

Jean-François Chauvard

Pour une histoire dynamique de la propriété vénitienne L'exemple de la paroisse de San Polo (XVIIe-XVIIIe siècles) ¹

in Extrait des Mélanges de l'Ecole française de Rome (Italie, Méditerranée), 1999, 111, 1, p. 7-72.

La topographie de la propriété vénitienne à l'époque moderne est aujourd'hui un terrain de recherches bien balisé. L'historien qui s'intéresse à la question dispose de travaux importants, novateurs en leur temps, pour ne pas dire définitifs, qui ont exploité une source exceptionnelle, les cadastres et les déclarations fiscales conservés dans le fonds des *X Savi alle Decime in Rialto*². Si le haut intérêt de cette documentation dans la perspective d'une histoire de la propriété immobilière et du territoire urbain avait été remarqué dès le début de ce siècle, il a fallu attendre les années 1950 pour qu'elle fasse l'objet d'une exploitation systématique. Elle fournissait la matière par excellence d'une histoire qui, au terme d'une évolution épistémologique influencée par la pensée sociologique, avait abandonné ses vieilles idoles: la politique, l'individu, la chronologie pour s'intéresser à des faits historiques susceptibles d'être mesurés. Au même titre que les estimations de population, les registres paroissiaux, les mercuriales ou les salaires, les cadastres ont été une source idéale pour l'histoire quantitative car ils offraient des données sérielles, homogènes et comparables. Leur valeur était d'autant plus précieuse qu'ils permettaient de répondre à des questions directement liées à leur domaine originel d'investigation³. C'est à Daniele Beltrami que revint le soin d'ouvrir ce champ encore en friche, en 1954, dans une oeuvre

¹ Je tiens à témoigner toute ma reconnaissance à Philippe Braunstein, Giovanni Levi, Jacques Revel pour les conseils inspirés qu'ils m'ont prodigués, et au Pr. Ennio Concina qui m'a permis d'accéder, en 1995, aux travaux préparatoires de l'enquête sur le bâti vénitien qu'il a dirigée sous l'égide de l'Unesco, afin d'identifier les condizioni des propriétaires de la paroisse de San Polo lors des recensements de 1537 et 1582 pour lesquels les cadastres n'ont pas été conservés.

Les dates indiquées dans l'article sont exprimées selon le calendrier vénitien (a more veneto) dans lequel l'année commence le premier mars.

Les numéros entre parenthèse associés aux maisons correspondent aux parcelles du cadastre napoléonien de 1807.

² Sur le Collège des *X Savi alle Decime*, voir B. CANAL, " Il Collegio, l'Ufficio e l'Archivio dei Dieci savi alle decime in Rialto", *Nuovo archivio veneto*, n. s., XVI, 1908, pp. 115-150. Voir aussi E. CONCINA, "La formazione dei Catastici", in *I Catasti storici di Venezia. 1808-1913*, a cura di Italo Pavanello, Officina Edizioni, Roma, pp. 10-27.

³ F. FURET, "Le quantitatif en histoire", in J. LE GOFF et P. NORA (dir.), *Faire de l'histoire, Nouveaux Problèmes*, Gallimard, Paris, 1974, pp. 77-82.

pionnière sur la population vénitienne⁴. Pour la première fois, est opéré un traitement statistique de toutes les données: les propriétaires sont comptés, triés en fonction de leur qualité; les types d'habitation comptabilisés; les loyers répartis en classes; les professions quantifiées. Partant du principe que la valeur locative de l'habitation est révélatrice des niveaux sociaux, Beltrami dessine les contours d'une échelle de la fortune, et esquisse, en quantifiant les types d'édifices par *sestiere*, une première reconstitution du paysage urbain. Le dossier fait l'objet d'une révision complète à la fin des années 1970 par l'équipe d'Ennio Concina, sous l'égide de l'Unesco, grâce au renfort de l'outil informatique encore balbutiant. Par l'ampleur de la documentation réunie, les choix méthodologiques et la richesse des résultats, cette enquête est un modèle d'histoire urbaine quantitative⁵. En s'enrichissant des informations qualitatives que la source pouvait parfois comporter, elle s'est donné les moyens de reconstituer un système urbain où la structure de la propriété est inséparable de la géographie des fonctions urbaines et des transformations du bâti. A ce titre, elle constitue aussi l'aboutissement d'un type d'histoire qui est né de la rencontre d'une source permettant d'embrasser tout l'espace citadin et du projet globalisant de l'histoire quantitative tendue vers la reconstitution d'un système urbain dans sa totalité. Un travail aussi exhaustif pourrait laisser penser que l'étude de la structure de la propriété est un chapitre clos de l'histoire vénitienne. Je voudrais m'employer à illustrer une voie encore peu explorée.

De nouvelles perspectives s'ouvrent à condition de contourner les limites inhérentes à la documentation cadastrale, qui sont au nombre de deux, et qui ont été maintes fois signalées, ici comme ailleurs: l'imprécision de la localisation exacte faute de plans et la difficile observation de la dynamique des changements⁶. Le premier écueil est le plus dur à surmonter d'un point de vue technique car les *catastici* vénitiens sont strictement descriptifs. Les indications topographiques, au demeurant fluctuantes d'un recensement à l'autre, obligent à se contenter d'une localisation approximative des biens. Si la démarche permet de recomposer des agencements, elle rend particulièrement incertaine l'identification d'un édifice particulier. Au cas par cas, une localisation plus rigoureuse peut être obtenue à partir de la matrice du cadastre napoléonien de 1808, conçu sur une base topographique, en reconstruisant à rebours la chaîne des propriétaires successifs

⁴ D. BELTRAMI, *Storia della popolazione di Venezia dalla fine del secolo XVI alla caduta della Repubblica*, Padova, 1954.

⁵ E. CONCINA, *Structure urbaine et fonctions des bâtiments du XVIème au XIXème siècle. Une recherche à Venise*, Unesco Save Venice Inc., Venezia, 1982 ; ID., *Venezia nell'età moderna. Struttura e funzioni*, Marsilio Editore, Venezia, 1989.

⁶ Sur l'exploitation des cadastres, voir: *Les cadastres anciens des villes et leur traitement par l'informatique*, Collection de l'École française de Rome, n° 120, Rome, 1989.

jusqu'à celui mentionné dans les *catastici*⁷. Malgré tout, la localisation exacte de toutes les unités d'habitation reste vaine car persistent toujours des incertitudes dues à l'agencement intérieur des maisons. L'ambition consiste plutôt à tendre vers la localisation la plus rigoureuse possible pour avoir une idée des confins et des caractéristiques morphologiques de l'édifice quand il est encore visible.

Le second écueil inhérent aux cadastres n'est pas sans implication historiographique. C'est un instantané de la réalité qu'ils renvoient, une image statique, une coupe dont les informations sont périmées à peine sont-elles collectées. Il est vrai que l'opération cadastrale conduite à des dates espacées dans le temps permet de mesurer les changements intervenus dans la structure urbaine et de dessiner des tendances. Elle est incapable toutefois de rendre compte des modalités et du rythme des transformations. Au sujet du cadastre florentin, Christiane Klapisch fait, en substance, le même constat en déplorant qu'il empêche l'observation de la dynamique et de l'intensité des échanges migratoires⁸. Pour ce qui concerne la propriété urbaine, les cadastres vénitiens donnent une image d'une précision inestimable, mais statique dans sa structure; ils permettent d'en esquisser l'évolution, sans en retenir les pulsations⁹. Or, c'est précisément la dimension évolutive de la topographie de la propriété que ce travail voudrait restituer, en prolongeant l'acquis incomparable de cadastres synchroniques par une analyse plus fine de la dynamique des complexes patrimoniaux, seule approche susceptible de montrer que l'enchevêtrement dans l'espace et l'enracinement dans le temps des propriétés sont l'objet de continuel agencement. Le projet est réalisable à condition d'articuler les *catastici* avec les autres instruments de contrôle que les *X Savi alle decime* avaient élaborés pour suivre au mieux les changements de propriété. Ce choix conduit à accorder un rôle fondamental à la chaîne interrompue des *Giornali di traslati* où sont consignés tous les transferts de propriété¹⁰. L'enquête circonscrite à un espace limité, la paroisse de San Polo,

⁷ Sur le cadastre napoléonien, citons: E. TONETTI, "Il fondo archivistico del catasto austriaco nell'Archivio di Stato di Venezia", *Cheiron*, VII, 12-13, 1989-1990, pp. 173-182; *Catasto napoleonico. Mappa della città di Venezia*, Marsilio editore, Venezia, 1988.

⁸ C. KLAPISCH-ZUBER, "Le *Catasto* florentin et le modèle européen du mariage et de la famille", in *Les cadastres anciens des villes et leur traitement par l'informatique*, Collection de l'École française de Rome, n° 120, Rome, 1989, p. 25.

⁹ Par sa méthode, la démarche s'inspire des problématiques développées par les historiens qui cherchent à étudier la mobilité des populations urbaines. Sur ce point, on peut se reporter à un numéro de *Histoire, Economie et Société*, XIII, 1994, intitulé *Lectures de la ville (XVe siècle-XXe siècle)* sous la direction de J. BOTTIN et A. CABANTOUS; J.-C. PINOL, "Mesurer les mobilités urbaines. Strasbourg 1870-1940: trajectoires individuelles et espace urbain", *Enquête*, 4, 1996, pp. 93-106.

¹⁰ L'examen du fonctionnement interne du Collège des *X Savi* met en évidence des séries fondamentales (*Quaderni trasporti* et *Giornali di traslati*) qui permettaient à la magistrature fiscale de connaître les transferts de propriété afin de calculer chaque année l'assiette de la *decima*. Le parti pris consiste à respecter la

s'étend de la fin du XVI^e siècle jusqu'au milieu du XVIII^e siècle, en se concentrant particulièrement sur les mouvements de propriété enregistrés entre les cadastres de 1661 et de 1740.

Il y a dans le choix d'une seule paroisse des raisons pratiques qui tiennent à l'ampleur de la documentation qu'il faut embrasser et qui serait hors de portée d'un seul chercheur s'il fallait l'étendre à un plus grand espace. La réduction du champ d'investigation est le prix à payer pour suivre le cheminement dans le temps des propriétés. Il faut voir aussi dans ce parti pris des motivations d'ordre méthodologique car il oblige à raisonner à une micro-échelle géographique¹¹. Non que celle-ci soit la plus pertinente en soi, mais elle permet de faire apparaître des formes de distribution dans l'espace qui resteraient dans l'ombre si l'on ne raisonnait qu'à une plus grande échelle. D'ordinaire, la tentation est grande pourtant de privilégier cette dernière: le souci de rendre compte de la totalité de l'espace urbain, l'ambition de confronter la structure de la géographie des prix à celle du système urbain, la nature des sources font de la paroisse un espace de référence obligé, permettant de quadriller toute la ville. Le désir de restituer au mieux le territoire y trouve son compte car le découpage paroissial propose un maillage assez serré pour mettre en évidence des différences entre le centre et la périphérie. C'est donc naturellement que l'on adopte ce mode de représentation quand on veut rendre compte de la géographie différentielle des loyers ou des ventes, à l'échelle de toute la ville. Il ne saurait cependant tout montrer. D'abord parce qu'il traite l'espace paroissial de manière uniforme, en gommant les aspérités et en nivelant les contrastes qui opposent une zone à une autre. Ensuite parce qu'il est inadapté à un projet attentif à l'agencement dans le temps et dans l'espace de la propriété, qui demande de raisonner à l'échelle de l'habitation pour individualiser les formes d'enracinement, de glissement ou de mobilité de la propriété. Le changement d'échelle que je me propose d'opérer consiste donc à abandonner la paroisse comme espace de référence pour adopter une autre unité de mesure, la maison, localisée le plus précisément possible et suivie au fil des changements de propriétaire. L'on aura compris que cette méthode ne renonce pas, dans ses principes, à l'ambition d'analyser tout l'espace urbain.

