

INTRODUCTION

C'est une lecture de la ville que je propose. Une manière de voir et percevoir sa lente construction partant de la base, du niveau le plus pragmatique, sans théories ou idéalizations. Des actes notariés qui signifient les changements, toute sorte de transaction, de contrat concernant l'immobilier et par conséquent le tissu urbain et le devenir le plus concret de la ville. En partant des premiers documents conservés datés du XI^e siècle qui évoquent une ville en pleine formation, l'étude se poursuit jusqu'à la fin du XV^e siècle, quand le processus d'unification et de construction de la ville s'est accompli dans ses grandes lignes et ne restent plus que des marges à urbaniser. Situation illustrée par le plan perspectif de Jacopo de' Barbari, Venise 1500.

Cette lecture n'est qu'une des lectures possibles, elle n'a aucune prétention à l'exhaustivité. D'une part c'est impossible en l'état des sources, non pas parce qu'elles sont pauvres, au contraire les archives de Venise conservent énormément de richesses qui ne sont pas encore exploitées, ou le sont de manière différente, mais parce que comme ailleurs à l'échelle de la ville la vision médiévale ne peut pas être complète. Ce constat a poussé à choisir des exemples variés, significatifs et indicateurs des différentes situations et tendances, plutôt que tous les cas possibles documentés.

C'est une des lectures possibles qui se concentre sur les patrimoines des ecclésiastiques partant du constat de l'importance et de la concentration de leurs patrimoines, de leur rôle dans l'urbanisation de la ville et de la conservation de leurs archives. Elle a pour objectif de montrer le rôle de la propriété ecclésiastique dans le développement et la croissance de la ville vers l'intérieur, par la réunification des îlots isolés, et vers l'extérieur, par l'expansion sur les marges de l'agglomération.

L'utilité des fonds des ecclésiastiques émerge notamment pour étudier la rentabilisation des patrimoines immobiliers par les concessions de longue durée ou par les locations de courte durée, qu'il est difficile d'étudier dans les autres fonds. Les archives publiques et notariales ne peuvent rendre compte que de façon fragmentaire et restreinte et généralement pour une époque plus tardive des mêmes pratiques adoptées par les laïcs. Pratiques qu'il est pos-

sible d'apercevoir à travers la documentation conservée dans les fonds des ecclésiastiques, grâce entre autres aux actes privés relatifs aux transactions entre laïcs, entrés dans les archives ecclésiastiques comme titres de propriété (*munimina*) quand les biens immobiliers concernés ont intégré les patrimoines monastiques ou épiscopaux.

Ce faisant nous nous insérons dans la lignée plus générale des nombreux historiens qui se consacrent à l'histoire urbaine et plus spécifiquement patrimoniale et urbanistique, notamment de plusieurs villes italiennes au Moyen Âge et aux époques successives. Qu'ils aient une formation d'historiens, d'architectes, d'archivistes ou autre, les approches sont multiples et à vocation pluridisciplinaire.

Depuis quelques décennies, on s'intéresse au tissu urbain, dans le cas de Venise à la «Venezia Minore», pour reprendre le titre célèbre d'un des travaux pionniers écrit par Egle Renata Trincanato paru en 1948¹, bientôt suivi par l'étude de Saverio Muratori en 1959 et de Paolo Maretto, son élève, en 1960². Encore sous la férule de Egle Renata Trincanato, cet intérêt pour ce qui existe *Dietro i palazzi. Tre secoli di architettura minore a Venezia, 1492-1803* se confirmait grâce à l'exposition et au catalogue du même nom édité par Giorgio Gianighian et Paola Pavanini en 1984 et la parution du volume de Paolo Maretto sur *La casa veneziana* en 1986³.

Ce sont donc les architectes travaillant au sein de l'Institut Universitaire d'Architecture de Venise qui se sont les premiers penchés sur ce sujet. Le Département d'histoire occupe toujours une place importante et nettement spécialisée à l'intérieur de cet établissement universitaire, plus spécifiquement tourné vers l'époque moderne, illustré par les travaux de Manfredo Tafuri, Francesco Dal Co, Donatella Calabi et Ennio Concina⁴. Ils travaillent sur l'histoire de l'architecture à l'aide des sources d'archives.

