

CHAPITRE IX

LES TRANSFORMATIONS DE LA VALEUR ET DE LA RÉPARTITION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET L'ÉMANCIPATION DES CLASSES RURALES EN OCCIDENT, DU XI^e AU XIV^e SIÈCLE.

L'influence du mouvement colonisateur, jointe à celle de l'avènement et des progrès de l'économie mobilière, détermina en effet une véritable révolution dans l'ancienne économie agraire féodale.

La hausse de la valeur de la propriété, du revenu foncier et des produits agricoles. — Il en résulta d'abord un notable accroissement de la valeur du sol et du revenu foncier. Les terres défrichées acquirent une énorme plus-value en quelques siècles, enrichissant les propriétaires qui avaient eu l'habileté de les mettre en culture et de s'en réserver la possession. On a démontré, par exemple, que, dans les vallées du Rhin et de la Moselle, cette plus-value fut en moyenne de sept fois, souvent même de dix fois, quelquefois de seize à vingt fois supérieure au prix atteint à la fin du haut moyen âge. En Roussillon, tel domaine qui valait 100 sous au XI^e siècle, en valut 3.000 au XIII^e. En France, le prix de l'hectare labourable, déjà accru au XII^e siècle, doubla au XIII^e, de même que celui des prés, des vignes et des bois. Il atteignit pour les premières 222 francs, et pour les autres respectivement 616, 636 et 104 francs. En même temps s'éleva le revenu foncier qui suivit la hausse des produits