

Le partage du domaine de Louis Terrien, seigneur de la Maison Neuve du Brézeul et seigneur de Lépeau, en 1756

Louis Terrien, avocat à la Cour, arpenteur et procureur fiscal de la juridiction de La Chapelle-sur-Erdre, sénéchal de la Desnerie, fut aussi seigneur de la Maison Neuve du Brézeul et de Lépeau. Le partage de son grand domaine (180 hectares et 9 maisons) fut long et compliqué. Mais il est riche d'enseignements sur l'histoire de l'agriculture chapelaine.

Introduction

Le présent article décrit le partage du domaine Terrien¹ effectué en 1756 au décès de sa veuve. C'est un domaine d'une taille significative : 9 maisons et plus de 180 hectares de terres répartis en 133 parcelles dispersées autour de deux axes. L'un ouest/est : de Lépeau au bourg actuel de La Chapelle-sur-Erdre. L'autre sud/nord : de Mazaire à Mouline, plus un complément dans les prés-marais de Couëron et St Etienne de Montluc. On peut estimer que cette propriété représente plus de 10% des terres mises en valeur ou utilisées à l'époque à La Chapelle. Celle-ci compte alors moins de deux mille habitants répartis sur tout un territoire dont les principaux centres² sont les Cahéreaux, la Vrière, la Gergaudière, la Mirais, la Brosse, Mouline... et ce qui deviendra le 'bourg'. Pour l'heure, il n'en a pas encore le statut car ce n'est pas l'agglomération la plus importante. Hormis une église en mauvais état, on n'y trouve pas d'équipements collectifs, ni de 'bourgeois' mais surtout des petits paysans comme par exemple à la Gilière où, à l'emplacement de la mairie actuelle, il n'y a qu'une modeste ferme.

¹ Un peu d'éthymologie : le terme 'Lépeau' a un rapport avec l'épaule. Une épaulée de bois était la quantité que l'on pouvait rapporter sur l'épaule et lépeau, la forêt ou le taillis d'où l'on ramenait ces fagots de 'menus-bois'. On retrouvera ce terme plus loin pour dénommer des parcelles. Le patronyme Terrien, quant à lui, fait référence à la terre, au terrestre. Terrien à l'origine était celui qui possédait de la terre. Le terme est proche aussi de « terrier » qui désignait le répertoire des parcelles avec leur localisation, leur superficie, leur nature (terres labourables, prés..), leur propriétaire..... C'est l'ancêtre du cadastre moderne

² on parle ici de village au sens de communauté d'habitants soit le village proprement dit plus l'habitat à sa périphérie

Les données détaillées du partage proviennent du Tableau général des lotties, c'est-à-dire l'inventaire et le détail des lots établis en 1756 par deux aînés des enfants Terrien. L'intérêt de ce tableau général est double. D'abord, il nous révèle la façon dont a été opéré le partage. Surtout, il nous éclaire sur la répartition des terres agricoles à cette époque à La Chapelle, entre celles cultivées/non cultivées, entre celles labourées, celles en vignes, en prés, ainsi que sur leur rentabilité sous forme de rente foncière pour le propriétaire et donc indirectement pour l'exploitant. En 2015, ces parcelles portent encore les mêmes noms, à peine déformés par leur traduction en nouveau français. Elles sont toujours identifiables sur le cadastre actuel et sur le terrain, mais pas pour longtemps, car l'aménagement foncier en cours, c'est-à-dire le recadastrage de ce parcellaire, va effacer tout cela.

Louis Terrien (et sa veuve après 1731) n'exploite pas ses biens en direct, ni même en métayage. Il loue ses maisons et ses terres, en retire des loyers, des fermages et des redevances, c'est-à-dire de la rente foncière. Il se qualifie de seigneur mais c'est plutôt un roturier, pas un noble mais un bourgeois en pleine ascension sociale qui s'est affublé de titres pour se distinguer. D'abord celui de Seigneur de la Maison Neuve hérité de son père, puis celui de Lépeau acquis des sœurs Noblet (voir ci-après). Louis XIV et Louis XV d'ailleurs ont largement anobli, notamment des officiers royaux. Outre leurs activités liées au statut de « Seigneurs de Lépeau et de la Maison Neuve » et de gestion de leur domaine, Louis et ses fils exercent d'autres professions dans le négoce, l'administration publique et la gestion de biens qui leurs procurent des revenus complémentaires certainement plus importants que leurs fermages.

Le contexte historique

Le 18^{ème} siècle est celui de la transition entre deux périodes de notre histoire économique : celle du Moyen Âge, 'ancien monde' caractérisé par la féodalité, l'importance de la paysannerie, les corporations, une société figée en trois ordres - Noblesse /Clergé/Tiers Etat, l'absence de circulation des hommes et des capitaux et celle du 'monde moderne' reposant sur le capitalisme commerçant puis industriel.

Partout en Europe, noblesse et bourgeoisie commerçante veulent s'approprier la terre que les paysans exploitent depuis les temps immémoriaux plus ou moins collectivement. En Angleterre, en 1773, la Chambre des Communes, autorise les propriétaires à enclorre leurs propriétés pour en interdire l'accès à « toute personne et tout animal ». Il s'ensuit une paupérisation des paysans locataires et un exode rural massif. Outre-Rhin, même phénomène, l'aristocratie et la bourgeoisie accaparent, parfois violemment, les communaux, avec l'appui et la bénédiction de Luther. En France, notamment dans nos régions de l'Ouest, le phénomène est moins marqué car il reste beaucoup de terres non exploitées ou sous-exploitées, les landes notamment, sur lesquelles bourgeoisie et aristocratie peuvent jeter leur dévolu.

L'évolution du droit de propriété

Les philosophes (les Lumières) comme John Locke en Angleterre, théorisent ce mouvement d'appropriation. La propriété va être reconnue comme un droit naturel et individuel. Ce droit de propriété agrège trois notions :

- « l'usus » : le droit d'utiliser un bien, une terre...
- « le fructus » : le droit de bénéficier des fruits de la propriété
- « l'abusus » : le droit d'abuser de la propriété, de la vendre pour en tirer du capital monétaire, de spéculer sur sa valeur

En France, sous l'ancien régime, le concept de propriété est moins large que celui que nous connaissons depuis le 19^{ème} siècle. Il n'est que la somme de « l'usus et du fructus », que le droit d'utiliser la terre et de bénéficier de ses fruits. La Révolution de 1789 élargit ce droit à « l'abusus ». Elle renforce la notion de propriété. La Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (article 17) stipule que la propriété (individuelle) est un droit absolu, inviolable et quasiment sacré. Ce bref distinguo va aider à mieux comprendre la façon dont s'opère le partage étudié ici, pourquoi on partage simplement la rente foncière. Cette conception différente de la propriété induit aussi des comportements différents parmi les propriétaires et les héritiers. Pour les uns c'est un patrimoine immuable, pour les autres c'est un objet de spéculation qu'on peut céder sans états d'âme pour investir ailleurs si c'est plus rentable.

Nantes en plein essor

L'événement analysé ici se passe en 1756, pendant le règne de Louis XV, une trentaine d'années avant la Révolution. Le commerce international se développe rapidement pour le plus grand profit des armateurs et négociants. L'empire colonial français est déjà très important. Il comprend notamment la Nouvelle France (Canada, Acadie, Louisiane), les comptoirs des Indes et d'Afrique avec le Sénégal et l'île de la Réunion, ainsi que les îles des Antilles où les Terrien, à l'instar de beaucoup de négociants nantais, développent des plantations en exploitant des esclaves.

Dans ce contexte, Nantes est en pleine croissance économique. Durant la première moitié du 18^{ème} siècle, c'est le premier port français. Sa population passe de 40000 habitants vers 1700 à près de 80000 à la Révolution³. Une grande bourgeoisie se constitue. Nantes devient la seconde ville de France - après Paris - pour le nombre de millionnaires. Quelques-uns de ces nantais enrichis dans le négoce ou l'administration s'installent à La Chapelle, y bâtissent les fameuses « folies » des bords de l'Erdre ou achètent des propriétés rurales et afferment des terres. C'est le cas de Louis Terrien.

³ Au cours du 18^{ème} siècle, la population de la France passe de 20 à 30 millions d'habitants. C'est alors le pays le plus peuplé d'Europe

1- Un partage long et compliqué

1-1 La saga de la famille Terrien

Tout d'abord, un bref rappel de la généalogie de trois générations de Terrien.⁴

Le '**grand-père**' René Terrien est né à la Ménardais à Treillières le 5 novembre 1644. Il va exercer les fonctions de notaire et de procureur fiscal⁵ de la Châtellenie de La Chapelle-sur-Erdre. En 1670, il épouse Magdelaine Pauvret, 17 ans, fille de Jean Pauvret sieur de la Mirais, lui aussi avocat et procureur fiscal.

Le jeune ménage s'installe à La Chapelle, à la Gandonnière, et sept enfants naissent très rapidement de cette union :

- Madeleine, en 1671, décédée en 1682
- Louis : 1673/1731, celui qui nous intéresse
- René : 1675, décédé 9 jours après la naissance
- Renée : 1676/1694, décédée à l'âge de 18 ans
- Gilles : 1678/1758. Il deviendra chanoine de l'église collégiale de Nantes
- Anne : 1679, décédée à l'âge de 21 jours
- René : 1680, décédé à l'âge de 17 jours

La mère décède 21 jours après avoir mis au monde ce 7^{ème} enfant. Le père se remarie 8 ans après, en 1688, avec une certaine Louise Duveau. De ce second mariage, installé dorénavant à la Maison Neuve (au lieu-dit le Brézeul), naîtront deux enfants :

- Louise : 1689, décédée en 1731, la même année que son père
- René, du même prénom que son troisième fils et décédé pratiquement comme celui-ci, à l'âge de 6 semaines

Cette énumération illustre au passage la dureté des conditions de vie à l'époque, celles des femmes en particulier. En effet, sur les 9 enfants de René Terrien, 4 sont morts peu après la naissance, 2 autres n'ont pas atteint l'âge de 20 ans, un autre est décédé à 42 ans, un autre à 58 ans (Louis). La fin du 17^{ème}, le siècle de Louis XIV, qualifié de 'Grand Siècle' par les historiens, n'était pas tendre même pour les bourgeois. Finalement, c'est Gilles, le sixième fils, chanoine de Nantes qui les enterrera tous en atteignant l'âge canonique, pour l'époque, de 80 ans.

René, le grand-père, en passant de la Ménardais à la Gandonnière puis à sa Maison Neuve, a accumulé du patrimoine grâce aux revenus confortables et réguliers liés à ses deux métiers de notaire et de procureur. Par Maison Neuve, il faut entendre l'opulente bâtisse du Brézeul qu'il a acquise de la famille de Maître Guischart en 1686, dans le bourg de La Chapelle et proche de la Gandonnière. Il meurt le 24 mars 1706 à l'âge de 62 ans.

