HAL
open science

# Le marché de la terre dans la châtellenie de Toury en Beauce entre 1469 et 1494 : dynamisme ou atonie ?

Pascal Chareille, Samuel Leturcq

## To cite this version:

Pascal Chareille, Samuel Leturcq. Le marché de la terre dans la châtellenie de Toury en Beauce entre 1469 et 1494 : dynamisme ou atonie ?. Claude Denjean. Sources sérielles et prix au Moyen Age. Travaux offerts à Maurice Berthe., Méridiennes, pp.221-249, 2009, 978-2-912025-54-8. hal-00905136

**HAL Id: hal-00905136**

**https://hal.science/hal-00905136**

Submitted on 16 Nov 2013

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Le marché de la terre dans la châtellenie de Toury en Beauce entre 1469 et 1494 : dynamisme ou atonie ?

Pascal Chareille, Samuel Leturcq

À l'occasion du volume d'hommages offert à Robert Fossier en 1995, Maurice Berthe a proposé un bel article[1] sur le marché de la terre dans le Lauragais toulousain entre 1270 et 1320 environ, c'est-à-dire durant les décennies encadrant les « années 1300 » qui voient se nouer la crise de la fin du Moyen Age. Grâce à un épais dossier de 922 actes (répartis entre 1283 et 1325) issus du fonds de la commanderie hospitalière de Caignac, l'historien est parvenu à mettre en évidence avec une acuité particulière non seulement les phénomènes d'endettement obligeant de modestes paysans à céder leurs terres et à entrer en dépendance, mais aussi les stratégies d'acquisitions de quelques coqs de village profitant de la ruine de leurs voisins pour accroître leur influence au sein de la communauté villageoise. Les enregistrements administratifs de ces transactions laissent transparaître les motivations des vendeurs et des acheteurs, témoignages précieux de situations socio-économiques contrastées et de reclassements sociaux nombreux à la charnière des XIII$^{e}$ et XIV$^{e}$ siècles. C'est en référence à cette très belle étude, et dans le sillage de plusieurs travaux récents menés sur le marché de la terre au Moyen Age[2], que nous souhaiterions mener une étude sur un dossier similaire de lods et ventes pour l'époque plus tardive des dernières décennies du XV$^{e}$ siècle, en quelque sorte dans les décennies qui voient la résolution de la crise qui se noue deux siècles plus tôt.

## 1 – Une source riche, mais difficile

C'est aux archives départementales des Yvelines, dans la série D renfermant le fonds de Saint-Cyr, qu'il faut chercher le volumineux dossier de la gestion domaniale de la prévôté de Toury[3] en Beauce. L'abbaye de Saint-Denis possède de riches domaines en Beauce dès le Haut Moyen Age. Dans son compte-rendu administratif, l'abbé Suger évoque fièrement ces domaines qu'il eut à gérer personnellement en tant que prévôt de Toury de 1109 à 1121[4]. L'importance de cette prévôté ne fait que croître après l'abbatiat de Suger, lorsque ses successeurs mènent, entre le milieu du XII$^{e}$ siècle et la fin du XIII$^{e}$ siècle, un patient travail d'acquisitions et une ambitieuse réforme[5] à l'origine d'une seigneurie puissante et bien charpentée couvrant plus de 6000 ha et englobant l'intégralité des paroisses de Toury, Tivernon et Teillay-le-Gaudin, la majeure partie de celle de Rouvray-Saint-Denis, la moitié méridionale de celle de Chaussy (Spuis et Atraps), et des secteurs importants des paroisses de Poinville (Semonville), Oinville-Saint-Liphart (Cottainville) et Janville. Dans les deux derniers siècles du Moyen Age, le cœur de la prévôté, concentré sur les paroisses de Toury,

---

[1] BERTHE (Maurice). Marché de la terre et hiérarchie paysanne dans le Lauragais toulousain vers 1270-vers 1320, in Elisabeth MORNET (éd.). *Campagnes médiévales. L'Homme et son espace. Etudes offertes à Robert Fossier*. Paris, Presses universitaires de la Sorbonne, 1995, pp. 297-311.

[2] FELLER (Laurent), WICKHAM (Chris) (dir.). *Le marché de la terre au Moyen Age*. Rome, Ecole française de Rome, 2005 (Collection de l'école française de Rome, 350).

[3] La prévôté de Toury, traversée par la route royale Paris-Orléans (actuelle RN 20) est installée aux limites actuelles des départements de l'Eure-et-Loir et du Loiret, à une vingtaine de kilomètres au nord de la forêt d'Orléans.

[4] SUGER. *Œuvres I.* Texte établi, traduit et commenté par Françoise Gasparri. Paris, Les Belles Lettres, 196, p. 54 et ss.

[5] LETURCQ (Samuel). *Un village, la terre et ses hommes. Toury en Beauce, XII$^{e}$-XVII$^{e}$ siècle*. Paris, CTHS, 2007, pp. 395-398.

Tivernon, Chaussy (Spuis et Atraps), Poinville (Semonville) et Oinville-Saint-Liphard (Cotainville), correspond à une immense censive couvrant près de 5000 ha d'un seul tenant[6]. Outre un chartrier abondant, le dossier sandyonisien comprend de nombreuses pièces de la gestion domaniale de la prévôté depuis la fin du XIV^e^ jusqu'à la Révolution française : des censiers bas-médiévaux (1382, 1446, 1469, 1470 et 1471), des terriers modernes (1543, 1601, 1696…), des pièces de procédures nombreuses, une recette des dîmes des laines, des agneaux et du vin (de 1469 à 1494)… et une comptabilité des lods et ventes s'étalant de 1469 à 1494, qui constitue le cœur de la présente étude.

Le dossier des transactions foncières tourysiennes[7] est constitué de 8 cahiers papier reliés ensemble par un fin lien de cuir dans le coin inférieur gauche.

**Figure 1. La liasse des ensaisinements**

Un examen attentif de ces huit cahiers permet de distinguer deux groupes de documents clairement distincts aussi bien dans leur forme que dans leur répartition chronologique.

**Tableau 1.**

| cahier[8] | dimensions | nb folio | remarques | années concernées |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 29,4cm x 10,6cm | 4 | folio papier | 1493-1494 |
| 2 | 30,5cm x 12cm | 6 | folio papier<br>Le premier et le dernier folio, qui servent de couverture, sont une feuille pliée en deux | du 17 septembre 1487 au 12 août 1488 |
| 3 | 30cm x 11cm | 14 | folio papier | du 26 juin 1483 au 14 décembre 1489 |
| 4 | 31cm x 11,5cm | 14 | folio papier pour les folio 2 à 13, et en parchemin pour le folio 1 et 14 (charte récupérée pliée en deux en guise de couverture) | du 26 juin 1483 au 7 octobre 1487 |
| 5 | 21,2cm x 15,2cm | 12 | folio papier | du 9 juillet 1471 au 22 juin 1472 |
| 6[9] | 22cm x 15,5cm | 10 | folio papier | du 30 juin 1470 au 17 juin 1471 |
| 7 | 22,1cm x 15,1cm | 12 | folio papier | du 29 juin 1470 au 17 juin 1471 |
| 8 | 22,3cm x 15,5cm | 8 | folio papier | du 27 juin 1469 au 15 juin 1470 |

Entre les années 1469 et 1471, les scribes confectionnent 4 cahiers trapus, calibrés autour de 22 cm dans le sens de la hauteur pour une largeur de page d'environ 15 cm, soit la forme habituelle de la série de censiers qui s'étalent de 1382 à 1471. En revanche, une deuxième génération de documents émerge dans les années 1480-1490, caractérisés par leur forme plus allongée dans le sens de la hauteur, avec un calibre moyen de 30 cm et une largeur d'environ 11 cm. L'examen des écritures permet de déterminer des mains différentes pour la confection

