

**Zeitschrift:** Schweizerische Zeitschrift für Geschichte = Revue suisse d'histoire = Rivista storica svizzera  
**Herausgeber:** Schweizerische Gesellschaft für Geschichte  
**Band:** 30 (1980)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Contribution à l'étude de la petite propriété familiale en pays de Fribourg (milieu du XIXe siècle)  
**Autor:** Walter, François  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-80836>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Cadastre et histoire rurale

CONTRIBUTION À L'ÉTUDE DE LA  
PETITE PROPRIÉTÉ FAMILIALE  
EN PAYS DE FRIBOURG

(milieu du XIXe siècle)

Questions et méthode

Par FRANÇOIS WALTER

Que l'économie reste, dans le canton de Fribourg, dominée par l'agriculture jusqu'à la seconde guerre mondiale, c'est presque énoncer une tautologie. Il importe par contre d'affirmer que cette agriculture, avant de façonner au XXe siècle la mythologie du retard, fait la prospérité du canton. Avec l'ensemble du Moyen-Pays helvétique, Fribourg participe à l'«Europe heureuse» dont parle Pierre Chaunu, celle d'une croissance dans la longue durée. Amorcée au XVIIIe, peut-être déjà au XVIIe, la croissance fribourgeoise recouvre la longue crise révolutionnaire pour se perdre au XIXe siècle. On chercherait en vain, avant la seconde moitié de ce siècle, l'hypothétique révolution agricole, bien que l'essor du produit rural permette, dans les belles années, la réalisation du vieux rêve mercantiliste de l'auto-provisionnement<sup>1</sup>.

Dans le cadre d'une étude plus vaste en préparation sur la société rurale fribourgeoise, nous voudrions présenter ici un aspect particulier de nos recherches, celui de l'utilisation de sources cadastrales pour définir l'espace socio-économique. Tant du point de vue structurel que conjoncturel, le cas fribourgeois ne s'avère probablement pas fondamentalement différent d'un diagnostic pluri-régional, voire même national. C'est pourquoi nous croyons au rôle exemplificateur du modèle présenté, susceptible d'ouvrir un débat de méthode.

Le régime de la propriété du sol entraîne de telles incidences économiques et sociales qu'il faut en faire le point de départ d'une étude des structures agraires<sup>2</sup>. La terre est une réalité économique et juridique, support de

1 Sur la place de la révolution agricole en Suisse, voir les remarques-guides de J. F. BERGIER, *Naissance et croissance de la Suisse industrielle*, Berne 1974, pp. 83-84.

2 Avec des objectifs évidemment très différents, on trouve ce point de vue chez R. GRIMM, pour lequel l'évolution de la propriété est un facteur déterminant des mutations révolu-

toute vie agricole et difficile à séparer de ses aspects naturels et biologiques. De ce point de vue surtout, la terre s'avère le fondement de l'espace agricole, combinaison dynamique de réalités écologiques et de créations humaines<sup>3</sup>. La lutte pour la propriété, la bataille de la rentabilité ne peuvent se dissocier d'une étude globale de l'agrosystème. Elles sont modificatrices des données d'un équilibre naturel sans cesse réinterprété par l'histoire humaine. Pour toutes ces raisons, il semble opportun de rattacher l'étude des rapports de propriété à une approche de l'espace agricole. Le cadastre, source privilégiée, rend possible ces deux lectures.

### I. Les sources

Dans le domaine de la propriété foncière, la statistique fribourgeoise reste incomplète, peu sûre dans tous les cas, quand elle ne fait pas simplement défaut. On doit attendre 1875 pour obtenir un premier résumé officiel des contenances cadastrales, avec des résultats provisoires pour quinze communes en cours de cadastration.

Pour l'Ancien Régime, plans géométriques du XVIII<sup>e</sup> siècle et grosses (description des biens fonds dès le XIV<sup>e</sup>) permettraient une vaste enquête sur la propriété et le paysage rural<sup>4</sup>. Avant l'établissement du cadastre au XIX<sup>e</sup>, on peut recourir à plusieurs estimations provisoires, utilisables avec les plus grandes précautions. Ainsi les tableaux de l'impôt programmé par la loi helvétique du 17 octobre 1798, bien que très séduisants par leur richesse documentaire, perdent leur intérêt dès qu'on en tente une exploitation méthodique<sup>5</sup>. Il en va de même pour les révisions des états de propriété, effectués en 1807 et 1815. Sur leur base pourtant, plusieurs publications imprimées donnent les premières répartitions grossières de l'aire agricole au début du XIX<sup>e</sup>. Elles se répètent les unes les autres, quitte à confondre les mesures de surface, ne serait-ce que pour donner raison à ceux qui prônent l'unification en ce domaine<sup>6</sup>.

tionnaires (*Geschichte der Schweiz in ihren Klassenkämpfen*, Bern 1920, p. 193) ou chez PH. VIGIER, qui en fait la condition de toute étude d'histoire sociale (*Essai sur la répartition de la propriété foncière dans la région alpine*, Paris 1963, p. 14).

3 Consulter le chapitre d'ouverture de G. DUBY et A. WALLON, *Histoire de la France rurale*, Paris 1975, tome 1, pp.35-113 (*Pour une histoire écologique de la France rurale*).

4 On trouve une première approche et un essai de reconstitution de la propriété patricienne chez M. MICHAUD, *La contre-révolution dans le canton de Fribourg (1789-1815)*, Fribourg 1978, pp. 25-29 et particulièrement la note 1 p. 29.

5 Archives de l'Etat de Fribourg (AEF), Tableau général de l'impôt du 4 pr 1000 de toutes les communes. Le but fiscal de ces documents explique la fraude généralisée dans les déclarations (en moyenne une amputation d'un cinquième). G. NICOLAS-OBADIA, *Atlas statistique agricole vaudois, 1806 à 1965*, Lausanne 1974, p. 16 fait des remarques analogues sur les premiers cadastres vaudois.

6 Citons les principales sources imprimées où l'on trouve ces estimations: *Helvetischer*

L'établissement du cadastre va de pair avec la mise en place d'un véritable système hypothécaire. Le principe veut que le fond hypothéqué, seul débiteur, soit suivi par le créancier en quelque main qu'il se trouve. Comme on ne peut l'appliquer, faute de plan précis, on doit se résoudre à créer un cadastre. La loi sur les hypothèques date de 1832, la loi cadastrale, largement inspirée du modèle vaudois, voit le jour en 1841<sup>7</sup>. De la décennie 1840 à la décennie 1870 s'effectue la première cadastration du canton de Fribourg. Les quelques 280 plans que nous avons consultés ont été levés en général autour de 1860.

Le cadastre de chacune des communes du canton comprend deux documents en triples exemplaires. L'un est destiné à la commune, dans laquelle il devrait encore se trouver pour autant que celle-ci ait conservé et protégé ses archives. L'autre est déposé au contrôle des hypothèques, le troisième à l'ancien bureau du commissariat général. Par chance, ces administrations ont livré aux Archives de l'Etat de Fribourg (AEF), une bonne partie des documents cadastraux du XIXe qu'elles détenaient ou continuent de le faire actuellement. Ce sont les fonds des AEF que nous utiliserons en priorité<sup>8</sup>. Pour les autres, nous avons visité les bureaux du registre foncier de chaque district, où les plans, encore utilisés de nos jours, et les cadastres, surchargés par les mutations, se trouvent en bon état de conservation.

Chaque commune dispose donc d'abord d'un plan géométrique. Indispensable à l'analyse du paysage agraire, ce document est le seul à comporter un résumé général des contenances. Celles-ci serviront de base à notre étude. Certains plans ont reçu au cours du XIXe des planches complémentaires, notamment lors de la construction des chemins de fer, lors de rectifications de cours d'eau, voire de premiers remaniements parcellaires. A côté du plan, les registres du cadastre proprement dit, soit minutes ou matrices cadastrales. En principe, et cela complique fortement notre étude, ces registres ne comportent de résumé ni des contenances, ni des cotes, ni des propriétaires. Toute étude de la propriété passe donc par l'établissement de fiches individuelles par propriétaire, où l'on reporte parcelle par parcelle les données des contenances. Les pages du cadastre suivent l'ordre alphabétique. Un folio comprend plusieurs colonnes avec les surfaces détaillées de chaque catégorie de terrain, ainsi qu'une estimation de la valeur cadastrale des fonds et des immeubles. Souvent, les pages du document sont envahies

*Almanach für das Jahr 1810*, Zürich 1810, pp. 22, 23, 29, 37 et 39; F. KUENLIN, *Dictionnaire géographique, statistique et historique du canton de Fribourg*, Fribourg 1832, pp. 210-211; S. FRANSCINI, *Statistique de la Suisse*, Lausanne 1853, p. 157; Département fédéral de l'Intérieur, *Tableaux statistiques de la Confédération suisse*, IIIe partie, Berne 1855, p. 34.

7 Voir J. ANDREY, «L'histoire du cadastre fribourgeois», dans: *Annales fribourgeoises* 14 (1926), pp. 173-174.

8 Au 1er septembre 1978, les AEF conservaient 127 plans.

par les modifications apportées à l'état de la propriété: ventes, partages et successions, etc. Nous nous intéresserons cependant à la répartition de la propriété au moment de l'élaboration du cadastre, peu après la mi-dix-neuvième siècle. Pour reconstituer l'état primitif, il suffit de lire attentivement sous les ratures et surcharges la numérotation des articles, puisque les minutes respectaient à l'origine l'ordre numérique dans la description des biens fonds. Alors que les plans vont nous permettre une approche grossière de l'utilisation du sol et de la détermination de l'aire agricole, les minutes nous serviront à déterminer la structure de la propriété agraire.

## II. L'espace agricole fribourgeois aux XIXe et XXe siècles

Pour une première approche globale de l'utilisation du sol en pays de Fribourg, on choisira trois points de comparaison, 1815, 1860 et 1975<sup>9</sup>.

Tableau 1. Utilisation du sol dans le canton de Fribourg (en hectares; pâturages et alpages non compris)

	1815	1860	Différence en % par rapport à 1815	1975	Différence en % par rapport à 1860
1. Terres ouvertes (champs et cultures, y compris prairies artificielles)	42 928	46 851	+ 9.1	28 617	—38.9
2. Prés et prairies naturelles	29 665	36 641	+ 23.5	41 131	+ 12.2
3. Vignes	319	276	—13.5	81	—70.6
Total	72 912	83 768	+ 14.9	69 829	—16.6

Rien de surprenant dans cette évolution, conforme à ce que l'on sait du développement agricole helvétique. Croissance des surfaces en herbages et en cultures au XIXe (pour ces dernières, à Fribourg, vraisemblablement jusque dans les années 1880), puis phénomène des ciseaux avec réduction des surfaces en terres ouvertes (sauf pendant les guerres) alors que les herbages continuent à progresser.