⁴ Pour cette partie 'généalogie' nous nous référons à l'excellente étude de M. Le Bourhis qui a établi l'arbre généalogique de la famille Terrien

⁵ Sous l'ancien régime, dans le tribunal seigneurial, le Procureur fiscal représente le Ministère Public. Le Juge est désigné par le terme de Sénéchal



Fig. n°1 : La Maison Neuve acquise par René Terrien en 1686 sur la parcelle du Brézeul près de l'église, actuellement rue de la Gascherie. Il faut noter la symétrie de son architecture et l'élégance des deux grandes lucarnes centrales. Le nombre limité d'ouvertures en façade laisse penser que certaines ont été supprimées. Cette maison bourgeoise présente la particularité d'avoir hébergé plusieurs générations de notaires : les Guischard au 17ème siècle, puis les Terrien au 17 et 18ème. Plus près de nous, au 20ème, elle a abrité les études de Maitres Guéguen et Lenglard

Le père, Louis, est né en 1673. Il décède en 1731 à l'âge de 58 ans. Outre la gestion de son domaine, il exerce comme son père des fonctions à caractère juridique. Il est tout à la fois notaire, avocat au Parlement de Bretagne, procureur fiscal, sénéchal de la Desnerie et arpenteur (profession que l'on qualifierait de nos jours de géomètre ou d'expert foncier). Il épouse le 21 mai 1697, à La Chapelle-sur-Erdre, Marie Richard du Bois au Loup. De cette union naissent 9 enfants dont 2 décèdent à la naissance ou peu après. Les 7 vivants sont 2 filles et 5 garçons (Michelle : née en 1701, Marie-Madeleine en 1702, Augustin en 1704, Jean en 1706, Michel en 1707, François en 1708, René en 1715).

Le cas de Louis Terrien est intéressant surtout dans le contexte de ce siècle charnière entre un ancien régime économique moyenâgeux et le nouvel ordre économique 'moderne' qui se met en place et basé sur l'accumulation et la circulation du capital, sur la mobilité du travail. C'est un touche-à-tout. En tant qu'avocat et sénéchal de la Desnerie, il concourt à l'élaboration du droit et à l'application de la justice. En tant que procureur fiscal il contribue à la récupération des créances du Royaume sur les particuliers. En tant que Seigneur du Brézeul et de Lépeau, il prélève de la rente foncière (des fermages) et joue un rôle politique. Et enfin, en tant qu'arpenteur il participe à la définition des

propriétés, leur partage entre héritiers, leur constitution par exemple en mesurant et divisant les communs.

Ce Louis Terrien est donc un personnage influent aux multiples casquettes. Pour assumer toutes ses fonctions on peut penser qu'il emploie des 'salariés' et qu'il dirige ce qu'on appellerait maintenant un Office ou un Cabinet.....

C'est un homme riche. D'abord parce que c'est lui qui a hérité largement du domaine de son père en tant que seul survivant de la fratrie - avec Gilles, le chanoine à Nantes. Ses revenus lui ont permis d'acheter le 11 décembre 1717 aux sœurs Noblet de Nantes « *la maison noble de Lépeau avec ses appartenances et dépendances* » pour la somme de 8600 livres (l'équivalent de 135000 euros, voir modalités de conversion ci-dessous). C'est une résidence secondaire, plus exactement un relais de chasse sans doute peu confortable comme l'indique sa valeur locative. Sa résidence principale est située à Nantes, Grande Rue, paroisse de St Denis⁶. C'est là qu'il exerce ses multiples activités. Le terme de « Maison Noble » pour Lépeau fait référence non pas à son architecture ou ses dimensions, mais au statut aristocratique (de seigneur) qui y est attaché, au fait qu'elle était celle d'une famille noble. C'est ce qui fait sa vraie valeur. Les « appartenances et dépendances » sont constituées de bois et taillis, d'où ce nom de Lépeau. Au cours des quarante années qui suivent l'achat, beaucoup de surfaces seront défrichées et embocagées. En 1756, au moment du partage, on peut estimer que les bois représentent moins de 10% de leur surface de 1717. En tout cas pour le prix de 8600 livres c'est plutôt une bonne affaire.

Louis Terrien décède en 1731. Les fils gèrent dès lors le domaine avec leur mère pendant 22 ans et continuent certainement de l'agrandir. A la mort de la veuve en 1753 la question du partage des biens entre les 7 enfants vivants - 2 sœurs et 5 frères - se pose⁷. Concernant les 2 filles, la question est vite réglée. Les femmes en ces temps-là n'ont pas de droits sur l'héritage⁸. Pour elles, il faudra attendre la Révolution et 1790 pour que les choses changent. Pour les 5 fils, la situation paraît plus compliquée. En effet, les tableaux analysés décrivent un partage entre 3 héritiers mâles. Nous ne disposons pas d'éléments pour répondre à la question de savoir pourquoi le domaine a été partagé entre 3 des fils et non les 5. On peut penser que les 2 non concernés (Jean et Michel) ont obtenu des biens que Louis possédait par ailleurs comme sa résidence de Nantes ou des parts dans des compagnies nantaises de navigation ou des surfaces agricoles à St Domingue.

⁶ Les audiences se tiennent à Nantes au Port-Communeau pour la Chatellenie de la Gascherie, au bourg de St Donatien pour celle de la Desnerie

⁷ Sous l'ancien régime, deux règles co-existaient en matière d'héritage :

- celle du partage égalitaire entre les héritiers, issue du droit romain et soutenue par l'Eglise Catholique
- celle issue du droit germain (apportée par les Francs) défendant le droit d'aînesse. Cette conception trouvait sa justification dans le souci de ne pas démembrer et donc affaiblir, les fiefs et les domaines. Elle était en vigueur dans la Noblesse. L'Eglise ne trouvait rien à y redire car cela confortait l'ordre établi

⁸ Toutefois dans ces milieux, les filles bénéficiaient d'une dot



Fig. n°2 : Jean-Baptiste Terrien qui mourut à St Domingue assassiné lors d'une révolte d'esclaves. Il était le fils de François, l'un des trois héritiers (celui de Lépeau) - Portrait par Brunant 1790

Mais ce qui nous importe ici c'est exclusivement le partage des biens ruraux de La Chapelle, terres et habitations. Pour cela, une estimation des biens a été réalisée. Trois lotties (lots) de même valeur de rente ont été constituées et le partage entre les trois frères a été conclu le 8 août 1756. Une nouvelle estimation avec un second procès-verbal, sera effectuée en 1759, certainement après contestation de la première, probablement par le troisième héritier. La valeur de certaines lignes sera modifiée, l'estimation totale passera de 3049 livres à 3500 mais globalement, elle aboutira à entériner le partage.

Ces trois frères sont les suivants :

- Augustin, né en 1704, avocat au Parlement de Bretagne, Procureur à Nantes
- François (1706), négociant à Nantes
- René (1715), procureur au Port-au-Prince (c'est-à-dire à Haïti aujourd'hui mais à Saint-Domingue à l'époque) et exploitant d'une plantation de café. Il a aussi fondé une usine d'égrenage de coton

TABLEAU GÉNÉRAL des Lotties faites sur le premier Procès-Verbal de																				
PREMIERE LOTTIE, choisie par AUGUSTIN TERRIEN, premier choisissant.																				
DÉNOMINATIONS DES TERREINS, prisés suivant les Procès-verbaux des années 1756 & 1759.			Indications par qualités des journaux contenus dans chaque article de prisage, suivant les Procès-verbaux cités. *					Rapport de la valeur des Prisages & Partages qui composent cette Lottie, suivant les Procès-verbaux cités. **												
NOMS DES ARTICLES.			PRÉS.		TERRES labourables, & Pâturans.		Hauts Bois & taillis.		TOTAL des Journaux.		ANNÉE 1756.		ANNÉE 1759.		Augmentations.		Diminutions.			
N ^o .	J.	C.	J.	C.	J.	C.	J.	C.	J.	C.	l.	s.	d.	l.	s.	d.	l.	s.	d.	
1. Maison neuve.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	50.	---	---	70.	---	---	---	---	---	---
2. Les fonds & emplacements.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. Le Pré des trois Cornières.	1...	18..	---	---	3...	7..	---	---	3.	7.	74...	2.	---	80.	---	---	---	---	---	---
4. Le Pâtureau des trois Cornières.	---	---	---	---	1...	65..	---	---	1.	18.	14.14.	---	---	30.	---	---	---	---	---	---
5. La piece du Clos Pasquier.	---	---	---	---	2...	71..	---	---	2.	65.	21.15.	---	---	23.10.	---	---	---	---	---	---
6. Le Puits Laitron.	---	---	---	---	1...	60..	---	---	1.	71.	23...	2.	---	30.	---	---	---	---	---	---
7. Le grand Pâtureau de la Lande.	---	---	---	---	7...	26..	---	---	7.	60.	14.10.	---	---	12.10.	---	---	---	---	---	2.
8. La Vigne de la Bauche.	---	---	---	---	1...	58..	---	---	1.	26.	14.13.	---	---	11.	---	---	---	---	---	3.13.
9. La Vigne de la Maugendrière.	---	---	---	---	7...	26..	---	---	7.	58.	27.12.	---	---	25.	---	---	---	---	---	2.12.
10. La Vigne du Bourg, un plant d'un quart de vigne	---	---	---	---	7 1/2	---	---	---	7 1/2	---	1. 1. 6.	---	---	11.4.	---	---	---	---	---	2.6.
11. La Vigne de la Clefplaitic, idem.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.10.	---	---	11.10.	---	---	---	---	---	---
12. La Maison de Belair.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2.	---	---	11.10.	---	---	---	---	---	10.
13. Fond & Emplacement.	---	---	---	---	1...	60..	---	---	1.	60.	12.10.	---	---	15.	---	---	---	---	---	2.10.
14. Le Verger.	---	---	---	---	3...	63..	---	---	3.	21.	25.	---	---	3.	---	---	---	---	---	4.
15. Une piece de terre plantée en Châtaigneraie.	---	---	---	---	3...	70..	---	---	3.	63.	4.14.6.	---	---	3.	---	---	---	---	---	1.11.6.
16. La piece du bas Taillis, en labour.	---	---	---	---	5...	22..	---	---	5.	70.	31.	---	---	32.10.	---	---	---	---	---	1.10.
17. La piece de la Vigne, en labour.	---	---	---	---	6...	30..	---	---	6.	22.	42.4.	---	---	40.	---	---	---	---	---	2.4.
18. Le clos de vigne de ladite Maison.	---	---	---	---	3...	42..	---	---	3.	30.	51.	---	---	50.	---	---	---	---	---	1.
19. Une petite piece de terre, plantée en rabine.	---	---	---	---	2...	30..	---	---	2.	42.	56.8.	---	---	40.	---	---	---	---	---	16.8.
20. Un piece de terre en Châtaigneraie.	---	---	---	---	1...	40..	---	---	1.	30.	21.7.6.	---	---	25.	---	---	---	---	---	3.12.6.
21. L'ancien Bois de futaille.	---	---	---	---	2...	20..	---	---	2.	40.	9.	---	---	7.10.	---	---	---	---	---	1.10.
22. Le Pré de la Fontaine.	1...	73.	---	---	---	---	---	---	---	20.	45.	---	---	30.	---	---	---	---	---	15.
23. Le Pré du milieu.	2...	105	---	---	---	---	---	---	---	1.	73.	---	---	15.6.	---	---	---	---	---	---
24. Le Pré de la Planche Moulinaise.	1...	44.	---	---	---	---	---	---	---	2.	10.	---	---	17.	---	---	---	---	---	---
25. La Châtaigneraie de la petite Simonnière.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.	44.	---	---	21.14.	---	---	---	---	---	---
26. La Châtaigneraie de la grande Simonnière.	---	---	---	---	1...	68..	---	---	1.	68.	22.4.	---	---	20.	---	---	---	---	---	2.4.
27. Une piece de terre en pâture & jeunes arbes.	---	---	---	---	4...	52..	---	---	4.	52.	65.2.	---	---	60.	---	---	---	---	---	5.2.
28. La piece du Rôti.	---	---	---	---	5...	63..	---	---	5.	63.	49. 1. 6.	---	---	95.	---	---	---	---	---	45.18.6.
29. Une piece de terre nommée le Rôti.	---	---	---	---	2...	56..	---	---	2.	56.	16.4.	---	---	15.	---	---	---	---	---	1.4.
30. Le pâtureau de Bafné.	---	---	---	---	5...	49..	---	---	5.	49.	36.4.6.	---	---	40.	---	---	---	---	---	3.15.6.
31. La Maison de la Hergriniere.	---	---	---	---	10...	64..	---	---	10.	64.	21.12.	---	---	20.	---	---	---	---	---	1.12.
32. Le clos de Vigne blanche de la Hergriniere.	---	---	---	---	5...	72..	---	---	5.	72.	20.	---	---	20.	---	---	---	---	---	---
33. Dans la piece de la Hergriniere un canton de terre.	---	---	---	---	1...	17..	---	---	1.	17.	88.11.6.	---	---	90.	---	---	---	---	---	1.8.6.
34. Le marais de la Hergriniere.	1...	52.	---	---	---	---	---	---	---	52.	9.14.	---	---	7.10.	---	---	---	---	---	2.4.

