

Jean-François Chauvard

La formation du prix des maisons dans la Venise du XVII^e siècle

«Histoire & Mesure», 1999, XIV-3/4, p. 331-368. Article mis en ligne grâce à l'aimable autorisation de la revue. Tous droits de reproduction réservés au CNRS

Résumé. Cet article se propose de comprendre quels éléments déterminent la formation des prix immobiliers dans une grande ville moderne, la Venise du XVII^e siècle. Il fait appel à des modèles interprétatifs connus et s'efforce de tester leur validité dans le contexte vénitien caractérisé par la stabilité du bâti et des structures de la propriété. Il discute les thèses de M. Halbwachs et il repousse celles qui insistent sur le rôle des liens personnels dans l'établissement des prix, soulignant ainsi une différence notable avec le marché de la terre. Il démontre, par ailleurs, que le prix se fixe par capitalisation de la rente sur la base d'un taux communément partagé. Ce mécanisme ne suffit pas cependant à conclure à l'existence d'un marché capitaliste et ouvert, parce que l'estimation joue un grand rôle dans la détermination du prix et parce que les conditions de la libre concurrence ne sont pas réunies. Le fonctionnement du marché se conforme donc à un modèle imparfait qui se distingue d'un modèle impersonnel et individualiste et d'un modèle coercitif et anticoncurrentiel.

Abstract. Housing Price Formation in 17th Century Venice . This study treats the elements determining real estate prices in a large modern city, 17th century Venice. It treats the pertinence of known models to the Venetian context, characterized by stable building stock and forms of ownership. It presents Halbwachs' theories, but rejects those that emphasize the importance of personal relations on price, thus emphasizing a significant difference with the organization of the land market. Prices were determined by income capitalization based on generally accepted rates. But this in itself is not sufficient proof of an open capitalist market given the importance of evaluation in price determination and also the fact that the bases of free competition were far from established. The market conforms to an imperfect model, neither impersonal and individualistic nor constrained and uncompetitive.

Comment fonctionne le marché immobilier dans la Venise du XVII^e siècle ? La réponse ne s'exprime pas dans les mêmes termes selon que la question porte sur les mécanismes du

marché, notamment sur le mode de fixation des prix, ou bien sur son activité, sur l'intensité des échanges et sur le volume des flux. Ce second aspect ne fera pas, ici, l'objet de commentaires, non pas parce que viendrait à manquer pour Venise la documentation longue, homogène et sérielle qui permet de dessiner le profil du marché ou parce qu'on le jugerait dépasser à l'heure où la quantification n'a plus aussi bonne presse que jadis, mais parce que cette étude a fait le choix de tester des modèles explicatifs de la formation des prix dans le but de mettre au jour les lois économiques qui régissent le fonctionnement du marché immobilier. L'analyse de la formation des prix aide, assurément, à apporter une réponse ferme car on dispose, en la matière, de modèles interprétatifs formalisés par des économistes et des sociologues, dont on peut tester la validité dans le contexte vénitien. Pour ce faire, la démarche a consisté à partir des taux de rentabilité des ventes, aisément calculables, à observer les formes de dispersion et de convergence qui les affectent et à saisir l'articulation entre le loyer et la valeur vénale dans le but de faire apparaître les facteurs qui entrent en ligne de compte dans le mécanisme de fixation du prix.

Il n'est pas dit que les conclusions que nous serons amenés à formuler soient généralisables à d'autres grandes villes modernes. Venise ne manque pas d'originalité, c'est à la fois une très grande ville, dont la population oscille entre 120 000 et 140 000 habitants au cours du XVII^e siècle, et une cité dont les contours sont stables depuis que l'entreprise de *renovatio urbis* et de conquête des marges de la cité, poursuivie au cours du XVI^e siècle, a clôt l'expansion séculaire de l'espace urbain¹. Venise ne présente ni phase d'extension rapide du bâti, ni frénésie édilitaire, ni remodelage à grande échelle de l'espace. Cela signifie que le système des prix est à l'abri des sauts spéculatifs qui se produisent dans un contexte d'extension du territoire urbain et qui confèrent aux lieux un prix qui n'a plus rien de commun avec la valeur antérieure.

Il faut, également, avoir à l'esprit que le marché immobilier s'insère dans un ensemble de rapports sociaux, de règles juridiques ou de modèles culturels, qui érigent la conservation de la propriété en idéal. Dans une ville où les deux tiers du bâti sont entre les mains du patriciat, seul détenteur du pouvoir politique, la propriété immobilière représente un enjeu considérable car elle dessine l'espace de résidence et l'aire de rayonnement d'une famille et constitue, avec le reste d'un patrimoine, la condition de son indépendance économique, de sa survie politique et de ses alliances matrimoniales. La conservation de la propriété inspire non seulement les comportements patrimoniaux, mais aussi un important

¹ Sur la population vénitienne, voir: D. BELTRAMI, *Storia della popolazione di Venezia dalla fine del secolo XVI alla caduta della Repubblica*, Padoue, 1954, p. 57-59; A. ZANNINI, "Un censimento inedito del primo Seicento e la crisi demografica ed economica di Venezia", *Studi veneziani*, 26, 1993, p. 87-116. Sur la géographie de l'espace urbain: E. CONCINA, *Venezia nell'età moderna. Struttura e funzioni*, Venise, 1989.

dispositif juridique qui a de fortes implications sur le mode de fonctionnement du marché. Les échanges sont entravés par de pesantes contraintes légales qui visent à préserver l'équilibre des structures de la propriété. La plus forte atteinte à la libre concurrence est apportée par les règles d'encadrement du marché dont les principes sont, peu ou prou, restés inchangés depuis les XIII^e et XIV^e siècles². Dans la mesure où les aliénations de propriété constituent la forme d'atteinte la plus grave aux intérêts de la famille, les dispositions réglementaires introduites par Sebastiano Ziani et définitivement fixées dans le livre III des *Statuts de Jacopo Tiepolo* de 1242 tentent d'en réduire les effets négatifs. Elles s'appuient sur une conception de la famille où l'individu est soumis aux intérêts du groupe auquel il appartient.

Bien que chacun soit libre de vendre ses propres biens, la famille se trouve impliquée, de droit, dans la transaction qui n'intéresse pas seulement le vendeur et l'acheteur, mais toute une communauté d'ayants droit. Les *Statuts* instaurent un droit de préemption, concédé selon un ordre de préférence, qui interdit au vendeur de choisir librement l'acheteur qu'il entend. Dans la hiérarchie des titres, la famille est préférée aux associés qui sont eux-mêmes préférés aux propriétaires des biens voisins, au nom de la conservation de l'unité patrimoniale et de la continuité territoriale. Ces dispositions permettent de mesurer l'originalité du droit vénitien par rapport au droit romain, notamment au Code justinien, car le vendeur n'est pas entièrement libre de choisir l'acheteur. L'application du droit de préemption a d'importantes conséquences car elle oblige l'autorité publique à encadrer la procédure pour assurer la publicité de la vente et désigner les ayants droit. Cette fonction est confiée, par délégation ducale, aux juges de l'*Esaminador*, qui se transforment en véritable instance de régulation et d'uniformisation du marché³.

² Sur la formalisation du droit civil vénitien au XIII^e siècle, on dispose d'une remarquable synthèse: V. CRESCENZI, "Il diritto civile", dans *Storia di Venezia*, vol. 3, *Il Trecento*, Rome, 1998, p. 409-474. Voir également, E. BESTA, *Il diritto e le leggi civili di Venezia fino al dogado di Enrico Dandolo*, Venise, 1900. Les Statuts ont été édités par E. BESTA et R. PREDELLI (éd.), "Gli statuti civili di Venezia anteriori al 1242 editi per la prima volta", *Nuovo archivio veneto*, n.s., 2, 1901, p. 285 et sq. et R. CESSI (éd.), *Gli statuti veneziani di Jacopo Tiepolo del 1242 e le loro glosse*, Venise, 1938.

³ À l'époque moderne, la transaction a déjà eu lieu quand intervient la cour de l'*Esaminador*. Ce n'est plus au vendeur, mais à l'acheteur que revient l'obligation de notifier son acquisition auprès des juges. Ces derniers confient le soin à un représentant des cours du palais d'annoncer la vente passée par proclamation (*stride*) dans la paroisse où est situé le bien et chargent l'officier (*comandador*) d'informer par un avis (*cognito*) les parents du vendeur et les voisins de l'immeuble. Si quelqu'un veut faire valoir son droit de préemption, il doit citer le vendeur et l'acheteur devant l'*Esaminador* en déposant une réclamation (*clamor*) durant la durée de *stride* fixée à 30 jours ou durant l'année qui suit, après quoi la requête n'est plus recevable. Suivant les Statuts médiévaux, l'étape suivante de la procédure introduit une distinction entre la propriété et la possession. Si le transfert de propriété est validé par l'acte notarié, la possession effective du bien se réalise en deux temps: l'acheteur reçoit, d'abord, une investiture provisoire (*investitio sine proprio*) d'une durée d'un

La législation impose cependant des règles contraignantes à tous, au nom de droits dont peu se prévalent. Le constat vaut déjà pour la fin du Moyen Âge, durant laquelle les réclamations de parents sont peu nombreuses, sans doute parce que la vigueur des solidarités lignagères permettait une entente préalable⁴. Il vaut plus encore pour le XVII^e siècle au cours duquel les sentences de la cour de l'*Esaminador* représentent au mieux 5% des ventes. Un si faible recours aux outils juridiques tend à prouver que si des ventes entre parents et voisins ont lieu, elles se déroulent à l'amiable. Le droit en soi, surtout depuis qu'il ne s'accompagne plus de remise sur le prix, n'est pas une condition suffisante pour se porter acquéreur, à la fois parce qu'il doit compter avec les disponibilités financières des ayants droit et parce que le principe qui l'inspirait, le devoir de contribuer à la conservation du patrimoine familial, a perdu de sa vigueur. Il demeure cependant une ressource efficace, notamment pour les voisins qui cherchent à conforter leur implantation dans l'espace sans avoir à négocier de gré à gré.

En qualité de garant du droit, la puissance publique s'immisce dans les mécanismes du marché, en imposant à la procédure de vente un déroulement précis. Certes, elle n'exerce pas un contrôle direct sur les mutations en mesure de réguler les flux, ne serait-ce que parce qu'elle n'a pas les moyens d'empêcher une vente conforme à la législation, et parce que l'absence de déclaration devant la cour de l'*Esaminador* n'invalide pas la vente si personne par la suite ne s'y oppose. Elle n'a donc pas l'ambition d'encadrer le marché, mais seulement de veiller au respect de droits qui visent à préserver les structures de la propriété.

Que les procédures de préemption soient, dans les faits, peu nombreuses, n'atténue pas l'importance de règles qui prennent sens, à l'époque moderne, à la lumière d'autres instruments juridiques, notamment le fidéicommiss destiné à interdire la dispersion du

an et durant laquelle il a la jouissance de l'usufruit de l'immeuble. À l'issue de cette période, il reçoit une investiture (*investitio ad proprium*) d'une durée d'un mois, qui lui confère la disponibilité matérielle du bien.

Le déroulement de la procédure à l'époque moderne est développée par un juriste du XVII^e siècle, Filippo Nani, *Pratica delle Corti del Palazzo Veneto. Raccolta et compilata*, Venise, 1694, p. 88-94.

À la différence des Statuts de 1242, la tutelle publique intervient après la conclusion de l'acte et la réduction du prix accordée aux acheteurs, selon la place qu'ils occupent dans l'ordre de préemption, a été abolie, en 1346, par les nouvelles dispositions du chapitre 35 du Livre VI des Statuts d'Andrea Dandolo.

⁴ É. Crouzet-Pavan constate qu'une majorité des transactions s'opère à l'amiable sans que les parents et les voisins n'aient à faire valoir leur droit auprès de la cour. Entre 1422 et 1433, elle comptabilise 402 transactions dont 31% sont l'objet de contestation; entre 1470 et 1479, 448 ventes dont 4% seulement sont dénoncées. Les réclamations des voisins concernent 67% des cas entre 1422 et 1433 et 94% entre 1470 et 1479. É. CROUZET-PAVAN, *Espaces, pouvoir et société à Venise à la fin du Moyen-Âge*, Rome, 1992 (*Collection de l'École française de Rome*, 156), p. 429-430.

patrimoine hors de la famille⁵. Dans ce type d'acte, le testateur lègue tout ou partie de ses biens à un héritier, en l'obligeant à les conserver et à les transmettre à une tierce personne désignée selon un ordre de succession qu'il a lui-même fixé. Le fidéicommiss est perpétuel et empêche les héritiers de disposer librement de leurs biens, en particulier de les vendre. Si l'inaliénabilité n'est pas absolue, elle est strictement contrôlée par la puissance publique dont les intérêts se confondent avec ceux de la classe dirigeante. Faute de pouvoir évaluer l'incidence effective du fidéicommiss sur l'intensité des échanges, il faut admettre qu'il demeure, dans son principe, un puissant facteur de limitation des ventes.

L'ensemble de ces instruments juridiques est l'expression légale de règles sociales qui refusent l'idée du libre commerce en matière immobilière et patrimoniale. Leur existence même rend le fonctionnement du marché irréductible au modèle néo-classique, fondé sur la concurrence et le libre accès. En plus des liens qui entravent la circulation des biens et du droit de préemption dont jouissent les parents et les voisins, il faudrait insister sur la longueur de la procédure de transfert, l'importance de la prise de possession pour affirmer la propriété de droit sur le bien, conformément à une conception aristotélicienne qui accorde une primauté à la situation de fait, et l'absence d'une efficace circulation de l'information pour mesurer combien le marché s'éloigne du modèle néo-classique. L'objet de cette étude est de déterminer si ce constat vaut également pour le mécanisme de formation des prix. Est-ce que le prix se fixe à l'issue d'une concurrence rationnelle et impersonnelle entre les acteurs ou est-ce que la distance sociale qui les sépare entre en ligne de compte ?