9 Pour 1815, nous suivons F. KUENLIN, *Op. cit.*, pp. 210-211. Pour 1860 (date moyenne du cadastre), les chiffres publiés en 1875 par le gouvernement dans: *Compte rendu du Conseil d'Etat pour l'année 1874*, Fribourg 1875, p. 85. Pour 1975: *Statistique de la Suisse/583e fascicule. Recensement fédéral des entreprises 1975, Agriculture vol. 3*, pp. 88-89. Les années de référence sont donc dictées par les sources disponibles. Nous renonçons à utiliser

Afin d'affiner la comparaison, nous proposons deux cartes pour 1860 et 1975 (cartes 1 et 2). Elles illustrent la part des terres ouvertes dans les surfaces agricoles communales<sup>10</sup>. Pour obtenir des données homogènes et comparables, nous avons transformé les pourcentages en valeurs centrées réduites ( $z = \frac{x-\bar{x}}{\sigma_x}$ ), ce qui nous donne deux distributions dont la moyenne approche 0 et l'écart-type 1.

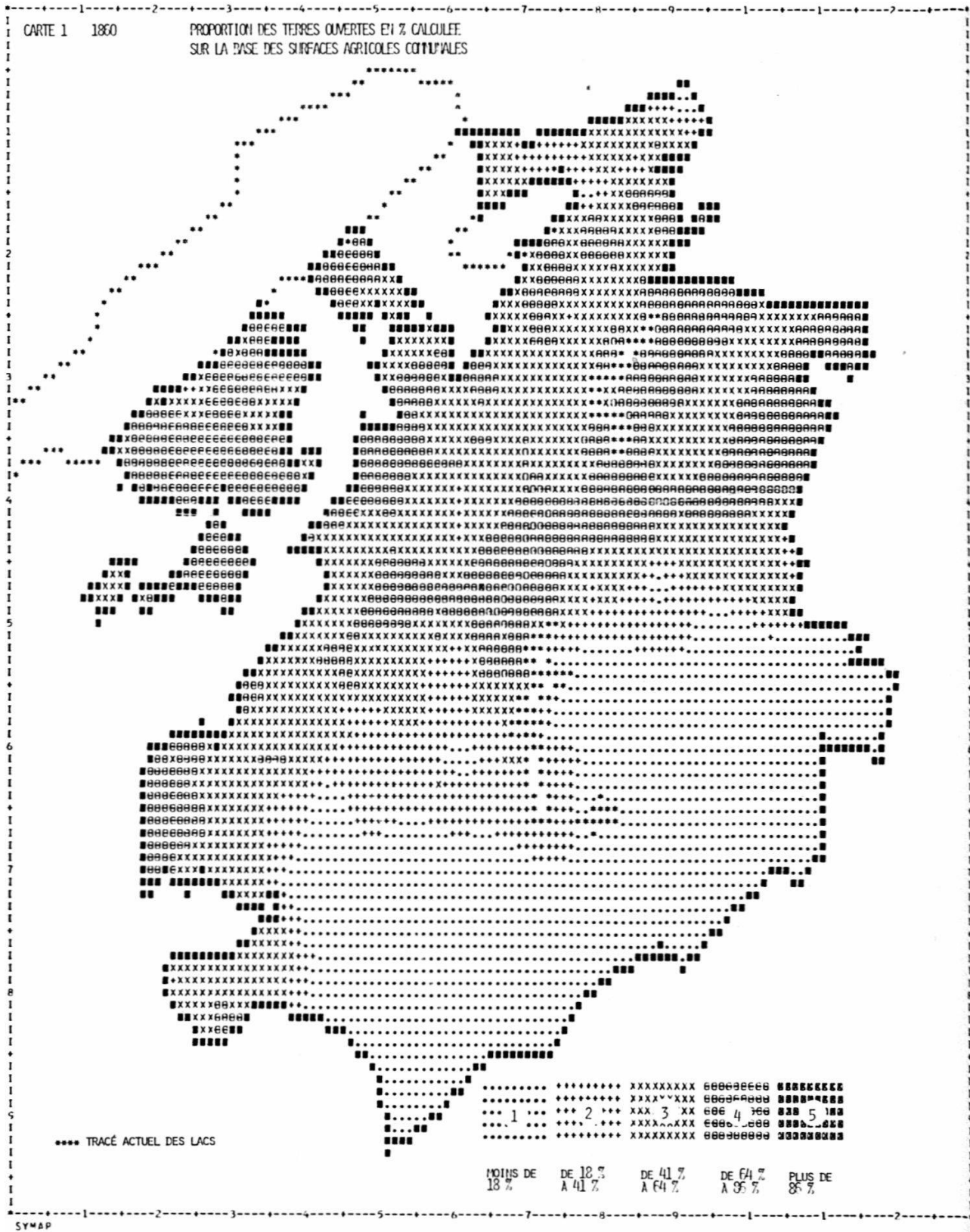
Tableau 2. Utilisation du sol dans le canton de Fribourg (% obtenus en établissant la moyenne des 283 cas communaux)

	1860	1975
1. Terres ouvertes (prairies artificielles incluses)	52.3	36.4
2. Prés, prairies naturelles, pâturages (alpages non compris)	47.7	63.6
Nombre de valeurs prises en compte	277	283

L'examen des deux cartes suggère une première remarque<sup>11</sup>. En 1860, une bonne partie des communes du canton de Fribourg se rapproche de la moyenne cantonale. Actuellement, la polarisation se fait plus nette, les différences sont plus accusées. Et pourtant, la carte récente donne l'impression d'une homogénéisation beaucoup plus poussée de l'espace cantonal.

dans la comparaison le recensement fédéral des entreprises de 1905, où, la plupart du temps, les prairies artificielles sont comptées avec les herbages. Pour le cadastre du XIXe, les arrêtés d'exécution de la loi de 1841 précisait que les prairies artificielles devaient être comptées dans la rubrique «champs». Signalons, qu'à défaut d'autres sources, H. BRUGGER, *Die schweizerische Landwirtschaft 1850-1914*, Frauenfeld 1978, p. 97, pratique largement les comparaisons avec 1905.

- 10 Pour obtenir les données de base, nous avons calculé pour chaque commune la proportion de champs et prairies artificielles en % par rapport à un total constitué des champs + prairies artificielles + prés et prairies naturelles + pâturages (alpages non compris).
- 11 Il nous faut ici remercier l'Institut de géographie de l'Université de Fribourg, où nous avons trouvé conseils et compétences techniques et dont nous avons largement profité des programmes, des fonds de carte et du temps d'ordinateur. Les cartes 1 et 2 sont en isolignes. Le programme Symap procède par interpolation linéaire en représentant les valeurs de la variable en chacun des points de la carte à partir d'informations ponctuelles. Pour nos cartes ce ne sont pas moins de 280 observations, appliquées au centroïde de chaque surface communale. Le découpage en classes se fait de la façon suivante: la classe 3 correspond à un demi écart-type de chaque côté de la moyenne; les classes 2 et 4 ont chacune une amplitude d'un écart-type; les classes 1 et 5 regroupant les valeurs restantes. La carte 2 n'a pas de valeur dans la première classe. Pour rendre la lecture plus aisée, nous avons retransformé les valeurs des seuils en pourcentages (amplitudes calculées, rappelons-le, sur des valeurs centrées réduites).





Dans les années 1860, près de 38% des communes du canton présentent un profil type moyen avec de 41 à 64% des surfaces agricoles consacrées aux cultures (emblavures, plantes sarclées et prairies artificielles). En 1975, seul ¼ des communes a le profil type moyen, avec 20 à 50% des surfaces agricoles en cultures. Au demeurant, les valeurs moyennes du tableau 2 donnent une vision particulièrement claire de l'évolution de l'agriculture fribourgeoise.

Le couchage en herbe des terres autrefois emblavées est le trait dominant de la spécialisation vers l'élevage. Il faudrait bien sûr préciser les modalités de cette transformation. Le paysan ne regarde pas pousser l'herbe et il s'agit bel et bien d'un élevage intensif qui se mettra en place dès le dernier tiers du XIXe. Sans prétendre expliquer ici cette grande mutation, on se contentera de dégager les grandes articulations du paysage rural.

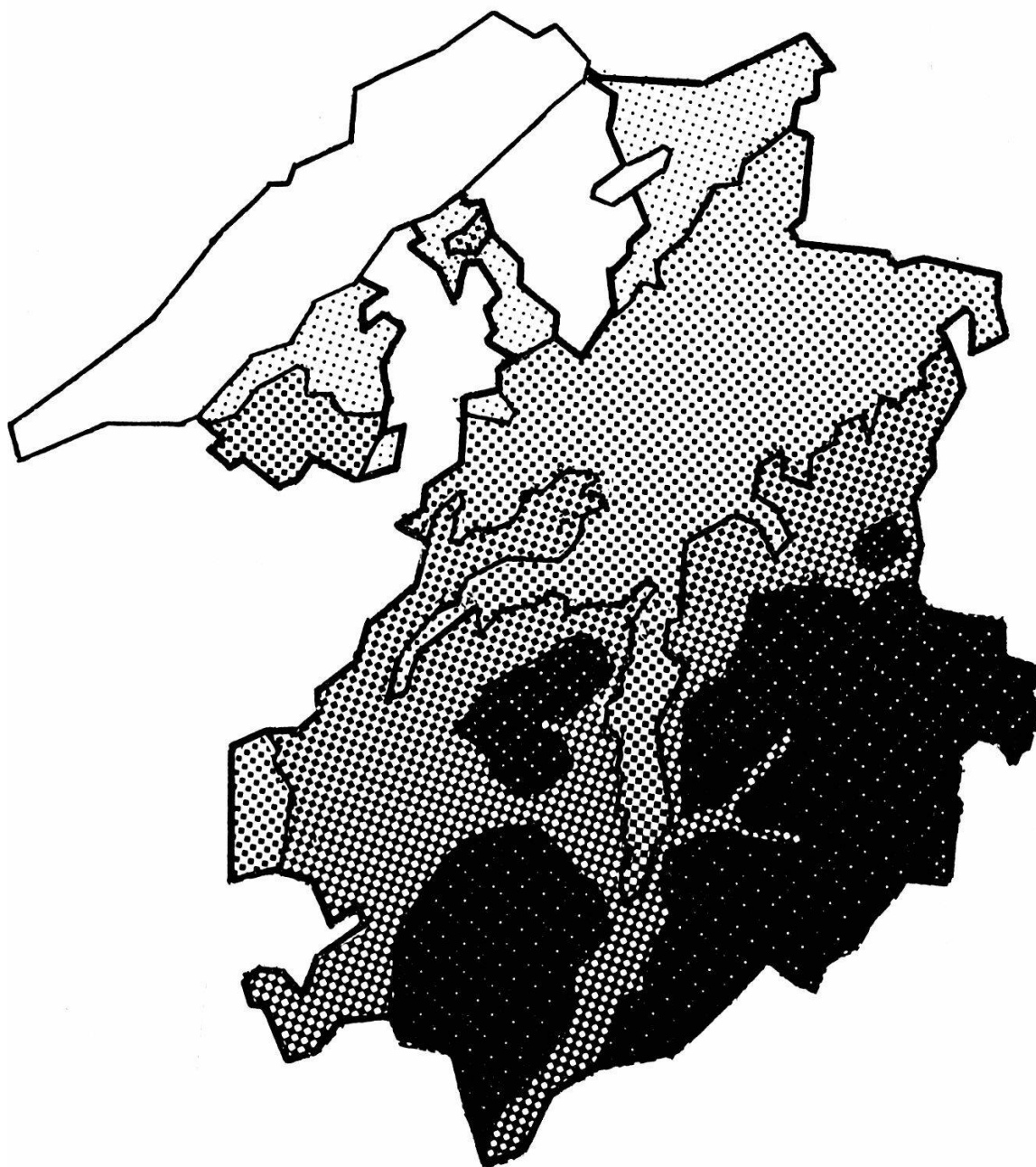
L'espace agricole fribourgeois, en 1860, révèle la bigarrure d'un manteau d'arlequin avec toutefois dans la zone sud-est du canton une proportion très faible des surfaces agricoles occupées par les cultures. A côté de ce pays vert, les îlots de culture céréalière exclusive (plus de 64% des terres occupées par les terres ouvertes) se répartissent assez inégalement: la Haute-Broye, l'enclave de Surpierre, les deux versants de la plaine de la Broye auxquels s'ajoute une vaste région qui, de Villaz-St-Pierre au pied du Gibloux, s'étend jusqu'à Kleinbödingen et Überstorf en entourant la vallée de la Taverna.

