pense qu'il est triste et grave que 150 ha ne puissent faire vivre une personne seule à l'heure actuelle. Comme usufruitière de la propriété, j'en supporte les charges. De même, ne montant pas moi-même sur mon tracteur, je suis obligée d'employer du personnel. Depuis 1986-1987, date des premières sécheresses, nous avons un bilan d'exploitation négatif chaque année, sauf l'an dernier. Mon train de vie a considérablement diminué : quand je me suis mariée [début des années 1940], j'avais trois domestiques et maintenant une femme de ménage deux fois par semaine trois heures. C'est dire la chute en agriculture ! " <sup>44</sup>.

- 37 Cette faiblesse du train de vie des propriétaires fonciers de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, est la preuve que les héritiers ont finalement su s'adapter au changement des conditions socio-économiques imposées par la baisse de la rente foncière. Ils ont appris à compter plutôt que n'ont disparu. Ils ont appris à gérer pour préserver le capital social que représente encore la terre. La modicité du train de vie des propriétaires fonciers du dernier tiers du XX<sup>e</sup> siècle n'est pas sans rappeler celle de leurs ancêtres de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle qui avait dû réduire leur train de vie pour s'adapter à l'affaiblissement de la rente foncière. L'insistance sur la modicité du train de vie des châtelains à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle tend à prouver que ceux qui n'ont pas su conserver leur patrimoine sont ceux qui n'ont pas su s'adapter à l'effondrement de la rente foncière. Ce type de discours légitime ainsi les responsabilités individuelles dans le déclin d'une classe sociale plutôt que la faillite de l'ensemble d'une classe sociale liée à une mutation socio-économique à laquelle ils n'ont pas su faire face. La modicité du train de vie est alors perçue comme un facteur de préservation du patrimoine. " Mes grands-parents qui avaient de la fortune, en fait surtout des terres, et des "biens au soleil", c'est-à-dire dans l'industrie, vivaient non pas chichement, mais avec des vertus d'économie qu'il n'y a plus " <sup>45</sup>. La médiocrité du train de vie résulte certes de la volonté de limiter les dépenses pour sauvegarder le patrimoine, mais aussi en partie de la piètre gestion de ce patrimoine.

### **Mobilité sociale des héritiers des propriétaires rentiers : l'apport de la bourgeoisie foncière à la classe moyenne**

- 38 Le recours à une profession urbaine est un autre moyen de limiter les effets de la diminution du revenu foncier sur le train de vie du propriétaire, tout en conservant la propriété : salaires, honoraires compensent la baisse du revenu agricole. Dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, une partie des héritiers de la bourgeoisie rentière a opté pour ce changement de stratégie professionnelle afin de conserver la propriété. Chez les héritiers qui, par leur situation professionnelle ou leur stratégie de placement, ont d'autres sources de revenus, le rendement du patrimoine foncier devient alors une question d'ordre secondaire. Les activités professionnelles exercées dans des milieux d'affaires ou les professions libérales étant suffisamment rémunératrices, ces propriétaires ont alors beaucoup moins de mal que les propriétaires exploitants à entretenir et à conserver leurs biens-fonds. Par l'amalgame socio-professionnel, les héritiers des bourgeoisies foncières exerçant des professions urbaines finissent par intégrer les classes moyennes. L'enjeu de la conservation du bien foncier par l'adjonction d'autres revenus aura conduit ces héritiers à se fondre dans les groupes sociaux salariés, où la catégorie professionnelle devient un élément identitaire fort, sans que cette mobilité ne soit vécue comme une régression

sociale. Rien ne les différencie des autres catégories socio-professionnelles, sinon le souvenir de la situation sociale éminente qu'occupaient leurs ancêtres, et que symbolise le domaine. Dans leurs représentations sociales, la terre demeure donc un élément de différenciation sociale par rapport aux classes moyennes ou bourgeoisies technopolitaines, issues de la petite bourgeoisie employée ou commerçante, du monde paysan voire du prolétariat, dans lesquels ils se fondent désormais par leur profession et la nature de leurs revenus. La conservation de la propriété légitime néanmoins leur sentiment d'appartenance aux dynasties bourgeoises.