À la Faculté des lettres, l'historien de l'art Wladimiro Dorigo après un ouvrage consacré aux origines de Venise aux hypothèses audacieuses, notamment concernant les origines romaines de Venise, a publié récemment à un travail sur la période successive allant du XI^e au XIV^e siècle⁵. Dans ce but, une équipe de chercheurs a pro-

¹ E. R. Trincanato, *Venezia minore*, Milano, 1948.

² S. Muratori, *Studi per un'operante storia urbana di Venezia*, Roma, 1959; P. Maretto, *L'edilizia gotica veneziana. Studi per un'operante storia urbana di Venezia. 2*, Roma, 1960.

³ P. Maretto, *La casa veneziana nella storia della città dalle origini all'Ottocento*, Venezia, 1986.

⁴ Cf. bibliographie.

⁵ W. Dorigo, *Venezia. Origini. Fondamenti, ipotesi, metodi*, Milano, 1983; Id., «Toponomastica urbana nella formazione della Venezia medioevale», dans *Rassegna*, 22, juin 1985; Id., *L'edilizia abitativa nella «Civitas Rivoalti» e nella «Civitas*

cédé à un dépouillement exhaustif des sources d'archives de cette époque permettant une étude artistico-urbanistique de la ville.

Plus spécifiquement, à Venise comme dans d'autres villes médiévales italiennes, le rôle fondamental des établissements ecclésiastiques dans la formation concrète de la ville a été mis en lumière par plusieurs travaux. Cependant, parfois cela n'apparaît que de façon marginale dans des synthèses trop générales et par conséquent pas assez détaillées sur ce point précis, comme dans le livre de Ennio Poleggi et Paolo Cevini sur Gênes, que Ennio Poleggi a lui-même approfondi avec Luciano Grossi Bianchi dans un ouvrage ultérieur consacré aux X^e-XVI^e siècles⁶. Le plus souvent ce ne sont pas des synthèses mais des études de cas ponctuels, qui analysent le patrimoine immobilier d'un seul monastère, privilégiant le rôle de ces établissements dans l'expansion de la ville en tant que bâtisseurs de nouveaux quartiers aux marges du centre habité, tel l'article de Mario Fanti sur les *lottizzazioni* du couvent de San Procolo à Bologne au XIII^e siècle ou l'étude sur celle des Camaldules à Florence Oltrarno à la fin du Moyen Âge conduite par Loris Macchi et Valeria Orgera⁷. À Pise, Franca Leverotti étudie un quartier, relevant l'importance du rôle des ecclésiastiques dans l'urbanisation de la ville, en particulier à travers le cas de l'église, puis monastère, de San Martino dans sa paroisse⁸. Par contre, Franek Sznura fait une étude d'ensemble sur l'expansion urbaine de Florence au XIII^e siècle, organisée par les couvents propriétaires⁹. Étienne Hubert va encore plus loin, car sa thèse sur l'espace urbain et l'habitat à Rome, quoique toujours essentiellement fondée sur les patrimoines ecclésiastiques et leurs archives, prend en compte la totalité de la ville de manière pertinente et détaillée. Cette étude, conçue dans les mêmes années que la présente est certainement celle qui s'y apparente le plus, par une communauté de préoccupations et d'intérêts. On y retrouvera la même démarche, consécutive à un dépouillement des sources,

Veneciarum» (secoli XI-XIII), prolusioni a.a. 1992-93, Università degli Studi di Venezia, 1993; Id., *Venezia romanica. La formazione della città medievale fino all'età gotica*, «Monumenta Veneta 3», Venezia, 2003.

⁶ E. Poleggi-P. Cevini, *Genova*, Bari, 1981; L. Grossi Bianchi-E. Poleggi, *Una città portuale nel Medioevo. Genova nei secoli X-XVI*, Genova, 1989.

⁷ M. Fanti, «Le lottizzazioni monastiche e lo sviluppo urbano di Bologna nel Duecento. Spunti per una ricerca», dans *Atti e Memorie della Deputazione di storia patria per le provincie di Romagna*, n.s., XXVII, 1976-1977, p. 121-143; L. Macchi-V. Orgera, *Contributi di metodo per una conoscenza della città. Una lottizzazione dell'Ordine Camaldolese a Firenze Oltrarno*, Firenze, 1976.

