

# Le marché de la terre en Italie centro septentrionale, X<sup>e</sup> siècle - fin XII<sup>e</sup> siècle. Essai de bilan historiographique

François Menant  
Ecole normale supérieure

## Sommaire

- 1 - [Cadre du travail et quelques caractères des sources.](#)
  - 1.1. Cadre du travail.
    - 1.2. La situation documentaire
      - 1.2.1. Les sources des Xe-XIIe siècles sur le marché de la terre.
      - 1.2.2. Conditions juridiques des opérations
      - 1.2.3. Urbanocentrisme des sources.
    - 2 - [Revue historiographique](#)
      - 2.1. La confrontation par écoles nationales
      - 2.2. Travaux sur le marché de la terre.
    - 2.3. Autres travaux offrant des approches du marché de la terre.
  - 3 - [Quelques éléments remarquables du marché de la terre](#)
    - 3.1. Deux temps de l'histoire sociale des campagnes italiennes ?
      - 3.1.1. Les paysans entre eux.
      - 3.1. 2. La (très longue) fin des paysans.
      - 3.2. Deux marchés de la terre ?
- 3.3. Aspects méthodologiques 4 - [Une coupe stratigraphique de la propriété en Lombardie au début du XIIe s.](#)

[Bibliographie](#)

## 1 - Cadre du travail et quelques caractères des sources.

### 1.1. Cadre du travail.

Cadre géographique : le royaume d'Italie, qui devient l'Italie communale. En fait essentiellement la Toscane et la Lombardie, pour des raisons documentaires : les travaux sur les autres régions n'apportent pas d'éléments aussi importants sur le marché de la terre pour la période considérée. La recherche bibliographique n'a cependant pas été menée systématiquement.

Chronologie : en amont : la documentation qui permet d'étudier peu ou prou le marché de la terre (= achats/ventes, échanges, donations éventuellement) apparaît un peu avant la conquête carolingienne de 774, mais reste à très petites doses jusqu'au courant du XI<sup>e</sup>, sauf dans quelques secteurs : Lucques, Milan, Plaisance... Voir la contribution de F. Bougard.

Le terminus ad quem : années 1170/1180. Ensuite : voir la communication de [Sandro Carocci](#).

Raisons documentaires du choix de cette césure : alors se multiplient les documents de contenu moins définitif que les actes de vente et d'échange qui régnaient jusqu'alors de façon presque exclusive : prêts notamment, baux de location de terres, et divers (inféodations, testaments...). Ces types de documents sont apparus à la fin du XI<sup>e</sup> s. (même bien avant, exceptionnellement), en petit nombre. Leur multiplication correspond à l'apparition des registres de notaires (même si ceux-ci ne sont conservés qu'à partir de dates plus ou moins avancées dans le XIII<sup>e</sup> s., sauf à Gênes), et plus généralement au début d'une mise

au point de différentes formes d' " écriture pratique ", tant dans l'administration communale que dans la gestion privée. Vers la même époque, il y a aussi des changements de toutes sortes, politiques, économiques, sociaux.... Et c'est alors que démarre clairement la pression citadine sur la terre. Bref, les années 1170-1180 constituent un tournant d'ensemble, même s'il est un peu difficile de toujours justifier cette coupure dans le détail.

## 1.2. La situation documentaire

### 1.2.1. *Les sources des Xe-XIIIe siècles sur le marché de la terre.*

Actes notariés de transactions foncières (vente/achat, donations et échanges ; sur l'évolution de ces catégories, voir F. Bougard, dans cette même rencontre des Treilles) en originaux le plus souvent, conservés essentiellement dans les dépôts des établissements ecclésiastiques (très différents des grands cartulaires monastiques de l'Italie centrale) mais contenant des petits paquets de parchemins qui correspondent à des archives de propriétaires laïcs (Wickham, Mercato della terra in Toscana, en étudie un) ; pas de cartulaires, ou très peu. Jusque dans le courant du XIe siècle, les documents concernent principalement l'aristocratie, des domaines importants, et des opérations souvent peu claires, qui tiennent de la vente et du prêt sur gage (cf la contribution de F. Bougard). Mais dès le début, et de façon prépondérante à partir du courant du XIe siècle, la documentation éclaire surtout les rapports entre établissements ecclésiastiques (chapitres cathédraux, monastères), propriétaires citadins (dont la définition sociale, par rapport à l'aristocratie notamment, est trop complexe pour être résumée ici) et propriétaires ruraux (exploitants, ou en tout cas petits ou moyens propriétaires).

