



**HAL**  
open science

## Crédit et prêt hypothécaire dans une zone caféière du Veracruz (Mexique), sous le Porfiriat

Odile Hoffmann

► **To cite this version:**

Odile Hoffmann. Crédit et prêt hypothécaire dans une zone caféière du Veracruz (Mexique), sous le Porfiriat. MN.Chamoux, D.Dehouve, C.Gouy-Gilbert, M.Pepin-Lehalleur. Prêter et emprunter au Mexique, (XVI-XX) siècle, Editions Maison des Sciences de l'Homme, pp.107-122, 1993. halshs-00463500

**HAL Id: halshs-00463500**

**<https://shs.hal.science/halshs-00463500>**

Submitted on 12 Mar 2010

**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.

1993- Hoffmann O. "Crédit et prêt hypothécaire dans une zone caféière du Veracruz (Mexique), sous le Porfiriato", pp107-122, dans **"Prêter et emprunter au Mexique, XVI-XX) siècle"**, MN.Chamoux, D.Dehouve, C.Gouy-Guillaume, M.Pepin-Lehalleur (coord.), Editions Maison des Sciences de l'Homme, Paris, 252p.

CNRS - GDR 791

Credit et pret hypothecaire dans une zone cafeiere du veracruz (mexique), sous le porfiriato

Odile Hoffmann  
ORSTOM-CREDAL (CNRS)  
5 mars 1990

#### INTRODUCTION : LE TEMPS ET LA QUESTION

Vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle au Mexique, le Porfiriato est la période de la mise en application des lois de la Réforme, qui consacrent le triomphe de la propriété privée, seule garante d'une citoyenneté "moderne" et d'une égalité de tous devant l'accès à la terre, avec la suppression des "privilèges" dont jouissaient les communautés indiennes (terres communales et indivis) et les corporations tant civiles (les municipalités) qu'écclésiastiques. C'est une période de légalisation des terres (une de plus après les "compositions" coloniales!) et de systématisation de l'enregistrement des transactions foncières.

Dans une telle période de transition, d'édification d'un "nouvel ordre foncier", les acteurs traditionnels disparaissent (ou changent de rôle), d'autres apparaissent, certains processus deviennent particulièrement pertinents : c'est le cas des crédits garantis par hypothèque. Processus depuis toujours présent et important en milieu rural, mais plus encore en cette époque de recomposition foncière et de reconversion productive (cf. plus loin), propice au développement des besoins et des demandes de prêts..Précisons tout de suite qu'à la période considérée ici, et dans la région centre du Veracruz en particulier, l'Eglise a pratiquement disparu de la scène économique régionale. Si dans d'autres régions (Jalisco, altiplano) elle avait eu un rôle financier considérable qu'elle avait même réussi à conserver en partie après les lois de la Réforme (cf. S.Lecoin dans ce même numéro), cela n'avait pas été le cas de la région de Xalapa. Les négociants y étaient installés depuis fort longtemps et disposaient d'un capital financier important. Les propriétés foncières rurales de l'Eglise étaient elles mêmes assez réduites dans la région (Bazant, 1977).

A travers l'analyse des diverses formes de prêts hypothécaires dans cette région caféière du Mexique, on cherchera à préciser quels sont les rapports sociaux qui sous-tendent les relations hypothécaires. En quoi le comportement des différents acteurs face aux hypothèques révèle ou souligne des différenciations sociales, des stratifications économiques, et aussi des attitudes différentes face à la propriété, ou plus exactement à la "terre", entendue ici comme lieu d'identification autant que de production. Voir quelle est la part des différents acteurs dans l'élaboration d'un nouveau système foncier.

## SOURCES ET METHODES

L'analyse des transactions hypothécaires présentée ici se fonde principalement sur la révision exhaustive du Registre Public de la Propriété (RPP) d'un municpe du centre Veracruz (Xico) depuis son établissement en 1872 (la critique des sources et la méthode d'analyse sont présentées dans Hoffmann, 1988). Les archives notariales ont également été consultées, mais se sont révélées décevantes et redondantes par rapport au RPP. Il ne sera donc pas fait état ici des crédits non garantis par hypothèque (le "crédit invisible"), ni des innombrables prêts hypothécaires de faible montant, non enregistrés. En revanche, cela permet de concentrer l'étude sur les moyens et gros propriétaires, ceux qui ont souscrit aux obligations légales et qui par là ont prouvé leur adhésion au schéma social et culturel dominant, celui de la propriété privée comme source de légitimité et de citoyenneté, excluant du même coup les catégories paysannes (elles aussi "propriétaires" de fait, mais non reconnues comme telles).