⁸ F. Leverotti, «Il quartiere medievale d'Oltrarno : Chinzica», dans *Un palazzo, una città : il palazzo Lanfranchi in Pisa*, Pisa, 1980, p. 39-61.

⁹ F. Sznura, *L'espansione urbana di Firenze nel Dugento*, Firenze, 1975.

conservées pourtant dans deux villes différentes, qui privilégie l'étude des patrimoines ecclésiastiques. Cette thèse publiée par l'École Française de Rome, couvre la période allant du X^e au XIII^e siècle pour la totalité de la ville; une étude ultérieure, parue en 1993, prend la suite logique du travail et concerne le XIV^e siècle, mais est recentrée sur les patrimoines des établissements religieux¹⁰.

Pour Venise aussi, l'importance de l'action des ecclésiastiques dans l'urbanisation a été soulignée déjà lors de la publication des documents inédits les plus anciens (IX^e-XII^e siècle) de quelques fonds d'archives monastiques dans la collection *Fonti per la storia di Venezia*¹¹. À titre d'exemple, Giorgio Bellavitis dans son volume sur l'Arsenal de Venise, relève l'influence déterminante exercée dans la construction de cette zone marginale de Venise par les monastères établis autour de l'Arsenal avant et pendant sa création¹². L'archiviste Francesca Cavazzana Romanelli et l'architecte de la *Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici* Mario Piana de leur côté ont conjugué leurs talents pour réaliser une étude très fine s'attachant en même temps à une parcelle de ville et à une famille, une seule famille preneuse d'un bail emphytéotique sur un terrain appartenant au monastère de San Zaccaria parfaitement identifié dans l'état actuel des lieux dont quelques-uns des éléments urbanistiques décrits dans les chartes sont encore présents¹³.

Si les travaux sont légion c'est aussi dû à l'extraordinaire richesse documentaire des archives transalpines et plus particulièrement vénitiennes. Elles permettent ainsi des approches différentes sur des bases documentaires variées et articulées. Élisabeth Crouzet-Pavan a profité de cette richesse en consacrant sa thèse d'État aux espaces urbains, pouvoir et société à Venise à la fin du Moyen Âge de façon très large¹⁴. Elle met l'accent sur l'action et la présence de l'État exploitant la documentation normative. Elle essaye d'avoir une vue d'ensemble sur la ville tout en recourant ponctuellement à

¹⁰ É. Hubert, *Espace urbain et habitat à Rome : du X^e siècle à la fin du XIII^e siècle*, Roma, 1990; Id., «Economie de la propriété immobilière : les établissements religieux et leurs patrimoines au XIV^e siècle» in *Rome aux XIII^e et XIV^e siècles*, É. Hubert éd., Roma, 1993, p. 175-230; *Le sol et l'immeuble. Les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (XII^e-XIX^e siècle)*, O. Faron-É. Hubert éd., Roma, 1995.

¹¹ Cf. bibliographie des sources éditées.

¹² G. Bellavitis, *L'arsenale di Venezia*, Venezia, 1983, p. 27-37.

¹³ F. Cavazzana Romanelli-M. Piana, «Archivi monastici e archeologia urbana medievale : la strutturazione dell'insula di San Zaccaria fra XI e XII secolo», dans *Rivista di archeologia*, suppl. n. 7, 1988, p. 276-290.

¹⁴ É. Crouzet-Pavan, «*Sopra le acque salse*». *Espaces, pouvoir et société à Venise à la fin du Moyen Âge*, Roma, 1992.

des études de cas particuliers, mais elle se défend de procéder à une reconstitution du parcellaire quasiment impossible et parfaitement inutile à ses yeux, elle-même cependant y plonge parfois au détour d'un paragraphe relatant un cas précis. La rente immobilière n'est pas prise en compte en raison de «l'absence presque totale de baux»¹⁵, mais c'est une conséquence du choix des sources publiques et privées et non ecclésiastiques, qui sont les seules qui permettent l'étude de ce sujet grâce à la conservation de nombreux baux, comme dans d'autres villes, telles Rome ou Florence¹⁶ ainsi qu'il a été souligné précédemment.