### 1.2.2. *Conditions juridiques des opérations*

Libre disposition de leurs biens par les propriétaires, très nombreux. La seigneurie rurale ne contrôle que les terres appartenant au seigneur, qui ne sont pas forcément très étendues. La règle successorale, dans le droit lombard, est la division entre les enfants, les fils semblant plutôt recevoir la terre et les filles des dédommagements mobiliers. Les rapports entre époux instaurent un contrôle réciproque, la femme apportant un dot mais recevant une participation indivise aux biens du mari.

### 1.2.3. *Urbanocentrisme des sources.*

Les sources éclairent des milieux ruraux aussi bien que citadins, mais elles sont d'origine essentiellement urbaine : à mesure que l'on s'éloigne de la ville, la documentation se raréfie ; on observe donc des situations dominées par l'économie et les citadins, et on se place qu'on le veuille ou non dans la problématique de la domination de la ville sur la campagne, longtemps exprimée dans l'historiographie de l'Italie comme la " conquête du contado ". La densité documentaire n'est en fait suffisante pour des études précises qu'autour de quelques villes : Lucques dès IXe, Milan et Bergame au XIe, un peu partout au XIIe. Dans toutes ces situations suburbaines (ou plus exactement très largement suburbaines : vingt ou trente km ou davantage autour de la ville ; avec quelques îlots en pleine campagne autour de tel centre de conservation documentaire, un grand monastère rural ou une propriété d'un de ces grands monastères), le marché de la terre se prête à des observations assez précises, à condition de garder à l'esprit qu'on

n'observe qu'une partie -la plus dynamique mais pas la plus étendue- des campagnes, et deux catégories de propriétaires, de premier plan sans doute, mais pas exclusifs des autres dans la réalité : les grands établissements ecclésiastiques et les propriétaires laïcs qui ont été en relations avec eux : relations débouchant sur une donation, ou sur le rachat de leurs biens. L'impression dominante risque donc d'être celle d'un glissement permanent de la propriété laïque vers celle de l'Eglise, impression qui est sûrement fautive, ou du moins très partielle. En revanche les stades intermédiaires de concentration de la propriété, également repérables dans la documentation, doivent avoir une importance plus décisive : il s'agit de la concentration de la petite propriété paysanne aux mains de propriétaires plus importants, ruraux ou surtout citadins, dont les biens passent à leur tour aux églises : ce sont parfois de simples intermédiaires.

## 2 - Revue historiographique Cf bibliographie.

### 1. La confrontation par écoles nationales

Pas vraiment pertinente ; cependant : les Allemands, en dehors de Jarnut (Bergame) et de l'inédite thèse de Arnold Esch (Lucques), ne s'intéressent pas au foncier : même quand ils étudient la société rurale, c'est en termes de pouvoir, de lien à l'aristocratie et à l'empire ; ex. H. Keller sur Milan [1](#), H. Schwarzmaier sur Lucques [2](#). - les Anglo-Saxons : peu présents à part Wickham ; Jones : mérite un examen particulier à cause des débats qu'ont suscités ses travaux dans les années 70 (bien qu'il relève plutôt de la période attribuée à Sandro Carocci) ; mais je n'ai rien trouvé qui nous intéresse dans ce qu'il a écrit [3](#).

- les Français : oui, même quand ce n'est pas exactement le marché de la terre ; en tout cas s'intéressent au foncier, on en reparlera

- les Italiens : on va voir que le mince courant d'études du marché de la terre dans l'historiographie médiéviste italienne vient de C. Violante (lui même revendiquant une filiation avec l'école des Annales). Mais d'une façon générale, le marché de la terre n'est guère posé comme objet d'étude. Des écoles entières d'histoire rurale du Moyen Age, comme celle de Bologne [4](#) ne s'intéressent pas au prix des terres ; les contrats agraires ont beaucoup plus de succès, à l'intersection de la tradition juridique et d'orientations plus socio-économiques comme celle des Bolognais.