En 1886, le Registre Public de la Propriété de Xico fait état de 192 "terrains rustiques" pour une valeur de 68870 pesos, et de 56 terrains urbains pour une valeur de 51733 pesos. La même année, le recensement mentionne une population de 5680 habitants dans le municpe de Xico, soit environ 980 familles (Blazquez 1986). Le taux "nombre de propriétés rustiques déclarées par famille" serait donc de 20% environ (1). Suivant ce raisonnement, 80% des chefs de famille n'étaient pas propriétaires légaux de terres agricoles, dans une région où l'agriculture est l'activité dominante (paysans et ouvriers agricoles dans les plantations). Si de plus, l'on sait que plusieurs grands domaines agricoles étaient aux mains de propriétaires non-résidents, la proportion de "gens de Xico" légalement propriétaires diminue d'autant. Dans les pages qui suivent, il ne s'agit donc bien que de la minorité possédante de l'époque, de l'élite agraire vivant ou ayant des intérêts fonciers à Xico, soit environ 200 personnes en 1886 (150 en 1871).

Dans le cas des hypothèques, les contrats sont enregistrés auprès du notaire, et engagent des terrains eux-mêmes déjà enregistrés devant notaire. Après les lois de désamortissement des terrains de main-morte (1856), de colonisation et adjudication de terrains incultes (1883), et de division de la propriété territoriale dans l'Etat de Veracruz (1889), les contrats notariés doivent être validés auprès du Registre Public de la Propriété, seule institution habilitée à garantir les transactions foncières. On considère qu'à la fin du siècle la plupart des grandes propriétés étaient enregistrées, dans la mesure où "sont dénonçables (pour adjudication) les terrains qui n'auront pas été déclarés au Registre de la Propriété Rustique" (rapport du gouverneur, 1888). Notons que les petites propriétés, notamment les terrains des paysans indiens ou natifs de Xico, échappent en général à l'enregistrement, et ceci jusqu'à nos jours.

Le prêt hypothécaire, signé devant notaire et enregistré au RPP, est suivi soit de levée d'hypothèque ("cancelacion" ou annulation) après remboursement par l'emprunteur au terme échu, soit de saisie des biens en cas de non-remboursement ("embargo"), soit de "ampliacion" d'hypothèque. Les saisies sont parfois "levées" lors d'un paiement postérieur et après agrément des deux parties, soit au contraire "amplias" en cas de non-paiement prolongé des intérêts et du capital. Théoriquement toutes ces transactions doivent être enregistrées au RPP.

Par définition, le contrat d'hypothèque engage les partenaires sur plusieurs années, parfois quelques mois seulement, et l'on ne peut évaluer les mobiles et objectifs des deux parties qu'en fonction du résultat final : levée ou saisie des biens. En arrêtant l'analyse au temps t, on se prive du même coup d'éléments fondamentaux pour la compréhension du phénomène hypothécaire, dans la mesure où l'on ne prend pas en compte le devenir d'une grande partie des transactions.

Dans le cas présent toutefois, deux conditions sont réunies pour parer à cet inconvénient majeur.

D'une part on dispose d'une série de données homogènes (110 ans, de 1872 à 1982), qui couvre une période assez longue pour que les cycles "contrat d'hypothèque/levée ou saisie" se ferment et soient analysables. Un décompte exhaustif sur cette période laisse toutefois une différence de 71 cas (23%) où l'on n'a pu reconstituer les suites des contrats initiaux. Renseignements pris auprès de notaires de la région, il semble acceptable de supposer qu'il s'agit soit de contrats en cours, soit de transactions qui ont abouti à des "non-lieux", c'est-à-dire à des levées d'hypothèques, non enregistrées puisque n'ayant pas provoqué de changement de propriétaire. En cas de vente par le propriétaire initial, celui-ci devra alors justifier de la levée.

D'autre part, l'histoire du pays depuis un siècle a été marquée par des bouleversements considérables, en tout premier lieu la Révolution de 1910, qui ont provoqué des ruptures, des réorganisations dans les rapports sociaux et économiques, des redistributions des ressources, de la terre en particulier. Le marché foncier, qui traduit dans une large mesure l'état des rapports d'une société à son territoire, son espace de vie et de reproduction, et par là l'état des rapports des différentes catégories sociales entre elles face à cette ressource limitée qu'est la terre, ne pouvait que s'en trouver affecté.

L'analyse des transactions foncières sur une longue période, de 1872 à 1982, démontre clairement l'existence de cycles, ou tout au moins de ruptures dans le marché foncier. La plus importante se situe en 1916, avec l'arrêt brutal de toute transaction pendant 3 ans, c'est-à-dire pendant la période de Révolution armée dans la région. Cela tendrait à prouver deux choses contradictoires : d'une part l'évidente relation entre le marché foncier et la situation politico-économique de l'époque, mais d'autre part l'étonnante inertie dont fait preuve ce même marché foncier. La Révolution éclate en effet à la fin de 1910, et se fait sentir au niveau politique quelques mois plus tard dans la région. Or ce n'est que 4 ans plus tard, quand la situation devient "physiquement" intenable, avec l'apparition de groupes armés luttant notamment pour l'accès à la terre, que le marché foncier se paralyse. Pendant ces 4 années, les propriétaires ont fait preuve d'une certaine résistance, pratiquement tous les types de transactions (achats-ventes, hypothèques, locations...) suivant leurs rythmes antérieurs.

