

# La structure agraire au Canada : Le cas de l'Île Jésus au XVIIIe siècle

Sylvie Dépatie

Volume 21, Number 1, 1986

Winnipeg 1986

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/030947ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/030947ar>

[See table of contents](#)

## Publisher(s)

The Canadian Historical Association/La Société historique du Canada

## ISSN

0068-8878 (print)

1712-9109 (digital)

[Explore this journal](#)

## Cite this article

Dépatie, S. (1986). La structure agraire au Canada : Le cas de l'Île Jésus au XVIIIe siècle. *Historical Papers / Communications historiques*, 21(1), 56–85.  
<https://doi.org/10.7202/030947ar>

## Article abstract

Because land was freely available in New France, historians have all too quickly concluded that during the seventeenth and eighteenth centuries the ownership of land did not constitute a major social preoccupation. Even if, at a glance, land was initially distributed rather equally, however, this situation may not have been maintained over the longer term; greater inequalities in ownership may have evolved over time. Thus the issue of land ownership deserves more attention than it has been given. This paper proposes a three-part examination of this problem: a critical survey of the available documentary resources, a review of possible methods to deal with these sources, and finally a case study of a single seigneurie, Ile Jésus. This study shows that, during the eighteenth century, land ownership by the peasants remained the norm and, in spite of a tendency towards the breaking up of estates, land ownership was still fairly equal. An examination of individual estates reveals, however, that a hierarchy existed among land owners in spite of this apparent uniformity. Some farmed several acres of productive land, while others had only a few acres of cleared land. Even if land ownership was open to all, access to *productive* land only came with work and investment in equipment. Yet all peasants clearly did not have the same productive capacity. The study concludes that, during a period of colonization, free access to land did not necessarily imply an economically homogeneous peasantry.

# La structure agraire au Canada: Le cas de l'Île Jésus au XVIII<sup>e</sup> siècle

SYLVIE DÉPATIE

## Résumé

*En raison du libre accès à la terre qui caractérise la Nouvelle-France, l'historiographie a hâtivement conclu qu'aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, la terre ne constituait pas un enjeu social majeur. Or, s'il semble vrai que le sol a été distribué de façon plutôt égalitaire, rien ne prouve qu'à moyen terme, la situation n'ait pu évoluer vers une répartition foncière moins uniforme. La question de la propriété foncière mérite donc plus d'attention qu'elle n'en a reçue jusqu'à maintenant. Ce texte propose d'abord une critique des sources disponibles pour étudier ce problème et un exposé de la méthode à suivre pour en tirer partie. Il présente ensuite les résultats d'une étude de cas réalisée dans la seigneurie de l'Île-Jésus. Cette enquête montre que, tout au long du XVIII<sup>e</sup> siècle, la propriété paysanne conserve sa prépondérance et que, malgré une tendance au morcellement, le sol se répartit de façon plutôt égalitaire. Cependant, l'examen de la mise en valeur des propriétés révèle qu'au delà de cette apparente uniformité, il existe une hiérarchie entre les propriétaires. Certains exploitent plusieurs dizaines d'arpents productifs alors que d'autres ne disposent que de quelques arpents défrichés. Si l'accès à la terre est libre, l'accès à la terre productive ne s'obtient qu'à force de travail et d'investissements. Or, tous les paysans n'ont pas la même capacité productive. L'étude conclut donc qu'en période de colonisation, le libre accès à la terre n'implique pas nécessairement l'homogénéité de la paysannerie.*



*Because land was freely available in New France, historians have all too quickly concluded that during the seventeenth and eighteenth centuries the ownership of land did not constitute a major social preoccupation. Even if, at a glance, land was initially distributed rather equally, however, this situation may not have been maintained over the longer term; greater inequalities in ownership may have evolved over time. Thus the issue of land ownership deserves more attention than it has been given. This paper proposes a three-part examination of this problem: a critical survey of the available documentary resources, a review of possible methods to deal with these sources, and finally a case study of a single seigneurie, Ile Jésus. This study shows that, during the eighteenth century, land ownership by the peasants remained the norm and, in spite of a tendency towards the breaking up of estates, land ownership was still fairly equal. An examination of individual estates*

---

Je remercie Louise Dechêne et Louis Michel qui ont accepté de commenter une première version de ce texte.

*reveals, however, that a hierarchy existed among land owners in spite of this apparent uniformity. Some farmed several acres of productive land, while others had only a few acres of cleared land. Even if land ownership was open to all, access to productive land only came with work and investment in equipment. Yet all peasants clearly did not have the same productive capacity. The study concludes that, during a period of colonization, free access to land did not necessarily imply an economically homogeneous peasantry.*

## INTRODUCTION

Dans les sociétés rurales pré-industrielles, la terre constitue la principale richesse. La propriété foncière y est d'une telle importance que l'histoire rurale a souvent utilisé la répartition du sol comme moyen privilégié pour appréhender la hiérarchie sociale dans les campagnes<sup>1</sup>. Au Canada, cependant, les études portant sur la structure agraire des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles sont encore rares. Cela s'explique sans doute par la nature des sources disponibles<sup>2</sup> mais, également, par la spécificité du milieu colonial. Le libre accès à la terre qui caractérise la colonie a, en effet, grandement contribué à obscurcir la question de la propriété foncière. Sans s'interroger sur la portée réelle de ce facteur, plusieurs auteurs ont fait du libre accès à la terre la base de toute leur interprétation de la Nouvelle-France. Certains en ont conclu non seulement à l'homogénéité de la paysannerie mais, également, à l'égalitarisme au sein de la société toute entière<sup>3</sup>.

Ces interprétations globales sont pourtant bien hâtives. En effet, s'il est établi qu'à l'échelle du pays, la taille des tenures a été assez uniforme et que le sol a été distribué de façon plutôt égalitaire dans plusieurs seigneuries<sup>4</sup>, il faut savoir ce qu'il

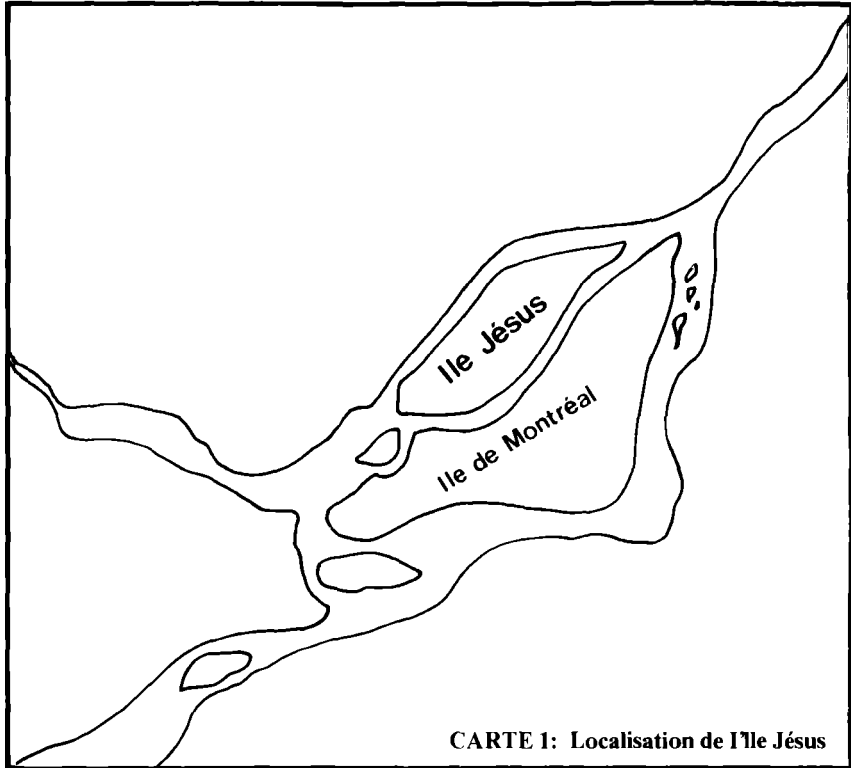
- 
1. L'histoire rurale française en est un bon exemple. Depuis les travaux de Georges Lefebvre (*Les paysans du Nord pendant la Révolution française* [Lille: 1924]), toutes les grandes monographies régionales ont apporté une attention particulière à cette question.
  2. En l'absence de sources fiscales qui permettent de classer les propriétés d'après leur valeur, nous devons utiliser des documents tels le recensement de 1765, les aveux et dénombrements et les terriers. Or, ces sources limitent l'analyse à la superficie et, comme nous le verrons plus loin, ce critère ne traduit pas nécessairement les écarts réels entre les exploitants.
  3. Pour des exemples de ces interprétations fortement teintées de frontérisme: Sigmund Diamond, "Le Canada-français au XVII<sup>e</sup> siècle: une société préfabriquée," *Annales ESC*, 16 (mars-avril 1961), pp. 317-354; Denis Monière, "L'utilité du concept de mode de production des petits producteurs pour l'historiographie de la Nouvelle-France", *RHAF*, 29 (mars 1976), pp. 483-502.
  4. R.C. Harris, *The Seigneurial System in Early Canada*, (Madison et Québec: University of Wisconsin Press, Presses de l'Université Laval, 1968), pp. 117-119; Louise Dechêne, *Habitants et marchands de Montréal au XVII<sup>e</sup> siècle*, (Paris et Montréal: Plon, 1974), p. 265; Christian Dessureault, *La seigneurie du Lac-des-Deux-Montagnes, (1780-1825)*, (mémoire de maîtrise, Université de Montréal, 1979), pp. 115-143.

advient par la suite de ces concessions originales. Rien ne prouve qu'à partir de concessions relativement égales, la situation n'ait pu éventuellement évoluer vers une répartition foncière moins uniforme. Des monographies récentes semblent cependant indiquer que, à moyen terme, la propriété paysanne conserve sa prépondérance et que les écarts entre les superficies possédées ne sont pas très marqués<sup>5</sup>. Mais, tout ceci exige d'être approfondi et solidement démontré. Pour bien cerner la répartition du sol, il faut, pour commencer, faire la distinction entre tenure et propriété. En effet, la tenure, unité cadastrale recensée dans les aveux et les terriers, ne correspond pas toujours à la propriété, somme des avoirs fonciers possédés par un individu. Puisqu'une propriété peut être constituée de plusieurs tenures, la faiblesse des écarts de superficie entre les tenures ne signifie pas nécessairement l'égalitarisme foncier<sup>6</sup>. Une fois cette distinction faite entre tenure et propriété, il sera possible d'étudier la répartition du sol en termes de superficie et de cerner la structure des propriétés. Par ailleurs, il faut s'interroger sur la signification réelle du libre accès à la terre. Jusqu'ici, pour la Nouvelle-France, seule Louise Dechêne a montré la relativité de ce facteur en soulignant que les censives en bois debout concédées aux paysans n'ont aucune valeur vénale et que, pendant le processus de colonisation initial, "seul le travail est source de valeur"<sup>7</sup>.

