

# Le paysage urbain de Rennes au milieu du XV<sup>e</sup> siècle d'après un Livre-Rentier (suite) \*

## III. - LES BIENS ET LEUR RÉPARTITION

L'essentiel de notre étude porte sur le rentier et les aveux.

### 1. - LA NATURE DES BIENS

Leur description doit s'accompagner de définitions. Il est nécessaire, en effet, de connaître l'exacte signification des termes couramment utilisés par les rédacteurs des actes consultés.

a) Les commissaires qui dressent les rentiers, les receveurs dans les comptes, s'intéressent d'abord aux *maisons*, l'unité imposable par excellence.

— La maison moyenne, celle qu'occupe l'artisan ou le petit commerçant est très mal connue (1). Les rares indications que nous en ayons, montrent qu'elles ne se différencient guère de celles que l'on peut admirer encore, de nos jours, dans différentes villes bretonnes ou françaises, à Dinan, à Dol etc. Le Moyen Age nous a légué deux grandes catégories de maisons. La plus classique, celle que nous trouvons ici, est surtout caractérisée par l'encorbellement de son ou de ses étages, en saillie les uns au dessus des autres, ce qui a pour conséquence de rendre le bâtiment plus large au faite qu'au pied et de restreindre l'éclairage dans les rues les plus étroites. La seconde catégorie, plus rare, est formée par les maisons dont l'étage repose sur

---

\* Le début de cette étude a paru dans les *Mémoires... de Bretagne*, t. LIV, 1977, p. 69-116. Voir le plan publié dans la première partie.

(1) R. CORNON: *Rennes*, S.A.E.P., 1972. Peu de témoignages archéologiques du Moyen Age, à deux ou trois exceptions près, dans la Cité.

des piliers de bois, formant ainsi au rez-de-chaussée, un porche (2).

Les habitations à encorbellement sont les plus anciennes et les plus fréquentes. A la lueur de quelques allusions, faites ici et là, nous nous sommes efforcé de reconstituer le logis type. Il comprend, au dessus d'une cave, un rez-de-chaussée qui communique avec la rue par un huys ou huisserie. Un couloir étroit, de 5 pieds de large dans le meilleur des cas (3), dessert la pièce principale, la cuisine, les communs et la cour arrière. La pièce essentielle est généralement l'ouvroir ou boutique à usage artisanal ou commercial, éclairée par une baie vitrée. Quand les maisons sont petites ou toute en longueur, comme le cas se produit fréquemment, l'ouvroir devient une véritable échoppe de 7 à 8 pieds en carré dans un cas, de 5 pieds sur rue et de 21 pieds en arrière dans l'autre cas (4). A l'arrière, le locataire dispose éventuellement d'une seconde pièce, cuisine ou cellier (5). On peut trouver deux ou trois chambres à l'étage, accessibles, soit de l'intérieur par un escalier étroit en colimaçon, soit par un « vir » extérieur (6).

La pièce la plus spacieuse mesure, dans un cas, 10 pieds de large de façade sur rue et 15 de profondeur (7). Un comble aménagé ou non achève la maison sous la toiture.

Le bois et le torchis (ou « terraces ») semblent être largement utilisés à cette époque. Nous en avons la confirmation dans une série de documents exceptionnels, les « livres de prise » de prisage ». Pendant la seconde moitié du XV<sup>e</sup> siècle, plusieurs boulevards furent construits devant les portes de la ville. Il fallut pour cela démolir des maisons et occuper des terrains privés. La municipalité chargea alors des « prisageurs » d'estimer les biens saisis et de chiffrer le montant des indemnités à verser aux expropriés. Les calculs portent sur les terrains ou « fons » et sur les bâtiments ou « superficies » (8). Ces locaux sont expertisés en tenant compte

---

(2) M.E. MONIER : *Dinan, mille ans d'Histoire*, 1968, p. 410.

(3) A.D.L.A., B 2188, f° 53 et 56 v°, maison de Perrot Fassi, rue de la Miterie.

(4) B 2156/n° 2 (aveu du 29 novembre 1515), B 2156/n° 6 (8 août 1494), B 2158/n° 2 (29 novembre 1515) et B 2159/n° 9 (14 novembre 1522).

(5) B 2159/n° 9 (17 juin 1504) et B 2188, f° 86 v° et 102.

(6) A.D.I.-et-V. G 526 (février 1526) et B 2156 (aveu du 15 janvier 1533).

(7) B 2188, f° 45.

(8) A.M. Rennes, comptes de 1467-68 et de 1475-76, etc...

des matériaux qui les composent et de leur plus ou moins grande vétusté. Les matériaux sont répartis eux-mêmes en quatre catégories : la couverture, le bois de charpente, les « terraces », les pierres de maçonnerie. L'étude des « livres de prisage » nous amène à formuler les conclusions suivantes. Sauf exception, l'indemnité offerte pour le terrain est supérieure à celle qui est versée pour les maisons, ce qui en dit déjà long sur la nature des constructions. Dans la part des dédommagements pour les logis, plus de la moitié est versée pour le bois, un quart pour la couverture en ardoises, de 16 à 21 % pour le torchis et le reste pour les pierres. La maçonnerie ne représente au mieux que 8,5 % de l'indemnité, plus souvent entre 1,5 et 5 %. On peut en déduire que, dans une partie de la ville, près des portes fortifiées, les maisons sont à quelques exceptions près, très sommaires. Certaines mêmes sont totalement en bois et en torchis (9).

Si le rentier est muet sur l'aspect général des habitations, il donne par contre des renseignements précis sur leurs dimensions et surtout sur leur « *laise* » ou *largeur sur rue* (façade).

Une classification doit être faite par grands ensembles.

Dans la *Cité*, où nous avons compté 319 maisons dont les dimensions des façades sont connues, la moyenne s'établit aux environs de 19 *pieds*, soit 6 m 25 (10). La répartition se fait ainsi :

moins de 5 <i>pieds</i> :	4 cas (cabarets)
de 5 à 10 <i>pieds</i> :	45 cas (14 %)
de 10 à 15 <i>pieds</i> :	91 cas (28,5 %)
de 15 à 20 <i>pieds</i> :	84 cas (26,5 %)
de 20 à 25 <i>pieds</i> :	36 cas (11 %)
de 25 à 30 <i>pieds</i> :	19 cas (6 %)
au-dessus :	40 cas (12,5 %)

Si nous considérons les différentes rues, nous constatons que cette moyenne de 19 *pieds* est dépassée dans la partie méridionale de la *Cité*, dans tout ce quartier fréquenté par les plus riches bourgeois, par quelques nobles, par des ecclésiastiques et des officiers ducaux. Ce sont les rues du Griffon, Saint Denis, Saint Yves, du Four-du-Chapitre (11). Inversement, les plus petites

(9) J.-P. LEGUAY, *op. cit.*, p. 232.

(10) Nous avons arrondi les chiffres. Le *pied* vaut 0 m 33.

(11) Voici quelques moyennes : rue du Griffon côté Saint-Denis (34 *pieds*), rue Saint-Denis (25,5), rue Saint-Yves côté Vilaine (26,5), rue Saint-Yves côté Saint-Sauveur (25), rue du Four côté Saint-Yves (23), l'autre côté (22), près de Saint-Sauveur et rue de la Ferronnerie (20), rue Saint-Michel côté sud (19).

façades se situent dans les quartiers déjà peuplés, autour de la Cohue, place du Marché-à-l'Avoir, rue Trégetin, de la Cordonnerie, de la Miterie (12).

Dans la *Ville Neuve*, la moyenne tombe à 15 pieds pour un total de 637 maisons mesurées par les commissaires. Les pourcentages s'établissent comme suit :

moins de 5 pieds :	1 cas
de 5 à 10 pieds :	98 cas (15,5 %)
de 10 à 15 pieds :	292 cas (46 %)
de 15 à 20 pieds :	140 cas (22 %)
de 20 à 25 pieds :	68 cas (10,5 %)
de 25 à 30 pieds :	19 cas (3 %)
au-dessus :	19 cas (3 %)

On remarque aussitôt que, contrairement à ce qui se passe dans la Cité, peu de maisons dépassent 30 pieds de façade. Si l'on fait abstraction de la rue aux Foulons où les dimensions sont supérieures à la moyenne, les 15 pieds de façade (soit environ 5 m) sont dépassés dans les rues voisines des établissements religieux où l'espace est apparemment moins mesuré qu'ailleurs : autour de Saint-Germain, rues Saint-Georges, Saint-François et Corbin. Les habitations de faible largeur sont nombreuses dans les quartiers artisanaux de la Baudrairie, de la Parcheminerie, de la Panascherie, de la Fannerie (13).

Dans la *Nouvelle Ville de Toussaints*, malgré l'espace disponible, la façade moyenne ne mesure, pour 381 cas connus, que 17 pieds  $\frac{1}{2}$  soit 5,70 m. La répartition se fait ainsi :

moins de 5 pieds :	aucun cas
de 5 à 10 pieds :	12 cas (3 %)

(12) Place du Marché-à-l'Avoir, au midi (13 pieds), Bout de Cohue (14,5), rue Trégetin vers Saint-Sauveur (15), vers la rue Neuve (18), rue de la Cordonnerie vers Saint-Sauveur (15,5), vers les Lices (16), rue de la Miterie (16 et 17).

(13) Les moyennes de la Ville Neuve. Au-dessus de 15 pieds : rue Saint-François du côté de La Cigne (20), rue Saint-Georges côté Saint-Germain (21), rue Corbin (21), autour de Saint-Germain (17,5), rue aux Foulons (16,5 et 17,5), carrefour de la Charbonnerie (17), rue Saint-Georges vers Saint-François (15). — Au-dessous de 15 pieds : la Baudrairie côté Vilaine (12), la Parcheminerie côté Vilaine (11,5), la Baudrairie vers Saint-François (13), la Parcheminerie vers la Cité (14), rue Neuve vers Saint-François (12,5), vers Porte-Jacquet (15), rue de la Fannerie (13 et 14,5), la Panascherie (12 côté Saint-François, 15 de l'autre). La moyenne se retrouve rue du Vau-Saint-Germain, dans la Bourcerie et rue des Presses.

de 10 à 15 pieds :	150	cas (39,5 %)
de 15 à 20 pieds :	124	cas (32,5 %)
de 20 à 25 pieds :	49	cas (13 %)
de 25 à 30 pieds :	22	cas (5,5 %)
au-dessus :	24	cas (6,5 %)

Les plus grandes maisons se trouvent rue Vasselot, rue du Champ-Dolent, rue Saint-Germain, du côté de Saint-Georges, rue Saint-Thomas vers la campagne (14). Les plus petites sont proches de la porte de Vilaine, des ruisseaux de Chauculet et de Théhel, de la Parcheminerie, de l'église de Toussaints, dans ce quartier artisanal dont nous avons parlé à plusieurs reprises (15) et qui prolonge celui de la Ville Neuve.

La hauteur des maisons n'est *jamais* indiquée dans les documents consultés. Tout semble indiquer qu'à l'exception de certains quartiers du centre où l'entassement était nécessairement plus grand qu'ailleurs, le logis bas à un étage sous comble ait été la règle, ici comme ailleurs (16). N'est-il pas significatif de trouver des aveux mentionnant soigneusement, comme si le phénomène était rare, des habitations à « *solliers* » ou « *estaiges* » et précisant même leur nombre, deux ou trois sous comble (17). Si la maison est généralement individuelle, il arrive que certaines soient partagées entre deux ou trois familles, issues d'un ancêtre commun. Plusieurs enfants mariés continuent d'habiter dans « l'ostel » de leurs parents. On parle parfois d'habitations à plusieurs « *estres* », mot dont la signification exacte n'est pas indiquée, mais qui pourrait être synonyme de « logements », « d'appartement » (18). Le partage entre familles ne se fait pas

---

(14) Rue du Champ-Dolent vers la Cité (17,5), vers Toussaints (21), rue Vasselot côté Carmes (18), côté Vilaine (18,5), rue Saint-Thomas vers Vayrie (21), rue Saint-Germain vers Saint-Georges (22,5), vers rue Neuve (18).