### 2.2. Travaux sur le marché de la terre.

De façon globale (= toutes historiographies nationales confondues) l'étude du marché de la terre me semble apparaître avec Cinzio Violante, *La società milanese* 1953 (mais Violante se réclame au passage de Gianpiero Bognetti, illustre historien de la génération précédente : travaux sur les Lombards, sur le monde rural jusqu'au XIIe... ; je ne suis pas allé vérifier de quelle façon Bognetti abordait le marché de la terre), et avoir une postérité limitée chez les médiévistes italiens ou italianistes. Avant Wickham et Feller, dont je ne me sens pas vocation à parler en détail, une problématique vraiment réfléchie du marché de la terre ne me semble avoir été approchée que par Cammarosano (en prenant en

compte notamment la valeur sociale des acquisitions). Les autres (Violante, Jarnut) font des relevés de prix, assortis de quelques considérations méthodologiques : par exemple sur la dévaluation de la monnaie, la différence de prix selon l'éloignement de la ville, ou la place des " prêts dissimulés " dans la documentation.

### 2.3. Autres travaux offrant des approches du marché de la terre.

D'autres historiens, plus nombreux, ne s'intéressent pas à l'évolution du prix de la terre mais prennent en compte dans leurs analyses sociales et économiques l'évolution des propriétés et des parcelles : réduction des surfaces/ concentration, propriété se complétant par la prise à bail d'autres terres, évolution respective des biens de différents types de propriétaires (paysans, Eglise, etc. ;). Dans les plus fines de ces analyses, on est très près d'une étude du marché de la terre, mais les différents éléments ne sont pas considérés ensemble : Conti 1965, Toubert. Pour mon compte (Menant 1993), j'appartiens à ce groupe : je ne me suis pas intéressé à l'évolution du prix de la terre, mais à celle des propriétés, aux concessions foncières...

L'enquête sur le crédit (Gaulin-Menant 1998) débouche sur des approches du même genre : le prêt sur gage foncier, dès ses premières attestations au dernier quart du XIe siècle (en excluant les opérations antérieures, moins nettes et essentiellement aristocratiques : cf. Bougard), est un instrument de dépossession foncière de la paysannerie, par les citadins surtout.

## 3 - Quelques éléments remarquables du marché de la terre

### 3.1. Deux temps de l'histoire sociale des campagnes italiennes ?

Il me semble qu'il y a deux mondes qui s'opposent, et qui suscitent des marchés de la terre très différents :

#### 3.1.1. Les paysans entre eux.

La (mythique ?) société paysanne de petits et moyens propriétaires : les Abruzzes de Feller et de Wickham, la Toscane méridionale de Wickham aussi, la région de Passignano encore au XIe s.(Conti) avant que ne commence l'infiltration des Florentins et l'émigration vers la ville (cf. le livre célèbre de Plesner pour le XIIIe s.<sup>5</sup>).

Des problèmes à situer, évidemment, qui risquent de troubler l'immobilité de cette image :

- l'impact de l'incastellamento, celui de la grande propriété (Casauria dans le livre de Feller, le monastère de Passignano dans celui de Conti, S. Ambrogio à Cologno Monzese),

- l'absence apparente, et bien surprenante, de mobilité sociale et d'accumulation de la richesse ; à Passignano il y a bien accumulation/déperdition de la richesse au XIe : le mouvement de divergence des destins économiques à l'intérieur de la paysannerie commence avant même l'arrivée de l'argent citadin. C'est probablement le cas aussi ailleurs : ces sociétés ne sont nullement égalitaires (Wickham le souligne bien), et la stabilité des rapports entre riches et moins riches n'est sans doute qu'illusion documentaire.

Au demeurant, de telles approches de la société rurale restent très minoritaires dans l'historiographie. Dans le Nord en particulier, pas

d'étude sous cet angle de vue : la société paysanne des Xe-XIe siècles n'apparaît qu'affrontée à la pression citadine, ou à celle de la seigneurie.

3.1. 2. *La (très longue) fin des paysans.*  
La même société, ou à peu près, soumise au contact avec les citadins et leur argent : ce thème, dominant dans l'histoire italienne à partir de la fin du XIIe s. (=la période présentée par Carocci), perce déjà dans un certain nombre de monographies sur le XIe, voire sous certaines formes avant : c'est le thème central de Violante, de Jarnut, de Racine... Déjà pour Cologno Monzese : S. Ambrogio et des citadins qui lui sont liés, dès le IXe.