- 39 Au-delà des ventes-morcellement de domaines qui correspondent à un réel processus de déclassement social, la " désaffectation " des bourgeoisies du XIX<sup>e</sup> siècle et même du XX<sup>e</sup> siècle à l'égard du patrimoine foncier est donc toute relative. Certes, on ne peut nier l'attrait des placements mobiliers <sup>46</sup> dès la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, mais sans qu'ils entraînent un désinvestissement massif de la terre. Certes, la place du foncier avait régressé dans les patrimoines bourgeois dès avant 1914 <sup>47</sup> mais sans que cela implique le déclin de la bourgeoisie foncière ; tout au plus s'est-elle partiellement muée en bourgeoisie du salariat ou de la rente mobilière, sans pour autant s'être dessaisie de son patrimoine foncier. La baisse de la valeur des biens immobiliers dans la répartition patrimoniale des bourgeoisies ne correspond pas à un processus continu de vente des biens fonciers par des bourgeoisies préoccupées de replacer leurs capitaux en valeurs mobilières. La baisse de la part des patrimoines fonciers dans le patrimoine total ne résulte pas d'une liquidation des patrimoines fonciers bourgeois. En revanche, il est indéniable que la valeur intrinsèque des biens fonciers diminuant sous les effets des crises agricoles de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, alors que la valeur des biens mobiliers ne cesse de croître, leur place dans la répartition patrimoniale bourgeoise a connu une régression importante. Le constat d'un patrimoine immobilier ne représentant plus que le tiers des patrimoines urbains dès 1911 <sup>48</sup> ne signifie donc pas que les bourgeoisies se soient débarrassées de leurs propriétés foncières et immobilières. Cela traduit simplement la perte de valeur économique de ces biens, sans pour autant entamer leur valeur symbolique. La dévalorisation économique du foncier, en minorant sa place au sein des patrimoines, ne permet plus de distinguer dans les compositions patrimoniales les bourgeoisies héritières de fortunes foncières du reste des classes possédantes.

\* \* \*

- 40 Ainsi, à travers l'exemple des bourgeoisies foncières, il est évident que dans le processus de formation des classes moyennes au XX<sup>e</sup> siècle, les mobilités sociales descendantes comptent tout autant que les mobilités sociales ascendantes de la paysannerie ou du prolétariat. Les fortunes médiocres, résultats de plusieurs générations d'appauvrissement et de régression patrimoniale, situent leurs propriétaires au sein de la classe moyenne ; or ceux-ci demeurent bourgeois par leur origine et leur mode de représentation. La stratification sociale des déclassés, comme celles des élites, ne peut donc se faire à partir d'une hiérarchisation des niveaux de fortunes, des processus d'accumulation ou de fragmentation patrimoniale, mais à partir de la perception que chaque individu a de sa place dans la société, héritée des représentations mentales véhiculées par le milieu familial d'origine. Cette bourgeoisie foncière, pauvre ou appauvrie, au patrimoine dévalorisé, marquée par sa diversité socio-professionnelle forme un groupe en tant que tel par son attachement au patrimoine foncier.