1.San Polo: état des lieux

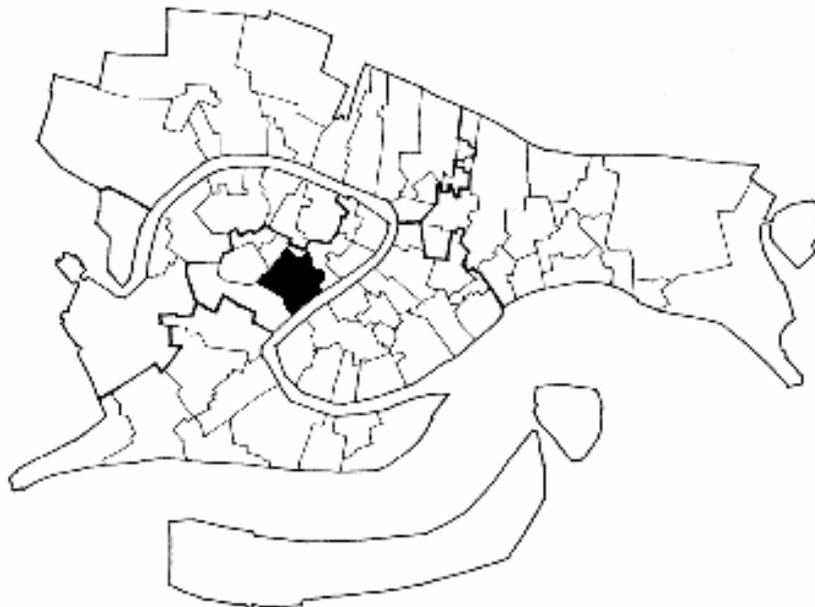
hiérarchie d'importance des outils à disposition des Sages dont la vocation est de maîtriser le changement. La pertinence de cette démarche a été formulée, au début du siècle, par B. CANAL, *op. cit.*, p. 117-137.

¹¹ B. LEPETIT, "De l'échelle en histoire", in J. REVEL (dir.), *Jeux d'échelles. La micro-analyse à l'expérience*, Gallimard/Le Seuil, Paris, 1996, pp. 71-94.

Pourquoi avoir porté son choix sur la paroisse de San Polo ? Parmi les 71 paroisses vénitiennes, San Polo ne jouit d'aucun statut particulier, d'aucune prééminence, pas plus qu'elle n'est représentative de l'espace urbain dans son ensemble. Tout juste est-elle comparable par sa composition sociale et ses activités aux paroisses situées sur l'autre rive du Grand Canal dans le *sestiere* de San Marco. Ce serait une erreur de l'ériger en paroisse-type car elle joue dans l'enquête un rôle d'une autre espèce¹². Elle ne saurait être considérée comme un échantillon qui présenterait des structures urbaines similaires à d'autres zones de la ville et qui pourraient, à ce titre, servir d'exemple. C'est, en vérité, un laboratoire où l'on observe, d'abord, au microscope, la généalogie de chaque habitation, sans en négliger aucune, pour comprendre comment l'agencement des propriétés évolue dans le temps. Il importe moins alors d'ausculter une structure de la propriété particulière que d'observer la traduction dans l'espace des pratiques sociales qui commandent son évolution. Il devient possible, à partir du seul cas de San Polo, de saisir quelles formes empruntent les échanges quand on les observe à partir de l'espace, de dessiner une hiérarchie différentielle des lieux et de définir des modèles de comportements personnels et familiaux. En ce sens seulement, ce qui se passe à San Polo permet de comprendre selon quelles modalités la structure de la propriété se transforme.

¹² Il serait cependant outrancier de minorer l'incidence des structures de la propriété sur les pratiques qui commandent la circulation des biens. Le même type d'enquête étendue à des espaces périphériques où l'habitat populaire est plus nombreux et l'activité manufacturière plus dense ou à des paroisses plus hétérogènes, comme celle de Santa Maria Formosa, viendrait infléchir ou nuancer les résultats acquis à San Polo. Peut-être seraient-ils même fort différents dans le cas de la paroisse de San Pietro di Castello privée de résidents nobles à partir de la seconde moitié du XVI^e siècle. Les structures de la propriété et la composition socio-économique de San Polo ne sauraient être ignorées.

Carte 1. Localisation de la paroisse de San Polo dans l'espace urbain vénitien



Pourquoi avoir porté son choix sur la paroisse de San Polo ? Parmi les 70 paroisses vénitienes, San Polo ne jouit d'aucun statut particulier, d'aucune prééminence, pas plus qu'elle n'est représentative de l'espace urbain dans son ensemble. Tout juste est-elle comparable par sa composition sociale et ses activités aux paroisses situées sur l'autre rive du Grand Canal dans le *sestiere* de San Marco. Ce serait une erreur de l'ériger en paroisse-type car elle joue dans l'enquête un rôle d'une autre espèce¹³. Elle ne saurait être considérée comme un échantillon qui présenterait des structures urbaines similaires à d'autres zones de la ville et qui pourraient, à ce titre, servir d'exemple. C'est, en vérité, un laboratoire où l'on observe, d'abord, au microscope, la généalogie de chaque habitation, sans en négliger aucune, pour comprendre comment l'agencement des propriétés évolue dans le temps. Il importe moins alors d'ausculter une structure de la propriété particulière

¹³ Il serait cependant outrancier de minorer l'incidence des structures de la propriété sur les pratiques qui commandent la circulation des biens. Le même type d'enquête étendu à des espaces périphériques où l'habitat populaire est plus nombreux et l'activité manufacturière plus dense ou à des paroisses plus hétérogènes, comme celle de Santa Maria Formosa, viendrait infléchir ou nuancer les résultats acquis à San Polo. Peut-être seraient-ils même fort différents dans le cas de la paroisse de San Pietro di Castello privée de résidents nobles à partir de la seconde moitié du XVI^e siècle. Les structures de la propriété et la composition socio-économique de San Polo ne sauraient être ignorées.

que d'observer la traduction dans l'espace des pratiques sociales qui commandent son évolution. Il devient possible, à partir du seul cas de San Polo, de saisir quelles formes empruntent les échanges quand on les observe à partir de l'espace, de dessiner une hiérarchie différentielle des lieux et de définir des modèles de comportements personnels et familiaux. En ce sens seulement, ce qui se passe à San Polo permet de comprendre selon quelles modalités la structure de la propriété se transforme.

La position centrale que la paroisse occupe sur la rive occidentale du Grand Canal, lui vaut d'être en contact avec plusieurs espaces: les quartiers plus populaires et industriels de Santa Croce au nord, l'aire marchande de Rialto à l'est et la zone des Frari à l'ouest (Voir cartes 4, 5 et 6)¹⁴. La paroisse se décompose elle-même en trois ensembles clairement identifiables. Le plus grand îlot s'organise autour du campo di San Polo, le plus vaste de Venise, et est délimité au nord par le canal de Sant'Agostino, à l'est par celui de la Madonetta et à l'ouest par le rio di San Polo. Cet ensemble est privé de la zone comprise au nord-est, entre le riello di Sant'Antonio et le rio della Madonetta, qui relève de la juridiction de la paroisse de Sant'Agostino. Le deuxième ensemble, mal délimité dans le bâti, est constitué d'une enclave dans la paroisse de Sant'Aponal dans le prolongement du ponte della Madonetta¹⁵. La dernière entité, tout à l'ouest, entre le rio di San Polo et le rio dei Frari, est une zone de transition, sans espace de dégagement, profondément inervée par le réseau aquatique.

À l'époque moderne, San Polo fait partie de ces paroisses centrales qui, en apparence, changent peu. Dépourvue de grands édifices publics, concentrés pour l'essentiel à San Marco et à Rialto, elle n'est pas touchée par l'entreprise de *renovatio urbis* qui marque l'adoption de l'urbanisme Renaissance à Venise dans la première moitié du XVI^e siècle¹⁶.

¹⁴ Elle appartient à un système de paroisses (Sant'Agostin, San Giacomo dall'Orto, San Zuan Degolà) qui se sont développées le long du canal qui coupe la boucle nord du Grand Canal. Sur la fondation de la paroisse en 837 par le doge Pietro Tradonico et les hauts faits qui s'y sont déroulés, on peut se reporter utilement à F. SANSOVINO, *Venetia città nobilissima et singolare*, livre 4, Venise, 1581, p. 63 et G. TASSINI, *Curiosità veneziane ovvero origini delle denominazioni stradali di Venezia*, (8^{ème} édition), Venise, 1970, p. 555-558.

¹⁵ L'arc gothique qui enjambe la *calle* en marque l'extrémité. Au nord, cette excroissance est délimitée par le rio di Sant'Aponal. Au sud, elle comprend seulement les habitations qui bordent la calle della Madonetta.

¹⁶ Comme les paroisses situées au plus près du cœur de la cité, San Polo porte la trace d'une urbanisation précoce visible dans le tracé du parcellaire et la densité des habitations, détaillée par P. MARETTO, *L'edilizia gotica veneziana*, Rome, 1960, tableau XIII. Au nord de l'église, le parcellaire garde la trace de l'implantation primitive, contemporaine de la fondation de la paroisse au IX^e siècle. Le long de bandes de terrains d'une quinzaine de mètres de large qui reliaient le Canal au *campo* se sont développées les premières formes d'installations visibles, sur le cadastre napoléonien de 1808, dans la disposition des ruelles et de *sottoporteghi*. À l'emplacement se sont élevés des édifices gothiques et Renaissance qui nous sont connus grâce à une vue du *campo* de Canaletto avant leur destruction partielle au XIX^e siècle. Dans une période à peine postérieure à la fondation de la paroisse, la zone comprise entre l'église et le rio Priuli a fait l'objet

Privée d'espaces libres à cause de la précocité de l'urbanisation, elle ne connaît pas le destin des paroisses périphériques qui sont le cadre de bonifications et de l'expansion de la surface bâtie¹⁷. À la fin du Moyen Âge, la paroisse est déjà un espace plein. Le nombre des habitations et des boutiques atteint à la fin du XVI^e siècle un chiffre qui ne sera que très lentement dépassé par la suite. À partir des déclarations fiscales (*condizioni di decima*), on dénombre, en 1537, environ 250 unités d'habitation et 362 en 1582. Les cadastres enregistrent, ensuite, une hausse modérée: 388 unités locatives en 1661, 416 en 1712 et 380 en 1740¹⁸. La stabilité du bâti s'explique également par l'absence de pression démographique au cours des XVII^e et XVIII^e siècles. A cause de la saignée provoquée par la peste de 1630, qui réduit le nombre des habitants de la paroisse à 1 400 environ, il faut attendre le milieu du XVIII^e pour que San Polo retrouve une population de 2 200

d'une urbanisation suivant le mouvement d'expansion urbain qui a rapproché l'espace bâti des rives du Grand Canal. Le terrain compris entre le rio Priuli et le Grand Canal est contemporain de la phase d'urbanisation du Grand Canal par des familles patriciennes (XII^e-XIII^e siècles). Le parcellaire dessine de profondes bandes de terrain, rejoignant le rio Priuli qui conditionnent la reconstruction des édifices aux XV^e et XVI^e siècles (Palais Bernardo, Giustinian). L'espace situé entre le nord du *campo* et le rio Sant'Agostin est bâti entre le XIV^e et le XV^e siècles autour de grands palais "*a blocco*" dont les façades latérales sont isolées du reste du bâti: les palais Sanudo, Penazza et Bernardo portent la trace de cette disposition. La dernière phase de construction affecte la longue bande de terre entre le rio della Madonetta et le rio Sant'Antonio-del Librer qui borde le côté est du *campo*. Il s'agit d'un ensemble de grande ampleur, réalisé au XV^e siècle qui relève d'une conception homogène de l'aménagement de l'espace. L'agencement des cours intérieures des palais adossés les unes aux autres forme un système continu du palais Donà jusqu'à la maison située le long de la calle della Madonetta.