Ces citadins : grands monastères ou chapitres, et cives riches. Les grandes églises, et bientôt (dès début XIIe) les principaux cives, disposent de droits seigneuriaux qui facilitent leur pénétration foncière. Une question centrale : la différence de niveau de richesse entre eux et les paysans : les citadins qui attaquent la terre paysanne disposent de revenus disproportionnés à ceux des ruraux, qu'ils tirent du commerce et de la finance pratiqués à grande échelle (surtout dans la phase Carocci ; mais à partir de quand ?) et, plus modestement mais très solidement, et précocement (en tout cas depuis XIe, mais sans doute avant) du prêt à intérêt, des revenus des professions juridiques, du commerce local, voire de certains métiers artisanaux. Y ajouter les débuts du mouvement des paysans enrichis vers la ville. Et remarquer que la documentation existante jusque tard dans le XIIe est urbanocentrique et donne une image très inégale de la société rurale : la campagne profonde, majoritaire en étendue sinon en influence, est gommée sauf quand elle tombe sous la lumière des archives d'un monastère.

### 3.2. Deux marchés de la terre ?

Dans la première société, les prix de la terre sont stables ou à peu près ; dans la seconde, les prix montent au XIe. Cf deux comparaisons : Feller compare sur une même courbe les prix de la terre qu'il a relevés avec ceux de Jarnut : ceux de Bergame augmentent bien plus vite, et en outre ils se situent à un niveau très supérieur (Jarnut précise d'ailleurs que ceux de l'immédiate périphérie urbaine augmentent plus vite que ceux de cercles plus éloignés de la ville) ; Hubert en fait autant, sans chiffres précis, entre les prix de la terre urbaine à Rome d'une part, et de l'autre à Milan ou Plaisance, au XIe ; il attribue cette différence au dynamisme plus grand des deux villes septentrionales. Ce qui est un peu gênant, c'est le finalisme implicite : de même qu'on est à l'époque " précommunale ", on est déjà aussi dans le mouvement de conquête économique du contado.

### 3.3. Aspects méthodologiques

Effleurés par personne sauf Cammarosano : je laisse Sandro en parler, en remarquant que les observations de Cammarosano s'appliquent aussi aux XIe-XIIe : notamment sur la difficulté d'obtenir des chiffres qui indiquent vraiment quelque chose sur le prix de la terre (c'est-à-dire débarrassés par ex. des fluctuations de la valeur de la monnaie, ...). Personne ne prend en compte la valeur sociale avant Wickham, sauf remarques de principe non suivies d'effet.

#### 4 - Une coupe stratigraphique de la propriété en Lombardie au début du XIIe s.

J'ai repris récemment les sources bergamasques des XIe-début XIIe, pour différents travaux (déjà paru : Nouveaux monastères et jeunes communes). En particulier les grandes opérations de recomposition foncière et seigneuriale qui marquent le début de l'époque communale, autour de 1100 : au bénéfice de quelques lignages citadins destinés à un avenir de premier plan, et de quelques monastères récents proches de ces milieux. Révèlent les strates de propriétés antérieures, qui sont acquises et remodelées par les nouveaux investisseurs. On s'aperçoit que la distribution de la propriété recouvre des éléments d'âges et de structures très différents : on est ici en pays de vieux peuplement et vieille mise en valeur, où se sont superposés les systèmes successifs de propriété qui subsistent à l'état de vestiges :  
- vestiges d'ensembles domaniaux carolingiens, appartenant à de vieux monastères très éloignés : ne leur rapportent plus rien, ou à peu près. Quand ils sont suffisamment consistants pour qu'un système d'exploitation propre ait survécu, ce sont des débris de système domanial (cf les domaines de S. Giulia de Brescia, les seuls bien documentés sur la longue durée).  
- alleux paysans, promis à une rapide dégradation sous l'effet de la croissance démographique  
- seigneuries rurales plus ou moins éclatées entre des coseigneurs (cohéritiers ou vassaux d'une église) : droits épars, pesant sur des terres ou sur des hommes...  
Donc une autre approche du marché foncier : non plus dans son évolution chronologique, mais en coupe à une époque donnée. Ce marché foncier du début du XIIe siècle est extrêmement hétérogène ; l'action des citadins et autres propriétaires en ascension vise à rassembler et unifier ces membra disjecta, supprimer les droits éminents qui les obèrent, les équiper de moyens de production (canaux d'irrigation surtout : exigent un investissement financier, et le contrôle politique d'un territoire -trop long à développer ici) et en faire des propriétés rentables (soit en exploitation directe, soit plus souvent en recomposant des tenures commodes à exploiter et en les chargeant de rentes uniformes : en blé essentiellement). On est assez proche de l'appoderamento toscan (avec des solutions sensiblement différentes), qui remodèle d'anciennes formes de propriété et d'exploitation. Noter (pour éviter l'ambiguïté par rapport à une partie de l'exposé de S. Carocci) que l'on n'est pas exactement ici dans la partie de la Lombardie promise aux records de productivité dès la fin du Moyen Age : l'essor agraire de la région de Bergame est plus précoce, mais plus limité que celui de la basse plaine du Pô.