En tenant compte de ces fils conducteurs, l'étude qui suit tente de faire la lumière sur quelques aspects de la question foncière. Elle se présente d'abord comme une critique des sources dont nous disposons pour aborder ce problème et un exposé de la méthode qu'il faut suivre pour en tirer parti. Dans un second temps, nous présentons les résultats d'une étude de cas réalisée dans une seigneurie de la région montréalaise. Enfin, nous analysons la portée réelle du libre accès à la terre, en tenant compte des contraintes juridiques et matérielles rencontrées par le propriétaire foncier de l'époque.

Le territoire étudié est l'île Jésus située au nord de l'île de Montréal (carte 1). D'une superficie de plus de 70,000 arpents, elle forme, avec quelques îlots situés

- 
5. Louise Dechêne, *Habitants et marchands*, pp. 278-279; Allan Greer, *Peasant, Lord and Merchant, Rural Society in Three Quebec Parishes (1740-1840)*, (Toronto: University of Toronto Press, 1985), pp. 20-21.
  6. Pour bien comprendre ce fait, il faut que les termes utilisés pour le décrire soient clairement définis. Dans cette étude, le mot "propriété" signifie l'ensemble des avoirs fonciers d'un individu. Le mot "concession" désigne la parcelle de terre faisant l'objet d'un contrat de concession; les mots "tenure", "censive" et "roture" sont synonymes et désignent une unité cadastrale servant d'unité de perception des redevances seigneuriales. Généralement, au moment de l'acensement, concession et tenure correspondent mais, éventuellement, suite à une réfection de terrier, la tenure peut ne plus être conforme à la concession originale. Sur la question des terriers, voir Sylvie Dépatie, *L'administration de la seigneurie de l'île-Jésus*, (mémoire de maîtrise, Université de Montréal, 1979), pp. 149-151.
  7. Louise Dechêne, *Habitants et marchands*, p. 246.



CARTE 1: Localisation de l'île Jésus

dans la rivière des Prairies et celle des Mille-Iles, la seigneurie de l'île-Jésus. Il s'agit d'un des terroirs agricoles les plus favorisés du Québec tant au point de vue climatique qu'au point de vue de la qualité des sols<sup>8</sup>.

Malgré ces conditions naturelles favorables et une date de concession hâtive (1636), le peuplement de la seigneurie ne commence qu'en 1680, date à laquelle le Séminaire de Québec en devient propriétaire. La distribution du sol en censives, amorcée cette année-là, s'accélère à partir de 1700. Toutefois, elle ne sera complétée qu'en 1791. L'enquête porte donc sur un territoire peu uniforme où des terres nouvellement concédées viennent sans cesse s'ajouter à des tenures exploitées depuis plusieurs années.

8. P. Lajoie et R. Baril, *Les sols de l'île de Montréal, de l'île Jésus et de l'île Bizard* (Ottawa: Ministère de l'agriculture, 1956).

## LES SOURCES

Nous avons exploité quatre sources d'origine seigneuriale: les aveux et dénombremments de 1732 et de 1781, une carte datée de 1749 et une liste de propriétaires dressée en 1765<sup>9</sup>.

L'aveu de 1732 est une liste de censives dressée par côte et spécifiant pour chacune le nom du propriétaire, la superficie, le nombre d'arpents en labour et en prairie, l'état des constructions et le taux de redevances. Daté du 1<sup>er</sup> juin 1732, date du dépôt officiel, le document a cependant été dressé en octobre 1730<sup>10</sup>.

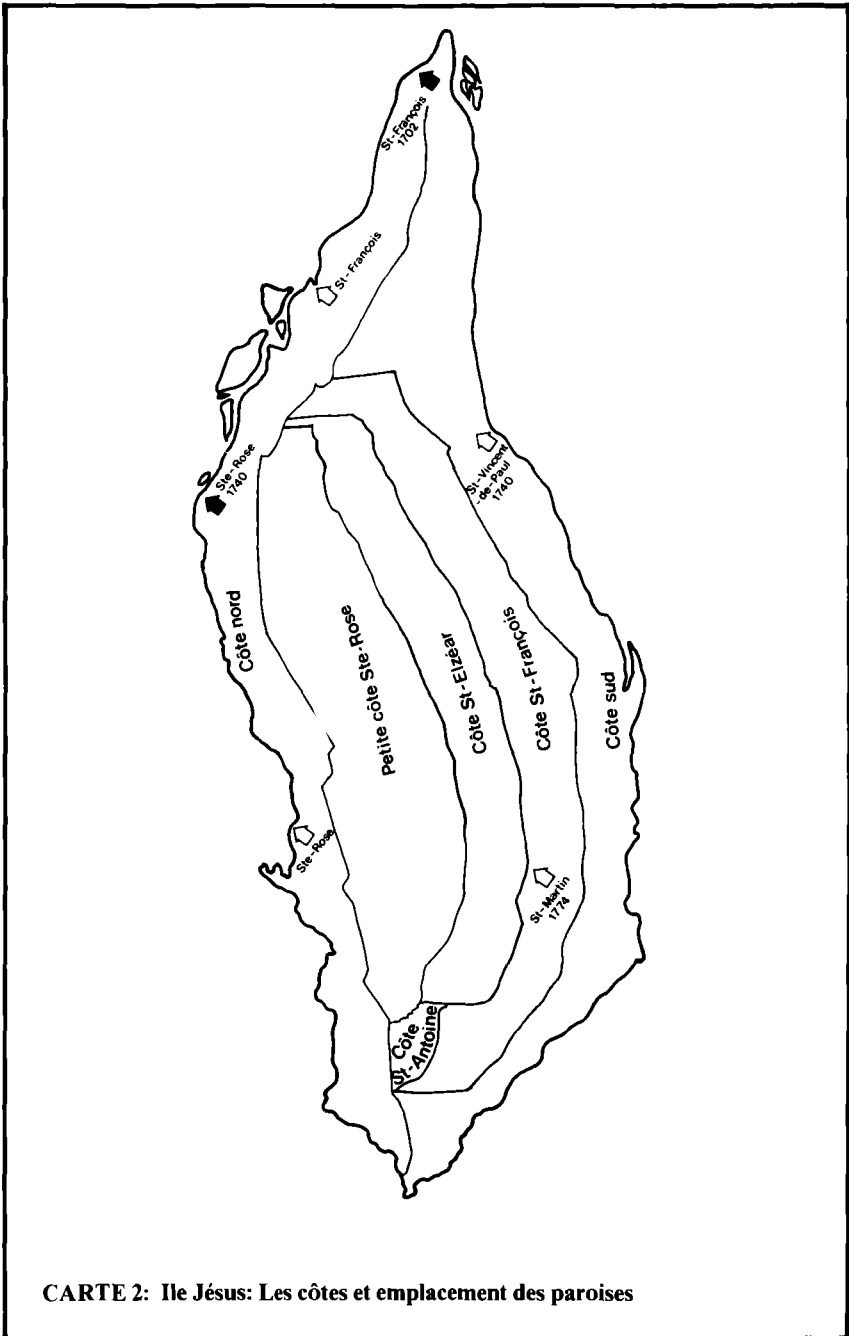
La seconde source est un plan parcellaire daté du 5 décembre 1749. Chaque censive y est numérotée et, pour chacune, apparaît le nom du propriétaire, la largeur et la profondeur de la terre.

Le troisième document est un état des terres concédées, préparé en juin 1765 par le fermier seigneurial Jean-Baptiste Anger. Après 12 ans d'affermage, le Séminaire de Québec reprenait alors la gestion directe de la seigneurie et ce document était destiné à l'informer de l'état de son fief après cette longue période de faire-valoir indirect. Il s'agit d'une liste de censives, dressée par côte et mentionnant pour chacune le nom du tenancier, la superficie et le montant des cens et rentes.

Ces trois listes de tenures ne sont pas à l'abri des critiques. A l'Île-Jésus, les terres ont été concédées sans arpentage préalable et les superficies accordées ont été indiquées en chiffres ronds. Les listes seigneuriales reprennent ces superficies pour les terres dont l'arpentage n'a pas encore été effectué. Cependant, les différences entre superficie concédée et superficie réelle ne sont jamais considérables, si bien que les données de ces sources apparaissent fort valables<sup>11</sup>.

- 
9. Archives nationales du Québec à Québec (dorénavant ANQQ), Aveux et dénombremments du régime français, cahier 1, folio 369: Aveu et dénombrement de l'Île-Jésus, 1732; Aveux et dénombremments du régime anglais, cahier 1, folios 508-54: Aveu et dénombrement de l'Île-Jésus, 1781; Archives du Séminaire de Québec (dorénavant ASQ), tiroir 211, no 8: Carte seigneuriale de l'Île-Jésus; ASQ, Seigneuries 49: Etat des terres concédées dans la seigneurie de l'île Jésus, juin 1765.
  10. Requis par une ordonnance de 1722 de dresser un aveu pour leurs fiefs, certains seigneurs tarderont à le faire. La correspondance officielle révèle que les ecclésiastiques, en particulier, ne se montrèrent pas très empressés. Jacques Mathieu et Réal Brisson, "La vallée laurentienne au XVIII<sup>e</sup> siècle: un paysage à connaître", *Cahiers de géographie du Québec*, 28 (avril-septembre 1984), p. 111.
  11. Pour une critique plus détaillée de l'aveu de 1730 et de la carte de 1749, voir Sylvie Dépatie, "La structure agraire à l'Île-Jésus dans la première moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle: résultats préliminaires et critique de sources", à paraître dans Normand Séguin et François Lebrun dir., *Sociétés villageoises et rapports villes-campagnes au Québec et dans la France de l'Ouest, XVII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles*, (Actes du colloque de Québec, 1985; Trois-Rivières: Centre de recherche/Études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières).