¹⁷ Au XVI^e siècle, la stabilité du nombre des édifices masque une active période de renouvellement du bâti selon les canons architecturaux de la Renaissance, comme le montrent les palais Capello, Marcello, Querini sur le Grand Canal, la Ca' Corner, rebâtie sur un projet de Sammicheli à partir de 1559 ou la Ca' Barbarigo, érigée sur un dessin de Bernardino Contin après 1569. Toutefois, les reconstructions ne sont pas assez nombreuses pour effacer du décor urbain les édifices gothiques élevés aux XIV^e et XV^e siècles: la Ca' Marcello au nord de l'église, la Ca' Sanudo le long du rio di Sant'Agostino, la Ca' Bernardo sur le Grand Canal et l'ensemble des palais qui se déploient le long de la bande de terre comprise entre la place et le rio della Madonetta, donnent la mesure de la conservation des édifices gothiques à San Polo. Aux XVII^e et XVIII^e siècles, la transformation de l'ancien est le principal facteur d'accroissement du nombre de logements: restaurations, élévations et restructurations internes accroissent le nombre d'unités d'habitation sans modifier en profondeur la morphologie du bâti. Sur ce point on peut se référer aux études sur les sentences des Juges du *Piovego* qui mettent en évidence une chute du nombre des permis de construire au profit des autorisations de réaménagement ou de restauration des édifices existants: D. BELTRAMI, *Storia della popolazione di Venezia della fine del secolo XVI alla caduta della Repubblica*, Padoue, 1954, p. 35; F. THIRIET, *Espace urbain et groupes sociaux à Venise au XVII^e siècle*, dans P. FRANCASTEL (dir.), *L'urbanisme de Paris et l'Europe, 1600-1680*, Paris, 1969, p. 199-209; F. CAVAZZANA ROMANELLI, "Restauri a Venezia nel Settecento: le "licenze" dei Giudici del Piovego", *Restauro e Città*, II, 1985, p. 15-27.

¹⁸ ASV, SD, Catastico 1661, San Polo, B. 423; *ibid.*, Catastico 1711, San Polo, B. 430, San Polo; *ibid.*, Catastico 1740, San Polo, B. 437.

habitants, équivalente à celle de la fin du XVI^e siècle¹⁹. Assurée d'une position centrale qui a favorisé la concentration de grands palais patriciens, la paroisse conserve enfin une fonction résidentielle qui marque profondément les activités économiques, tournées vers la satisfaction des besoins des habitants²⁰.

La stabilité des structures de la paroisse se lit encore dans la typologie de l'habitat. L'enchevêtrement de maisons de taille et de statut fort différents, attesté par un large éventail de loyers, rend San Polo particulièrement hétérogène du point de vue de la composition sociale (tableau 43). Elle occupe dans l'échelle des prix une position intermédiaire entre les espaces les plus périphériques de la ville, San Pietro di Castello, San Nicolò, l'île de la Giudecca, les confins de Santa Croce, où l'habitat populaire est dominant, et la zone commerçante, comprise entre Rialto et San Marco, où le montant des loyers est particulièrement élevé²¹. Le poids de la présence patricienne, que suggère la statistique, n'est toutefois pas incompatible, sur le terrain, avec une juxtaposition d'habitations et de personnes qui se distribuent tout le long de l'échelle sociale, suivant un modèle d'organisation de l'espace propre aux villes d'Ancien Régime étranger à une stricte

¹⁹ Selon les données réunies par D. BELTRAMI, *op. cit.*, p. 36-37, la population de San Polo s'élève en 1509 à 1 782 habitants; en 1581 à 2 240; en 1607 à 2 757; en 1633 à 1 470; en 1642 à 1685; en 1696 à 1951; en 1760 à 2 333; en 1766-1770 à 1 970; en 1780-1784 à 2 010 et en 1790 à 1 930. Pour une mise au point sur les sources relatives à la population vénitienne, voir A. ZANNINI, "Un censimento inedito del primo Seicento e la crisi demografica ed economica di Venezia", *Studi veneziani*, 26, 1996, p. 87-116.

²⁰ À côté des deux fours, de la pistoria et du bastion da vin, éléments indispensables à la vie paroissiale, l'essentiel du tissu économique est formé de commerces d'alimentation (spicier, luganegher, frutarol, lasagner, pistor), d'artisans du vêtement (sartor, zavater, zoccoler, strazariol, marcer) et du bâtiment (fenester, marangon, tagliapiera), les commerces plus spécialisés (librer, varoter) étant fort peu nombreux.

Suivant une tendance propre au centre de la ville, l'activité productive se fait rare au XVII^e siècle: elle se limite à une teinturerie, située dans la calle dei Saoneri, alors qu'à la fin du XVI^e siècle les boutiques d'artisan liées au secteur textile sont encore nombreuses: on compte trois vendeurs de coton (bombaser: ASV, SD, Estimo 1582, Condizioni di decima, B. 165, c. 72; *ibid.*, B. 166, c. 440), un marchand de lin (linariol: *ibid.*, B. 172, c. 422), un écreteur (cimador: *ibid.*, B. 170, c. 448), trois boutiques de teinte et la grande teinturerie qui fonctionne encore un siècle plus tard (*ibid.*, B. 171, c. 109; *ibid.*, B. 169, c. 30; *ibid.*, B. 169, c. 145; *ibid.*, B. 166, c. 443). Un recensement des métiers de la paroisse a été réalisé pour le XVI^e siècle par: S. FAVALIER, "Le attività lavorative in una parrocchia del centro di Venezia (San Polo. Secolo XVI)", *Studi veneziani*, 9, 1985, p. 187-198.

Entre le XVII^e et le XVIII^e siècle, la permanence des activités frappe par son importance: la même activité se perpétue au même endroit dans les deux tiers des cas. Le nombre des boutiques, après avoir connu une hausse au XVI^e siècle reste inchangé, oscillant entre 64 et 68 unités entre 1582 et 1740. Jamais il n'excède 20% de l'ensemble des unités locatives. San Polo est à la fois trop près de Rialto pour développer des commerces spécialisés et trop loin pour être touchée par la dilatation de la zone commerçante au XVIII^e siècle. L'installation des boutiques le long des axes du réseau viaire les plus empruntés (la calle della Madonetta, le côté sud du campo di San Polo, la salizzata qui longe l'église; au-delà du pont, la calle dei Saoneri en direction de San Tomà et la fondamenta dei Frari) dessine une géographie d'une parfaite stabilité au cours de l'époque moderne.

²¹ Sur la place de San Polo dans l'échelle des prix, voir E. CONCINA, *op. cit.*, tableaux VI et VII.

ségrégation horizontale²². San Polo offre pareil mélange. La paroisse demeure un haut lieu de résidence, d'abord par le nombre de patriciens qui y habitent et l'importance des palais occupés par leur propriétaire. Le poids du patriciat se mesure à quelques chiffres: alors qu'il ne représente, entre le milieu du XVII^e siècle et le milieu du XVIII^e siècle, que 3,5% de la population vénitienne²³, 10% des logements (34), à San Polo, sont occupés par des nobles en 1661 et 6,6% (22) en 1740. Parmi eux, on compte une forte proportion de propriétaires résidants: en 1661, ils sont au nombre de 18 sur un total de 24 *case per uso proprio* et, en 1740, de 21 sur un ensemble de 29 maisons habitées par leur propriétaire. Le caractère résidentiel transparait également dans la proportion élevée d'habitations de qualité, louées à l'année pour plus de 100 ducats. À l'arrière des palais qui dominent le paysage urbain prend place tout une gamme d'habitations intermédiaires jusqu'aux logements populaires, qui sont loin d'être marginaux puisqu'un tiers des habitations peuvent être classés dans cette catégorie. Malgré une forte empreinte patricienne, San Polo présente une structure du bâti diversifiée, derrière laquelle apparaissent des zones de micro-regroupements, soit aristocratiques le long du Grand Canal ou sur le pourtour de la place, soit populaires dans les parties les plus reculées du réseau viaire, dans les *callette* secondaires et autour des cours.

Stabilité enfin, même s'il faut la nuancer, de la structure de la propriété. Le caractère aristocratique de San Polo se traduit non seulement dans le bâti, mais aussi dans la distribution de la propriété. Son emprise sur le décor urbain ne constitue que la partie la plus visible d'un contrôle qui s'étend à la majeure partie du sol: à la fin du XVI^e siècle, le patriciat possède les trois quarts des unités locatives (tableau 44). Un siècle plus tard, la part fléchit à 62%, mais se redresse dans la première moitié du XVIII^e siècle (76% en 1712 et 81% en 1740). Si la domination patricienne sur la propriété urbaine est une caractéristique propre à tout l'espace vénitien, elle se situe à San Polo à un niveau particulièrement élevé, sans manifester de fléchissement au cours des XVII^e et XVIII^e siècles à la différence de la tendance générale. La propriété des *cittadini* et des *popolani*, que les cadastres traitent indistinctement, oscille autour de 20% alors que les *Scuole grandi* et les institutions ecclésiastiques sont fort peu présentes. La permanence de cette situation s'accommode cependant d'une hausse du nombre des propriétaires à un rythme plus rapide que celui de la croissance du bâti. Sans changement entre 1582 et 1661 (respectivement 159 et 149), celui-ci s'élève à 184 personnes en 1712 et à 197 en 1740. Parmi eux, ce sont les *popolani* qui progressent le plus, doublant leurs représentants entre

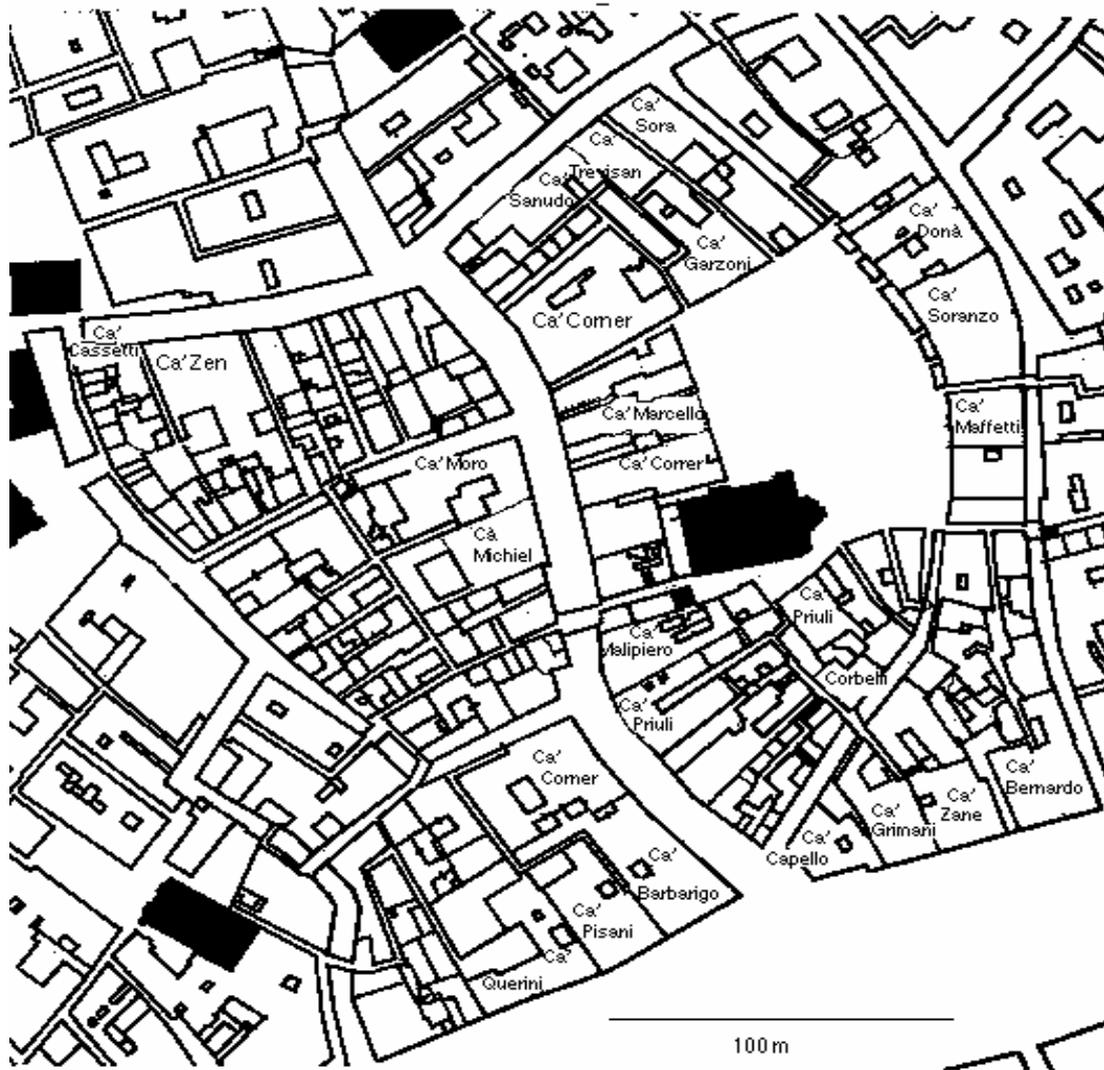
²² B. LEPETIT, "L'appropriation de l'espace urbain. La formation de la valeur dans la ville moderne, XVI^e-XIX^e siècles", *Histoire, économie et société*, 3, 1994, p. 551-559.