- 41 Le démantèlement foncier et la représentation du déclin social des classes possédantes qui y est associée, relèvent de processus de mobilités sociales beaucoup plus complexes que de la simple " fin des rentiers ". Le morcellement foncier de la grande propriété révèle au début du XX<sup>e</sup> siècle la fragilisation des bourgeoisies rentières et non leur disparition. De la même manière que le processus de fragmentation patrimoniale ne concerne qu'une partie des structures foncières de la grande propriété, le déclin de la rente n'entraîne pas le déclasserement social de l'ensemble de la bourgeoisie foncière. La perte d'une position sociale éminente, élitare ou notabiliaire, induite par l'emprise des bourgeoisies sur la terre est interprétée comme un déclasserement social, lorsque ces bourgeoisies sont amenées à se défaire de ce patrimoine. Or le déclin est moins lié à l'abandon de la terre par la bourgeoisie qu'aux mutations de la société urbaine où la terre cesse d'être le symbole de la représentation élitare et le vecteur de la reproduction bourgeoise et aristocratique. Il y a certes une régression sociale de bourgeois rentiers de la terre, mais pas de la bourgeoisie foncière, qui au XX<sup>e</sup> siècle, par l'intégration au sein des classes moyennes, développent de véritables stratégies de sauvegarde du patrimoine foncier. Le déclin social relève plus d'un sentiment de déclasserement par rapport à une position sociale éminente héritée qu'à une situation de réelle dilapidation patrimoniale. Le souvenir même de la " faute des pères ", responsable du déclin patrimonial, inscrit d'ailleurs ces familles héritières dans une logique dynastique, garante même de leur distinction sociale au sein des classes moyennes.
- 

## ANNEXES

Figure 1 : Généalogie du démantèlement du domaine d'Encomte à Saint-Léon (Haute-Garonne), 1834-1870

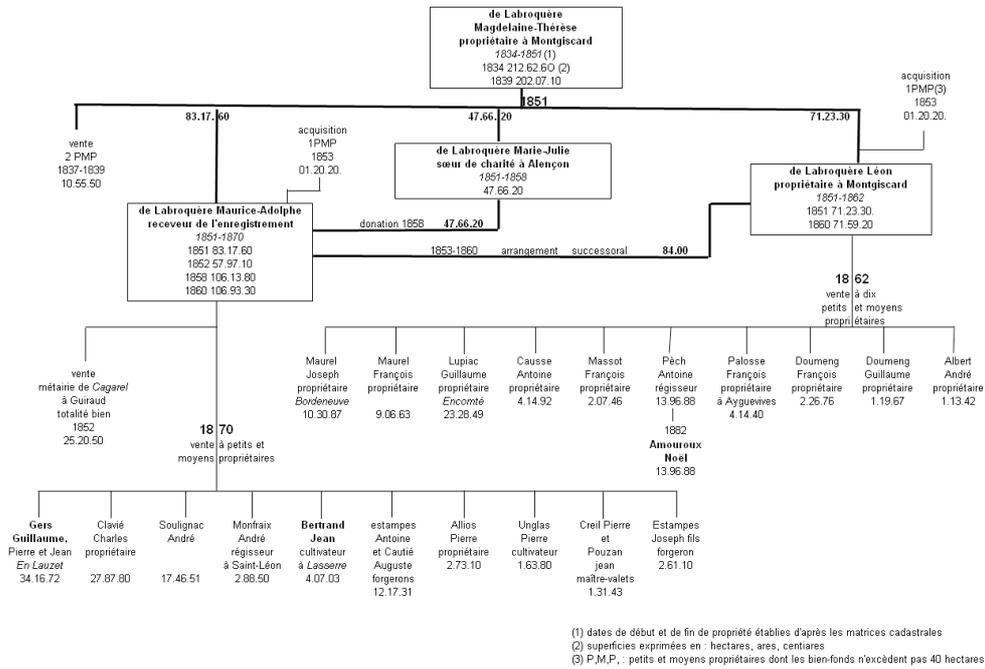


Figure 2 : Généalogie du démantèlement du domaine des Gavarret-Rouaix à Saint-Léon (Haute-Garonne), 1834-1897