Dans la région de Xico donc, la rupture intervient en 1916, ce qui explique la périodisation apparemment paradoxale adoptée dans ce travail : 1872-1915. Il s'agit bien d'un "cycle foncier", décalé dans le temps par rapport aux grands événements nationaux, et représentatif de la situation pré-révolutionnaire dans la région.

On s'intéressera ici à la seule période du Porfiriato, et on verra en conclusion les changements intervenus dans la période suivante, après la Révolution qui modifie les rapports de force en milieu rural, et en premier lieu les rapports fonciers.

La situation agraire (et foncière) dans la région de Xalapa-Xico à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle

Au centre de l'Etat de Veracruz, adossée à la sierra madre orientale, la région de Xalapa (capitale de l'Etat avec environ 400000 hab. en 1985) se caractérise par l'installation d'haciendas sucrières dès la Colonie, en association avec un élevage bovin extensif, et surtout d'importantes activités de négoce (Xalapa est sur la route Mexico-Veracruz-Seville). Aux alentours, plusieurs bourgs ou chefs-lieux de communes, dont celui de Coatepec, centre agricole régional et lieu de

résidence des grands hacendados sucriers. Plus au Sud, Xico (aujourd'hui 25000 habitants environ), abritait 5680 personnes en 1886, dont 4308 dans le bourg même. Les résultats présentés ici s'appuient sur l'étude de cette commune, qui s'étend sur 176 km<sup>2</sup>, répartis sur le versant du Cofre de Perote (4280m.) de 1000 à 4000m d'altitude.

Plusieurs éléments se conjuguent pour faire de cette fin de siècle une période-clé pour l'établissement d'un système agraire régional, avec les crises et les réajustements que cela implique.

Au niveau local, ces facteurs ont des répercussions différentes selon que l'on traite de la partie basse de la commune (<1400m. d'altitude), domaine de la canne à sucre et du café où se trouve situé le bourg de Xico, de la partie intermédiaire (de 1400 à 2000m.) dédiée à l'élevage bovin, ou de la partie haute, domaine de la forêt de chênes et de pins. Ces deux dernières zones abritaient de plus des communautés indiennes qui pratiquaient la culture de maïs sur brulis, ainsi qu'un élevage bovin rudimentaire.

Sans entrer dans les détails, citons des facteurs d'ordre local, régional et national :

- l'extension de la caféiculture dans cette région anciennement sucrière , suscite des modifications dans les systèmes de production, de transformation et de commercialisation du produit
- dans la partie basse, le déclin relatif des anciennes haciendas sucrières établies dans la région depuis plusieurs siècles, et leur fractionnement précoce par ventes et lotifications, donnent naissance à de multiples petites ou moyennes exploitations, souvent aux mains d'anciens fermiers et métayers (phénomène sensible dans presque toutes les régions du pays, sous des formes variées).
- aux marges de la zone caféière en amont, et jusque dans la zone haute, l'application tardive des lois de désamortisation et l'adjudication de vastes terrains (loi sur la division de la propriété territoriale de l'Etat de Veracruz en 1889), ont bénéficié à une nouvelle catégorie d'exploitants. Eleveurs, forestiers ou planteurs (oranges), ils souhaitent investir financièrement pour moderniser et rentabiliser leurs nouvelles propriétés.
- l'arrivée du train et le boom commercial de Xico (muletiers et commerce local) en 1898, qui revalorise les terres agricoles proches du bourg.

L'article est construit autour de trois aspects de l'hypothèque dans ses relations au système foncier et agraire régional : son rapport à la structure de la propriété, les motivations des intervenants ( "l'hypothèque au quotidien"), les différents types de bailleurs et leur place dans le système socio-agraire local.

Le prêt hypothécaire et la (de)structuration de la propriété

Le prêt hypothécaire suivi de saisie est à la base de processus d'appropriation et spoliation de terres (notamment indiennes et paysannes), mais aussi de dissolution de grands latifundios mal gérés. La plupart des auteurs travaillant sur les XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, dans différentes régions du pays, ont montré que les haciendas, dans leur grande majorité, ne survivaient qu'avec de très lourds emprunts ; au moment des successions les héritiers étaient incapables d'assurer le paiement (ni du prêt ni des intérêts), ce qui menait à la saisie par le bailleur, suivie du fractionnement et/ou de la vente des terrains (Brading 1988, Rojas 1981, Schryer 1986, Bazant 1982, Skerrit 1989). Quand il est associé à des problèmes d'héritage, à des crises économiques aiguës (notamment lors de changements de production et d'infrastructures), ou à des situations politiques particulières (revendication des fermiers et métayers,

Gonzalez 1972), l'endettement garanti par hypothèque est ainsi à la base de deux phénomènes qui marquent fortement le système agraire et ses possibilités d'évolution :