Autant la sémiologie de l'espace agricole du XIXe paraît diffuse, autant celle de l'espace actuel semble homogène. Trois régions tranchées s'affirment avec des seuils progressifs de passage clairement dessinés. Une grande région d'abord, au sud de la ligne Attalens–Oron–Prez–Rechthalten, avec moins de 20% de terres ouvertes. Une zone intermédiaire ensuite qui s'étend jusqu'à Villarepos en excluant la Broye. Ici, on ouvre de 21 à 50% du sol agricole, avec des valeurs faibles groupées parallèlement à la première région, alors que les valeurs fortes se disposent au nord d'une ligne allant de Villaz–St-Pierre à Alterswil. Et le district de la Broye ainsi que le nord du canton (de Villarepos à Villars-sur-Glâne et de Marly à Heitenried) d'apparaître comme les zones de culture pure avec pour le moins 50% des surfaces agricoles en terres ouvertes.

Au plan des corrélations visuelles, on est d'emblée frappé par les correspondances étroites avec le relief (carte 3). Les régions d'herbages exclusifs coïncidant avec la montagne, l'altitude reste le facteur le plus évident d'explication. La confrontation avec une carte des sols – ceux-ci traduisent les influences réciproques de la climatologie, de la géologie et de la végétation – affine l'analyse topographique<sup>12</sup>. Les herbages l'emportent dans les zones de sols rendzines et podzoliques. Une forte proportion de terres ouvertes ne se rencontre qu'en zone de sols bruns lessivés.

12 Voir une carte des sols dans: E. IMHOF, *Atlas de la Suisse*, Wabern-Berne 1968 (carte 7).

Carte 3 Isohypsés



-  moins de 500 m.
-  de 500 à 700 m.
-  de 700 à 1000 m.
-  plus de 1000 m.

L'équilibre écologique, dont les facteurs sols et altitude sont une composante, se trouve cependant modifié entre la carte du XIXe et la situation actuelle. Or seules des transformations aux entrées de l'écosystème, variations de climat ou action humaine, sont génératrices de changements. Le réchauffement climatique récent, que matérialise dans les Alpes la récession glaciaire dès 1860<sup>13</sup>, ne s'accompagne pas dans le canton de Fribourg d'une progression des cultures vers les terres marginales des zones hautes. Au contraire, le front pionnier est plutôt celui de l'avance des herbages vers les zones basses du canton. Il faut comprendre que l'intervention humaine, largement tributaire du niveau de développement technologique de la société, domine dans l'interprétation nouvelle de l'espace cantonal qui se met en place aux XIXe et XXe siècles. A l'espace agricole du XIXe, fortement marqué par les contraintes naturelles, succède l'espace agricole actuel où s'expriment d'abord les contraintes économiques et techniques. Le grand problème pour l'historien serait d'établir une chronologie du passage d'un type d'espace à l'autre.

Ainsi, au XIXe, pour répondre aux sollicitations de la pression démographique, on pousse les emblavures sur les sols bruns acides et même sur les sols ocres podzoliques subalpins. Par ailleurs, toute la zone des sols hydromorphes de la Broye et du Grand Marais échappe à la mise en valeur. Pas encore assainies, les terres de l'extrême-nord du canton et les zones basses de la plaine broyarde sont exposées aux inondations. Ces terres s'utilisent comme pâturages extensifs<sup>14</sup>. La première correction des eaux du Jura est à l'évidence la modification la plus spectaculaire opérée depuis un siècle dans le paysage fribourgeois. Mais on ne saurait ignorer non plus tous les travaux ponctuels de mise en valeur sans parler des lentes mutations physico-chimiques de la composition des sols, dues aux nouvelles cultures et assolements. Ce sont les systèmes de culture qui forment en définitive la «clé de voûte» de tout complexe écologique, une mutation agricole devenant une mutation écologique<sup>15</sup>.

### *Vérifications statistiques*

L'utilisation de données cadastrales pour définir l'espace agricole au XIXe siècle, ne peut se faire qu'avec précaution. N'oublions pas que les relevés portent sur plus de trente ans et qu'on peut imaginer, pour une période aussi longue, des changements de structure, des modifications dans les conceptions d'arpentage, sans compter les erreurs de mesures.

13 Consulter E. LE ROY LADURIE, *Histoire du climat depuis l'an mil*, Paris 1967, pp. 58-101.

14 «Description économique de la paroisse de Chiètres» dans: *Mémoires de la société économique de Berne*, 1763, 1ère partie, p. 67 notamment.

15 G. DUBY et A. WALLON, *Op. cit.*, p. 59.

Nous avons corrélé les pourcentages des surfaces agricoles communales en terres ouvertes avec les proportions en céréales d'hiver et celles en pommes de terre. En effet, plus les terres ouvertes sont importantes, plus la part des grains d'hiver dans les assolements doit s'accroître, puisque les conditions naturelles favorables aux cultures prédisposent aussi aux emblavures automnales, une prédominance des grains de printemps caractérisant les régions aux conditions plus rigoureuses. Inversement, plus les herbages prennent de place, plus la pomme de terre tend à devenir la culture principale, voire même l'unique plantation en certains cas. La corrélation doit donc être négative avec les terres ouvertes. Compte tenu du nombre d'observations, les taux de corrélation peuvent être considérés comme satisfaisants, autorisant l'utilisation des sources proposées. Le cadastre reflète correctement les systèmes culturaux<sup>16</sup>.

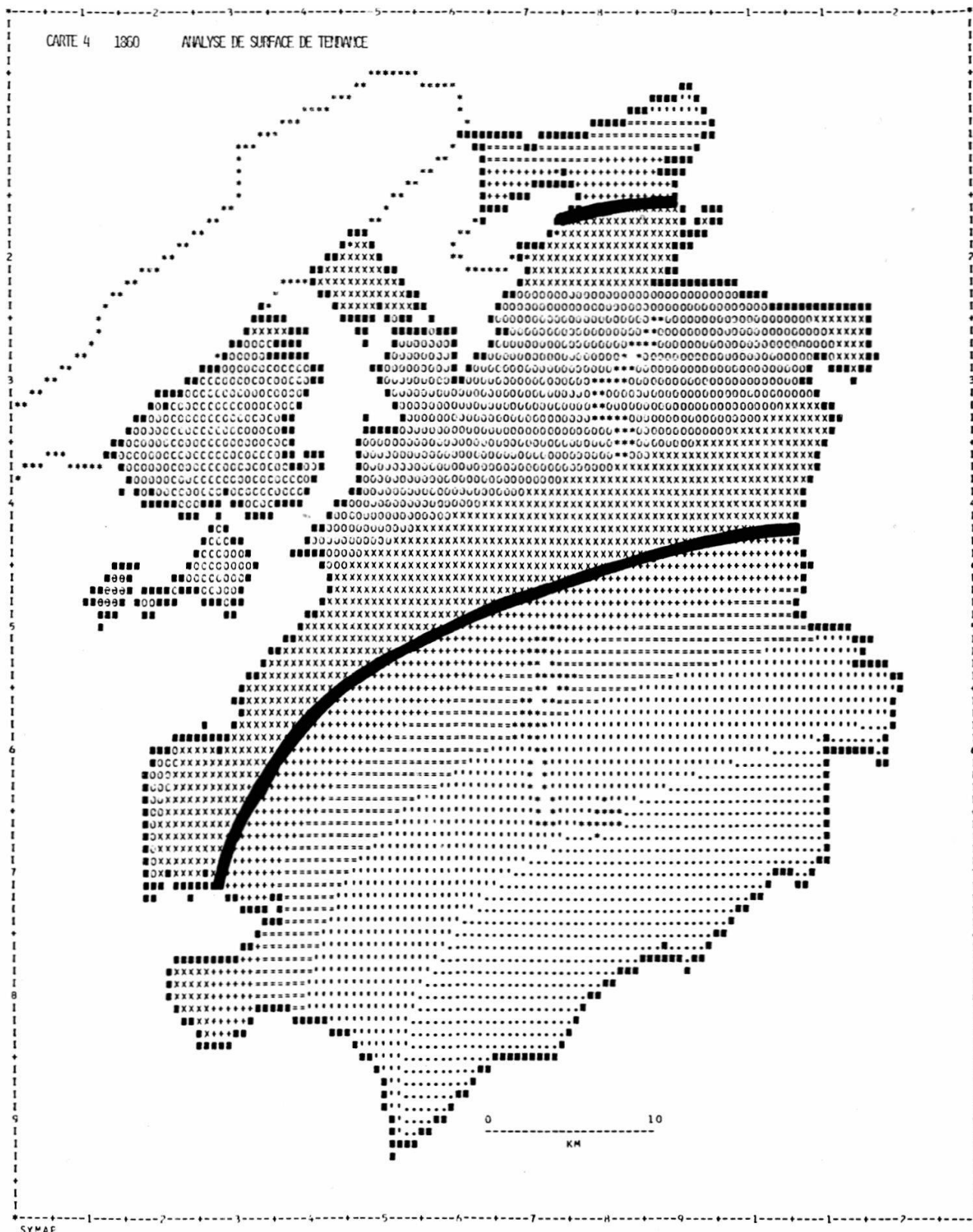
Tableau 3. Corrélations justifiant l'utilisation du cadastre (nombre de paires d'observations: 277. Seuil de signification  $S = 0.001$ )