1. Calcul du taux de rentabilité

Le fonds mobilisable en vue d'une étude quantitative du marché - les *Dieci Savi alle decime in Rialto* - s'avère inapproprié en vue de l'analyse de la formation des prix pour la bonne raison qu'il ne fait pas mention du montant de la vente⁶. En effet, les Sages, qui étaient chargés de prélever un impôt, la *decima*, équivalant à 10% des revenus fonciers et immobiliers, ne retenaient que la valeur locative utile au calcul de l'imposition. Il faut donc faire le deuil d'une source sérieuse qui aurait permis de collecter un grand nombre de données et porter l'attention sur les actes qui ont enregistré et validé la vente. Il va sans

⁵G. MORONI, "Fedecommiss", dans *Dizionario di erudizione storico-ecclesiastica*, vol. 23, Venise, 1843, p. 239. Des considérations générales sur le fidéicommiss sont proposées par F. DAGOGNET, *Philosophie de la propriété. L'avoir*, Paris, 1992, p. 19.

⁶B. CANAL, "L'ufficio e l'archivio dei Dieci savi alle decime in Rialto", *Nuovo archivio veneto*, 16, 1908, p. 279-298.

dire que l'opération est coûteuse à mettre en oeuvre car les transactions sont dispersées, dans les protocoles de notaires et dans les registres des magistratures publiques chargées d'encadrer les ventes aux enchères. Compte tenu de l'importance des ventes à l'encan dans l'offre immobilière au XVII^e siècle, le marché aurait été amputé d'une de ses composantes essentielles si on les avait écartées. Une place a donc été faite aux ventes réalisées par les *Governatori dell'Intrate*, qui, entre 1645 et 1669, ont massivement confisqué les biens des débiteurs du fisc et les ont vendus à l'encan afin de faire face aux immenses dépenses occasionnées par la Guerre de Candie⁷ aux ventes conduites par le *Sopragastaldo*, chargé de mettre aux enchères les biens de ceux qui ont contracté des dettes envers des personnes privées⁸; enfin aux ventes organisées par les *Dieci Savi alle decime* dont la compétence s'étendait également à la vente des biens légués aux institutions ecclésiastiques⁹. Si les registres des magistratures publiques permettent de réunir aisément des séries de transactions, la tâche est infiniment plus longue et délicate dans les actes notariés. Les échantillons constitués portent la trace de ce déséquilibre, parfois préjudiciable pour tirer des conclusions fermes.

Quoi qu'il en soit, le recours à l'acte de vente permet de croiser deux informations primordiales, la valeur vénale de la transaction et la valeur locative - donnée dans l'acte ou dans les livres d'enregistrement des *Dieci Savi alle decime* - dans le but de calculer le taux de rentabilité. Cette démarche a l'immense intérêt de réaliser le calcul dans la synchronie à partir d'éléments, le prix et le loyer, issus de la même transaction. Elle autorise la comparaison du taux à intervalles réguliers en dépit des variations qui pourraient affecter les loyers. La collecte des données repose sur sept sondages, espacés d'une vingtaine d'années et réalisés parmi les ventes enregistrées trois années de suite par les *Dieci Savi*. Au total 613 actes ont été examinés: 98, concernent les ventes ordinaires: 377, les ventes aux enchères en faveur du fisc; 98, celles au profit de créanciers privés et 40, celles aux dépens d'institutions ecclésiastiques. Dans chacun des fonds, n'ont été retenus que les transactions auxquelles les livres d'enregistrement des *Dieci Savi* faisaient explicitement

⁷ Sur la présentation de la magistrature des *Governatori dell'Intrate*, nous renvoyons à: A. DA MOSTO, *Archivio di Stato di Venezia*, vol. I, Rome, 1937, p. 132; "Governatori dell'intrate", dans *Guida Generale degli Archivi di Stato italiani*, Archivio di Stato di Venezia, Rome, 1994, p. 939; L. FORTUNA VITALE, E. VITALO, M. BERENGO, *Presentazione, Governatori dell'Intrate*, indice 159 bis, p. I-VII (consultable à l'ASV).

⁸ "Sopragastaldo", dans A. DA MOSTO, *Archivio di Stato di Venezia*, vol. I, p. 102 et dans *Archivio di Stato di Venezia, Guida Generale degli Archivi di Stato italiani*, Rome, 1994, p. 944.

⁹ Les pouvoirs publics, qui cherchent à contenir la croissance des patrimoines ecclésiastiques, interdisent, en 1536, aux institutions religieuses sises à Venise de conserver plus de deux ans les biens qui leur ont été légués; après ce délai, ceux-ci sont vendus aux enchères et les revenus de la vente distribués selon les vœux du testateur. ASV, Dieci Savi alle decime, Capitolare I, f° 43rv.

référence pour avoir l'assurance de disposer de la valeur locative qui n'est pas obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente.

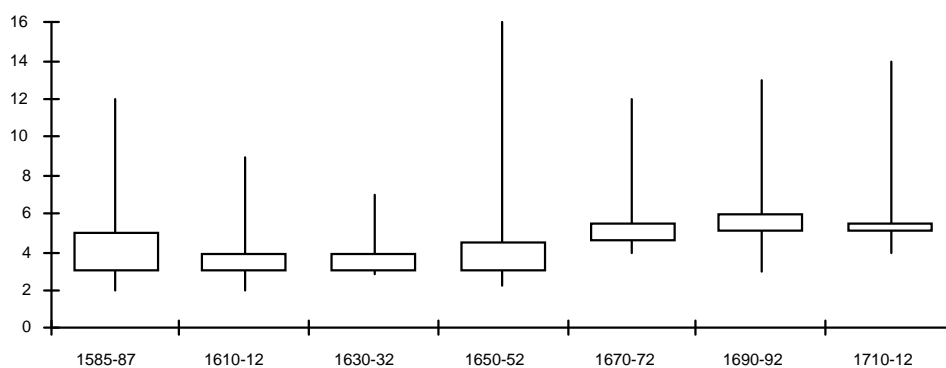
Quatre remarques se dégagent des résultats. 1) À l'exception des ventes encadrées par le *Sopragastaldo*, les taux ne présentent pas le même niveau au cours du siècle¹⁰. 2) Tout au long de la période d'observation, le taux de rendement des ventes aux enchères en faveur du fisc est constamment supérieur à celui des ventes ordinaires. 3) Quel que soit le type de transactions, on note une forte convergence de l'ensemble des taux de capitalisation autour d'une valeur-pivot. 4) Cependant, ce schéma s'intègre dans un éventail de taux plus large où la déviation par rapport à la norme est loin d'être négligeable.

2. Niveaux de rentabilité

Figure 1. Distribution des taux de rentabilité .

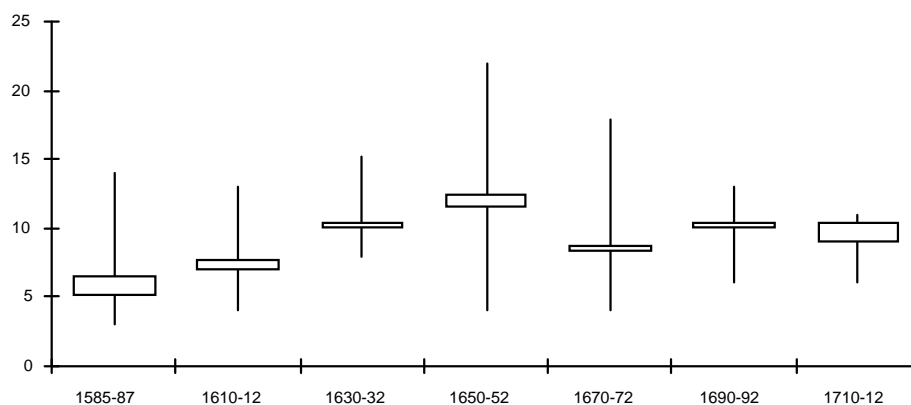
Les rectangles regroupent 50% des données, celles appartenant aux deuxième et troisième quartiles. L'extrémité des traits verticaux correspond aux valeurs minimales et maximales.

a. Ventes ordinaires

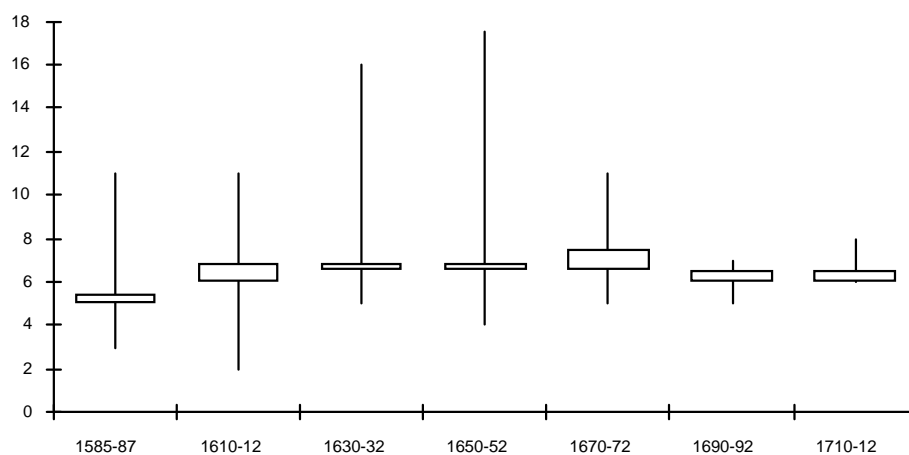


b. Ventes aux enchères en faveur du fisc.

¹⁰ La hausse du taux de rentabilité que l'on observe dans les ventes aux enchères au milieu du XVII^e siècle est due à une augmentation des saisies et des adjudications pendant la Guerre de Candie (1645-1669). Elle a également une répercussion sur les ventes ordinaires dont la rentabilité est tirée vers le haut.



c. Ventes aux enchères en faveur de créanciers privés



Les données collectées mettent en évidence un taux de rentabilité particulièrement élevé dans le cas des ventes au bénéfice des pouvoirs publics (Cf. figure 1b). Les biens mis aux enchères par les *Governatori dell'Intrate* offrent jusqu'en 1610 un rendement brut de 6 à 8% l'an; ils présentent des perspectives plus attractives encore par la suite, puisque celui-ci est porté autour de 12-13%, au milieu du siècle; leur rentabilité, ramenée à 8-9%, autour de 1670, se stabilise au dessus de 10%, au début du XVIII^e siècle. À un niveau inférieur, la même tendance se dessine quand on examine les enchères réalisées sous l'égide des *Dieci Savi alle Decime* (Cf. tableau 9). A cause du très faible nombre de ventes, on dispose seulement de quelques indices concordants: de 1600 à 1610, le taux de

rentabilité oscille entre 5 et 6%. Une rupture dans l'enregistrement contraint à faire un saut au milieu du siècle: le taux s'élève à 10%, entre 1657 et 1660, puis amorce une baisse dans la décennie 1660 pour se stabiliser autour de 7%¹¹. Les données recueillies pour la fin du siècle font état de taux légèrement inférieurs, positionnés autour de 5 à 6 %¹². La rentabilité brute des ventes en faveur des créanciers privés est à la fois moins attractive et plus stable au cours du XVII^e siècle (*Cf.* figure 1c). Le taux oscille tout au long de la période entre 6 et 7%, à l'exception de 1630-1632, mais il est alors à peine supérieur. Quant au marché ordinaire, il présente un tout autre profil (*Cf.* figure 1a). Les taux que l'on peut escompter sont toujours de moitié inférieurs à ceux pratiqués pour un bien acheté aux *Governatori dell'Intrate*. Ils proposent un rendement brut de 3 à 4%, au début du XVII^e siècle, de 4 à 5%, autour de 1650 et de 5 à 6%, à la fin de la période alors que les biens acquis aux enchères offrent à chaque fois un profit deux fois plus élevé. Si le niveau du rendement est bas par rapport aux autres types de ventes, il n'en connaît pas moins une progression au cours du siècle qui le hisse à un seuil, près de deux fois supérieur à la valeur initiale, et surtout qui le place sur le même plan qu'une catégorie de ventes à l'encan, celles encadrées par le *Sopragastaldo*. Deux enseignements ressortent de l'énoncé de ces données. L'un, assez prévisible, fait état d'une rentabilité différente entre les ventes aux enchères et les ventes ordinaires; l'autre met en évidence un écart entre les types de ventes à l'encan. Avançons, d'abord, en terrain connu.

La différence de rendement entre les ventes ordinaires et les ventes aux enchères est un phénomène courant qui s'explique par la nature très particulière de la vente aux enchères¹³. Les pouvoirs publics sont guidés par le souci de recouvrer au plus vite leur créance, sans chercher à réaliser le meilleur profit. Il leur importe peu que le bien soit cédé à vil prix dès lors que le montant de la vente suffit à effacer la dette. Mais le facteur qui concourt à dévaloriser le prix des ventes aux enchères repose surtout sur la réputation douteuse dont sont entachés les biens saisis à un mauvais payeur. Plus encore que dans les ventes ordinaires, la part de risque inhérente à l'échange, la peur de l'existence d'autres créanciers qui viendraient réclamer leur dû, la crainte d'hypothèques qui grèveraient le bien, l'inquiétude liée aux obstacles qui pourraient annuler la vente, jettent le soupçon sur les biens vendus aux enchères. Ils sont porteurs d'une souillure. Les aléas financiers de leur propriétaire les marquent d'une impureté qui altère la confiance que l'acheteur pourrait raisonnablement investir dans la transaction. C'est dans cette incertitude qu'il faut

¹¹ ASV, *X Savi alle Decime, Istrumenti di vendita*, R. 1853 (1600-1670).