- la très rapide circulation de la propriété, avec des changements de propriétaires presque à chaque génération. Ceci n'implique toutefois ni le démembrement de la propriété, ni le déclin de la famille "sortante", mais démontre seulement l'incapacité pour les descendants de se mettre d'accord sur les modalités de rachat des parts successorales par l'un deux. Le domaine est alors transféré à un tiers, ce qui suscite une grande mobilité de la propriété au sein d'un petit groupe, l'élite agraire régionale.
- le fractionnement des latifundios, qui a commencé dès le XVIIIème siècle dans certaines régions (Leon, cf. Brading, 1988), au XIXème dans d'autres (Aguascalientes, cf. Rojas 1981, Michoacan, cf. Gonzalez, 1972), en tous cas bien avant les lois de désamortissement des biens de main morte, et a fortiori de la Révolution et de la Réforme agraire du XXème siècle.

Ces deux phénomènes se retrouvent dans la région étudiée, le premier dans la zone haute (les grandes propriétés forestières), le second dans la zone caféière.

La zone haute de Xico avait été en partie "distribuée" suite aux lois de désamortissement des terres "communales" ou "incultes". En 1880, elle est aux mains d'une demi-douzaine de propriétaires, la plupart des négociants de Xalapa, qui les exploitent en terres forestières tout en y maintenant par endroits un élevage d'ovins-caprins. Ces domaines, de plus de 1000 hectares chacun, ont tous été grevés d'hypothèques à un moment ou un autre du Porfiriat: El Morey des frères Virues à EVG en 1911 pour 40000 pesos, Tonalaco de Salmones et Gorozpe à FVG en 1909 pour 50000 pesos, Ingenio del Rosario-Ocotepec, de Pascual Cosme à plusieurs bailleurs. Sans aller jusqu'à la saisie, les terrains changeaient toutefois de propriétaire devant l'impossibilité de rembourser les intérêts. Les ventes spécifient ainsi les charges hypothécaires qui se transmettent d'un propriétaire à l'autre, le successeur étant toujours persuadé qu'il fera mieux que son vendeur. Ce n'est pas toujours le cas, et dans les années qui suivront la Révolution, avec l'accélération des recouvrements des dettes hypothécaires, ces grandes propriétés des hauts changeront souvent de mains : 4 fois en 30 ans pour Tonalaco, 4 fois pour Ocotepec, 3 fois pour El Morey. Les vendeurs restent toujours influents et "riches" dans d'autres domaines, le négoce et le commerce de vêtements notamment, mais abandonnent ces activités terriennes peu rentables.

Le même phénomène -circulation rapide de la propriété, "volatilitad" de Brading- est observable dans un grand domaine caféier de la zone basse. Criblée de dettes après plusieurs hypothèques non remboursées, la vieille famille influente de Xico, les Peredo, doit se défaire de sa propriété de Palzoquiapan (256 hectares en bon état de production) au profit d'une autre grande famille de la région, les Sanchez Rebolledo, qui la garderont intacte ou presque jusqu'à la Réforme agraire. Là encore la famille Peredo n'a pas perdu son rang pour autant, se recyclant dans l'élevage et reconstruisant en deux générations son patrimoine foncier, vers la zone de pâturage.

Dans ces deux cas, les propriétés aboutissent en fin de course aux mains des négociants ou grands hacendados de la région.

Dans la zone basse en revanche (à Mahuixtlan), le non-remboursement de dettes hypothécaires a mené au fractionnement et à la vente par lots (de 900 hectares tout de même!) à des spéculateurs de la région, qui les ont eux-mêmes fractionnés et revendus par "petits" lots (de 50 à 150 hectares) à des agriculteurs locaux. C'est le seul cas où un non remboursement hypothécaire a abouti à un fractionnement réel et à une modification de la distribution foncière entre les acteurs locaux, en passant des hacendados aux négociants puis aux rancheros. Il faut dire que la pression était forte, ces terres étant l'objet d'un litige qui durait depuis un siècle et demi entre les hacendados et

la commune de Xico, la seconde accusant les premiers de spoliation de terres...suite à un prêt hypothécaire non remboursé en 1650.

S'ils existent et confirment les interprétations faites par d'autres auteurs dans d'autres régions du Mexique, ces cas de transfert et restructuration de grandes propriétés dans le cadre de l'hypothèque ne reflète cependant qu'une infime minorité -en nombre de transactions- des situations. Nous nous intéresserons plutôt à l'autre versant de l'hypothèque, plus discret mais aussi beaucoup plus répandu, plus "quotidien".

#### LE GAGE HYPOTHECAIRE ET LE CREDIT : LES PARTENAIRES

Qui emprunte? Tout le monde! Si l'on en croit les archives d'haciendas, les monographies historiques et les enquêtes auprès des anciens, le recours au prêt garanti par hypothèque était une "alternative" à laquelle la grande majorité des propriétaires, petits et grands, n'échappaient que rarement. Mais il revêt des réalités différentes selon les cas.