[6] Seuls quelques dizaines d'ha dispersés dans l'ensemble de la prévôté correspondent à des terres domaniales échappant au régime de la tenure à cens.
[7] AD Yvelines, D 1318.
[8] Les cahiers ont été numérotés dans l'ordre antichronologique dans lequel ils sont rangés dans la liasse, les plus récents au-dessus, les plus anciens en-dessous.
[9] Le cahier 6 n'a pas pu être examiné pour des raisons matérielles.

de chaque document, à l'exception du deuxième et du quatrième cahier qui semblent l'œuvre d'un seul et même scribe. Cette diversité des scribes tendrait à montrer l'importance numérique du personnel chargé l'administration domaniale de la prévôté tourysienne dans les années 1470-1490, à moins qu'elle ne témoigne plutôt de la mobilité de ce personnel administratif. Les cahiers de la première génération (1469-1472) sont désignés par l'expression initiale « *Papier journal des depris et des ventes et saisines des terres et aultres heritaiges vendus et transportés en la chastellenie de Thory…* ». Les cahiers de la seconde génération (1483-1494) portent une appellation plus laconique : « *Ventes de pries* ». Mais quelle que soit l'expression qui désigne ce type documentaire, l'organisation du document ne change pas : les cahiers présentent des listes de déclarations de transactions enregistrées chronologiquement et classées par année comptable, soit de la Saint Jehan Baptiste (24 juin) à la Saint Jehan Baptiste de l'année suivante. C'est l'acheteur qui a la responsabilité de déclarer la transaction et de régler le droit de mutation exigible par le seigneur. Aussi, chaque déclaration mentionne-t-elle systématiquement en premier lieu, après la date de la déclaration, l'identité de l'acheteur, parfois son activité et son lieu de résidence. Cet acheteur « *deprie la vente* » d'un bien qui est ensuite décrit plus ou moins succinctement, en mentionnant l'identité du vendeur (parfois également celle d'un propriétaire plus ancien) et le prix payé par l'acheteur. C'est à l'issue de ces précisions que la somme à verser est déclarée, selon l'expression quasiment inchangée : « *Doit pour ventes la somme de…* »[10]. Des précisions laconiques apparaissent parfois dans la marge gauche : « *payé* », ou encore une somme accompagnée de la mention « *quitte* ». Ces séries, soigneusement enregistrées, se prêtent évidemment à des traitements statistiques qui permettent d'entrer dans le fonctionnement d'une seigneurie bien charpentée, d'appréhender les ressorts économiques du marché foncier dans les dernières décennies du XV$^{e}$ siècle, et de deviner quelques éléments des stratégies foncières complexes mises en œuvres par les membres des communautés villageoises.

Cette documentation présente toutefois des difficultés qui rendent délicat le traitement des données. Il importe en premier lieu de souligner que plusieurs cahiers se recouvrent chronologiquement. Ainsi le cahier 3 (qui débute le 26 juin 1483 et enregistre la dernière transaction le 14 décembre 1489) recouvre l'intégralité de la période couverte à la fois par le cahier 4 (qui court du 26 juin 1483 au 7 octobre 1487) et le cahier 2 (qui court du 17 septembre 1487 au 12 août 1488) ; de même, le cahier 6 (qui n'a pu être examiné pour des raisons matérielles) recouvre sensiblement la même période que le cahier 7 : du 29/30 juin 1470 au 17 juin 1471. Ces recouvrements permettent d'enrichir, par la complémentarité des déclarations, les connaissances que l'on peut avoir d'une même transaction.

**Figure 2. Déclaration de Pierre Vincent (septembre 1487)**

Cahier 2, f2r :

*« Le XVII$^{e}$ jour septembre IIII$^{xx}$ et sept.*
*Pierre Vincent demorant a Sepuis depria les ventes dune maison assise audit lieu que Jehan Brossart tenoit a rente de feu Robin Malaquin dont ledit Vincent a espousé la femme dudit Malaquin qui a en droit a luy vendu son droit de prise a rente la somme de V escuz dor vallant VIIIf XIIs. Doit pour vente : XIs VIIId ».*

[10] Par exemple, la déclaration de Pierre Oudas, datée du 28 août 1493 :

*« Le XXVIII$^{e}$ jour dudit moys daoust*
*Pierre Oudas laboureur demorant a Ondreville depria les ventes d'une mine de terre assise audit lieu d'Ondreville quils avoit achepter de Jehan Gaudron la somme de trois francs huit solz. Doit pour vente la somme de IIIIs VIIId »*

Cahier 3, f7v :

*« Le XVIII$^{e}$ jour de septembre audit an mil IIII$^{c}$ IIII$^{xx}$ et sept.*
*Pierre Vincent depria les ventes d'une maison que Jehan Broissart tenoit a rente de feu Robin Malaquin dont ledit Vincent a ladite femme a present qu'il a vendue chargé de ladite rente la somme de cinq escuz d'or. Doit pour ventes : XIIs ».*

Cahier 4, f12r :

*« Le XVIII$^{e}$ jour de septembre IIII$^{c}$ IIII$^{xx}$ et sept.*
*Pierre Vincent demorant a Spuis depria les ventes d'une maison que Jehan Brossart tenoit a rente assis audit lieu de Sepuis de la vesve et enfants feu Robin Malaquin qui est a present femme dudit Vincent que luy a vendue la somme de V escus eschange de ladite rente. Doit pour ventes : XIIs »* ;
en marge gauche : *« Duz ».*

L'examen approfondi de la structure et de l'organisation de chacun des cahiers suggère que le cahier 3 s'apparente à une copie élaborée et soignée des cahiers 2 et 4 en vue de la fabrication d'un document de synthèse ou récapitulatif.

Les discordances observées dans la datation des déclarations excèdent rarement quelques jours et sont sans doute imputables à des erreurs de copie. Sur 81 transactions faisant l'objet d'au moins deux déclarations, 59 (soit les ¾) sont toutes datées du même jour ; 14 (soit 17%) présentent des écarts de quelques jours ; 8 (soit 10%) des différences pouvant dépasser 1 mois.

Ces listes d'ensaisinement mentionnent presque exclusivement des transactions foncières passées dans les paroisses de Toury, Tivernon et Chaussy (Spuis et Atraps) qui couvrent l'essentiel du territoire de la censive de Saint-Denis. Il n'est fait état d'aucune transaction passée dans la paroisse de Rouvray-Saint-Denis ; le constat est le même pour Cottainville dans la paroisse de Oinville-Sanit-Liphard ou pour le Vautuilant dans celle de Janville.

**Figure 3. L'espace des transactions**

De manière résiduelle quelques transactions portant sur de terres sises au sein des paroisses de Poinville (Semonville), Teillay-le-Gaudin et Saint-Péravy-Espreux (Esbordes) sont mentionnées.