LA STRUCTURE AGRAIRE AU CANADA



Afin de pousser plus loin la critique de ces trois documents, nous avons reconstitué la chaîne des titres des terres de la côte sud. (carte 2) Ce territoire témoin couvre 40,71 pour cent de la superficie acensée comprise dans l'aveu de 1732; 32,86 pour cent de la superficie décrite par la carte de 1749 et 33,39 pour cent du territoire concédé en 1765<sup>12</sup>.

En comparant la situation décrite par les documents seigneuriaux et celle que présentent les actes notariés, il appert que la manière dont les trois documents ont été confectionnés amène une sous-évaluation du morcellement foncier. Ce phénomène tient à trois raisons principales. La première est la pratique d'attribuer au père, des terres appartenant à des enfants mineurs.

La seconde vient du fait que le seigneur attribue à la "veuve et héritiers un tel" des terres ayant déjà fait l'objet d'un partage successoral. Quelquefois même, on attribue la terre au second mari de la veuve. Jamais les parts successorales ne sont mentionnées. Le morcellement est également sous-évalué, quoique dans une moindre mesure, par le fait que le seigneur ne tient généralement pas compte des remembreurs de parts successorales et ce, même si le remembrement est presque entièrement complété. Ainsi deux parcelles attribuées à un même groupe "veuve et héritiers" et constituant, à première vue une seule propriété, peuvent, dans les faits, avoir été reconstituées par deux individus et former désormais deux propriétés distinctes.

Une troisième pratique seigneuriale qui entraîne une sous-estimation du morcellement est l'habitude de ne pas tenir compte des donations et d'attribuer au donateur les terres ayant fait l'objet d'une telle transaction. Or, les donations ne touchent parfois que la moitié de la propriété ou sont quelquefois faites à deux donataires distincts.

Le fait de ne pas tenir compte des donations et des remembrements de parts successorales provoque également des distorsions dans les chiffres traduisant la répartition sociale du sol puisque les donataires et les remembreurs n'appartiennent pas toujours au même groupe professionnel que les propriétaires précédents.

Ces trois lacunes, soit l'attribution au père de parcelles appartenant légalement à ses enfants, l'ignorance du morcellement suite aux partages successoraux et l'omission volontaire des donations proviennent de la nature des sources utilisées. En les rédigeant, le seigneur est plus préoccupé par le statut de payeur de rentes que par celui de propriétaire. Il attribue donc la censive à un seul individu; celui qui en acquitte les redevances et ce, même si la propriété de la censive est divisée entre plusieurs individus. Par ailleurs, avant d'inscrire un nouveau propriétaire après une transaction, le seigneur attend vraisemblablement que les droits de mutation, dits

---

12. Des exemples illustrant le résultat de cet exercice sont donnés dans Sylvie Dépatie, "La structure agraire à l'Île Jésus dans la première moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle..."



lods et ventes, soient payés et que la terre soit ensaisinée. Les remembrements de parts successorales pouvant s'étendre sur plusieurs années, il ne faut pas s'étonner de l'existence d'un certain décalage entre les listes de censitaires et les situations plus complexes révélées par les actes notariés. En conclusion, disons que ces sources seigneuriales finissent par enregistrer le morcellement foncier, s'il est permanent, mais avec un retard peuvent aller jusqu'à une quinzaine d'années.

La situation décrite par notre quatrième source, soit l'aveu de 1781, semble elle aussi différer de la réalité. Comme l'aveu de 1732, celui de 1781 se présente comme une liste de tenanciers avec, pour chacun, la largeur et la profondeur de son bien foncier, la superficie en culture, en prairie et en bois debout, le nombre de maisons et de granges possédées et le montant des cens et rentes. Par ailleurs, chaque page de l'aveu comprend une récapitulation chiffrée.

Un examen attentif montre que ce document doit être utilisé avec une grande prudence. Dès la deuxième page, les totaux récapitulatifs sont erronés en raison d'une omission et, par la suite, les erreurs de calcul sont nombreuses. En examinant chaque cas, nous avons refait les calculs. Les corrections apportées augmentent le nombre d'arpents possédés, de 1075.5 arpents; celui des arpents en labour, de 64; celui des arpents en prairie, de 22.5 et celui des arpents en bois debout, de 988.75 arpents.

Ces nombreuses anomalies identifiées lors de l'analyse de l'aveu posent le problème des méthodes de sa rédaction et surtout de sa signification. Que représente ce document? Une liste de tenures avec le nom de leurs propriétaires ou une liste de propriétés regroupant sous le nom des propriétaires l'ensemble de leurs avoirs fonciers? Il est bien difficile de trancher à partir de ce seul document. En effet, contrairement aux trois autres sources, l'aveu de 1781 ne suit pas un ordre géographique; il présente le nom des censitaires sans localiser leurs censives et la logique ayant présidé à sa confection est loin d'être évidente. La répétition de certains noms, assortis d'une superficie correspondant à peu près à celle des censives originales, incite à penser qu'il s'agit d'une liste de tenures. Par contre, cette répétition pourrait simplement refléter la présence d'homonymes, situation rencontrée lors des bilans précédents. De plus, certaines entrées font état de terres de 600 arpents ayant 15 arpents de large et 40 de profondeur. Il semble peu probable qu'un individu ait réussi à se constituer une telle propriété d'un seul tenant à partir de concessions ne dépassant jamais 4 arpents de largeur.

Un document retrouvé dans les archives seigneuriales et intitulé "Déclaration des habitants de l'Île Jésus 1781" fait la lumière sur la nature de l'aveu<sup>13</sup>. Il s'agit d'une liste de censitaires qui sert sans doute de document préparatoire. Elle couvre 80 pour cent de la superficie recensée dans l'aveu. A chaque nom mentionné, correspond une ou plusieurs entrées précisant un numéro de censive, le nom de la

---

13. ASQ, Seigneuries 54: Déclaration des habitants de l'île Jésus, 1781.

côte, la largeur et la profondeur et le mode d'acquisition. Or, en additionnant la superficie des censives énumérées sous le nom d'un même individu, on obtient une superficie globale approchant ou égalant la superficie attribuée à celui-ci dans l'aveu<sup>14</sup>. Il semble donc que les entrées de l'aveu concernent l'ensemble des terres possédées par une personne dans la seigneurie. Si les superficies ne correspondent pas toujours exactement, c'est que le rédacteur de l'aveu a choisi des largeurs et des profondeurs dont la multiplication approchait la superficie totale détenue par l'individu, sans s'embarasser de fractions autres que un quart et une demie. Les écarts de superficie se rencontrent donc surtout pour les propriétés à parcelles multiples ou pour les propriétés d'un seul tenant comportant des fractions d'arpent. La superficie des propriétés ne comportant pas de fraction est généralement la même dans les deux documents.

La confrontation de l'aveu avec cette déclaration des habitants amène donc à conclure que l'aveu de 1781 est une liste de propriétaires et que les superficies qu'on leur attribue représentent l'ensemble de leurs avoirs fonciers dans la seigneurie. Cependant, le rédacteur de l'aveu a quelquefois oublié d'inscrire une des parcelles constitutives d'une propriété. Dans ce cas, plutôt que de corriger ses inscriptions, il a rajouté la parcelle oubliée plus loin dans l'aveu, en répétant le nom du propriétaire et en lui affectant un nouveau numéro<sup>15</sup>.

Afin de rectifier les erreurs résultant des omissions du rédacteur, l'idéal aurait été d'utiliser les actes notariés, comme nous l'avons fait pour les bilans précédents. Mais notre dépouillement des greffes des notaires s'arrête à 1775. Les répétitions de noms pouvant être dues autant à la présence d'homonymes qu'aux omissions du rédacteur, nous avons donc choisi d'utiliser le document tel quel. Retenons cependant que les données ainsi obtenues sur-estiment un peu le morcellement. Dernière remarque: comme dans le cas des documents précédents, l'aveu de 1781 néglige le morcellement temporaire résultant de partages successoraux.

## LA MÉTHODE

Afin de tirer des trois premiers documents un état de la répartition de la propriété, il a fallu regrouper les censives par propriétaire. Travail assez délicat compte tenu de la présence d'un bon nombre d'homonymes. Les actes notariés permettant d'identifier la terre et de distinguer les propriétaires d'après le nom de leur épouse

---

14. Ainsi, l'aveu accordé à Pierre Labrèche une terre de 10.5 arpents de largeur sur 21 de profondeur, soit 220.5 arpents. Quant à la déclaration, elle précise que Labrèche possède le no 10 sud de 55 arpents, le no 12 sud de 46 arpents, le 16 nord de 60 arpents et le 34 de la côte Saint-François de 55 arpents. L'addition des superficies de ces tenures se monte à 216 arpents, ce qui n'est pas loin des 220.5 arpents attribués à Labrèche dans l'aveu.

15. Par exemple, la déclaration de 1781 indique que Paul Corbeil possède les nos 20 et 21 sud ainsi que le 4 de la côte Saint-François alors que ces terres sont inscrites en deux fois à l'aveu au nos 507 et 546.

ont permis de solutionner un grand nombre de cas. Ceux pour lesquels il a été impossible de trancher s'il s'agissait d'homonymes ou d'un même individu ont été classés selon la proportion ressortant des cas connus.