Fig. n°3 : Un extrait du tableau des lotties - Archives Départementales de Loire Atlantique) : une partie du lot d'Augustin avec l'adresse des biens, leur qualité (prés, vignes, terres labourables et pâturans, hauts bois et taillis) leur surface (en journaux, cordes), leur valeur de rente (en livres, sous, deniers). Ces tableaux sont une vraie mine d'informations. Rien que la dénomination des maisons et des 133 parcelles mériterait une étude en soi

1-2 Le domaine à partager

Le domaine est vaste et complexe. On a mis deux ans à l'inventorier et concocter les lots. Il est constitué de 150 articles :

- **9 maisons**, logis et borderies : la Maison Neuve dite aussi Maison du **Brézeul**, la maison de la **Gilière**. C'est une ferme qui sera rasée au 19^{ième} pour construire le château de la Gilière (la mairie actuelle), la borderie de la **Croix**, dans le 'Haut du bourg' vers Mazère (Mazaire), la maison de **Cormeray**, celle de **Lépeau**, puis les maisons de **Bel-air**, de la **Hergrinière** (la Hergrenière), du **Jeu** actuellement au centre de Mouline, et enfin un **logis à Couëron**
- **8 biens non fonciers et créances**. Celles-ci sont vraisemblablement des arriérés de fermage transformés en 'dettes permanentes', car les fermiers sont trop pauvres pour rembourser le capital, et qui rapportent des intérêts au propriétaire de ces créances.
- **133 parcelles agricoles** pour une surface totale de 372 journaux et 49 cordes, soit 181,2 hectares précisément (voir modalités de conversion ci-dessous), parcelles classées en quatre catégories d'utilisation du sol selon le tableau suivant :

Nature d'occupation du sol	Répartition en % de la surface totale	Nombre de parcelles
Hauts bois, taillis	32,8	22
Prés	13,3	28
Vignes	8,8	13
Terres labourables	45,1	70
Total	100,0	133

Ces parcelles sont très hétérogènes quant à leurs surfaces. Elles vont de quelques dizaines de mètres carrés à 38,37 hectares. Intéressons-nous, notamment, aux parcelles de plus de 2 journaux (0,97 hectares).

Catégorie	Prés	Vignes	Terres labourables, pâtureaux	Hauts bois, taillis	Total
Nombre de parcelles (+0,97ha)	9	7	23	12	51
Surfaces (hectares)	16,21	17,51	74,04	50,44	158,20
Surface moyenne (hectares)	1,80	2,50	3,22	4,22	3,10

Les parcelles de moins de 0,97 ha sont en moyenne dix fois plus petites (30 ares). En réalité, les grandes parcelles, qu'on appelle aussi des 'pièces', ne sont pas exploitées d'un seul tenant par un même exploitant. Elles sont portionnées⁹ en 'cantons', c'est-à-dire en parcelles culturales de 10 à 20 ou 30 ares réparties entre les exploitants du village. Ces grandes pièces sont ce qu'on appelle des gageries. Elles sont dévolues à telle ou telle production en fonction de leur potentiel et de leur exposition (vignes, autres cultures, voire prés). Les taillis et bois sont divisés en tailles.

⁹ Voir en Annexe le processus de partition des pièces de terre

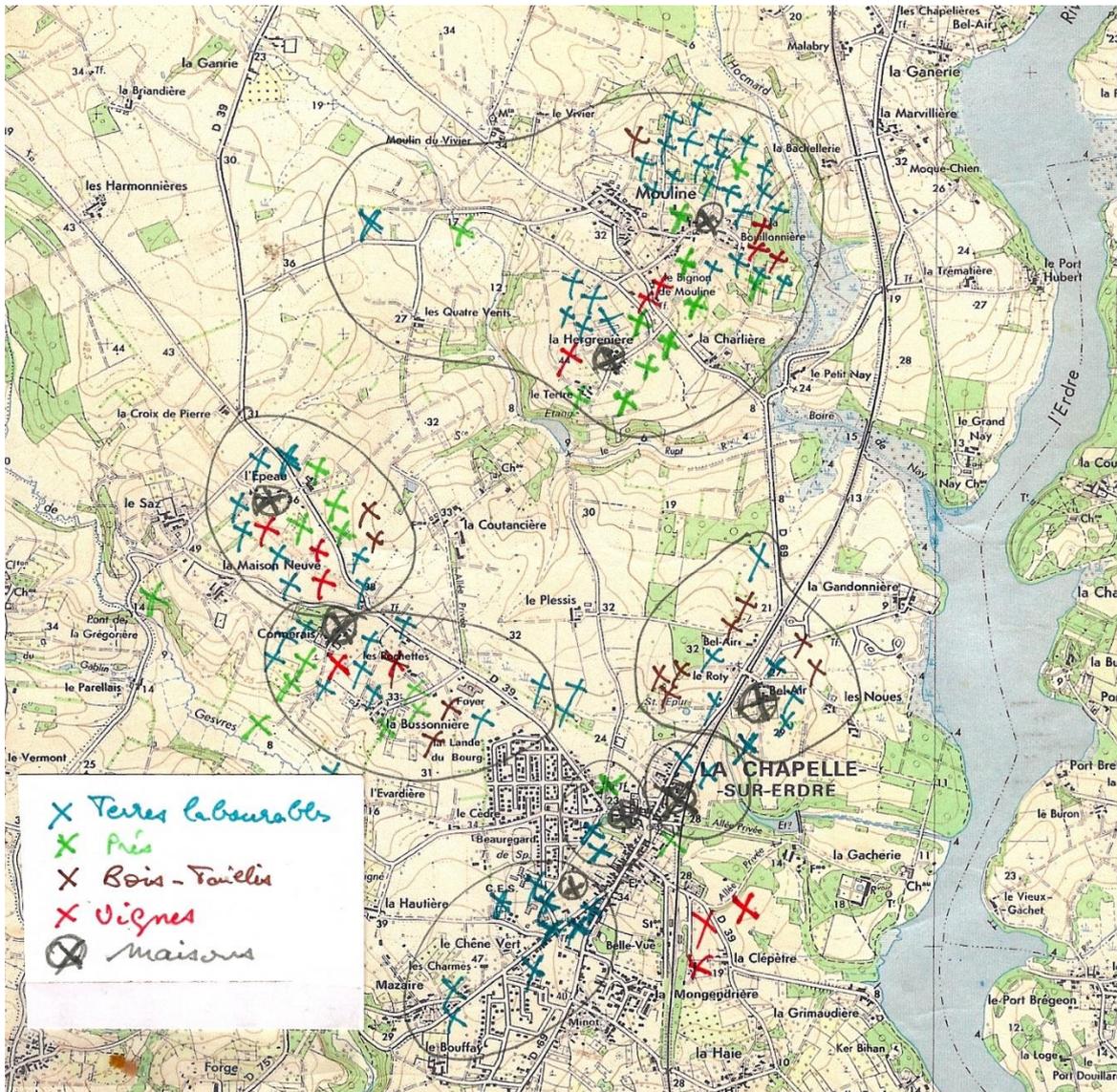


Fig. n°4 : La carte ci-dessus montre la situation géographique du domaine et la localisation des parcelles par catégorie d'utilisation du sol. Le domaine est principalement situé autour de Lépeau, de Cormeray et de la Bussonnière. Un second bloc va du Brézeul vers Bel-Air et Banné, parallèlement à l'actuelle route de Sucé. On trouve également de nombreuses parcelles du côté de la Bouillonnière et du Jeu (deux lieux-dits de Mouline actuellement), axées autour d'un ancien chemin allant de La Chapelle à Sucé en passant par le Plessis, la Hergrenière, la Bouillonnière. Pour ce dernier lieu-dit, les parcelles sont souvent minuscules. 16 parcelles mesurent moins de 10 cordes (soit moins de 610 mètres carrés). On constate que pour Lépeau les parcelles sont groupées autour de la maison. C'est logique puisque l'on a acheté en même temps la « maison, ses dépendances et ses appartenances ». Dans les autres cas les parcelles sont dispersées. Il semble que l'on ait d'abord acheté ou construit une maison pour en faire un siège d'exploitation, puis que l'on ait acheté des terres au coup par coup pour constituer une ferme. Celle du Jeu est la plus dispersée



Fig. n°5 : Le Jeu, à Mouline en 2015. La maison Terrien était vraisemblablement à l'emplacement de la première maison de cette bande de 3 maisons. En 1756, c'est le siège d'une petite exploitation de 4,1 journaux (soit 1,96 hectares dont 4 prés pour 0,54 hectare, 18 parcelles de terres labourables pour 1,35 ha (750 mètres carrés en moyenne), 5 parcelles de vigne pour 3,05 ares (dont 3 rafots ou rangs de vigne) et un petit bois de 4,25 ares. Le tout était censé dégager pour le propriétaire une rente de 36 livres, 8 sous et 3 deniers, rente équivalente à 568 de nos euros 2015 (223 euros à l'ha), selon la méthode de calcul présentée plus loin. Au 1,96 ha il faut ajouter certainement un ou plusieurs cantons de vigne (c'est-à-dire une portion) de la grande parcelle (gagnerie) de la 'vigne blanche de la Hergrinière' ainsi qu'un canton de terre dans 'la pièce des menus-bois' en cours de mise en valeur (voir Annexe)

La répartition des 133 parcelles appelle les commentaires suivants :

- **les bois et taillis** représentent le tiers des surfaces à partager (120 journaux sur les 372 au total - 60 hectares sur 180). Elles tendent à se réduire car on les défriche pour les mettre en culture. Ces parcelles sont de taille relativement grande parce qu'elles n'ont pas encore été divisées. Par exemple 'la taille' (le taillis) de la Grande Bussonnière mesure 38 journaux (19 hectares), celle de la Petite Bussonnière : 10 journaux, la 'Chataîgneraie de la Colombière' 14 journaux. Leur rôle économique est important et nous verrons ci-dessous que ce ne sont pas les moins rentables

- **les parcelles de terres labourables et pâturables**, à l'inverse, sont plus petites. On trouve un nombre important de micro-parcelles dans le secteur de la Bouillonnaire mais aussi des champs de grande dimension telles 'le grand Pâtureau de Lépeau' (près de 25 journaux), la 'pièce de Pirmil' (près de 12), l'ancien 'pâtureau de Cormeray' (8 journaux),

le 'pâtureau de Banné' (8 journaux), les 'menus-bois' (8 journaux), la 'pièce de la Vigne, en labour' (plus de 6 journaux). Cette précision 'en labour' est sans doute apportée pour lever des ambiguïtés. S'agit-il d'une pièce de labour destinée à être plantée en vigne ? ou d'une vigne remise en labour ? ou une simple référence au lieu-dit 'les Vignes' ? Ces précisions dans la dénomination des parcelles ne sont pas gratuites, elles confirment que l'occupation du sol était en train de bouger. Ainsi du côté du Roti on trouve « une pièce de terre en pâture et jeunes arbres » (des châtaigniers vraisemblablement). Autre nom évocateur de mise en valeur, dans la catégorie des terres labourables : le 'grand Pâtureau de la Lande' (au Clos Pasquier). Il s'agit de lande en cours de mise en culture

Cette catégorie comprend aussi les pâturages c'est-à-dire des terres en jachère ou en prairie artificielle, de trèfle par exemple. Le terme de pâturages a une connotation péjorative. Ce ne serait que des sous-pâturages, non de vrais 'prés' ou de vraies prairies, des terres 'bâtardes' en quelque sorte. En fait, elles relèvent d'un statut économique particulier, intermédiaire entre usage privatif (exploitation strictement individuelle) et usage collectif (en commun). Les jachères sont parcourues par les animaux du village tant que les terres ne sont pas définitivement 'privatisées'. C'est une situation transitoire. Cette pratique de vaine pâture impose les assolements en commun : les parcelles d'une même 'pièce' (gagnerie) doivent se retrouver en jachère en même temps afin que les animaux puissent les pâturer. Nous reviendrons sur ce point important en seconde partie.