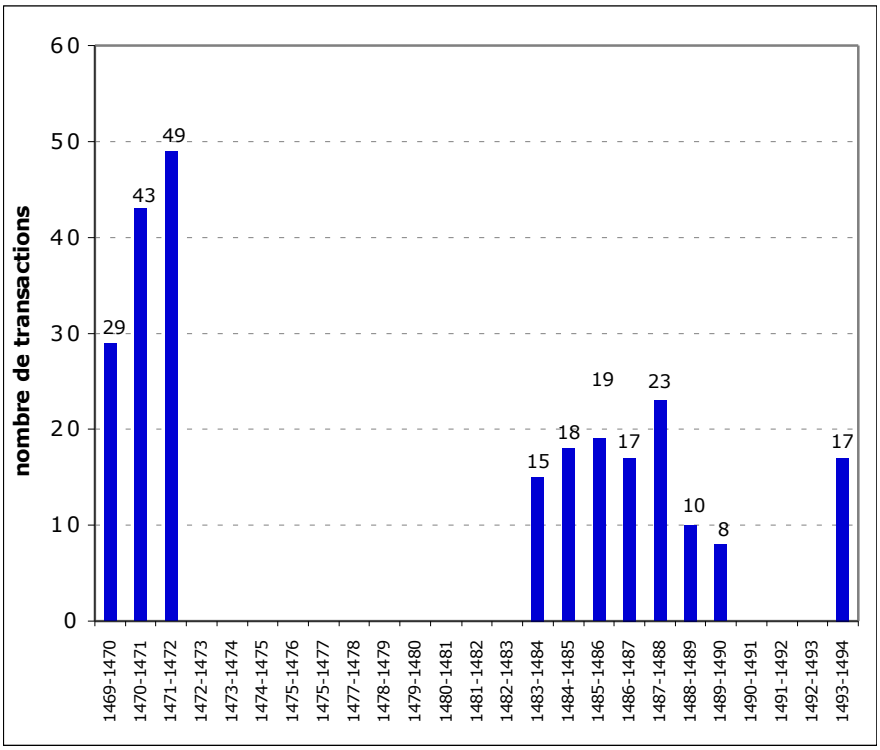
## 2 – Un marché foncier en activité : un théâtre, des acteurs

### a. Activité du marché foncier

Le corpus mis en œuvre se compose de 334 déclarations qui correspondent à 248 transactions (distinctes)[11], dont la distribution chronologique semble témoigner d'un marché de la terre plus actif au tournant des années 1470 qu'à la fin des années 1480.

[11] 167 transactions n'apparaissent qu'une seule fois ; 76 déclarations apparaissent dans 2 cahiers et 5 dans 3 cahiers.

**Figure 4. Nombre de transactions par année comptable**




La discontinuité documentaire ne permet pas d'aller plus loin dans le commentaire et la quinzaine d'années non documentées rend périlleuse toute extrapolation.

Si l'on exclut le cahier 6 (qu'il conviendrait évidemment d'intégrer à cette enquête et qui n'a pas été retenu ici pour des raisons techniques), le nombre des transactions consignées par cahier fluctue de manière importante. Les indications fournies sur chaque déclaration sont également variables (cf. *supra* figure 2) : le lieu de résidence du déclarant n'est par exemple indiqué de manière quasi systématique que dans les cahiers 1 et 2 ; il l'est bien moins fréquemment dans les cahiers 3 et 4, et ne l'est que très rarement dans les cahiers suivants.

**Tableau 2. Résidence des déclarants**

| cahier | résidence du déclarant mentionnée | résidence du déclarant non mentionnée | nombre déclarations |
|---|---|---|---|
| 1 | 94,1% | 5,9% | 17 |
| 2 | 82,6% | 17,4% | 23 |
| 3 | 41,4% | 58,6% | 99 |
| 4 | 66,2% | 33,8% | 74 |
| 5 | 22,4% | 77,6% | 49 |
| 7 | 14,0% | 86,0% | 43 |
| 8 | 13,8% | 86,2% | 29 |
| TOTAL | 43,7% | 56,3% | 334 |

Comme la chronologie de cette documentation est inverse à l'ordre retenu pour la numérotation des cahiers (le cahier 1 étant le plus récent), les informations consignées se font plus complètes et donc plus précises avec le temps. Cette plus grande attention portée par les scribes aux circonstances précises de la transaction trahit leur souci grandissant de précision.

**b. Les acteurs du marché foncier : des stratégies familiales**

Les 248 transactions recensées mettent en scène 155 déclarants distincts, acheteurs de biens et de fait imposés au titre des lods et ventes par Saint-Denis. Certains de ces acquéreurs semblent très actifs sur le marché local.

**Tableau 3. Les acquéreurs les plus actifs**

| déclarant | nombre acquisitions |
|---|---|
| POPINEAU Jehan | 12 |
| OUDAS Jehan | 9 |
| DE GRIBOUART Jehan | 5 |
| LENORMANT Simon | 5 |
| LENORMANT Estienne | 4 |
| SOLAINE Robin | 4 |
| TESXIER Pierre | 4 |

La plupart des acheteurs (106/155, soit les 2/3) ne font qu'une seule acquisition dans la prévôté de Toury. Il est possible que certains d'entre eux aient acquis des biens en dehors de la censive de Saint-Denis ; les transactions correspondantes échappent nécessairement à cette analyse.

En examinant l'activité au niveau des groupes familiaux définis ici par les patronymes), ce ne sont plus 155 déclarants (acheteurs) qui peuvent être identifiés mais 119 familles.

**Tableau 4. Les familles les plus actives**

| « famille » déclarante | nombre acquisitions |
|---|---|
| POPINEAU | 15 |
| LENORMANT | 12 |
| OUDAS | 10 |
| PLISSON | 9 |
| LEGRANT | 6 |
| DE GRIBOUART | 5 |
| PAVART | 5 |
| SOLAINE | 5 |
| TESXIER | 5 |

Quelques fragments d'histoires individuelles ou familiales peuvent ainsi être éclairés, mettant en évidence des stratégies familiales d'acquisition.

Les Popineau, résidents à Toury, sont par exemple actifs sur le marché local de la terre sur l'ensemble de la période couverte par la documentation. La première transaction qui les concerne est datée du 30 novembre 1469 ; elle signale l'achat par Jehan Popineau de 3 perches et demie de terre à Toury ; la dernière, datée du 9 octobre 1493, mentionne l'achat par Jehan Popineau le jeune *« de telle part et portion qui appartenoit a Anthoine Popineau son frere des heritages maison du signe quil avoit achepter la somme de XII livres »* (soit 46 080 deniers !). Ces 15 acquisitions sont effectuées auprès de 14 vendeurs différents (issus de 13 familles) : 8 concernent des pièces de terre (pour une superficie totale acquise de 20,5 perches), 3 des pièces de vigne (pour une superficie totale acquise de 1,75 perches). 2 déclarations correspondent à des prises à rente (maison + maison & verger) et 2 à des héritages. 12 de ces 15 transactions indiquent la localisation du bien acquis. Il s'agit toujours d'un bien situé dans la paroisse de Toury. Les Popineau, des laboureurs tourysiens,

apparaissent clairement comme des rassembleurs de terre, investissant massivement dans la terre, sans doute pour créer des « métairies ».

Jehan Oudas fait quant à lui l'acquisition de 8 pièces de terre (pour une superficie totale acquise de plus de 300 perches) et d'une maison pendant la période étudiée. Il se distingue toutefois par une mobilité exceptionnelle au sein de la châtellenie de Toury, puisqu'on le suit au fil de ses déménagements. Il réside à Ondreville (paroisse de Tivernon) en 1472 et 1483 ; puis, dans une déclaration de 1487, il déclare demeurer à Atraps (paroisse de Chaussy), et enfin à Spuis (paroisse de Chaussy) en 1488 et 1489. Les biens qu'il acquiert sont systématiquement situés dans les *terrouers* d'Ondreville (paroisse de Tivernon), du Bréau (paroisse de Tivernon) et d'Atraps (paroisse de Chaussy), c'est-à-dire dans une zone bien circonscrite à cheval sur les paroisses de Tivernon et de Chaussy (cf. carte *supra*). La raison de ces déplacements n'est pas détaillée dans le document. Mais on peut supposer que Jehan Oudas fait partie de ces fermiers qui exploitent des fermes avec des baux à court terme, passant d'une « métairie » à l'autre au gré de ces baux.