(15) Rue de Toussaints vers Champ-Dolent (17), vers Carmes (15), rue Saint-Thomas vers Vilaine (15,5), rue de la Parcheminerie côté Champ-Dolent (13,5), côté Vilaine (14,5), aux abords de la porte de Vilaine (12).

(16) Il est probable que les rues de la Cordonnerie, de Saint-Michel, autour de la Cathédrale et du Marché-à-l'Avoir, près de la Cohue, aient comporté plus d'un étage sur le rez-de-chaussée.

(17) B 2158/n° 2 (21 mai 1491, « second sollier »), B 2159/n° 9 (21 mai 1493) : une maison à trois étages au Bout de Cohue...

(18) B 2188, f° 11 v° (« deux estres par bas », « trois estres par bas »), f° 19 (« une maison à deux demourances »), f° 117 (« 2 estres »), f° 137 (« maison Georget Garrel à trois estres »). A.D.I.-et-V. G 531 (aveu du 2 janvier 1470) : une maison rue Corbin à « six estres », appartenant aux Guerriff...

obligatoirement par moitié. Par le jeu des successions, des lots, d'aucuns deviennent propriétaires d'1/3, des 2/3, d'1/6<sup>e</sup>, d'1/8<sup>e</sup> d'habitation avec des droits de passage dans les allées privées et dans les escaliers, avec diverses servitudes (19). Le cas devient même fréquent dans les aveux de la fin du XV<sup>e</sup> siècle, début XVI<sup>e</sup> siècle. Un certain Jehan Le Breton, riche propriétaire, détient entre autres biens, dans une maison située en « Bout de Cohue », une chambre au troisième étage sur le devant, une partie du grenier, un droit d'accès par un escalier extérieur, soit au total 1/8<sup>e</sup> de l'ensemble (20).

Pierre Masche possède pour sa part, en 1515, les 2/3 de deux habitations voisines et le 1/8<sup>e</sup> d'une troisième avec une chambre mansardée et un droit d'accès au « sollier » et à une demi-cave (21). Un autre est propriétaire de la moitié de 2 maisons et des 3/4 de l'autre moitié (sic) (22). Un dernier se réserve le quart d'un ouvroir consacré au commerce de produits médicinaux (23).

Les demeures sont quelquefois curieusement imbriquées les unes dans les autres. Nous avons déjà mentionné ces caves privées installées sous les halles de la ville ou cette chambre située au-dessus de la « passée » qui donne sur la grande porte de la Vieille Cohue (24). Cela, n'a rien d'exceptionnel (25).

Nous ne possédons aucune précision sur les toitures des maisons. La plupart sont vraisemblablement couvertes d'ardoises qui proviennent de petites carrières situées à quelques kilomètres de Rennes (26). Le rentier prend soin de signaler (est-ce une exception ?) quelques toits de chaume (27).

— Nous nous sommes attaché jusqu'alors à définir la maison moyenne. Il existe à Rennes de véritable taudis. Un compte exceptionnel de miseur témoigne de leur existence. En

---

(19) B 2157/n° 3 (15 février 1524), B 2158/n° 2 (15 mars 1510, 24 mai 1515 - Baudrairie), B 2158/n° 6 (Parcheminerie).

(20) B 2159/n° 9 (21 mai 1493).

(21) B 2158/n° 2 (24 mai 1515).

(22) B 2158/n° 2 (24 juillet 1517). Guillaume Bouscher de la Baudrairie.

(23) B 2159/n° 9 (29 mars 1508), maison de Jehan Champenais, apothicaire.

(24) B 2188, f° 45, 46.

(25) B 2188, f° 58, « sur la passée » de la maison de Perrot Fassi est logée « la maison subséquente par le haut et par cave ».

(26) Les carrières de Châteaubourg et de Chanteloup.

(27) B 2188, f° 107 (rue aux Foulons), f° 122.

1448, un receveur, du nom de Georget Guédouin, est chargé de collecter une taxe pour permettre de commencer les travaux de défense de la nouvelle ville. L'impôt correspond soit au loyer annuel perçu par les propriétaires pour leur location, soit à la somme qu'ils recevraient, si au lieu d'occuper leurs bâtiments, ils en faisaient des maisons de rapport. Une honnête habitation, partie en pierre, partie en torchis, se loue en moyenne 20 livres par an. Dans la cité ou dans la Ville Neuve, les prix pratiqués peuvent s'élever à 50 livres. Or, dans le quartier de Toussaints, on constate que 84 % des loyers sont inférieurs à 15 livres par an, dont 25,5 % au-dessous de 5 livres et 45,5 % entre 5 et 10 livres (28). Ces maisons, sans étage, aux murs de torchis et de bois, sont localisées dans la partie la plus malsaine de la ville, aux abords du fleuve, près de ses bras divagants, rue de la Parcheminerie, de Toussaints, de Champ-Dolent. Les rues Vasselot et de Saint-Germain semblent par contre bénéficier d'un niveau social, légèrement plus élevé. Le rentier confirme cette impression. C'est précisément sur les bords de la Vilaine, près de la porte du même nom que sont localisées les plus petites habitations, dont certaines ont à peine 6 pieds de façade sur rue (29). Terminons en rappelant que certaines familles rennaises n'hésitent pas à tirer parti de cette misère et à vivre de la location de taudis ! Les Chapelle en possèdent une douzaine qui leur rapporte 131 livres par an, les Paynel 7 pour un rapport de 124 livres, les Macéot 6 pour 113 livres, etc...

— Inversement, nous trouvons à Rennes de magnifiques hôtels particuliers qui appartiennent à de riches négociants ou artisans, à des ecclésiastiques, à des officiers ducaux.

Le rentier de 1455 et les aveux ne sont guères explicites. L'aisance de ces demeures se devine à certains indices. On parle parfois de « grandes maisons », de « belles maisons », « d'ostels », de « maisons neuves », etc... (30). On peut mesurer aussi leur importance à leurs dépendances. Les bourgeois aisés ont à proximité de leur domicile des écuries appelées « étables » (31), des celliers, des granges et réserves à foin où ils ramassent les

---

(28) A.M. Rennes, compte de 1449-50. Un registre spécial est joint au compte du miseur et comporte 152 feuillets de détails variés.

(29) J.-P. LEGUAY, *op. cit.*, p. 162-163.

(30) B 2188, f<sup>o</sup> 42 v<sup>o</sup> : la maison neuve de Julien Thierry derrière la Cohue ; f<sup>o</sup> 116, 122 v<sup>o</sup>, 137, 137 v<sup>o</sup>...

(31) B 2188, f<sup>o</sup> 51, 55, 60... 118 v<sup>o</sup>, 119 v<sup>o</sup> ; B 2156/n<sup>o</sup> 6 (5 janvier 1516) ; B 2158/n<sup>o</sup> 6 (26 janvier 1517) : « une petite maison servant d'étable ».

moissons de leurs propriétés rurales voisines (32), d'autres corps de logis répartis autour d'une cour centrale et réunis entre eux par des galeries (33) et toutes sortes de « déports » (34), y compris un puits privé, signe extérieur de richesse dans une ville où l'eau potable est rare (35), des cabinets ou « retraiz » parfois branchés directement sur les égouts (36), une « fuie » ou colombier (37). Le tout peut être compris à l'intérieur d'un « pourprins » ou clôture murée (38) et relié à la rue principale par une allée ou « dalle » (39). Les dimensions de ces maisons tranchent avec l'ordinaire (40).

Certaines demeures se distinguent de leurs voisines par des peintures, des enseignes qui les décorent et qui leur confèrent, parfois pour plusieurs générations, un nom original. Ainsi, Eudin du Rocheel, riche négociant du milieu du XV<sup>e</sup> siècle, a fait peindre sur la façade de son hôtel, proche de la porte Sud-Est de la Cohue, un grand crucifix, encore signalé au XVI<sup>e</sup> siècle (41). Guillaume Bydia, natif d'Auvergne, voue pour sa part un culte particulier à Saint Honoré et a tenu à le montrer à ses proches par une décoration extérieure (42). Les enseignes fleuries et contribuent certainement à donner à Rennes ce côté pittoresque qu'ont encore de nos jours maintes villes suisses ou allemandes. Dans la rue Saint-Michel, pend un superbe coq à la maison de Robert Porteu (43). La rue Saint-Georges possède au

(32) B 2188, f° 102, G 526 (1526).

(33) B 2188, f° 14 v°, 130 ; B 2158/n° 6 (18 mai 1534).

(34) B 2188, f° 120, 122, 138.

(35) B 2156/n° 6 (19 avril 1493) ; B 2157/n° 6 (½ puits de Robert Bonnet) ; B 2159/n° 9 (13 mars 1510) ; B 2188, f° 104... G 186 (22 janvier 1534), « une estraincte de prainsouer, puiz et aulge de pierre y estant » (près du Polieu).

(36) B 2157/n° 3 (17 septembre 1507) ; B 2159/n° 9...

(37) B 2159/n° 4 (aveu du 8 janvier 1517).

(38) B 2156/n° 6 (aveux du 3 juillet 1515, du 5 janvier 1516, du 26 mars 1516) et B 2188, f° 58 et 124.

(39) B 2156/n° 6 (aveu du 3 juillet 1515 : « une petite dalle et manière de venelle » ; B 2158/n° 5 ; B 2159/n° 4 et 9 ; B 2188, f° 53, 115 v°, 118 v°... On peut même trouver des ponts privés comme cette passerelle sur le ruisseau de Chauculet (f° 121).

(40) Ainsi dans la Vieille Ville, Pierre de La Touche, près de la porte Mordelaise, a une propriété de 95 pieds de « laise » et 100 pieds de long. Jean d'Ust, rue de la Cordonnerie, a un bien de 97 × 81, etc...

(41) B 2159/n° 9 (aveu du 24 octobre 1497) et B 2188, f° 46 v°.

(42) B 2158/n° 5 (3 décembre 1490) et B 2159/n° 4 (24 septembre 1492). Citons encore la maison dite de « La Cloche », rue Saint-Georges (B 2188, f° 89 v°).

(43) B 2159/n° 4 (4 mai 1523).



XVI<sup>e</sup> siècle une des plus belles collections d'enseignes colorées. On y trouve l'enseigne du « feu de France », proche de celle du « feu de Bretagne », l'enseigne de la « Teste Noire » à l'hôtellerie de Bertrand Halocher et différents autres emblèmes comme des clefs, une harpe, etc... (44).

Certaines habitations nous sont parfaitement connues par des documents contemporains. Ainsi, parmi les plus belles propriétés laïques, figure le manoir de la Vayrie, près de la Porte Blanche, propriété de la famille Uguet (45). Le logis est immense avec une salle de réception de 60 pieds de long sur 27 de large, avec plusieurs pièces comme une garde-robe et des chambres aux étages. Le bâtiment a plus de 11 m de haut et ses étages, en nombre inconnu, sont desservis par un escalier de 60 pas. Le confort est assuré par 5 cheminées, par des « retraits » ou cabinets, etc... Tout autour du manoir s'étendent des champs cultivés, des prés, un petit bois de chênes, un vivier, un verger, etc... (46). A quelques pas de là, à proximité du portail de Toussaints, se dressent les domaines de la « Petite Vaerie » (47) et surtout le célèbre « Puiz-Mauger », ainsi appelé en raison de la présence d'un puits d'eau potable qui alimente son propriétaire « Noble homme M<sup>e</sup> François Duboays » (48). On y pénètre par un porche en maçonnerie, donnant sur une cour intérieure. De part et d'autre s'élèvent les bâtiments d'une exploitation rurale et au fond la maison d'habitation proprement dite avec une grande salle de 35 pieds  $\frac{1}{2}$  sur 24, 3 garde-robes, plusieurs chambres desservies par un escalier à vis en granit de 30 marches et chauffées par 7 cheminées. Le manoir comporte encore un four, des jardins, des vergers, une fuie, un vivier et des terres de culture (49).