L'historien Jeurgen Schulz a choisi également d'étudier l'urbanisme vénitien, mais il s'est d'abord intéressé à la propriété privée laïque : le cas exceptionnel du patrimoine immobilier des Ziani et les maisons habitées par les artistes Titien, Arétin et Sansovino. Cependant, depuis quelques années il a entrepris de donner une vue d'ensemble de l'urbanisme vénitien en comparaison avec celui des villes de la Terre ferme. Il détecte un développement parallèle, mais toutefois avec un rythme et des caractères qui ne sont similaires que dans les grandes lignes¹⁷.

Si plusieurs études passées ou en cours se consacrent à l'histoire urbaine et urbanistique de Venise, l'importance du rôle des patrimoines ecclésiastiques n'a été évoquée que de manière ponctuelle ou en termes très généraux. Il nous a semblé intéressant de travailler à combler cette lacune. Notre intention est de lire la structure urbaine de Venise à travers la formation et le développement des patrimoines ecclésiastiques.

La richesse des sources nous a incité à les exposer de manière détaillée pour parvenir ensuite à la présentation des patrimoines des ecclésiastiques étudiés, grâce également à la lecture des sources cartographiques et fiscales produites parallèlement à des moments clés, le milieu du XIV^e siècle, le tout début du XVI^e siècle et le début du XIX^e siècle.

¹⁵ *Ibid.*, p. 6.

¹⁶ À Florence, même si les registres des notaires conservent l'enregistrement de nombreux contrats de location de courte durée, les établissements religieux étaient néanmoins propriétaires de la majorité du territoire urbain (et suburbain), qui était concédé par bail emphytéotique cf. F. Sznura, *L'espansione...*, cit., p. 13-24.

¹⁷ J. Schulz, «The houses of Titian, Aretino and Sansovino», dans *Titian, His World and His Legacy*, D. Rosand éd., New York, 1982, p. 73-118; Id., «Wealth in medieval Venice : The houses of the Ziani», dans *Interpretazioni veneziane. Studi di storia dell'arte in onore di Michelangelo Muraro*, D. Rosand éd., Venezia, 1984, p. 29-37; Id., «Urbanism in Medieval Venice», dans *City States in Classical Antiquity and Medieval Italy*, A. Molho-K. Raaflaub-J. Emlen, Stuttgart, 1991, p. 419-445.

La dynamique de la constitution et de la gestion de ces patrimoines avec les rapports juridiques, économiques et sociaux qu'elle a entraînés permet d'approfondir la connaissance du rôle exercé par ces patrimoines et par leurs détenteurs au sein de la ville.

D'ailleurs, une image descriptive du processus de formation de la ville émerge de l'étude de ces patrimoines.

Au cours de cette recherche j'ai reçu l'aide et l'appui de plusieurs personnes. André Vauchez m'a permis de choisir le sujet qui me tenait le plus à cœur et m'a toujours soutenu et guidé dans l'élaboration de mon projet, depuis les premiers balbutiements de la maîtrise. Marino Berengo a toujours été prodigue de conseils et d'encouragements tout au long de ces années. Les séminaires stimulants et l'amitié de Philippe Braunstein et de Christiane Klapisch m'ont fait progresser dans mon travail et ont ouvert mon horizon. Reinhold C. Mueller a suivi ma recherche avec attention et des nombreuses suggestions. Henri Bresc, qui a présidé mon jury, m'a également permis d'avancer.

Tout le personnel de l'Archivio di Stato di Venezia, gentil et compétent, m'a beaucoup aidé, notamment l'ancienne directrice Maria Francesca Tiepolo, Francesca Cavazzana Romanelli et Alessandra Schiavon, en charge des fonds des ecclésiastiques, et la section microfilm. Je tiens enfin à remercier l'École française de Rome d'avoir accueilli ce travail dans sa collection.

Mes proches ont également participé à la naissance de cette thèse, en particulier mes parents, architectes urbanistes, qui m'ont fait naître à Venise et m'ont élevée dans la passion pour les villes et l'urbanisme. Mon mari, qui a aussi participé à la réalisation des planches sur ordinateur et mon beau-père, qui a aimablement accepté de relever les coquilles.

Que tous acceptent de lire ici le témoignage de ma reconnaissance.