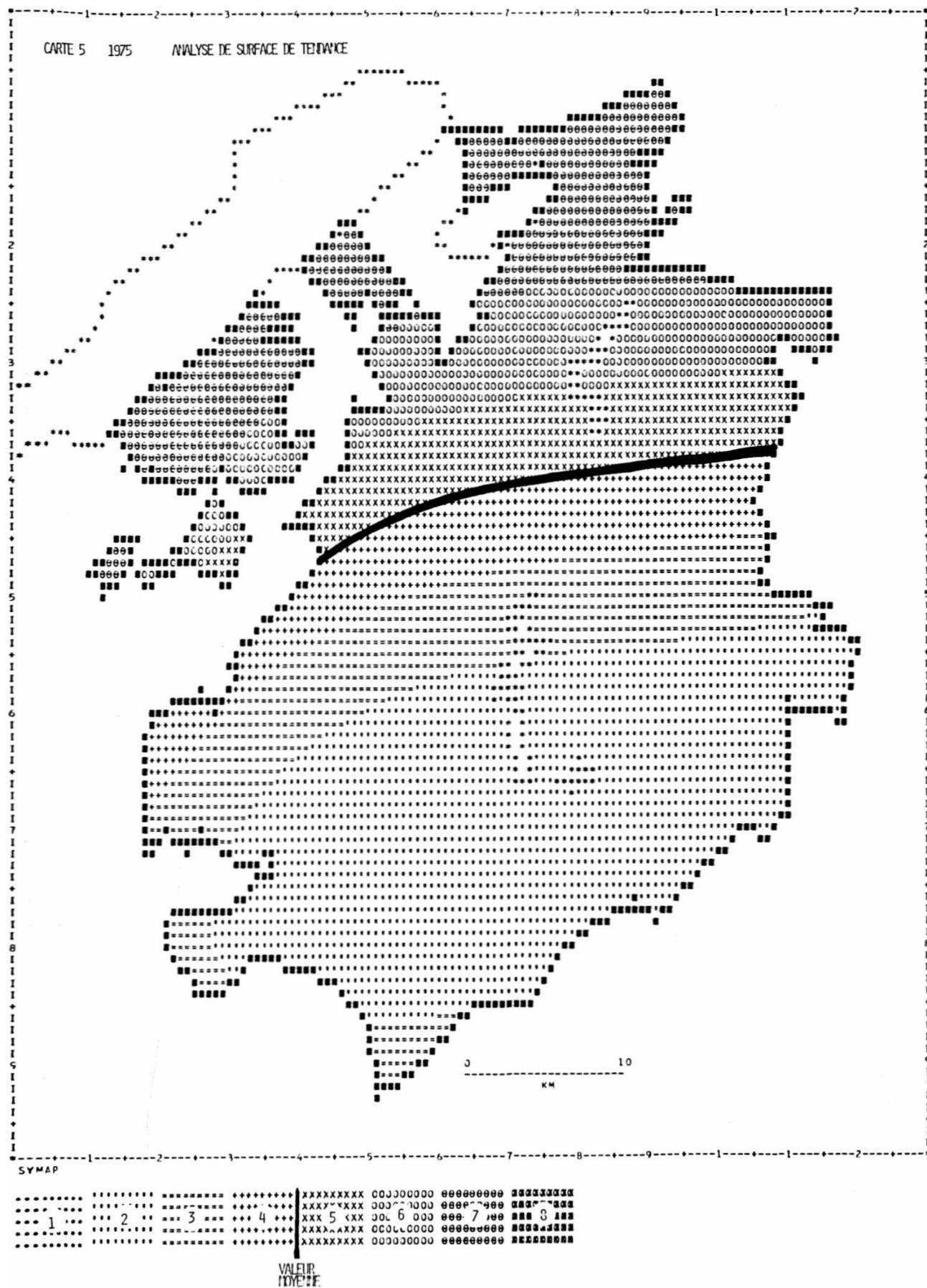
Corrélation $r$ entre % en terres ouvertes et proportion des grains d'hiver dans les emblavures de chaque commune	0.64
Corrélation $r$ entre % en terres ouvertes et proportion des pommes de terre dans les cultures de chaque commune	—0.65

Pour mieux faire ressortir encore les tendances observées empiriquement, on peut utiliser un modèle de régression, l'analyse de surface de tendance (Trend Surface Analysis). L'objectif est de décomposer chaque observation distribuée spatialement (ici la proportion des terres ouvertes par rapport aux surfaces agricoles communales, appliquée aux centroïdes des surfaces communales) en deux composantes. La première veut expliciter la tendance régionale présente dans les observations; la seconde sert à déterminer les purs effets locaux. Chaque valeur observée se compose donc de valeurs théoriques (définies par le modèle à partir des coordonnées  $x$  et  $y$ ) et de résidus (différences entre les valeurs observées et les valeurs théoriques)<sup>17</sup>. La méthode consiste à ajuster à l'ensemble des données la meil-

16 Nous utilisons le dernier recensement des cultures disponible dans le canton de Fribourg (AEF, Terres ensemencées). Il date de 1828-29. Dans un cadre limité d'analyse comme c'est le cas ici, ces différences chronologiques ne devraient pas fausser la conclusion proposée. De ces données on peut inférer des liaisons linéaires dépendantes: en prenant les grains d'hiver comme variable dépendante, on obtient comme équation de la droite de régression:  $y = 7.53 + 0.71 x$ . Avec les pommes de terre,  $y = 39.17 - 0.45 x$ . Remarquons aussi que la corrélation entre proportion de terres ouvertes et altitude dans chaque commune est plus marquée en 1975 qu'en 1860: —0.49 en 1860 mais —0.87 en 1975. Ces résultats traduisent à la fois la mise en valeur récente des terres basses mais aussi un acharnement à repousser le plus haut possible la limite des cultures avant que l'agriculture ne se commercialise complètement au XXe siècle.

17 Voir D. J. UNWIN, *An introduction to trend surface analysis*, Norwich 1975.





leure surface possible, définie par un polynôme. En choisissant une surface de régression d'ordre 3, définie par une fonction cubique, on arrive à un % d'explication de la variance de 64 en 1860 (fourni par le coefficient de détermination  $r^2$ ) et de 87 en 1975. Un test F montre que la tendance donnée par le modèle n'est pas fortuite<sup>18</sup>.

La carte de tendance pour 1860 (carte 4) présente de grandes bandes infléchies en croissant et parallèles aux grandes zones de relief. La transition entre la montagne et la plaine, entre l'économie herbagère exclusive et le pays céréalier se fait avec régularité. La bande des plus fortes densités court d'Estavayer à la Singine. Cependant, au nord de cette zone aux terres ouvertes prédominantes, on assiste à un effondrement particulièrement creusé. Tout le Grand Marais reste impropre à la culture. Au siècle passé, le grenier du canton, c'est une dorsale médiane dans le Moyen-Pays fribourgeois, d'Oron-la-Ville à Schwarzenburg, et de Portalban à Gempenach. Quant à la carte de tendance construite avec les valeurs de 1975 (carte 5), elle illustre, en opposant un nord fribourgeois au-dessus de la moyenne et un sud en-dessous, la nouvelle définition techno-économique de l'espace agricole<sup>19</sup>.

### *III. Comment reconstituer la propriété paysanne?*

Outre l'utilisation du sol, les cadastres doivent permettre de reconstituer la propriété foncière. Là encore, les questions de méthode paraissent délicates à résoudre.

#### *A. Problèmes méthodologiques*

Nous l'avons déjà souligné plus haut, les sources ne permettent pas de dresser rapidement un état, même sommaire, des propriétaires et des contenance de leurs domaines. Nous manquons totalement de répertoires ou de

18 Valeur calculée de  $F = 5.31$  en 1860 et  $20.3$  en 1975. Seuil de signification  $F$  selon la table =  $2.17$ . Comme la valeur calculée est supérieure à celle de la table, on considère comme acceptable la signification de l'ajustement.

19 Sur les deux cartes de tendance nous avons tracé des lignes noires qui matérialisent l'emplacement de la valeur moyenne. Les classes 3, 4, 5 et 6 ont chacune une amplitude d'un demi écart-type de part et d'autre de la valeur moyenne (= 0 en valeurs  $z$ ). Les classes 1, 2, 7 et 8 ont une amplitude d'un écart-type. Sur la carte 4, aucune valeur n'appartient à la classe 8; sur la carte 5, aucune valeur dans les classes 1 et 8. La cartographie des résidus que nous ne reproduisons pas, pour ne pas surcharger, révèle essentiellement des effets de marge: le modèle exagère la pente aux frontières cantonales en surestimant ou sous-estimant les valeurs théoriques. De plus, la plaine bulloise, sorte de coin fertile dans la zone préalpine n'apparaît guère sur le modèle mais ressort nettement sur la carte des résidus.

publications quelconques pouvant en tenir lieu. Il n'est pas question, dans le cadre de ce travail, d'entreprendre un dépouillement systématique des cadastres. Nous nous sommes donc borné à choisir quelques communes dans chacune des grandes régions géographiques du pays, en restant limité par la provenance des documents disponibles aux Archives de l'Etat et par la date des levées de cadastre. Il ne s'agit donc pas d'un échantillon choisi scientifiquement ni d'une prétention à généraliser les résultats.

Dans chacune des communes étudiées, il faut constituer une fiche par propriétaire avec le numéro du folio du cadastre, les numéros des articles, la valeur de la propriété non bâtie et les contenances des divers articles en fonction du type d'utilisation du sol. L'exploitation de ces données pose cependant de gros problèmes.

Ainsi, l'importance des indivisions de famille, possessions et jouissances communautaires des biens hérités des parents. Cette disposition du droit successoral, en limitant les effets de la «machine à hacher le sol» (le partage égal des successions dans le Code Napoléon), rend possible la conservation du bien paysan<sup>20</sup>. En effet, Fribourg appartient, comme l'ensemble de la Suisse occidentale, au régime du partage égal des successions, bien qu'on eût pratiqué anciennement dans les parties élevées du Moyen-Pays fribourgeois et dans les Préalpes, le système alémanique de la transmission intégrale<sup>21</sup>. Dans une approche de la propriété foncière, l'indivision multiplie artificiellement le nombre de propriétaires et rend extrêmement délicate la définition de l'exploitation agricole. C'est pourquoi, il est souhaitable de réduire chaque indivision à un seul propriétaire.