- **les prés** sont des surfaces toujours en herbe, c'est-à-dire des prairies permanentes situées dans les zones humides, bas-fonds près des ruisseaux ou des points d'eau. Elles sont encloses et exploitées individuellement. Certaines sont petites par exemple : le 'prés du Gué Nantais' (36 cordes soit 22 ares)¹⁰, le 'prés Curé' 37 cordes, sans doute dénommé ainsi parce que loué à la Cure, le 'prés nommé la Chaintre' (40 cordes....), d'autres beaucoup plus importantes : la 'prairie de Lépeau' (plus de 6 journaux), le 'grand prés de Lépeau' (plus de 6 journaux), le 'marais de Cormeray' au bord du Gesvres, le pré-marais du 'grand Bouillon' (plus de 4 journaux)...

- **la vigne** représente près de 10% des surfaces totales. Parfois sur des surfaces significatives comme le 'clos de vigne de Lépeau' (plus de 4 journaux soit 2 hectares), la 'vigne de Cormeray' (plus de 12 journaux), le 'clos de Vigne blanche de la Hergrinière' (plus de 5 journaux). Mais aussi des surfaces minuscules, par exemple 3 rafots de vigne d'une corde à la Bouillonière (61 mètres carrés) et un de 2 cordes (122 mètres carrés) c'est-à-dire un ou deux rangs de vigne longs de 60 mètres. Ces parcelles de vigne ne sont pas exploitées par un seul fermier mais par plusieurs, chacun en cultivant une sous-parcelle de quelques rangs. C'est une gagnerie

La vigne est une terre labourée mais qui n'est pas considérée comme telle dans l'inventaire car elle n'a pas le même statut technico-économique. C'est une culture permanente. Toutefois si on l'ajoute à la catégorie des 'terres labourables' définie ci-dessus, on obtient un ensemble représentant 54% du territoire mis en valeur. La vigne,

¹⁰ Sur le ruisseau du Rupt, au lieu-dit actuellement 'Gué-Nantais' entre les Quatre-Vents et le Vivier

pour sa part, représentant le sixième de cet ensemble, sans rapport avec ce que l'on pouvait observer par exemple, au début des années 1960, à la fin de la grande époque de l'agriculture chapelaine et date depuis laquelle elle a quasiment disparu.

En extrapolant ces données, on peut estimer que La Chapelle vers 1750, compte environ :

- 350 hectares de prés
- 250 hectares de vignes
- 1100 hectares de terres labourées, de pâtureaux et landes en cours de mise en culture. Le cumul de ces 3 catégories atteint 1700 hectares, auquel il faut ajouter :
- 800 hectares de haut-bois, taillis, châtaigneraies, exploités d'une façon intensive
- 500/600 hectares de landes, bois et taillis non exploités

Pour mémoire, on peut rappeler que, en 1965, la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique évaluait les surfaces cultivées à La Chapelle (cultures proprement dites, dont vignes et vergers, plus prairies permanentes) à 2500 hectares (sur 3300 hectares de surface totale pour la commune). La surface agricole était alors à son maximum.

1-3 La question des unités de mesure de surface et de valeur

Les résultats qui sont commentés ici proviennent du traitement de l'inventaire des 133 parcelles avec leurs surfaces et leurs valeurs de rentes. Cet inventaire est rédigé en vieux français et en utilisant les unités de mesure en vigueur au 18^{ème} siècle. La traduction en français moderne est aisée et retrouver les parcelles sur le terrain et sur le cadastre d'aujourd'hui ne pose pas de difficulté majeure. 260 ans plus tard les parcelles sont toujours là avec la même identité. C'est plus compliqué pour les surfaces, les poids et les valeurs monétaires car sous l'ancien régime on utilisait des références très différentes des nôtres.

Concernant les surfaces, l'introduction du système métrique (décret du 7 avril 1795) a constitué un progrès considérable. Il a facilité les calculs et surtout fourni l'occasion d'harmoniser tout un foisonnement d'unités de mesures disparates. Auparavant, en effet, on utilise généralement en Bretagne la 'corde' et le 'journal' (unité définie à l'origine comme étant la surface labourable en une journée par un attelage, c'est-à-dire une surface variable en fonction de la nature de l'attelage (bœufs ou chevaux), de la nature du sol, de la saison, des usages locaux etc...). Les intitulés peuvent même désigner plusieurs références différentes. Ainsi la corde, selon l'élément à mesurer, est tantôt une unité de longueur, tantôt de surface ou de volume (nb : de nos jours on parle encore de corde de bois - 3 stères - notion qui n'a rien à voir avec une corde linéaire 'au cube').

On utilise aussi le 'sillon'. Le sillon, défini comme étant un pas de 80 cm en moyenne, est une unité servant à mesurer la largeur d'une parcelle. En toute rigueur on ne peut pas parler d'unité de mesure de surface car la longueur n'est pas définie. Elle varie selon la longueur de la parcelle où les sillons sont tracés, longueur variable d'un 'réage'¹¹ à l'autre comme le montre l'exemple en annexe.¹² De plus le sillon n'est pas toujours rectiligne. Il faut préciser également que le sillon est en réalité le 'billon' portant la culture - le sillon étant le 'creux' (on construit le billon en creusant un sillon).¹³

Pour les poids, on utilise la 'livre' (définie dans certaines régions comme étant le poids de pain nécessaire à la nourriture d'un homme pendant une journée) ou le 'boisseau' (qui est aussi une unité de volume d'une douzaine de litres dans notre région. Le rendement est exprimé en boisseaux¹⁴ c'est-à-dire en litres au journal.

On imagine aisément le frein au développement des échanges entre provinces, mais aussi entre particuliers n'étant pas de la partie - les bourgeois par exemple - que constitue cet ensemble hétéroclite d'unités de mesures. Mais cela n'est pas un réel problème dans une organisation économique fondée sur l'autarcie. Au contraire, en limitant les échanges de biens, on limite aussi la circulation des hommes et des idées réformistes susceptibles de remettre en cause l'ordre bien établi du système féodal. Par contre pour la classe sociale montante et réformatrice - la bourgeoisie - il devient impératif de lever ces contraintes préjudiciables au négoce des marchandises, à l'investissement, à la circulation des capitaux, aux affaires, à la spéculation, c'est-à-dire, en un mot, au capitalisme...

François Gattey a joué un grand rôle dans la mise en place du nouveau système universel de mesures, le système métrique, en publiant sa Table des rapports des anciennes mesures agraires avec les nouvelles (chez Michaud frères)¹⁵. Le tableau ci-dessous est tiré de la troisième édition, celle de 1812, devenue la référence officielle.

¹¹ Réage : blocs de parcelles contiguës. Elles sont en forme de lanière, parallèles les unes aux autres. On les dénomme des cantons (ie: un morceau ou une portion de la pièce). Voir Annexe

¹² Pour illustrer la variabilité du sillon on prendra l'exemple de la 'pièce du bourg'. C'est une gagnerie de terres labourables où les Terrien possèdent 2 cantons de terre (rattachés à la 'bourderie de la Croix'), l'un de 20 sillons, l'autre de 2. Dans le premier cas, le sillon mesure 2 cordes (1,25 are) et dans le second 1,5 corde (0,9 are)

¹³ Les beaux esprits peuvent gloser sur ces unités de mesures. Elles ont l'avantage d'être concrètes et évidentes. Nul besoin de chercher les bornes ou de sortir son topofil. Une fois que l'on a tracé ses 10 sillons, on sait immédiatement que la limite de la parcelle est atteinte

¹⁴ Aux Etats-Unis, en 2015, on utilise toujours, dans les transactions de blé, le boisseau (bushel) de 35 litres et pesant par convention 27 kg. Difficile de comparer instantanément et précisément les rendements de blé aux USA (x boisseaux par acre et en France : x quintaux par hectare....)....

¹⁵ Ces rapports ont été validés par les préfets et officialisés par le Ministère de l'Intérieur. Ils ont donc pu être utilisés par le fisc, les notaires pour les cessions, partages....

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE INFÉRIEURE.

MESURES AGRAIRES.

Valeur en Ares.

Journal de 80 cordes, de 576 pieds carrés chaque, en usage à Nantes, Arthon, Blain, Bonaye, Bourgneuf, Saint-Julien-de-Vouvantes, Issé, Chantenay, Chapelle-sur-Erdre, Derval, Guemené, Ligné, Moisdon, Nort, Nozay, Saint-Philbert, Château-briant, Pontchâteau, Rixillé, Sion, Rougé, Soudau, Frossay, Sainte-Pazanne, Le Pellerin, Thouaré et Verton	48.624
— de 45 cordes, de 506.1/4 pieds carrés, en usage à Couëron	24.039
— de 50 cordes, de 576 id., à Saint-Étienne-Cordemais	30.390
— de 30 sillons, de 768 id., à Herbignac	24.312
— de 720 gaules ou perches, à 64 id., à Cambon, Guénrouet et Herbignac	48.624
— de 80 cordes à 900 id., à Machecoul	75.975
— de 400 gaules à 132.1/4 id., à la Limouzinière	55.820
— de 820 id., à 56.1/4 id., à Saint-Sébastien	48.671
— de 48 sillons, de 960 id., à Savenay	48.624
— de 480 gaules, à 64 pieds carrés, à Portnazaire	32.416
— de 60 gaules, à 100 pieds carrés, à Lahaye, Pallet et Mouzillon.	6.331

Fig. n°6 : Extrait de la Table des rapports des anciennes mesures agraires avec les nouvelles de François Gattey

Note : dans les cantons d'Herbignac et de Couëron, le journal est de 24 ares et 506 pieds. Pour l'anecdote, on peut évoquer le cas de la Normandie où on utilise à l'époque une acre de deux journaux et valant 41 ares, unité toujours utilisée dans les pays anglo-saxons sans que cela ne leur pose de difficultés... dès lors que les définitions sont claires et harmonisées, admises par tous.