**c. Acquérir des terres dans quel territoire ? Les stratégies territoriales des acquéreurs**

Les listes d'ensaisinement permettent de mettre en évidence les stratégies d'acquisition qui orientent le marché de la terre. Elles fournissent, on l'a vu, des précisions concernant la résidence des acheteurs et la localisation des biens vendus. On peut toutefois déplorer que cette information ne soit pas enregistrée de manière systématique. En effet, la localisation des biens acquis n'est explicitement précisée que pour 205 des 248 transactions du corpus (83%), avec toutefois des inégalités dans la répartition spatiale des mentions

**Tableau 5. Localisation des biens acquis**

| | TOURY | TIVERNON | CHAUSSY (Spuis, Atraps) | autres lieux (Semonville, Teillay) | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| nombre transactions | 115 | 54 | 19 | 17 | 205 |
| % | 56 % | 26 % | 9 % | 9 % | 100 % |

Cette inégale répartition spatiale des mentions correspond simplement à l'inégale importance des superficies des terres en censive de Saint-Denis au sein des paroisses de Toury, Tivernon et Chaussy (cf. carte *supra*). Lorsque le bien est localisé, le document précise fréquemment le terroir auquel est rattaché le bien au sein de l'espace paroissial[12].

Sur le corpus des 248 transactions, 153 (soit les deux tiers) sont effectuées par des acteurs dont on connaît assurément la paroisse de résidence[13]. En outre, il faut prendre en compte 12 acheteurs qui déclarent habiter le hameau de Germonville partagé entre les paroisses de Toury et Teillay-le-Gaudin ; en l'absence de toute précision concernant le rattachement paroissial de ces acquéreurs, il a été proposé une fourchette dans les catégories « paroisse de Toury » et « autres lieux ».

[12] LETURCQ (Samuel). Espace du village, *terrouers* des hameaux. Théories et pratiques spatiales d'une communauté paysanne en Beauce orléanaise aux XIV^e^ et XV^e^ siècle, in *Construction de l'espace au Moyen Age : pratiques et représentations, XXXVIIe Congrès de la SHMES (Mulhouse, 2-4 juin 2006)*. Paris, Publications de la Sorbonne, 2007, pp. 229-241.

[13] Il faut préciser ici que ces informations sur la résidence des acheteurs ont souvent été déduites de la comparaison des diverses versions d'une même acquisition dans les cahiers 2, 3 et 4. Une déclaration précisant la résidence d'un acheteur permet de compléter les autres déclarations lacunaires le concernant. Par ailleurs, il faut noter que les cahiers les plus récents (1, 2, 3 et 4) présentent une information nettement plus abondante et complète que les cahiers plus anciens (5, 6, 7 et 8).

**Tableau 6. Domiciliation des acquéreurs**

| | paroisse de TOURY | paroisse de TIVERNON | paroisse de CHAUSSY | autres lieux | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| nombre transactions | entre 56 et 68 | 50 | 20 | entre 27 et 39 | entre 153 et 165 |
| % | entre 34 et 41 % | 30 % | 12 % | entre 17 et 26 % | 100 % |

Au total, entre 76 et 83 % des acquisitions pour lesquelles on connaît la domiciliation de l'acheteur sont effectuées par des acquéreurs résidant dans 3 paroisses seulement : Toury, Tivernon et Chaussy.

La comparaison des données concernant la localisation des biens vendus et la domiciliation des acquéreurs montre des déséquilibres territoriaux du marché foncier qu'il convient d'analyser.

**Tableau 7. « Investissement » des territoires paroissiaux par les acheteurs**

| | TOURY | TIVERNON | CHAUSSY | autres lieux | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| localisation des biens dans la paroisse de… | 56 % | 26 % | 9 % | 9 % | 100 % |
| résidence des acheteurs dans la paroisse de … | entre 34 et 41 % | 30 % | 12 % | entre 17 et 26 % | 100 % |

On observe proportionnellement plus d'acquéreurs étrangers à la paroisse de Toury actifs dans la paroisse de Toury (+ 15 à + 22 points) qu'il n'y a d'acquéreurs étrangers à la paroisse de Tivernon actifs dans la paroisse de Tivernon (- 4 points). Cette première constatation tendrait à montrer que les acheteurs de Tivernon acquièrent des terres hors de leur paroisse plus facilement que les acheteurs tourysiens, qui semblent peu intéressés par l'acquisition de terres au sein de la paroisse de Tivernon, pourtant voisine. La situation est plus équilibrée dans la paroisse de Chaussy, quoique similaire au cas de Tivernon (- 2 points).

Il est possible d'affiner cette observation en déterminant de manière plus précise la domiciliation des acheteurs par rapport à la localisation du bien. Au total, pour 121 transactions sur 248 (soit 49 % du corpus), on dispose à la fois de la localisation du bien acheté, et du lieu de résidence de l'acheteur. Sur ces 121 transactions,

- 49 transactions sont effectuées par des habitants de la paroisse de Toury. 35 de ces 49 acheteurs sont domiciliés dans le village de Toury. Sur ces 49 transactions, 46 sont intraparoissiales. Le détail des 3 transactions extraparoissiales est intéressant :

* un habitant de Germonville (hameau installé sur la limite paroissiale Toury/Teillay-le-Gaudin) acquiert une terre au sein de la paroisse de Teillay-le-Gaudin

* un habitant du village de Toury acquiert une terre dans le terroir d'Ondreville (hameau de la paroisse de Tivernon limitrophe de la paroisse de Toury)

* un habitant du village de Toury acquiert une terre dans le terroir de Esbordes (hameau de la paroisse de Saint-Péravy-Epreux limitrophe de la paroisse de Toury)

Au final, il est remarquable de constater que les rares acquisitions extraparoissiales concernent systématiquement des terres sises dans des zones marginales, dans la proximité immédiate de la frontière paroissiale de Toury. En fin de compte, 100 % des terres acquises par des paroissiens de Toury sont installées à Toury ou à une distance très réduite de la limite paroissiale.

- 34 transactions sont effectuées par des habitants de la paroisse de Tivernon ; 32 sont intraparoissiales. Comme pour Toury, le détail des transactions extraparoissiales est intéressant :

* un habitant du village de Tivernon acquiert une terre dans le terroir de Atraps, soit un hameau de la paroisse de Chaussy limitrophe de la paroisse de Tivernon.

* 1 autre habitant du village de Tivernon acquiert une terre dans le terroir d'Armonville, soit un hameau et un terroir tourysien qui, s'ils ne sont pas immédiatement limitrophes du territoire paroissial de Tivernon, sont clairement orientés vers Tivernon.

Au final, le constat est identique que pour le cas de Toury ; les paroissiens de Tivernon acquièrent leurs terres de manière privilégiée au sein du territoire paroissial de Tivernon. Les rares pièces de terre qui échappent à ce constat sont en réalité situées à proximité du territoire paroissial de Tivernon.

- 16 transactions sont effectuées par des habitants de paroisse de Chaussy. Deux seulement habitent le centre paroissial de Chaussy, tandis que 5 résident à Atraps et 9 à Spuis. Pour expliquer la faible représentation des habitants du centre paroissial de Chaussy, il faut préciser que ce centre paroissial comprend très peu d'habitants, les paroissiens résidant massivement dans les villages de Spuis et Villiers, et dans une moindre mesure Atraps. Sur les 16 transactions enregistrées, 13 concernent des terres sises dans le territoire paroissial de Chaussy. Sur les 3 transactions extraparoissiales :

* 1 habitant de Spuis achète une terre dans le terroir du Bréau, soit un hameau de la paroisse de Tivernon dans la proximité immédiate de la paroisse de Chaussy.

* 1 habitant du centre paroissial de Chaussy acquiert deux biens dans le terroir de Maisons, soit un hameau de la paroisse de Toury dans la proximité immédiate de la paroisse de Chaussy.

Au final, comme on l'a observé pour Toury et de Tivernon, les paroissiens de Chaussy acquièrent de manière privilégiée au sein de leur paroisse ; les rares exceptions concernent des terres très proches de la frontière paroissiale.