La demande de prêt garanti par hypothèque peut correspondre à un besoin de crédit lors de l'installation ou modernisation d'outils de production, comme c'est le cas des "hacendados" sucriers qui se convertissent à la caféiculture à la fin du XIXème siècle, ou encore des "rancheros" qui débutent une exploitation caféière, forestière ou d'élevage après achat ou acquisition de terres "neuves". Les sommes en jeu sont fréquemment importantes. Les propriétés mises en gage sont de grands terrains situés soit dans la zone basse (les haciendas et les ranchos caféiers), soit au contraire dans les hauts (les ranchos d'exploitation forestière).

Plus souvent il s'agit d'un "dépannage", sans lien direct avec la production agricole, à l'occasion de frais imprévus suscités par la maladie, un deuil, un accident...etc. Toute sorte de gens sont dans ce cas de figure, depuis les hacendados, pour qui il s'agit alors du dernier recours avant la faillite, les rancheros en manque passager de liquidités jusqu'aux paysans qui jusque-là avaient pu conserver leur autonomie financière. Les montants des crédits sont très variables. Les propriétés gagées sont en général des maisons du bourg ou des terrains plus petits que les précédents, et situés près du bourg de Xico. Deux raisons à cela : d'une part ces terres de zone basse (caféière) sont d'une grande valeur, réelle ou potentielle, et représentent donc une réelle garantie; d'autre part elles appartiennent à des gens du bourg qui ont procédé à leur enregistrement, contrairement aux paysans des villages qui ne légalisent que rarement leurs titres de propriété.

Ces derniers font également appel au crédit, et de façon pratiquement systématique. Le "crédit traditionnel" est un "crédit à la consommation, ou plus exactement à la subsistance...C'est un prêt direct, opportun et rapide. L'usure compromet de façon illimitée le débiteur, sa famille (y compris ses descendants) et ses biens...Le crédit usuraire est un phénomène permanent, un système de relations qui implique toute l'existence paysanne" (Warman, 1985). Il ne s'agit pas obligatoirement de prêt hypothécaire mais d'un "simple" crédit sans garantie précise, et les sommes en jeu dans chaque cas sont relativement faibles pour le bailleur, bien que décisives pour le débiteur. De nos jours ce type de crédit est encore très fréquent, malgré la présence des organismes spécialisés. En l'absence de chiffres précis pour la région, mentionnons ceux de T.Linck qui estimait à 50% la proportion de paysans ayant recours à l'usure dans son étude sur San Luis Potosí (T.Linck, 1982, p.139).

Du côté du bailleur, les motivations sont également variées, et peuvent aller de l'intérêt financier immédiat (la rémunération du crédit étant variable mais toujours intéressante pour le prêteur) à l'intérêt politique calculé à plus long terme (par l'ascendant qu'il acquiert automatiquement sur son débiteur) en passant par des spéculations plus ou moins hasardeuses sur la récupération des terrains et la constitution d'une propriété en escomptant un non-remboursement du prêt. Un décompte permet de quantifier ces "alternatives".

#### -L'intérêt financier

Environ un quart des hypothèques sont levées pendant cette période, souvent un an ou deux après la mise en gage. Il s'agissait dans ce cas de "prêt de dépannage", vite remboursés avec les gains de la récolte suivante. Dans ce cas, l'hypothèque n'est pas un moyen direct d'accès à la terre, mais plutôt une ressource financière supplémentaire pour les bailleurs. Les intérêts sont de l'ordre de 1 à 2% mensuels, parfois moins. On n'atteint jamais les taux de 100% annuels mentionnés par Warman pour l'usure.

#### -Les saisies

Seulement un peu plus de 10% des contrats mènent à une saisie. Si l'on excepte les cas des grands domaines mentionnés plus haut, il s'agit dans la plupart des cas de parcelles inférieures à trois hectares, mais semées en café et proches du bourg, avec en général une ou plusieurs maisons à Xico, pour des sommes inférieures à 3000 pesos, et souvent à 1000 pesos.

#### -L'intérêt politique?

En combinant les divers éléments de la relation hypothécaire (montant prêté, caractéristiques du terrain gagé, levée ou saisie), on arrive à distinguer clairement 3 "types" de bailleurs, qui recouvrent des catégories d'acteurs sociaux identifiés par ailleurs (cf. tableau en annexe). L'activité hypothécaire apparaît dès lors pertinente pour l'étude des stratégies adoptées par ces acteurs, leur mode de participation à la société locale, leur influence sur la formation et la dynamique du système foncier-agraire.