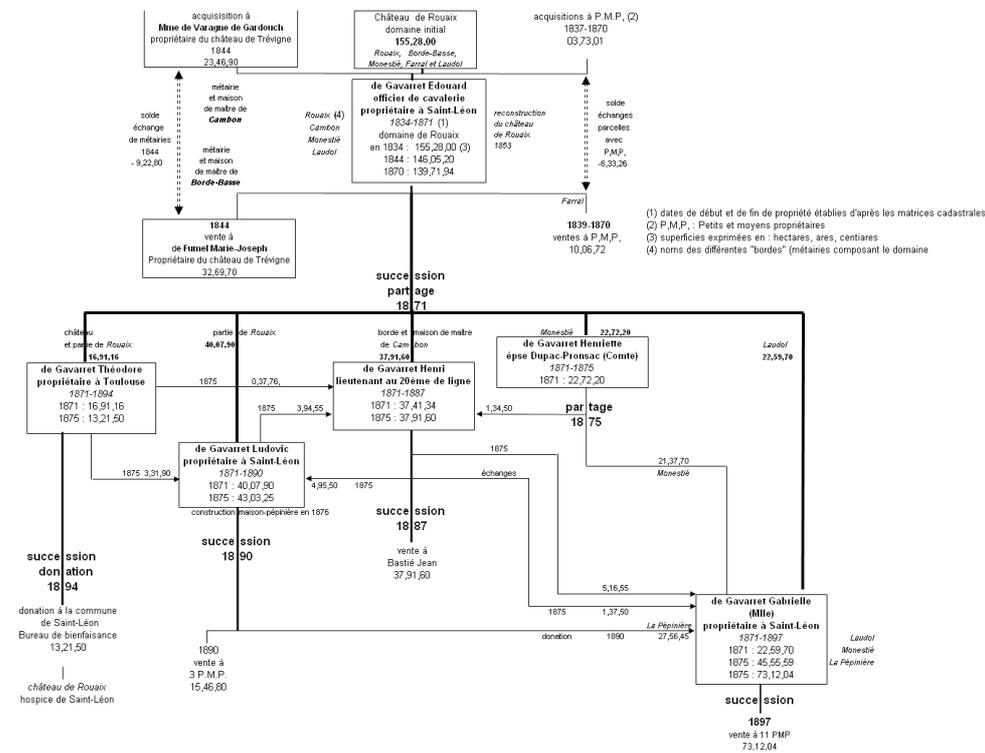
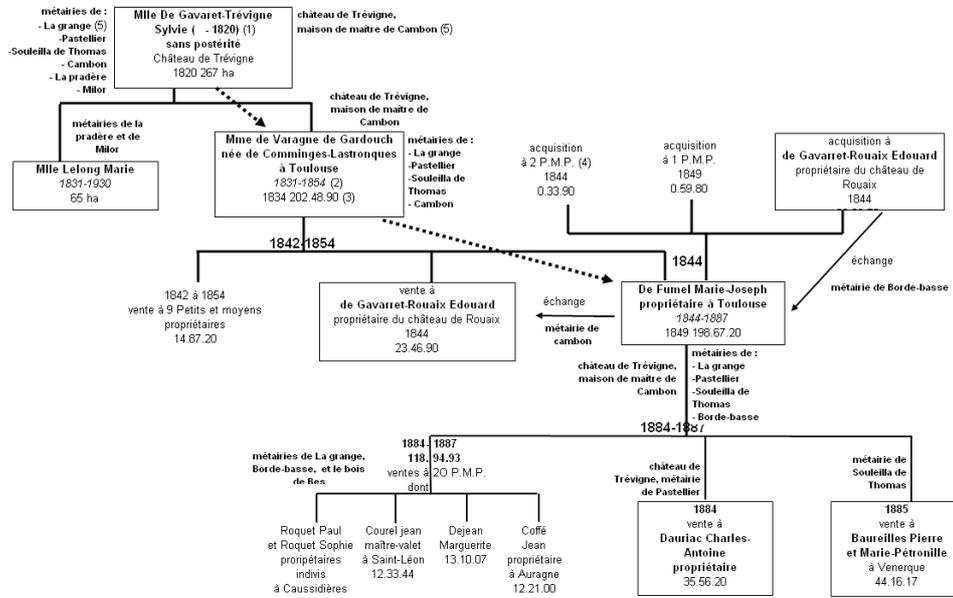
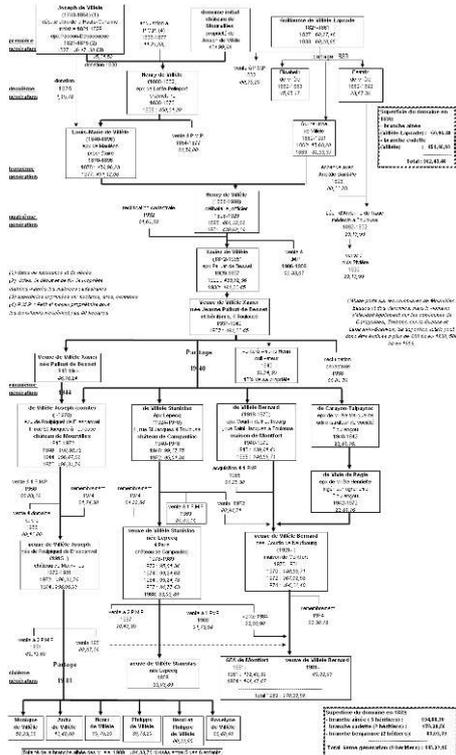