¹² *Ibid.*, R. 1854.

¹³ G. BÉAUR, *L'immobilier et la Révolution ...*, p. 121: "Le prix produit par les enchères donne une valeur qui n'a rien d'une valeur de marché".

chercher la cause essentielle du très faible niveau des prix. Quel qu'en soit le motif, l'annulation des ventes (*taglio di vendita*) prononcée par les *Governatori dell'Intrate* est là pour rappeler la précarité d'un achat qui demeure l'objet de contestation de la part des ayants droit.

La seconde question sur laquelle je voudrais m'attarder concerne la différence de rendement entre les ventes en faveur des créanciers privés et celles en faveur du fisc. Les premières présentent un taux de capitalisation stable et plus bas que les secondes. Comment l'expliquer ? Les éléments en faveur d'un abaissement du prix de vente jouent essentiellement dans les enchères où les règles de la concurrence sont respectées. C'est le cas des ventes en faveur du fisc et c'est ce qui explique leur très forte rentabilité par rapport aux ventes en faveur de créanciers privés qui ne sont pas soumises aux mêmes règles.

Dans ce type d'enchère, la procédure de recouvrement met un terme à une relation contractuelle qui, le plus souvent, a pris la forme de la concession d'un prêt d'argent: dans ce type de contrat, celui qui bénéficie du prêt vend, en garantie, un bien au créancier, lequel le rétrocède à son ancien propriétaire contre le paiement d'un cens qui équivaut à l'intérêt¹⁴. Si le capital n'était pas remboursé dans les délais fixés par le contrat, le créancier engageait, devant la cour du *Mobile*, une procédure judiciaire qui pouvait déboucher sur la saisie et la vente du bien¹⁵.

La logique de la vente aux enchères aurait voulu, comme c'est le cas dans de rares occasions, que le prêteur reçût le montant de la vente en guise d'indemnisation. Mais de même que la vente qui accompagne la concession du prêt livellaire est fictive puisque le prêteur doit engager une procédure judiciaire pour recouvrer le bien acquis, la vente à l'encan est tout aussi artificielle car elle se réalise hors des règles de la concurrence. Selon le droit civil vénitien, le créancier dispose d'un droit de préemption sur les biens du débiteur qui est concédé, non pas d'après l'ancienneté du contrat, mais d'après l'ancienneté de la date de déclaration de celui-ci auprès de la cour de l'Esaminador¹⁶. Ainsi l'avantage

¹⁴ G. CORAZZOL, "Varietà notarile: scorci di vita economica e sociale", dans *Storia di Venezia*, vol. VI, *Dal Rinascimento al Barocco*, p. 775-794.

¹⁵ Sur la procédure de remboursement, voir ID., *Livelli stipulati a Venezia nel 1591. Studio storico*, Pise, 1986, p. 39-41.

¹⁶ La préférence donnée à qui a notifié le premier le contrat est développée par M. FERRO, "ipoteca", dans *Dizionario del diritto comune e veneto*, Venise, vol. 2, 1847 (2^e éd.), p. 149: "L'ipoteca anteriore di tempo viene preferita a tutte le posteriori. In Venezia per altro ciò ha luogo soltanto rispetto ai mobili, imperciocché la prelazione nell'ipoteca, e perciò nel pagamento, si dà a quelli che furono anziani nella notificazione dell'ipoteca al Magistrato dell'Esaminador". Et ID, "anzianità", dans *op. cit.*, vol. I, p. 115: "... si concede la prelazione o anzianità sopra i beni stabili, non già secondo l'anzianità dei contratti o delle ipoteche, ma secondo l'anzianità delle notificazioni fatte al Magistrato dell'Esaminador; perciò chi primo notifica il credito,

revient à celui qui a notifié le premier le crédit, même s'il existe des contrats antérieurs, mais qui auraient fait l'objet d'une déclaration plus tardive. Normalement le même bien ne peut pas servir d'hypothèque dans plusieurs contrats: si jamais le fait se produisait (et il se produit), l'enregistrement du contrat, qui vise de toute façon à l'empêcher, désignerait un ordre de préférence. Le créancier qui a donc notifié le crédit auprès de l'*Esaminador*, peut se prévaloir d'un droit de préemption sur le bien mis à l'encan qui fait de lui l'unique protagoniste de la vente. Si la procédure de mise aux enchères est en effet formellement respectée, l'acheteur est connu avant même que la vente ait lieu, car la concurrence, l'une des conditions fondamentales pour que le marché fonctionne, est écartée pour des raisons juridiques. L'aliénation définitive a été acceptée dans son principe, de manière contractuelle dès la concession du prêt, par le débiteur dans le cas où il ne pourrait pas rembourser celui-ci. Il s'agit, en quelque sorte, d'une vente de gré à gré, mais dont le terme effectif est différé dans le temps.

Compte tenu de la nature de ce type de vente, il n'est pas surprenant que le taux de rendement connaisse, au cours du siècle, une stabilité qui rappelle celle des taux d'intérêt pratiqués pour les prêts d'argent. L'expert qui inspecte le bien, l'évalue et en fixe le prix de vente se réfère au loyer de l'argent en vigueur¹⁷. Si le taux de 6 à 8% est surévalué par rapport aux taux réel de 4 à 6%, c'est que l'expert sous-évalue le prix du bien au bénéfice du créancier, suivant une pratique qui a cours au moment de la concession d'un prêt. Il faut savoir que dans ce type de contrat, la valeur du prêt n'est jamais égale à la valeur du bien acquis en échange, mais inférieure d'un tiers selon les règles de l'hypothèque¹⁸. La même pratique a cours au moment de la mise aux enchères: le créancier, qui est en droit l'acheteur prioritaire, récupère le montant de la créance, en acquérant une maison dont la valeur effective est supérieure à celle du prêt¹⁹.

benchè il contratto sia posteriore, è preferito a quello che posteriormente ha notificato, qualunque anteriore pel contratto". Sur la notification, *ibid.*, vol. II, p. 333: " la notificazione è quell'atto, col quale viene firmato e regisrato un istrumento di compera o vendita al magistrato dell'Esaminador, il che significa lo stesso che far pubblicamente noto un qualche contratto, con cui si trasferisci il dominio di un bene stabili".

¹⁷ Ainsi peut-on lire, à l'issue du rapport d'inspection rédigé, en 1712, et concernant une maison d'un étage située dans la paroisse de Raffaele Anzolo, le long de la fondamenta del tragheto: " (...) considerata da me stimata nel stato che si ritrova presentemente valer in raggion di entrata annua che si possi cavar della medesima casa tutta come sopra a sei per cento, ducati novecento che viene ad essere ducati 54 grosso - al anno dicho valer ducati 900 grosso - ": ASV, *Sopragastaldo, Polizze d'incanto e vendite*, B. 555 (mars 1712 - février 1714). Les polices ne sont pas numérotées.

¹⁸ G. CORAZZOL, *Fitti e livelli a grano. Un aspetto del credito rurale nel Veneto del'500*, Milan, 1979, p. 27.

¹⁹ En revanche, si le taux d'intérêt du prêt est utilisé pour calculer le prix de vente à partir du loyer, comme il arrive parfois, le montant de la vente est supérieur au prêt et le créancier est obligé de verser la différence. L'exemple est offert par le *Sopragastaldo*, en 1630, qui est chargé de l'adjudication d'une grande maison à San Barnaba, propriété des héritiers de Francesco Bernardo q. Zaccaria qui avait contracté une dette de 3 500

3. Convergence des taux, valeur d'opinion et estimation.

La convergence du taux de rendement se lit dans tous les types de ventes. Prenons l'exemple des ventes aux enchères: dans le pire des cas, comme autour des années 1590, le taux le plus fréquent (entre 6 et 6,9%) ne regroupe que 28% des transactions; mais si l'on y ajoute les unités qui le bornent (5-5,9% et 7-7,9%), la part s'élève à plus de 60%. Dans le meilleur des cas, comme en 1690, les neuf dixièmes des transactions s'effectuent sur la base du même taux de rendement.

Ces résultats inspirent un certain nombre de questions: est-ce que la convergence des taux est un artifice statistique ? Est-ce qu'elle permet de reconstruire le mécanisme de formation des prix ? Est-ce que le calcul du taux à partir du loyer et du prix de vente autorise à dire que les acteurs déterminaient le prix par capitalisation de la rente ? La convergence des taux ne saurait, en tout cas, constituer une preuve suffisante. Il faut aller trouver confirmation de cette pratique dans les actes notariés qui sont parfois explicites sur la manière dont le prix a été calculé: ainsi est-il dit dans l'acte de vente d'une maison située à San Salvador que le prix est proportionnel (*ragguagliato*) au loyer²⁰.

C'est précisément selon ce mécanisme -par capitalisation de la rente sur la base d'un taux communément admis - que les prix se forment dans un marché de type traditionnel. Bien plus que le jeu de l'offre et de la demande, qui est surtout opératoire pour expliquer l'établissement du prix des marchandises, on estime que la capitalisation de la rente est l'un des indices les plus probants de l'économie de marché lorsque les échanges portent sur des biens immeubles. Alors que le marché immobilier présente des règles d'encadrement qui l'éloignent du modèle néo-classique, il s'en rapprocherait donc sur le plan de la formation des prix. Est-ce que cette analogie apparente suffit à établir une parfaite conformité ? On peut tenter d'apporter une réponse en déplaçant la question et en la formulant différemment: pourquoi y-a-t-il convergence des taux de rentabilité ?

Dans une oeuvre pionnière de sociologie urbaine, M. Halbwachs proposait un modèle explicatif de portée très générale que l'on peut résumer en ces termes: le prix est une

ducats auxquels s'ajoutent 387 ducats d'intérêts envers Vettor Pisani et ses frères *q.* Marco. La demeure d'une valeur locative de 280 ducats est acquise par le créancier, le susdit Pisani, pour un montant de 4 666 ducats. ASV, *Sopragastaldo, Polizze d'incanto e vendite (1630-1631)*, B. 516 (les polices ne sont pas numérotées).

²⁰ ASV, *Notarile Atti, Donato Bonaldi*, B. 1598, f° 19r: " Et la presente vendita e libera alienatione ha fatto e fa per prezzo et convenuto mercato d'accordo firmato et stabilito di ducati settecento cinquanta correnti da lire 6: 4 per ducato ragguagliato il prezzo stesso coll'affitto che delli stessi caratti dieci et un quarto si ricava ascendente ad annuali ducati 30 sono in ragione di 4 per cento, qual ducati 750 detto signore Bortolo Compratore li ha ad esso ser Mattio Venditore sborsati et contati et numerati in tante buone monete d'oro et argento di giusto peso al corrente valore della piazza".

valeur d'opinion. Il est arrêté par des croyances collectives et non par le rapport de force entre deux catégories antagonistes: acheteurs et vendeurs. Les contractants ajustent le prix en fonction de l'opinion commune qui résulte de l'addition des jeux individuels. Dès lors, les prix actuels sont fixés sur la base des précédents et servent à définir ceux du lendemain²¹. Ce modèle n'exclut pas le changement car les vendeurs et les acheteurs, en fonction de la conjoncture et de l'intensité de la concurrence, "se réadaptent sans cesse aux conditions d'un nouvel équilibre et oublient les habitudes anciennes"²². Puisque les prix se conforment à ceux qui sont d'ordinaire pratiqués, ils tendent à converger. Halbwachs a parfaitement conscience que ce modèle, pour fonctionner, nécessite une circulation minimum de l'information sur les prix, qui est loin d'être acquise. C'est la convergence des taux de rentabilité qui fait dire à l'historien, en possession de données considérables et habité par l'idée d'un marché où tous les indices sont connus, que les acteurs fixent le prix en fonction des autres transactions. Le phénomène de convergence n'apparaît que lorsque l'on compare un grand nombre de ventes; or cette opération échappe à la plupart des protagonistes d'une transaction singulière car l'information, dont ils disposent, est nécessairement partielle et peu formalisée. Mais elle est sans doute suffisante pour fonctionner.

Parmi les acteurs économiques, Halbwachs juge les marchands comme les plus aptes à peser sur l'évolution des prix car ils possèdent le plus d'informations. On peut aisément transposer le raisonnement dans le secteur immobilier ancien où ceux qui concentrent le maximum d'informations sur le marché ne sont pas les marchands, mais les plus gros investisseurs, les notaires, les experts des magistratures chargés d'encadrer le marché. Eux seuls disposent de suffisamment d'éléments de comparaison pour juger si un prix est conforme à ceux pratiqués antérieurement. À mesure que l'on s'éloigne de ces cercles, l'information se fait fragmentaire et se périmé davantage²³. La convergence du taux de

²¹ M. HALBWACHS, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, Paris, 1909, p. 381: "C'est en se conformant à des opinions et croyances collectives nouvelles qu'on arrête le taux. Il ne faut pas penser, non plus, que ce sentiment collectif produit de lui-même le chiffre du prix, ce qui est inconcevable: mais l'acheteur et le vendeur individuel, dans leur débat (réel ou fictif) procèdent par comparaison entre des valeurs et déterminent ces valeurs, non par leur utilité intrinsèque, mais selon l'opinion qu'en a un groupe étendu".

Sur la pensée d'Halbwachs, voir B. LEPETIT, "L'appropriation de l'espace urbain. La formation de la valeur dans la ville moderne (XVI^e-XIX^e siècles)", *Histoire, économie, société*, 3, 1994, p. 551-559; S. MAZZELLA, "La ville-mémoire. Quelques usages de la Mémoire collective de Maurice Halbwachs", *Enquête, anthropologie, histoire, sociologie*, 4, 1996, p. 177-189.

²² HALBWACHS, *La mémoire collective*, Paris, 1950, p. 222.