Anciennes mesures	Nouvelles mesures
1 journal	48,62 ares
1 corde	0,61 are
1 pied carré	8,4 mètres carrés

Pour le canton de La Chapelle-sur-Erdre, les tables de François Gattey donnent :
1 journal = 80 cordes = 576 pieds carrés.



Fig. n°7 : L'arithmographe de François Gattey , un outil destiné à faciliter la conversion des mesures. Une règle à calcul particulière...

Les valeurs monétaires, quant à elles, sont exprimées dans les anciennes unités de la livre tournois, du sou et du denier, avec les rapports suivants : **Une livre = vingt sous et un sou = 12 deniers (soit une livre = 240 deniers).**

Comme la livre est indexée sur l'or, il est possible d'extrapoler (à titre purement indicatif, car les économies n'ont rien à voir) sa valeur en monnaie actuelle. Au cours de la période qui nous préoccupe - première moitié du 18^{ème} siècle - l'inflation est pratiquement nulle. La situation économique est stable. Ce n'est qu'à partir de 1785 qu'elle se dégradera sérieusement. La valeur de la livre s'est longtemps établie à 0,312 gramme d'or fin.

Depuis le début des années 1970, il n'y a plus indexation, même indirectement, des monnaies sur l'or. Néanmoins l'or a un marché, donc un prix et une valeur. On peut donc ainsi exprimer les valeurs en livres de 1756 en valeurs en euros de début 2015. Le marché de l'or est très spéculatif et sa valeur a beaucoup augmenté depuis 15 ans (et baissé un

peu depuis le début 2015). Pour les besoins du présent exposé, nous retiendrons une valeur de 50 euros le gramme d'or pur (cours de fin 2014). D'où le tableau ci-dessous.

1 livre de 1750	15,6 euros début 2015
1 sou	0,78 euro
1 denier	0,065 euro

Ce sont ces deux grilles de correspondance - surface et valeur - qui vont nous servir à actualiser le patrimoine de Louis Terrien et nous fournir des éléments pour comparer les articles de l'héritage entre eux. Mais, en plus des surfaces et des valeurs à partager, un troisième élément du patrimoine, immatériel et non chiffrable celui-là, aurait mérité d'être pris en compte : celui du titre de seigneur. Louis a hérité du Brézeul avec le titre accolé de seigneur de la Maison Neuve du Brézeul. Ensuite en achetant la propriété des sœurs Noblet il est devenu également seigneur de Lépeau. Lors du partage, ce double titre a été divisé en deux : 'seigneur de Lépeau' pour François et 'seigneur du Brézeul' pour Augustin, opération habile si l'on veut bien considérer que des fonctions politico-administratives, des privilèges ou au moins une valeur de prestige sont attachées au statut de 'seigneur'. Le troisième frère n'a pas hérité de titre de noblesse. Mais on a vu que sa vie et ses affaires sont aux Antilles et là-bas un titre de 'seigneur' ne présente de toute façon aucun intérêt.

1-4 Les modalités du partage

Par rapport à ce que nous connaissons actuellement, le partage Terrien est atypique sur deux plans. D'abord celui du traitement égalitaire des héritiers. De nos jours un partage est une opération simple, principalement parce que beaucoup de biens sont sous forme liquide (comptes bancaires, placements...). Les biens peu ou non-liquides (fonciers par exemple) ont une valeur facile à établir car ils ont un prix de marché non contestable qui sert de référence. Le montant du fermage ou des loyers n'entrent pas en jeu pour confectionner les lots. De plus, les héritiers sont strictement égaux. Et si l'on doit répartir des biens non liquides, des terres par exemple, on constitue des lots similaires et on tire au sort. Ou si l'on ne peut ou ne veut diviser un lot (une ferme par exemple), l'héritier bénéficiaire verse une soulte en capital à ses frères et sœurs.

En 1756, c'est différent surtout pour un tel ensemble foncier. D'abord il n'y avait pas de réel prix de marché, faute de marché justement. La propriété n'a pas le même sens

qu'actuellement (voir ci-dessus). Sous l'Ancien régime, la terre est quasiment un bien immuable dont on profite mais avec lequel on ne spéculé pas.

Il n'y avait pas non plus égalité parfaite entre les héritiers. Comme on l'a indiqué plus haut, dans la France du 18^{ème}, on distinguait deux grands principes : celui du droit d'aînesse et celui du traitement égalitaire des descendants. Les tableaux du partage Terrien montrent que l'on se trouve dans le cas d'un partage égalitaire. On peut s'appuyer d'ailleurs sur ce fait pour écrire que Louis Terrien n'était pas un noble au sens propre du terme. L'égalité fut cependant assez relative car les lots une fois constitués n'ont pas été répartis par tirage au sort. On constate que c'est Augustin, l'aîné des trois frères qui choisit en premier parmi les trois lots. On dit 'premier choisissant'. Le second frère choisit parmi les deux lots restants et le dernier obtient son lot par 'non choix'. D'où une certaine présomption de traitement inégalitaire des héritiers surtout lorsque l'on sait que ce sont les deux aînés, gestionnaires du domaine avec leur mère, qui ont confectionné les lots¹⁶, le troisième frère étant en poste aux colonies, à St Domingue, c'est-à-dire très très loin. Un aller et retour prend plusieurs mois...

On se gardera bien de juger cette méthode qui n'est d'ailleurs pas forcément inéquitable. Le partage égalitaire entre héritiers est une valeur moderne, la noblesse privilégie l'aîné (droit d'aînesse). Dans les pays de 'famille-souche' (Allemagne par exemple, c'est le fils resté présent sur la propriété et qui a entretenu les parents durant leur vieillesse qui est privilégié - et ce n'est pas forcément l'aîné d'ailleurs). On peut penser que l'on est ici dans un cas comparable : les deux aînés ont géré la propriété et pris soin de leur mère pendant son long veuvage et contribué à agrandir le patrimoine.

La seconde particularité porte sur la méthode de valorisation des biens. Les lots ont été constitués non pas en fonction de leurs surfaces ni de leurs valeurs marchandes intrinsèques mais en fonction de leur rentabilité (les loyers, les fermages...). On se partage donc de la rente. **David Ricardo a bien défini la notion de rente (foncière). Pour lui, « la rente est cette portion du produit de la terre que l'on paie au propriétaire pour avoir le droit d'exploiter les facultés productives et impérissables du sol ».** C'est l'usufruit des biens que l'on se répartit directement, pas leur propriété au sens strict, même si évidemment usufruit et propriété sont liés et donc qu'il y a, fondamentalement, partage de la propriété des biens qui génèrent cet usufruit. C'est une subtilité qui montre bien que la notion de propriété n'a pas le caractère de droit absolu qu'on lui attribue de nos jours et qui lui a été conféré par la Révolution de 1789. En 1756, la terre n'est pas encore un objet de spéculation. Toutefois dans ce siècle où le capitalisme s'installe, les critères de rentabilité des capitaux vont être érigés progressivement en objectifs de gestion. Le rendement du capital à l'époque est de 4% environ¹⁷. A ce taux, pour dégager 3049 livres de rente, il faut donc détenir un capital de 76200 livres ou 1,190 million d'euros. Voire 1,371 si on calcule avec l'estimation revue en 1759. C'est ce qu'aurait valu le domaine Terrien.

¹⁶ et d'abord leurs lots ?

¹⁷ Cf : *Le capital au 21^{ème} siècle* de Thomas Piketty. Au 18^{ème}, les deux sources principales de rente étaient la terre et la dette publique (les emprunts d'état)

1-5 Le résultat du partage

Les trois enfants concernés héritent des lots ci-dessous. Les deux premiers lots paraissent effectivement plus conséquents que le troisième. Cette répartition sera contestée par René, comme le permettent les usages en vigueur en Bretagne. Une nouvelle estimation sera effectuée en 1759. Les 'prisages' (chiffrages de la valeur) seront réexaminés ligne par ligne. On observe ponctuellement des variations par rapport aux premiers travaux, le niveau des rentes (à 3516 livres contre 3049) mais globalement les nouveaux calculs n'amènent pas à modifier le partage. On démontre même que c'est René qui reçoit le plus avec 1238 livres contre 1184 et 1094 pour ses frères aînés car le montant des soultes calculées en 1756 n'est pas modifié.

Les trois lots sont respectivement les suivants :

Lot n° 1, celui d'Augustin 'premier choisissant' et futur Seigneur du Brézeul	
Catégorie	Adresse des biens
Maisons	Maison Neuve (le Brézeul) Maison de Bel-Air Maison de la Hergrinière Maison au village du Jeu (Mouline)
Bois	8 parcelles dont 1 de 4,3 ares, les autres de 0,7 à près de 3 hectares, soit 11,5 hectares de bois et taillis en tout
Prés	12 parcelles pour 4,7 hectares
Vignes	11 parcelles pour 5,6 hectares (dont une parcelle de près de 3 hectares à la Hergrinière)
Terres labourables et pâturaux	35 parcelles, dont 8 de plus d'un hectare et 12 de moins de 10 ares du côté de Mouline
Au total Augustin hérite de 4 maisons, de 52 hectares de terres en 61 parcelles, surtout des terres labourables et pâturaux, ainsi que du titre de Seigneur du Brézeul. La grande parcelle du Brézeul a été divisée en 2. Augustin reçoit la Maison Neuve et 3 journaux 7 cordes autour (1,48 ha). René (lot 2) reçoit l'autre partie : 8 journaux et 42 cordes (4,1 ha) classée en bois	

Lot n° 2, celui de François, 'second choisissant', futur Seigneur de Lépeau	
Catégorie	Adresse des biens
Maisons	Maison de la Gilière Borderie de la Croix (en haut du bourg) Maison de Lépeau
Bois	8 parcelles pour 35,4 hectares. Une parcelle, à la Bussonnière mesurant près de 19 hectares
Prés	7 parcelles pour 9,24 hectares
Lot n°2, celui de François (suite)	
Vignes	2 parcelles, l'une de 1,1 hectare, l'autre de 2,2.
Terres labourables et pâturaux	17 parcelles, 28 hectares en tout, avec des parcelles de tailles importantes : 5 de 1,5 à 5ha, 2 de plus de 5 hectares
<p>Total : François hérite de 3 maisons et 34 parcelles (76 hectares de terres, dont près de la moitié en bois). Parmi ces trois maisons il y a celle de Lépeau avec le titre de Seigneur de Lépeau qui lui est attaché</p>	

Lot n° 3, celui de René, attribué par 'non choix'	
Catégorie	Adresse des biens
Maisons	Maison de Cormeray Logis à Couéron
Bois	4 parcelles pour 9,6 hectares (dont la châtaigneraie de 'la Colombière' : 6,9 hectares
Prés	9 parcelles, dont 2 dans les marais de Couéron/St Etienne, le tout pour 19,2 hectares
Vignes	1 parcelle, la vigne de Cormeray, de 6,3 hectares
Terres labourables et pâturaux	10 parcelles, dont 4 de plus de 3 hectares

Total : 2 maisons et 24 parcelles. René hérite de la maison de Cormeray et de celle, dénommée péjorativement logis, à Couëron, de 44 hectares de terres dont près de la moitié en prés. Il n'obtient aucun titre de noblesse. Mais il reçoit 108 livres de soultes : 64 du premier lot et 44 du second. Dans la logique du partage, ce n'est pas un capital versé en une seule fois mais une rente fixe versée théoriquement ad vitam eternam. C'est un marché de dupes car les valeurs de ce type de rentes, comparables dans leur esprit aux rentes d'Etat, vont s'effondrer à la Révolution

A priori, c'est Augustin le « premier choisissant » qui paraît avoir été le mieux servi. La carte ci-après montre que parcelles et maisons ont été groupées pour former des blocs cohérents.