Ce sont également les actes notariés qui ont fourni les renseignements concernant la profession et le lieu de résidence des propriétaires. Seules les données tirées d'actes reliés à la terre ont été retenues. Ce procédé n'est cependant pas parfait. Si les seuls renseignements disponibles proviennent de l'acte d'achat de la terre, il se peut qu'ils soient devenus inexacts au moment de nos bilans. Ainsi, un journalier horsain achetant une terre à l'île Jésus en 1747 et s'y installant devrait plutôt être considéré comme un habitant résident en 1749. Quelquefois, le statut de journalier et d'horsain a pu être confirmé de façon directe (revente de la terre) ou indirecte (réunion de la terre faute d'occupation). Mais ce ne fut pas toujours le cas. Par exemple, en 1749, dans 24 cas, nous avons dû nous contenter des seuls renseignements fournis par l'acte d'acquisition; le nombre des journaliers et des horsains en est certainement légèrement gonflé. Dernière précision méthodologique: nous avons attribué aux "veuves et héritiers" l'occupation et le lieu de résidence du défunt.

Avant d'examiner les résultats ainsi obtenus, certaines définitions sont nécessaires. Le terme "propriété" signifie l'ensemble des terres possédées par un individu. Nous utilisons le terme "parcelle" pour désigner une terre d'un seul tenant et appartenant à un seul propriétaire, quelque soit la grandeur de celle-ci. L'indice de parcellement est celui défini par André Plaisse dans son étude sur la campagne de Neubourg<sup>16</sup>:

$$\text{indice de parcellement} = \frac{\text{nombre de parcelles}}{\text{nombre de propriétés}}$$

Enfin, précisons que seules les terres expressément réservées par le seigneur à son usage ont été comptées comme propriété seigneuriale et ce, même si le domaine recouvre théoriquement à la fois les terres non concédées et les réserves seigneuriales. En effet, au XVIII<sup>e</sup> siècle, la distinction entre domaine réservé et domaine non concédé est claire dans l'esprit des seigneurs et nous l'avons respectée.

### LA RÉPARTITION SOCIALE DU SOL

Qui possède le sol de l'île Jésus au XVIII<sup>e</sup> siècle? La réponse à cette question ne peut être donnée que pour les trois premiers bilans, l'identification des propriétaires par les actes notariés n'ayant pas été effectuée pour 1781.

---

16. André Plaisse, *L'évolution de la structure agraire de la campagne de Neubourg*, (Paris: Mouton, 1964).

Le tableau I montre que, tout au long de la période étudiée, la propriété paysanne est largement majoritaire. A chacun des trois bilans, habitants et journaliers réunis dominant de loin le groupe des propriétaires et contrôlent environ 80 pour cent du sol<sup>17</sup>. Cependant, la plupart des non-paysans (artisans, marchands, clergé, officiers civils et militaires, seigneur) ont des propriétés plus grandes que la moyenne. La proportion du sol qu'ils possèdent est donc légèrement supérieure à leur importance dans le groupe des propriétaires.

Tant en 1730 qu'en 1749 et 1765, la réserve seigneuriale constitue la plus importante propriété de l'île. Cependant, dans la mesure où il était le possesseur initial du sol, le seigneur s'est montré assez modeste en se réservant des terres pour exploitation directe. En 1730, par exemple, le domaine ne couvre que 3,95 pour cent du sol recensé dans l'aveu alors que cette proportion atteint 15,21 pour cent pour l'ensemble des seigneuries ayant fourni un aveu entre 1724 et 1745<sup>18</sup>. Par ailleurs, à partir de 1749, la superficie du domaine diminue. Parallèlement à cette diminution en superficie, le domaine connaît des changements quant à sa composition. En 1730, il était formé de deux parts de terres inégales: une de 60 arpents en bois debout où était construit le moulin seigneurial et l'autre de 471 arpents qui abritait la ferme seigneuriale. En 1749, peu avant la confection de la carte, le Séminaire fractionne et vend cette ferme. A partir de ce moment et ce, jusqu'à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, le seigneur ne fera pas valoir d'exploitation agricole dans l'île. La propriété seigneuriale plus parcellisée servira de réserve de bois et d'emplacements pour les moulins du Séminaire.

Parmi le groupe des propriétaires non-paysans, les membres du clergé occupent une place négligeable. Les officiers civils et militaires ne sont guère plus nombreux mais la superficie moyenne de leurs propriétés est toujours au dessus de la moyenne. Pour se constituer de telles propriétés, certains d'entre eux ont bénéficié de l'appui des seigneurs en recevant des concessions de terre plus généreuses que celles accordées habituellement<sup>19</sup>. Cette générosité du Séminaire s'est également exercée au profit de quelques artisans. Entre 1730 et 1765, ceux-ci maintiennent leur importance relative dans le groupe des propriétaires et dans la proportion du sol

- 
17. Les journaliers sont ici traités avec les habitants parce que nous avons observé que, le plus souvent, ce sont de jeunes gens qui deviennent à plus ou moins long terme des habitants.
  18. Jacques Mathieu et Réal Brisson, "La vallée laurentienne...", p. 118. Cette comparaison est cependant un peu risquée puisque la proportion globale recouvre sans doute des seigneuries où la distribution du sol est à peine commencée, ce qui augmente la proportion du sol en domaine.
  19. Voir, par exemple, les concessions de terre accordées au juge seigneurial Jean-Baptiste Anger et à trois de ses enfants. (Archives nationales du Québec à Montréal (dorénavant ANQM), M.not. Hodiesne, 9 juillet 1760; M. not. Coron, 17 mai 1751) et celles reçues par le procureur fiscal Antoine Parant (ANQM, M.not. Coron, 18 juin 1734 et 5 juin 1751). Voir aussi les concessions accordées au locataire d'un des moulins du Séminaire, Louis Beaulieu (ANQM, M. not. Coron, 16 août 1758).

LA STRUCTURE AGRAIRE AU CANADA

**Tableau 1**  
**Répartition de la propriété selon la profession du propriétaire**

Professions	Propriétés n.a.	%	Superficie (arpents)	% de la superficie	Propriété moyenne (arpents)
		<b>1730</b>			
Habitants	95	84.07	11067.50	82.38	116.50
Journaliers	2	1.77	120.00	0.89	60.00
Artisans	5	4.42	644.50	4.80	128.90
Marchands	—	—	—	—	—
Off. Civils et Militaires	2	1.77	446.00	3.32	223.00
Clergé	1	0.88	90.00	0.67	90.00
Inconnus	7	6.19	536.00	3.99	76.57
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>99.12</b>	<b>12904.00</b>	<b>96.05</b>	<b>115.21</b>
Mouvance					
Seigneur	1	0.88	531.00	3.95	531.00
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>100.00</b>	<b>13435.00</b>	<b>100.00</b>	<b>118.89</b>
		<b>1749</b>			
Habitants	250	77.64	31749.80	79.76	126.99
Journaliers	21	6.52	1890.00	4.74	90.00
Artisans	8	2.48	1244.00	3.12	155.50
Marchands	3	0.93	362.50	0.91	120.83
Off. Civils et Militaires	5	1.55	857.00	2.15	171.50
Clergé	1	0.31	40.00	0.10	40.00
Autres	2	0.62	220.00	0.55	110.00
Inconnus	31	9.63	2765.25	6.94	89.20
<b>Total</b>	<b>321</b>	<b>99.69</b>	<b>39129.07</b>	<b>98.31</b>	<b>121.89</b>
Mouvance					
Seigneur	1	0.31	676.00	1.69	676.00
<b>Total</b>	<b>322</b>	<b>100.00</b>	<b>39805.07</b>	<b>100.00</b>	<b>123.61</b>
		<b>1765</b>			
Habitants	352	76.36	41008.11	77.62	116.50
Journaliers	11	2.39	930.00	1.76	84.55
Artisans	16	3.47	2117.57	4.01	132.35
Marchands	6	1.30	977.45	1.85	162.91
Off. Civils et Militaires	3	0.65	413.30	0.78	137.77
Clergé	2	0.43	150.00	0.28	75.00
Autres	10	2.17	805.04	1.52	80.50
Inconnus	60	13.02	5828.91	11.03	97.15
<b>Total</b>	<b>460</b>	<b>99.78</b>	<b>52230.38</b>	<b>98.87</b>	<b>113.54</b>
Mouvance					
Seigneur	1	0.22	598.50	1.13	598.50
<b>Total</b>	<b>461</b>	<b>100.00</b>	<b>52828.88</b>	<b>100.00</b>	<b>114.60</b>

qu'ils contrôlent. Comme pour les officiers, la superficie moyenne des propriétés appartenant à des artisans est supérieure à celle de l'ensemble des propriétés. Si certains de ces artisans semblent cultiver eux-mêmes leurs terres, d'autres ont recours au faire-valoir indirect<sup>20</sup>.

La propriété marchande, inexistante en 1730, apparaît modeste en 1749. A cette date, seulement trois marchands, un de l'île Jésus et deux de Montréal, possèdent des terres dans l'île et la superficie moyenne de leurs propriétés ne dépassent pas la superficie moyenne de l'ensemble des propriétés. En 1765, le nombre des marchands propriétaires a doublé et la propriété marchande moyenne dépasse de façon significative la propriété moyenne. Un seul de ces marchands est résident de l'île Jésus, quatre sont de Montréal et le sixième réside à Lachenay. Sauf ce dernier, ils exploitent leurs propriétés en recourant au faire-valoir indirect et les baux à ferme qu'ils accordent indiquent que leurs exploitations sont mieux outillées et comptent un cheptel plus nombreux que la moyenne des exploitations paysannes<sup>21</sup>.

Les sources utilisées cachent cependant une partie de la mainmise des marchands sur le sol de l'île. A partir des années 1760, leur intervention dans le marché foncier devient plus fréquente et touche un bon nombre de terres. Afin de récupérer des créances, ils achètent des terres, soit directement de leurs débiteurs, soit dans les ventes aux enchères, suite à une saisie. Les propriétés ainsi acquises sont généralement revendues rapidement, si bien que la propriété du marchand et surtout l'aspect spéculatif de ces opérations restent insaisissables dans les listes de propriétaires qui figent la répartition du sol à un moment précis<sup>22</sup>.