²³ Les premiers journaux, qui dans la deuxième moitié du XVIII^e siècle, insèrent, entre les chroniques locales, des annonces relatives aux ventes immobilières, ne se font pas l'écho des prix de ventes. Cf. A.

rentabilité pose le problème de la diffusion du savoir sur les prix et du rôle joué par ceux qui sont quotidiennement au contact des ventes et qui constituent le relais de la mémoire économique. La difficulté de saisir les mécanismes concrets redouble quand on pense que l'information ne se diffuse pas de manière linéaire à partir du cercle où l'activité des échanges est la plus intense, mais qu'elle est triée, sélectionnée, retenue ou ignorée en fonction des intérêts ou des préoccupations des acteurs. Les formes de réception s'avèrent aussi importantes que les moyens de diffusion dans la mesure où la même information peut faire l'objet d'une interprétation différente selon les personnes ou les milieux sociaux.

En expliquant le niveau des prix par une dynamique "auto-renforçante", l'interprétation d'Halbwachs est tout à fait pertinente pour comprendre l'existence d'un taux de référence commun. En revanche, elle ne permet pas d'affirmer que le prix se fixe par capitalisation de la rente. Ce principe est même vivement contesté dans la mesure où le prix ne se fonde pas sur des critères objectifs, dont le loyer se fait l'écho, mais est une valeur d'opinion qui exprime la réputation du voisinage et les qualités que les acteurs y projettent²⁴. C'est particulièrement vrai pour le prix des terrains à bâtir dont la valeur anticipe les revenus à venir, hors de toute référence objective.

Un plus grand souci de contextualisation permet de montrer que les prix, sur le marché immobilier vénitien, se fixent bien par capitalisation de la rente, sans pour autant se conformer complètement aux règles de l'économie de marché. Dans ce contexte, la pratique de l'estimation joue un rôle fondamental. Sa fonction primordiale est de mesurer la valeur intrinsèque et théorique des biens qui sont partagés entre héritiers ou destinés à constituer la dot des filles. Il arrive qu'elle soit pratiquée pour les maisons mises aux enchères par le Sopragastaldo; de même, il est d'usage que les juges de l'Esaminador dépêchent un expert dans une maison mise en vente pour l'estimer avant que ne débute la procédure de transfert de propriété²⁵. Il n'est pas rare non plus que, dans certains actes de vente, le prix

ANTONELLO, *Le inserzioni pubblicitarie nella "Gazzetta Urbana Veneta"*, tesi di laurea, 1996-1997, sous la direction du prof. Mario Infelise, p. 207-212.

²⁴ M. HALBWACHS, *L'expropriation...*, p. 365: "C'était admettre que (les) éléments (du terrain), forme, situation, étendue sont ce qui détermine le prix, ce qui n'est pas du tout établi, ce qui est probablement inexact. Il se peut que tout se passe ici comme en bourse: on explique après coup la hausse de telle valeur industrielle par la bonne organisation technique de l'entreprise". Ou encore p. 366: " Il est probable que les prix y sont déterminés en bonne part par d'autres raisons que la valeur (*economico sensu*) du sol en question. L'irrégularité même de notre courbe des prix montre bien que ces considérations concrètes et positives n'interviennent que de temps en temps, et qu'elles ne limitent pas autrement les variations possibles des prix que la force d'inertie les oscillations du pendule".

²⁵ Dans la sentence qui conclue une procédure de préemption, les juges précisent les conditions d'estimation de biens qui sont grevés par un *livello*: " (...) il prezzo per il quale stabili sudetti saranno stimati da due periti del qual stabilito prezzo giusto la stima dettratti li agravii assendensi in tutto come vien detto (...)". ASV, *Giudici dell'Esaminador, Sentenze*, R. 66, f° 1r, 16 mai 1668.

se réfère directement à l'expertise²⁶. Tous ces cas sont là pour démontrer que le prix ne dépend pas seulement du rapport contractuel entre les protagonistes de l'échange, selon le modèle de Geertz²⁷, mais qu'il se forme sur la base d'une référence commune, fondée sur l'estimation, la *communis aestimatio*²⁸. Même la négociation personnelle entre les contractants s'établit sur la base d'une valeur communément partagée. En apparence, comme dans le modèle néo-classique, le prix de vente est calculé par capitalisation de la rente sur la base d'un taux commun, qui est généralement celui des taux hypothécaires²⁹. En vérité, ce taux ne sert pas seulement de référence à la négociation parce que c'est le prix du marché, à la différence du modèle néo-classique, mais parce qu'il est jugé comme juste par la puissance publique ou la communauté, en la personne de l'expert chargé de l'estimation et apte à évaluer la valeur intrinsèque du bien³⁰. Le principe vaut pour tout type de marchandise³¹.

Dans le cas particulier de biens immeubles, l'expert se réfère aux prix du marché, mais surtout à un taux théorique qu'il assimile à celui des prêts hypothèques. Leur rendement demeure stable sur le long terme (autour de 5-6%), de sorte qu'il renforce l'idée selon laquelle il existe un prix véritable qui réside dans la nature du bien et ses qualités intrinsèques, et non sur un jeu d'évaluation qui aurait une part d'arbitraire. La référence à un taux théorique explique aussi pourquoi l'estimation ne peut être entièrement assimilée au prix du marché. Elle s'en rapproche parce que l'éventail des rendements possibles est à la fois relativement étroit et peut épouser les oscillations du marché. Elle demeure

²⁶ Nombreux sont les exemples où le prix de vente est conforme à l'estimation. ASV, *Notarile Atti, Pompeo Boldini*, B. 1666, f° 324v: " Et la presente libera et perpetua venditione ha fatto et fa detta Signora Venditrice con detto Signore Pietro Comprator per prezzo et finito mercato concluso fermato, et stabilito de ducati tresento correnti da lire 6: 4 per ducato et sono per quanto importa detti caratti otto giusto la stima fatta di tutta la detta casa dalli Signori Lorenzo Burlini et Zuan Antonio Cornello Proti de di 4 febrero 1672".

²⁷ Sur le modèle de l'économie de bazar, voir C. GEERTZ, "Suq: The Bazaar Economy in Sefrou", dans C. GEERTZ, H. GEERTZ, L. ROSEN, *Meaning and Order in Maroccan Society*, Cambridge, 1979, p. 121-129.

²⁸ Dans la pensée scolastique qui aborde les questions économiques à travers le prisme de la justice, le juste prix est conforme selon les principes de la justice commutative à la *communis aestimatio* qui est formulée par le pouvoir politique à travers la fixation des prix ou par des experts aptes à évaluer la valeur intrinsèque du bien. Cf. M. MARTINAT, "Le blé du pape: système annonaire et logiques économiques à Rome à l'époque moderne", *Annales, histoire, sciences sociales*, 1, 1999, p. 228.

²⁹ R. DEROSAS, "Aspetti del mercato fondiario nel Veneto del primo Ottocento", *Quaderni storici*, 65, 1987, p. 574, affirme que les prix sont déterminés, dans le cadre d'une économie de marché, comme c'est le cas au début du XIX^e siècle, par le taux des prêts hypothèques. La place centrale du revenu dans la fixation du prix est soulignée également par R. CURTO, "Da un'idea convenzionale di valore al valore di rendimento: estimi e significati della proprietà urbana tra settecento e ottocento a Torino", *Storia urbana*, 19, 71, 1995, p. 81-86.

³⁰ Le prix du marché est admis comme le juste prix par les derniers scolastiques. Cf. J. A. SCHUMPETER, *Storia dell'analisi economica*, I, *Dai primordi al 1790*, Turin, 1990, p. 120-121.

³¹ Cf. R. AGO, *Economia barocca. Mercato e istituzioni nella Roma del Seicento*, Rome, 1998, p. 196-197.

cependant une construction théorique à laquelle les comportements économiques peuvent se référer parce qu'elle établit une norme raisonnable. Elle n'exclut pas l'intervention d'autres facteurs dans le mécanisme de formation des prix, notamment le jeu personnel des acteurs ou celui de l'offre et de la demande. L'existence de taux de rentabilité réels qui s'éloignent du taux référentiel est là pour rappeler que les prix du marché disposent d'une autonomie par rapport à une norme qui sert avant tout à exprimer la valeur des choses qui ne passent pas par le marché. Mais l'estimation n'en joue pas moins un rôle décisif dans l'établissement et la légitimation des prix.

Si la convergence des taux de rendement est indiscutable, elle s'accommode cependant d'un phénomène de dispersion autour de la norme qui dessine un large éventail. Certes, les cas demeurent peu nombreux par rapport à l'ensemble des ventes: il ne faut pas moins les expliquer. Pourquoi, à loyer égal, un bien est-il acheté plus ou moins cher que les autres biens mis sur le marché ? Faut-il voir dans cet écart l'effet sur le prix des caractères intrinsèques du bien ? Ou bien faut-il y déceler la trace de la négociation personnelle qui conduit à l'établissement du prix?

4. L'espace, la rente et les prix

Le prix est produit par le loyer. Dans la mesure où il se forme par capitalisation de la rente, les facteurs qui entrent en ligne de compte dans la formation du loyer se retrouvent, par la force des choses, dans le prix de vente. Tout le problème est de savoir si les critères qui déterminent la valeur ont un effet spécifique sur le prix, indépendamment de celui qu'il exerce sur les loyers. En d'autres termes, est-ce que des éléments tels que la localisation dans l'espace urbain, la situation, la morphologie, jouent un rôle différent de celui qui est le leur dans la détermination du loyer quand il s'agit de fixer le prix de vente ? Est-ce que ces éléments sont susceptibles d'expliquer la dispersion des taux de rentabilité ?

Parmi les critères que l'on peut mobiliser, la localisation dans l'espace urbain est l'un des plus difficile à appréhender. La tâche est incommode quand il s'agit d'évaluer l'incidence de la géographie sur le niveau des loyers, alors que l'on dispose d'une masse de données considérables³². Elle s'avère problématique quand, chaque année, les ventes ne concernent qu'une infime partie du stock immobilier, disqualifiant toute tentative de

³² Les cadastres permettent de saisir au même moment les loyers de l'ensemble du bâti, à l'exception des maisons vides ou occupées par leur propriétaire, mais qui sont peu nombreuses -environ 1 200 sur 25 000 unités locatives- dans une ville où la location est le mode d'occupation dominant. Cf. D. BELTRAMI, *op. cit.*, p. 226.

généralisation des prix³³. L'incidence de l'espace sur les loyers est aussi plus facile à appréhender car l'on avance en terrain connu du fait de l'importance des travaux relatifs à la rente foncière urbaine. Géographes et économistes attribue un rôle de choix au loyer pour rendre compte de la distribution sociale des lieux, de la projection au sol des inégalités, des hiérarchies qui traversent la société, se basant sur l'idée qu'il constitue un indicateur du niveau socio-économique du locataire dans la mesure où il est proportionnel aux ressources. Par un effet de correspondance, la géographie des loyers permet de qualifier la destination sociale des espaces. Venise n'échappe pas à la règle.

À l'échelle de toute la ville, se dessine une géographie de la rente qui présente un schéma spatial rigoureusement concentrique: les logements onéreux sont plus nombreux au centre qu'à la périphérie, suivant une gradation annulaire³⁴. Au centre, le long de l'axe qui lie Rialto à la place Saint-Marc, les habitations modestes -dont le loyer est inférieur à 20 ducats- sont très minoritaires tandis que la composante populaire du tissu social s'affirme plus nettement à mesure que l'on gagne la périphérie. Les quartiers les plus pauvres se localisent sur l'île de la Giudecca, isolée de l'organisme urbain par les eaux; dans la paroisse de San Pietro di Castello, coupée du coeur de la ville par l'Arsenal et dans l'ensemble des paroisses situées à l'ouest de la ville indépendamment du découpage administratif. Ainsi le *sestiere* de Cannaregio présente-t-il une forte opposition, d'un côté, entre le nord tourné vers la lagune et le sud bordé par le Grand Canal, et de l'autre, entre l'est rattaché au centre de la ville et la partie occidentale (San Geremia) où transitent les

³³ Géographes et économistes n'ont de cesse d'affirmer que la maison n'est pas une marchandise ordinaire. Elle rend aléatoire l'emploi de la notion de coût de production car le sol ne prend de valeur que par l'usage auquel elle est destiné; elle ne se déplace pas vers les consommateurs; elle est offerte en nombre très limité; elle confère aux propriétaires un monopole de fait car chaque site présente une valeur singulière; elle présente, enfin, une large palette de prix suivant les caractéristiques architecturales et l'emplacement qui font de chaque immeuble un objet unique. Le caractère très particulier de la propriété urbaine fait l'objet de commentaires par M. HALBWACHS, *Les expropriations ...*, Paris, 1909, p. 238 et 277-280; C. TOPALOV, *Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*, Paris, 1987; G. BÉAUR, "La circulation des immeubles urbains dans la longue durée: le marché chartrain entre 1740 et 1860", dans M. DORBAN et P. SERVAIS (éd.), *Les mouvements longs des marchés immobiliers ruraux et urbains en Europe (XVIe-XIXe siècles)*, Louvain-la-Neuve, 1994, p. 125-127.

³⁴ E. CONCINA, *Venezia nell'età moderna. Struttura e funzioni*, Venise, 1989, cartes 5, 6 et 7. Cette enquête repose sur un découpage paroissial du territoire urbain et sur l'affectation pour chaque unité d'un indice qui correspond au nombre de maisons bon marché par rapport à l'ensemble du stock. Le choix d'une unité d'observation plus petite que la paroisse ferait sans doute apparaître une représentation de la géographie des loyers dans laquelle la diminution des prix du centre vers la périphérie ne serait pas aussi pas continue et linéaire, mais présenterait, par exemple, des décrochements: Cf. J.-P. LACAZE, "formation des prix et marquage social", *Études foncières*, mars 1988, p. 38.

migrants en provenance de Terre Ferme³⁵. La plus forte concentration populaire se rencontre, à l'extrémité sud-ouest de la ville, dans la zone de San Nicolò dei Mendicoli, habitée de pêcheurs et de gens de peu (les trois quarts des logements sont inférieurs à 20 ducats).