²³ D. BELTRAMI, *op. cit.*, p. 71.

1582 et 1740. La paroisse de San Polo se trouve dans la situation originale où le patriciat a maintenu collectivement le nombre de ses propriétés à un très haut niveau alors que de nouveaux propriétaires ont fait irruption. Ce phénomène est le symptôme d'un morcellement des patrimoines dont les modalités restent à expliquer. Enfin, la répartition de la propriété dans l'espace se traduit par un émiettement considérable hérité du Moyen Âge qui empêche une famille d'étendre son contrôle sur de vastes zones continues du territoire urbain. L'enchevêtrement ne cesse même de s'accroître entre le XVIIe et le XVIIIe siècle: les propriétés constituées d'une seule unité d'habitation représentent un quart du stock en 1661 et un tiers en 1711 et 1740. Une bonne moitié est agrégée en petits groupes de une à deux unités locatives alors que les grands regroupements, au demeurant peu nombreux, excèdent rarement dix habitations (tableau 45).

Des structures aussi stables sur le long terme ne rentrent pas en contradiction avec une démarche qui cherche à comprendre comment la propriété évolue dans le temps et dans l'espace. Même dans un endroit où il ne se passe rien ou si peu, la propriété ne circule pas partout à la même vitesse et n'emprunte pas un seul et même circuit d'échanges. L'enracinement familial, soumis à des rythmes variables selon les lieux, dessine une géographie différentielle qu'il convient tout à la fois de décrire et d'expliquer. Celle-ci invite à suivre la propre hiérarchie qu'elle esquisse, en partant des lieux où les familles jouissent d'une présence séculaire pour glisser vers ceux où la mobilité est la plus forte (tableau 46).

Carte 2. San Polo. Localisation des principaux palais en 1661



2. L'espace immobile: la vigueur de l'enracinement familial

Si aucune famille n'est en mesure, à San Polo comme dans le reste de Venise, d'étendre son emprise sur une vaste zone de l'espace urbain du fait de l'enchevêtrement des propriétés, nombreuses sont celles qui parviennent à perpétuer leur présence dans les mêmes lieux d'un siècle à l'autre. La structure de la propriété, observée de cadastre en

cadastre, renvoie l'image d'un espace quasi-immobile tant la majorité des maisons reste cantonnée dans le circuit de la transmission intra-familiale. La localisation de ces sanctuaires immobiliers n'est pas figée une fois pour toutes, mais elle est suffisamment rigide pour dessiner durablement de vastes zones étrangères au marché (carte 3).

De la première moitié du XVI^e siècle jusqu'au milieu du XVIII^e siècle, c'est près de la moitié de l'espace bâti qui demeure, à la suite des successions masculines, dans le giron d'une vingtaine de familles²⁴. L'enracinement de certaines d'entre elles est plus ancien encore puisqu'il remonte à l'urbanisation de la paroisse à laquelle les familles Donà, Soranzo, Bernardo, Marcello ou Moro ont pris une part active à la fin du Moyen Âge²⁵ et se prolonge au moins jusqu'au début du XIX^e siècle comme le laisse entrevoir le cadastre napoléonien de 1808²⁶. À cette date, un tiers environ des habitations appartient encore aux descendants en ligne masculine des propriétaires de 1661. Compte tenu de la proportion

²⁴ 24 familles (Barbarigo, Bembo, Bernardo, Capello, Civran, Contarini, Corbelli, Corner, Correr, Donà, Foscarini, Foscolo, Giustinian, Grimani, Moro, Morosini, Pasqualigo, Pesaro, Querini, Sanudo, Soranzo, Zane) possèdent, en 1537, 131 biens sur 313 (42%); en 1582, 187 sur 330 (56%) , en 1661, 176 sur 389 (45%); en 1740, 176 sur 400 (44%).

²⁵ Sur l'implantation des familles patriciennes et sur le marché immobilier à la fin du Moyen Âge dans le *sestiere* de San Polo qui intègre la paroisse homonyme, on peut se reporter utilement à: J. R. WHEELER, *The Sestiere of San Polo. A Cross-section of Venetian Society in the Second Half of the Fifteenth Century*. Ph. D thesis, University of Warwick, Department of History, 1995, chapitres 3 et 5; E. CROUZET-PAVAN, *op. cit.*, p. 211, 515, 624.

²⁶ À partir du cadastre napoléonien (ASV, *Catasto napoleonico, Venezia, Sommarion*, R. 5, n°9660-9666, 9671, 9686, 9688, 10392-10551, 10578-10625) on saisit combien la structure de la propriété n'a pas encore connu, au début du XIX^e siècle, de bouleversements de grande ampleur. Il est difficile de comparer terme à terme le *catastico* de 1740 et le cadastre de 1807 car le premier enregistre les unités d'habitation alors que le second indique les propriétaires de chaque parcelle. Une comparaison sommaire, en deçà du chiffre exact, fait état de 139 parcelles ou portions de parcelles, sur un total de 339, dans le même lignage depuis 1740, soit au moins 40%. Si certains rameaux familiaux ont disparu de San Polo depuis 1740, comme les Giustinian(10420), les Contarini (10460), les Marcello (10466-1472) et les Corner (10542), l'essentiel de la propriété noble a résisté, voire s'est maintenue intégralement dans le cas des familles Corner Mocenigo (10474, 10481), Soranzo (10400), Maffetti (10402), Grimani (10420-10421), Priuli (10432 et 10456), Barbarigo (10543), Pisani (10544), Civran (10531), Moro Gradenigo (10521), Zen (10608, 10619, 1617) et Cassetti (10621-24). D'autres familles ont cependant dû céder du terrain en aliénant une partie du patrimoine, comme les Bernardo (10409, 10) ou les Contarini (10598, 10600).

Au sujet des difficultés rencontrées par certaines familles patriciennes, entre la fin du XVIII^e siècle et le milieu du XIX^e siècle, pour maintenir leur patrimoine, voir les travaux de R. DEROSAS, "Aspetti del mercato fondiario nel Veneto del primo Ottocento", *Quaderni Storici*, 65, 1987, p. 549-578; ID. "Dal patriziato alla nobiltà. Aspetti della crisi dell'aristocrazia veneziana nella prima metà dell'Ottocento", dans *Les noblesses européennes au XIX^e siècle*, Rome, 1988 (*Collection de l'École française de Rome*, 107), p. 333-363; ID., "Aspetti economici della crisi del patriziato veneziano tra fine Settecento e primo Ottocento", dans G. L. FONTANA et A. LAZZARINI, *Veneto e Lombardia tra rivoluzione giacobina ed età napoleonica. Economia, territorio, istituzioni*, Milan-Rome-Bari, 1992, p. 80-132.

du parc immobilier appelé à rester de siècle en siècle dans le patrimoine familial, on imagine aisément l'ampleur du phénomène quand on raisonne sur des intervalles plus courts. D'un cadastre à l'autre, suivant une périodicité de 80 ans environ, on constate que les deux tiers des maisons sont conservés, d'une succession à l'autre, dans le même lignage. Ainsi sur les 330 biens déclarés dans les déclarations fiscales de 1582, 220 environ appartiennent aux ascendants des propriétaires recensés dans le cadastre de 1661. Et de 1661 à 1740, c'est plus de la moitié du stock immobilier (223 sur 385) qui est transmise à la descendance.

La transmission du patrimoine à la suite des générations masculines, mise en pratique dès le Moyen Âge, ne saurait surprendre dans une ville où la classe dirigeante, maîtresse du sol, l'élève au rang d'idéal. Le testament de Francesco Bernardo q. Nicolò, en date du 26 avril 1433, auquel les juges du Procurator se réfèrent à chaque succession, le proclame, comme maints autres testaments, sur un mode incantatoire: fustigeant la vente et toute forme d'aliénation pour mieux exalter la transmission patrilinéaire in perpetuo, il cherche à assurer à la famille une pérennité matérielle qui transcende la succession des générations et l'oeuvre destructrice du temps²⁷. Le patriciat, pénétré de cet idéal, a oeuvré pour l'ériger en système, en recourant à une législation successorale patrilinéaire et à des procédures de préemptions familiales pour limiter les ventes, en s'appuyant sur un appareil juridique qui reçut au XVIe siècle le renfort de nouvelles dispositions plus contraignantes, notamment les clauses fidéicommissaires, qui eurent pour effet d'accroître le gel des patrimoines; en développant, enfin, des stratégies visant à transmettre de génération en génération un noyau patrimonial inaliénable, condition de l'influence politique et de la survie économique des familles²⁸.

²⁷ ASV, *Giudici del Procurator, Sentenze a legge*, R. 163, 9 mars 1697, f° 95r: (citation du testament de Francesco Bernardo q. Nicolò enregistré le 26 avril 1433 dans les actes d'A. Christiani) "...Io comprai delli miei danari la mia casa granda di San Polo nella qual io habito come appar per la notitia che io ho et voglio che la detta mia casa granda el mio terren, del tagiapiera et tutte altre case, che al presente io ho nella contrà di San Polo rimanga et debba esser conditionata sì, e in tal modo come a lui mi lasciò conditiona da il bon messer Marco Bernardo nostro besavo, come appar per lo testamento al qual di sopra ho fatto mention che io co mi e dove le è che el fe, el qual vol e così volio mi, che tutte le ditte case e terre mai non se posa vender, ne inpegnar ne per alcun altro modo del mondo alienar ne tuar i fitti per alcun debito, né inpagar quelli per alcun modo così in perpetuo delli andar de heredi, in heredi maschi mei desendenti per linea masculina, con le sopraditte condition che se contien nel sopradetto testamento di messer Marchio Bernardo ben voglio anquò che ciaschedun di miei fioli e tutti i fili di quelli et tutti li altri maschi, che descaderà di loro per liena masculina, (...)"

²⁸ Les stratégies de conservation de la fortune sont analysées dans des monographies familiales dont je ne cite que les plus importantes: J. C. DAVIS, *The Decline of the Venetian Nobility as a Ruling Class*, Baltimore, 1962; ID., *Una famiglia veneziana e la conservazione della ricchezza. I Donà dal '500 al '900*, Rome, 1980; 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; R. DEROSAS, "I Querini Stampalia. Vicende

L'importance de l'enracinement lignagier à San Polo requiert, toutefois, un surcroît d'explications. Il convient de ne pas oublier que la grande résidence patricienne marque en profondeur l'espace paroissial. Non seulement le patriciat est en possession des quatre cinquièmes des habitations, mais on compte dans ses rangs quelques-uns des grands lignages qui, par leur fortune, leur ancienneté et leur influence ont les moyens de conserver leur assise patrimoniale. Le palais Corner, qui domine de tout son haut la place, n'est que la partie la plus visible d'un patrimoine immobilier et foncier qui procure plus de 15 000 ducats de revenus annuels à Federico Corner en 1661²⁹. Si les Barbarigo ne possèdent à San Polo que le palais reconstruit au milieu du XVI^e siècle, ils disposent d'un patrimoine immobilier, dont les loyers annuels s'élèvent à 2 000 ducats, et mènent une active politique d'acquisition dans l'arrière pays³⁰. Le rameau des Contarini implanté à San Stin mais dont les biens sont dispersés à San Tomà et à San Polo déclarent près de 5 800 ducats de revenus³¹. Quelques-uns des ensembles immobiliers les plus étendus de la paroisse s'intègrent à des patrimoines, non seulement de grande ampleur, mais également en expansion au cours des XVII^e et XVIII^e siècles, ce qui les met à l'abri de l'aliénation.