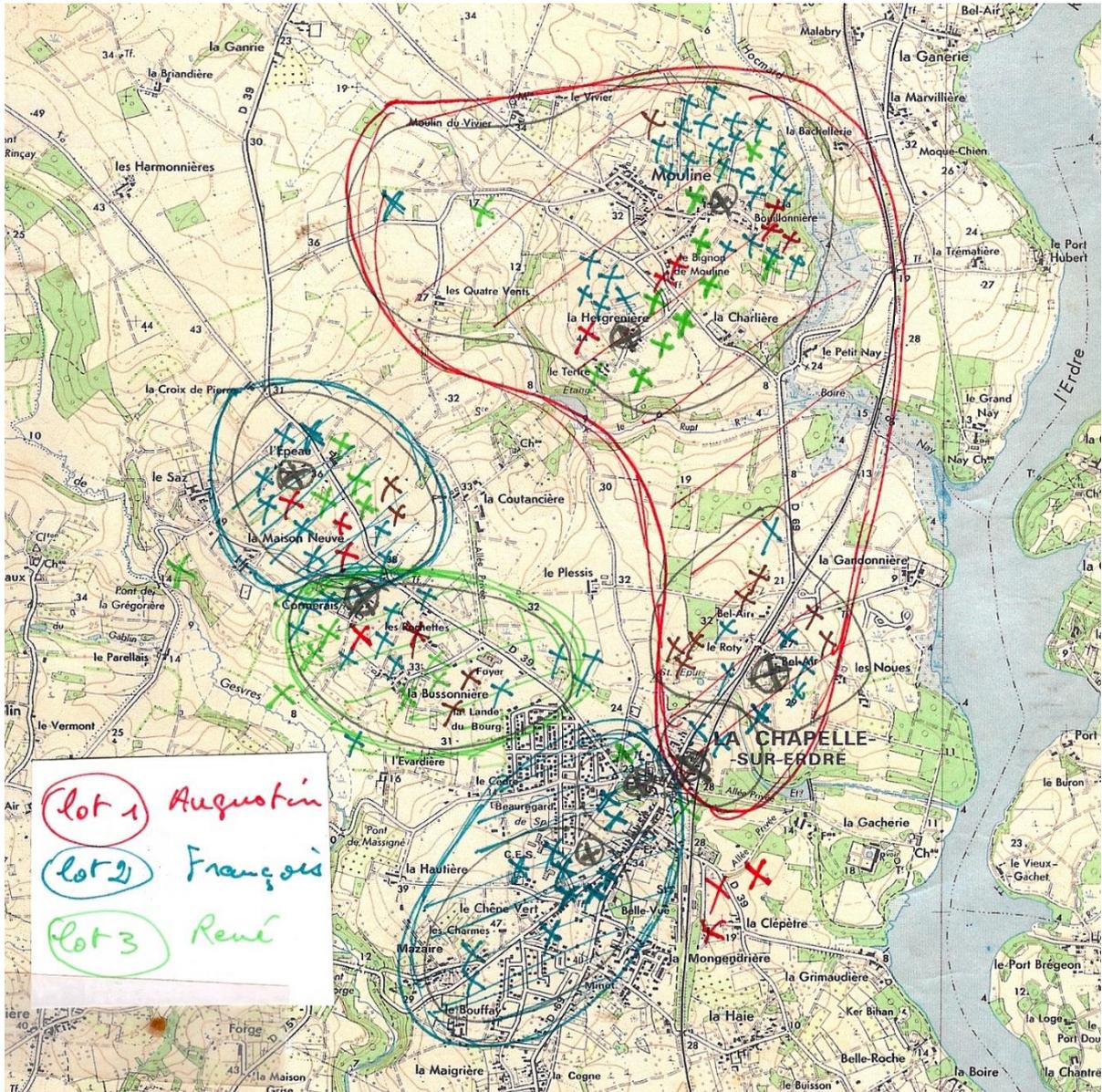


Fig. n°8 : Périmètres des différents lots. Les parcelles et les maisons sont dispersées dans ces périmètres. Le lot 3 comprend également 3 articles à Couëron. On voit que le lot d'Augustin est très dispersé et celui de François beaucoup plus concentré, autour de Lépeau d'une part et dans le bourg avec la Gilière et la Croix. Deux cent ans plus tard on constatera que c'est le bloc autour de Lépeau qui sera resté dans la famille

2- Un partage riche d'enseignements

2-1 Le Seigneur de Lépeau et du Brézeul et ses fils sont-ils des rentiers riches ?

Les biens de Louis Terrien situés à La Chapelle et Couëron représentent 3049 livres de rentes au total en 1756 (soit 47500 euros). Compte-tenu des estimations que nous avons présentées et des soutes versées au troisième frère, chacun des trois héritiers a obtenu un peu plus de 1000 livres. Comment se situent-ils sur ce plan dans leur classe sociale ?

La noblesse est une classe très hétérogène. On y trouve des fortunes considérables. Henri Sée¹⁸ cite de nombreux cas. Ceux de la noblesse de cour avec des rentes de 150000 livres voire beaucoup plus. Ceux de la noblesse provinciale qui sont plutôt moins scandaleux comme celui de la baronnie de Tiercent (dont les ancêtres auraient été propriétaires de la Gascherie) mais dont les rentes s'élèvent cependant à 42000 livres. La plupart des seigneuries ont des revenus inférieurs à 10000 livres (exemple Launay-Quinart : 7500 livres, Sion : 5500, l'Espinaye : 900 livres tirées d'un domaine de 60 journaux...). Henri Sée aurait classé les frères Terrien avec leurs 1000 livres de rente foncière chacun, plutôt dans le camp de la petite noblesse. Ils ne sont malgré tout pas à plaindre car comme on l'a dit en introduction la rente foncière n'est qu'une partie de leurs revenus. On ne sait rien de l'autre partie. On imagine qu'elle est importante car les Terrien exercent bien d'autres activités (avocats, procureur, sénéchal...) et qu'elle est en progression car ils diversifient leurs revenus en investissant dans des activités porteuses telles le négoce avec les colonies, l'armement de vaisseaux, les plantations à Saint-Domingue. Ils participent à la prospérité de Nantes et en retirent forcément des dividendes...

En ce temps-là, il n'y a en France que deux catégories sociales : celle des riches ou très riches et celle des pauvres. La notion de classe moyenne est récente. La première catégorie, dont les Terrien font assurément partie, représente entre 1 et 2% de la population. Elle détient autour de 80% du patrimoine national. La société est profondément inégalitaire. Pour prolonger les comparaisons on peut citer des montants de salaire à l'époque : ceux d'un professeur de collège : 1000 livres par an, d'un maître d'école (instituteur) : 150 livres, d'une domestique en ville : 50 livres, et le revenu d'un recteur : 1500 livres (ici, c'est le revenu médian de cette catégorie du clergé en Bretagne)... Les revenus des paysans sont difficiles à évaluer car ils vivent en autarcie avec peu d'échange d'argent. Mais si on avait valorisé ce qu'ils auto-consomment, qu'on l'avait ajouté au peu qu'ils vendent et que l'on en avait retiré la rente versée au propriétaire, il est probable que leurs revenus n'auraient pas excédé ceux d'une domestique en ville.

¹⁸ dans *La France économique et sociale au 18^{ième} siècle* de Armand Colin 1925

2-2 La rente tirée des maisons

La rente chiffrée pour les maisons et qui a servi au partage est présentée ci-dessous. Il s'agit des maisons et de leur emprise au sol strictement. Les terres autour, potagers et annexes, sont valorisées comme terres labourables. Par exemple les 3 journaux et 7 cordes (1,5 hectare de potager vraisemblablement) situés près de la maison du Brézeul sont valorisés à l'équivalent de 832 euros par hectare ce qui est un niveau très élevé et qui double la valeur de l'ensemble maison plus terrain. A la Gilière, le terrain d'un journal autour de la maison (48 ares) vaut la moitié de la maison. Pour la bourderie de la Croix les 36 cordes (22 ares) valent plus que la maison. Sans doute parce que c'est la plus misérable de toutes.

Tableau de rente des maisons (ci-dessous) : Il faut lire et comparer ces chiffres en ayant en tête le niveau de rentes sur les prés ou la vigne, par exemple, qui est de 350 euros par hectare en moyenne comme on le verra plus loin.

Adresse	Rente annuelle (euros)	Rente mensuelle (euros)
- la Maison Neuve (le Brézeul)	780	65
- la maison de Lépeau	468	39
- la maison de la Gilière	468	39
- le logis de Couëron	421	35
- la maison de Cormeray	312	26
- la maison de la Hergrinière	312	26
- la maison de Bel air	195	16
- la maison du Jeu	94	8
- la bourderie de la Croix	78	6

Effectivement, la valeur locative des maisons comparée à celle des terres, est très faible, notamment pour celle du Brézeul, grande bâtisse de plus d'une centaine de mètres carrés au sol. Toutefois, sachant qu'elle a été reprise par l'aîné, on peut penser qu'elle a été sous-évaluée. Effectivement l'estimation de 1759 l'a relevé à 70 livres par an (1092 euros soit 91 par mois). Mais pour les autres, la rente attachée aux maisons comparée à celle des terres (cf ci-dessous) est presque dérisoire. Ceci peut s'expliquer par la vétusté de l'habitat, sa faible dimension -une ou deux pièces- son faible coût de construction. Les maisons du Jeu et de la Croix ressemblent certainement plus à des cabanes qu'à des maisons au sens actuel du terme. On peut aussi inverser les conclusions et dire que c'est la rente tirée des terres, comparée à celle des maisons qui est énorme.

La nourriture est le besoin fondamental. La production agricole est faible et aléatoire. La population rurale est nombreuse. Face à ces besoins, les terres sont rares et recherchées, d'où la pression sur le prix du foncier. De nos jours la situation est à l'opposé. C'est le fermage des terres agricoles qui est dérisoire et la pression foncière s'exerce sur les terres 'constructibles' et l'habitat urbain. En 1756 le permis de construire n'existait pas. On pouvait construire partout, notamment sur les communs (des villages), sans avoir à acheter le 'fonds et emplacement' dans ce cas-là.



Fig. n°9 : La maison de Lépeau en 2015. En 1756 on chiffre sa valeur locative à l'équivalent de 468 euros par an, soit la même que celle d'1,7 hectare de hauts-bois et taillis ou de 1,25 hectare de vigne

2-3 Rentabilité des terres en fonction de leur localisation géographique

En comparant les redevances à l'hectare, sous l'hypothèse qu'elles sont bien corrélées avec la valeur de la production qu'on en tire, on peut déterminer les quartiers du domaine les plus intéressants en terme de potentiel agricole.

Pour le lot 3, ce sont de loin les deux prés de Couëron (prés-marais de St-Etienne de Montluc) qui sont les plus rentables avec un équivalent de plus de 1000 euros de rente à l'hectare. La qualité de ces prés est bien connue, encore de nos jours. Idem pour les 4 prés au-dessus du Gesvre (5 hectares en tout) du lot n° 2. Les 3,3 hectares de prés de Lépeau sont également très bien placés.

Pour le lot 1, composé de parcelles plus petites que les lots précédents, les prés arrivent là aussi en tête (4 prés de 6 à 24 ares), puis la vigne de Bel-air. Par contre celle de la Hergrinière pourtant très bien orientée (sud/sud-ouest) est en retrait car sans doute moins bien exploitée.