Les différences de niveaux sociaux entre le centre et la périphérie frappent également par leur permanence. En se perpétuant d'un siècle à l'autre, elles présentent une armature apparemment immuable et soustraite au temps. Tout juste constate-t-on une expansion de la zone, où sont pratiqués des prix élevés, qui englobe presque la totalité du *sestiere* de San Marco et la partie occidentale de Castello. À l'opposé, le caractère populaire de San Geremia et du nord du *sestiere* de Santa Croce s'est accentué dans la première moitié du XVIII^e siècle, mais cette légère variation de la configuration générale s'inscrit dans une structure qui demeure parfaitement annulaire.

En montrant que la valeur des loyers est proportionnelle à la distance au centre, ce schéma est conforme au modèle de la théorie de la rente foncière qui stipule que la répartition des habitants est le décalque au sol des inégalités de fortune et de la hiérarchie sociale³⁶. Le modèle de la rentabilité urbaine considère en effet que dans un marché concurrentiel l'utilisation la plus intensive sur un point du territoire urbain l'emporte³⁷. L'affectation du sol (tant du point de vue des activités que des hommes) serait ainsi liée aux rapports de production et à l'organisation sociale dans son ensemble. Selon les théories de la rente foncière élaborées par les économistes, celui qui l'emporte en un point précis est celui qui est capable de payer le plus cher³⁸. Dans le centre, l'offre est restreinte, la demande forte car celui-ci propose des usages diversifiés: les prix croissent. Seuls les

³⁵ Sur les marges de Cannaregio à la fin du Moyen-Âge et leur rôle dans les processus migratoires, voir: P. BRAUNSTEIN, "Cannaregio, zone de transit ?", dans J. BOTTIN et D. CALABI (dir.), *Les étrangers dans la ville. Minorité et espace urbain du bas Moyen Âge à l'époque moderne*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, 1999, p. 159-169.

³⁶ Le schéma a une valeur universelle. Toutes les monographies urbaines admettent de fortes différences de prix entre le centre et la périphérie. Pour la France, voir: J.-P. BARDET, "La maison rouennaise", dans J.-P. BARDET *et alii*, *Le bâtiment: enquête d'histoire économique, 14^e-19^e siècles*, Paris, 1971, p. 334; G. BÉAUR, *L'immobilier et la Révolution. Marché de la pierre et mutations urbaines 1770-1810*, Paris, 1994, p. 65-69.

³⁷ Le modèle fait l'objet d'une ample critique par M. RONCAYOLO, *Les grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, 1996, p. 30-59. Voir également: J.-L. GUIGOU, "Le sol et l'espace: des énigmes pour les économistes", *L'espace géographique*, 1980, p. 17-28 .

³⁸ La théorie selon laquelle l'allocation du sol est déterminée par les relations marchandes a été développée par W. ALONSO, "The historical and structural theories of urban form: their implication for urban renewal", *Land Economics*, 40, 1964, p. 227-231 et par R. M. HURD, *Principles of city land values*, New York, 1924 (1^{ère} éd. 1903). Elle est recoupée par celle qui établit un lien entre la division du travail et la division de l'espace: R. E. PARK, E. W. BURGESS, R. D. Mc KENZIE, *The city*, Chicago-Londres, 1970 (1^{ère} éd. 1925).

riches peuvent s'y installer. À la périphérie, l'offre est abondante, la demande moindre: les prix s'affaissent. Les plus pauvres affluent. Si la distance au centre introduit des écarts de loyers entre des habitations similaires d'un point de vue formelle, elle introduit également des différences dans la trame urbaine, la densité du bâti et les types d'édifices. L'urbanisme et l'architecture viennent sanctionner la hiérarchie induite par la localisation.

Le changement d'échelle d'observation fait apparaître une autre trame de la répartition spatiale des loyers³⁹. Il suffit d'abandonner la paroisse comme cadre d'observation, laquelle présente le défaut d'imposer des caractéristiques uniformes à tout l'espace, et de descendre au niveau des habitations elles-mêmes. L'on s'aperçoit alors que la hiérarchie annulaire rend imparfaitement compte de l'utilisation des espaces et de leur qualification sociale. La périphérie urbaine apparaît dans toutes ses contradictions car elle est à la fois le lieu de relégation des plus pauvres et des migrants et celui où les plus fortunés profitent de la disponibilité de terrains pour y installer des villas et des jardins. De même, la hiérarchie annulaire laisse entendre que l'espace est structuré par des principes économiques, or la répartition de la population n'est pas étrangère à une rationalité symbolique commandée par une autre échelle des valeurs. Le Grand Canal en est le lieu d'expression. En s'étirant à travers toute la ville, la "rue la mieux maisonnée du monde", selon Philippe de Commines, dessine une hiérarchie originale, dictée par les caprices de la topographie vénitienne mais aussi par les valeurs de prestige et de distinction sociale qui animent le patriciat. On ne peut pas le désigner comme un quartier car il se rattache à des espaces paroissiaux différents, mais c'est, sans conteste, le lieu le plus homogène du point de vue des loyers, de la structure du bâti et du niveau social de ses occupants.

À petite échelle, l'image qui s'impose, selon des degrés variables, est celle d'une hétérogénéité des loyers, et avec, elle d'une très forte disparité sociale. Selon un modèle de répartition de la population propre aux villes anciennes, l'espace vénitien voit cohabiter dans un même espace des personnes de condition, de métier, de statut très différents, apportant confirmation que les hiérarchies sociales les plus rigides et les plus inégalitaires n'entraînent pas forcément la ségrégation la plus marquée de l'espace. Une paroisse comme San Polo, située au centre de l'organisme urbain et caractérisée par une forte présence patricienne et un nombre important de logements de qualité, comporte un tiers de logements destinés aux milieux populaires⁴⁰. L'hétérogénéité des loyers est due à la morphologie du bâti car des maisons de taille et de statut très variés s'enchevêtrent dans un petit espace et au sein du même immeuble des différences de qualité opposent le rez-de-

³⁹ La remarque est suggérée par B. LEPETIT, *op. cit.*, p. 553.

⁴⁰ En 1712, la paroisse compte 153 unités locatives inférieures à 20 ducats sur un total de 426 (36%). Celles supérieures à 100 ducats représentent 7% du stock: ASV, *SD, Catastico 1712, San Polo*, B. 430.

chaussée aux étages. L'imbrication d'habitations aux loyers très différents s'accommode également de micro-regroupements plus homogènes, soit aristocratique le long du Grand Canal ou sur le pourtour des places; soit populaire dans les parties les plus reculées du réseau viaire et autour des cours.

À l'échelle de toute la ville, se dessine une géographie des loyers qui relègue les habitations bon marché sur les marges, là même où ont été repoussées certaines activités industrielles. Mais ce modèle de répartition, qui s'inspire d'une lecture économiste des loyers, n'est nullement contradictoire avec l'hétérogénéité que l'on observe à plus petite échelle: ils se combinent plutôt entre eux. La structure annulaire des loyers a ainsi pour effet de renforcer l'homogénéité sociale au centre et surtout sur les marges, où les logements pauvres sont amplement majoritaires; et l'hétérogénéité, qui subsiste à très petite échelle, à cause de la diversité du bâti, fait du centre, selon des degrés variables, un espace composite. Dans tous les cas, le montant du loyer se définit en fonction de critères objectifs qui se combinent entre eux: la localisation dans la ville, la situation dans le quartier, la taille et la qualité de l'habitation. L'idée que le prix résulte de la valeur intrinsèque du bien, qu'il est contenu dans l'objet matériel, qu'il peut dès lors évoluer en fonction de son état, mais qu'il est étranger au jeu objectif du marché, convainc d'autant plus facilement les contemporains (propriétaires comme locataires) que le niveau des loyers reste remarquablement stable au cours du XVII^e siècle à cause de la permanence des structures urbaines, sociales et démographiques⁴¹. Le primat de facteurs objectifs dans la fixation des loyers n'exclut pas des formes d'altération sociale qui résultent de la négociation personnelle entre le locataire et le propriétaire. Il arrive ainsi que le statut des personnes ait une incidence. Dans le cadre d'une politique d'assistance et de charité, des institutions publiques (Procurateurs de Saint-Marc, *Scuole Grandi*) et des particuliers offrent des logements *amore Dei*, à bas prix ou gratuitement, à de pauvres gens choisis pour leur bonne réputation⁴².

⁴¹ D. BELTRAMI (*op. cit.*, p. 219-220) ne constate pas d'augmentation significative des loyers entre 1661 et 1740: le loyer moyen des habitations est de 32 ducats en 1661, 32,5 ducats en 1712 et 30,4 ducats en 1740. La tendance est corroborée par R. T. RAPP, *Industria e decadenza economica a Venezia nel XVII secolo*, Rome, 1996, p. 170 et G. GULLINO, *I Pisani dal Banco e Moretta. Storia di due famiglie veneziane in età moderna e delle loro vicende patrimoniali tra 1705 e 1836*, Rome, 1984, p. 89.

⁴² La valeur du loyer peut s'inscrire dans le cadre d'une théorie de la formation des prix basée sur les principes de la théologie morale. Pour celle-ci la justice est partagée entre deux figures: la justice distributive qui gère les rapports entre la communauté et chacun de ses membres et la justice commutative qui règle le rapport des individus entre eux. Les prix sont soumis à ce second type de justice. Selon Thomas d'Aquin, pour que le prix soit juste, il faut qu'il corresponde à la valeur de la chose vendue, valeur qui dépend des qualités intrinsèques de la chose. Le principe s'applique parfaitement au loyer. Il n'est pas incompatible avec celui de la justice distributive qui tient compte de la condition des personnes dans la hiérarchie sociale. Elle justifie ainsi l'existence de plusieurs prix pour le même bien. En matière de loyer, ce principe explique

L'ensemble des facteurs qui déterminent la valeur locative se retrouve dans le prix de vente, dans la mesure où celui-ci est formé par capitalisation. Toute la question est de savoir s'ils agissent de manière spécifique sur le niveau du prix, indépendamment des effets qu'ils ne manquent pas d'exercer sur le montant de la rente. Pour mesurer l'effet éventuel de la localisation dans l'espace urbain, on a pris le parti de comparer les ventes de biens situés au coeur de l'organisme urbain et celles relatives à des habitations sises à la périphérie. Toutes celles qui concernaient la zone intermédiaire ont été délibérément laissées de côté pour disposer de deux ensembles de transactions dans lesquelles les biens occupent des positions diamétralement opposées dans l'espace urbain.

l'existence d'habitations cédées à bas prix ou gratuitement. Sur ces thèmes fondamentaux, voir: A. SAPORI, "Il giusto prezzo nella dottrina di San Tommaso e nella pratica del suo tempo", *Studi di storia economica*, Florence, 1955, p. 265-303; K. PRIBRAM, *A History of Economic Reasoning*, vol. 1, *The Development of Economics into an Independent Discipline, thirteenth through Eighteenth Centuries*, Baltimore-Londres, 1983; R. AGO, *op. cit.*, p. XV-XVII.

Tableau 1. Taux de rentabilité des ventes ordinaires concernant des biens situés dans le centre de la ville

Taux en %	< 3	3- 3,9	4- 4,9	5- 5,9	6- 6,9	7- 7,9	8- 8,9	9- 9,9	10- 10,9	11- 11,9	12- 12,9	13- 13,9	> 14	total
1585-87		5	2	1	1									
1610-12	4	3	4											
1630-32	1	3												
1650-52		2	2	1										
1670-72					1	1								
1690-92					2				1		1			
1710-12			1	4										

Tableau 2. Taux de rentabilité des ventes ordinaires concernant des biens situés à la périphérie

Taux en %	< 3	3- 3,9	4- 4,9	5- 5,9	6- 6,9	7- 7,9	8- 8,9	9- 9,9	10- 10,9	11- 11,9	12- 12,9	13- 13,9	> 14	total
1585-87			1	1	2									
1610-12	2	1	1											
1630-32				1										
1650-52	1		2	2										
1670-72				1	1	1		1	1					
1690-92		1							1					
1710-12					1								1	

Tableau 3. Taux de rentabilité des ventes en faveur du fisc concernant des biens situés dans le centre de la ville

Taux en %	< 3	3-	4-	5-	6-	7-	8-	9-	10-	11-	12-	13-	> 14	total
		3,9	4,9	5,9	6,9	7,9	8,9	9,9	10,9	11,9	12,9	13,9		
1585-87			3	2	2	1								
1610-12				1		2	3							
1630-32							1	2	6	2				
1650-52						1			1	2	11			
1670-72						1	4			1				
1690-92					1				7					
1710-12		1			1		2	1	8					

Tableau 4. Taux de capitalisation des ventes en faveur du fisc concernant des biens situés à la périphérie

Taux en %	< 3	3-	4-	5-	6-	7-	8-	9-	10-	11-	12-	13-	> 14	total
		3,9	4,9	5,9	6,9	7,9	8,9	9,9	10,9	11,9	12,9	13,9		
1585-87		1	2	3	9	4	4							
1610-12					6	4	6	2	1					
1630-32								3	7	2	2		2	
1650-52									1	2	10	1	2	
1670-72			1	1	1	3	13		2			1	1	
1690-92								1	11					
1710-12						1	1		5					

Le niveau des taux de rentabilité, que l'on observe d'un côté comme de l'autre, est similaire. Il n'est donc pas possible d'affirmer qu'à loyer égal le prix du logement est moins cher à la périphérie, pas plus qu'il n'est possible de soutenir le contraire. On note seulement, quel que soit le type de vente, une plus forte dispersion des taux de rendement des biens situés à la périphérie bien qu'on ne se soit pas en mesure de dire si la localisation est un paramètre explicatif.