La structure du bâti contribue assurément à renforcer l'enracinement de grandes familles patriciennes. On a dit combien San Polo présente, de par sa centralité, une très forte concentration de palais qui se déploient le long du Grand Canal, sur les pourtours de la place ou encore de part et d'autre du rio di San Polo. Ces édifices constituent pour chacun de leur propriétaire le cœur du dispositif patrimonial. La ca', marquée des armes de la famille, est tout à la fois le support matériel de l'identité familiale, le foyer de

patrimoniali dal Cinque all'Ottocento", dans G. Busetto et M. Gambier (dir.), *I Querini Stampalia. Un ritratto di famiglia nel Settecento veneziano*, Venise, 1987, p. 43-87.

Sur le changement d'activité du patriciat vénitien, voir: F. Braudel, P. Jeannin, J. Meuvret et R. Romano, "Le déclin de Venise au XVII^e siècle", dans *Aspetti e cause della decadenza economica veneziana nel secolo XVII*, Venise-Rome, 1961, p. 23-86; S. J. Woolf, *Venice and the Terraferma: Problems of the Change from Commercial to Landed Activities*, dans B. Pullan (dir.), *Crisis and Change in the Venetian Economy in the 16th and 17th Centuries*, Londres, 1968, p. 175-203; R. T. Rapp, "Real Estate and Rational Investment in Early Modern Venice", *The Journal of European Economic History*, vol. 8, n°1, 1979, p. 269-290.

²⁹ ASV, SD, *Estimo 1661, Condizioni di decima*, B. 223, c. 363, Federico Corner q. Francesco. Celui-ci déclare 15 400 ducats de revenus dont 10800 ducats en provenance de son patrimoine foncier de Terre ferme, 2 600 en intérêt de prêts livellaires et 1 900 ducats de revenus urbains. *Ibid.*, c. 114, Niccolò Corner q. Girolamo.

³⁰ ASV, SD, *Estimo 1661, Condizioni di decima*, B. 223, c. 427, Alvise Barbarigo q. Marcantonio; SD, *Quaderni trasporti, 1661*, R. 1502, f° 640r. Sur le palais Barbarigo della Terrazza, voir: H. Siebenhüner, *Der Palazzo Barbarigo della Terrazza in Venedig und seine Tizian-Sammlung*, Munich, 1981 (*Centro tedesco di studi veneziani, Studien*, V), p. 9-19.

³¹ ASV, SD, *Estimo 1661, Condizioni di decima*, B. 223, c. 338, Simon Contarini et ses neveux déclarent 5 779 ducats environ de revenus.

rayonnement sur l'espace urbain alentour, le lieu de la mémoire vivante des ancêtres qui l'ont édifîée ou acquise et de la chaîne ininterrompue des générations qui l'ont transmise, enfin l'image inaltérable de la pérennité du lignage³². Ces usages concourent à maintenir la *ca'* dans le giron familial: sur les 18 palais patriciens occupés par leur propriétaire *per uso proprio* en 1661, 16 ont été transmis à la descendance masculine et ont conservé le même usage jusqu'en 1711, c'est le cas de 12 encore jusqu'en 1740³³. Les autres sont restés dans le patrimoine familial, mais ont été loués, ou ils ont été légués à un lignage parent qui leur a conservé leur fonction résidentielle.

Le souci de conservation de la *ca'* n'est pas sans effet sur l'ensemble du dispositif immobilier qui l'entoure. Il arrive que le palais, au lieu d'être isolé de son environnement urbain, rassemble autour de lui des habitations appartenant à la même famille. Qu'il prenne la forme d'une cour partiellement isolée du reste du bâti, comme l'urbanisme médiéval en offre tant d'exemples, de ruelles bordées de maisons en série construites à l'ombre du palais, ou d'un agrégat de maisons rassemblées au fil du temps dans le même patrimoine, ce dispositif est indissociable de la *ca'* dont il prolonge l'aire de rayonnement sur l'espace limitrophe. S'il n'est pas doté de la même charge symbolique, il renforce la prééminence d'une famille et son pouvoir sur les lieux. Aussi constitue-t-il, dans la hiérarchie d'importance qui ordonne le patrimoine immobilier, le premier cercle, celui dont le sort est inséparable du palais et auquel on ne consent à toucher que de mauvaise grâce. Ce modèle que l'on rencontre autour des *Ca'* Moro, Bernardo, Corner ou Sanudo perdure à San Polo où se maintient un lien entre l'unité formelle de la cour et la structure de la propriété³⁴. Le complexe appartenant à la famille Corner mérite une attention particulière. Si la reconstruction du palais sur des plans de Sammicheli, à l'angle nord-ouest du campo di San Polo, rompt le modèle traditionnel de la cour en élevant un mur entre le palais et la *calle*, la famille Corner n'en possède pas moins, de l'autre côté de la ruelle, un bâtiment de

³² É. CROUZET-PAVAN, *op. cit.*, p. 373-462; M. TAFURI, *Ricerca del Rinascimento. Principi, città, architetti*, Turin, 1992, p. 305-338; et de manière plus générale, R. FREGNA, *La pietrificazione del denaro. Studi sulla proprietà urbana tra XVI e XVII secolo*, Bologne, 1990.

³³ Parmi les *Ca'* appelées à rester dans la même famille de 1661 à 1740, figurent les palais de Federico Corner (*SD*, Catastico 1661, 423, n°12), Arsemio Donà (n°59), Lodovico Maffetti (n°65), Marcantonio Grimani (n°153), Antonio Cappello (n°156), Laura Morosini (n°213), Niccolò Corner (n°228), Alvise Barbarigo (n°230), Francesco Pisani (n°232), Domenico Zen (n°302), Girolamo Casseti (n°304), Paolo Antonio Moro (n°349).

Alvise Zorzi (*Venezia austriaca*, Bari, 1985, p. 387) donne la mesure de la persistance de l'enracinement patricien en citant Francesco S. Fappani selon lequel, en 1875, 31 familles habitaient encore dans leur palais et 20 résidaient dans un palais qui leur appartenait, mais dont elles avaient hérité d'une autre famille.

³⁴ À l'échelle de toute la ville, le démantèlement progressif du système de la cour est mise en évidence pour la fin du Moyen Âge par É. CROUZET-PAVAN, *op. cit.*, p. 499-503 et pour l'époque moderne par E. CONCINA, *op. cit.*, p. 134.

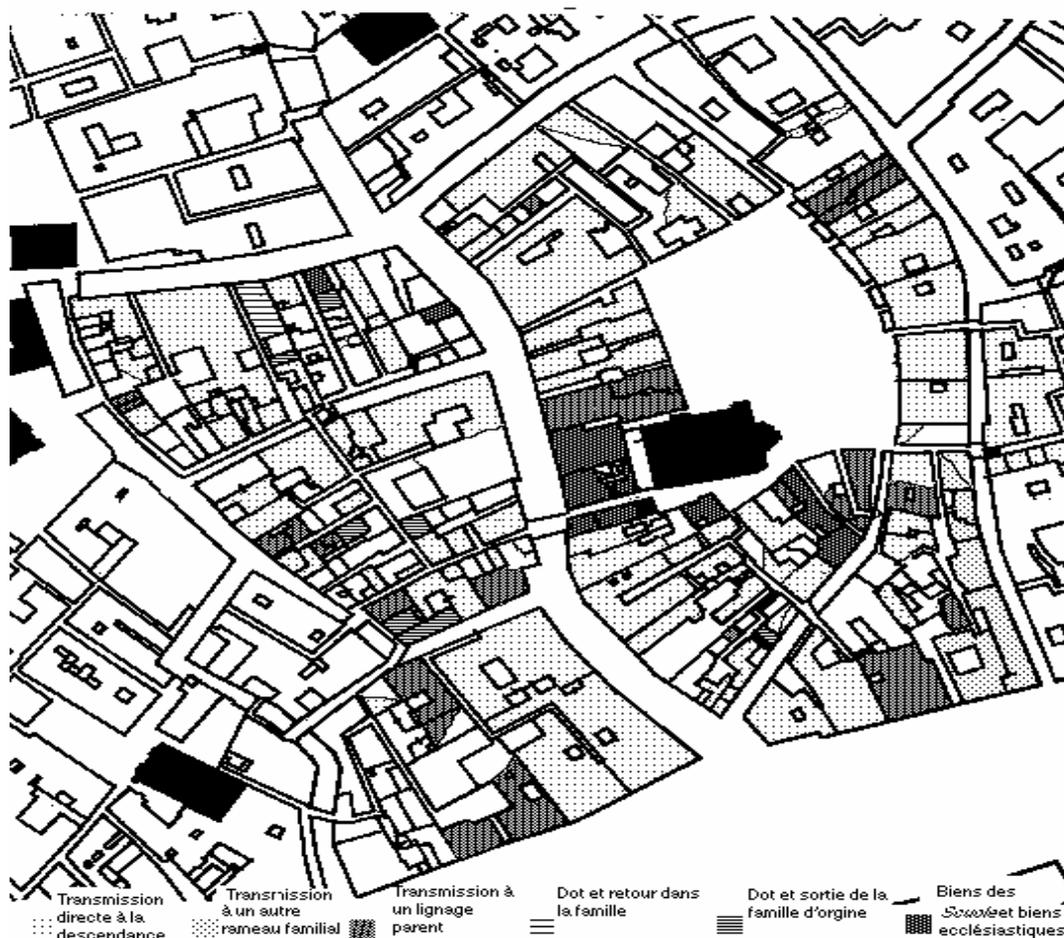
deux étages où prennent place une dizaine de logements de rapport³⁵. Elle y attache assez d'importance pour en rester encore propriétaire au début du XIX^e siècle. Elle traite, par contre, différemment les six autres maisons dont elle dispose à San Polo, dans la corte scura, puisqu'elle s'en dessaisit autour de 1675 à la suite à une sentence de la Cour du *Proprio* en faveur de Bianca Pisani³⁶.

La permanence topographique des grandes familles apporte la preuve que la pratique successorale est parvenue à se conformer, dans une large mesure, à l'idéal de la transmission patrilinéaire. Pourtant, aussi forte soit-elle, parvenant à soustraire, durant l'époque moderne, près de la moitié du bâti aux échanges, elle ne saurait empêcher le lent, mais inéluctable processus de renouvellement des familles en possession du sol.

³⁵ Sur le palais Corner à San Polo voir: L. PUPPI, *Michele Sammicheli, architetto di Verona*, Venise, 1971, p. 107-112; R. GALLO, *Michele Sammicheli a Venezia*, dans *Michele Sammicheli 1484-1559*, Vérone, 1960, p. 112-115; E. BASSI, *Palazzi di Venezia. "Admiranda urbis Venetae"*, vol. 1, Venise, p. 334-337; E. CONCINA, *op. cit.*, p. 135; V. HUNECKE, *Il patriziato veneziano alla fine della Repubblica*, Rome, 1997, p. 338.

³⁶ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 171-174, 177, 179; *SD, Giornale di traslati*, R. 1288, f° 57r, 8 novembre 1675.

Carte 3. San Polo. Échanges inter et intrafamiliaux. 1661-1740



3. L'espace conservé: Extinction du lignage et transmission au plus proche

D'un cadastre à l'autre, on constate que certaines familles se sont substituées à d'autres, sans même que les ventes fassent leur œuvre, parce que la nécessité de l'alliance a contribué à la dispersion des patrimoines et parce que les successions ne se conforment pas toutes au modèle idéal de la transmission, faute parfois de descendants mâles (Carte 3). Dans ces deux cas de figure, le rôle imparté aux femmes dans la circulation de la propriété s'avère décisif. Que la fille dotée ait une descendance et les biens qui avaient servi à constituer la dot sont inévitablement perdus pour la famille paternelle. Mais les

effets sur la structure de la propriété restent modestes car la composante immobilière de la dot porte surtout sur de petites unités de deux à trois habitations, au besoin dispersées dans la ville, plutôt que sur de grands regroupements unitaires. Entre 1661 et 1740, on ne dénombre que treize maisons qui ont changé de familles à la faveur de la constitution de la dot³⁷. Deux maisons, situées dans la corte del Tagliapietra (parcelle 10591), ont la particularité de ne pas être sorties du lignage élargi grâce à l'alliance nouée entre deux rameaux³⁸. En 1666, au titre de la restitution de dot, Betta Contarini reçoit, entre autres biens, deux habitations à San Polo, d'une valeur locative de 25 et 10 ducats, qui appartenaient à son mari Pietro Gradenigo *q.* Tadeo. En 1678, elle marie l'une de ses deux filles, Paolina, avec le représentant d'un autre rameau de la famille Gradenigo, Pietro *q.* Domenico. Dans le contrat de mariage, elle s'engage à léguer à sa fille, après sa mort intervenue en 1699, les biens immobiliers qui sont gérés, après cette date, par Pietro Gradenigo au titre de la dot de son épouse. Si la famille élargie se maintient sur les lieux, un rameau s'est cependant substitué à un autre.