Le tableau 2 présente la répartition de la propriété selon le domicile du propriétaire. Tout au long de la période, les propriétaires résidents à l'île Jésus contrôlent au moins 75 pour cent du sol et comptent pour la même proportion dans

20. Pour des exemples de baux à ferme accordés par des artisans: ANQM, M. not. Coron 25 mai 1721: Bail à ferme par Robert Gaulin, maître charpentier à François Gibouloux; ANQM, M. not. Coron, 6 novembre 1745: Bail à ferme par Jean-Baptiste Blond, entrepreneur de maçonnerie à Joseph Coté; ANQM, M. not. Dufault, 1<sup>er</sup> octobre 1768: Bail à ferme par Augustin Gaulin, maître taillandier à François Quirion.

21. Voir, par exemple, l'inventaire de la ferme de Louis Lefebvre Duchouquet, ANQM, M. not. Coron, 27 décembre 1763. Pour des exemples de baux accordés par des marchands: ANQM, M. not. Coron, 8 août 1754: Bail à ferme par Charles Réaume, négociant de l'île Jésus à Jean-Baptiste Davros; ANQM, M. not. Coron, 7 février 1760: Bail à ferme par Joseph Guyon Després, bourgeois marchand de Montréal à Pierre Marion et Marie Chatillon.

22. Ainsi, en 1781, l'aveu ne fait pas mention de terres appartenant à Hubert-Joseph Lacroix, un important marchand de Saint-Vincent-de-Paul. Or, les greffes des notaires montrent que celui-ci effectue au moins une dizaine de transactions foncières par année dans les décennies 1770 et 1780. Ces transactions sont consignées dans les greffes des notaires Jean-Marie Chatellier, Antoine Foucher, François Leguay père et Joseph Turgeon, conservés aux ANQM.

LA STRUCTURE AGRAIRE AU CANADA

**Tableau 2**  
**Répartition de la propriété selon le domicile du propriétaire**

Domiciles	Propriétaires		Superficie (arpents)	Propriété	
	n.a.	%		%	moyenne (arpents)
		<b>1730</b>			
Île Jésus	104	92.02	12251	91.21	117.83
Paroisses Rurales Voisines	7	6.19	573	4.25	81.85
Villes de Québec et Montréal	1	0.88	531	3.95	531.00
Inconnu	1	0.88	80	0.60	80.00
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>100.00</b>	<b>13435</b>	<b>100.00</b>	<b>118.89</b>
		<b>1749</b>			
Île Jésus	240	74.53	30673.32	77.05	127.81
Paroisses Rurales Voisines	47	14.60	5030.00	12.64	107.02
Villes de Québec et Montréal	7	2.17	1516.50	3.81	217.00
Inconnu	28	8.70	2585.25	6.49	92.33
<b>Total</b>	<b>322</b>	<b>100.00</b>	<b>39805.07</b>	<b>100.00</b>	<b>123.61</b>
		<b>1765</b>			
Île Jésus	342	74.19	40546.00	76.75	118.75
Paroisses Rurales Voisines	45	9.76	4363.58	8.26	96.97
Villes de Québec et Montréal	11	2.39	1826.09	3.46	166.01
Inconnu	63	13.67	6092.91	11.53	96.71
<b>Total</b>	<b>461</b>	<b>100.00</b>	<b>52828.58</b>	<b>100.00</b>	<b>114.60</b>

le groupe des propriétaires. Leur diminution relative entre le premier et les deux derniers bilans s'explique, en partie du moins, par des difficultés d'identification. Si les seules informations disponibles pour identifier un propriétaire provenaient de l'acte d'achat, il est possible que certains individus acquérant une terre dans l'île et s'y installant aient été classés à tort dans le groupe des propriétaires étrangers. Par ailleurs, la forte proportion de cas indéterminés, surtout en 1765, ne permet pas de conclure à une diminution brusque de la propriété des résidents entre 1730 et 1765.

Les propriétaires résidents sont avant tout des habitants, des journaliers et des artisans. Quant aux propriétaires horsains, ils se divisent en deux groupes. Le premier comprend le Séminaire de Québec, les marchands et quelques officiers civils et militaires. Les propriétés qu'ils possèdent sont généralement d'une étendue supérieure à la propriété moyenne. L'autre groupe est constitué d'habitants et de journaliers résidant dans les paroisses rurales voisines: Lachenay et Terrebonne mais surtout les paroisses du nord de l'île de Montréal (Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies et la côte Saint-Michel, en 1730 et 1749; Sainte-Geneviève et Saint-Laurent, en 1765). Dans les trois bilans, la propriété moyenne de ces horsains ruraux est inférieure à la propriété moyenne des résidents locaux ou à celle des propriétaires étrangers résidant à Montréal ou à Québec. Par ailleurs, tant en 1730 qu'en 1765 et à une exception près en 1749, les propriétés des horsains ruraux sont constituées d'une seule parcelle. Deux raisons principales et souvent complémentaires incitent un habitant résident d'une paroisse rurale voisine à acquérir une terre à l'île Jésus: la constitution d'une réserve de bois et l'établissement éventuel d'un ou de plusieurs fils.

## **TAILLE ET STRUCTURE DES PROPRIÉTÉS**

Comment les propriétaires se partagent-ils le sol et quelle est la structure de leurs propriétés? Nous répondrons à cette question en excluant la réserve seigneuriale dont la formation et l'évolution répond à une logique différente de celle qui guide la structuration du sol de la mouvance.

En 1730, 112 propriétaires se partagent 12904 arpents de terre (tableau 3a). Nous sommes donc en présence de propriétés assez étendues. La superficie moyenne se situe à 115,21 arpents, le mode à 80 et la médiane à 96. Quarante-huit propriétés mesurent entre 60 et 89 arpents et de ce nombre, 42 ont exactement 60 ou 80 arpents. La deuxième classe de superficie en importance regroupe 21 propriétés ayant de 120 à 149 arpents. Par ailleurs, seulement 12 propriétés dépassent 180 arpents et 2 mesurent moins de 60 arpents. Le sol se répartit donc de façon plutôt égalitaire: 87,5 pour cent des propriétés mesurent entre 60 et 179 arpents et ces propriétés couvrent 76,84 pour cent du sol.

En 1749, la superficie de la mouvance a considérablement augmenté. Elle compte 39,129 arpents, ce qui représente une augmentation de plus de 200 pour cent. Entre les deux bilans, se place une période de concession intense dictée par



**Tableau 3a**  
**Le morcellement et le parcellement en 1730**

<b>Classes de superficie (arpents)</b>	<b>Superficie absolue</b>	<b>% de la superficie</b>	<b>Propriétés n.a.</b>	<b>Propriétés %</b>	<b>Parcelles n.a.</b>	<b>Parcelles %</b>	<b>Indice de parcellement</b>
0-29	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00
30-59	60.00	0.46	2	1.79	2	1.35	1.00
60-89	3426.00	26.55	48	42.86	48	32.43	1.00
90-119	1807.50	14.01	17	15.18	22	14.86	1.29
120-149	2693.00	20.87	21	18.75	28	18.92	1.33
150-179	1989.00	15.41	12	10.71	22	14.86	1.83
180-209	759.50	5.89	4	3.57	9	6.08	2.25
210-239	228.00	1.77	1	0.89	1	0.68	1.00
240-269	761.00	5.90	3	2.68	6	4.05	2.00
270-299	844.00	6.54	3	2.68	8	5.41	2.67
300-329	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00
330-359	336.00	2.60	1	0.89	2	1.35	2.00
<b>Total</b>	<b>12904.00</b>	<b>100.00</b>	<b>112</b>	<b>100.00</b>	<b>148</b>	<b>100.00</b>	<b>1.32</b>

l'arrivée à l'âge adulte de la deuxième génération des habitants locaux et par la saturation du terroir de l'île de Montréal<sup>23</sup>.

Trois cent vingt et un propriétaires se partagent ce territoire. (tableau 3b) La superficie moyenne des propriétés est de 121.89 arpents, le mode et la médiane de 120. Comme en 1730, la majeure partie des propriétés se regroupent entre 60 et 179 arpents mais, à l'intérieur de cet éventail, c'est maintenant la classe de superficie 120-149 arpents qui regroupe le plus grand nombre de propriétés et la proportion du sol la plus importante. En fait, le bilan de 1749 témoigne d'un plus grand étalement par rapport à la moyenne que celui de 1730, ce que confirme le calcul de l'écart-type qui passe de 58 en 1730 à 64 en 1749. Cet élargissement de l'éventail de la superficie des propriétés se fait à la fois vers le haut et vers le bas. L'état de 1749 traduit une augmentation des propriétés inférieures à 60 arpents. Celles-ci sont le résultat soit du fractionnement de censives initiales, soit de la concession par les seigneurs de "continuations" à des individus distincts des propriétaires du devant. Du côté des grandes propriétés, le nombre relatif de propriétés de plus de 180 arpents n'a pas augmenté mais, alors qu'en 1730, aucune propriété ne dépassait 360 arpents, en 1749, 4 propriétaires contrôlent des avoirs fonciers supérieurs à cette superficie.

L'image qui ressort du bilan de 1765 est analogue à celle de 1749. (tableau 3c) La superficie moyenne des propriétés a diminué (de 121 à 113 arpents) mais le mode et la médiane sont toujours à 120 arpents. La catégorie des propriétés mesurant de 120 à 149 arpents est toujours la plus importante et s'est même affermie. De plus, comme en 1730 et 1749, plus de 80 pour cent des propriétés sont regroupées entre 60 et 179 arpents. Toutefois, le bilan de 1765 laisse entrevoir un léger mouvement de morcellement. Entre 1749 et 1765, la proportion des propriétés inférieures à 60 arpents a augmenté de façon significative et celle des propriétés de plus de 180 arpents a légèrement diminué. Cette évolution ne se traduit cependant pas par une plus grande inégalité dans la répartition du sol, puisque l'écart-type s'est abaissé à 56.23.