Quelques manoirs se trouvent aussi à l'intérieur des remparts ou à leurs abords immédiats. Ils sont malheureusement mal connus. Citons ceux de M<sup>e</sup> Jehan de la Rivière près de Mordelaise, du seigneur de Fontenay, rue du Four, de M<sup>e</sup> Pierre, seigneur de Beauce, rue Saint-Yves.

Les ecclésiastiques sont aussi parmi les mieux logés de la Cité. Les chanoines, les chapelains de fondations faites dans la

---

(44) B 1395, f<sup>o</sup> 187 v<sup>o</sup>, 191, 192 v<sup>o</sup>.

(45) A.M. Rennes, inventaire de 1487, « terrouer de Porte Blanche », f<sup>o</sup> 7.

(46) Les terres s'étendaient sur l'actuel Champ-de-Mars.

(47) B 2188, f<sup>o</sup> 146 v<sup>o</sup>, 147.

(48) B 2188, f<sup>o</sup> 148.

(49) A.M. Rennes, inventaire de 1487, f<sup>o</sup> 12 v<sup>o</sup> et 13.

cathédrale ou à Saint Sauveur possèdent au minimum 36 hôtels privés et maisons en 1455 (50). Ce total n'est probablement pas limitatif. Certains noms précédés du titre universitaire de Maître peuvent fort bien appartenir à des clercs. Notons toutefois qu'en 1455, deux anciennes maisons prébendales ont perdu leur affectation primitive et sont la propriété de familles connues dans les milieux artisanaux et commerciaux (51).

Une série de 30 aveux tardifs, de 1566, permet de connaître avec précision les principaux hôtels particuliers des personnalités ecclésiastiques de la Cité (52). Les plus riches d'entre eux comprennent plusieurs corps de Logis dans un « pourprins ». Un premier bâtiment s'ouvre sur la rue par un portail surmonté d'une galerie (53). Il se compose de plusieurs pièces, les unes à usage domestique comme des cuisines, d'autres à vocation administrative comme ces « cabinets » qui sont assimilés à des bureaux (54). Une première cour de 40 à 60 pieds de profondeur sur 20 à 40 de large conduit le visiteur au perron du « Grand Logis » (55). C'est là que se trouvent les salles de réception, les chambres, les appartements privés du chanoine ou de l'archidiacre, son oratoire (56). L'habitation a aussi des communs, au voisinage du logis central ou dans une seconde cour arrière (57). Ils renferment des « étables » pour les chevaux et les mulets (58), des lieux d'aisance ou privées (59), un local spécial servant de « mue à poulaillies », un puits, etc... (60). Certains hôtels possèdent des

---

(50) B 2188, f° 38, 54, 55 v°. Nous avons relevé huit maisons de chanoines.

(51) B 2188, f° 51 v°, 52. Elles appartiennent aux familles Chotart et Le Breton.

(52) A.D.I.-et-V. G. 191, 1566.

(53) G 191, f° 1-8 : le portail de Sébastien Thomé mesure 38 pieds sur 15, celui de M<sup>e</sup> Guillaume Julienne 43 sur 6, celui de G. Dronault 30 pieds sur 3.

(54) G 191, f° 1, « cabinet neuf », f° 16.

(55) Le logis de Sébastien Thomé mesure 42 × 41 pieds, celui de Guillaume Julienne 30 sur 35, celui de Jehan du Breil 50 × 54.

(56) Le bâtiment central de l'hôtel de M<sup>e</sup> Guillaume Brissonnet, archidiacre du Désert, comporte « une grande salle et dépense » de 25 pieds sur 45, une chapelle de 14 pieds sur 19, un logis au bout de la salle de 29 × 26, etc... (f° 18-20).

(57) La maison de l'archidiacre du Désert comporte une première cour devant de 24 pieds sur 50 et une seconde après le logis de 36 sur 90.

(58) Dans cette même demeure, il y a deux séries d'étables, celle des chevaux (17 pieds sur 30), celle des mulets (20 pieds sur 14).

(59) On y trouve ainsi des « privées » de 10 pieds en carré.

(60) G 191, f° 7 v°, 8 v°, 15 et 16 v°.

locaux indispensables à l'exercice d'un office : une salle de tribunal dans la maison de la prévôté, une « thésaurerye » (61). Il ne saurait y avoir, enfin, de maison de chanoine digne de sa réputation sans un vaste jardin à l'arrière, hâvre de paix et de méditation (62). La plupart des ecclésiastiques disposent en outre de prés, de vignes et de champs de labour, aux abords immédiats de la Cité (63).

b) La plupart des maisons possèdent un ou plusieurs *jardins* ou *courtils*. Le second mot semble plutôt réservé, ici comme ailleurs, à un petit potager (64).

— A l'intérieur de l'enceinte, la présence de ces légumiers, contribue, avec les prés, les clos de vigne, les vastes cours des établissements religieux et les quelques terrains vagues, à aérer le tissu urbain. Ils ne sont pas absents de la Cité où le rentier en énumère 56. Mais leur nombre et leur étendue s'accroissent à mesure que l'on s'écarte du centre historique de l'agglomération rennaise. C'est déjà le cas dans la Ville Neuve et à Toussaints, davantage encore dans les faubourgs.

— Ces jardins sont localisés de préférence dans certains endroits. Ils séparent généralement les habitations des remparts, ce qui, en cas de siège, doit faciliter les déplacements, permettre aux soldats de déposer leurs engins de guerre et leurs munitions, contribuer à protéger les habitations des jets de pierres et des matériaux incandescents. En temps de paix, nombre d'entre eux sont parfois réquisitionnés pour stocker les matériaux de construction (65). Ces potagers semblent rechercher tout particulièrement aussi les abords de la Vilaine et des petits cours d'eau affluents, la proximité des douves, des anciens fossés à Gahier, etc... (66).

c) Le rentier de Rennes de 1455 a le mérite d'indiquer, en plus de la *laise* (la façade), la « *longueur du fons* ». Mais, aucune distinction n'est malheureusement faite entre les bâtiments d'habitation, leurs dépendances et les cours et les jardins derrière

---

(61) G 191, f° 1, 21, 23 v°. La maison de la prévôté mesure 22 pieds sur 33. Les hôtels des archidiacres comportent chacun un auditoire (tribunal), f° 17, 20.

(62) Le jardin du Trésorier mesure 80 pieds sur 40, celui de M<sup>e</sup> Guill. Dronault 30 sur 30.

(63) G 191, f° 1 à 51.

(64) Le mot désigne encore de nos jours, dans certaines régions de l'Ouest (Normandie), une arrière-cour.

(65) J.-P. LEGUAY, *op. cit.*, p. 125.

(66) B 2188, f° 117 à 120, 126, 138...

(67). Par le calcul, en convertissant au préalable les pieds en mètres, on obtient en m<sup>2</sup> la superficie du lot occupé par chaque bourgeois dans une ville close de 62 ha. Une série de tableaux montre les inégalités entre les trois parties qui constituent l'agglomération cernée de murailles, entre les différents quartiers, d'un côté d'une rue à un autre. Dans chacun d'entre eux sont mentionnés les renseignements suivants : la superficie moyenne (en m<sup>2</sup>) des propriétés bourgeoises, maisons, cours, jardins réunis, puis le nombre de lots inférieurs à 25 m<sup>2</sup>, de moins de 50 m<sup>2</sup> (c'est-à-dire de 25 à 49 m<sup>2</sup>), de moins de 100 m<sup>2</sup> (de 50 à 99 m<sup>2</sup>), de moins de 125 m<sup>2</sup> (100 à 124) etc... jusqu'à 600 m<sup>2</sup> et au-dessus.

Ces tableaux sont très instructifs. Ils montrent tout d'abord qu'il n'y a pas, sauf exception, de très grosses propriétés dans la ville close. Pour 1 314 cas considérés, près de 63 % des parcelles individuelles occupent moins de 150 m<sup>2</sup>, ce qui est faible car, dans ce chiffre, sont comprises les superficies des allées, des cours et des jardinets. Le resserrement de l'habitat est plus sensible dans les parties les plus anciennes (80 % dans la Cité, 70 % dans la Ville Neuve) qu'au Sud de la Vilaine (36,25 %. Inversement, les lots de plus de 400 m<sup>2</sup> (ce qui n'a rien d'excessif) ne représentent que 8 % de l'ensemble (3 % dans la Cité, 4 % dans la Ville Neuve, 18 % dans la paroisse de Toussaints).

---

(67) B 2158/n° 2 (aveu du 22 décembre 1517). Dans la rue de Toussaints, du côté de Champ-Dolent, trois jardins ont entre 2 sillons 3 raies et 3 sillons. Rue Vasselot, du côté des Carmes, quatre jardins ont entre 1 raie  $\frac{1}{2}$  et 5 raies et sont qualifiés de « petits ». Rue Saint-Thomas, côté Vayrie, trois jardins ont entre 1 raie  $\frac{1}{6}$  et 3 sillons.

B 2188, f° 14 : on trouve les dimensions suivantes pour cinq jardins : 2 sillons  $\frac{1}{2}$  raie, 2 sillons 4 raies, 3 sillons 1 raie  $\frac{1}{2}$ , 9 sillons 4 raies et 15 sillons. Certains se sont étendus aux dépens d'un vieux cimetière et d'anciennes douves.

Dans le faubourg de Saint-Hélier, sept jardins ont entre 1 sillon  $\frac{1}{2}$  raie et 7 sillons 5 raies. Aux abords de Beaumont, trois jardins atteignent 1 journal, quatre ont 2 journaux et un 4 journaux.

TABLEAU N° 2 : VILLE NEUVE

Rues	moyenne	-25	-50	-75	-100	-125	-150	-175	-200	-225	-250	-275	-300	-350	-400	-450	-500	-550	-600	+600 m <sup>2</sup>
Rue Neuve (côté Cité) .....	95,80	2	5	8	10	4	2	1	1	1										
Rue Neuve (vis-à-vis) .....	95,38		2	3	11		6													
Parcheminerie	139,94	2	1	7	8	8	5	1		1	1									
- côté Cité .....	94,35	3	7	11	9	5	2													
- côté Vilaine .....																				
Baudrairie	187,10	3	2	4	4	3	6	4	3	4	8	4	1	6	1	1	1			
- côté Vilaine .....	95,37	1	9	7	8	6	5	3		1	4			1	1					
- côté Saint-François .....																				
Bourserie	111,50		1	6	2	5	1	1	1	2	2									
- côté Saint-François .....	127,58	1	3	8	3	3	3	1	1	2	1	1		1	1					
- côté Marchix .....																				
Ruelle près Saint-James .....	225,33	1	2	2		4	1	2	2	1										
Vau Saint-Germain	218,86		1	3			1	1		6	3		1				1			1
- côté Vilaine .....	69,55		5	1	3			1												
- côté Cigne .....																				
Fannerie	84,81	1	5	9	8	1	1	1	1			1								
- côté rue Neuve .....	117,80	1	3	3	2	4	5	4	1	1		1								
- côté Saint-Germain .....																				
Autour de Saint-Germain .....	97,45	1	7	2	1	2	6													
Rue Corbin .....	208,48	2	4	4	11	5	5	3	2	2	1	2	6	1	2	2	2		1	3
Rue Saint-Georges	193,70	1			1	1	2	4	4	3		1	5	2	1					3
- côté Saint-Germain .....	167,01	5	2	4	4	6	1	3	4											
- côté Saint-François .....																				
Penascherie	77,95		2	4	6	1	1													
- côté Saint-François .....	80,72		6	4	4	1	2	1	1											
- vis-à-vis .....																				
Charbonnerie	120,59		1		1	3	1	1		1										
- côté Saint-François .....																				
Rue Saint-François	130,76		2	1	1															
- côté Cigne .....	98,55		2	1	1	1				1						1				
- côté Charbonnerie .....																				
Ruelle du Four de Saint-Georges	142,43	2	1	4	3		1	1	2					3		1				
Rue aux Foulons	247,84		2	2	2	4	2			2	1	4	1	3	1	2	2	1		1
- côté Saint-Melaine .....	248		6	7	2		1	1	1	5	3	2	2							
- vis-à-vis .....							3	1												
Ruelle des Presses .....	101,96		2	1																
TOTAUX .....		26	83	105	101	67	63	35	20	31	23	16	16	16	8	8	9	1	1	8