À l'issue de cet examen, l'analyse des stratégies territoriales d'acquisitions des terres met très clairement en évidence la répugnance générale des paysans à acquérir des terres sises à l'extérieur de leur paroisse.

**Tableau 8. Acquisitions intraparoissiales**

| | TOURY | TIVERNON | SPUIS (Chaussy) | ATRAPS (Chaussy) |
|---|---|---|---|---|
| nombre d'acquisitions faites par des villageois de x dans le terroir de x | 35 | 23 | 9 | 5 |
| % | 75 % | 70 % | 80 % | 100 % |

Mais le facteur qui apparaît comme véritablement déterminant n'est pas tant l'attachement au cadre paroissial que la distance séparant le centre de l'exploitation de la terre à exploiter. On peut voir en effet dans l'acquisition de biens en dehors de la paroisse de l'acquéreur mais à proximité immédiate de celle-ci une trace de la présence massive des propriétaires forains sur certaines marges des territoires paroissiaux, à l'instar de la situation révélée par l'étude de la propriété et de l'exploitation au sein de la paroisse de Toury en 1696[14]. À la fin du XVII$^{e}$ siècle, les propriétaires et exploitants répugnent en effet à détenir une terre au-delà d'une

[14] LETURCQ (Samuel). *Un village, la terre et ses hommes. Toury en Beauce, XII$^{e}$-XVII$^{e}$ siècle*. Paris, CTHS, 2007, pp. 136-142.

distance critique de 2 km, dans la mesure où l'éloignement jugé excessif rend l'exploitation onéreuse[15]. En conséquence, l'importante dynamique d'acquisition extraparoissiale repérée initialement à Tivernon, en comparaison de la situation observée chez les Tourysiens, ne rend pas compte du dynamisme du marché foncier de Tivernon et de l'atonie de celui de Toury. En réalité, le biais documentaire (les transactions concernent exclusivement les terres relevant de la censive de Saint-Denis) ne permet pas de connaître les probables acquisitions des Tourysiens sur les territoires voisins de Janville[16] et de Oinville-Saint-Liphart (Cottainville) inclus dans la limite des 2 km de rayon à partir du centre paroissial de Toury (cf. carte *supra*). Aussi la documentation permet-elle d'observer les débordements des terroirs de Tivernon et Chaussy sur le territoire paroissial de Toury, mais aucunement les débordements du terroir de Toury sur les territoires voisins extérieurs à la censive de Saint-Denis.

## 3. Lods et ventes et marché de la terre : approche économique

### a. Le taux de prélèvement

Le taux de prélèvement (rapport entre la somme « due pour vente » et le prix d'achat du bien qui fait l'objet de la déclaration) n'est pas explicitement mentionné dans la source, mais la documentation permet de le restituer. Il est fixe tout au long de la période : 8,3% pour les déclarations relatives à des achats ; 133% pour celles qui concernent des « prises à rente ».
Les transactions qui ne semblent pas se conformer à ce modèle sont minoritaires. Sur les 242 déclarations pour lesquelles ce taux peut être calculé, 202 (soit 83,5%) s'inscrivent dans ce cadre. Les autres correspondent à des taux peu différents de cette norme, sans qu'il soit en l'état possible d'expliquer les raisons des écarts observés.

**Tableau 9. Taux de prélèvement et type de transaction**

| taux de prélèvement | transactions | |
|---|---|---|
| | nombre | % |
| ***achats **** | ***(216)*** | |
| moins de 8% | 6 | |
| de 8% à moins de 8,3% | 13 | |
| 8,3% | 188 | 87% |
| plus de 8,3% (et moins de 12%) | 9 | |
| | | |
| ***prises à rente*** | ***(26)*** | |
| 8,3% ou autour de 8,3% | 5 | |
| de 128% à moins de 133% | 4 | |
| 133% | 14 | 54% |
| plus de 133% | 3 | |
| | | |
| ***indéterminé*** | ***(6)*** | |
| **TOTAL** | **(248)** | |

* dont les « retours d'eschanges »

Le caractère systématique du taux de prélèvement est plus marqué pour les « achats » que pour les « prises à rente ». Mais ce dernier type de transaction est moins clairement identifiable et son interprétation toujours plus incertaine.

[15] LETURCQ (Samuel). *Ibid.*, pp. 143-147.
[16] A l'exception notable de Vautuilant, possession de quelques dizaines d'ha dépendant de la prévôté de Toury au sein de la paroisse de Janville.

Ainsi : *« Jehan Gabillon depria les ventes d'une maison et verger qu'il a prins a rente de Thevenin Blanchette assis derriere le chasteau qui est tenue de l'oustel dieu de Thory qu'il avoit achapté le droit dudit Blanchette la somme de XIf. Doit pour ce XIIII s »* (cahier 4 pour l'année 1485-1486, f9r). Il semble bien qu'il s'agisse ici d'une prise à rente (d'un droit détenu auparavant par Thévenin Blanchette sur une propriété de l'Hôtel-Dieu de Toury), mais le taux, de seulement 8 %[17], ne semble pas confirmer cette analyse. On dénombre quatre autres « anomalies » du même type dans l'ensemble du corpus avec, pour chacune d'elles, des difficultés d'interprétation.

**b. Le paiement**

Si le taux du prélèvement sur ces mutations paraît très largement fixé, la réalité du paiement de ces *lods et ventes* reste plus difficile à préciser. Les mentions qui attestent de l'encaissement effectif de tout ou partie des sommes « dues pour ventes » ne sont pas systématiques ; elles ne concernent qu'un tiers des 334 déclarations.

Ces mentions complémentaires (du type : « p[ayé] », « p[ayé] … f », « quite » ou encore « duz », voire « duz » corrigé par « payé »), toujours portées en marge gauche[18], ne sont pas distribuées pareillement entre les cahiers. Elles concernent près de 80% des déclarations des cahiers 2 et 4, mais seulement 25% de celles des cahiers 5, 7 et 8. Le cahier 1 en est dépourvu.

**Tableau 10. Les mentions marginales par cahier**

| | cahier | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***transaction*** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **7** | **8** | **Total** |
| ***avec mention marginale*** | **0** | **18** | **2** | **61** | **12** | **11** | **7** | **111** |
| *« payé », « quite », etc.* | | *7* | *2* | *41* | *12* | *11* | *5* | *78* |
| *« du »* | | *9* | | *19* | | | *2* | *30* |
| *autre mention* | | *2* | | *1* | | | | *3* |
| ***sans mention marginale*** | **17** | **5** | **97** | **13** | **37** | **32** | **22** | **223** |
| ***TOTAL*** | **17** | **23** | **99** | **74** | **49** | **43** | **29** | **334** |

La question du statut de ces cahiers et de la gestion qui en est faite par l'autorité est ici encore posée, notamment lorsqu'on a affaire à plusieurs exemplaires d'une même série de déclarations.

Sur les 248 transactions différentes recensées, 106 (soit 42,7%) sont concernées par des indications de ce type. Et lorsque la documentation fournit plusieurs déclarations de la même transaction (sur des cahiers différents), c'est presque toujours le même cahier qui consigne cette information (le cahier 2 ou le cahier 4). Sur les 81 transactions pour lesquelles la documentation fournit au moins deux déclarations, l'état de l'encaissement[19] peut être établi dans 65 (soit 80,2%) cas : 19 transactions sont en attente de paiement (mention « duz ») et 30 ont fait l'objet d'un règlement de tout ou partie de la somme due.

[17] Après conversion en deniers : 168/2112 = 8%.

[18] Elles semblent émaner de la même main, avec une encre souvent plus claire que celle de la déclaration proprement dite, ce qui permet de supposer que l'inscription est postérieure à l'enregistrement initial.