Il n'y a pas lieu, en vérité, de s'étonner de l'absence de différence de rentabilité entre le centre et la périphérie car ces deux notions géographiques, si elles sont opératoires pour comprendre la hiérarchie des loyers, ne sont pas forcément les plus pertinentes pour le prix

de vente. Les transactions sont à la fois trop peu nombreuses dans la même zone et les contrastes morphologiques trop prononcés pour qu'une opposition aussi sommaire ait un sens. Sans doute faut-il croiser l'espace avec d'autres critères, mais en aucun cas en faire un motif de discrimination à lui seul. Le même constat vaut pour la valeur locative du bien mis en vente, qui ne s'avère pas appropriée pour expliquer l'oscillation des taux de rentabilité. La place dans l'échelle des loyers ne module pas le taux qui est employé pour fixer le prix.

Il convient plutôt de prêter attention à des différences de type fonctionnel. On constate ainsi que les boutiques situées dans le coeur commerçant de la ville, entre Rialto et la place Saint-Marc, là même où les baux locatifs sont les plus coûteux, s'échangent à un tarif supérieur à la normale. En 1611, une boutique, située sous les Fabriche Nuove à Rialto, offre un rendement à l'achat de 2,3%; une voûte située dans la même zone présente une rentabilité identique (2,1%)⁴³. Sur l'autre rive du Grand Canal à San Salvador, Antonio Goselli acquiert, en 1584, pour 1187 ducats, la moitié d'une boutique et du logement qui l'accompagne. Le rendement de l'ordre de 4% est inférieur de moitié à celui que l'on rencontre communément dans les ventes aux enchères⁴⁴. L'assurance d'un haut revenu, la garantie que la vacance entre deux locataires sera de courte durée à cause de la qualité de la situation, l'étroitesse du marché immobilier qui réduit les opportunités, constituent autant de facteurs qui valorisent l'investissement et consolident le prix. La situation au centre du quartier commerçant confère à une boutique, à cause de l'usage auquel elle est destinée, des avantages qui ne se rencontrent nulle part ailleurs. Ce n'est pas le cas pour une habitation dont la valeur n'est pas aussi mécaniquement tributaire de la situation dans l'espace urbain.

Le cas particulier des boutiques invite à prêter attention aux différents types de bien, à leur usage et à l'état du bâti. On constate qu'à loyer égal un bien est acquitté à un prix différent de la norme quand il dispose de qualité qui permettent à l'acheteur d'anticiper sur l'avenir. Celui-ci n'établit pas le prix seulement à partir du loyer du moment, mais aussi en fonction de son évolution ultérieure et des dépenses que nécessitera le maintien du capital. Dans cette perspective, l'état du bâti joue un rôle considérable. Maints exemples prouvent qu'un bien dégradé est cédé à vil prix, malgré la bonne tenue du loyer car il demande d'urgentes réparations. Paradoxalement, la médiocrité du bâti a pour conséquence d'accroître la rentabilité à l'achat à cause de la sous-évaluation du capital. Des

⁴³ ASV, *Notarile Atti, Francesco Mastaleo*, B. 8418, f° 293r, 13 mai 1611: le propriétaire peut faire valoir l'emplacement bien qu'il soit contraint de vendre pour rembourser un prêt de 2 400 ducats; *ibid.*, *Fabricio Beacino*, B. 587, f° 217r, 28 septembre 1610 et ASV, *Dieci Savi alle decime, Giornale di traslati*, R. 1257, f° 29v.

⁴⁴ ASV, *Governatori dell'Intrate, Istrumenti di vendita*, B. 177, R. 19, f° 73v.

investissements de ce type sont doublement avantageux car ils procurent à brève échéance un rendement élevé et offrent, à plus long terme, la perspective d'une valorisation du capital une fois les travaux réalisés⁴⁵. Un rendement supérieur à la moyenne est, dans la plupart des cas, produit par une configuration de ce type. En 1592, le *Sopragastaldo* met aux enchères " une petite pièce à l'étage en mauvais état, avec un sol de planches et avec sa cheminée (...), laquelle pièce est inhabitée et depuis longtemps n'a pas été louée, et à présent se trouve vide, laquelle pourrait se louer à l'année 4 ducats". Elle est finalement adjugée 40 ducats, soit un rendement théorique de 10%, quand le taux ordinaire avoisine 5%⁴⁶.

Le phénomène vaut particulièrement pour les ventes aux enchères en faveur du fisc qui offrent des perspectives de rentabilité supérieure à 12%. En 1611, sont mises aux enchères deux maisonnettes situées à San Tomà et louées 10 et 9 ducats chacune et qualifiées de *rovinose*; elles sont acquises par Francesco Soranzo pour une valeur de 150 ducats, soit à un taux de rendement brut de 12, 5%⁴⁷. Le même cas de figure se rencontre, en 1632, quand Bernardino di Mutti acquiert, pour 100 ducats, deux maisons qui sont jugées en très mauvais état et inhabitables, mais qui rapportent tout de même 14 ducats à l'année⁴⁸. Le mode de désignation du bien mis en vente à l'encan est pour beaucoup dans la multiplication de ces cas de figure: le propriétaire, laissé libre de son choix quand il en a la possibilité, est enclin à se dessaisir d'un bien en mauvais état ou mal loué, et qui risque de lui coûter des frais d'entretien.

À l'opposé, des biens se négocient à un niveau supérieur à la moyenne quand ils offrent des perspectives de gains plus attrayantes que le loyer actuel. Dans une ville densément bâtie, où les espaces libres sont rares, les terrains, les jardins, voire même les habitations qui disposent d'une cour, sont valorisés sur le marché malgré l'achèvement de la phase d'extension urbaine. Les exemples abondent: en janvier 1610, cinq logements, situés à Sant'Antonin et entourés d'un terrain vide, sont vendus pour un prix de 1 850 ducats, qui

⁴⁵ La médiocrité du bâti va souvent de pair avec la modeste condition sociale des locataires qui accroît le risque de loyers impayés. Le haut rendement serait vu comme une prime de risque contre les mauvais payeurs: M. RONCAYOLO, *Les grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines de Marseille*, Paris, 1996, p. 424 et 432.

⁴⁶ ASV, *Sopragastaldo, Polizze d'incanto e vendite*, B. 500, 5 mars 1592 (police non numérotée): "una camera piccola in soler mal condicionata, con un suolo de tavole, col suo camin (...) laqual è dishabitata, et molto tempo, che non è stata affittata, et al presente si trova voda, laqual si potrebbe affittare all'anno".

⁴⁷ ASV, *Governatori dell'Intrate, Istrumenti di vendite*, B. 181, R. 26, f° 145v-147r.

⁴⁸ ASV, *ibid.*, B. 186, R. 38, f° 56v-57v: "Si vende al pubblico incanto casette doi à pepian ruinose e inhabitabile poste in contrà di San Zuanne in Bragora in calle della Pietà".

porte la rentabilité à 3,6%⁴⁹. Sur l'île de la Giudecca, une grande demeure (*casa da statio*), agrémentée d'un jardin qui s'étend jusqu'à la lagune et dotée de communs (magasins, maisons de maraîcher) est vendue pour la belle somme de 6 000 ducats alors que le loyer s'élève à 100 ducats. Le rendement est de 1,6%⁵⁰. Citons encore l'exemple d'un petit chantier naval, disposant d'un magasin et d'un terrain dans la paroisse de San Trovaso, qui trouve preneur, en 1690, à un taux de 4,3%⁵¹.

Les raisons d'un tel niveau de prix sont fort compréhensibles. Les surfaces non-construites possèdent un fort potentiel car leur usage est polyvalent. Ils peuvent rester en l'état et servir de cadre à des activités artisanales et commerciales, dévoreuses d'espace. Comme ils peuvent être transformés en jardins d'agrément à l'image de ceux qui apparaissent sur le pourtour de la ville, face à la lagune, ou être l'objet d'une opération de lotissement qui change radicalement leur valeur. À plus petite échelle, la cour attenante à l'habitation introduit une grande flexibilité dans l'usage du bâti, en rendant possible un réaménagement des espaces au gré des besoins. Le fait que le bien soit modulable, que ses formes soient encore indéterminées, que son usage ne soit pas fixé une fois pour toute, fait sa valeur et son prix. Ce sont des biens rares, non seulement parce qu'ils sont peu nombreux, mais aussi parce qu'ils disposent de capacités d'adaptation et de reconversion dont est privé le reste du bâti. La jouissance d'un puits, dans une ville où l'approvisionnement en eau potable est un enjeu public, constitue également un élément valorisant, de même que l'ouverture directe de l'habitation sur le réseau aquatique. Les prix s'en font l'écho. En 1649, le nouveau propriétaire des deux tiers d'une habitation, située à San Stin, dans la corte di Ca' Dolfin, acquiert l'usage du puits de la cour et "la jouissance à son plaisir de la rive commune sur le canal de Sant'Agostino"⁵². Il débourse 1 100 ducats pour un bien dont la rente s'élève à 30 ducats (le rendement est de 2,7%).

Si la localisation dans l'espace urbain n'est pas un critère adéquat pour expliquer la dispersion des taux de rendement, il ne fait, en revanche, aucun doute qu'un certain nombre de caractères matériels ont un effet sur le prix qui va au-delà de celui qu'ils peuvent exercer sur les loyers. S'ils agissent de manière autonome sur l'un et l'autre, c'est à cause de la différence de nature qui oppose la valeur locative et la valeur vénale: la première reflète l'état du marché, la situation de l'offre et de la demande, l'usage des biens au moment présent; la seconde se projette dans l'avenir, anticipe, intègre le temps au point

⁴⁹ ASV, *Notarile Atti, Giulio Figolin*, B. 5915, f° 47v-48r, 30 janvier 1610; *Dieci Savi alle decime, Giornale di traslati*, R. 1256, f° 190r.

⁵⁰ ASV, *Notarile Atti, Claudio Paulini e soci*, B. 3462, f° 144r, 29 mars 1650.

⁵¹ *Ibid.*, *Marco Generini*, B. 6813, f° 580v-582v.

⁵² *Ibid.*, *Ieronimo Paganucci*, B. 10912, f° 355v, 8 décembre 1649: "e valersi à suo piacer della riva consortina sopra il Rio di Sant'Agostin (...)"; *Dieci Savi alle decime, Giornale di traslati*, R. 1275, f° 86v.

de s'affranchir -dans des proportions certes raisonnables- du rendement actuel. En ce sens, le prix est bien une valeur d'opinion qui se fixe selon l'idée que les acteurs se font du bien, de ses qualités comme de ses défauts, du contexte dans lequel il peut être valorisé, et non en fonction d'une hypothétique et introuvable valeur intrinsèque. Les caractères matériels n'ont de sens que par le jugement que les acteurs portent sur eux.

5. L'oscillation des taux et le jeu de l'offre et de la demande

La déviation du taux de rentabilité par rapport à la norme s'explique également par des facteurs économiques dans le cadre du jeu de l'offre et de la demande. Certains acheteurs, qui ont à coeur l'achat d'un type de bien particulier, sont prêts à y mettre le prix. Il est permis d'interpréter selon cette logique les hauts prix payés par les locataires qui se portent acquéreur du logement qu'ils occupent. Ainsi en 1583, est vendue à l'encan la moitié d'une boutique, située dans la paroisse de Santa Maria Formosa et louée 23 ducats à Gian Maria dai Cuori. Aux troisièmes enchères, le 30 juillet, le bien est adjugé au locataire, en échange du versement de 612 ducats, soit à un niveau de rentabilité (3,7%), très inférieur à celui répandu dans ce genre de vente⁵³. L'achat par le locataire aide, également, à comprendre les quelques cas insolites où des habitations en mauvais état sont vendues à bon prix⁵⁴. Tout fonctionne comme si l'avantage dont pouvait bénéficier l'acheteur était compensé par sa qualité de locataire. Les facteurs qui entrent en ligne de compte dans le niveau du prix ont une incidence qui varie selon la configuration singulière de l'échange: il arrive qu'ils se combinent entre eux, se superposent, et parfois s'annulent.

La même logique explique pourquoi de nouvelles familles agrégées au patriciat vénitien dans le courant du XVII^e siècle sont disposées à dépenser beaucoup d'argent pour acquérir ou agrandir un palais digne du titre chèrement conquis⁵⁵. Si la moitié des nouveaux membres réside dans des logements loués, suivant l'exemple de la même proportion de patriciens de vieille souche, les autres, issus essentiellement du monde marchand, se sont

⁵³ ASV, *Governatori dell'Intrate, Istrumenti di vendite*, B. 177, R. 19, f° 40v. Voir aussi B. 177, R. 19, f° 60v.

⁵⁴ Les frères Domenico et Taddeo Precatta achètent, en 1611, la maison qu'ils occupent à San Zulian et qui menace ruine, ainsi que la boutique située en dessous, pour la somme de 3 400 ducats: comme le loyer qu'ils acquittaient était de 76 ducats, le rendement est de l'ordre de 2,2% (ASV, *Notarile Atti, Marin Lion*, B. 7950, f° 146v-147r, 10 juin 1611). La même remarque vaut pour des acheteurs qui sont propriétaires des biens voisins qui cherche à étendre leur patrimoine. Ainsi à Murano, le propriétaire d'un magasin acquiert, en 1609, la maison voisine dotée d'un potager et d'un terrain pour un prix de 300 ducats qui abaisse la rentabilité de l'investissement à 2% (ASV, *Notarile Atti, Andrea di Catti*, B. 3387, f° 461v, 28 novembre 1609).