TABLEAU N° 1 : VIEILLE CITÉ

Rues	moyenne	-25	-50	-75	-100	-125	-150	-175	-200	-225	-250	-275	-300	-350	-400	-450	-500	-550	-600	+600 m2
Saint-Michel .....	131,64		3		2	3	1	2	1			1	1							
Cordonnerie																				
- côté Chastel .....	105,77	1	4	20	4	3	2	1		2	2			2	1					
- côté Saint-Sauveur .....	108,34		17	5	5	1	2			1					1					2
Rue derrière la Cohue .....	70,70	1	8	6	5	2	2		1											
Cabarets du bout de la Cohue	3,46	9																		
Rue de la Ferronnerie																				
- côté Cité .....	30,47	11	4	4	1															
Rue de Trégetin																				
- côté rue Neuve .....	93,10		4	5	5	3	1	2				1								
- côté Saint-Sauveur .....	104,28		2	1	4	7	2	4												
Marché à l'Avoir :																				
- les maisons à porches au Nord	154,46		2	1	3	1			2		1	2			1					
Rue de la Miterie																				
- côté Trégetin .....	36,06	2	5	2																
- côté Saint-Sauveur .....	139,89			2	2	2	1		1						1					
Rue de la Ferronnerie																				
- côté porches .....	82,38		2			2														
Abords de l'église Saint-Sauveur	76,17		2	2	2	3														
Rue du Four																				
- côté Saint-Sauveur .....	84,48		8	8			4		1	1			1							
- côté Saint-Yves .....	204,33		1	1		2	2	2	1	1			1	1	2	1				
Rue des Porches .....	31,50		5																	
Marché à l'Avoir :																				
- côté Sud .....	139,83		1		1	1	2							1						
Rue du Griffon .....	338,50												1		1					
Rue Saint-Yves (Sud) .....	308,06				3	1	1	3	2			1			1	1				3
Rue Saint-Denis .....	301,29		2		2	1												1		1
TOTAUX .....		24	70	57	39	32	20	14	9	5	3	5	4	4	7	3	0	1	0	6

TABLEAU N° 3 : NOUVELLE VILLE ou TOUSSAINTS

Rues	moyenne	-25	-50	-75	-100	-125	-150	-175	-200	-225	-250	-275	-300	-350	-400	-450	-500	-550	-600	+600 m <sup>2</sup>	
Champ-Dolent																					
- côté Eglise .....	260,32		2	1	1		3	1	1	1	4	1	2	3	2	2	2	1			
- côté Cité .....	267,61		3	1		2	1	4		1	1	3	1	2	1	3		1			3
Quartier du pont de Vilaine ...	106,37			6	4		4	2			1										
Parcheminerie																					
- côté Champ-Dolent .....	204,92		3		2		3	3	2	4	3		1	1	2	2					
- côté Vilaine .....	193,94		2	2	4	2	1	9	3	4	3	2		1	1	3					
Rue de Toussaints																					
- côté Champ-Dolent .....	153,70		1	4	2	3	1	1	3	2	1			1			1				
- côté Carmes .....	220,07	1	7	3	12	7	4	1	3					1	1			1			
Rue Saint-Thomas																					
- côté Vayrie .....	204,81	2	4	1	3		1	4		5		4	2	5	2	2					
- côté Vilaine .....	300,18		1	1	3	5	2	1				2	2	1	2	1	1				4
Rue Saint-Germain																					
- côté Saint-Georges .....	274						2		6	2	3			4		1	2				1
- côté Ville Neuve .....	285,68			1	2		2		1	3	2		1	1	3	3		1			
Rue Vasselot																					
- côté Carmes .....	344,35		3	3		2		1	1	3	2			5	1	4	4	1			4
- côté Vilaine .....	420,44	1	1		2	1	1	2	1		2	2	1	5	1	4	4				9
TOTAUX .....		4	27	23	35	22	25	29	21	25	22	15	10	30	16	25	14	6	7		18

TABLEAU N° 4 : FAUBOURG MERIDIONAL

Rues	moyenne	- 25	- 50	- 75	- 100	- 125	- 150	- 175	- 200	- 225	- 250	- 275	- 300	- 350	- 400	- 450	- 500	- 550	- 600	+ 600 m2
Rue Saint-Héliier																				
- côté Châteaugiron .....	659,15										1	2		1	1		3	3	1	7
- vis-à-vis .....	553,29										2	1		4	1		2	2	2	7
TOTAUX .....											3	3		1	5	1	3	5	3	14

TABLEAU N° 5 : FAUBOURG SEPTENTRIONAL

Rues	moyenne	- 25	- 50	- 75	- 100	- 125	- 150	- 175	- 200	- 225	- 250	- 275	- 300	- 350	- 400	- 450	- 500	- 550	- 600	+ 600 m2
Rue Saint-Michel																				
- côté Bourg-l'Evêque .....	219,43		1	1				1	3	1	1		1	1						1
- vis-à-vis .....	190,42		3	4	3	2	7	4	6	9	3	2	2	4		2	1		1	1
Rue Haute																				
- côté Sainte-Anne .....	578,94		2			1	1	2		1	1	1	1	5	1	2	6	2		5
Rue aux Foulons																				
- côté Saint-Melaine .....	224,03				1		2	2	4	4	1	4	1		1		1			
- côté rue Haute .....	339,35						2	2		1			1		1					1
Bourg-l'Evêque .....	271,39				2	1	1	2	4		1	2			2		1	1		1
TOTAUX .....		6	5	7	4	13	11	17	16	7	9	5	10	5	4	9	3	1	9	



TABLEAU N° 6 : résumé de toutes les données :

Superficies	CITÉ	VILLE NEUVE	TOUSSAINTS	Total	Pourcentages	FAUBOURG NORD	FAUBOURG SUD	Total
moins de 25 m <sup>2</sup>	24	26	4	54	4 %			0
moins de 50 m <sup>2</sup>	70	83	27	180	13,75 %	6		6
moins de 75 m <sup>2</sup>	57	105	23	185	14 %	5		5
moins de 100 m <sup>2</sup>	39	101	35	175	13,50 %	7		7
moins de 125 m <sup>2</sup>	32	67	22	121	9,25 %	4		4
moins de 150 m <sup>2</sup>	20	63	25	108	8,25 %	13		13
moins de 175 m <sup>2</sup>	14	35	29	78	6 %	11		11
moins de 200 m <sup>2</sup>	9	20	21	50	3,75 %	17		17
moins de 225 m <sup>2</sup>	5	31	25	61	4,75 %	16		16
moins de 250 m <sup>2</sup>	3	23	22	48	3,75 %	7	3	10
moins de 275 m <sup>2</sup>	5	16	15	36	2,75 %	9	3	12
moins de 300 m <sup>2</sup>	4	16	10	30	2,25 %	5		5
moins de 350 m <sup>2</sup>	4	16	30	50	3,75 %	10	1	11
moins de 400 m <sup>2</sup>	7	8	16	31	2,25 %	5	5	10
moins de 450 m <sup>2</sup>	3	8	25	36	2,75 %	4	1	5
moins de 500 m <sup>2</sup>		9	14	23	1,75 %	9	3	12
moins de 550 m <sup>2</sup>	1	1	6	8	0,5 %	3	5	8
moins de 600 m <sup>2</sup>		1	7	8	0,5 %		3	3
plus de 600 m <sup>2</sup>	6	8	18	32	2,5 %	9	14	23
<b>TOTAUX</b> .....	<b>303 cas</b>	<b>637 cas</b>	<b>374 cas =</b>	<b>1 314</b>	<b>100 %</b>	<b>140 cas</b>	<b>38 cas</b>	<b>= 178</b>

Dans le détail, on retrouve les mêmes distinctions que pour les façades. On peut opposer dans la Cité les beaux hôtels des rues méridionales (Griffon, Saint-Yves, Saint-Denis, Four côté Sud et même Marché-à-l'Avoir) et les maisons tassées autour de la Cohue et au Nord-Nord-Est où vivent les commerçants et les artisans (Saint-Michel, Bout de Cohue, Trégetin...). Dans la Ville Neuve, les parcelles sont plus vastes au Nord (rue aux Foulons, près de Saint-James), au Nord-Est près du couvent des Franciscains, du monastère des Bénédictines de Saint-Georges (Vau-Saint-Germain, Saint-François côté Cigne, rue Saint-Georges) qu'à l'Ouest près de la vieille enceinte (rue Neuve) et surtout que dans les quartiers artisanaux de la Baudrerie, de la Bourserie, de la Parcheminerie, de la Fannerie. Au Sud de la Vilaine, l'espace est moins compté et les bouchers du Champ-Dolent disposent de prés aux arrières de leurs habitations pour parquer des bêtes, les drapiers, les foulons et les teinturiers de la Parcheminerie, de la rue Vasselot et de Saint-Thomas d'appentis, de « clouyères » et de cours pour faire sécher et étendre leurs tissus.

Nous serons amené à rappeler les dimensions les plus importantes en étudiant plus spécialement la fortune des notables.

Rennes est un exemple exceptionnel. Nous ne disposons ailleurs que de renseignements fragmentaires qui ne permettent, en aucun cas, de tirer des conclusions définitives.

d) Le rentier indique occasionnellement *d'autres biens*. Nous les avons signalés au fur et à mesure de la description des différents quartiers : des prés particulièrement nombreux près des cours d'eau au sud de la Vilaine, aux abords de Champ-Dolent, du pont de Chauculet, des ruisseaux de Chicognée, de dom Robin, de dom Jehan (68), des clos de vignes à l'intérieur des fortifications et surtout dans les paroisses des faubourgs (69), des oseraies (70) et des « terres » apparemment cultivées (71).

---

(68) B 2188, f° 116 v°, 131 v°. Ces prés ont entre 3 et 19 sillons.

(69) B 2188, f° 134 v° : une vigne de 15 sillons rue Saint-Germain.

(70) B 2188, f° 131 : une oseraie près de la rue de Saint-Thomas de 5 sillons.

(71) B 2188, f° 138, etc...

Mais le cas le plus complexe est constitué par les « *places* ». Ce mot revient très souvent dans les textes et semble désigner différentes choses : des terrains vagues, inutilisables ou en instances d'être accensés (72), des maisons en ruines et leurs jardins devenus « *gastes* » (73), des terrains occupés par des maisons en construction, etc... (74).

Notons, enfin, qu'une ville change plus rapidement qu'on ne l'imagine habituellement, ce qui rend ainsi les rentiers vite périmés (75). Des constructions nouvelles apparaissent d'une année à l'autre. Inversement, des maisons anciennes sont abandonnées. Une guerre laisse, parfois, des traces de destructions plusieurs années après (76). Ainsi, les aveux rappellent les événements de la fin du XV<sup>e</sup> siècle, au moment des guerres d'Indépendance, en signalant la présence de ruines calcinées près des principales portes de la ville (77).

---

(72) B 2188, f<sup>o</sup> 115 v<sup>o</sup>, 116. A Toussaints, nous avons compté une trentaine de *places* « *gastes* », dont une « où leau passe par aucun saison et par autre est toute découverte ».

(73) B 2188, f<sup>o</sup> 26. A Bourg-l'Evêque, 118 sous 4 dn ne sont pas perçus, car les terrains sont « *frosts* ».

(74) B 2188, f<sup>o</sup> 105 v<sup>o</sup> : une place « en laquelle on a commencé un étage de maison ».