Cette tendance au morcellement est attestée par le bilan de 1781. (tableau 3d) A cette date, la superficie moyenne des propriétés est tombé à 105.5 arpents, le mode à 60 et la médiane à 90. L'importance des propriétés de moins de 60 arpents a très légèrement augmenté alors que celle des propriétés de plus de 180 se maintient. De même, les catégories allant de 60 à 179 arpents regroupent encore près de 80 pour cent des propriétés et couvrent plus de 70 pour cent du sol. C'est cependant à l'intérieur de ce groupe des propriétés moyennes que s'est produit le glissement majeur. Bien qu'encore importante, la catégorie des propriétés de 120 à 149 arpents est maintenant devancée par celle des propriétés de 60 à 89 arpents. Ce morcellement a pour conséquence une répartition plus inégalitaire de la propriété.

23. Louise Dechêne, "L'évolution du régime seigneurial au Canada: le cas de Montréal aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles", *Recherches sociographiques*, XVII (mai-août 1971), p. 178.

**Tableau 3b**  
**Le morcellement et le parcellement en 1749**

<b>Classes de superficie (arpents)</b>	<b>Superficie absolue</b>	<b>% de la superficie</b>	<b>Propriétés n.a.</b>	<b>Propriétés %</b>	<b>Parcelles n.a.</b>	<b>Parcelles %</b>	<b>Indice de parcellement</b>
0-29	71.24	0.18	3	0.93	3	0.81	1.00
30-59	361.25	0.92	9	2.80	9	2.43	1.00
60-89	5608.25	14.33	84	26.17	85	22.97	1.01
90-119	5138.05	13.13	53	16.51	57	15.41	1.08
120-149	10951.90	27.99	88	27.41	96	25.95	1.09
150-179	8026.00	20.51	50	15.58	56	15.14	1.12
180-209	1347.25	3.44	7	2.18	13	3.51	1.86
210-239	1152.00	2.94	5	1.56	9	2.43	1.80
240-269	2464.00	6.30	10	3.12	16	4.32	1.60
270-299	1123.00	2.87	4	1.25	9	2.43	2.25
300-329	1272.00	3.25	4	1.25	7	1.89	1.75
330-359	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00
360-389	373.63	0.95	1	0.31	4	1.08	4.00
390-419	800.00	2.04	2	0.62	4	1.08	2.00
420-449	440.50	1.13	1	0.31	2	0.54	2.00
<b>Total</b>	<b>39129.07</b>	<b>100.00</b>	<b>321</b>	<b>100.00</b>	<b>370</b>	<b>100.00</b>	<b>1.15</b>

**Tableau 3c**  
**Le morcellement et le parcellement en 1765**

<b>Classes de superficie (arpents)</b>	<b>Superficie absolue</b>	<b>% de la superficie</b>	<b>Propriétés n.a.</b>	<b>Propriétés %</b>	<b>Parcelles n.a.</b>	<b>Parcelles %</b>	<b>Indice de parcellement</b>
0-29	76.56	0.15	5	1.09	5	0.95	1.00
30-59	1400.60	2.68	33	7.17	34	6.45	1.03
60-89	6997.62	13.40	102	22.17	104	19.73	1.02
90-119	8351.83	15.99	87	18.91	93	17.65	1.07
120-149	17606.02	33.71	143	31.09	158	29.98	1.10
150-179	7215.28	13.66	45	9.76	55	10.44	1.22
180-209	3753.20	7.19	20	4.35	33	6.26	1.65
210-239	1584.21	3.03	7	1.52	11	2.09	1.57
240-269	2440.21	4.67	10	2.17	17	3.23	1.70
270-299	830.00	1.59	3	0.65	5	0.95	1.67
300-329	318.00	0.61	1	0.22	2	0.38	2.00
330-359	337.30	0.65	1	0.22	2	0.38	2.00
360-389	379.55	0.73	1	0.22	2	0.38	2.00
390-419	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00
420-449	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00
450-479	460.00	0.88	1	0.22	4	0.76	4.00
480-509	480.00	1.13	1	0.22	2	0.38	2.00
<b>Total</b>	<b>52230.38</b>	<b>100.00</b>	<b>460</b>	<b>100.00</b>	<b>527</b>	<b>100.00</b>	<b>1.15</b>

**Tableau 3d**  
**Le morcellement en 1781**

Classes de superficie	Superficie absolue (arpents)	% de la superficie	Propriétés n.a.	Propriétés %
0-29	106.00	0.17	6	1.00
30-59	2415.00	3.80	59	9.80
60-89	13408.00	21.11	196	32.56
90-119	12317.50	19.39	129	21.43
120-149	14629.50	23.04	118	19.60
150-179	5241.50	8.25	33	5.48
180-209	4727.00	7.44	25	4.15
210-239	1988.00	3.13	9	1.50
240-269	2729.00	4.30	11	1.83
270-299	822.00	1.29	3	0.50
300-329	1900.00	2.99	6	1.00
330-359	340.00	0.54	1	0.17
360-389	368.00	0.58	1	0.17
390-419	808.00	1.27	2	0.33
420-449	0.00	0.00	0	0.00
450-479	0.00	0.00	0	0.00
480-509	480.00	0.76	1	0.17
510-539	0.00	0.00	0	0.00
540-569	0.00	0.00	0	0.00
570-599	0.00	0.00	0	0.00
600 et +	1230.00	1.94	2	0.33
<b>Total</b>	<b>63509.50</b>	<b>100.00</b>	<b>602</b>	<b>100.00</b>

L'écart-type des superficies de propriétés est en effet passé de 56.23 à 64 entre 1765 et 1781<sup>24</sup>.

L'évolution de la taille et de la répartition des propriétés entre 1731 et 1781 est largement conditionnée par la politique seigneuriale de distribution du sol. Dès 1675, cette politique est clairement définie: les superficies accordées doivent être "proportionnées à la force et au nombre de personnes qui composeront la famille qui s'y voudront habitués" et les procureurs chargés de concéder ne doivent pas

24. Cette évolution des superficies entre 1731 et 1781 correspond aux trois premières phases d'un cycle en quatre temps observé par R. C. Harris à l'île d'Orléans: 1-propriétés correspondant à la superficie des concessions, 2-accroissement par l'acquisition de rotures additionnelles, 3-chute et 4-finalement, stabilisation. (R.C. Harris, *The Seigneurial System*, pp. 136-137).

accorder des tenures “plus étandues qu'on a coutume d'en accorder dans lad. seigneurie”<sup>25</sup>.

Les concessions ont donc d'abord 60 ou 80 arpents. Progressivement, on leur accorde des “continuations” mesurant, selon l'espace disponible, 36, 48, 60 ou 80 arpents. Une censive originale, additionnée d'une continuation atteint donc le plus souvent 96, 112, 120 ou 160 arpents. Par ailleurs, dans les années 1740, 1750 et 1760, les seigneurs accordent d'un seul coup des censives de 120 arpents.

Cette politique explique pourquoi au moins 80 pour cent des propriétés sont toujours regroupées entre 60 et 179 arpents. Elle explique également, dans une certaine mesure, l'évolution de l'importance relative de chacune des catégories de superficie à l'intérieur de cet éventail. En 1730, la catégorie 60–89 arpents est la plus importante parce que la plupart des propriétaires n'ont pas encore reçu de continuations. En 1749 et 1765, les propriétés de 120 à 149 arpents deviennent les plus nombreuses en raison, d'une part, de la concession de tenures de 120 arpents et, d'autre part, de la distribution de continuations à des propriétaires qui, en 1730, ne possédaient qu'une censive originale. De même, le retour vers des propriétés plus réduites en 1781 s'explique en partie par le fait que, tout en continuant de concéder des censives de 120 arpents, le Séminaire revient dans une proportion d'environ 30 pour cent à la distribution de tenures de 60 arpents.

Ce retour aux concessions de taille plus réduite ne peut cependant expliquer à lui seul la diminution de la taille des propriétés entre 1765 et 1781. En effet, si le bilan de 1749 est encore essentiellement le reflet de la politique de concession seigneuriale puisque 67 pour cent du sol qu'il recense a été concédé depuis 1730, l'incidence de ce facteur tend à diminuer par la suite. Les bilans de 1765 et 1781 ne comptent en effet respectivement que 33 et 21 pour cent de sol concédé depuis les bilans précédents. D'ailleurs, la reconstitution de la chaîne des titres effectuée pour les censives de la côte sud montre que certaines censives originales ont été fractionnées. Le mouvement de morcellement qui apparaît clairement lors de l'aveu de 1781 serait donc influencé par d'autres facteurs que la politique seigneuriale de concession.

Afin de le vérifier, nous avons examiné la situation en 1749 et 1765 sur le territoire couvert par l'aveu de 1730. Cet exercice permet de constater en quel sens évolue la structure agraire à l'abri de l'influence de la distribution du sol. L'objet de mesure utilisé ici est la parcelle puisque, en 1749 et 1765, certains propriétaires de parcelles de ce territoire en possédaient d'autres dans le reste de l'île, ce qui interdit la comparaison en termes de propriétés. Par ailleurs, pour éviter que les résultats ne soient faussés par des changements de superficie enregistrés suite à un arpentage, il a

---

25. ANQM, M. not. Frérot, 14 octobre 1675: Procuration de Mgr de Laval à Pierre Boucher de Grosbois de Boucherville; ANQM, M. not. Coron, 17 juillet 1723: Procuration du Supérieur du Séminaire de Québec à Jean-Baptiste Labrèche.

