

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Remerciements	IX
Introduction	1
Avertissement	15
Les sources	17

PREMIÈRE PARTIE

LE CADRE DES ÉCHANGES

Chapitre I – Espace urbain et structures de la propriété ...	33
A. Une ville achevée	34
1. Le poids de l'héritage médiéval : un urbanisme d'ex- ception	34
2. Le terme de l'expansion du territoire urbain atteint à la fin du XVI ^e siècle	36
3. Stabilité et renouvellement du bâti. XVII ^e -XVIII ^e siècle	42
B. La division sociale de l'espace urbain	49
1. Le bâti et les mots	49
2. Topographie des activités urbaines	51
3. Niveaux sociaux, loyers et habitat	54
4. La destination sociale des espaces	60
C. Les structures de la propriété	65
1. Le partage du sol	65
2. Morphologie de la propriété et formes de contrôle de l'espace	68
3. Nombre de propriétaires et hiérarchie des patri- moines urbains	70
Chapitre II – Les contextes juridiques	75
A. Les régimes de propriété : un partage des droits simplifié	75
1. À la recherche des formes dissociées de propriété ..	76
2. L'emphytéose entre désuétude et disparition	85

	Page
B. Les rentes assises sur les immeubles	96
1. Les rentes perpétuelles	96
2. Les prêts garantis sur les immeubles	101
3. Baux locatifs à long terme et opérations de crédit ..	103
C. Les règles de l'échange	108
1. L'encadrement juridique du marché d'après les dis- positions statutaires médiévales	108
2. L'évolution de la tutelle publique à l'époque mo- derne	112
3. L'esprit de conservation : le fidéicommiss	118

DEUXIÈME PARTIE

L'ÉCONOMIE DE L'IMMOBILIER

Chapitre III – Le marché de la pierre au XVII ^e siècle	127
A. Le mouvement long du marché	128
1. Potentialités et limites de la source	128
2. L'activité du marché	132
B. Une juxtaposition de marchés	137
1. Les ventes forcées au bénéfice du fisc	139
2. L'illusion d'un marché : les ventes des biens confis- qués pour endettement	146
3. Le marché ordinaire	149
4. L'incidence des ventes aux enchères sur le marché or- dinaire	152
C. La composition des ventes	154
1. La prédominance des petites transactions	154
2. La modestie des biens échangés	162
3. La structure fonctionnelle des biens vendus	168
Annexe I	177
Chapitre IV – Le mécanisme de formation des prix	183
A. La capitalisation de la rente. Essai d'interprétation	183
1. Le calcul du taux de rentabilité	183
2. Niveaux de rentabilité et types de ventes	186
3. Convergence des taux, valeur d'opinion et estima- tion	188

	Page
B. Les formes d'altération des prix	193
1. L'espace, le bâti et la valeur	193
2. L'oscillation des taux de rentabilité et le jeu de l'offre et de la demande	199
3. La dispersion des taux et le modèle anthropologique du marché	201
Annexe II	207
 Chapitre V – Les ressorts du marché : l'intérêt ou la contrainte?	 209
A. À la recherche du profit	210
1. L'évolution des prix et la faiblesse de la demande ..	210
2. Fiscalité et frais de mutation	213
3. Le coût de l'entretien du bâti. Problèmes et hypo- thèses	218
B. L'immobilier dans l'économie de la rente	229
1. La pétrification de la richesse, la rente et le marché immobilier	229
2. La terre	233
3. Le crédit	236
4. L'esquisse comparative et ses limites	238
C. Le marché comme symptôme	242
1. Le mouvement des loyers	242
2. Nécessite fait loi : l'offre contrainte	247
3. Les acteurs du marché	249
Annexe III	257
 Chapitre VI – Les dynamiques de la topographie de la pro- priété	 263
A. Comment rendre compte de la géographie du marché? .	263
1. La répartition des ventes à l'échelle de la cité	263
2. Micro-échelle d'observation et dynamique des struc- tures de la propriété	266
3. L'étude de cas : la paroisse de San Polo	269
B. L'espace immobile	278
1. L'enracinement familial	278
2. Extinction du lignage et transmission au plus proche	284

	Page
C. L'espace en mouvement	294
1. Les lieux des échanges	294
2. Une nébuleuse de biens voués à circuler	303
3. L'espace acquis, l'espace cédé : l'évolution de l'agencement des patrimoines	312

TROISIÈME PARTIE

LES STRATÉGIES PATRIMONIALES

Chapitre VII – Le statut des biens immobiliers dans les pratiques de transmission et d'alliance	323
A. Les contradictions du système égalitaire	324
1. Les règles de la transmission	324
2. Perpétuer le patrimoine	327
B. Le statut des biens dans les pratiques de succession ...	332
1. Le caractère interchangeable des biens	332
2. L'impossible partage de la résidence	333
3. Répliquer plutôt que perpétuer : le sort du patrimoine de rapport	338
C. La transmission hors du lignage	355
1. L'extinction de la lignée masculine	355
2. Disparition de rameaux collatéraux et concentration du patrimoine	363
D. Le circuit des biens dotaux	367
1. Les biens dotaux : une monnaie d'échange	367
2. De femmes en femmes : des biens voués à l'échange matrimonial	373
3. Les marges du patrimoine : l'association de biens maternels et de biens acquis	378
4. Le recours aux biens lignagers	384
Annexe IV	396
Chapitre VIII – Pratiques d'accumulation et processus de désinvestissement	413
A. Cycle de vie et composition du patrimoine	414
1. La fin de vie comme horizon : de petits patrimoines de précaution	414
2. L'accumulation comme fin en soi	427
3. Investissements, désinvestissements et événements familiaux	436

B. Les effets contradictoires du droit sur les stratégies d'accumulation	442
1. Le droit comme menace. Des choix contrariés	442
2. Le droit comme ressource. Des stratégies confortées	452
C. La recomposition de la hiérarchie des patrimoines	457
1. Niveau de fortune et oscillation du volume du patrimoine	458
2. La faible capacité des petits patrimoines à durer ...	462
3. Mobilité et reclassement des patrimoines	469
Annexe V	484
Chapitre IX – Arbitrages et profils patrimoniaux	491
A. Le modelage du patrimoine urbain	492
1. Localisation et aire d'extension des investissements	492
2. Espace urbain, espace social : un étroit circuit d'échange	503
3. La configuration des investissements des nouvelles familles patriciennes : quelques brèves remarques ..	509
B. Repli du patrimoine et traitement différentiel des biens	517
1. Une hiérarchie des biens mouvante	517
2. À l'heure du repli, quelle composante du patrimoine sacrifier?	525
C. Types d'investissement, milieux sociaux et logiques individuelles	533
1. La pesée globale des investissements : la domination de la terre	533
2. Une différenciation sociale des investissements? ...	535
Annexe VI	543
CONCLUSION	553
BIBLIOGRAPHIE	563
Liste des tableaux	589
Liste des figures	592
Liste des arbres généalogiques	593
Liste des cartes	594
Index	595
Table des matières	625