Figure 3 : Généalogie du démantèlement du domaine des Gavarret-Trévigne à Saint-Léon (Haute-Garonne), 1820-1885



- (1) dates de naissance et de décès
- (2) dates de début et de fin de propriété établies d'après les matrices cadastrales
- (3) superficies exprimées en: hectares, ares, centiares
- (4) P.M.P. : Petit et moyen propriétaire dont les bien-fonds n'excèdent pas 40 hectares
- (5) noms des différentes "bordes" (métairies) composant le domaine

Figure 4 : Transmission du patrimoine Villèle dans les communes de Mouvilles-Basses et des Varennes (Haute-Garonne), 1827-1899



## NOTES

1. Philippe 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, SEVPEN, 1963, 276 p.
2. André ARMENGAUD, *Les populations de l'Est-aquitain au début de l'époque contemporaine. Recherches sur une région moins développée (vers 1845-vers 1871)*, Paris/La Haye, Mouton, 1961, 590 p.
3. Ainsi, le docteur Labat écrit en 1910 à propos de la Gascogne : " Impossible de causer avec un bourgeois sans qu'il ne se plaigne et vous dise "Ah si je pouvais vendre !" En Gascogne, toutes les terres de la bourgeoisie sont virtuellement à vendre. Nous assistons à la fin d'une classe : la bourgeoisie de Gascogne disparaît en tant que bourgeoisie terrienne, c'est-à-dire rentière de la terre... L'abandon de la terre par la bourgeoisie est donc un fait accompli. Mais il serait plus exact de dire que c'est la terre qui a abandonné la bourgeoisie ". Emmanuel LABAT, " En Gascogne, l'abandon des terres ", dans *Revue des deux mondes*, 1910.
4. Claude-Isabelle BRELOT, " Conflits et déclassements : la légitimité de l'histoire des élites en question ", dans Françoise BAYARD et Claude-Isabelle BRELOT [dir.], *Élites en conflits.— Cahiers d'histoire*, tome 45, n° 4, 2000, pp. 497-503.
5. Philippe VIGIER, *Essai sur la répartition de la propriété foncière...*, ouv. cité.
6. André ARMENGAUD, *Les populations de l'Est-aquitain...*, ouv. cité.
7. Gabriel DÉSSERT, dans Georges DUBY et Armand WALLON [dir.], *Histoire de la France rurale. Tome 3 : Apogée et crise de la civilisation paysanne, de 1789 à 1914*, collection Points Histoire, Paris, Éditions du Seuil, 1976, 568 p.
8. Ronald HUBSCHER, " Destruction de la paysannerie ? ", dans Yves LEQUIN [dir.], *Histoire des Français, XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles. Tome II, la société*, Paris, Librairie Armand Colin, 1983, pp. 483-530.
9. Georges DUBY et Armand WALLON [dir.], *Histoire de la France rurale. Tome 3...*, ouv. cité.
10. R. FROMENT et S. LERAT, *La France. Tome 3 " L'agriculture et l'industrie "*, Paris, Éditions Bréal, 1989 (6<sup>e</sup> édition), p. 18.
11. Marcel BALESTE, *L'économie française*, Paris, Masson Géographie, 1990 (11<sup>e</sup> édition), p. 108.
12. Georges DUBY et Armand WALLON [dir.], *Histoire de la France rurale. Tome 3...*, ouv. cité.
13. Vincent THÉBAULT, *Les bourgeois de la terre. Stratégies foncières et mobilités sociales dans le Midi toulousain, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Thèse de doctorat en géographie et aménagement sous la direction de Robert Marconis, Université Toulouse-Le-Mirail, 1995, 3 volumes, 934 f° ; Vincent THÉBAULT, " Structures foncières, patrimoines et mobilités sociales dans les campagnes françaises aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles. Essai d'étude cinématique de la propriété foncière à partir de l'exemple du Midi toulousain ", dans Annie ANTOINE [dir.], *Campagnes de l'Ouest. Stratigraphies et relations sociales dans l'histoire. Actes du colloque de Rennes, 24-26 mars 1999*, Collection histoire, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 1999, pp. 529-546.
14. La superficie des propriétés n'est donnée que dans les limites communales. Étant donnée la configuration des domaines, cela laisse penser que leur superficie s'étend sur les terroirs des communes limitrophes de Nouailles et Auragne.