⁵⁵ Cf. R. SABBADINI, *L'acquisto della tradizione. Tradizione aristocratica e nuova nobiltà a Venezia (sec. XVII-XVIII)*, Udine, 1995, p. 141-156.

empressés d'acheter et de construire pour inscrire dans la pierre leur nouvelle position sociale. Quelques exemples donnent la mesure de l'effort consenti. Ainsi Giuseppe Cassetti, admis dans le patriciat en 1662, acquiert-il méthodiquement après cette date la totalité de l'immeuble au pied du pont de San Stin, dont il ne possède que l'étage qu'il habite. Il y met le prix, déboursant 3 500 ducats, alors que la valeur locative s'élève à 84 ducats (soit 2,4% de rentabilité)⁵⁶. En mars 1708, Francesco Vezzi, qui entrera dans le patriciat en 1716, se porte acquéreur du premier étage d'un très grand palais situé à San Cassan, qui a pour particularité d'être la propriété d'une autre famille agrégée, les Acquisti, qui traverse de graves difficultés financières. Il débourse 15 000 ducats alors que le loyer rapporte 338 ducats⁵⁷. Le rendement est de 2,25%. Citons enfin, l'exemple du palais Dandolo-Farsetti, qui déploie sa façade vénéto-byzantine sur le Grand Canal, dans la paroisse de San Luca. Sa propriétaire, Marina Bragadin *q.* Niccolò obtient la levée du fidéicommiss qui en interdisait la vente et le cède à Antonio Francesco Farsetti dont la famille fait partie du patriciat depuis 1664. Le prix est fixé à 22 000 ducats; les deux étages procurent un revenu de 540 ducats. Cette fois encore, le rendement est de l'ordre de 2,4%, soit la moitié du taux communément pratiqué⁵⁸. L'objectif pour ces nouvelles familles est d'acquérir une *ca'* qui affirme leur prestige sur la scène urbaine suivant le modèle idéal de la demeure patricienne qui sert de point d'ancrage à la famille et irradie sur l'espace urbain environnant. La volonté effrénée d'obtenir une reconnaissance formelle appelle un sacrifice financier qui dessine les contours d'un micro-marché spécifique: dans un contexte où l'offre est faible et où la demande veut coûte que coûte être satisfaite, le prix s'envole.

Le mécanisme inverse se produit quand l'offre est en position de faiblesse, comme c'est si souvent le cas dans un marché, où vendre est un acte auquel on ne se résout que par nécessité. Il est rare qu'il résulte d'une démarche volontaire en vue de remodeler le patrimoine ou de dégager des liquidités pour réaliser d'autres investissements. Au mieux, il trahit un besoin d'argent pour faire face à des dépenses urgentes. Au pire, il est destiné à rembourser des dettes. Le rôle de l'endettement dépasse très largement le cadre des ventes forcées réalisées par le Sopragastaldo pour constituer un des principaux moteurs de l'offre. Le lien entre l'endettement et l'effondrement du prix de vente est particulièrement visible quand l'acheteur est lui-même le créancier. De la sorte, Giuseppe Angeloni acquiert très avantageusement une portion de boutique, située à San Giovanni Nuovo, à Pietro Alvisè

⁵⁶ ASV, *Notarile Atti, Domenico Garzoni Paulini*, B. 3556, f° 420v-421r, 8 septembre 1679.

⁵⁷ *Ibid.*, *Donato Bonaldi*, B. 1596, f° 6r-9v, 26 mars 1708.

⁵⁸ *Ibid.*, *Angelo Maria Picini*, B. 11068, f° 107r-118r, 10 janvier 1699.

Barbaro qui avait contracté envers lui une dette de 39 ducats: le prix, fixé à 50 ducats, annule la créance et porte le rendement du bien à 12%⁵⁹.

Dans tous ces exemples, le prix s'établit au point d'équilibre entre des aspirations contraires et asymétriques. Il sanctionne un rapport de force dans le cadre d'un marché régi par la loi de l'offre et de la demande. Soit l'offre a l'avantage car la demande est pressante et concentrée sur un type de bien particulier; soit la demande a le dessus car l'offre doit à tout prix être satisfaite pour faire face à des échéances financières. L'inégalité du rapport entre les protagonistes contribue à déséquilibrer la négociation et écarter le prix de la norme. Le schéma explicatif est tout à fait conforme aux lois de la libre compétition entre acheteurs et vendeurs, telles quelles sont définies dans le régime du libéralisme économique.

Il n'existe cependant pas de liens mécaniques entre la présence de facteurs qui concourent à altérer le prix et l'oscillation effective du prix. Très nombreuses sont les situations où les conditions d'une déviation du prix de la norme sont réunies et où il ne se passe rien. C'est la configuration singulière de l'échange qui les active ou les neutralise. En revanche, l'essentiel des ventes où le prix s'écarte de la norme s'explique de la sorte.

6. La dispersion des taux et le modèle anthropologique du marché

Le rôle joué par des facteurs matériels ou par le libre jeu de la concurrence dans l'oscillation des taux de rentabilité ne saurait constituer un argument suffisant pour écarter d'emblée, sans le soumettre à l'épreuve, un autre modèle explicatif dans lequel la relation personnelle entre les contractants occupe une place déterminante dans la formation des prix. À partir de l'observation de l'économie de bazar, ce modèle affirme que le prix résulte de la négociation entre un acheteur et un vendeur et qu'il ne peut donc pas prétendre indiquer le point d'équilibre entre deux catégories abstraites, l'offre et la demande, parce qu'il révèle les caractéristiques de la configuration singulière de l'échange. Ce modèle n'est cependant pas incompatible avec l'existence de logiques sociales comme l'étude conduite par Giovanni Levi sur le marché de la terre dans le Piémont du XVII^e siècle tend à le démontrer⁶⁰. Celle-ci part du constat que le prix de la journée de terre (38 ares) oscille du simple au double sans que la qualité du sol, la destination culturelle et la taille des

⁵⁹ *Ibid.*, Marco Generini, B. 6814, f° 146r-147r et *Dieci Savi alle decime*, *Giornale di traslati*, R. 1292, f° 113v. Le loyer de la portion de boutique est de 6 ducats.

⁶⁰ Le modèle est élaboré par G. LEVI, *Le pouvoir au village. Histoire d'un exorciste dans le Piémont du XVII^e siècle*, Paris, 1989, p. 97-138 (éd. or.: *L'eredità immateriale. Carriera di un esorcista nel Piemonte del Seicento*, Turin, 1985) et repris par G. BÉAUR, "Prezzo della terra, congiuntura e società alla fine del XVIII secolo: l'esempio di un mercato della Beauce", *Quaderni Storici*, 65, 2, 1987, p. 523-548.

parcelles entrent en ligne de compte. Puisque les données ne rendent pas compte de la valeur du terrain, le lien entre les contractants, plus exactement la distance sociale qui les sépare, s'avère déterminante. Contre toute attente, le prix de la transaction décroît à mesure qu'elle met en présence des protagonistes aux liens de plus en plus lâches. Le prix élevé entre parents relève d'une pratique d'entraide familiale. La vente à un voisin, voire à un étranger, traduit l'épuisement des solutions familiales alternatives. Dans ce modèle, la formation des prix repose sur la configuration villageoise, les formes d'entraide, le système de réciprocité, bref sur la nature du lien social, au prix d'une égalisation des hiérarchies spatiales. Est-ce que des mécanismes de ce type sont transposables en ville, en particulier à Venise ?

Leur application en milieu urbain rencontre deux obstacles majeurs: d'abord, la diversité du bâti, la singularité de chaque emplacement fondent des différences objectives qui comptent pour beaucoup, pour ne pas dire pour l'essentiel, dans la formation du prix. Par ailleurs, la reconstitution des liens entre l'acheteur et le vendeur présente infiniment plus de difficultés que dans un village à cause de l'ampleur des ramifications familiales, sociales et professionnelles. Si l'on veut tenter l'expérience, il faut donc se résoudre à porter l'attention sur seul groupe, composé des parents appartenant à la même famille homonyme quel que soit le degré de parenté. Parmi les 1 327 ventes ordinaires qui ont été recueillies lors des sondages effectués tous les 20 ans au cours du XVII^e siècle, seulement une infime partie, une vingtaine tout au plus, concerne des parents appartenant à la même famille⁶¹. Certes, le chiffre ne tient pas compte des transactions réalisées dans des cercles de parenté plus élargie ou dans des familles proches par l'alliance, impossibles à identifier à partir de l'onomastique. Mais même si le chiffre est sous-évalué, il n'en demeure pas moins extrêmement faible. Contre toute attente, l'immense majorité des échanges se produit hors d'un cercle étroit et familial, apportant la preuve de l'ouverture du marché. Cela ne veut pas dire pour autant que les transactions ont lieu entre des inconnus car d'autres formes de liens, noués dans le voisinage, dans le métier, dans la confraternité, peuvent rapprocher acteurs et vendeurs. De plus, le patriciat, qui, à lui seul accapare le quart des échanges, est un monde étroit, clos, fortement endogamique dans lequel les ramifications familiales sont enchevêtrées les unes aux autres.

Le faible nombre de ventes contractées entre parents ne suffit pas à lui seul pour conclure au caractère impersonnel du marché. Il importe également de déterminer comment se comportent les prix dans ce cas de figure. L'échantillon dont on dispose est

⁶¹ Le chiffre de 1327 ventes fait référence à l'ensemble des transactions ordinaires enregistrées par les *Dieci Savi alle decime* entre 1585-1587, 1610-1612, 1630-1632, 1650-1652, 1670-1672, 1690-1692 et 1710-1712.

mince, mais assez cohérent pour autoriser une interprétation⁶². À l'exception d'une vente de complaisance dans laquelle une mère achète à son fils des magasins à un prix à peine supérieur au loyer, dans tous les autres cas, les taux de rentabilité oscillent dans la même fourchette que les ventes ordinaires. Il faut donc admettre l'évidence: le lien de parenté est sans effet sur le niveau des prix.

⁶² Sources: ASV, *Notarile Atti, Pompeo Boldini*, B. 1666, f°189r-197v, 2 janvier 1704; *Gerolamo Brinis e Pietro Brachi*, B. 799, f° 629r, 22 juin 1632; *Domenico Garzoni Paulini*, B. 3553, f° 276rv, 22 août 1678; *Zuane Grandis*, B. 6767, f° 149v-150v, 21 janvier 1670; *Benedetto Lion*, B. 8007, f° 67v, 1 mars 1604; *Ibid.*, f°242v-243v; *Bernardo Malcavazza*, B. 8390, f° 122r-123r, 25 août 1608; *Francesco Mastaleo*, B. 8418, f° 113r, 17 août 1611; *ibid.*, B. 8895, f° 75v-76r, 7 juin 1695; *Ibid.*, f° 78v, 14 juin 1695; *ibid.*, B. 9032, f° 27rv, 17 juillet 1692; *Stefano Sala*, B. 11988, f° 146r, 8 juin 1629; *Francesco Vellano*, B. 13588, f° 193r-195r, 12 mai 1690.

Tableau 5. Taux de rentabilité des ventes réalisées entre parents.

L'absence d'indication signifie que le degré de parenté ou la cause de la vente ne sont pas connus.

Année	Taux %	parenté	cause de la vente
1608	5,5	cousins	
1608	4,6		dette
1608	4	cousins	
1611	82	mère/fils	
1629	6,2	cousin	dette
1632	5,5		dette
1670	5,3		
1678	5,3		dette
1690	6		dette
1692	3,3		
1695	4,8	oncle/neveu	
1695	4,8	oncle/neveu	
1704	5,2	frères	dette

Je citerai deux exemples qui ont une valeur exemplaire. En 1690, Giovanni Battista Usodimar achète la majeure partie des biens de sa belle-soeur, Maria Zucharini, veuve de son frère Zorzi, qui est dans l'impossibilité de rembourser ses dettes. Sur les 467 ducats que lui rapporte la vente (soit 6% de rendement brut), 67 ducats sont destinés au paiement des impôts et 400 ducats sont affectés au remboursement d'un emprunt dont le montant est toutefois supérieur. Il est dit dans l'acte que l'acheteur "après quelque réticence et pour ne pas avoir eu d'argent à disposition, a finalement consenti à gratifier le susdit procureur "(qui était chargé de recouvrer la créance)⁶³. Répugnant dans un premier temps à intervenir, le parent se prête acquéreur à un prix strictement conforme à celui du marché. Sa décision peut être interprétée comme un geste de bienveillance et de solidarité envers sa belle-soeur accablée de dette. En achetant ses biens ne lui épargne-t-il pas l'effort d'affronter le marché et le désavantage de se trouver en situation de faiblesse face aux acheteurs ? La solidarité familiale ne se lirait pas dans les prix, mais s'exprimerait dans

⁶³ *Ibid.*, Francesco Vellano, B. 13588, f° 194r, 12 mai 1690: "(...) sopra che, doppo qualche ripulsa, per non atrovarsi haver denaro in pronto, è finalmente condesseto per gratificare il sudetto Signore Procuratore".

l'achat lui-même qui éviterait au vendeur de devoir apparaître dans les pires conditions sur le marché. Ce schéma est plausible, il serait cependant fallacieux de vouloir le généraliser. D'abord, parce que les parents, au vu de leur faible représentation, sont loin de se croire obligés d'intervenir quand l'endettement est la cause de la vente. Ensuite, parce que les prix ne sont pas systématiquement plus élevés quand le vendeur est endetté. Il n'existe pas de logiques sociales collectives, mais un ensemble de configurations mouvantes qui varient d'une famille à l'autre, selon les ressources, le degré des difficultés, la vigueur des liens maintenus.