(75) Nous avons pu le constater pour d'autres villes comme Fougères, Malestroît, Brest, pour lesquelles nous avons une documentation espacée.

(76) La Guerre de Succession (1341-64) et surtout les Guerres d'Indépendance ont laissé des traces de destructions pendant trente à quarante ans (Brest, Hennebont, Fougères).

(77) B 2157/n<sup>o</sup> 3 (aveu du 19 août 1490), au Bourg-l'Evêque ; B 2157/n<sup>o</sup> 6 (aveu du 2 janvier 1492), mention d'une maison « brûlée pour la tuicion de la ville, près de la porte aux Foulons » ; B 2159/n<sup>o</sup> 4 (aveu du 23 mai 1495) : à la place des quatre maisons de Georget Le Breton, teinturier, il y avait autrefois « avant labature et embrasement durant les dernières guerres deux anciennes maisons » qui appartinrent à feu Jehan de Mellon.

## 2. - LA RÉPARTITION DES BIENS

a) La répartition des biens par grands secteurs urbains est résumée dans le tableau ci-dessous.

<i>Localisation</i>	m	J	pl.	c	cab	app.	T	ét.
Cité .....	327	56	26	4	14	1	1	4
Ville Neuve .....	639	278	14	15	3	4		14
Nouvelle Ville .....	384	227	28			3	7	5
Faubourg septentrional	309	144	22			4	17	9
Faubourg méridional ..	74	91					26	
Totaux .....	1 733	796	90	19	17	12	51	23

(78)

— De tous ces chiffres le plus complet est celui des habitations. Il est peu probable que tous les jardins, toutes les places, tous les appentis, etc... aient été soigneusement consignés dans le registre. Les derniers chiffres sont évidemment trop bas pour être exacts. Mais, même dans le cas des maisons, des inconnues demeurent. Nous avons déjà fait observer que le rentier, à l'usage des receveurs ducaux, ne s'est pas intéressé au Bourg-l'Evêque, au-delà de l'Ille, ni au faubourg oriental de la rue Hux à Saint-Melaine, ni à une partie du faubourg méridional. Il est possible même que quelques maisons, dans les ruelles derrière la cathédrale, n'aient pas été comptabilisées. On ne peut pas, compte tenu de la documentation existante, combler ces lacunes. Nous pensons cependant que le chiffre total des habitations est voisin de 2 200 (78 bis). Il est illusoire, cependant, de chercher à calculer la population globale de la ville, au milieu du XV<sup>e</sup> siècle, puisque nous ignorons, en plus, le nombre d'étages des habitations, les effectifs des officiers, des soldats de la garnison, le total des religieux, des domestiques, des mendiants. Il est vraisemblable qu'elle se situe vers 12 à 13 000 âmes (78 bis).

(78) Maisons (m), jardins (J), places (pl.), cours (c), cabarets (cab.), appentis (app.), terres (T), étables (ét.).

(78 bis) Nous tablons, en effet, en plus des 1 733 maisons, sur une centaine au moins au Bourg-l'Evêque, le long de l'Ille et à Bourg-Saint-Martin, sur 100 aussi entre la rue Hux, très ancienne et très active, et le quartier de Saint-Melaine, au moins sur 150 le long du chemin de Nantes et dans tous les « villages » voisins. Enfin, nous échappe encore la population de Saint-Hélier, des environs de la gare actuelle et surtout des ruelles proches de la cathédrale. Vraiment, le chiffre de 2 200 ne paraît pas exagéré !

— La ville close renferme 1 350 demeures d'après le rentier, pour une superficie de 62 ha environ, soit une densité de 21,5 maisons à l'hectare (79) La Cité, avec ses 9 ha et ses 327 logis aurait une densité de 36,5, les deux autres parties de 19,5 seulement. Même si ces chiffres ne peuvent pas être d'une rigueur absolue, ils soulignent néanmoins un état de fait. Il suffit de lire la carte pour constater immédiatement la différence qui existe entre cette partie de la ville où les rues sont étroites, les espaces verts rares, les places exigues, et les alentours des établissements religieux et hospitaliers de la Ville Neuve et de Toussaints. Toutefois même dans ces deux quartiers, on peut opposer les secteurs artisanaux et commerciaux où l'entassement est la règle à un tissu urbain beaucoup plus lâche ailleurs.

— A titre de comparaison, d'autres rentiers nous donnent des listes d'habitations dans différentes villes bretonnes : 216 maisons à Auray (en 1545), 106 à Carhaix (1545), 396 à Fougères, non compris le faubourg de Rillé (1540), 150 à Hennebont (1540), 125 à Jugon (1506), 196 à Malestroît (1470)... 274 à Vitré (1542) d'après un déroulement de la seigneurie (79 bis).

b) Le registre de 1455 permet de répartir les biens par seigneuries.

— Un fief est parfaitement connu, celui du souverain. N'oublions pas, en effet, que le rentier a été rédigé pour lui. Un tableau montre l'importance de son domaine urbain.

<i>Localisation</i>	<i>maisons</i>	<i>Jardins</i>	<i>places</i>
Cité .....	161	27	21
Ville Neuve .....	300	121	2
Nouvelle Ville .....	86	46	6
Faubourg septentrional	108	75	6
Faubourg méridional ..	44	50	-
	—	—	—
Totaux .....	699	319	55

(79) J. HEERS : *Les limites des méthodes statistiques pour les recherches de démographie médiévale*, « Annales de démographie historique », 1968, p. 58. A Besançon, la densité varie, au Moyen Âge, entre 10 et 35 foyers à l'hectare. Si on attribue au feu le coefficient 5, nous aurions dans la cité 182 habitants à l'hectare et 97 dans le reste de la ville close. Ces chiffres n'ont rien d'in vraisemblable, puisque Bordeaux, dans son ensemble, aurait eu 110 habitants à l'hectare à la même époque.

(79 bis) A.D.L.A., B 982, B 1103, B 1395, B 1621, B 1966, B 2178 (aveu de Vitré).

Ainsi sur 699 habitations accensées au profit du duc, 23 % d'entre elles se trouvent dans la Cité, 43 % dans la Ville Neuve, 12,25 % dans la Nouvelle Ville, le reste dans les faubourgs. Si le total des 1733 maisons énumérées par le document couvrirait toute l'agglomération rennaise, nous pourrions dire alors que le souverain breton contrôlait, seul, 40 % des demeures, 40 % des jardins et 39 % des places. Mais ce pourcentage est en réalité inférieur puisque tous les fiefs n'ont pas été dénombrés.

— Le domaine ducal est implanté dans des secteurs bien précis. Au nord de la Vilaine, il est surtout localisé de part et d'autre de la vieille muraille qui sépare la Cité de la Ville Neuve, entre la porte Saint-Michel et le fleuve. Toutes les habitations de la rue Saint-Michel, des ruelles autour de la Cohue, de la rue Neuve, des rues de la Filanderie, de la Parcheminerie, des Presses, des Changes relèvent de lui, 98 % de celles de la « Bourcerie ». Son importance diminue ensuite vers l'Ouest en direction de la cathédrale, vers le Sud du côté du Marché-à-l'Avoir et à l'Est, autour des établissements monastiques. Les maisons relevant du fief ducal représentent 59 % du total de la rue Trégetin, 57,5 % de celui de la Fannerie, 56,5 % de la Cordonnerie, 46,5 % des rue de la Baudrairie et du Four-du-Chapitre, 21,5 % de la Miterie, 30,5 % du Vau Saint-Germain, 13,5 % de la rue des Porches, 8,5 % de la rue aux Foulons, 7,5 % de la rue Saint-Denis, un tout petit nombre ailleurs.

RENNES au XV<sup>e</sup> siècle

ETUDE des différents FIEFS URBAINS, faite à partir du Rentier de 1455

Noms	<i>m</i>	<i>j</i>	<i>pl</i>	<i>c</i>	<i>cab</i>	<i>app</i>	<i>T</i>	<i>ét</i>	Gens total
<b>1. - CITÉ</b>									
Fief ducal .....	161	33	21	2	13			1	188 £ 12 s 9 dn
Fief épiscopal .....	8		1						1 £ 11 s
Fief du Chapitre .....	63	11			1			2	46 £ 11 s 6 dn
Fief des Hospitaliers ....	7								3 £ 17 s 6 dn
Fief de Saint-Melaine ...	2	1						1	—
Fief de Saint-Sulpice ....	1								5 £ 16 s
Fiefs de prieurés .....	9	2							7 £ 7 s 8 dn ob.
Fief de Saint-Yves .....	1		1						7 £
Fief du sénéchal Guillaume	55	9		1				1	10 £ — 8 dn ob. + 3 parisis
Fiefs divers, souvent communs à plusieurs seigneurs .....	20		2	1					2 £ 10 s 6 dn ob. + 10 parisis
<b>1<sup>er</sup> Bilan .....</b>	<b>327</b>	<b>56</b>	<b>26</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>273 £ 7 s 8 dn + 13</b>
<b>2. - VILLE NEUVE</b>									
Fief ducal .....	300	121	5	8	2	2		4	275 £ — 10 dn
Fief de Saint-Georges ....	94	39	3	1		1		1	24 £ 17 s 3 dn ob. + 3 parisis
Fief de Saint-Melaine ...	46	22	2	3				2	16 £ 5 s 10 dn ob. + 7 parisis 1/2
Fief des Hospitaliers ....	7	2							8 s 7 dn ob.
Fiefs des prieurés .....	5	3						1	4 s 11 dn ob. + 1 parisis
Fief du Chapitre .....	9	6							2 £ 12 s 5 dn ob.
Fief de Vitré .....	29	2	2	2		1		1	3 £ 8 s 11 dn
Fief de Fougères .....	53	31	2	1				5	18 £ 3 s 12 dn ob. + 7 parisis
Fief de Matignon .....	12	9							6 £ 6 s 4 dn + 1 parisis
Fief de « Bonespoir » ....	20	9							4 £ 7 s
Fief de Beaucé .....	5	3							15 s 10 dn
Petits fiefs divers .....	42	18				1			3 £ 9 s 8 dn
Fiefs communs aux ecclé- siastiques et aux laïcs ..	17	13							compté dans chaque fief
<b>2<sup>e</sup> Bilan .....</b>	<b>639</b>	<b>278</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>4</b>		<b>14</b>	<b>356 £ 1 s 10 dn + 19 parisis 1/2</b>

Noms	<i>m</i>	<i>j</i>	<i>pl</i>	<i>c</i>	<i>cab</i>	<i>app</i>	<i>T</i>	<i>ét</i>	<i>Gens total</i>
<b>3. - TOUSSAINTS</b>									
<i>NOUVELLE VILLE au sud de la VILAINE</i>									
Fief ducal .....	86 ½	47	8				4	1	18 £ 7 s 1 dn
Fief de Saint-Georges ....	13	4	1					1	12 £ 3 s — ob.
Fief de Saint-Thomas ....	21	18	1			1			3 £ 11 s 1 dn ob.
Fief de Saint-Melaine ....	19	20	1			1			3 £ 15 s 3 dn
Fief de Saint-Sulpice ....	3	1							2 dn
Fief du Chapitre .....	4	4							10 s 4 dn
Fief du Prieur de Saint-Morain .....	2	1	1						2 s 3 dn
Fiefs communs aux laïcs et aux ecclésiastiques ....	4	2	2						compté avec chaque fief
Fief de Vitré .....	44	25	5						3 £ 15 s 9 dn 2/3 + 1 paris 2/3
Fief de Brécé .....	56	30	2					1	4 £ 1 s 8 dn ob. + 3 paris 3/4
Fief de Guemadec .....	28	19	2					1	4 £ 5 s 6 dn
Fief de Matignon .....	11 ½	3	1				1	1	3 s 11 dn ob.
Fief d'Espinay .....	11	7							8 s 2 dn + 3 paris
Fief de Beaucé .....	4	4	1						4 s
Divers petits fiefs .....	77	42	2			1	1	1	17 £ 16 s 9 dn ob. + 2 paris
<b>3° Bilan .....</b>	<b>384</b>	<b>227</b>	<b>28</b>			<b>3</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>69 £ 5 s 1 dn ob. 2/3 dn + environ 9 paris</b>
<b>3° - FAUBOURG NORD et BOURG-L'ÉVÊQUE</b>									
Fief ducal .....	108	75	11			3	14	9	63 £ 1 s 1 dn ob. + 32 paris
Fief de Saint-Melaine ....	84	42	8						24 £ 6 s 8 dn + 3 paris
Fief du Chapitre .....	2	6						2	1 £ 16 s 8 dn
Fief Episcopal .....	16	2							INCOMPLET
Fief de Saint-Thomas ....	15	1	1						14 s 6 dn + 3 paris 1/2
Fief de Vitré .....	37		1						1 £ 16 s
Fief de Matignon .....	13								13 s 8 dn + du froment
Fief de « Bonespoir » ....	7	2							6 s 2 dn
Fief du sénéchal Guillaume	3	2	1						1 s 4 dn
Autres fiefs .....	24	14				1	1		5 £ 12 s 11 dn ob.
<b>4° Bilan .....</b>	<b>309</b>	<b>144</b>	<b>22</b>			<b>4</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>98 £ 9 s 1 dn + 38 paris 1/2</b>