La titulature des documents cadastraux s'avère en général assez précise. A côté du nom, on reporte les prénoms en soulignant le prénom usuel. La filiation est donnée ainsi que le nom du conjoint pour les veuves et femmes mariées. Cela ne veut pas dire pour autant qu'une reconstitution des filiations soit chose aisée.

Pour diagnostiquer avec sérieux l'état de la propriété, il faudrait pouvoir distinguer la situation socio-professionnelle des individus et leur lieu de résidence. Malheureusement, les documents du XIXe ne donnent pas systématiquement ces indications. La profession n'est indiquée qu'exceptionnellement lorsqu'il s'agit de gens de robe ou de magistrats. La résidence est souvent confondue avec l'origine, la mention «de» ou «à» n'apparaissant que rarement. Seule une connaissance de type monographique des communes étudiées permet d'esquisser des solutions.

Comme le relève Philippe Vigier, dont nous suivons la démarche méthodologique, la définition de la propriété demeure le problème majeur<sup>22</sup>. Il

20 Voir l'article 1088 dans *Code civil du Canton de Fribourg*, troisième partie, Fribourg 1840.

21 W. PAULI, «Die Vererbung des bäuerlichen Grundbesitzes in der Schweiz», dans: *Schriften des Vereins f. Sozialpolitik* 178 (1928).

22 PH. VIGIER, *Op. cit.*, pp. 44-57.

s'agit en effet de définir préalablement ce qu'on entend par grande, moyenne et petite propriété. Vigier, à la suite d'autres auteurs, prend une définition de type socio-économique: la grande propriété étant celle qu'une famille ne peut exploiter seule sans recourir à des travailleurs salariés; la moyenne étant celle dont la production peut nourrir une famille pas trop nombreuse dont tous les membres se consacrent à l'exploitation; la petite étant celle qui exige de son détenteur un complément de revenus sous forme de travail salarié.

Reste la question des seuils quantitatifs à fixer entre les différentes catégories. A ce sujet, les témoignages d'époque s'avèrent extrêmement discrets. Le préfet de Dompierre, en 1835, cite une grande propriété de 140 poses et des propriétés moyennes de moins de 35 poses<sup>23</sup>. Celui de Rue, en 1846, emploie l'expression «grand propriétaire» pour les détenteurs de 40-50 poses<sup>24</sup>. Le Vaudois Monod, dans un rapport de 1839, écrit qu'un paysan avec 15 poses de prés et champs est réputé à son aise<sup>25</sup>. Le statisticien Franscini adopte cette appréciation pour le cas vaudois, tout en soulignant qu'il n'y a pas de grands domaines en Suisse. Cependant, selon lui, dans le canton de Berne, grande propriété signifie 150 à 180 poses et moyenne 20 à 25 poses<sup>26</sup>.

De notre côté, nous renoncerons à choisir à priori des seuils, en utilisant plutôt des cadres de comparaison que des divisions socio-économiques. Commencant par relever avec précision les contenances des propriétés pour les grouper en une série de classes de faible amplitude, nous réservons à chaque cas une interprétation particulière. 10 poses de champs en plaine ne sont certes pas comparables à 10 poses de pâturages de montagne, même si dans le canton, au XIXe, un bon pré a souvent plus de valeur qu'un champ. C'est pourquoi, dans le détail et pour plus de sûreté, nous avons complété nos relevés par l'examen de la valeur cadastrale des propriétés. Le classement par valeur peut permettre d'homogénéiser les comparaisons<sup>27</sup>.

Pour chaque propriétaire, nous avons enfin noté le nombre d'articles de cadastre le concernant. Cette indication ne saurait donner une vue exacte du parcellement de la propriété, puisque par définition, un article de cadastre n'est pas l'équivalent d'une parcelle d'exploitation. Seule une analyse approfondie de chaque cas peut permettre de déterminer ce qui constitue un seul mas et ce qui est parcelle séparée. Toutefois, les sondages ont montré que l'image du morcellement donnée par la division originelle des articles du cadastre demeure une bonne mesure de parcellement. Souvent,

23 AEF, Rapport administratif du préfet de Dompierre pour 1835, p. 9 et 11. Une pose = 0.36 ha.

24 AEF, Rapport administratif du préfet de Rue pour 1846.

25 Archives fédérales Berne, D 1868, Mémoire Monod p. 2 (il s'agit ici de poses vaudoises).

26 S. FRANSCHINI, *Op. cit.*, pp. 241-242.

27 Signalons que nous avons exclu d'emblée de nos comptages les propriétaires ne disposant que d'une propriété bâtie. Cela permet d'éliminer bon nombre de cotes insignifiantes.

comme le recommandait la législation pratique sur les relevés, un même article de cadastre se subdivise en diverses affectations: champ, pré, forêt, signifiant par là qu'il s'agit bien d'une propriété d'un seul tenant. Par ailleurs, les fiches de propriétaires ne livrent pas une vision tout à fait claire de l'importance réelle des possessions, puisque beaucoup de propriétaires détiennent également des terres dans d'autres communes. Répétons encore une fois que les résultats sont de type monographique et ne peuvent en aucun cas être comparés sans autre à des statistiques élaborées par les bureaux spécialisés dès la fin du XIXe siècle.

Une fois la répartition de la propriété esquissée, reste la difficile approche de l'exploitation agricole. Comment distinguer les propriétaires rentiers des propriétaires exploitants? Quelle part du sol revient à chacun d'eux? Sont-ils en général de petits ou de moyens propriétaires? Comme nous l'avons remarqué plus haut, le cadastre lui-même, très peu loquace sur la nomenclature des professions, rend impossible cette sorte de démarche. Nous proposons dès lors de confronter les fiches des propriétaires avec les listes nominatives des recensements les plus proches dans le temps. Malheureusement, ceux-ci demeurent très lacunaires: un seul prénom est indiqué (souvent un sobriquet) et les filiations manquent. Les identifications sont d'autant plus complexes que dans la plupart des communes, avant les grands brassages des migrations intérieures, la structure patronymique se limite à quelques noms de famille, avec une gamme de prénoms assez restreinte. Par conséquent, nos reconstitutions des exploitations agricoles doivent être admises avec beaucoup de réserve.

### *B. Quelques résultats de l'enquête*

Les 9 cadastres dépouillés appartiennent à 3 groupes représentatifs de types de paysages agraires, donc liés étroitement au mode d'exploitation des terres<sup>28</sup>.

<i>1er type: commune du bas pays</i>	date du cadastre
1. Chandossel	1847
2. Misery	1852
3. Font (zone du vignoble)	1863

#### *2e type: commune de montagne*

4. Cerniat	1865
------------	------

28 Pour les sources utilisées, voir aux AEF, les cadastres et plans No 39 (Chandossel), 163 (Misery), 100 (Font), 36 (Cerniat), 245 (Treyvaux), 89 (Esmont), 131 (Heitenried), 92 (Estavayer-le-Gibloux), 122 (Granges-Paccot) ainsi que les recensements No 9 et 10 (1850 et 1860).

*3e type: commune de la zone intermédiaire des collines*

5. Treyvaux	1850
6. Esmont	1862
7. Heitenried	1857
8. Estavayer-le-Gibloux	1852
9. Granges-Paccot	1851

Tableau 4. Propriété et propriétaires dans 9 communes fribourgeoises

Communes	Nombre d'habitants en 1850	Nombre de propriétaires ayant un chapitre au cadastre	Taille moyenne d'un chapitre de cadastre (propriétés des collectivités exclues)
1. Chandossel	129	96	1608 perches
2. Misery	174	73	2440 perches
3. Font	233	257	723 perches
4. Cerniat	498	184	15653 perches
5. Treyvaux	868	201	4788 perches
6. Esmont	118	54	4602 perches
7. Heitenried	705	155	6165 perches
8. Estavayer-le-Gibloux	244	80	3207 perches
9. Granges-Paccot	180	29	13128 perches

(400 perches = 1 pose = 0.357 hectare)

*La propriété*

Dans les trois communes du bas pays, l'importance de la micro-propriété donne le ton général de la structure foncière. D'emblée, il faut détacher Font des deux autres communes: le vignoble (1/10 de la superficie productive) y accentue l'émiettement; d'autre part on y recense plus de propriétaires que d'habitants, ce qui contribue dans une large mesure à abaisser la moyenne des surfaces appropriées. Par rapport à la prolifération des petites cotes, la part des terres qui revient à cette catégorie de possédants paraît extrêmement réduite.

Avec les cinq communes de la zone intermédiaire, la taille moyenne des propriétés s'élève notablement. Dans ces communes aux terroirs plus contrastés, l'utilisation du sol est encore axée (dans le cadre de l'échantillon choisi) sur la céréaliculture. Petite et moyenne propriété deviennent la règle. Nous isolons le cas de Granges-Paccot, tout à fait spécifique avec sa dominante de grands propriétaires.

Tableau 5. Répartition de la propriété<sup>29</sup> (A = % du nombre total de propriétaires, B = % des superficies productives totales)

	Chandossel		Misery		Font		Cerniat	
	A	B	A	B	A	B	A	B
Micro-propriété moins de 1 ha	68.3	15	66.7	9.8	83.9	38.2	24.3	0.7
Petite et moyenne propriété de 1 ha à 10,8 ha	28.7	52.9	29.4	35.6	15.7	55.6	36	9.8
Moyenne et grande propriété, plus de 10,8 ha	3	32.1	3.9	54.6	0.4	6.2	39.7	89.5
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Treyvaux		Esmont		Heitenried		Estavayer- le-Gibloux		Granges- Paccot	
A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
38.5	2.5	53.6	5.5	36.1	2.9	47.6	8.1	33.4	0.6
49	41.1	33.5	31.7	50.4	32.2	47.6	53.9	24.2	8.9
12.5	56.4	12.9	62.8	13.5	64.9	4.8	38	42.4	90.5
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Enfin, l'unique exemple de commune de montagne dépouillé jusqu'à maintenant, Cerniat, présente une structure bien typée avec les 9/10 du sol communal approprié par de moyens ou gros propriétaires. On entre dans un tout autre genre d'agriculture avec de vastes espaces en pâturages qui tirent la moyenne vers le haut<sup>30</sup>.

### *L'exploitation*

En confrontant cadastre et recensement, avec plus ou moins de chance (clarté des notations des agents du recensement), il est possible de reconstituer la structure des exploitations agricoles.

C'est non seulement l'émiettement de la propriété qui caractérise la société fribourgeoise, mais aussi la permanence de la petite exploitation.

29 Le seuil de 10.8 et plus loin celui de 5.4 sont dus à la conversion de perches en hectares et correspondent à une division empirique des distributions en classes.

30 Nous n'épuisons évidemment pas les possibilités offertes par l'exploitation historique des cadastres, étude du parcellement, des biens communaux, de la propriété extérieure, sans parler de la question des mutations lisibles derrière les ratures et surcharges. Elles font apparaître le rôle majeur du régime successoral dans l'endettement paysan.