## LES TYPES DE BAILLEURS ET LEUR PLACE DANS LA SOCIÉTÉ LOCALE

a- les "petits" bailleurs prêtent des sommes inférieures à 1000 pesos, à 1% d'intérêt mensuel pour de 6 mois à quelques années. La plupart sont originaires du bourg de Xico, et prêtent à d'autres gens du bourg. Une seule transaction concerne un terrain de la zone haute (A.Tepetla, de Oxtlapa). Les hypothèques ne mènent jamais à la saisie, et peuvent être assimilées à un crédit de type "horizontal", qui met en relation des partenaires de même niveau et de même origine, le bailleur pouvant se retrouver emprunteur quelques années plus tard. Les "petits" sont en fait les membres de la couche supérieure des paysans résidents depuis plusieurs générations à Xico. Par rapport aux rancheros "gachupines" ou aux négociants de Xalapa, ils ont l'avantage de l'antériorité qui leur assure l'accès aux terres caféières voisines du bourg, et le contrôle des autorités municipales. Ils n'ont toutefois ni les capitaux ni l'initiative pour exploiter les terres des hauts, notamment en élevage, et ne possèdent en général que de petites parcelles. Lorsqu'ils ont recours au prêt hypothécaire, ils le font préférentiellement auprès de gens de même catégorie, au besoin auprès des rancheros plus récemment installés, et exceptionnellement seulement auprès des négociants.

Les contrats entre "petits", emprunteurs ou prêteurs, relèvent du fonctionnement "normal" de l'économie paysanne de l'époque : précarité et manque de liquidités face à un imprévu quelconque, appel à la "solidarité" (rémunérée) des autres habitants, voisins, parents ou patrons connus et quotidiennement fréquentés. Dans ce cas, le prêt hypothécaire est un crédit à la consommation, accordé dans le cadre d'un système fondé sur la proximité. On reste à l'intérieur de la sphère locale pour régler les problèmes. Le municipe, ou plutôt le bourg, est l'espace de négociation. Par rapport au crédit non garanti par hypothèque, qui devait être beaucoup plus répandu si l'on se rappelle la faible proportion de personnes concernées par l'hypothèque (cf. plus haut), l'objectif économique est le même, mais il se double ici d'un mobile social et politique, à savoir la reconnaissance par ses pairs et ses "supérieurs" (les rancheros) de son appartenance à la même classe privilégiée de "propriétaires". De même statut malgré les disparités de ressources. De même rang face à la masse des "campesinos".

Cette catégorie recouvre un tiers des transactions (69 sur 206), et une cinquantaine d'individus.

b- les membres de la bourgeoisie agraire locale sont des agriculteurs-éleveurs résidents au bourg, espagnols, fils d'espagnols ou de souche plus ancienne mais toujours immigrée, depuis la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle pour les plus anciens, de 1870 pour les plus récents. Ces "rancheros" prêtent fréquemment pour des montants qui peuvent atteindre 5000 pesos, à des taux d'intérêts de 1 à 2% mensuels. Ils prêtent à leurs "homologues" ainsi qu'aux petits emprunteurs, et empruntent parfois aux négociants. C'est le groupe le plus perméable des trois, celui qui fait en quelque sorte la jonction. Ils sont prompts à procéder à la saisie en cas de non-remboursement (près d'une fois sur quatre), et acquièrent ainsi des maisons à Xico ou de petites parcelles de café de 1 à 2 hectares, qu'ils revendent ou concentrent peu à peu pour se former une propriété, de préférence en zone d'élevage, pas encore saturée sur la plan foncier et symbole d'enracinement et d'appartenance au lobby des éleveurs. C'est la catégorie qui s'approcherait le plus des usuriers classiques, en relation quotidienne avec leurs débiteurs qu'ils transforment en clients (économiques et socio-politiques) à mesure qu'eux-mêmes acquièrent une influence locale et régionale suffisante. Cette catégorie recouvre 37% des transactions d'hypothèques (77 cas), et une trentaine de personnes dont six apparaissent plus de 3 fois chacune (2) et une (H.Virues) apparaît 28 fois! La plupart d'entre eux sont fondateurs de grandes familles, à Xico et dans les environs (à Cosautlan par ex.), et leurs descendants conservent une place prépondérante dans le système foncier actuel.

-c- enfin les plus gros prêteurs sont quelques hacendados et surtout des négociants de la région, qui ne résident pas à Xico tout en y ayant parfois des intérêts ou des propriétés. Bien intégrés dans les circuits commerciaux locaux (le commerce muletier) et nationaux (import-export), ils prêtent de grosses sommes (de 10000 à 60000 pesos) à des gens de même catégorie sociale qu'eux : les hacendados en difficulté et les nouveaux rancheros. Ces contrats débordent largement l'espace local, et relèvent d'autres logiques et d'autres besoins que dans les cas précédents. Il ne s'agit plus seulement de pallier un manque passager d'argent, sauf exception, mais bien d'avoir recours au crédit pour modifier, installer ou agrandir une exploitation ou une maison, soit dans la zone forestière, soit dans la zone caféière et sucrière. C'est le plus souvent un "crédit à la production", où les partenaires remplissent le rôle de "banquier" et emprunteur d'aujourd'hui.