[19] Il s'agit de l'état de l'encaissement à un moment qui ne peut être précisé dans la mesure où aucune indication ne vient éclaircir ce point dans la documentation. De surcroît, certaines mentions complémentaires sont doubles : « du » suivi de « payé » ou « payé …f » suivi de « quite » ; d'autres combinaisons sont également possibles.

**Figure 5. Déclaration de Estienne Plisson (janvier 1485)**

Cahier 4 pour l'année 1484-1485, f5r :

*« Estienne Plisson de Thivernon depria les ventes de VII perches demie de terre quil avoit acheptés de Jehan Brisson la somme de Xf XIIs pour ventes XIIIIs »*

En marge (gauche), il est précisé : *« p[ayé] XIIIs quite »*

Cahier 3 pour l'année 1484-1485, f3r :

*« Estienne Plisson depria les ventes de VII perches et demie de terre quil avoit acheptés de Jehan Brisson la somme de Xf XIIs p doit pour ventes XIIIIs »*

La déclaration concerne à l'évidence la même transaction, mais ici aucune indication marginale ne vient confirmer la réalité du paiement.

**c. Les remises**

Ces mentions marginales permettent d'évaluer le niveau des remises consenties (et de fait acceptées…) par le seigneur.

**Tableau 11. Les remises consenties**

| type de mention complémentaire | nb transactions |
|---|---|
| **aucune mention complémentaire** | **143** |
| **« du »** | **27** |
| **« payé…», « reçu… », « quite »** | **78** |
| *différence (somme payée - somme due) :* | |
| *0* | *47* |
| *plus de 0 et moins de 60 d* | *20* |
| *de 60 à moins de 120 d* | *8* |
| *120 d et plus* | *3* |
| **TOTAL** | **248** |

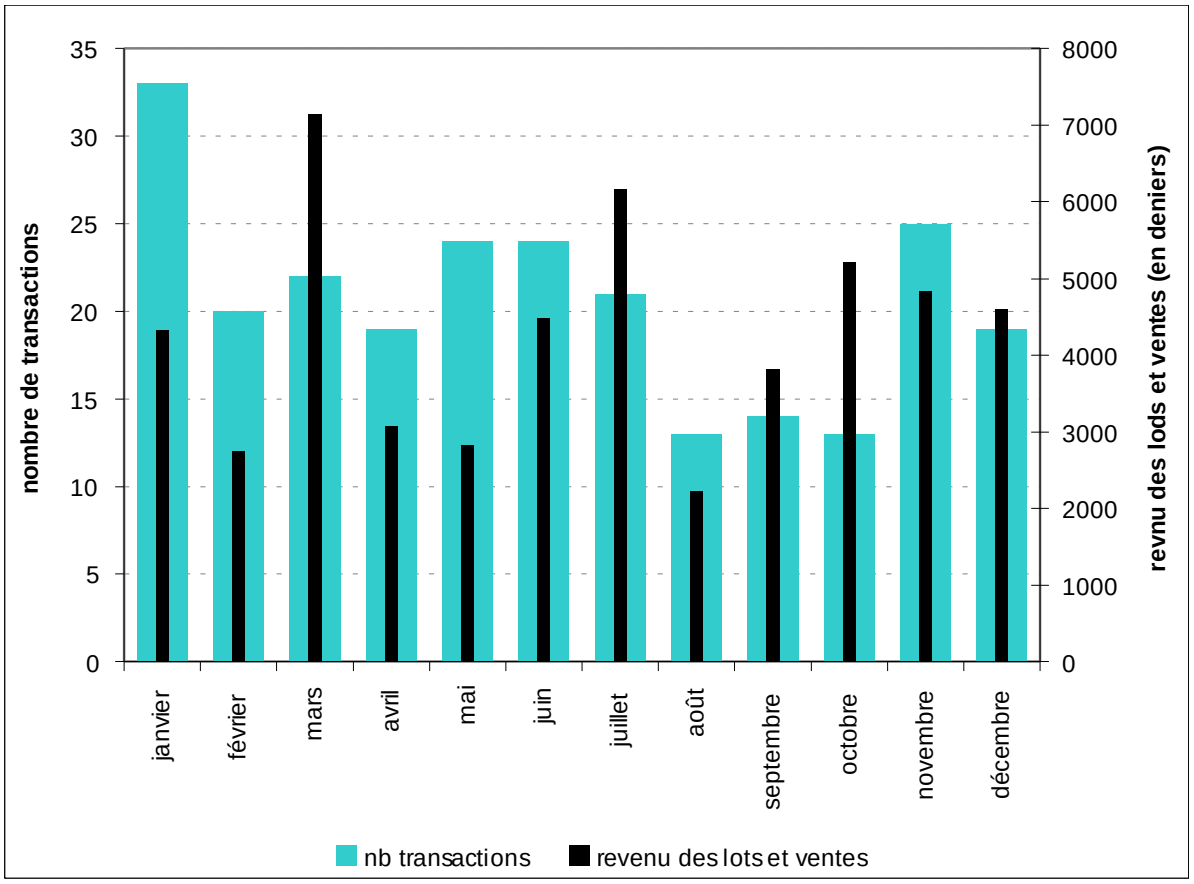
Les différences les plus importantes (120 deniers et plus) concernent des transactions liées à des achats de grosses propriétés (avec maison, masure, terres, vignes, etc.).

Le montant global de ces remises reste limité. En cantonnant l'analyse aux 78 déclarations pour lesquelles on dispose d'une mention signalant explicitement le paiement partiel ou total de la somme réclamée, le manque à gagner (ou la remise consentie…) est de 2194 deniers pour un produit théorique de ces *lods et ventes* de 21 167 deniers, soit une remise de 10,4%. Mais la concentration est marquée puisque les trois déclarations qui correspondent aux remises les plus importantes représentent plus de la moitié du manque à gagner total (1212 deniers, soit 55,2% de la remise totale acceptée par l'autorité).

**d. Le calendrier**

Le calendrier mensuel des déclarations ne montre de différences significatives (et interprétables) entre les différents mois de l'année ni pour le nombre de transactions consignées dans la documentation, ni pour le produit des lods et ventes correspondant.

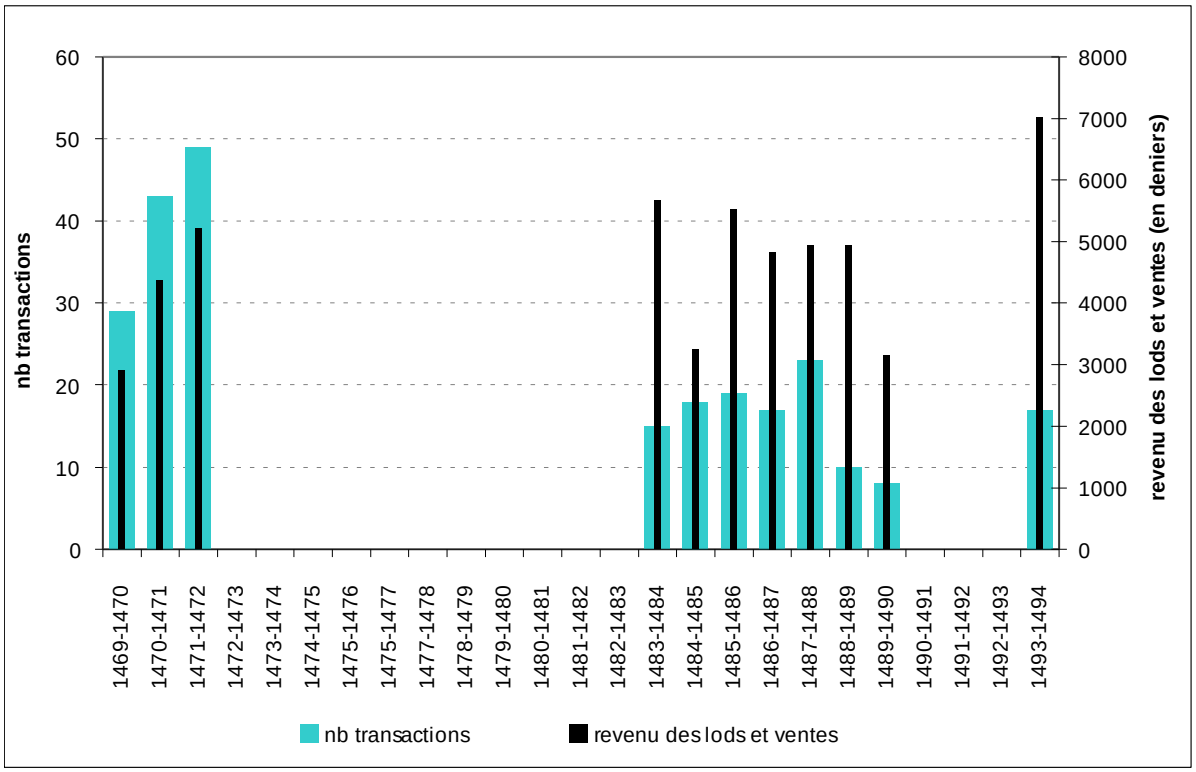
**Figure 6. Calendrier mensuel des transactions et revenu des lods et ventes**