Noms	<i>m</i>	<i>j</i>	<i>pl</i>	<i>c</i>	<i>cab</i>	<i>app</i>	<i>T</i>	<i>ét</i>	<i>Gens total</i>
<b>5. - FAUBOURG MÉRIDIONAL au-delà des fortifications de Toussaints</b>									
Fief ducal .....	44	50						12	2 £ 3 s 1 dn
Fief du Chapitre .....		2							6 s
Fief de Guemadeuc .....		2						1	2 dn ob.
Fief de Beucé .....	2	2							1 s 6 dn
Fief de Saint-Thomas ...	5	5							12 s 9 dn
Fief du prieuré de Saint-Morain .....	12	13						1	2 £ 1 s 10 dn
Fief de Vitré .....		3						1	—
Fief de Brécé .....	1	1							2 dn
Fief de Chouart .....	1	6							5 s 4 dn ob.
Fief de Bréquigny .....	7	4						10	3 £ 11 s 4 dn
Autres fiefs .....	2	3						1	6 s
<hr/>									
5° Bilan .....	74	91						26	9 £ 8 s 3 dn
<hr/>									
<b>BILAN GÉNÉRAL .....</b>	<b>1 733</b>	<b>796</b>	<b>90</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>51</b>	<b>23</b>	805 £ 12 s — 80 parisls + des revenus en nature

#### NOTES

1. *Abréviations* : m (maisons), j (jardins), c (cours), cab (cabarets), app (« apprentis »), T (terres dont la fonction est variée, comme les vignes, les prés, etc..., ou indéterminée), ét (étables).
2. *Il faut tenir compte dans ces calculs d'une marge d'erreurs* due à la difficulté d'interprétation de certains passages du rentier et à ses imprécisions.
3. Il ne faut pas perdre de vue que le rentier ne donne aucune précision sur le quartier proche de Saint-Melaine, sur le faubourg oriental de la ville.

Au sud de la Vilaine, dans la Nouvelle Ville, les dépendances ducales se répartissent ainsi : 73,5 % des maisons de la rue Vasselot, 51 % de la rue du Champ-Dolent, 36,5 % de la rue Saint-Thomas, 22 % de la Basse Parcheminerie et à peine 5 % de la rue de Toussaints. Dans le faubourg septentrional, ce même fief est surtout important dans le secteur délimité par la Porte aux Foulons, le tour de la Place Sainte-Anne et la rue Haute, les environs de la place de la Poterie près de Saint-Michel et les Lices.

— Il existe plusieurs seigneuries temporelles ecclésiastiques à Rennes. *Le régairé épiscopal* (80), outre le manoir et ses dépendances, englobe 8 maisons voisines de la cathédrale, rue de la Cordonnerie et du Four du Chapitre, 16 autres proches de la porte Mordelaise extra-muros et presque la totalité des maisons du Bourg-l'Evêque, des rues Basse, « Saint-Louis », des Petits-Changes, etc... mais en nombre indéterminable (81). Il faudrait y ajouter, pour être exact, plusieurs paroisses rurales proches de la ville : Saint-Grégoire, Bruz, Saint-Laurent, Saint-Jacques de la Lande, etc...

Le *Chapitre* jouit lui aussi d'une juridiction seigneuriale sur une partie de l'agglomération. Le rentier est incomplet en ce qui le concerne puisqu'il ne lui attribue que 78 maisons et 29 jardins. Ces chiffres ne reflètent pas la réalité dans les faubourgs. Intra-muros, les chanoines lèvent des cens sur 63 maisons dans la Cité (19,25 %), situées pour l'essentiel à l'Ouest et au Sud-Ouest de l'église Saint-Sauveur, rue du Griffon (à 100 %), rue du Four-du-Chapitre (35 %), rue de la Cordonnerie (14,5 %), rue de la Miterie (32 %), rue Saint-Denis et Saint-Yves. Nous comptons dans ce total des maisons des Archidiacres du Désert et de Rennes, rue de la Cordonnerie et les 8 maisons prébendales des chanoines. Du Chapitre relèvent aussi 9 maisons et 6 jardins près de la place Saint-Germain, 2 habitations et 6 jardins près du carrefour Jouaust et de la Porte Mordelaise, quelques unes à Bourg-l'Evêque et Saint-Etienne (82). Mais ce fief capitulaire est surtout développé

---

(80) Le mot désigne à la fois le fief et l'ensemble des droits temporels attachés à une seigneurie épiscopale.

(81) P. DELABIGNE-VILLENEUVE : *Le régairé de Rennes*, in *Mélanges d'Histoire et d'Archéologie bretonnes*, II, p. 67-68. A.D.I.-et-V., 1 F 150, aveu des biens de l'évêque Claude Dodieu de mai 1542.

(82) A.D.I.-et-V., G 191, aveux du Chapitre ; G 182, Rentier du Chapitre (très mauvais état), f° 6 à 26. Abbé GUILLOTIN DE CORSON : *Pouillé...*, I, p. 190-191. Il y avait neuf maisons prébendales en 1532.

dans les faubourgs de Rennes, à Saint-Grégoire, à Toussaints avec le bailliage de Cleunay, à Saint-Laurent, à Saint-Aubin, etc... (83).

Une troisième seigneurie ecclésiastique s'étend largement au nord de la Vilaine, celle de *Saint-Melaine*. Le rentier, bien que très incomplet en ce qui la concerne, lui attribue néanmoins, encore, 151 habitations et 85 jardins (84). Si elle est, à peine, représentée dans la Cité (2 maisons), elle contrôle environ 7 % des habitations de la Ville Neuve et 5 % de celles de la Nouvelle Ville. Ses possessions sont curieusement concentrées dans deux rues : rue aux Foulons intra-muros (76,5 % du total de la rue) et rue Vasselot (26,5 %), surtout face à la Vilaine. Mais, à l'extérieur des remparts, l'abbaye exerce une juridiction beaucoup plus étendue : routes de Fougères et d'Antrain, rue aux Foulons et rue Haute (85). Quant à l'abbaye bénédictine de *Saint-Georges*, son domaine englobe 107 habitations de la ville close, sans compter ses propriétés à Saint-Héliier et près de la rue Hux qui ne sont pas énumérées dans le registre utilisé (86). L'essentiel du fief connu se trouve, comme il faut s'y attendre dans la Ville Neuve, aux abords du monastère (15 % des 639 surfaces bâties) (87).

Le reste des possessions ecclésiastiques se répartit entre les hôpitaux Saint-Thomas et Saint-Yves, les Hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem (88), l'abbaye de Saint-Sulpice-la-Forêt et plusieurs petits prieurés et chapellenies de l'agglomération rennaise (89). Le mieux pourvu est le prieuré Saint-Thomas avec 41 maisons situées dans la paroisse de Toussaints, ce qui est normal, mais aussi avec une quinzaine d'autres, rue Haute (90).

---

(83) G 182, f° 22-24.

(84) Abbé GUILLOTIN DE CORSON : *Pouillé...*, II, p. 3-119.

(85) Le rentier signale ainsi 84 maisons et 42 jardins dépendant de l'abbaye, dans le faubourg septentrional, dont respectivement 32 et 11 rue Haute.

(86) Abbé GUILLOTIN DE CORSON : *Pouillé...*, II, p. 266-270 : « Le grand bailliage de Rennes ».

(87) Ces maisons se trouvent près de la place Saint-Germain, rues Saint-Georges, Corbin, du Vau-Saint-Germain et de la Baudrairie.

(88) Abbé GUILLOTIN DE CORSON : *Les Templiers et Hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem*, 1901. Les Hospitaliers de la Commanderie du Temple de La Guerche avaient quelques biens à Rennes.

(89) Prieuré de Saint-Morain, prieuré de Saint-Martin, prieuré du Chastel, Sainte-Catherine.

(90) B 2188, f° 28, 28 v°.

Les Hospitaliers lèvent des cens sur 14 maisons dans la Cité et dans la Ville Neuve ; le prieuré de Saint-Moran également (91).

— Plusieurs seigneurs laïcs ont aussi des possessions urbaines. Commençons par la *Vicomté de Rennes*, fief ancien, auquel est traditionnellement attaché la garde du château ainsi que l'office de lieutenant du comte ou vicomte, le comte étant devenu par la suite duc de Bretagne (92). La vicomté unie à la baronnie de Vitré, couvre une portion notable de l'agglomération dont dépendent 110 maisons et 30 jardins cités (93). Mais le rentier ignore tout ce qui est situé faubourg de la Madeleine, rue Saint-Héliier et à Saint-Martin. Hors de Rennes, la juridiction du vicomte s'exerce aussi à Saint-Grégoire, à Bruz, à Saint-Jacques de la Lande et à Chartres.

Les *seigneurs de Fougères* sont également représentés à Rennes où ils exercent leur autorité seigneuriale dans la Ville Neuve, surtout, avec 53 maisons (8,25 % des 639) et 31 jardins situés rue Saint-Georges, rue Corbin, place Saint-Germain et rue Saint-François. Mais ils possèdent également quelques habitations dans la cité, tantôt seuls, tantôt en commun avec d'autres (94). Il existe aussi un curieux fief dit du « Sénéchal Guillaume » qui totalise 58 maisons et 11 jardins, en majeure partie dans la Cité (95). L'origine de ce nom nous échappe. Appartient-il à un officier du régale comme le laisser supposer le fait qu'il soit également décrit dans le rentier épiscopal de 1382 ? (96).

(91) Une maison rue de la Cordonnerie, une autre à Saint-Thomas dans la Nouvelle Ville, douze dans le faubourg méridional rue Saint-Héliier.

(92) Abbé GUILLOTIN DE CORSON : *Les grandes seigneuries de Haute-Bretagne*, II, 1898, p. 339-343.

(93) *Ville Neuve* : rues de la Penascherie, de la Fannerie, Saint-François, carrefour de la Charbonnerie, rue aux Foulons. *Nouvelle Ville* : rues de Toussaints, Vasselot. *Faubourg Nord* : rue Haute.

(94) Rue Trégetin : 3 maisons, dont 2 communes avec Saint-Melaine et une commune avec le prieur du Chastel. Rue des Porches : une maison à Fougères et au seigneur de Beaucé. Rue de la Miterie : 2 maisons et une place à Fougères. Rue du Four-du-Chapitre : une maison avec M<sup>e</sup> Jehan Loaysel. B 1395. En 1541, la seigneurie de Fougères à Rennes comprend 79 maisons, dont 50 rue Saint-Georges, 11 près de Saint-Germain, 4 rue de la Minterie, une rue des Porches. Certaines sont « en fyez commun » avec une autre propriété seigneuriale. On compte également 22 jardins, dont 3 situés à Bourg-l'Evêque.