Cette constatation met en exergue la question de la rentabilité de pareilles entreprises<sup>31</sup>.

Tableau 6. Répartition des exploitations en fonction de leur taille par rapport au total des exploitations

	Chandossel	Treyvaux	Estavayer-le-G.
Nombre total d'exploitations	21	87	23
% de micro-exploitations (moins de 1 ha)	19	21.8	17.4
% de petites exploitations (1 à 5,4 ha)	47.6	34.5	56.6
% de moyennes exploitations (5.4 à 10.8 ha)	23.8	23	13
% de moyennes et grandes exploitations (plus de 10.8 ha)	9.6	20.7	13
Taille moyenne d'une exploitation	4.6 ha	6.6 ha	5.4 ha

A Chandossel, comme dans beaucoup de petites communes du Moyen-Pays, tous les chefs de famille sont propriétaires et paysans. Il n'y a pas d'autres métiers mentionnés dans le recensement, ce qui suggère l'existence d'une sorte d'autarcie villageoise. Dans les gros villages, comme Treyvaux, on rencontre une gamme assez étendue d'activités artisanales (maçon, tonnelier, coutelier, maréchal, vitrier, cordonnier, tourneur, menuisier, charpentier, charron, boulanger) et même des représentants d'une petite bourgeoisie locale. Dans le cas précité, nous avons réparti la main-d'œuvre domestique mentionnée par le recensement en fonction de la taille des exploitations agricoles (tableau 7). Absente par définition de la petite propriété, la main-d'œuvre extérieure augmente conjointement avec la taille des exploitations. Micro et petite propriété paysanne s'apparentent donc à un type d'«économie familiale» sans recours à un travail salarié quelconque. On notera la coïncidence entre une croissance de la taille du ménage paysan et l'utilisation plus grande de main-d'œuvre domestique. Il paraît évident que dans la petite exploitation, la main-d'œuvre familiale gratuite joue aussi un rôle régulateur dans l'équation production/consommation. En cas de pénurie, les enfants quittent le toit paternel pour s'engager comme domestique, comme journalier, ou pour émigrer.

31 Toute une étude reste à faire sur la main-d'œuvre de l'exploitation agricole (voir un exemple au tableau 7). L'entreprise familiale utilise souvent une domesticité recrutée en dehors du cadre villageois. On sait très peu de chose par contre de l'emploi d'une main-d'œuvre salariée accessoire. Dans les recensements, les notations professionnelles ne sont guère précises quant à l'acception des différents termes (paysan, laboureur, agriculteur); peu de recensés se disent journalier, ouvrier agricole etc.

Tableau 7. Main-d'œuvre domestique et ménage paysan à Treyvaux

Taille de l'exploitation	Nombre de domestiques par exploitation	Taille moyenne de la famille d'exploitant
moins de 1.08 ha	0.05	4.9
de 1.08 à 5.4 ha	0.12	4.9
de 5.4 à 10.8 ha	0.53	6.4
plus de 10.8 ha	0.94	5.4

Dans les communes proches des Préalpes, apparaissent en grand nombre les métiers du bois et ceux liés à l'économie fromagère avec les représentants d'un secteur commercial (marchands de bois et de fromages) et proto-industriel (tresseurs et tresseuses de paille). L'économie marchande paraît présente au coeur de la structure socio-professionnelle villageoise beaucoup plus que dans les communes céréalières du bas pays.

Si la grande propriété n'est pas très fréquente, il ne faudrait pas sous-estimer son poids social dans les communautés villageoises. Les grandes familles patriciennes de la capitale ont leur «château» dans la campagne où elles résident durant la belle saison. A Misery, par exemple, un notable détient le ¼ de la superficie communale, à Wallenried 36%. Mais ce sont là cas plutôt exceptionnels. Plus fréquemment, la pyramide sociale est marquée par la personnalité de quelques gros propriétaires exploitants, véritables coqs de village avec leurs domaines dépassant les 30 ha.

Bien que très ponctuelle, notre enquête permet de dégager le trait majeur du mode d'exploitation agricole dans le pays de Fribourg. Une prépondérance d'entreprises de faible dimension coïncide avec l'omniprésence de la petite propriété et l'accès du plus pauvre à la propriété parcellaire. Le modèle social diffusé par les classes dirigeantes développe d'ailleurs largement le thème selon lequel, l'aisance résultant du mérite, l'accès à la propriété devient en quelque sorte le fondement naturel de l'honnêteté dont les pauvres paraissent exclus. Un préfet du régime libéral s'apitoie ainsi sur:

«ces êtres malheureux qui, nés sans état et sans propriété, jetés hors de la route du travail, placés en naissant hors de la carrière de l'industrie, demeurent étrangers à l'ordre social, dont ils deviennent l'ennemi naturel»<sup>32</sup>.

Le premier recensement fédéral de la population, en 1850, comprenait une rubrique propriétaire, où s'inscrivait tout possesseur d'une maison ou d'un peu de terrain. Cette définition extensive aboutit effectivement à faire de la Suisse un pays de paysans propriétaires. Ainsi d'après Franscini, analyste des résultats de ce recensement, Fribourg compte 18 477 propriétaires fonciers et 20 206 feux. Par rapport à la population, cela donne 1 propriétaire pour 4,4 habitants (moyenne suisse: 1 sur 6,2 hab.).

32 AEF, rapport administratif du préfet de Châtel pour 1834, p. 4.

L'étude de cas montre l'ampleur de la propriété parcellaire, qui complique à l'envi toute tentative de catégorisation sociologique basée sur la dichotomie propriété/absence de propriété. Y-aurait-il vraiment commune mesure et communauté d'intérêt entre le petit paysan possesseur d'un lopin et le propriétaire-exploitant d'un domaine confortable? La Suisse du XIXe se caractérise incontestablement par une réalité socio-économique singulière en Europe, comme le percevait fort justement Franscini:

«Les fermages sont, en Suisse, d'une bien moins grande importance que dans quelques-uns des pays voisins, parce que le propriétaire suisse cultive ordinairement lui-même ses prés, ses champs et ses vignes.»<sup>33</sup>

W. Rappard souligne de son côté l'importance d'une telle constatation pour comprendre l'histoire politique et sociale helvétique<sup>34</sup>.

Une répartition des surfaces agricoles du canton, en fonction des systèmes d'exploitation, demeure impensable dans l'état actuel de nos connaissances. Ce ne sera guère qu'au début du XXe siècle que des statistiques élaborées permettront d'y voir plus clair. Ainsi, le recensement des entreprises en 1905 montre que 59,6% des terres exploitées par les entreprises agricoles sont possédés en propre et 39% pris à bail<sup>35</sup>. En 1929 cependant, seuls 12,6% des exploitations agricoles travaillent exclusivement des terres prises à bail (soit 17,6% des terres productives)<sup>36</sup>. Fribourg faisait partie d'un groupe de cantons où le fermage demeure important. J. Piller hasarde cette explication:

«Les conditions de propriété dérivent de l'état de choses qui existait au temps de la domination des patriciats urbains. Dans les siècles passés, nobles et patriciens ont conservé une partie des propriétés constituées à l'époque féodale, et ils ne cessèrent de marquer un grand intérêt aux possessions rurales, tandis que les bourgeois d'autres villes suisses s'adonnaient plutôt au commerce et à l'industrie»<sup>37</sup>.

C'est une façon d'affirmer la base rurale des fortunes et du pouvoir à Fribourg, sans cerner totalement la réalité. Plus généralement, on peut dire que l'investissement foncier reste le seul possible et sûr jusque dans la seconde moitié du XIXe siècle.

L'accession du grand nombre à la propriété, fut-elle symbolique, entraîne une parcellisation très poussée des biens fonds. Ce phénomène s'accompagne d'une mentalité individualiste très caractéristique. Chaque possédant est maître de son outil de production: il est censé pourvoir par son propre travail aux besoins de sa famille. Le record est bien sûr atteint dans la région du vignoble où, en 1853, 73 poses de vigne se divisent en 541 parcelles, soit une surface moyenne de 54 perches par parcelle (1/7 de

33 S. FRANSCHINI, *Op. cit.*, pp. 102-103 et 237.

34 W. RAPPARD, *Le facteur économique dans l'avènement de la démocratie moderne en Suisse. I. L'agriculture à la fin de l'Ancien Régime*, Genève 1912, p. 108.

35 Le solde étant exploité en usufruit. Voir: *Statistique agricole du canton de Fribourg*, Fribourg 1907, p. 30

36 J. PILLER, *La colonisation intérieure*, Fribourg 1938, p. 163.

37 *Ibid.*

pose!))<sup>38</sup>. Relevons toutefois que l'émiettement de l'exploitation se calque sur un désir du paysan d'avoir des pièces de terre dans les diverses zones du terroir pour s'assurer des chances plus grandes. Le parcellement reste également un héritage de l'assolement triennal contraignant, avec la nécessité d'avoir des terres dans les trois soles.

En définitive, on se trouve face à une situation complémentaire. Un faire-valoir direct prépondérant, épaulé par un fermage d'appoint très répandu. Ce qu'on peut appeler exploitation en modes associés. En effet, tous les petits propriétaires du canton doivent, pour survivre, cultiver, outre leurs biens propres, des terres prises en location, ou alors exercer des activités para-agricoles salariées<sup>39</sup>. Ce type d'exploitation caractérise une structure d'entreprises familiales de faible dimension, de règle dans le canton.

### *Emprises patricienne et bourgeoise sur la terre*

Un dépouillement minutieux des cadastres permet de se faire une idée du degré de contrôle, exercé par les résidents du lieu, sur les terres de leur commune.

A Cerniat, pâturages et estivages constituent 75% de la superficie communale. On est en pleine zone herbagère, avec d'excellents pâturages comme on les rencontre dans les zones du flysch. L'exploitation des forêts est également un secteur important des activités. Dans cette commune typique des préalpes fribourgeoises, si on laisse de côté les propriétés collectives (communes et couvents), on constate avec surprise que les habitants résidents ne possèdent que 14% de la surface communale, cette dernière étant aliénée pour plus de 85% à des non-résidents! Une telle situation paraît d'autant plus frappante que, proportionnellement, les habitants de Cerniat forment 43% des propriétaires et les étrangers à la commune 52%. Contraste encore plus net lorsqu'on se penche sur la répartition des propriétés en fonction de leur taille. 75% des résidents de Cerniat possèdent moins de 5,4 ha, alors que 75% des propriétaires extérieurs à la commune disposent de propriétés supérieures à 5,4 ha. Près du tiers de ceux-ci ont même des possessions dépassant 29 ha<sup>40</sup>.