La grande parcelle dite des 'menus-bois', (près du lieu-dit actuel des Quatre-vents) de 3,88 ha ne rapporte quasiment rien. Ceci indique que son classement même en terres labourables et pâturables n'est pas pertinent. Il s'agit sans doute d'un mauvais taillis, d'une lande peu productive pacagée par des moutons, en attente ou en cours de défrichement¹⁹. Les micro-parcelles situées entre le Jeu (Mouline) et l'Hocmard ont de faibles redevances. Ce n'est pas le cas des micro-parcelles du jardin de la Bouillonnière qui paraissent avoir un mode d'exploitation spécifique et plus intensif de type maraîchage.

2-4 Rentabilité des terres selon les types de cultures et d'occupation du sol

Le chiffrage de la rente foncière nous donne une indication sur les rentabilités comparées des différentes occupations du sol au 18^{ème} siècle à La Chapelle. La comparaison entre les parcellaires de 1756 et ceux de 1950 nous fournit également des éléments pour mieux comprendre la dynamique des structures agricoles sur les trois derniers siècles (voir un exemple en Annexe). Pour les raisonnements qui vont suivre, on postule là-aussi que la rente est corrélée avec la valeur de la production tirée de la terre, ou, en d'autres termes, que le propriétaire prélève partout le même pourcentage de la valeur de la production.

On précise également que la rente est prélevée en valeur et non en nature, sauf pour un cas particulier. Ceci oblige les agriculteurs non seulement à dégager des excédents mais aussi à les vendre, à Nantes notamment, car c'est là que se situe le grand débouché. Les productions commercialisées sont surtout le vin, les fruits, des légumes, du bois de chauffage. Pour celui-ci, on ne peut pas parler de sylviculture ou d'exploitation forestière, même si on peut penser que les taillis et hauts bois sont exploités d'une façon raisonnée, en ayant soin de protéger la ressource. Ce raisonnement ne vaut pas pour les châtaigneraies qui elles sont quasiment des vergers. On vend aussi des fagots de genêts ou d'ajoncs récoltés sur les landes et les pâturables.

¹⁹ nous reviendrons en annexe sur le cas de la parcelle des « menus-bois » car elle est un point de départ intéressant pour analyser l'évolution de l'occupation du sol du 18^{ème} siècle à nos jours.

Pour l'ensemble du domaine, la rente à l'hectare, exprimée en euros début 2015, est la suivante :

Catégories d'utilisation du sol	Moyenne (euros/ha)	Médiane (euros/ha)	
Prés	498	350	La moyenne, plus élevée que la médiane, (sauf pour les bois) indique que les 'grandes parcelles' sont plus rentables que les petites.
Vignes	374	350	
Bois	269	280	
Terres labourables/pâturables	156	140	

La moyenne indique que les prés rapportent à leur propriétaire trois fois plus que les terres labourables/pâturables et les vignes deux fois plus. La médiane (valeur telle que la moitié des parcelles sont au-dessus, l'autre moitié en dessous) confirme cette hiérarchie. Une première cause peut expliquer la rentabilité supérieure des grandes pièces. On a vu ci-dessus qu'elles étaient exploitées sous formes de gageries (partagées entre exploitants). Ce sont des zones plus intensives à priori et ce sont des zones où les agriculteurs sont en concurrence directe pour la terre. Il y a aussi plusieurs autres raisons explicatives qui tiennent aux productions proprement dites.

a- les prés (à bien distinguer des pâturables) occupent 13,3% des surfaces totales. Ils sont recherchés, donc chers. L'élevage bovin et ovin pour le lait, la viande, la laine se développe, la traction animale - avec des vaches, des bœufs, des chevaux - également. L'herbe des prés est facile à produire. Ce sont des prairies permanentes où les travaux se limitent à faucher, sécher, transporter le foin. Il n'y a pas de travail du sol à proprement parler comme pour les terres labourables ou la vigne. De plus ce sont des parcelles humides où l'herbe pousse encore en été, ce qui est important car la pluviométrie est assez faible de juillet à fin septembre à La Chapelle et les terres des plateaux y sont sèches. Les prés sont le principal moyen de produire du fourrage car on ne sait pas encore cultiver l'herbe et, de toute façon, on n'en a ni les moyens techniques ni les surfaces disponibles. Plus précisément les prés permettent de faire du foin c'est-à-dire du fourrage pour l'hiver. Les pâturables produisent eux aussi du fourrage. Mais comme ils ne sont pas fauchés, ils ne permettent pas de constituer des réserves. Prés et pâturables sont donc complémentaires. De plus la réduction progressive des communs, le recul de la 'vaine pâture' et les défrichages augmentent encore la demande de surfaces en prés.

Accessoirement, les animaux sont également source de production de fumier. De plus les prés sont enclos (embocagés), c'est-à-dire privatisés et donc non soumis aux usages collectifs comme les communs ou la vaine pâture. Ils ne connaissent pas la jachère.

Les prés produisent aussi du bois sur les haies qui les entourent. Pour toutes ces raisons, leur mise en valeur est plus intensive.

b- la vigne était également rentable. Les surfaces sont relativement importantes (8,8% du domaine, cf ci-dessus). On consomme assurément beaucoup de vin. Ce qui n'est pas forcément un mal quand cela permet de limiter la consommation de l'eau plus ou moins salubre des diverses sources ou mares. Le vignoble chapelain est d'autant plus étendu que tout le monde consomme du vin - hommes, femmes, enfants. On peut évaluer la surface nécessaire à une famille à au moins un demi-journal. Le vin s'écoule aussi à Nantes car c'est une production demandée pour les mêmes raisons. La Chapelle dispose de terrains favorables à la vigne : coteaux bien exposés sur des sols filtrants. C'est aussi une production individuelle facile à intensifier mais présentant malgré tout des risques de maladie (mildiou principalement...). Une étude²⁰ des successions au début du 19^{ème} siècle montre d'ailleurs qu'à ce moment-là, le matériel viticole (essentiellement des barriques) est le principal poste des héritages paysans. En 1756, nous sommes vraisemblablement au sommet des surfaces viticoles : 120 ans plus tard, elles seront décimées par le phylloxéra.

c- Les bois, taillis, futaies couvrent près du tiers des surfaces affermées. De nos jours ils évoquent friches, landes et terres improductives. Ce n'est pas le cas en 1756. Les bois sont nécessaires et rentables. Ils produisent :

- du bois de chauffage. C'est quasiment la seule énergie disponible pour la cuisson quotidienne des aliments, la boulange, la production d'eau chaude....

- du bois d'œuvre : chêne pour les meubles et les charpentes, châtaignier pour les barriques, les charpentes, les clôtures...

- des fruits, principalement des châtaignes, pour l'alimentation humaine et la commercialisation. Le châtaignier est fondamental : 4 parcelles sur les 8 en bois dans le lot 1, soit 9,14 ha sur 11,4 sont explicitement dénommées châtaigneraies. Les deux châtaigneraies de la grande et petite Simonière (au nord du bourg, vers le quartier actuel de l'Aulnay) sont valorisées à l'équivalent de 381 euros par hectare.

Le prix du bois de chauffage est très élevé. On considère que c'est le second poste de dépenses des ménages urbains après le pain. On cite un exemple de prix de 74 euros pour un stère de bois à Nantes en 1784.

d- Les « terres labourables et pâturables » occupent 45,1% des terres du domaine en 1756 soit en gros la moitié. L'appellation « pâturables » moins noble que celle de pré, désigne des jachères ou des prairies médiocres (dans certains cas de légumineuses comme du trèfle). Ces terres rapportent beaucoup moins que les autres. Par exemple deux fois moins que les bois et taillis. Situation qui nous paraît aujourd'hui paradoxale²¹.

²⁰ Fabien Maisonneuve

²¹ Le paradoxe est moins évident qu'il n'y paraît. En 2015, un propriétaire peut légitimement s'interroger sur l'intérêt de louer sa terre ou de l'exploiter en taillis s'il rapproche le prix du fermage à l'hectare au prix du stère de bois...

Les surfaces en culture sont dédiées à l'auto-consommation. La gamme de production est limitée : du blé noir, des céréales (blé, seigle, souvent en mélange, c'est-à-dire du méteil, avoine), des légumineuses : pois, vesces... La pomme de terre n'a pas encore été introduite dans les assolements. Les céréales sont cultivées en sillons pour faciliter le drainage en hiver, le sarclage au printemps et la récolte à la faucille. Le blé noir est une production vitale, il est vraisemblablement la base de l'alimentation. Son rendement est supérieur à celui du blé. De plus c'est une plante nettoiyante et 'défrichante', une culture d'été qui pousse vite, occupe donc le sol moins longtemps et laisse ainsi plus de terres libres pour la vaine pâture à l'automne. Le blé noir est aussi d'utilisation plus facile que le blé. Il faut moins de temps pour fabriquer des galettes que du pain et il faut moins de bois pour la cuisson.

Le niveau relativement bas des rentes attachées aux terres labourables tient à plusieurs raisons. D'abord leur productivité y est assurément faible. Par exemple, il faut semer 1 grain de blé pour en récolter 5 ou 6, *au mieux* (contre 1 pour 60 *au moins* de nos jours). Les moyens pour les labours et les transports (araires, attelages de bœufs ou de vaches) sont lents, peu puissants. Les bras disponibles constituent encore une part importante de la force de travail. D'ailleurs on distingue deux catégories de paysans : les 'brassiers' qui n'ont que leurs bras pour travailler et les 'laboureurs' qui disposent d'animaux de trait. L'introduction de la charrue à avant-train est déterminante. Elle permet l'extension des cultures, incite aux défrichages, impose l'organisation du territoire en champs ouverts, en 'réage' et 'lanières', et introduit en pratique une nouvelle unité de mesure spécifique à ces lanières : le sillon (cf ci-dessus). Mais le handicap principal réside toujours dans la faible efficacité des moyens de transport et le mauvais état des chemins. Or plus on défriche, plus on s'éloigne du siège de l'exploitation et plus on subit la contrainte des transports...

La fertilisation se limite aux apports de fumier. On n'utilise pas de produits phytosanitaires. De plus, on laisse une partie de la terre 'se reposer', en jachère, une année sur deux (jachère biennale), ce qui divise en pratique le rendement des terres cultivées, et donc les prélèvements à l'hectare, possibles pour le propriétaire, par deux.

L'étude du cas Terrien nous fournit une occasion de réfuter ce qu'on peut lire dans les manuels d'économie ou d'agronomie à propos de la jachère. Il est couramment écrit que la pratique de la jachère est justifiée par la nécessité de laisser la terre se reposer une année sur deux ou sur trois. Les rendements dérisoires qui en sont tirés (environ cinq fois moins que le 'bio' des années 2000) ne sont pourtant pas très 'épouissants'. D'ailleurs la jachère ne se pratique pas, par définition pour les productions permanentes comme la vigne ou les prés, qui n'en pâtissent pas pour autant. En réalité, la jachère résulte surtout d'une obligation sociale. En défrichant et mettant en culture des terres qui sont à usage collectif des villageois depuis toujours, (les communs), c'est-à-dire en les privatisant, on retire progressivement à leurs usagers traditionnels des parcours pour leurs moutons, bovins²². La jachère permet de maintenir la vaine pâture sur ces

²² Il y a beaucoup de moutons à l'époque à La Chapelle et jusqu'à la fin du 19^{ème}

terres individualisées. Elle doit donc s'analyser comme étant avant tout un acte de résistance à la privatisation des terres collectives et une façon d'atténuer la brutalité de la transition vers leur privatisation totale. On passe progressivement de la jachère biennale, à la triennale, quadriennale. Et on diminue à chaque fois l'utilisation collective. Malgré tout, ces usages collectifs ont persisté longtemps d'une façon résiduelle. C'est le cas du droit de glanage encore en vigueur de nos jours...