(95) Ce fief a 55 maisons et 9 jardins dans la Cité, rues de la Cordonnerie (16 maisons), rue Trégetin (15 maisons), rue de la Miterie (6 maisons), rue Saint-Yves côté Vilaine (14), etc... Les 3 autres maisons et les 2 jardins qui restent sont localisés dans le Faubourg Nord, près de Bourg-l'Evêque (B 2188, f<sup>o</sup> 24).

(96) A.D.I.-et-V., 1 F 145.

La ville est ceinturée de propriétés nobles et nombre d'entre elles ont des biens en ville et se partagent un total de 322 maisons et de 174 jardins cités dans le document. Certains fiefs sont encore très importants comme le résume le tableau ci-joint :

Fiefs	Cité		Ville-Neuve		Nouvelle Ville		Faubourgs	
	m	j	m	j	m	j	m	j
Beaucé			5	3	4	4	2	2
Brécé					56	30	1	1
« Bonespoir »			20	9			7	2
Espinay			11	7				
Guémadeuc					28	19		2
Matignon			12	9	12	3	13	(97)

D'autres sont plus petits, comme ceux des seigneurs de Champeigné, de Fontenay, de la Chevaudière, de la Renaudière, de la « Villogier », etc... (98). La seigneurie de Bréquigny, propriété de Jehan du Boais, est malgré son étendue au sud de la Vilaine, à peine citée dans le rentier (99). Des bourgeois anoblis, les Chouart, les Guinot, sont également signalés (100).

— Ces différents fiefs sont, sauf exception, étroitement imbriqués les uns dans les autres. Plusieurs seigneurs se partagent une rue. Par ailleurs, dans nos calculs, nous n'avons envisagé que le cas le plus simple et le plus courant : un bien, un seigneur. Mais il arrive que des maisons ou des terres dépendent de deux, voire même de trois personnes, d'un souverain et d'une collectivité religieuse. Nous avons trouvé 8 cas

(97) Les de Beaucé sont issus d'une vieille famille de l'évêché de Rennes dont le nom vient d'une seigneurie de Melesse. Bonespoir est un nom emprunté à un manoir de Bazouges-sous-Hédé. Il y a une terre d'Espinay en Champeaux, près de Vitré. Les Guémadeuc sont originaires de Pléneuf, près du Val-André.

(98) A.D.L.A., B 2155/1, domaine de la Métairie en Toussaints, propriété de la famille Champeigné. — Abbé GUILLOTIN DE CORSON : *Les grandes seigneuries...*, II, p. 174-180, la seigneurie de Fontenay à Chartres-de-Bretagne.

(99) B 2155/n° 3, aveu des biens de M° Jehan Dubois, décédé en 1456, du 9 décembre 1461. — Abbé GUILLOTIN DE CORSON, *op. cit.*, I, 1897, p. 112-115.

(100) De Jehan Guinot dépendent 3 maisons et 3 jardins dans la Nouvelle Ville, également 3 maisons et 3 jardins dans la Ville Neuve. La famille Chouart a 5 maisons et 1 jardin dans la Nouvelle Ville, 1 maison et 5 jardins en dehors des remparts.

de cette espèce dans la Cité, 32 dans la Ville Neuve, etc... Généralement, il y a prépondérance sur le plan financier d'une seigneurie sur les autres.

Ainsi, à titre d'exemple, dans la *Ville Neuve*, le duc contrôle seul 300 maisons et 121 jardins, 5 demeures  $\frac{1}{2}$  et 3 courtils  $\frac{1}{2}$  en commun avec Saint-Melaine et 1 habitation avec le seigneur de Fougères. Si on envisage le fief de Vitré seul, il ne comprend, dans cette même partie de la ville, que 29 maisons ; mais ce total atteint 34 avec les 5 communes aux Hospitaliers. Quant au fief de Fougères, il réunit 53 habitations auxquelles s'ajoutent les 7 partagées avec les Hospitaliers, les 11 avec Saint-Georges et celle en commun avec le duc (101).

c) Le rentier permet de connaître le montant des cens imposés aux tenanciers des biens décrits et leur répartition.

— Est-il nécessaire de rappeler une fois de plus que seul le fief ducal est vraiment bien connu ? Les cens ou *rentes* qui forment la part la plus importante du « domaine immuable » du souverain doivent rapporter, après la révision de 1455, la somme globale de *547 livres 4 sous 10 deniers obole par an*. Il faudrait ajouter pour connaître le revenu complet du domaine rennais le produit des moulins, des fours, des coutumes et tous les autres devoirs « muables », perçus chaque année, ce que nous ignorons au milieu du siècle. Ce chiffre de 547 livres prête à de multiples réflexions.

Il est élevé comparé aux recettes des cens encaissés dans d'autres cités duciales et fait de Rennes, sans aucun doute, un des « bijoux de la couronne » (102). Mais il représente bien peu dans le budget annuel de l'état et de moins en moins à mesure que les années passent, puisqu'il n'est guère susceptible de changer, les cens étant par définition immuables (103). Il est même faible par rapport aux 4 000 livres que reçoit, chaque année, entre 1452 et 1462, la municipalité locale, des devoirs de

---

(101) Dans la Nouvelle Ville, le duc ajoute à ses 86 habitations une autre commune avec le seigneur de Brécé, 2 avec Beaucé, 3 avec le seigneur de Vitré, 1 avec la famille Uguet, 3 enfin avec les seigneurs d'Apigné et de la Prévalaye... soit au total 96 maisons et 53 jardins. La seigneurie de Vitré ajoute, à ses 44 demeures, 4 « communes » à un autre fief.

(102) A.D.L.A., E 212. En 1483, les recettes dépassent les 400 000 livres dont 12 000 pour celles qui proviennent du domaine.

(103) A.D.L.A., B 2189, dans un rentier de la recette de Rennes, dressé par Jehan du Bois, receveur vers 1475, le total des rentes dépasse les *534 livres* (peu de différence avec 1455).

cloison (octrois) et des billots ou taxes sur le vin vendu au détail (104).

Une analyse sectorielle souligne de profondes inégalités que résume le tableau ci-joint :

<i>Localisation</i>	<i>maisons du fief</i>		<i>%</i>
	<i>ducal (699)</i>	<i>total des revenus</i>	
Cité	161 (23 %)	188 livres 12 s 9 dn	34,5 %
Ville Neuve	300 (43 %)	275 livres 10 dn	50,25 %
Nouvelle Ville	86 (12,25 %)	18 livres 7 s 1 dn	3,25 %
Faubourg Nord	108 (15,5 %)	63 livres 1 s 1 dn	11,5 %
Faubourg Sud	44 (6,25 %)	2 livres 3 s 1 dn	0,25 %

Disons que la ville close, au nord de la Vilaine, avec 66 % des habitations, contribue pour presque 85 % au paiement des cens, au bénéfice du souverain.

Ces différences s'expliquent en partie par le fait que tous les biens ne sont pas assujettis à l'impôt. En effet, 540 maisons sur 600 seulement (77,25 %) y sont soumises, tandis que les occupants des 159 autres (22,75 %) ne doivent qu'*obéissance* au duc. L'exonération devient même la règle pour les habitations, au sud de la Vilaine à l'extérieur des remparts.

<i>Localisation</i>	<i>Maisons payant le cens</i>	<i>Maisons exonérées</i>	<i>T</i>
Cité	116 (72 %)	45	161
Ville Neuve	284 (94,5 %)	16	300
Nouvelle Ville	47 (54,5 %)	39	86
Faubourg Nord	91 (84,25 %)	17	108
Faubourg Sud	2 (4,5 %)	42 (95,5 %)	44

Inversement, les exemptions sont très rares dans la Ville Neuve.

Les cens varient d'une habitation à l'autre. Les écarts tiennent compte probablement de la qualité et de l'étendue des surfaces bâties et de leurs dépendances. Mais ils s'expliquent aussi par les dates d'accensement. Tous les biens énumérés dans le rentier n'ont pas forcément été concédés en même temps. Même si le cens est théoriquement immuable pendant des générations, il arrive, par suite de la disparition d'une famille que des maisons en ruines et leurs terrains « frosts » soient repris par les officiers ducaux et « arrentés » à nouveau. Il existe aussi des cas de saisie

(104) J.-P. LEGUAY, *op. cit.*, p. 83.

pour refus de paiement. Par le jeu des variations du cours des monnaies, les impositions sont revalorisées ou diminuées. A l'époque qui nous préoccupe, l'emplacement des anciennes douves proches de la rue Neuve ~~est~~ probablement comblées, des portions de murailles devenues inutiles pour la défense, après la construction de la seconde enceinte, des terrains vagues ont été récemment accensés (105). Les prix varient suivant les endroits considérés. Derrière les halles, 10 places viennent tout juste de trouver acquéreur en 1455 sur la base de 13 deniers « le pied sur rue », plus bas, rue Trégetin, à 3 deniers seulement (106). On a permis aux voisins de la cohue de creuser des caves sous le bâtiment au taux de 2 deniers le pied (107).

Un tableau général permet de mesurer l'importance des variations des cens dans le fief ducal sur 537 cas parfaitement connus.

Dans 32 cas,		le cens est inférieur à 1 sou (6 %)	
Dans 88 cas,		le cens s'établit entre 1 et 5 sous non compris (16,25 %)	
Dans 94 cas,	»	»	entre 5 et 10 sous » (17,50 %)
Dans 91 cas,	»	»	entre 10 et 15 sous » (17 %)
Dans 56 cas,	»	»	entre 15 et 20 sous » (10,50 %)
Dans 54 cas,	»	»	entre 20 et 25 sous » (10 %)
Dans 21 cas,	»	»	entre 25 et 30 sous » (4 %)
Dans 101 cas,	»	»	plus de 30 sous » (18,75 %)
		<hr/>	<hr/>
		537	100 %

La moyenne change d'un quartier à l'autre, d'une rue à une autre, d'un côté à son vis-à-vis.

Ainsi, *dans la Cité*, les cens les plus élevés sont réclamés rue des Porches au nord du Marché-à-l'Avoir (63 sous 7 deniers en moyenne), place de Cohue (46 sous), rue Saint-Michel (29 sous 6 dn), rue Trégetin du côté de la rue Neuve (28 sous), rue de la Cordonnerie côté Lices (22 sous 1dn), côté Saint-Sauveur (18 sous

(105) B 2188, f° 42, 43.

(106) B 2188, f° 47-48 v°. La différence s'explique peut-être par l'empattement du mur « item de nouvelle prise, derrière lad. maison en landroit ou estoit le mur de la Cité ...x... pieds de laise et y... de long *par autant que ledit mur estoit large* ». Hors de la Porte Saint-Michel, dans le faubourg Nord, des terrains ont été cédés également, mais à 12 deniers le pied (B 2188, f° 10 v°).

(107) B 2188, f° 46.



6 dn), rue derrière la Cohue (22 sous 6 dn), bref, dans une zone où le fief ducal est très entendu, où des terrains ont été récemment « afféagés », où vit une riche bourgeoisie artisanale et commerciale (108). Dans la *Ville Neuve*, les écarts sont plus grands encore. Les impositions sont lourdes rue Neuve du côté anciens remparts où aux redevances anciennes se sont ajoutés des suppléments pour la cession des anciennes douves (36 sous 8 dn en moyenne) ; de l'autre côté de la rue, le cens moyen tombe à 9 sous 5 deniers. Elles sont lourdes également rue de la Bourserie côté Champ-Jacquet (34 sous en moyenne), côté Saint-François (21 sous 5 dn), rue de la Baudrerie côté Saint-François (21 sous 6 dn), côté Vilaine (19 sous), rue des Presses (27 sous 5 dn), rue de la Parcheminerie côté Cité où, ici aussi, des terrains ont été récemment cédés (15 sous 10 dn). Elles tombent par contre à un taux beaucoup plus faible ailleurs : rue de la Parcheminerie côté Vilaine (8 sous 8 dn), rue de la Penascherie (6 sous 5 dn), rue de la Fannerie côté rue Neuve (4 sous 3 dn), côté Saint-Germain (2 sous 3 dn). Sans pouvoir généraliser, nous avons la nette impression, ici, que les cens diminuent à mesure que l'on s'écarte des limites de l'ancienne Cité (109). Dans la *Nouvelle Ville* de Toussaints où des taudis existent, le cens tombe nettement, passant de 5 sous 2 deniers en moyenne, près de la Porte de Vilaine, de 8 sous rue Saint-Thomas côté fleuve à 1 sou 8 deniers rue de Toussaints vers Champ-Dolent et 1 sou 1 denier rue Saint-Thomas du côté tourné vers la prairie de Beaumont. Mais ce ne sont que des moyennes. Les propriétaires de certaines habitations peuvent verser quelquefois des sommes très élevées, supérieures à 100, voire même à 200 sous.