38 D'après les *Publications de la société d'agriculture du canton de Fribourg*, tome premier, Fribourg 1853, p. 268.

39 La multitude de parcelles appartenant à des propriétaires non exploitants ou résidant dans d'autres communes donne une grande extension au marché potentiel des locations de pièces de terre. Les registres de notaires renseignent partiellement sur ces marchés. Le problème de la survie quotidienne d'une grande masse de ruraux n'en est pas résolu pour autant.

40 Pour permettre des comparaisons, il faut rappeler qu'à Chandossel dans le bas pays, la contenance moyenne d'un chapitre de cadastre (superficie non bâtie calculée sur la base de l'ensemble des propriétaires) est de 1,7 ha, et à Cerniat de 17 ha. Toutefois en valeur,

Toujours à Cerniat, les agriculteurs exploitants contrôlent en moyenne chacun 7,7 ha de terre dont 68% sont constitués par des prés naturels. Cependant, ils détiennent à eux seuls 38% des prés de la commune pour une part à la propriété totale n'excédant pas 7%. Ces moyens éleveurs louent vraisemblablement des «montagnes» (pâturages alpestres) pour la saison de l'alpage, ou confient leurs bovins à des teneurs. Leurs ressources en foin leur permettent d'hiverner du bétail, ce qui donne une certaine stabilité à leur exploitation. A côté de ces propriétaires aisés, tout un monde de paysans parcellaires, de fromagers et de vachers sans terres, qui évoquent la hiérarchie de l'économie alpestre traditionnelle<sup>41</sup>.

Parmi les propriétaires étrangers à la commune, il y a d'abord le gros contingent des ressortissants de communes voisines, mais aussi une dispersion géographique remarquable de propriétaires résidents jusqu'aux confins du canton et même en dehors. A côté de quelques propriétaires bourgeois des milieux du grand négoce des fromages et du bois, il faut surtout mentionner l'emprise patricienne sur les pâturages alpestres, phénomène souvent décrit que nous pouvons évaluer très précisément. Une dizaine de grandes familles du patriciat de la capitale détient près du quart du sol communal (mais seulement 15% de la valeur cadastrale). Ce sont de vastes étendues en pâturages et estivages sans grand prix, mais dont l'exploitation, par le biais des amodiations aux teneurs de montagne et fromagers, relève de la spéculation capitaliste et peut rapporter de substantiels profits.

Avec Granges-Paccot, commune sise à proximité de la capitale cantonale, on se trouve aussi face à un cas particulier, explicable par le voisinage urbain. La grande propriété domine. On n'y compte que 7 propriétaires exploitant de tout petits domaines, mais 12 familles de fermiers sont mentionnées dans le recensement. Elles travaillent les terres de quelques grands propriétaires résidents mais aussi celles de toute une série de propriétaires absentéistes (ils résident dans la ville voisine et détiennent 36% du terroir communal). A l'évidence, on se trouve face à un phénomène de mainmise «bourgeoise» sur les terres d'une commune suburbaine.

#### *IV. Esquisse d'une évolution*

On ne saurait se limiter au statisme inhérent à l'étude de structure, surtout si l'on projette d'approcher la spécificité du système agricole fribourgeois. La période de confection du cadastre ne constitue ni un aboutissement, ni un point de départ d'évolution mais s'inscrit dans une perspective continue.

l'écart n'est pas aussi considérable, puisqu'un ha de champ a plus de valeur qu'un ha de pâturage. A Chandossel, valeur moyenne d'un chapitre: 1513 fr; à Cerniat, 5100 fr.

41 Voir R. RUFFIEUX, «L'économie alpestre et le commerce du fromage en Gruyère au XIXe siècle (de 1817 à 1867)», dans: *Annales fribourgeoises*, XLIX (1968), pp. 36-37.

## A. Les indications des conjonctures

Dans un pays marqué par l'omniprésence de la petite propriété, on devrait se montrer sensible à tout regroupement bien plus qu'au morcellement de fonds déjà émiettés. Or le premier phénomène ne s'observe guère dans l'espace cantonal. De fait, le morcellement de la propriété ne cesse d'augmenter durant tout le XIX<sup>e</sup> siècle. L'accélérateur en est la démographie (la population du canton passe de 74 à 128 mille de 1811 à 1900, soit + 72%), laquelle trouve un complice dans le régime successoral lui-même. La solution de l'indivision signalée plus haut ne dure souvent que très temporairement. En analysant les mutations portées au cadastre à l'aide des registres notariaux, nous avons rencontré maints drames familiaux. Des propriétés confortables se transforment en lopins ridicules. Des familles de parcellaires vendent leur maigre bien pour tomber tôt ou tard à l'assistance publique. Au-delà de ces notations, tout un travail reste à faire, pour comparer les cadastres du XIX<sup>e</sup> avec ceux du début du XX<sup>e</sup> siècle. De notre côté, nous avons procédé quelques sondages à l'aide du «*Tableau général...*» de 1799, pour montrer l'ampleur du phénomène: une trentaine de citoyens propriétaires à Misery en 1799, 78 en 1850. A Chandossel on passe de 64 à 98.

Si la pression démographique doit modifier à plus ou moins long terme la structure de la propriété foncière, la conjoncture agricole, quant à elle, influence le type d'utilisation du sol. Ainsi avec la carte de l'espace agricole fribourgeois vers 1860 (carte 1), on vit au coeur d'une conjoncture extrêmement favorable au bas pays et aux cultures. Le phénomène se maintiendra jusqu'aux dernières décennies du XIX<sup>e</sup> siècle, où naît une nouvelle économie alpestre alors qu'en plaine la céréaliculture amorce un rapide recul. Dorénavant, la part de la production animale l'emportera largement sur celle des productions végétales dans la constitution du rendement brut agricole.

Il faut quitter les sources cadastrales, pour mieux saisir la complexité du jeu conjoncturel dans le cadre de l'affermissement du type de la petite propriété familiale, laquelle pratique une polyculture de plus en plus intensive.

Rares sont les témoignages qui parlent de revenus et de profits. La discrétion est de règle dans ce domaine et les archives de familles elles-mêmes ont opéré une épuration évidente. S'il paraît exclu de mesurer le revenu paysan, on peut approcher par contre le mouvement de la rente foncière. Sa mesure passe par l'étude des contrats de bail. L'esquisse d'évaluation proposée ne constitue qu'une approche sommaire et doit être considérée avec une grande prudence. D'autant plus que l'échantillonnage est restreint. Ernest Labrousse a souligné le risque couru, lors d'une telle analyse de confondre facilement le relèvement de la rente dû à la progression des prix, avec le relèvement dû à l'amélioration des modes de cultures<sup>42</sup>. Or, notre

42 E. LABROUSSE, *Esquisse du mouvement des prix et des revenus en France au XVIII<sup>e</sup> siècle*, t. 2, Paris 1933, p. 371.

XIXe siècle fribourgeois devrait à priori avoir de fortes chances de présenter des hausses conjointes de productivité et de production. Cependant, il faut voir que le type du fermier fribourgeois au XIXe n'a rien d'un entrepreneur capitaliste. La pratique du bail court lui enlèverait d'ailleurs toute velléité de spéculation à long terme, au cas où il détiendrait un capital d'exploitation important.

L'opinion généralement exprimée par les observateurs est celle d'une augmentation constante du loyer de la terre:

«Qu'on se reporte aux prix qui réglaient les ventes ou les fermages vers 1824 à 1826; qu'on les compare à l'élévation d'aujourd'hui, et la réponse sera facile...»

lit-on dans une publication de 1844<sup>43</sup>. D'après Franscini, la rente du sol en Suisse devrait atteindre en moyenne 3%, plus rarement 4%<sup>44</sup>. L'Etat de Fribourg vise également dans ses propriétés une rentabilité de 3%<sup>45</sup>. Pour les quelques domaines où il est possible de comparer la valeur vénale avec le prix d'amodiation, on trouve des locations constituant 1,3%, 1,8%, 2,3% du prix de vente<sup>46</sup>. Quant aux montagnes, un seul exemple donne un rapport de 1,7% en 1820 et 2,6% en 1844<sup>47</sup>. Dans le cas des domaines, il faut ajouter encore le poids du terrage (part du loyer payé en nature) qui réduit le gain du fermier à 1-1,5% de la valeur vénale de la terre. Ce sont là des rendements extrêmement faibles soulignant encore la précarité du fermage dans le canton. De l'autre côté, et cette constatation ne manque pas d'importance, les propriétaires n'ont pas nécessairement des revenus nets élevés. Du revenu brut tel qu'il se trouve mentionné dans les baux, il faut en effet déduire, à moins qu'ils ne tombent à la charge du preneur, les impôts sur la fortune (dès 1848), les impôts pour la bourse des pauvres et le fonds d'école, les taxes d'assurance incendie et les frais du rachat féodal. Ainsi, sur un domaine de Marly dont le revenu brut se monte à 1200 francs, il faut déduire de 450 à 530 francs de taxes pour obtenir le revenu net en 1853-1855<sup>48</sup>. Pour qu'elle soit rentable, la grande propriété foncière nécessite du propriétaire un engagement temps considérable ainsi que de lourds investissements productifs. La rente foncière n'est pas automatique comme l'intérêt d'un capital. Beaucoup de grandes familles en prendront conscience au temps du capitalisme industriel triomphant. Conjoncture et contexte social ne s'avèrent certes pas favorables aux grands rassembleurs de terres.

Quant à l'évolution de la rente foncière, pour l'étudier dans le temps

43 *L'Emulation* No 21, 1844, p. 122.

44 S. FRANSCINI, *Op. cit.*, p. 239.

45 *Compte rendu de l'administration du Conseil d'Etat pour 1842*, Fribourg 1843.

46 D'après les registres des notaires des AEF: par ex. RN 1285 min 352; RN 5423 p. 7; RN 4089 f. 283; RN 1055 f. 280.

47 AEF, DF 36, 18 mai 1844 f. 25<sup>v</sup>; RN 2948 f. 255<sup>v</sup> et 229<sup>v</sup>.

48 AEF, Livre de compte (non classé).

long, il faudrait disposer de séries de baux étroitement comparables<sup>49</sup>. Contrairement à ce que l'on peut croire de prime abord, les registres notariés ne livrent que difficilement des séries homogènes. En effet, le recours au notaire familial pour stipuler les amodiations ne va pas de soi. Plus fréquemment, c'est le domicile du nouveau preneur qui guide le choix de l'homme de loi.

En ce qui concerne les domaines, la tendance à la hausse des fermages se manifeste de la fin du XVIIIe jusqu'aux années 1870, malgré l'évolution qui voit le loyer payé exclusivement en argent se substituer au loyer traditionnel avec terrage. Il y a donc aggravation des charges pour les fermiers au bénéfice des propriétaires fonciers<sup>50</sup>. Le prix de vente des domaines le confirme: telle propriété achetée 68 300 livres en 1809 est revendue 84 500 livres en 1856. Ici, la conjoncture (pression démographique et demande accrue de biens agricoles) joue tout de même en faveur des propriétaires fonciers.