Ces gros prêteurs (et le plus important d'entre eux Antonio Murrieta Altamirano, qui assure plus de 80% des transactions de cette catégorie), ne dédaignent cependant pas les petits prêts qui constituent les "affaires courantes". Ce sont des professionnels du crédit hypothécaire, qui ne reculent certes pas devant la saisie (11% des cas environ) tout en y procédant relativement rarement, mais alors pour de grosses affaires.

Ils représentent une dizaine de personnes (3), et 30% des transactions d'hypothèques (60 cas).

Sous le terme crédit hypothécaire se cachent donc plusieurs réalités, plusieurs fonctionnements, plusieurs logiques. "L'institution hypothécaire" admet plusieurs lectures, selon la position assumée par les principaux intervenants.

Les relations "horizontales" existent au sein de chaque catégorie, et d'une catégorie vers celle qui lui est immédiatement supérieure, mais beaucoup plus rarement entre les deux extrêmes. Les rancheros peuvent éventuellement jouer un rôle de redistribution de l'argent des négociants vers les paysans, au risque de perdre -ou de gagner- des intérêts et des terres.

A la différenciation sociale correspond une différenciation spatiale assez nette : le bourg et les lopins caféiers pour les petits propriétaires, la zone de pâturage pour les rancheros, les grands terrains forestiers ou caféiers-sucriers pour les négociants. Cette partition de l'espace de la commune persiste aujourd'hui, un siècle plus tard, même si les acteurs ont changé. Aux latifundistes ont succédé les ejidatarios bénéficiaires de la Réforme agraire, mais l'espace d'élevage reste aux mains des rancheros, et le terroir caféier est toujours le domaine des "petits propriétaires" de Xico. On pourrait dire en paraphrasant Marié et Viard (1988) que les spéculations agricoles, les propriétaires et même les limites changent, mais non le partage social de l'espace.

## CONCLUSION

Même réduite à une minorité d'agriculteurs (côté emprunteurs), et de propriétaires et négociants (côté prêteurs), la transaction hypothécaire n'est pas caractéristique d'une seule catégorie, d'un seul type d'acteur foncier. Les trois catégories de bailleurs décrites ci-dessus sont à peu près également représentées (en fréquence), avec cependant une nette prépondérance des transactions effectuées entre "gens de Xico" : plus des deux tiers.

Comme ressource économique, l'hypothèque est certes restreinte à une minorité "de l'extérieur", qui influe sur les grandes options régionales en terme de production (café, sucre, élevage, orange..), qui "régule" ou contrôle l'accès à la grande propriété et qui assure la liaison entre le niveau local (les

rancheros) et le niveau régional (les négociants). Comme relation sociale, elle inclut au contraire presque la totalité des propriétaires déclarés de l'époque. Elle se présente comme une médiation incontournable à laquelle tous ceux qui prétendent compter dans la société locale participent, comme emprunteur ou bailleur. C'est un instrument de cohésion du groupe minoritaire dominant -un des éléments du système d'encadrement selon Gourou- , par l'exclusion des plus pauvres et donc l'adhésion des participants à l'élite locale. A ce titre, l'octroi de prêts est un canal efficace pour s'immiscer dans la société locale et devenir un partenaire indispensable dans le jeu de l'économie rurale locale. De fait la plupart des rancheros aujourd'hui reconnus "de souche" apparaissent dans les Archives d'abord comme prêteurs, et ensuite comme propriétaires.

Après la Révolution, le système hypothécaire ne renaîtra pas de ses cendres. On assiste à une diminution brusque des hypothèques et une augmentation des saisies pour "liquider" les affaires pendantes (4). Les petits prêteurs et les rancheros-prêteurs disparaissent. Restent les négociants, les bailleurs les plus importants, qui interviennent individuellement ou au sein d'organismes spécialisés (banques et négoce comme la Cia de las fabricas de papel San Rafael y anexos S.A.). A partir des années 1930 les banques font leur apparition (Banco Nacional de Mexico en 1932, Banco Nacional de Credito Agricola en 1936), et le nombre d'hypothèques se stabilise à un niveau très bas.

La Révolution a signifié une rupture profonde dans le système de financement rural. La propriété n'étant plus une valeur sûre en ces périodes de Réforme agraire, l'hypothèque tombe d'elle même. Il y a eu perte du contrôle local de financement, ou tout au moins détournement vers d'autres modalités moins visibles. Les rancheros, pilier local de l'institution hypothécaire et pivot entre les paysans et les négociants, disparaissent en tant que groupe. Ils mettront 30 ans à se remettre de cette "perte de vitesse", survenue alors qu'ils étaient en pleine expansion.

## BIBLIOGRAPHIE

Archivos del registro Publico de la Propiedad, canton de Coatepec, Veracruz, 1872-1982.

Archivos Notariales de Xalapa, Veracruz

BAZANT J. 1977 Los bienes de la Iglesia en Mexico (1856-1875), 2nde édition, Mexico.