Les grandes rues, les principaux ponts, le cours de la Vilaine font partie du domaine ducal, ce qui fait que certains riverains doivent s'acquitter d'un supplément pour être autorisés à construire une partie de leurs habitations sur pilotis (110).

---

(108) Les plus lourdement taxés sont les « hoirs de feu Jehan Gaultier » (133 sous 4 dn) rue Saint-Michel, un cabaret près de la Cohue (80 sous), Antoine Havart, près de la Cohue, dont la maison comporte un porche (50 sous), Jehan Carré qui habite à l'entrée des halles avec une chambre au-dessus de la « passée » (84 sous), Jehan Alaire sur le Marché-à-l'Avoir (110 sous).

(109) La famille de Guillaume Le Vallays paie 101 sous 6 dn rue Neuve, Etienne Richart 6 livres 10 sous pour une maison et la location d'une tour (tour Blanche) rue Neuve également. Macé Bouchart, rue de la Parcheminerie, accepte de verser 120 sous pour une « place gaste » récemment accensée.

(110) B 2188, f° 115 v°, 117 v°, 121 v°, 122 v°.

Toutes ces redevances en argent se paient à dates fixes, à l'occasion des grandes fêtes religieuses, à Noël et à la Saint Jehan ou à Pâques et à la Saint Melaine en deux versements égaux. Mais il existe aussi des cas exceptionnels et pour le moins curieux (111). Des bourgeois sont astreints à des servitudes en nature. Pierre de Bonabry doit pour son jardin situé sur l'ancienne Motte du Château, un gâteau de froment d'une valeur de 5 sous, « chaque vendredy benoist » (112). M<sup>e</sup> Jehan Loaysel, de la rue Saint-Yves, offre, quant à lui, à la même échéance, un « blason d'armes » estimé à 2 sous (113). Enfin, dans un aveu du 5 novembre 1493, la veuve de Thomas Brécel, domiciliée rue Neuve, apporte chaque année au receveur « deux varmeilles douaseaux de proye, pesantes ensemble 4 deniers d'argent, taillées et esmaillées et armoïées des armes de nostre dite Dame » (la duchesse Anne) (114). Cette dernière obligation est postérieure à la rédaction du rentier où elle ne figure pas.

— Il serait vain de vouloir interpréter le montant de la plupart des rentes perçues par les autres seigneuries urbaines. Le registre est incomplet pour certaines d'entre elles, oublie parfois de mentionner les versements qui leur sont dûs et ignore des quartiers entiers (115). Un simple tableau résume les indications fournies :

<i>Fiefs</i>	<i>Totaux établis à partir des chiffres donnés par le rentier</i>			
fief capitulaire .....	51 livres 16 sous 11 dn	obole		
fief épiscopal .....	1 livre 11 sous			
fief de Saint Melaine ....	44 livres 7 sous	9 dn	obole	+ 10 parisis 1/2
fief de Saint Georges ....	37 livres	4 dn		+ 3 parisis
fief des Hospitaliers .....	4 livres 6 sous	1 dn	obole	
fief de Saint Sulpice ....	5 livres 16 sous	2 dn		
fief du Sénéchal Guillaume	10 livres 2 sous		obole	+ 3 parisis
fiefs des prieurés .....	15 livres 11 sous	5 dn		+ 4 parisis 1/2
fief de Fougères .....	18 livres 4 sous		obole	+ 7 parisis
fief de Vitré .....	9 livres	8 dn	2/3	+ 1 parisis 2/3
petits fiefs laïques .....	55 livres 19 sous	7 dn		+ 19 parisis 3/4

Notons que quelques redevances sont libellées en monnaie parisis.

(111) Abbé GUILLOTIN DE CORSON : *Usages et droits féodaux en Bretagne*, 1902.

(112) B 2188, f<sup>o</sup> 34.

(113) B 2188, f<sup>o</sup> 56 v<sup>o</sup>.

(114) B 2158/n<sup>o</sup> 5.

(115) B 2188, f<sup>o</sup> 20 et suivantes

Faute de mieux, nous nous sommes reporté à d'autres documents. Dans le rentier du Chapitre du XV<sup>e</sup> siècle (date inconnue), il est dit à l'un de ses feuillets : « len trouve en pluseurs comptes des prevostz que les rentes anciennes du Chapitre de Rennes valant par an 51 livres 4 sous 10 deniers » (116). Cette somme n'est guère différente de celle que nous donnons dans le tableau. Le rentier de 1382 du Régairé épiscopal donne un cens global de 296 livres 9 sous, y compris les rentes du fief du Sénéchal Guillaume (117). Un compte de 1483 montre un léger accroissement des revenus immuables du prélat qui atteignent alors 307 livres 16 sous 11 deniers (118). Ce total peut sembler élevé ; mais n'oublions pas qu'aux cens traditionnels, levés sur les mêmes familles depuis parfois plusieurs générations et toujours aux mêmes taux, s'ajoutent sans aucun doute les « rentes constituées » dont l'usage tend à se généraliser en Bretagne depuis le XIII<sup>e</sup> siècle (119). La seigneurie de Fougères est décrite dans un registre de 1541. Le montant des cens exigés de ses sujets s'élève à 18 livres 3 sous 5 deniers, presque comme en 1455 (120). Par contre, pour le fief de Vitré, nous n'obtenons avec un document similaire de 1530 que 6 livres 16 sous 7 dn (121).

Un aveu des biens de Saint-Melaine, rendu au roi en avril 1544, par l'abbé René Boursault, chiffre le montant des rentes perçues dans le « grand bailliage » urbain à 86 livres auxquelles s'ajoutent les 4 livres 5 sous de la rue Vasselot, les 20 livres du « bailliage » de Saint-Laurent et les 18 livres 10 sous du « bailliage du Pré Saint-Melaine » ou de Saint-Martin (122).

d) Le registre donne, enfin, quelques indications sur la répartition des biens en 1455. Toutefois, le document étant incomplet, les chiffres avancés ne peuvent que constituer une première approche d'une étude que nous poursuivons actuellement

---

(116) A.D.I.-et-V., G 182, f° 21.

(117) A.D.I.-et-V., 1 F 145. Sur ce total de 296 livres, 40 % sont levés au terme de Pâques, 40,25 % à la Saint-Melaine, 6 % à la Saint-Denis...

(118) A.D.I.-et-V., 1 F 145, compte de Guillaume Trinquant présenté au contrôle le 27 juillet 1483. Les recettes « muables » s'élèvent à 508 livres.

(119) A. CHEDEVILLE : *Le rôle de la monnaie et l'apparition du crédit dans les pays de l'Ouest de la France*, Cahiers de civilisation médiévale, 1974, t. XVII/n° 4.

(120) A.D.L.A., B 1395.

(121) A.D.L.A., B 2178 bis.

(122) A.D.L.A., B 826.

(123). Si 5 % des personnes interrogées par les commissaires ne détiennent qu'une fraction de logement (la moitié, les trois quarts ou simplement deux ou trois pièces), 73,5 % *des autres en déclarent un entier. L'habitation familiale unique prédomine donc ici*. Pour ce qui est du reste, 14 % des citadins ont deux « ostels », 4 % trois. 2 % quatre. Dix familles possèdent, chacune, cinq maisons, quatre six maisons, une sept, deux huit.

Voici d'ailleurs, par ordre alphabétique, la « maire et principale partie des bourgeois » rennais au milieu du siècle.

Jehan Boaisguerin ...	6 maisons (rues de la Baudrairie, de la Fannerie, Corbin, Vasselot, des Porches).
Jehan Bouexel .....	5 habitations (rues de la Fannerie, de la Bourserie, de Toussaints et derrière la cohue).
Pierre Bourgneuf ....	6 habitations (rues de la Penascherie, de la Cordonnerie, du Bourg-L'Evêque) (124).
Perrot Chappel .....	8 maisons (dans la Nouvelle Ville et dans le faubourg sud) (125).
Robin de Chéreville ..	5 maisons (rues Neuve, de la Fannerie, de la Bourserie, aux Foulons).
M <sup>e</sup> Jehan Dubois, ...	8 maisons (rues aux Foulons, de la Ferronnerie, du Vau Saint-Germain, Saint-Yves, Saint-Sauveur) (126).
Gillet Duret .....	6 maisons (rues aux Foulons, Saint-Georges, de la Bourserie).
Jehan Gérard .....	5 maisons (rue Neuve, faubourg Saint-Michel).
Noël Guibourt .....	5 maisons (Baudrairie, rues Vasselot et de la Parcheminerie).
Jehan Guerriff .....	5 maisons (rues Saint-François, Corbin, aux Foulons).

---

(123) J.-P. LEGUAY : *Les villes bretonnes au XV<sup>e</sup> siècle*. Thèse de doctorat d'Etat (1978).

(124) Les autres Bourgneuf (Pasquier Pierre et Gilles, fils de feu Jehan) possèdent 5 autres maisons en ville.

(125) Les Chappel, ou Chapelle, sont propriétaires de maisons de rapport dans le quartier méridional qu'ils louent à des artisans et à des ouvriers aux revenus très limités.

(126) Jehan du Boays a été procureur de Rennes entre 1442 et 1469, Trésorier de l'Epargne ducale.

Pierre Guinot ..... (marchand)	7 maisons (rues de Toussaints, Saint-Thomas, Champ-Dolent, Ferronnerie, Baudrairie) (127).
Jehan Macée ..... (marchand)	5 maisons (rues aux Foulons, Saint-Thomas et Saint-Héliier).
Laurent Pares ..... (marchand)	5 ½ maisons (rues de la Bourserie, Saint-Georges, Saint-François).
Denis Paynel ..... (marchand)	5 maisons (rues de Toussaints, Vasselot, de la Parcheminerie).
Lucas Raynel ..... (marchand)	5 maisons (rues Saint-Thomas, Corbin, de la Parcheminerie).
Guillaume Ruallain .. (marchand)	6 maisons (rues de la Baudrairie, du Champ-Dolent et Faubourg sud).
Perrot Tillon ..... (marchand)	5 maisons (rues de Toussaints, de la Baudrairie, de la Parcheminerie, de la Vayrie).

Tous ces hommes figurent à un titre ou à un autre dans les archives de la ville. La plupart sont prévôts de la confrérie des merciers (riches marchands) ou miseurs urbains, fournisseurs attitrés en matériaux de construction, en tissus, en métaux ou en objets d'art. Tous assistent aux assemblées municipales et participent activement à la vie de la Cité.

### CONCLUSION

Les Livres-rentiers, complétés par des aveux, constituent une mine de renseignements les plus divers sur l'histoire urbaine de la Bretagne. Ils ouvrent des horizons non seulement sur la topographie des cités, comme en témoignent les exemples de Rennes ou de Vannes, mais aussi sur la société, sur les institutions, sur la vie économique. Le travail est considérable car notre province dispose d'une série remarquable de documents de ce type pour le Moyen Age et, plus encore, pour les Temps modernes.

JEAN-PIERRE LEGUAY.

---

(127) Pierre Guinot est une des personnalités marquantes de la ville : mercier, propriétaire de carrières et de terres dans les faubourgs, adjudicataire de travaux publics.