Une troisième raison de mise en jachère ou de leur persistance est à rechercher dans le manque de moyens humains ou matériels pour exploiter les terres défrichées. Celles-ci, au fur et à mesure de l'avancée des défrichements sont de plus en plus éloignées des sièges d'exploitation. Les exploitants sont donc contraints ponctuellement de laisser des parcelles en jachère et en vaine pâture. Par exemple, la pièce des 'menus-bois' est à 1,5 km en moyenne des sièges des exploitations.

2-5 Le taux de prélèvement sur les paysans

Il est difficile à appréhender car on connaît mal les rendements (6 à 10 quintaux/ha pour le blé au maximum), les coûts de production et surtout les prix de vente. Les indications de prix du blé que l'on peut trouver ici ou là n'ont guère de sens si l'on ne précise pas le lieu et la date où est relevé ce prix. Est-ce un prix à la ferme ou en ville ? Un prix immédiatement après la récolte ou à la soudure entre deux récoltes c'est-à-dire à un moment où la marchandise devient plus rare ? Ces aspects - date et lieu de la vente - sont très importants lorsque connaît les coûts de transport à l'époque et les difficultés de stockage.

Une information est fournie par un article du lot d'Augustin Terrien qui mentionne un paiement en nature : « rente foncière à Couëron : 14 boisseaux de froment », valorisés 19 livres. En extrapolant avec précaution ces chiffres on arrive à un prix du blé équivalent à 2,45 euro le kilo²³. Dans l'hypothèse où le rendement serait de 8 qx/ha, ce qui est plutôt élevé, le produit à l'hectare serait de 1960 euros. La redevance prélevée pour la parcelle aurait été équivalente à 140 euros soit environ 7% de la production. On constate que ce taux de prélèvement est déjà significatif. Il l'est d'autant plus si l'on considère que la terre est improductive une année sur deux (mise en jachère) et qu'il faut donc rapporter la rente prélevée à la moitié des 1960 euros. Le taux de prélèvement passe alors à 15% du chiffre d'affaires. De plus ce rendement de 8 qx est un maximum et le coût de production est élevé car il n'y a pas de mécanisation. Pour comparaison, on indiquera que de nos jours, le taux de prélèvement par le fermage est de l'ordre de 9 à 10% du chiffre d'affaires si on se base sur le blé. Le prix de fermage appliqué par les frères Terrien, au moins dans le cas particulier de cette catégorie de terre, ne peut pas être qualifié d'exorbitant.

²³ 1 boisseau = 12,695 litres soit environ 8,9 kg de blé. Le blé vaut donc 1,4 livre le boisseau. C'est un prix à la récolte et à la ferme donc le plus bas possible. On peut sans grand risque de se tromper, écrire que le prix, rendu Nantes en juin de l'année suivante est le double. Nb : le pays nantais importait les 2/3 du blé qu'il consommait (surtout de la région d'Orléans). Le marché était donc favorable aux producteurs locaux

Si l'on se transpose en 2015, avec la méthode de conversion que l'on utilise depuis le début de la présente étude, on constate que le blé est maintenant payé 12 fois moins au producteur et que le rendement a été multiplié par 20 grâce au progrès technique et la suppression de la jachère. Le fermage tourne autour de 7 à 8% de la valeur de la production à l'hectare. Les autres charges et le temps de travail à l'hectare n'ont plus rien à voir.

Par contre pour les prés, la vigne et même les hauts-bois et taillis, la rente paraît très élevée : équivalent de 350 euros à l'hectare soit plus que de la rente annuelle de la maison de Cormeray (312 euros) ou le loyer annuel d'un appartement familial à Nantes. Malheureusement on ne peut pas aller au-delà de cette impression car on ne dispose pas de données chiffrées sur ces productions.

Conclusion

Le partage des biens que Louis Terrien détient à La Chapelle, ses neuf maisons, ses 180 hectares de terres, ses deux titres de seigneur est instructif.

D'abord, il nous renseigne concrètement sur la façon dont s'opéraient les partages au 18^{ème} dans la bourgeoisie. Ensuite, il nous donne une idée de l'occupation du sol à La Chapelle vers 1750. Presque la moitié des terres étaient déjà des surfaces cultivées ou en cours de mise en culture. La lande reculait au profit des labours et de la jachère.

Le partage nous donne des indications sur les rentabilités comparées des différentes formes d'exploitation du sol. Il met en évidence le rôle économique essentiel des hauts-bois et taillis, de la vigne, des prés... Il montre que le foncier non bâti a beaucoup plus de valeur que le foncier bâti. Ce qui confirme que le besoin de terres est très élevé car la production par unité de surface est faible et les besoins importants pour l'alimentation, l'énergie. En recoupant les quelques informations dont on dispose sur les rendements et les rentes foncières perçues par les Terrien, on peut aussi se faire une idée du taux d'exploitation des paysans. Modérées dans le cas des terres labourables, très élevées pour la vigne, les prés et les bois-taillis (dont châtaigneraie), sans qu'il soit possible de comparer avec une valeur de production ou de cueillette dans le cas de la coupe des taillis.

Deux questions demeurent. D'abord comment le domaine a-t-il été constitué et pourquoi était-il aussi dispersé et émietté. La seconde est celle de savoir ce qu'il est devenu après le partage puis plus tard à la Révolution et au 19^{ème} siècle.

Concernant la première interrogation, on peut émettre l'hypothèse que les Terrien sont partis de peu de choses. Ils ont certainement économisé et accumulé à partir de 1670, date du mariage du grand-père René et de son installation à la Gandonnière, une part significative de leurs revenus élevés et réguliers (et extra-fonciers pour partie). René a acquis une grande parcelle de 5,5 hectares avec la maison du Brézeul. Louis, le fils, a complété en achetant Lépeau domaine comportant beaucoup plus de terres. Les autres pièces et parcelles ont probablement été acquises au coup par coup d'où leur dispersion.

Après le partage entre les trois frères le domaine a été dispersé. Des biens ont sûrement été vendus pour investir d'une façon plus rentable. Nantes, ses activités de négoce et les colonies offrent des opportunités de placements plus intéressants, mais aussi plus risqués, que le foncier agricole pour un gestionnaire avisé. Les frères Terrien, Augustin et René en tout cas, sont plus capitalistes que rentiers. Ils sont en phase avec les idées nouvelles de l'époque quant à la propriété.

Ces propriétés n'ont pas été saisies et nationalisées à la Révolution. Il semble bien qu'Augustin (lot 1) n'ait conservé dans les années qui ont suivi le partage que la maison bourgeoise du Brézeul. A qui a-t-il cédé ses terres ? Aux propriétaires de la Gascherie

comme celles de la Simonière ou de Banné, aux petits paysans de Mouline comme celles de la Hergrinière, de la Bouillonnière, des Menus-bois ? Pour ces dernières terres, il serait intéressant de savoir comment elles ont été finalement défrichées et réparties. Probablement par tirage au sort comme le suggère la pratique décrite dans son article par Félix Maisonneuve à propos du partage des marais, deux cent ans plus tard. Le lot 2, celui de François (la Maison de Lépeau et les terres autour) n'a pas été démembré. Il est resté - pour une grande part - dans la famille. Mais il a perdu de son prestige au fil du temps. Ce n'est plus la « Maison Noble de Lépeau » achetée aux sœurs Noblet en 1717, mais un plus prosaïque Manoir de Lépeau, moins prestigieux mais plus confortable. Le lot 3, (celui de René) autour de la maison de Cormeray, a probablement été vendu progressivement pour investir aux Antilles. Ce qui n'était pas très pertinent mais pouvait-on imaginer que les esclaves noirs allaient se révolter en 1791, qu'un des petits-fils de Louis Terrien y serait assassiné à cette occasion et que Haïti obtiendrait son indépendance en 1804.

L'épisode familial que l'on vient de décrire s'est passé il y a deux cent cinquante ans sur un territoire bien circonscrit entre Gesvres et Hocmard, composé de cultures, de vigne mais aussi de bois, de taillis et de prés. Imagine-t-on aujourd'hui en parcourant la campagne, que l'on soit marcheur, cycliste ou cavalier et en croisant quelques tracteurs de 100-150 chevaux, que sur ces terres, une multitude de paysans, des hommes, des femmes et des enfants y ont souffert pour vivre - plus exactement survivre - et ont fait l'Histoire et participé à la construction du Patrimoine chapelain ?

Michel Quirion, Octobre 2015

Annexe

A partir du cas ci-dessous on peut se faire une idée de l'évolution des champs ouverts de La Chapelle depuis l'époque de Louis Terrien et de la complexité du parcellaire.

On s'intéresse ici à la pièce dite des 'menus-bois'. Elle fait partie du lot d'Augustin Terrien. On peut essayer de repérer différentes étapes de l'évolution de ce parcellaire :

1- en 1756, la pièce de terre est un vaste ilot d'un seul tenant de près de 4 hectares, délimitée ci-dessous en jaune. Elle est classée en terres labourables et pâturables mais elle rapporte très peu : une livre de rente au journal soit 30 euros l'hectare, le cinquième de la moyenne des terres de la catégorie. Ceci peut s'expliquer par le fait que son défrichement débute, qu'elle est coûteuse à exploiter car éloignée des sièges d'exploitation

2- vers 1960 toutes les terres sont exploitées soit en cultures (champs ouverts) soit en prairies permanentes closes de haies vives (en gros la partie R1). Les bandes noires sont les parcelles cadastrales (cadastre de 1950). Les parcelles culturales coïncident avec les parcelles cadastrales. Le parcellaire est très émietté, il est difficile d'en mécaniser l'exploitation



3- entre 1756 et 1800 la pièce des menus-bois a été mise en cultures par tranches, probablement selon la démarche suivante : on délimite d'abord une tranche R1 puis ensuite

on la découpe en lanières qui sont réparties par tirage au sort. Les zones R1.....R6 sont appelées des réages. Les parcelles, qu'on appelle souvent des cantons, mesurent 8 à 10 sillons de large, leur longueur est variable en fonction de la forme du réage. Ce partage et défrichement s'est fait vraisemblablement seconde moitié du 18^{ème} siècle. Quel rôle y a joué Augustin Terrien :

-en tant que propriétaire de la grande pièce initiale. L'a-t'il vendue aux paysans de Mouline ?

-a t'il pris la suite de son père comme arpenteur, a t'il participé aux découpages, à la privatisation de ces terres ?

Ce partage et la mise en culture étaient certainement terminés lors de la constitution du premier cadastre moderne (1839). On ignore sur quelle durée il s'est opéré.



Ci-dessus : une photo satellite du parcellaire vers 2010. On voit que les parcelles culturales se sont considérablement agrandies. Un remembrement des parcelles culturales s'est progressivement opéré, ce qui a permis d'en continuer l'exploitation avec le matériel agricole actuel. Sauf pour les prés enclos qui tendent à retourner du début du 18^{ème}.

Ci-dessous : la pièce de la 'vigne blanche de la Hergrinière'. Une gagerie de vigne en 1756, du blé et du colza en 2015



Et ici le 'grand pâtureau de Banné', route de Sucé, propriété d'Augustin Terrien à partir du partage de 1756, de la Gascherie aux 19 et 20^{ème}. Actuellement c'est un rond-point et une friche en attente d'urbanisation.