15. Jean RAMIÈRE de FORTANIER, *Les droits seigneuriaux dans la sénéchaussée et comté de Lauragais (1553-1789)*, Marseille, Laffitte reprints, 1981, 416 p. (pp. 323-328).
16. La monographie de la commune rédigée en 1885 par l’instituteur J. Pons (reprise par Jean ODOL, *Documents d’histoire sur Saint-Léon et Caussidières*, Saint-Léon, Publication du foyer rural de Saint-Léon, 1981) fait référence à un domaine plus vaste en partie vendu en 1826, ce que ne confirme que partiellement les documents fiscaux, le livre des mutations (1822-1832) et le premier état de section de 1834.
17. J. PONS, *Monographie de la commune de Saint-Léon*, 1885. Archives départementales.
18. *Ibidem*.
19. Entretiens Madame I. Drudas, 1989.
20. Vincent THÉBAULT, *Les bourgeois de la terre...*, ouv. cité, ff 547-551.
21. Claude-Isabelle BRELOT, “ Conflits et déclassements... ”, art. cité.
22. Entretien Monsieur G. Pin-Balma, 1984.
23. *Idem*.
24. Entretien Monsieur X, Toulouse, 1992.
25. Entretien Madame I Drudas, 1989.
26. Entretien Monsieur R.G. Pin-Balma, 1984.
27. Entretien Monsieur X, Toulouse, 1992.
28. Entretien Monsieur E.G. Pin-Balma, 1984.
29. Entretien Monsieur R. Les Varennes, 1992.
30. Entretien Monsieur X, Toulouse, 1992.
31. Entretien Monsieur Y, Toulouse, 1992.
32. Entretien Monsieur C. Vigoulet-Auzil, 1984.
33. *Idem*.
34. Entretien Madame de F. Cornebarrieu, 1984.
35. Entretien Monsieur de V, Toulouse, 1992.
36. André ARMENGAUD, *Les populations de l’Est-aquitain...*, ouv. cité.
37. Louis THÉRON de MONTAUGÉ, *L’agriculture et les classes rurales dans le pays toulousain depuis le milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle*, Paris. Librairie agricole de la maison rustique, 1869. 682 p.
38. Ronald HUBSCHER, *L’agriculture et la société rurale dans le Pas-de-Calais du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle à 1914*, Arras, Mémoires de la CDMH du Pas-de-Calais, 1979, 2 volumes, 964 p.
39. Gabriel DÉSSERT, dans Georges DUBY et Armand WALLON [dir.], *Histoire de la France rurale*. Tome 3..., ouv. cité.
40. Louis THÉRON de MONTAUGÉ, *L’agriculture et les classes rurales...*, ouv. cité.
41. Charles-Louis d’ORGEIX, *Le château de Loubens*, manuscrit dactylographié, 1994.
42. Ne sont comptabilisées dans ce chiffre que les terres sises dans les communes des Varennes et de Mourvilles-Basses.
43. Entretiens Monsieur X, Toulouse, 1992.
44. Entretiens Madame Y, 1992.
45. Entretiens Madame F. Cornebarrieu, 1984.
46. Jean-Pierre CHALINE, *Les bourgeoisies de Rouen. Une élite urbaine au XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1982, 509 p.
47. Adeline DAUMARD [dir.], *Les fortunes françaises au XIX<sup>e</sup> siècle. Enquête sur la répartition et la composition des capitaux privés à Paris, Lyon, Lille, Bordeaux et Toulouse d’après l’enregistrement des déclarations de succession*, Paris/La Haye, Mouton, 1973, 603 p.
48. *Idem*.