Quant au rendement des montagnes, il subit une dépréciation considérable dans la première moitié du XIXe. Plus précisément, c'est la période 1810-1840 qui donne les loyers les plus bas. L'administration perçoit très lucidement l'évolution asymptotique des propriétés de plaine et de montagne<sup>51</sup>. Elle voit dans la «disproportion étonnante» entre les prix actuels et passés, dans le «discrédit bien déplorable» qui touche la propriété alpestre des causes essentiellement conjoncturelles, d'autant plus que certaines montagnes demeurent attractives pour les amodiataires. On cite la baisse du prix du fromage, la politique douanière française. Cependant, une suite de mauvaises années avec des avalanches et des éboulements, mais surtout les épizooties, qui confèrent des réputations fatales à certains pâturages, sont aussi évoquées comme explication à la crise de la montagne. Il ne faut pas oublier non plus que la politique forestière du gouvernement a pour effet de restreindre les droits d'usage traditionnels dont profitaient largement les teneurs de montagnes. Déjà dans les années 1840, les

49 L'idéal serait de pouvoir présenter un indice de la rente foncière selon le modèle proposé par B. VEYRASSAT-HERREN et E. LE ROY LADURIE, «La rente foncière autour de Paris au XVIIe siècle», dans: *Annales E.S.C.*, 23 (1968), pp. 541-555. Or, si nos registres de notaires donnent beaucoup de cas de locations de parcelles, la contenance y est rarement indiquée. Souvent celle-ci n'est pas connue des parties stipulantes qui se contentent d'une vision locale. Seuls des dépouillements de longue haleine permettront de rassembler une documentation solide.

50 D'après A. RAEMY DE BERTIGNY, *Mémoires pour servir à l'histoire du canton de Fribourg durant les 70 dernières années 1796 à 1866*, Fribourg 1869, p. 79, le loyer usuel, terrage non compris, était de 8 francs la pose au début du XIXe. Dans les années 1850, on trouve des loyers à plus de 20 francs la pose (par ex. AEF, RN 3595 acte 4181 et RN 3596, acte 4316).

51 Ainsi en 1840, on constate «la dépréciation que subissent en ce moment les montagnes et l'accroissement de valeur qu'acquièrent journellement les terres dans la plaine...» AEF, DF 34, 29 août 1840, p. 44.

autorités se demandent si la conversion de pâturages en forêts ne serait pas plus avantageuse que la location aux armaillis. En même temps, on commence à parler de vente des propriétés de l'Etat. Lorsque le gouvernement trouvera leur rendement vraiment trop insignifiant, il se décidera à les liquider dans les années 1860. Les prix de vente obtenus alors paraissent extrêmement bas, puisque les loyers constituent jusqu'à 5% de ce prix. Un exemple permet de mieux apprécier ce discrédit: la montagne de Vaucens, achetée 25 000 francs en 1820, est revendue 16 420 francs en 1844.

### *B. Paysage et structure agraire. Synthèse provisoire*

Ce survol de la structure foncière et des conditions de l'exploitation agricole laisse en suspens plus de questions qu'il n'en résout. Les cartes d'utilisation du sol montrent que la spécialisation régionale actuelle correspond à une vision de l'équilibre écologique commençant à se réaliser dès le troisième quart du siècle passé. Jusqu'alors, la tyrannie céréalière poursuit l'agriculteur jusque dans les vallées préalpines. La grande zone de culture se localise au centre-nord du canton alors qu'une partie des actuels districts de la Broye et du Lac lutte encore avec un milieu hostile. Là où le déterminisme géographique peut s'invoquer, c'est moins celui du relief que celui de la nature du sol qui s'exprime. Etudier l'agriculture fribourgeoise, c'est avant tout expliciter un modèle d'insertion des activités humaines dans un contexte naturel. Mais, à la base, il nous manque une connaissance globale de l'environnement naturel du canton, une sorte d'éco-géographie du passé. Nous ne sommes malheureusement pas beaucoup plus au fait sur les mécanismes historiques de la colonisation intérieure relevant ou non d'une organisation volontaire et concertée de l'espace cantonal.

Dès lors, des enquêtes monographiques encore trop ponctuelles ne permettent pas de passer sans autre à une généralisation à l'échelle régionale et moins encore à l'échelle cantonale. Quelques tendances relevant plus de l'hypothèse que de la certitude apparaissent toutefois. Ainsi, par exemple, habitat rural et structure agraire paraissent concorder<sup>52</sup>.

Le bas pays, où la petite propriété est de règle et la parcellisation poussée correspond à une zone d'habitat groupé au centre du finage, typique de l'assolement triennal et des usages communautaires. Le travail d'appoint sous forme de fermage partiel ou alors de travail salarié, là où de grandes propriétés offrent des occasions d'emploi à des journaliers, fait partie intégrante des modes d'exploitation du sol. C'est le pays céréalière, où l'élevage, «mal nécessaire», est encore et surtout un producteur d'engrais.

52 E. IMHOF, *Atlas de la Suisse*, Wabern-Berne 1973 (carte 38). Consulter aussi le paragraphe sur l'habitat au chapitre 6 de: *Encyclopédie du Canton de Fribourg*, tome 1, Fribourg 1977, pp. 128-134.

Ici les terres ouvertes occupent entre 40 et 65% de la surface agricole.

Dans la zone intermédiaire des collines, celle de la propriété moyenne, bon nombre d'exploitants aisés s'adonnent à la polyculture, à côté de forts contingents de petits propriétaires voués aux activités d'appoint. Cette région, la plus riche du canton, est à la fois grenier et domaine privilégié de l'économie fromagère de plaine, avec l'essaimage des fruiteries dans le premier XIXe siècle. Les terres ouvertes l'emportent encore sur les herbages. L'origine du peuplement et l'histoire ancienne de la mise en valeur se lisent sous les disparités régionales. Les grandes communes, comprises entre la Sarine et le Gottéron, s'apparentent à une vaste zone de villages relayés par des hameaux et un semis intercalaire de fermes isolées. La mise en valeur de type individualiste donne une part prépondérante à la catégorie supérieure de la propriété moyenne relativement peu morcellée.

Parallèlement à la région des Préalpes, et limitée au Nord-Ouest par la Glâne, au Nord par le Gottéron, on retrouverait une région de moyennes exploitations, à la limite, il est vrai, de la petite entreprise. Elle correspond à des paysages d'habitat groupé en hameaux, en petits villages avec une dispersion intercalaire liée à la mise en valeur individualiste typique des zones herbagères. Les terres ouvertes s'y font plus rares. Là aussi, le morcellement est nettement moins marqué que dans le bas pays.

Enfin, les Préalpes et leurs vallées, où coexistent les habitats temporaires des alpages et ceux permanents plutôt dispersés des fonds de vallées. Entre les deux, des liens de complémentarité recoupent une division du travail aux répercussions sociologiques accentuées. On entre dans le domaine de la grande propriété absentéiste, exploitée par une main-d'oeuvre salariée saisonnière au temps de l'alpée. Les paysans du bas disposent en propre de domaines plutôt moyens. Des rapports complexes entre propriétaires d'alpages, détenteurs de bétail et amodiataires s'établissent et dépassent de loin les frontières communales. C'est le pays vert qui a connu son apogée aux XVIIe et XVIIIe, avec l'extension du commerce du fromage.

A cette trame régionale sommaire vient s'ajouter toute une gamme de différenciations spatiales, sectorielles et sociologiques. La situation des communes autour de la capitale leur confère un statut particulier de terres ouvertes à l'emprise «bourgeoise», avec un rôle privilégié dans l'approvisionnement du centre urbain. La tendance constatée à Granges-Paccot ne se retrouve pas forcément dans les communes proches des autres bourgades du canton, où l'interpénétration des fonctions agricoles et commerciales empêche la différenciation observée dans la «banlieue» fribourgeoise. Ailleurs, dans le Lac et la Broye, la présence du vignoble accentue le morcellement de la propriété observé généralement dans le bas pays. L'importance relative des biens communaux dans l'économie locale détermine, elle aussi, des différences, en permettant la survie de paysans parcellaires. Mais c'est là un sujet d'étude en soi.

La proximité d'un gros propriétaire rentier modifie singulièrement l'anatomie sociale des communautés villageoises. Là où il existe, le grand possédant d'origine patricienne a la «coriacité originelle» des propriétaires nobles en France<sup>53</sup>. Il secrète le fermage et le travail salarié et a souvent joué un rôle décisif dans la diffusion de la «nouvelle agriculture». Un peu partout aussi, on trouve de gros exploitants de souche paysanne dont la personnalité domine l'économie villageoise. Cependant, la propriété rentière roturière demeure effacée dans ses modalités: elle devrait caractériser la seconde moitié du siècle plus que la première. Cette timidité résulte essentiellement du discrédit que connaît le secteur traditionnel de l'investissement spéculatif, la propriété alpestre. D'ailleurs, les positions sont déjà étroitement contrôlées par les dynasties de marchands de fromage depuis les XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles. La rente foncière alpestre diminue au cours de la première moitié du siècle, pour ne reprendre un mouvement ascendant qu'au tournant de la mi-siècle. En outre, dans le même temps, la rente foncière dégagée par la propriété en zone de cultures, ne cesse de monter. Ce revenu privilégié, échappant à l'impôt et aux contraintes de l'investissement, assure le maintien d'une classe de propriétaires fonciers, classe dominante dans la vie politique fribourgeoise au XIX<sup>e</sup>. Tout cela n'a pas l'allure d'une spéculation de type capitaliste et la thésaurisation se fait sur un rythme lent. Avec la demande accrue de terres par la pression démographique, les fermiers se trouvent quant à eux en situation de faiblesse devant l'éventuelle pression du bailleur. Cependant, dans l'état actuel de nos connaissances d'archives, il est impossible de discerner et de comparer le mouvement du profit paysan avec celui du fermage.

Il nous semble aussi que la terre soit devenue assez chère pour décourager d'éventuels rassembleurs bourgeois. Les acquéreurs de domaines en bloc sont rares. La constitution de grandes fermes n'est pas un investissement rentable. Par contre, une mobilité très forte au niveau des pièces de terre isolées révèle le mirage du sol auquel succombe facilement le petit propriétaire. Il ne faudra pas chercher ailleurs les causes profondes de l'endettement foncier. C'est le prix de la consolidation de la petite et moyenne propriété familiale, ce trait marquant de la structure foncière et de l'exploitation agricole dans le Moyen Pays helvétique, dont nous avons esquissé quelques traits pour le XIX<sup>e</sup> siècle fribourgeois.

53 F. BRAUDEL et E. LABROUSSE, *Histoire économique et sociale de la France*, tome III, second volume, Paris 1976, p. 644.