Le second exemple sur lequel je voudrais insister regarde une transaction réalisée au sein de la famille Piteri, en août 1608. Gian Maria Piteri *q.* Alberto se porte acquéreur d'un logement, situé au rez-de-chaussée d'une maison sise dans la paroisse de San Nicolò, qui appartient et qui est habitée par ses cousins germains Pasqualin et Marco Pietri *q.* Giuseppe. Pour fixer le prix de vente, ils décident d'un commun accord, de faire appel à deux experts⁶⁴:

" Et ce, pour le prix qui sera estimé par les sous-dits experts, c'est-à-dire par messer Giacomo *q.* Cesare, maçon dans la paroisse de San Nicolò désigné par les susdits vendeurs et par messer Gian Maria da Cesaro expert à l'office du *Proprio* désigné par le dit messer Gian Maria acheteur, et en cas de discorde, que les susdits vendeurs et acheteurs aient recours à un troisième expert".

Mais il n'est pas besoin de faire appel à celui-ci, car le 23 septembre, les deux premiers experts s'accordent sur le prix de l'ensemble de la maison - 120 ducats 4 lires et 3 sous- , qu'ils divisent par trois pour établir la valeur de la partie mise en vente. Le rendement est de 4%, soit une valeur parfaitement dans la norme. Cet exemple pourrait être pris pour un cas particulier s'il ne faisait écho à la pratique généralisée de l'estimation. Jusque dans les transactions réalisées entre parents, c'est elle qui détermine le taux de capitalisation, de manière impersonnelle, en fonction de celui qui est communément pratiqué. Elle n'exclut pas de légères variations car l'expert, comme les acteurs, tient compte de l'état du bâti ou de la qualité de la situation en modulant le taux.

Le modèle anthropologique qui postule que la nature des liens entre les contractants constitue un élément déterminant de la formation des prix, ne permet pas de comprendre, dans la Venise moderne, la dispersion des taux de rentabilité. C'est donc le modèle d'un marché impersonnel et concurrentiel qui apparaît comme le plus adapté pour expliquer le mécanisme de fixation du prix. Rappelons l'essentiel: le prix se fixe par capitalisation de la rente sur la base d'un taux communément partagé; les oscillations autour de la norme s'expliquent par des facteurs objectifs -l'état du bâti-, ou le fort potentiel de certains biens,

⁶⁴ *Ibid.*, Bernardo Malcavazza, B. 8390, f° 122v, 25 août 1608.

notamment les terrains, dont l'affectation sociale et fonctionnelle est en mesure de changer au gré des besoins. Ces mêmes oscillations peuvent résulter du rapport de force asymétrique entre les contractants qui déséquilibre les termes de l'échange, mais qui s'insère dans la logique de l'offre et la demande. Le marché est, enfin, impersonnel car le prix ne dépend pas des personnes. À l'égal d'une pratique contemporaine, deux parents qui effectuent une transaction entre eux s'accordent sur un prix qui est celui du marché. Des arguments forts existent donc pour conclure que le marché fonctionne selon un modèle ouvert et concurrentiel.

Il ne saurait cependant s'y conformer complètement. Pour s'en convaincre, il suffit de rappeler l'existence de liens juridiques et d'obstacles statutaires qui entravent la libre et concurrentielle circulation des biens. Même en matière de formation des prix, la conformité au modèle traditionnel n'est qu'apparente. Le mécanisme est, certes, le même: le prix est déterminé par capitalisation de la rente; mais le taux qui est communément employé n'est pas considéré comme juste, parce que c'est le taux du marché, mais parce qu'il est jugé comme tel par la cohorte d'experts, issus pour la plupart des magistratures publiques. La pratique généralisée de l'estimation fonde la légitimité de la norme, fixe un taux qui sert de référence à la négociation. Certes, celui-ci peut être modulé en fonction d'autres facteurs, notamment l'incidence du type de ventes -libres ou forcées-, la qualité des biens, le rapport de force entre le vendeur et l'acheteur, les déséquilibres de l'offre et de la demande sans lesquels on ne peut comprendre la dispersion des prix au même moment et leur variation au cours du siècle. L'estimation ne demeure pas moins un élément fondamental pour comprendre l'originalité du marché. Le calcul du prix est le même que dans l'économie de marché. Mais il est validé par une instance publique ou privée, incarnée dans la figure de l'expert, investi de la fonction d'énoncer le juste prix au nom de la communauté. Entre un modèle impersonnel et individualiste et un modèle coercitif et anticoncurrentiel se dessine un modèle hybride, que certains appelleront d'"Ancien régime".

Annexes

Tableau 6. Taux de rentabilité des ventes ordinaires ⁶⁵

Taux en %	< 3	3-	4-	5-	6-	7-	8-	9-	10-	11-	12-	13-	> 14	total
		3,9	4,9	5,9	6,9	7,9	8,9	9,9	10,9	11,9	12,9	13,9		
1585-87	3	6	4	4	3						1			21
1610-12	6	4	6				1						1	18
1630-32	1	6		1	1									9
1650-52	3	2	4	3									1	13
1670-72			4	3	3	1		1		1				13

⁶⁵ Les données ont été recueillies pour les années 1585-1587 dans: ASV, *Notarile Atti, Antonio Calegarini*, B. 3118 (1585, I), f° 224v; *ibid.*, B. 3119 (1585, II), f°379rv; *Zuan Andrea di Cati*, B. 3356 (1585), f°53v - f°54r, f° 237rv; *ibid.*, B. 3357 (1586), f° 125v - f° 126r, f° 201r, f° 309v, f° 360v; *Piero Contarini*, B. 2588 (1583-1587), f° 37rv; *Paulo Lion*, B. 7895 (1585), f°52r - f° 53r, f° 172v -f° 173v; *Vettor di Maffei*, B. 8204 (1585), f° 204rv, f° 244r; *Francesco Mondo*, B. 8322 (1585), f° 349r - f° 350r, f° 354r; *ibid.*, B. 8324 (1587), f° 162v - f° 163v, f° 330r - f° 331r, f° 445r; *Ieronimo Sarina*, B. 11897 (1585), f° 2r, f° 206v - f° 207v, f° 234r.

Pour les années 1610-1612 dans: *Notarile Atti, Fabricio Beacino*, B. 587 (1610), f° 217r; *Zuan Andrea di Cati*, B. 2285 (1608, I), f° 90v - f° 91r; *ibid.*, B. 3386 (1608, I), f° 63r, f° 156r - f° 157r, *ibid.*, B. 3386 (1608, II), f° 282rv, f° 304v; *ibid.*, B. 3387 (1609), f°461v - 462v; *Zuan Francesco Crinelli*, B. 2709 (1611), 8 juillet 1611; *Iulio Figolin*, B. 5915 (1610, I), f° 47v - f° 48r, f° 121r - f° 122v; *Marin Lion*, B. 7950 (1611), f° 146v- f° 147r, f° 211v, f° 326r; *Francesco Mastaleo*, B. 8417 (1610), 4 décembre 1610; *ibid.*, B. 8418 (1611), f° 99v, f° 113r, f° 293rv; *Iacomo Proffetini*, B. 10724 (1610), f° 15v -16r, f° 78r -79v.

Pour les années 1630-32 dans: *Notarile Atti, Ieronimo Brinis*, B. 799 (1632), f° 629r; *Gerolamo Paganucci*, B. 10892 (1629), f° 344v, f° 597v; *Claudio Paulini*, B. 3408 (1632, III), f° 1087r - 1088v; *Stefano Sala*, B. 11988 (1629), f° 146r - 148v; *Agustin Volpe*, B. 13833 (1629), f° 53r; f° 228r; *Costantin Zopini*, B. 14036 (1630), f°102r - 103r.

Pour les années 1650-52 dans: *Notarile Atti, Andrea Bronzini*, B. 670 (1649), f° 20r; *Tadio Fedrici*, B. 6053 (1650), f° 78r - 79r, f° 169v - 170r; *Ieronimo Paganucci*, B. 10912 (1649), f° 58v, f° 273v, f° 355v - 356r, f° 309v; *Claudio Paulini e soci*, B. 3462 (1650, I), f° 144r, f° 254r, f° 469v; *Zuanne Piccini*, B. 10821 (1650), f° 167v, f° 257v - 258v.

Pour les années 1670-72 dans: *Notarile Atti, Andrea e Luca Calzavara*, B. 3011 (1670, I), f° 93v - 95v, f° 166r, f° 239r, f° 335v - 336v, f° 396r - 397v; *Antonio Generini*, B. 6791, f° 165r - 167r; *Lorenzo Marcelini*, B. 8571 (1669), f° 261v - 263v, f° 389r, f° 470v.

Pour les années 1690-1692 dans: *Notarile Atti, Cristoforo Brombilla*, B. 1204, f° 164r - 166v, f° 182v - 184v; *Alvise Centon*, B. 3848 (1689-1690), f° 1r - 2r, f° 2r - 4r, f° 11r - 13 r, f° 145v - 147v; *Marco Generi*, B. 6813 (1690), f° 580v-583v, f° 648r - 650r, *ibid.*, B. 6814 (1691), f° 6v - 9r, f° 146r - 147r, f° 380r; *Domenico Gonella*, B. 7275 (1692), f° 44r - 45v, f° 116r - 117v, f° 122v - 123v; *Zuan Antonio Mora*, B. 8696 (1692), f° 133r.

Pour les années 1710-1712 dans: *Notarile Atti, Donato Bonaldi*, B. 1597 (1709), f° 116r - 117r, f° 120r - 122r, *ibid.*, B. 1598 (1710-1712), f° 5v -10v, f° 18r - 19r, f° 49r - 51 v, f° 59v - 60r, f° 65r - 67r, f° 99r - 100r, f° 101v - 102v; *Gerolamo Marcello*, B. 9090 (1710-1711), f° 127rv, f° 366r - 368v; *Antonio Mora*, B. 8749 (1710), f° 133v - 135v, f° 213v - 215v.

1690-92	1	2	5	3					2		1			14
1710-12		1	5	3					1				1	10

Tableau 7. Taux de rentabilité des ventes en faveur du fisc ⁶⁶

Taux en %	< 3	3-	4-	5-	6-	7-	8-	9-	10-	11-	12-	13-	>=	total
		3,9	4,9	5,9	6,9	7,9	8,9	9,9	10,9	11,9	12,9	13,9	14	
1585-87		3	11	8	15	9	5					1		52
1610-12			3	1	8	16	16	3	3		1			51
1630-32							4	8	27	6	2		2	49
1650-52			2	2	2	3	1	3	10	15	59	5	15	117
1670-72			1	2	2	5	27		3	1			4	45
1690-92					1	1	1	1	31		1			36
1710-12					3	1	3	1	19					27

⁶⁶ Sources utilisées: ASV, *Governatori dell'Intrate, Istrumenti di vendite*, B. 177, R. 19 (1583-1584) et R. 20 (1585-1590); B. 181, R. 26 (1610-1612); B. 186, R. 37 et R. 38 (1630-1632) et *Polizze d'incanto*, B. 219; *Istrumenti di vendite*, B. 191, R. 47 (1650) et R. 48 (1651-1652); *Polizze d'incanto*, B. 260 (1671-1672); *ibid.*, B. 266 (1690-1691); *ibid.*, B. 269 (1705-1710).

Tableau 8. Taux de rentabilité des ventes en faveur de créanciers privés ⁶⁷

Taux en %	< 3	3-	4-	5-	6-	7-	8-	9-	10-	11-	12-	13-	> 14	total
		3,9	4,9	5,9	6,9	7,9	8,9	9,9	10,9	11,9	12,9	13,9		
1585-87		2	3	3	5	2	3	1	2					21
1610-12	1		1	4	8	2		1	1					18
1630-32				2	6	4	1		1		1		1	16
1650-52			1	1	6	4							1	13
1670-72				2	4	5			1					12
1690-92				1	10									11
1710-12					6	1								7

Tableau 9. Taux de rentabilité des ventes des biens légués aux institutions ecclésiastiques (*Dieci Savi alle Decime*) ⁶⁸

Taux en %	< 3	3-	4-	5-	6-	7-	8-	9-	10-	11-	12-	13-	> 14	total
		3,9	4,9	5,9	6,9	7,9	8,9	9,9	10,9	11,9	12,9	13,9		
1600-1607		1	1	1	2									5
1610-1613				3										3
1657-1666			2	1	1	2		3	2	1				12
1670-1676			5	5	4									14
1685-1687			1	5										6

⁶⁷ Sources utilisées: *Sopragastaldo, Polizze d'incanto e vendite*, B. 500 (1589-1599), ventes datées des 9, 11 mars 1589, 2, 7, 8 avril 1589, 14, 23 mai 1589, 2 juillet 1589, 3 septembre 1589, 2 février 1589, 26 novembre 1589, 22 janvier 1589, 11 février 1589, 21 avril 1591, 1^{er} décembre 1591, 2 février 1591, 4 et 28 avril 1592, 5 et 10 mai 1592.

Sopragastaldo, Polizze d'incanto e vendite, B. 506 (mars 1610- février 1611); B. 526 (mars 1650-février 1651); B. 536 (mars 1670- février 1671); B. 546 (mars 1690 - février 1691); B. 555 (mars 1712 - février 1714) et *Istrumenti di possesso*, B. 740.

⁶⁸ Sources: *X Savi sopra le Decime a Rialto, Istrumenti di vendita*, R. 1853 (1600-1670), f° 2r-3r, 12v-13v, 19r-20v, 26v-27v, 36v-37v, 41v-42v, 46v-47v, 52v-53v, 57v-58v, 60r-61v, 62r-63r, 64r-65v, 66v-67v, 69r-70v, 81v-82r, 104v-105r, 112v-105r, 112v-113v, 115v-116v, 119v-120v, 132v-133v, 136r-137v; *ibid.*, R. 1854, f° 11v-13v, 16v-17v, 24v-25r, 33v-34r, 51v-52r, 58rv, 60v, 63r-64r, 67v-68r, 77r-78r, 82v-83r, 85v-86r, 88rv, 96 rv, 171 rv, 178v-179v, 181r-182r, 185 rv, 190v-191r, 193 rv.