LA STRUCTURE AGRAIRE AU CANADA

**Tableau 4**  
**Evolution des parcelles sur le territoire concédé (1730-1765)**

Classes de superficie (arpents)	1730		Années 1749		1765	
	Parcelles		Parcelles		Parcelles	
	n.a.	%	n.a.	%	n.a.	%
0-29	1	.68	3	1.97	3	1.82
30-59	16	10.81	26	17.11	43	26.06
60-89	79	53.38	68	44.74	71	43.13
90-119	23	15.54	22	14.47	21	12.73
120-149	18	12.16	21	13.82	15	9.09
150-179	8	5.41	10	6.58	9	5.45
180-209	-	--	-	--	1	0.61
210-239	2	1.35	2	1.32	2	1.21
240-269	1	0.68	-	--	-	--
Nombre de parcelles	148	100.00	152	100.00	165	100.00
Superficie totale (arpents)	12904		12904		12904	
Superficie moyenne (arpents)	87.19		84.89		78.20	

fallu ramener à la dimension de 1730, la superficie de quelques parcelles dont la mesure de 1749 ou de 1765 différait de celle de 1730, bien qu'elles n'aient fait l'objet d'aucune transaction.

Voici ce qui ressort de cet exercice: entre 1730 et 1765, le nombre de parcelles est passé de 148 à 165. (tableau 4) Cette augmentation est le résultat du fractionnement de quelques censives initiales comme l'atteste l'augmentation des parcelles de moins de 60 arpents et la diminution des parcelles de 60 à 180 arpents. Sur ce vieux terroir, il y a donc morcellement avant 1765, mouvement qui demeure partiellement caché dans les bilans globaux en raison de l'effet égalisateur des terres nouvellement concédées. Des facteurs économiques extérieurs à la politique seigneuriale de concession modèlent donc l'évolution de la structure agraire de l'île Jésus puisque, sur ce territoire ancien et donc plus soumis aux lois du marché, se dessine une évolution analogue à celle de l'ensemble du territoire.

Cette tendance au morcellement n'est cependant pas le résultat de pratiques successorales égalitaires, comme l'a souvent prétendu l'historiographie<sup>26</sup>. Si tel était le cas, le mouvement aurait été plus hâtif et surtout plus massif. La reconstitution de la chaîne des titres des terres de la côte sud montre bien que la transmission du patrimoine ne conduit pas à un fractionnement permanent des terres. D'une part, lorsqu'il y a partage, il y a remembrement à plus ou moins long terme et, d'autre part, à partir de 1740, l'usage de la donation combinée à l'utilisation de la légitime se généralise<sup>27</sup>. L'augmentation des propriétés inférieures à 60 arpents semble plutôt liée au développement économique de la seigneurie. A mesure que le terroir vieillit, l'économie se diversifie et offre davantage la possibilité de trouver des revenus d'appoint. Dès lors, il devient possible de vivre sur une terre, même si ses dimensions sont insuffisantes pour assurer l'indépendance économique de son propriétaire.

Le tableau 5 cerne la structure des propriétés. Les données concernant 1781 sont sujettes à caution. Puisque l'aveu de 1781 ne distingue pas les parcelles, nous avons dû utiliser la "Déclaration des habitants de 1781" qui ne couvre que 80 pour cent du sol concédé et 76,91 pour cent des propriétés. De ce fait, la structure des propriétés qu'elle décrit peut être légèrement faussée.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, les propriétés de l'île Jésus sont faiblement parcellisées. L'indice de parcelllement est toujours inférieur à 1.32 et les propriétés d'un seul tenant représentent toujours au moins 73 pour cent des propriétés de la mouvance. Les propriétés de plus d'une parcelle, quant à elles, comptent parmi les propriétés les plus importantes de l'île. Leur superficie moyenne est toujours largement supérieure à celle de l'ensemble des propriétés. Par ailleurs, dans les quatre bilans, l'étendue moyenne de leurs parcelles constitutives est à peine inférieure à la superficie moyenne des propriétés d'un seul tenant. Ces propriétés à parcelles multiples ne sont donc pas le résultat d'une réunion de petites portions de terre mais celui de l'accumulation de 2, 3 ou 4 censives originales. Le tableau 3 montre d'ailleurs que l'indice de parcelllement augmente de façon significative pour les propriétés de plus de 180 arpents, soit pour les catégories de superficie au dessus de 160 arpents, grandeur maximale atteinte par une censive assortie d'une continuation. Les propriétaires de ces terres de plus de 180 arpents se sont faits concéder plusieurs censives ou ont acheté des tenures additionnelles mais ils ne les ont jamais obtenues par concession d'un seul tenant. La politique seigneuriale de concession a donc également une influence déterminante sur la structure des propriétés.

- 
26. En se basant sur la lettre de la Coutume de Paris qui impose des partages successoraux égalitaires, plusieurs auteurs ont affirmé qu'au fil des générations, les terres auraient été fractionnées au point de nuire à l'agriculture. Voir, par exemple, William Eccles, *The Canadian Frontier*, (New York: Holt Rinehart and Winston, 1969), p. 85.
27. Les mêmes phénomènes ont été observés à Montréal au XVII<sup>e</sup> siècle et dans la vallée du Richelieu aux XVIII<sup>e</sup> et début du XIX<sup>e</sup> siècles. Voir Louise Dechêne, *Habitants et marchands*, pp. 294-297; Allan Greer, *Peasant, Lord and Merchant*, pp. 74-78. Voir aussi R. C. Harris, *The Seigneurial System*, p. 132.



**Tableau 5**  
**La structure des propriétés**

	1 parcelle	2 parcelles	Propriétés de			Total	Nombre de parcelles	Indice de parcellement
			3 parcelles	4 parcelles	5 parcelles			
1730								
Nombre de propriétés	81	26	5	--	--	112	148	1.32
Superficie moyenne des propriétés (arpents)	90.99		178.52	--	--	115.21		
Superficie moyenne des parcelles (arpents)	90.99		82.60	--	--	87.19		
1749								
Nombre de propriétés	276	41	4	--	--	321	370	1.15
Superficie moyenne des propriétés (arpents)	106.71		215.00	--	--	121.89		
Superficie moyenne des parcelles (arpents)	106.71		102.92	--	--	105.75		

1765

Nombre de propriétés	399	56	4	1	--	460	527	1.15
----------------------	-----	----	---	---	----	-----	-----	------

Superficie moyenne des propriétés (arpents)	102.45		186.11		--	113.54		
---	--------	--	--------	--	----	--------	--	--

Superficie moyenne des parcelles (arpents)	102.45		85.69		--	100.24		
--	--------	--	-------	--	----	--------	--	--

1781\*

Nombre de propriétés	366	78	13	5	1	463	585	1.26
----------------------	-----	----	----	---	---	-----	-----	------

Superficie moyenne des propriétés (arpents)	87.94		192.49			109.83		
---	-------	--	--------	--	--	--------	--	--

Superficie moyenne des parcelles (arpents)	87.94		84.49			86.92		
--	-------	--	-------	--	--	-------	--	--

\* Les données pour 1781 valent pour 80 pour cent du territoire.

La possession de plusieurs parcelles ne signifie pas toujours la mise en valeur de plusieurs exploitations. L'aveu de 1730, seul document contenant des renseignements à cet égard, montre en effet que dans 24 cas sur 31, la ou les parcelles additionnelles demeurent en bois debout. De plus, d'après la description des bâtiments présents sur ces parcelles, seuls quatre propriétaires font valoir deux exploitations distinctes.<sup>28</sup> Cette situation est appelée à évoluer au fur et à mesure que la région se développe. Ainsi en 1781, il semble qu'une plus forte proportion de propriétaires de parcelles multiples fassent valoir plus d'une exploitation. C'est du moins ce que suggère un comptage des bâtiments mentionnés dans l'aveu pour les propriétés de plus de 180 arpents, superficie au-dessus de laquelle, la propriété est généralement composée de plus d'une parcelle. Si 27 des 61 propriétés de cette catégorie ne comptent pas plus d'une maison et d'une grange, 33 d'entre elles comptent au moins 2 maisons et 2 granges, ce qui signifie, du moins pour certains cas, la mise en valeur de plus d'une exploitation.

### LES FACTEURS DE FORMATION DE LA STRUCTURE AGRAIRE

A l'île Jésus, au XVIII<sup>e</sup> siècle, la propriété typique est donc une terre d'un seul tenant mesurant une centaine d'arpents et appartenant à un paysan résidant dans l'île. La plupart des propriétaires ne possèdent qu'une censive, augmentée pour certains d'une continuation. Peu ont cherché ou réussi à acquérir des censives additionnelles. Au contraire, plutôt que d'augmenter, la taille moyenne des propriétés diminue à partir de 1749. Cela peut surprendre dans la mesure où, tout au long de la période étudiée, il reste des terres à concéder dans l'île et que les concessions se font gratuitement.

Ici encore, la politique seigneuriale de concession est un facteur explicatif. En plus de limiter la taille des censives, il est vraisemblable que les seigneurs aient restreint le nombre de concessions accordées à un individu. Même dans la distribution de continuations, les seigneurs se montrent parcimonieux, n'accordant celles-ci qu'aux censitaires ayant au moins la moitié de leurs censives originales défrichées<sup>29</sup>. Leur intérêt était en effet de multiplier le nombre d'exploitants plutôt que de concéder des terres destinées à rester longtemps en bois debout. Pour eux, un plus grand nombre d'exploitants signifiait, d'une part, une hausse de la production agricole et du revenu de la banalité et, d'autre part, une mise en valeur plus rapide des terres et donc, éventuellement, une augmentation du profit des lods et ventes.

La politique seigneuriale de distribution du sol n'est cependant pas le seul facteur explicatif de l'évolution de la structure agraire de l'île. Si l'étendue et le nombre des concessions étaient limités, rien n'empêchait un individu d'agrandir sa

---

28. Cette affirmation est basée sur la description des bâtiments construits sur les parcelles additionnelles. Seuls quatre propriétaires possèdent maison et grange sur deux parcelles distinctes.

29. C'est ce que suggère l'aveu de 1730. A cette date, les censives dont les propriétaires ont reçu une continuation sont défrichées à 57,46 pour cent alors que les tenures sans continuation ne le sont qu'à 6,5 pour cent.

propriété par l'achat d'une deuxième ou d'une troisième censive surtout dans la mesure où le prix d'une concession en bois debout était négligeable. Or peu l'ont fait. Au contraire, à partir de 1765, la taille moyenne des propriétés évolue vers une superficie plus réduite que la taille moyenne des concessions d'un seul tenant accordées par le Séminaire.