---

## RÉSUMÉS

L'effondrement de la grande propriété terrienne marque profondément l'évolution économique et sociale des campagnes françaises de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle. Dans les représentations, morcellement des patrimoines fonciers et ruine d'une aristocratie et d'une bourgeoisie rentières, incapables de faire face aux mutations économiques de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, sont généralement associés. Or le suivi de la mobilité sociale des propriétaires et l'étude généalogique de la grande propriété foncière sur deux siècles montrent que les phases les plus aiguës de fragmentation patrimoniale s'inscrivent dans des processus de reconstitution patrimoniale intergénérationnelle plus complexes. La vente-morcellement de bien-fonds ne peut être interprétée systématiquement comme un processus subi, signe de déclassement social. Par ailleurs, le sentiment de déclin social des héritiers exacerbe, paradoxalement, les stratégies de conservation patrimoniale au XX<sup>e</sup> siècle. La perte de valeur économique du foncier dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle n'a pas pour autant entamé sa valeur symbolique. Elle a simplement, en minorant la place de la terre dans les patrimoines et les revenus, assuré l'intégration progressive des héritiers des rentiers de la terre au sein des classes moyennes du salariat.

### **Vincent THÉBAULT, "The fathers are to blame". The break-up of family land ownership and its representation as social decline**

The economic and social changes in the French countryside at the end of the 19<sup>th</sup> century and the beginning of the 20<sup>th</sup> century were deeply marked by the collapse of the ownership of big estates. The descriptions there are of it usually associate the splitting up of family property with the ruin of aristocrats and bourgeois having private incomes from land ownership, who were unable to cope with the economic changes of the late 19<sup>th</sup> century. The study of the social mobility of landowners and that of the ancestry of big estate owners over two centuries show that the most acute stages of the break-up of land ownership fit in with the more complex process of land inheritance between generations. The dividing up and selling of property is not to be systematically regarded as something they were subjected to or a sign of social downward mobility. On the other hand, this awareness of social decline on the part of the heirs paradoxically exacerbated the strategy of preserving land ownership in the 20<sup>th</sup> century. The drop in the economic value of land in the first half of the 20<sup>th</sup> century did not detract from its symbolic value for all that. By decreasing the place of land ownership in inheritance and income, it merely ensured the progressive inclusion of those who inherited private incomes from the land in the wage-earning middle classes.

## INDEX

**Index chronologique** : XIX<sup>e</sup> siècle, XX<sup>e</sup> siècle

**Index géographique** : Midi-Pyrénées