L'historiographie du marché de la terre.  
Italie centro-septentrionale, Xe siècle - années 1170.  
Orientation bibliographique:



- C. Violante, *La società milanese nell'età precomunale*, Milan, 1953, rééd. 1974, p. 123-144.
- D. Herlihy, "The Agrarian Revolution in Southern France and Italy, 801-1100", *Speculum*, 1958/1, p. 23-41. Cfr. Id., "Treasure Hoards in the Italian Economy, 900-1139", *Economic History Review*, 1957, p. 1-14.
- Elio Conti, *La formazione della struttura agraria moderna nel contado fiorentino, I : le campagne nell'età precomunale*, Rome, 1965.
- G. Rossetti, *Società e istituzioni nel contado lombardo : Cologno Monzese (secc. VII-X)*, Milan, 1968, p. 254 suiv.
- P. Cammarosano, *La famiglia dei Berardenghi*, 1974, appendice II p. 335-355.
- P. Racine, *Plaisance du Xe à la fin du XIIIe siècle. Essai d'histoire urbaine*, 3 vol., Lille-Paris, 1979, I, p. 91-94, 189-191.
- J. Jarnut, *Bergamo 568-1098. Storia istituzionale, sociale ed economica di una città lombarda*, Bergamo, 1980 (trad. de l'éd. allemande, Wiesbaden, 1979).
- C. Wickham, "Vendite di terre e mercato della terra in Toscana nel secolo XI", *Quaderni Storici*, 65 (1987), p. 355-378.
- C. Wickham, *The Mountains and the City. The Tuscan Apennines in the Early Middle Ages*, Oxford, 1988.
- L. Feller, *Les Abruzzes médiévales. Territoire, économie et société en Italie centrale du IXe au XIIe siècle*, Rome, 1998.
- E. Hubert, *Espace urbain et habitat à Rome*, Rome, 1995, p. 331-359, 361-362.
- P. Toubert, *Les structures du Latium médiéval*, Rome, 1973
- F. Menant, *Campagnes lombardes du Moyen Age*, Rome, 1993.
- J.-L. Gaulin et F. Menant, "Crédit rural et endettement paysan dans l'Italie communale", dans *Endettement paysan et crédit rural dans l'Europe médiévale et moderne. Actes des XVIIes Journées internationales d'histoire de l'abbaye de Flaran (septembre 1995)*, Toulouse, 1998, p. 35-68.
- F. Menant, "Nouveaux monastères et jeunes communes : les Vallombrosains d'Astino et le groupe dirigeant bergamasque (1107-1161)", dans *Il monachesimo italiano nell'età dei comuni. Atti del IV convegno di studi storici sul monachesimo italiano*, Cesena, 1998, p. 269-316.

---

1 *Adelsherrschaft und städtische Gesellschaft in Oberitalien, 9.-12. Jhdt*, 1979. Je donne en notes les titres qui sont cités dans le texte, mais qui ne concernent pas le marché de la terre.

2 *Lucca und das Reich bis zum Ende des 11. Jhdts*, 1972.

3 *Italy*, dans la *Cambridge Economic History of Europe*, I, 1965 ; les gros articles d'histoire rurale italienne rassemblés dans Jones, *Economia e società nell'Italia medievale*, 1980 ; "La storia economica", dans la *Storia d'Italia* Einaudi, II, 2, 1974.

4 V. Fumagalli, M. Montanari... : toute une série de travaux sur l'agriculture du haut Moyen Age en Emilie et en Italie du Nord, dans les années 70-80.

5 J. Plesner, *L'émigration de la campagne à la ville libre de Florence au XIIIe siècle*, Copenhague, 1934 ; trad. ital., Florence, 1979.