La circulation de la propriété causée par l'extinction de rameaux familiaux est plus fréquente car le déclin démographique qui frappe la classe dirigeante se fait plus visible aux XVII^e et XVIII^e siècles, accélérant la recomposition des patrimoines en faveur des lignages survivants³⁹. À l'échelle de la paroisse, elle est également d'importance car elle touche de grands édifices ou des complexes patrimoniaux dans leur entier. Il va de soi que la rupture de la chaîne des générations ne saurait provoquer un bouleversement des structures de la propriété car l'héritage emprunte, selon les vœux du testateur et des dispositions juridiques, le circuit des échanges intra ou interfamiliaux. Un lien de parenté assure une forme de continuité qui interdit de parler de renouvellement de la propriété, mais seulement de substitution des familles en possession des maisons. Le problème de

³⁷ Citons, en vue de la dot, le passage d'une *casetta* (10502) de Giovanni Francesco Zetterle à Francesco Bontempo (ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1285, f° 115v, 4 janvier 1668; une maison (10517) des frères Antonio et Domenico Condulmer à Antonio Boldù (*ibid.*, R. 1297, f° 146v, 5 juin 1707); deux maisons (10540, 10541) d'Alvise Magno à Horazio Dolce (*ibid.*, R. 1292, f° 10r, 2 juin 1689); deux *case* enfin (10436) de Cattarina Fiorini à Antonio Fuvo (*ibid.*, R. 1296, f° 25r, 1 décembre 1703).

³⁸ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 274, 275; *SD, Giornale di traslati*, R. 1284, f° 98r, 10 novembre 1666; *ibid.*, R. 1295, f° 11v, 25 février 1699; *ibid.*, R. 1298, f° 120r, 20 août 1711; M. BARBARO, *Alberi de' patritii veneti, ricopiati con aggiunte da Antonio Maria Tasca nel 1743*, dans ASV, *Miscellanea codici*, I, Storia veneta, 23, vol. IV, p. 78 et 97: si les arbres généalogiques dressés par Marco Barbaro permettent de reconstituer la configuration familiale (exclusivement masculine), les sources les plus fiables, compte tenu des erreurs que ceux-ci comportent, restent les testaments et les registres paroissiaux.

³⁹ Sur le déclin démographique du patriciat, voir, entre autres: J. C. DAVIS, *The Decline of the Venetian Nobility as a Ruling Class*, Baltimore, 1962, p. 57-76; M. T. TODESCO, "Andamento demografico della nobiltà veneziana allo specchio delle votazioni nel Maggior Consiglio (1297-1797)", *Ateneo veneto*, 176, 1989, p. 119-164; V. HUNECKE, *op. cit.*, p. 231-235 et 251-262.

l'absence de descendance mâle ne trouve pas la même réponse selon la configuration familiale. L'enjeu est de gommer au mieux la rupture, en donnant l'impression d'une forte continuité qui puise sa légitimité dans la permanence du nom et le lien du sang. Mais transmettre à la fois aux membres du même lignage qui perpétuent l'enracinement topographique des armes de la *ca'* et aux parents les plus proches, est un idéal que peu de patriciens ont la possibilité de mettre en oeuvre. Rares sont, en effet, les situations où les intérêts du nom et du sang sont conciliables.

Il n'est pas inintéressant de porter l'attention sur un cas pour lequel, en apparence, il ne se passe rien puisque la présence topographique de la famille se maintient durant toute l'époque moderne. Elle s'accommode pourtant de profondes recompositions internes au lignage. Il s'agit du complexe immobilier des Bernardo qui comprend à l'angle du Grand Canal et du rio della Madonetta, la *ca'* familiale (10409, 10410) et des maisons situées le long du *rio* et de part et d'autre de la calle della Madonetta, auquel s'ajoutent, au moins jusqu'au milieu du XVII^e siècle, les édifices donnant sur la place jusqu'à la calle dei Cavalli (10402-10408). La propriété des Bernardo donne l'exemple d'un regroupement continu et homogène, fort d'une trentaine d'unités d'habitation, entre lesquelles ne vient se nicher aucune propriété étrangère. Par son étendue et la diversité des édifices qui la composent, elle juxtapose deux modèles: celui de la cour qui associe étroitement au palais patricien un habitat populaire occupé par des petits gens qui vivent dans l'orbite de la famille et celui du patrimoine de rapport, de meilleure qualité et valorisé par la présence de commerces, que l'on observe près du *campo* et de la calle della Madonetta. L'implantation étendue dans l'espace est également durable dans le temps. Pendant quatre siècles, des débuts du XV^e siècle jusqu'à l'orée du XIX^e siècle, les Bernardo maintiennent leur emprise sur la zone, même si l'on constate des signes de fissuration du complexe patrimonial à partir du XVII^e siècle. Un enracinement aussi durable s'accompagne cependant d'une évolution continue des structures de la propriété au sein des différents rameaux de la famille. La situation homogène au début du XV^e siècle laisse place à une structure de la propriété plus diversifiée, partagée entre trois branches de la famille. L'émiettement de la propriété culmine au milieu du XVII^e siècle et ne se résorbe par la suite qu'à la faveur de l'extinction de deux lignages.

Le long de cette chaîne ininterrompue de successions et de partages, je voudrais porter l'attention sur les recompositions qui ont lieu entre 1660 et 1740, à un moment où se joue la capacité de la famille à conserver l'unité du complexe immobilier. Celui-ci est partagé, en 1661, entre quatre propriétaires appartenant à trois rameaux de la famille Bernardo dont la souche commune remonte à Francesco *q.* Niccolò, l'acheteur de la *casa grande* et des maisons alentours. À cette date, la plus grande part des édifices appartient aux fils de

Marino *q.* Bernardo et à leur oncle, Giambattista *q.* Bernardo, bien implantés au nord du complexe, autour de la calle della Madonetta jusque sur le campo di San Polo, par contre elle est exclue de la propriété de la Ca' Bernardo située sur le Grand Canal⁴⁰. Ils sont les héritiers d'un ensemble patrimonial qui est dans le rameau familial depuis le début du XVI^e siècle, puisque les déclarations fiscales des héritiers de Giovanni *q.* Alvise de 1537 et celles de Gian Alvise *q.* Giambattista de 1582 s'en font l'écho⁴¹. Le second rameau familial qui compte parmi les propriétaires du complexe est représenté par Niccolò Bernardo *q.* Filippo. Ce dernier est à la tête d'une dizaine d'unités locatives, réparties entre la calle et le ponte della Madonetta où il possède quatre boutiques et la calle della Madonna où il détient un étage de la Ca' Bernardo⁴². Une troisième lignée des Bernardo, en la personne de Lunardo *q.* Sebastiano, possède trois habitations dont le second étage du palais familial⁴³. Dans la seconde moitié du XVII^e siècle, cet équilibre se rompt à la faveur de l'extinction de deux lignées. En décembre 1661, Niccolò *q.* Filippo, représentant de la branche ainée, meurt sans descendance. Suivant la règle de la transmission fidéicommissaire, l'héritage revient aux descendants mâles du rameau le plus proche, c'est-à-dire à Giambattista *q.* Bernardo et à ses neveux. Leur patrimoine s'accroît à San Polo de deux boutiques et de quatre habitations, leur permettant de reconstituer l'unité de l'édifice au pied du ponte della Madonna (10505) et de disposer du premier étage de la Ca' Bernardo dont ils n'étaient pas propriétaires jusqu'ici. La disparition de la branche ainée se traduit par le renforcement d'une autre lignée qui occupe désormais au sein du complexe une position dominante. Mais le transfert ne s'est pas fait sans perte. À la suite de la mort de son mari Niccolò Bernardo, Giacomina Pariseto obtient, en guise de restitution de son

⁴⁰ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 66, 67, 68, 71, 72, 73, 95, 96, 98, 111, 112, 113, 114.

⁴¹ ASV, *SD, Estimo 1537, Condizioni di decima*, B. 99, c. 99, Laura Bernardo e figli vedova Giovanni Bernardo: 9 unités d'habitation possédées pour moitié avec Niccolò Bernardo *q.* Pietro; *SD, Estimo 1582, Condizioni di decima*, B. 165, c. 72, Gian Alvise Bernardo *q.* Giambattista: 17 unités d'habitation.

⁴² ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 74, 75, 94, 97, 102, 104, 105. Les recoupements opérés avec des informations comprises dans le *Giornale di traslati* laissent entendre que le cadastre comporte quelques erreurs. Ainsi l'unité locative n°99 signalée comme la propriété de Giambattista Bernardo *q.* Bernardo appartient selon toute probabilité aux héritiers de Niccolò Bernardo. Les propriétés appartenant à cette lignée sont repérables dans les *condizioni* de Niccolò Bernardo *q.* Girolamo de 1582 (*SD, Estimo 1582, Condizioni di decima*, B. 166, c. 440) et de son grand père, Niccolò Bernardo *q.* Pietro de 1537 (*SD, Estimo 1537, Condizioni di decima*, B. 99, c. 77)

⁴³ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 106. Les unités locatives 100, 101, 103 qui apparaissent sous le nom de Giambattista Bernardo sont probablement la propriété de Lunardo Bernardo. Cette lignée est l'héritière de Lorenzo Bernardo *q.* Pietro mort en 1592 sans descendance vivante. La déclaration fiscale que ce dernier rédige en 1582 fait état à San Polo d'un patrimoine constitué de 16 unités locatives, ce qui laisse entendre que des recompositions entre les branches de la famille ont eu lieu dans la première moitié du XVII^e siècle: ASV, *SD, Estimo 1582, Condizioni di decima*, B. 171, c. 119 et ASV, *SD, Estimo 1537, Condizioni di decima*, B. 103, c. 646.

fonds dotal, trois boutiques dans la calle della Madonetta prélevées sur le patrimoine du défunt⁴⁴.

La structure de la propriété du complexe Bernardo est également affectée par la disparition d'une seconde lignée à la fin du XVII^e siècle. Lorenzo *q.* Sebastian, qui possédait les trois quarts du second étage de la *casa da statio* sur le Grand Canal et deux autres habitations contiguës d'une valeur locative de 80 et 20 ducats, meurt en 1697 sans descendance directe puisque son fils unique Sebastiano est décédé en 1684⁴⁵. L'héritage est dévolu à deux branches de la famille qui se sont séparées au début du XVI^e siècle à la génération d'Andrea et de Zaccaria *q.* Francesco, et qui se rattachent à la lignée du défunt en la personne d'Andrea *q.* Francesco qui vécut dans la première moitié du XV^e siècle. La répartition est inégale: Antonio Maria *q.* Andrea et ses frères, déjà en possession du quart des trois habitations, reçoivent un autre quart tandis que la moitié restante est partagée à part égale entre les frères Vettor, Sebastiano, Francesco *q.* Antonio et leurs neveux⁴⁶. Les deux lignées font donc jeu égal. La situation qui prévaut dans la première moitié du XVIII^e siècle reflète une stabilisation et une simplification des structures de la propriété. À la faveur de l'extinction de deux lignées, l'ensemble patrimonial est partagé entre trois rameaux de la famille parmi lesquels les Bernardo dits de San Polo ont accru leur prédominance en possédant l'essentiel des habitations. L'enchevêtrement de la propriété qui caractérisait le siècle passé a disparu au profit de la constitution d'un ensemble homogène, à l'exception du palais familial dont les trois lignées sont propriétaires. Les descendants de Marino Bernardo, qui héritent du premier étage, y installent leur résidence, donnant une visibilité à leur patrimoine, et les deux autres branches se partagent les 300 ducats de revenu du second étage noble. Dans le cas présent, la transmission, en l'absence de descendance masculine, ne s'est pas faite aux dépens de la continuité lignagère; en effet, il ne s'est pas trouvé de descendance féminine directe susceptible de capter l'héritage selon les règles du droit privé vénitien qui accorde aux soeurs ou aux filles une place prééminente dans la succession quand viennent à manquer les fils, et ce au détriment du lignage élargi dont les solidarités internes ne sauraient s'exercer contre la famille proche⁴⁷.