La faiblesse de la rente foncière, aux XVII<sup>e</sup> et début du XVIII<sup>e</sup> siècles, a sans doute découragé au départ la formation de grandes propriétés. Elle explique aussi la faiblesse de la propriété non-paysanne dans la première moitié du siècle et la modestie de la réserve seigneuriale<sup>30</sup>. La majorité des propriétaires sont donc des paysans qui mettent en valeur une exploitation familiale. Limités par leur capacité productive et par la lourdeur de la tâche de défrichement, peu d'entre eux sont en mesure d'agrandir leur avoir foncier au delà de la centaine d'arpents que leur procure une concession et sa continuation. En raison des cens et rentes pesant sur les terres en bois debout, il était sans doute irrationnel pour un habitant amorçant le défrichement d'une terre aux dimensions déjà suffisantes pour assurer son indépendance économique, d'accumuler des terres qu'il n'était pas en mesure d'exploiter dans un avenir rapproché.

Les données sur l'utilisation du sol fournies par les aveux confirment cette explication. En 1730, alors que la moyenne des arpents défrichés pour les propriétés de moins de 180 arpents est de 22.92 arpents, celles des propriétés de plus de 180 arpents atteint 72.25 arpents. En 1781, ces moyennes sont respectivement de 37 et 85 arpents. Il existe donc un lien entre l'étendue du défrichement et la taille des avoirs fonciers. Un exploitant n'ayant que quelques arpents en valeur se limite à la possession d'une seule parcelle, ce qui est le cas de la plupart des propriétés inférieures à 180 arpents, alors qu'un propriétaire ayant déjà une tenure bien développée peut se permettre d'en acquérir une ou deux autres et de payer les cens et rentes qui pèsent sur ces tenures.

La réduction de la superficie moyenne des propriétés qui s'opère dans la seigneurie entre 1749 et 1781 n'est donc pas nécessairement le signe d'un appauvrissement mais plutôt le fruit d'une rationalisation des besoins fonciers de paysans oeuvrant dans le cadre d'exploitations familiales<sup>31</sup>. En dépit du libre accès

---

30. En 1736, un mémoire recommandant la vente de la ferme seigneuriale invoque, comme raison principale, le fait que cette exploitation n'ait jamais été rentable en raison des coûts de main-d'oeuvre (ASQ, Séminaire 40, no 71). Ce facteur explique sans doute pourquoi les marchands et officiers montréalais qui avaient reçu de généreuses concessions au début des années 1720 n'ont pas été en mesure de les exploiter et ont dû se résigner à les voir réunir au domaine en 1742. A ce sujet voir Sylvie Dépatie, *L'administration de la seigneurie de l'Île-Jésus*, pp. 42-43.

31. En ce sens, ce mouvement de morcellement vers des avoirs fonciers variant entre 60 et 120 arpents s'inscrit dans la même logique que le mouvement de remembrement vers des propriétés de superficies similaires à partir de censives plus réduites, observé par Louise Dechêne dans la seigneurie de Montréal aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. Louise Dechêne, *Habitants et marchands de Montréal*, pp. 266-269.

à la terre, il n'y a pas de gaspillage de terre parce que les intérêts économiques respectifs des seigneurs et des paysans s'y opposent.

### PROPRIÉTÉS ET TERRE PRODUCTIVE

L'analyse qui précède démontre combien l'accès gratuit à la terre, souvent présenté comme un gage d'égalitarisme, constitue un leurre. Ce à quoi un censitaire accède en recevant gratuitement une concession, c'est à une terre en bois debout non productive. Avant le dernier quart du XVIII<sup>e</sup> siècle, dans l'île, une terre boisée ne vaut presque rien. Seule la partie en labour et en prairie a une valeur. Or, la répartition de la terre productive entre les propriétaires apparaît beaucoup plus inégalitaire que ne l'est la répartition de la propriété. Les histogrammes comparant la répartition des propriétés par rapport à la superficie moyenne et celle des propriétés par rapport à la moyenne des arpents productifs le démontrent bien. (graphique 1) Alors qu'en 1730, 91,96 pour cent des propriétés se situent entre 1/2 et 2 fois la superficie moyenne des propriétés, seulement 41,96 pour cent des propriétaires exploitent entre 1/2 fois et 2 fois la moyenne des arpents productifs. En 1781, ces proportions sont de 84,55 pour cent et de 61,29 pour cent.

La véritable différence entre les propriétaires se situe donc dans la mise en valeur. Bien qu'ils possèdent tous de la terre et que celle-ci se répartisse de façon plutôt égalitaire, il existe une hiérarchie entre les propriétaires de l'île Jésus. Certains font valoir des exploitations comptant plusieurs dizaines d'arpents productifs alors que d'autres ne disposent que de quelques arpents en labour. Si l'accès à la terre est gratuit, l'accès à la terre productive ne s'obtient qu'à force de travail et/ou d'investissements. Or, à ce chapitre, les paysans ne sont pas tous égaux. Certains trouvent à l'intérieur de la cellule familiale la main d'oeuvre nécessaire pour accroître leur exploitation et d'autres disposent de moyens financiers supérieurs qui leur permettent d'améliorer l'outillage, d'accroître le cheptel et d'engager de la main d'oeuvre salariée<sup>32</sup>. Même en situation de libre accès à la terre, seuls ces paysans privilégiés peuvent accéder à la grande propriété et en garder le contrôle.

### CONCLUSION

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, les principales caractéristiques de la structure agraire de l'île Jésus sont les suivantes: forte prépondérance de la propriété paysanne, propriétés assez étendues et peu parcellisées, égalité dans la répartition du sol. Toutefois une tendance au morcellement et à une plus grande inégalité dans la répartition de la

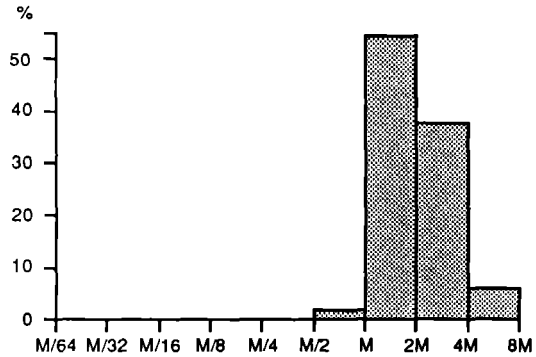
---

32. Dans son étude sur trois seigneuries de la vallée du Richelieu entre 1740 et 1840, Allan Greer insiste sur la relation existante entre la taille des ménages et la taille des exploitations. Allan Greer, *Peasant, Lord and Merchant*, p. 23 et pp. 225-226. Il serait intéressant, par exemple, d'examiner la corrélation pouvant exister entre la superficie productive et le nombre d'enfants en âge de travailler présents dans le ménage; mais l'absence de recensement pour l'île Jésus entre 1739 et 1831 ne favorise pas une telle analyse.

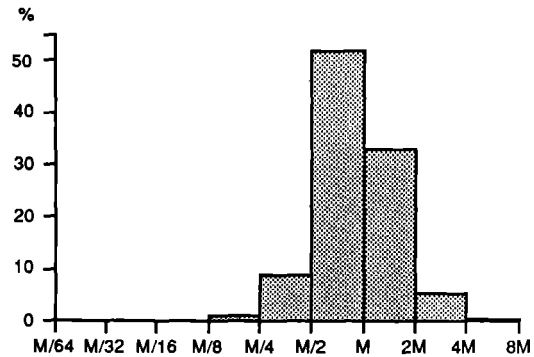
Graphique 1  
Répartition des propriétés à l'Île-Jésus, 1730 et 1781.

1730

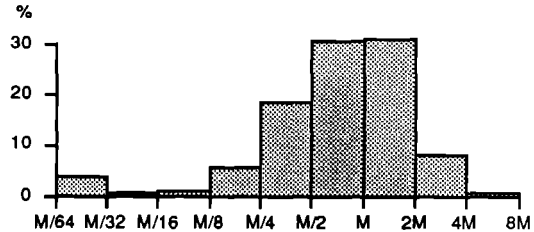
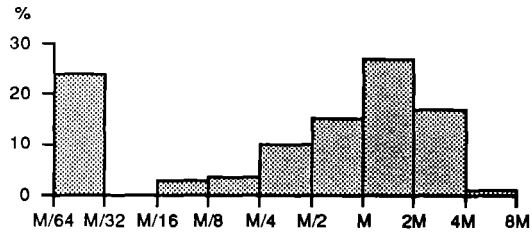
A- Selon la superficie moyenne.



1781



B- Selon la moyenne des arpents productifs.



Source : Aveux et dénombrements de l'Île-Jésus 1732 et 1781.

propriété se manifeste et ce, particulièrement, après 1765. Cette structure agraire et son évolution est influencée par la politique seigneuriale de distribution du sol mais également par des facteurs économiques et notamment par les limites imposées par la capacité productive des propriétaires. La majorité d'entre eux sont des paysans qui dirigent une exploitation familiale. Ils se contentent donc de posséder une censive additionnée d'une continuation parce que la superficie d'une telle propriété est suffisante pour assurer leur indépendance économique et correspond à la capacité de travail familiale. En raison des diverses charges pesant sur la terre (redevances seigneuriales, répartition paroissiale), seuls quelques paysans disposant d'une réserve de main d'oeuvre familiale ou encore de meilleurs moyens financiers sont en mesure d'augmenter leurs avoirs fonciers au delà de cette limite. L'étude de la répartition de la propriété en termes de superficie reflète donc l'existence d'un certain éventail de conditions socio-économiques au sein de la paysannerie. Toutefois, une inégalité encore plus forte apparaît lors de l'examen de la répartition des arpents productifs entre les propriétaires. Cette inégalité est à la fois la cause et le résultat de la somme des inégalités socio-économiques existantes entre les paysans. Elle démontre clairement qu'en période de colonisation, l'accès libre à la terre n'implique pas nécessairement l'homogénéité de la paysannerie.