BAZANT J. 1982 La division de las grandes propiedades rurales mexicanas en el siglo XIX, in Despues de los Latifundios, H.Moreno Garcia (coord.), El Colegio de Michoacan-FONAPAS Michoacan, 359p.

BLAZQUEZ C. (comp.) 1986 Estado de Veracruz, Informe de sus gobernadores 1826-1986, 22 tomes, Xalapa.

BRADING D.A. 1988 Haciendas y ranchos del Bajio, Leon 1700-1860, Enlace-Grijalbo, Mexico, 400p.

Censo Nacional de 1910

GONZALEZ Y GONZALEZ L. 1979 Pueblo en vilo, 3° édition El Colegio de Mexico.

HOFFMANN O. 1988 Archivos y banco de datos : El Registro Publico de la Propiedad en Xico, Ver. (1872-1982), La Palabra y el Hombre, Xalapa, enero-marzo 1988, N°65, pp59-83.

"La terre : héritage et succession", Etudes rurales N° 110-111-112, Paris 1988

LINCK T. 1982 Usura rural en San Luis Potosi, Un acercamiento a la problematica de la integracion campesina, El Colegio de Michoacan, 296p.

MARIE M, VIARD J. 1988 La campagne inventée. Actes Sud.

ROJAS B. 1981 La destruccion de la hacienda en Aguascalientes, 1910-1931, Zamora.

SCHRYER F.J. 1986 Una burguesia campesina en la Revolucion mexicana, Los rancheros de Pisaflores, Ediciones ERA, Mexico, 191p.

SKERRITT D. 1989 Una historia agraria en el centro de Veracruz, 1850-1940, Universidad Veracruzana, Xalapa.

WARMAN A. 1973 Los campesinos, hijos predilectos del regimen, Ed. Nuestro Tiempo, Mexico.

## ANNEXES

A Xico en cette fin de XIXème siècle et début XXème (1872-1915), on recense 206 contrats d'hypothèques, dont 53 (25,7%) sont suivis de levées, 24 (11,6%) de saisies, et les autres ne sont pas "résolus" pendant cette période. Ces chiffres appellent quelques remarques.

Le nombre tout d'abord : 206 contrats. Ces contrats font intervenir un peu moins de 100 prêteurs, et environ 150 emprunteurs. Si l'on compare ces ordres de grandeur avec les chiffres mentionnés plus haut -ce qui est évidemment un abus puisque l'on compare des données sur 40 ans avec des chiffres d'une seule année-, on peut estimer qu'environ 75% des propriétaires déclarés interviennent sur le marché hypothécaire à un moment ou un autre. Quoiqu'il en soit et seulement comme approximation, il apparait qu'au sein de la couche supérieure des "agriculteurs" de l'époque, le recours au prêt gagé par hypothèque était relativement fréquent.

Près des deux tiers des contrats d'hypothèques établis entre 1872 et 1915 ne donnent pas suite pendant cette période. La plupart des contrats sont de longue durée. Celle-ci n'est parfois même pas mentionnée, seuls figurent les taux d'intérêts demandés.

Tab : répartition des hypothèques et saisies entre 1872 et 1915 (en nombre de transactions)

prêteurs "petits" rancheros hacendados et  
négociants

hypothèques	69	77	60
		(dont HV:26)	(dont AM:42)
saisies	--	17	7
		(22% des hyp.)	(11% des hyp.)
conditions	prêts<1000 pesos	prêts<5000 pesos	jusqu'à 60000 pesos
nombre approx. de-prêteurs	cinquante	trente	dix
localisation	Xico (maisons et lots urbains)	zone basse (caféières et autres communes)	zone basse et intermédiaire (pâturages)

(1) 15 ans plus tôt, un autre recensement précisait les occupations des hommes vivant dans le bourg, et mentionnait l'existence de 125 "labradores", 4 "ganaderos", 3 "tabaqueros" et 1 "propriétaire", soit environ 16% de la population masculine adulte de l'époque.

(2) Manuel Galvan (4 fois), Alejo Galvan (3 fois), Camilo Galvan (4 fois), Juan Mendez Ojeda (8 fois), Crescenciano Morales (5 fois), Crespo Toribio (4 fois).

(3) en plus de A. Murrieta (café et négoce, Coatepec): E. Dondé (hacendado et négoce, Xalapa); Fco Vazquez Gomez (politique, national); V. Libreros (prop. terrien, Misantla); Rafael Sainz (hacendado, Misantla); hnos Rebolledo (hacendados, Coatepec et Teocelo); J. Fernandez (café, négoce, Xalapa), Agustin Cerdan (Puebla), Juan B. Latour (industriel textile, Xalapa-San Marcos), Juana Rivadeneyra (politique, Xalapa), Antonio Villegas .

(4) De 1916 à 1982, on dénombre 90 hypothèques, 24 levées d'hypothèques et 118 saisies, c'est-à-dire des proportions entre hypothèques et saisies tout à fait inverses de la période précédente.