⁴⁴ ASV, *Giudici del Proprio, Minutarum*, B. 30, f° 23r, 3 août 1662.

⁴⁵ M. BARBARO, *op. cit.*, vol. II, p. 18.

⁴⁶ Le quart de ces biens appartient en 1687 Sebastiano Bernardo *q.* Francesco (*SD, Giornali di traslati*, R. 1291, f° 124v). Il apparaît sous le nom d'Antonio Maria e fratelli Bernardo *q.* Andrea en 1694 sans que l'on ait retrouvé le chaînon intermédiaire (*SD, Giornali di traslati*, R. 1293, f° 106r).

⁴⁷ M. FERRO, "Erede" et "Successione", dans *Dizionario del diritto comune e veneto*, Venise, 1845 (Seconde édition), p. 677-681 et 757-765.

C'est la raison pour laquelle d'autres familles, pour se prémunir contre le risque de dispersion du patrimoine lors d'une succession en faveur d'une fille mariée, ont élaboré des stratégies d'alliance matrimoniale entre rameaux du même lignage afin de concilier transmission au plus proche et continuité familiale. Certains ont échoué dans leur tentative, comme Giacomo Correr *q.* Pietro, Procurateur de Saint-Marc, qui possédait sur le campo San Polo, derrière l'église, un palais qu'il louait pour 350 ducats à Giambattista Sanudo, ainsi que quatre maisons, une boutique et un magasin d'huile (Arbre généalogique 1)⁴⁸. Il mourut en novembre 1661 sans descendance masculine, non sans avoir marié sa fille, Isabetta, en 1650 à Antonio Correr *q.* Giovanni, son lointain cousin, la souche commune des deux rameaux remontant au début du XVI^e siècle. La stratégie de conservation du patrimoine au sein du lignage échoue à cause d'un événement imprévisible, la disparition d'Antonio avant que ne naisse un héritier. Giacomo Correr avait cependant des neveux, nés du mariage de sa soeur Elisabetta avec Andrea Marcello *q.* Giacomo, qui héritent de sa fortune, en 1683, au terme de la procédure de succession conduite par les Procurateurs *de supra*. Du point de vue des Correr, la tentative pour concilier le maintien du patrimoine dans le lignage éponyme et l'obligation de transmettre au plus proche manque son objectif, mais l'existence d'un lien de parenté ne saurait entraîner une rupture radicale. Quant aux Marcello, ils tirent le plus haut bénéfice de cette alliance matrimoniale: en possession du palais limitrophe (10471-10472) où ils ont installé leur résidence, ils étendent ainsi leur contrôle sur tout le flanc sud de la place⁴⁹.

La transmission des deux palais Querini, le long du Grand Canal, se solde également par l'entrée en lice de nouvelles familles. En 1661, l'un (10551) est partagé entre trois propriétaires, Francesco Querini *q.* Marcantonio, Zorzi Querini *q.* Vincenzo et Girolamo Morosini⁵⁰. L'autre palais limitrophe (10549) est divisé entre Marco et Zorzi Querini *q.* Vincenzo qui y habitent, et Francesco Querini *q.* Marcantonio qui loue un étage pour 240 ducats. En l'espace d'un demi-siècle, les deux rameaux de la famille Querini disparaissent

⁴⁸ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7; *SD, Giornale di traslati*, R. 1289, f° 129r, 22 janvier 1680; *ibid.*, R. 1290, f° 82r, 6 septembre 1683; *ibid.*, R. 1297, f° 185r, 20 avril 1708; *SD, Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 375, 376, 377; M. BARBARO, *op. cit.*, vol. III, p. 143; *ibid.*, vol. IV, p. 489.

⁴⁹ En 1661, Girolamo et Bernardo Marcello possèdent trois habitations louées respectivement 200, 65 et 30 ducats (ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 8, 9, 10). En 1711, Giacomo et Pietro Marcello habitent *per uso proprio* la plus grande et louent les deux autres pour 36 et 90 ducats (ASV, *SD, Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 1,2,3).

⁵⁰ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 247, 248, 249, 250, 251; *SD, Giornale di traslati*, R. 1287, f° 50r, 1675; R 1287, f° 53v, 8 novembre 1675; *ibid.*, R. 1289, f° 33r, 3 août 1679; *ibid.*, R. 1294, f° 187r, 27 janvier 1699; *ibid.*, R. 1303, f° 160r, 1^{er} avril 1719; *SD, Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 235, 236, 237, 238; *SD, Catastico 1740, San Polo*, B. 437, n° 267, 268, 269, 270, 271.

faute de descendance masculine. Francesco s'éteint en 1670, son frère Zorzi deux ans plus tard: l'héritage échoit à leur neveu Giovanni Tiepolo, fruit du mariage de leur soeur Laura Querini avec Marcantonio Tiepolo *q. Giovanni*. L'autre rameau Querini, représenté par Zorzi et Marco, connaît le même destin quelques années plus tard. En 1716, disparaît Zorzi, le dernier survivant des deux frères, laissant ses biens à son neveu Zorzi Morosini, né du mariage de sa soeur Elena et de Marco Morosini *q. Marco*. Ainsi a pris fin la présence séculaire de la famille Querini à laquelle se sont substitués deux lignages parents par l'alliance.

Ce mode de substitution d'une famille par une autre n'est pas sans poser des difficultés d'interprétation quant au degré de rupture qu'il provoque. Il ne saurait être assimilable à une succession patrilinéaire, puisque les biens changent définitivement de famille; il ne saurait non plus être comparable à une rupture radicale dans la chaîne des propriétaires car un lien de parenté unit l'ancienne et la nouvelle famille maîtresse des lieux. Le changement n'est toutefois pas insignifiant car la toponymie prend acte de l'arrivée d'un nouveau lignage en adoptant son cognomen, comme l'atteste la transformation de la corte di Ca' Querini dans le Catastico de 1661 en corte di Ca' Tiepolo dans celui de 1711. De même, les références topographiques ne sont pas anodines car elles contribuent à différencier et identifier les rameaux familiaux: l'arbre généalogique de Marco Barbaro accole ainsi au rameau Tiepolo l'épithète à "San Polo" dès lors qu'ils héritent du patrimoine des Querini⁵¹. Mais la rupture n'est pas franche, non seulement à cause de la relation de parenté, mais aussi de la continuité dans l'attention portée aux biens hérités. Tout se passe comme si, d'une famille à l'autre, le souci de conserver la *ca'* était identique. Une fois refermée la parenthèse de la succession extra-familiale, les nouvelles familles renouent avec une tradition d'enracinement qui n'aurait jamais dû, dans l'idéal, être interrompue. Aucun des palais ou des grandes maisons échangés selon ce mode de transmission dans le milieu patricien ne déroge à la règle au moins jusqu'au milieu du XVIII^e siècle. Il serait donc erroné de croire que la succession hors de la famille favorise la circulation ultérieure des biens. Elle s'apparente à une refondation, sur les bases d'un idéal de conservation communément partagé.

⁵¹ M. BARBARO, *op. cit.*, vol. VII, p. 87.

4. L'espace en mouvement: Structure du marché immobilier et géographie des ventes

Carte 4. San Polo. Localisation des biens vendus entre 1661 et 1740



Compte tenu de la capacité des familles à transmettre le patrimoine urbain de génération en génération, le marché joue un rôle fort modeste, même s'il est sur le long terme le principal responsable des transformations qui affectent la structure de la propriété (carte 4).

À l'image de la situation qui prévaut pour toute la ville, tous les indices concordent pour conclure à l'atonie du marché: l'activité ralentie puisque 72 transactions seulement sont conclues entre 1661 et 1740, la taille modeste des ventes qui portent dans leur très grande majorité (80%) sur un seul bien, l'importance des ventes concernant des fractions

de maisons et la faible valeur locative des habitations échangées. Un tiers d'entre elles ont un loyer inférieur à 20 ducats tandis que les maisons supérieures à 100 ducats représentent seulement 10% des ventes (tableaux 47, 48 et 49). La structure des biens vendus reflète cependant fidèlement la composition du bâti de la paroisse. San Polo, pas plus que le reste de la cité, n'est à vendre entre 1661 et 1740.

En dessinant les contours de la géographie du marché, il apparaît que les ventes, loin de se répartir de manière homogène, se concentrent dans des zones clairement identifiables. Les trois quarts des transactions concernent des habitations mitoyennes ou proches, situées dans la même cour ou la même rue. Les principaux foyers de concentration des ventes se localisent dans la calle longa, derrière la Ca' Corner, dans la calle della Madonna en direction de Sant' Aponal et le long des cours Contarini et scura, entre l'église de San Polo et le Grand Canal. Dans la partie occidentale de la paroisse, les ventes se localisent dans la calle Cent'anni, calle della Malvasia, corte del Luganegher, calle del Forno, le long de la fondamenta dei Frari et dans une moindre mesure calle dei Saoneri. Il serait cependant abusif de considérer ces zones comme des lieux d'intense circulation de la propriété. Dans aucun cas, la totalité des maisons qui bordent la rue ou la cour ne fait l'objet d'une mutation entre 1661 et 1740. Dans les interstices des biens qui circulent viennent se nicher des habitations qui ne sont jamais mises sur le marché. La proportion des maisons qui s'y aventurent au moins une fois est cependant majoritaire. On dénombre de part et d'autre de la calle del forno 16 habitations dont 10 font l'objet d'une vente entre la moitié du XVII^e siècle et la moitié du XVIII^e siècle. Tout un côté de la calle della Malvasia, constitué de six logements, change de mains au cours de la période. corte scura ou calle dei Saoneri, sur une trentaine d'habitations, un tiers vient alimenter le marché.

Si le phénomène de regroupement n'est pas exclusif, il est suffisamment prononcé pour ne pas être dû au hasard. Compte tenu de l'agencement de la propriété, les ventes se localisent sur le pourtour des blocs patrimoniaux qui dessinent des zones impénétrables, soustraites aux circuits des échanges. Dans les interstices viennent se nicher les biens dispersés des grands patrimoines et ceux de modestes propriétaires qui ont pour tout patrimoine une ou deux maisons. Ainsi, dans la calle longa, au nord de la Ca' Corner, les seuls logements qui circulent sont pris en tenaille entre deux grands blocs immobiliers, propriétés des Sanudo et des Corner. On rencontre la même disposition à l'extrémité de la fondamenta dei Frari: les habitations appelées à changer de mains se situent entre la Ca' Zen et l'immeuble de la famille Cassetti qui demeurent dans le patrimoine familial.