Nombre mensuel de transactions et produit des lods et ventes : cumul sur l'ensemble de la période (calculé sur les 248 déclarations distinctes recensées).

Sans surprise, les déclarations sont moins nombreuses en août, septembre et octobre, mois de fortes activités agricoles. La documentation ne permet pas de connaître la date d'encaissement de ces sommes « dues pour vente » ; mais si on suppose que le paiement est effectué le jour de la déclaration, ce sont les mois de mars et de juillet qui fournissent à Saint-Denis les recettes les plus importantes. Le produit de ces lods et vente n'est d'ailleurs pas proportionnel au nombre de transactions enregistrées. Le même constat vaut lorsque l'analyse est faite par année comptable.

**Figure 7. Revenu des lods et ventes par année comptable**




Dans la première période (1469-1472), le produit fiscal des lots et ventes augmente avec le nombre de transactions enregistrées. Dans les deux périodes suivantes (1483-1490 et 1493-1494), alors que le revenu annuel global évolue peu (il reste de surcroît relativement stable par rapport à la période 1), le revenu moyen par déclaration progresse quant à lui nettement (le rapport entre le revenu global des lods et ventes et le nombre de transaction est très supérieur à ce qu'il était dans la période 1). L'analyse du revenu moyen par déclaration entre 1469 et 1494 montre que le marché foncier de la châtellenie de Toury connaît durant cette période des évolutions importantes, apparemment nettement profitables aux revenus seigneuriaux. L'essor du revenu des lods et ventes de la châtellenie de Toury témoigneraient-ils d'une flambée des prix de la terre à Toury dans les dernières décennies du XV$^{e}$ siècle ? En réalité, plusieurs phénomènes se conjuguent pour expliquer cette situation.

**e. Le prix de la terre**

Pour analyser l'éventuelle évolution du marché de la terre, seules les transactions correspondant à des achats de terre (sans autres éléments identifiables) sont ici retenues.

**Tableau 12. Les achats de pièces de terre**

| année | achats de terre | % des transactions | superficie moy. (en perches) | prix achat moy. (en deniers) | prix moy. terre (deniers/perche) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1469-1470 | 20 | 69,0% | 14,5 | 511,2 | 88,5 |
| 1470-1471 | 23 | 53,5% | 15,8 | 640,2 | 129,5 |
| 1471-1472 | 20 | 40,8% | 5,9 | 508,2 | 218,8 |
| 1483-1484 | 1 | 6,7% | 4,5 | 1152,0 | 256,0 |
| 1484-1485 | 10 | 55,6% | 21,3 | 1440,0 | 157,3 |
| 1485-1486 | 1 | 3,6% | 3,0 | 504,0 | 168,0 |
| 1486-1487 | 6 | 75,0% | 55,8 | 2624,0 | 50,0 |
| 1487-1488 | 8 | 34,8% | 21,6 | 2520,0 | 155,2 |
| 1488-1489 | 4 | 40,0% | 34,3 | 1152,0 | 141,3 |
| 1489-1490 | 1 | 12,5% | 15,0 | 960,0 | 64,0 |
| 1493-1494 | 5 | 29,4% | 18,1 | 1747,2 | 220,3 |
| TOTAL | 99 | 39,9% | 17,7 | 1024,0 | 144,6 |

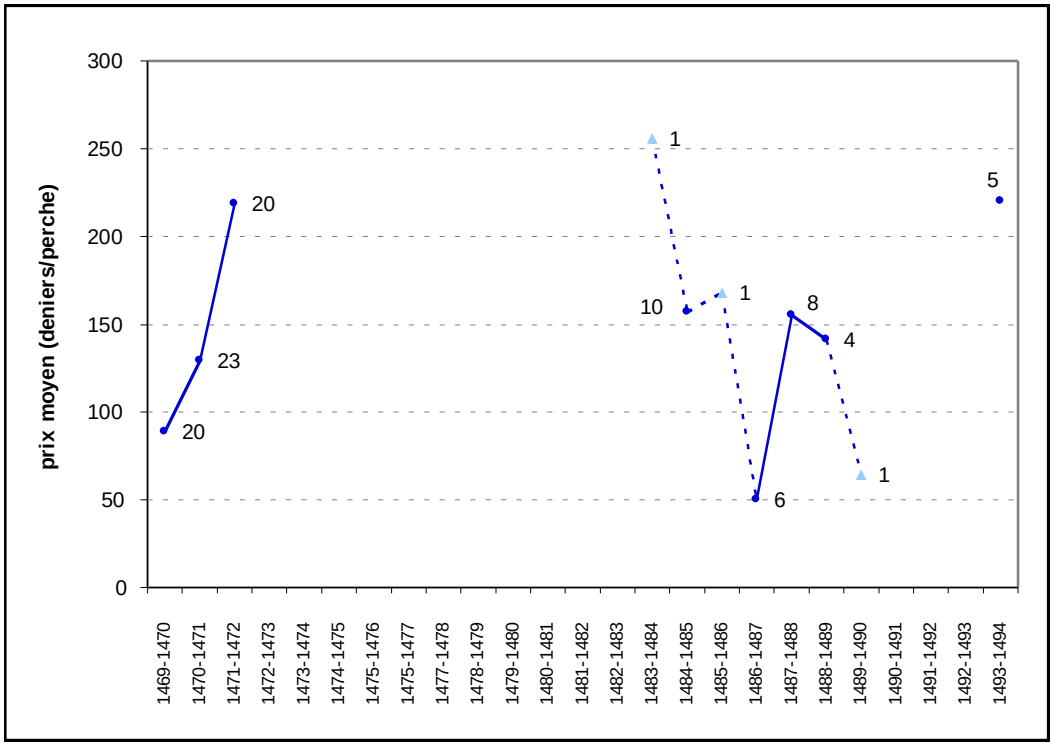
Le fait le plus marquant est la diminution après 1480 du nombre de transactions ne concernant que des pièces de terre [20]. Le poids de ce type d'achat dans l'ensemble des déclarations est fort dans la première période (il décroît toutefois de 70% à 40%), beaucoup plus limité dans la deuxième (où il fluctue entre 4 et 75%, avec des effectifs bruts nettement plus faibles que dans la période précédente). Mais les superficies acquises (surface moyenne par transaction) sont plus faibles au début des années 1470, de sorte que le prix d'acquisition (coût moyen par opération) augmente dans les deux dernières périodes.

Le prix moyen d'une perche de terre s'établit autour de 150 deniers, avec des fluctuations annuelles importantes, ici très certainement amplifiées par la relative faiblesse numérique du corpus.

Pour l'année 1483-1484, une seule des quinze transactions recensées concerne un achat de terre (12 concernent des achats ou des prises à rente de maison ou de maison et appartenances avec verger, jardin et pièces de terre, 2 sont qualifiées de « retour d'échange »).

[20] De manière générale (cf. *supra* figure 4), le nombre de transactions (tous types confondus) enregistrées par année comptable est plus important dans la première période.

**Figure 8. Le prix de la terre**




Les valeurs indiquées (pour chaque point) correspondent au nombre de transactions (achat de terre sans autre élément) prises en compte.

La tension sur le marché de la terre semble importante au début des années 1470 avec une flambée des prix assez clairement identifiable. Le prix d'une perche de terre passe de moins de 100 à plus de 200 deniers. La situation est malheureusement moins claire dans les deux périodes suivantes. On dispose de trop peu de transactions pour envisager une analyse solide des évolutions économiques à partir de 1483 ; on ne sait rien, de surcroît, des dix années qui séparent la période 1 de la période 2. Il est possible que la tension soit moins forte et que les prix soient stabilisés, mais l'analyse reste ici fragile.
S'il n'est pas possible en l'état de mettre en évidence une évolution durable du prix de la terre, il est possible en revanche de montrer que les acquisitions changent de nature et que ce changement est une clé de lecture essentielle de cette documentation.

**f. Les biens acquis**

Une typologie des acquisitions peut être établie, qui distingue les achats de terre (à l'exclusion de tout autre élément) (TERRE), les achats de bâtiment (maison, masure, grange) (BATI), les achats de vigne, de verger ou de jardin (VVJ), ceux, composites, qui intègrent (dans une même déclaration) achats de terre et de vigne et/ou de verger et/ou de jardin (VVJ+), ceux qui intègrent achats de propriétés complètes (bâtiment avec dépendance, terre, vigne, verger, jardin, etc.) (BATI +), et ceux d'un autre type (héritage sans autre précision, rente, etc.) (AUTRE).
Ces divers types de transactions se distribuent de manière différentielle dans le temps.

**Tableau 13. Les acquisitions par type**

| année | TERRE | BATI | VVJ | TERRE+ | BATI+ | AUTRE | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1469-1470 | 21 | 1 | 1 | | 4 | 2 | 29 |
| 1470-1471 | 23 | 1 | 7 | 4 | 5 | 3 | 43 |
| 1471-1472 | 21 | 3 | 8 | 2 | 11 | 4 | 49 |
| 1483-1484 | 1 | 3 | | | 9 | 2 | 15 |
| 1484-1485 | 10 | 1 | | | 1 | 6 | 18 |
| 1485-1486 | 1 | 7 | 2 | | 6 | 3 | 19 |
| 1486-1487 | 6 | | 6 | | 4 | 1 | 17 |
| 1487-1488 | 9 | 2 | 5 | | 6 | 1 | 23 |
| 1488-1489 | 4 | 1 | 1 | | 2 | 2 | 10 |
| 1489-1490 | 1 | | 3 | | 2 | 2 | 8 |
| 1493-1494 | 5 | | 1 | 2 | 6 | 3 | 17 |
| TOTAL | 102 | 19 | 34 | 8 | 56 | 29 | 248 |

Alors que le nombre global de transactions diminue fortement entre le début et la fin de la période, les achats de maison et de biens composites intégrant bâtiment et terre voient leur poids relatif augmenter au détriment de celui des achats de terre.
Le calcul du revenu seigneurial moyen par transaction montre des évolutions souvent difficiles à analyser.

**Tableau 14. Le revenu seigneurial moyen par type d'acquisition (en deniers)**

| année | TERRE | BATI | VVJ | TERRE+ | BATI+ | AUTRE | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1469-1470 | 43,24 | 644,00 | 256,00 | | 155,00 | 232,00 | 99,72 |
| 1470-1471 | 53,30 | 344,00 | 73,71 | 68,00 | 145,00 | 429,67 | 101,67 |
| 1471-1472 | 43,95 | 210,67 | 73,38 | 192,00 | 179,09 | 238,33 | 108,56 |
| 1483-1484 | 96,00 | 405,33 | | | 460,89 | 104,00 | 377,87 |
| 1484-1485 | 117,80 | 312,00 | | | 636,00 | 185,33 | 179,89 |
| 1485-1486 | 42,00 | 330,29 | 52,00 | | 440,67 | 143,33 | 291,16 |
| 1486-1487 | 218,67 | | 96,00 | | 671,00 | 256,00 | 284,00 |
| 1487-1488 | 204,44 | 456,00 | 90,00 | | 334,20 | 160,00 | 235,38 |
| 1488-1489 | 96,00 | 208,00 | 96,00 | | 1808,00 | 320,00 | 494,40 |
| 1489-1490 | 80,00 | | 156,00 | | 624,00 | 670,00 | 392,00 |
| 1493-1494 | 144,80 | | 128,00 | 128,00 | 888,67 | 190,67 | 412,47 |
| TOTAL | 85,42 | 346,32 | 93,67 | 114,00 | 459,89 | 256,64 | 211,33 |

Si les achats de terre sont les plus nombreux, ils sont aussi les moins rentables (par opération) pour Saint-Denis. Les achats de vigne, verger ou jardin le sont à peine plus.
Ce sont les transactions qui portent sur des bâtiments ou des propriétés entières qui sont les plus fortement taxées (ce sont aussi, naturellement, celles qui génèrent les dépenses les plus lourdes pour les acheteurs). Alors qu'on ne recense que 75 transactions de ce type (soit 30%), leur poids dans le revenu total de ces taxes « dues pour vente » est de 62%[21].
Les quelques grosses « propriétés » acquises à partir de 1483 par de riches habitants de la prévôté permettent d'expliquer cette augmentation significative du revenu seigneurial moyen par transaction.

[21] Le revenu cumulé de ces taxes sur l'ensemble de la période est de 51 776 deniers toutes transactions confondus et de 31874 deniers pour les transactions portant sur des batiments avec ou sans dépendances et autres pièces de terre.

## Conclusion

Les listes d'ensaisinement de la prévôté de Toury établies entre 1469 et 1494 témoignent des processus sociaux et économiques complexes qui régissent le marché de la terre. La conjugaison de ces paramètres socio-économiques débouche sur des mouvements du marché parfois difficiles à interpréter, avec des conséquences en apparence paradoxales : les revenus seigneuriaux des lods et ventes se maintiennent, alors que les prix du marché ne connaissent pas l'inflation à laquelle on pourrait s'attendre. De même, il faut souligner que l'administration seigneuriale, quoique très rigoureuse, sait faire preuve de souplesse à l'occasion, concédant des « rabais » à certains ; les motivations de cette générosité apparente nous échappent totalement.

Comment caractériser le marché de la terre de la prévôté de Toury dans cette fin du XV^e^ siècle ? Le nombre de transactions passées n'incite guère à parler de dynamisme. Pourtant, l'évolution de la nature des transactions, parcellaires entre 1469 et 1472, volontiers massives dans les années 1480/1490, tend à montrer que ce marché de la terre change d'orientation. Ne trouverait-on pas ici un indice des débuts de la constitution des grosses fermes, point d'ancrage du capitalisme agricole beauceron, dont Jean-Marie Constant a montré le développement dans cette même prévôté de Toury entre 1543 et 1696 ? L'hypothèse mérite d'être posée, et la question approfondie. Un tel travail nécessite une enquête prosopographique approfondie des acteurs de ce marché foncier : qui sont les vendeurs ? Qui sont les acheteurs ? Le croisement des données des listes d'ensaisinement avec les censiers de 1382, 1446, 1469, 1470 et 1471 et d'autres pièces administratives présentes dans le dossier tourysien permettra d'apporter un éclairage sur cette question.