La morphologie du bâti entre en ligne de compte pour expliquer la concentration des mutations en certains endroits. On a dit combien le marché se nourrissait de petites ventes,

constituées le plus souvent d'une ou deux habitations modestes, rarement louées plus de 40 ducats. Compte tenu de l'enchevêtrement du bâti, ce type de logement se rencontre partout, niché entre deux palais, au rez de chaussée ou à l'entresol d'un immeuble qui abrite des habitations de qualité supérieure. Il lui arrive cependant de se concentrer dans des zones extrêmement circonscrites ou dans des édifices particuliers, conférant une certaine homogénéité au bâti et à la population qui y habite. On les localise dans les cours liées à un palais patricien ou à l'écart du réseau viaire, les *rughe* (rues) bordées de maisons de rapport construites sur un plan régulier, les *calli* secondaires ou les *rami en cul de sac*. Les lieux de forte concentration des ventes correspondent pour partie à ces portions du bâti destinées à abriter le menu peuple. Cette tendance se vérifie dans les zones les plus actives de San Polo. Je m'en tiendrai à deux exemples qui permettent de la nuancer. Corte scura et corte Contarini où un tiers de la trentaine d'habitations change de mains entre 1661 et 1740, aucun loyer annuel n'excède 40 ducats et la moyenne avoisine 20 ducats, dessinant les contours d'une cour habitée par des artisans (*zavater*, *calegher*: cordonnier, *marangon*: menuisier) qui logent dans les maisons supérieures à 20 ducats et de tout un peuple de petites gens qui vendent leur force de travail (*barcariol*: batelier ou *portador da vin*)⁵². La calle del Forno appartient, également, à cet ensemble de ruelles où les habitations sont appelées plus qu'ailleurs à changer de mains. Ici, l'habitat n'est pas seulement formé de logements modestes, mais présente un large éventail de loyers compris entre 8 et 104 ducats et oscillant autour de 30 ducats⁵³. Si le caractère populaire d'une portion de l'espace ne saurait déterminer à lui seul l'intensité des échanges, il n'en constitue pas moins un facteur favorable⁵⁴. Quelle peut en être la raison ? On ne peut comprendre la propension des petites maisons à être vendues sans se référer aux conditions qui dictent généralement la vente. Il est rare qu'elle soit commandée par la volonté de se tourner vers un autre type d'investissements, parce que la pierre procure des avantages inégalés: la garantie de préserver le capital, l'assurance de disposer d'un revenu sûr qui, au cours du XVII^e siècle, ouvre des perspectives plus lucratives que la terre ou l'emprunt d'État et au moins aussi rentables que les prêts livellaires⁵⁵. Dans un contexte où tout porte à conserver le patrimoine urbain, la vente est un acte auquel on ne se résout que par nécessité. Il est rare

⁵² ASV, SD, *Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 157 -182.

⁵³ *Ibid.*, n° 321-336.

⁵⁴ La zone au nord de la Ca' Corner, entre la calle lunga, la corte di Ca' Sanudo et la calle di Ca' Corner, présente un caractère fortement populaire à cause de l'existence de maisons de rapport de deux étages. Six habitations mitoyennes (10478-10480) appartenant à deux propriétaires différents font l'objet d'une transaction alors qu'on recense une trentaine de logements bon marché. Le nombre de ventes est donc assez faible car le reste du bâti est entre les mains de deux familles résidentes, les Corner et les Sanudo, qui maintiennent leur patrimoine en l'état.

⁵⁵ Pour la rentabilité des divers types de placement, voir le chapitre V, C.

qu'elle résulte d'une démarche positive en vue de remodeler le patrimoine ou de dégager des liquidités pour opérer un autre placement⁵⁶. Dans un tiers des cas, elle est l'aboutissement d'une procédure judiciaire qui a ordonné la confiscation puis la vente aux enchères de biens immeubles afin de recouvrer l'impôt impayé ou d'acquitter des dettes envers des personnes privées. Sans conduire à cette situation extrême, l'endettement est, d'ordinaire, l'un des principaux facteurs qui poussent à la vente. Dans l'acte notarié, l'examen des conditions de paiement qui suit généralement l'énoncé du prix permet d'en mesurer l'ampleur. Dans plus du tiers des ventes conclues devant notaire, des clauses spécifient le nom de la tierce personne à qui une partie ou la totalité du montant de la vente doit être versée. En 1666, Elisabetta Candida a reçu, en vertu de la restitution de sa dot après la mort de son mari Santo Vinazza, une maison au rez de chaussée et au premier étage, située dans la calle della Malvasia (10586), d'une valeur locative de 36 ducats⁵⁷. L'année suivante, elle est contrainte de mettre en vente la maison, faute de liquidité pour éteindre la dette contractée par son mari auprès de Giovanni Pesenti, curé de San Cassan. Le prix fixé à 600 ducats, excédant la créance de 320 ducats et 15 *grossi*, Pesenti verse la différence à la veuve Vinazza qui n'est pas en situation de force au moment de la négociation⁵⁸. La maison estimée 620 ducats par l'expert de la Cour du *Proprio*, lors de la procédure de restitution de la dot, a été vendue à un prix légèrement inférieur.

Le besoin de liquidité ne trahit pas nécessairement une situation d'endettement insoluble. Mais il peut être assez pressant pour que le propriétaire n'ait d'autre choix que la vente. Tel est le cas d'Alvise Federici, noble de Trévise, qui vend une boutique sur la *fondamenta dei Frari* pour constituer la dot de sa fille en argent. La transaction est conclue en février 1666 avec Giuseppe Casseti qui, selon les clauses de l'acte, est tenu de verser

⁵⁶Dans certains cas toutefois, il convient de ne pas se méprendre sur des transactions qui s'intègrent à une politique de reconstitution ou de réorientation patrimoniale. Il en est ainsi de l'échange réalisé en 1670 par Giovanni et Alvise Contarini *q. Niccolò*. Les deux frères possèdent Corte Priuli (10545) une maison d'une valeur locative de 120 ducats qu'ils cèdent à Lunardo Cocco *q. Francesco* en échange d'une maison de valeur équivalente située dans la paroisse de Santa Giustina et dont ils sont locataires (ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1286, f° 35v, 23 septembre 1670). Les habitations sont perçues comme des biens interchangeable, indépendamment de leur localisation ou de leur caractéristique architecturale, dès lors que la valeur locative est de même grandeur. Dans l'opération, les Contarini acquièrent ainsi leur résidence sans avoir à avancer de liquidités.

⁵⁷ASV, *Giudici del Proprio, Minutarum*, R. 32, 3 juillet 1666, f° 17v-18r.

⁵⁸ASV, *Notarile Atti, Andrea Calzavara*, B. 3003, f° 631v, 11 septembre 1667: " (...) per pretio et fenitto mercato d'accordo firmato et stabilito con detto reverendo don Zuanne de ducati seicento da lire 6: 4 per ducato, a conto de quali detta signora Candia compensa rilascia a detto reverendo compratore ducati trecento e vinti grossi quindici correnti; come sopra in affranchation intiera d'un capitale della stessa summa de quali n'è creditore il detto reverendo don Zuanne e debbitore il detto quodam don Santo Vinazza con la pieggiaria di detta signora Candida in virtù d'instrumento fatto i miei rogatto li 9 luglio 1665 (...)"

le montant de la vente à l'époux, Bernardo Busi, une fois le mariage célébré. Entre-temps, Casseti peut garder par devers lui l'argent à condition de verser un intérêt à Alvisè Federici en échange du prêt tacite que celui-ci lui a consenti. Ce n'est que le 26 juin 1669 que Bernardo Busi se voit verser 1 050 ducats et Federici 57 ducats au titre de l'intérêt⁵⁹. Le fait que les ventes résultent rarement d'une stratégie délibérée n'est pas sans conséquence sur le type d'édifice mis sur le marché. Si les habitations modestes, de petites dimensions, sont particulièrement nombreuses, dans des proportions supérieures à leur présence réelle dans le bâti, c'est que ce sont les premières à être sacrifiées quand la vente s'impose par nécessité. Pour qui est contraint de vendre pour acquitter une dette ou pour qui a la possibilité de choisir au sein de son patrimoine la maison dont il doit se dessaisir, l'habitation modeste, dépourvue de valeur symbolique, est une commode monnaie d'échange.

Si des zones sont plus disposées à la vente, c'est aussi parce que la propriété y est infiniment plus émiettée. Le degré de fragmentation de la propriété accroît la possibilité de voir naître un vrai marché qui ne serait pas à la merci des décisions d'un nombre infime de propriétaires. Pour s'en convaincre, il suffit d'observer les zones où l'enchevêtrement de la propriété est le plus touffu. Sur les 16 habitations de la calle del Forno, identifiée comme une zone active, dix font l'objet d'une mutation entre 1661 et 1740. Or dix propriétaires différents se partagent la ruelle. Il est possible de faire le même constat pour la calle della Malvasia où les six logements qui bordent le côté nord de la ruelle appartiennent à quatre personnes, ou encore dans un moindre mesure, pour la corte scura dans laquelle la trentaine de logements se répartit entre sept propriétaires. Dans ce dernier cas, le morcellement est suffisamment marqué pour que la zone échappe à l'emprise d'un seul homme. À l'exception du complexe de 6 logements de la famille Corner, en possession du palais dominant le campo di San Polo, et d'Alessandro Contarini bien doté à l'entrée de la cour, le reste du bâti est divisé, en 1661, en de petites structures de deux à trois habitations.

Enfin, l'origine sociale des propriétaires ne saurait être négligée. Il serait, certes, abusif d'établir un lien trop rigide entre une catégorie de propriétaires et la possibilité pour des biens d'accéder au marché. Cependant, la carte sur laquelle sont portées des propriétés citadine et populaires se superpose assez fidèlement à la carte des ventes (cartes 4, 5 et 6). Il va de soi que l'adéquation ne saurait être parfaite parce qu'il arrive que des propriétés nobles soient mises en vente ou que des biens cittadini n'entrent pas dans le circuit des ventes comme l'attestent les maisons situées autour de la corte amaltea. Il est tout de même frappant de constater que dans une paroisse où 80% du sol est entre les

⁵⁹ ASV, *Notarile Atti, Francesco Ciola*, B. 3514, f° 1143r-1145v, 3 février 1666.

mains de patriciens, les zones de forte activité sont aussi celles où la propriété populaire est fortement représentée. Calle del Forno, sur la dizaine de propriétaires recensés, sept sont cittadini et calle della Malvasia, patriciens et cittadini sont représentés à égalité avec deux membres chacun. Sur la fundamenta dei Frari, les habitations cédées aux Cassetti et aux Zen appartiennent toutes à des popolani ou à un noble trevisan. Une fois encore, la configuration de la corte scura ne manque pas d'intérêt car la propriété non-patricienne y est minoritaire, portant environ sur un tiers des habitations, et contribuant dans les mêmes proportions aux ventes. Dans ce cas précis, le morcellement plus que la composition sociale de la propriété constitue le critère déterminant pour expliquer la concentration des ventes.

En superposant la carte des mutations et celle de la propriété populaire, on saisit aussi combien le statut non-patricien du propriétaire est un critère décisif pour expliquer les ventes hors des zones de forte concentration des échanges. Le constat est particulièrement vrai pour les grands édifices, dont la vente est largement indépendante de toute logique géographique du fait de leur singularité. Il s'avère que les popolani et cittadini prennent part aux ventes de palais, au demeurant fort peu nombreuses (six entre 1661 et 1740), tant en qualité de vendeur que d'acheteur, dans des proportions infiniment supérieures à leur poids pour ce type d'édifice qui demeure l'apanage du patriciat⁶⁰. Le palais Renaissance (10388), situé sur la fondamentina au débouché de la calle di Ca' Bernardo sur le campo di San Polo, est ainsi cédé, en 1687, par Alessandro Terzi *q.* Enrico aux frères Antonio et Pietro Masserini *q.* Andrea⁶¹. C'est le cas aussi du palais gothique sis entre le riello di Sant'Antonio et la calle Turlana. Acheté à l'encan en 1569 par Pietro Sora à la famille Turlan à la suite d'une confiscation par le fisc, le palais reste dans la descendance directe de l'acheteur plus d'un siècle; en 1661, il est déclaré sous le nom de Giovanni Sora pour une valeur locative particulièrement élevée, 315 ducats, acquitée par Andrea Ventura⁶².

⁶⁰ Au cours de la période, trois palais patriciens sont mis en vente: l'un (10522) appartenant à Paolo et Marco Foscolo est acquis par Gian Pietro Fontana; le deuxième (10421), propriété des Zane, est acheté par Antonio Donadoni qui le revend en 1753 aux Grimani; le troisième, situé calle turlana (10483), passe des Trevisan aux Benzoni. Un palais (10433) appartenant à des nobles de Terre ferme, les Corbelli, est vendu aux Priuli. Enfin, deux palais non-patriciens sont cédés respectivement à Andrea Ventura (10392) et à Alessandro Terzi (10388).

⁶¹ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1291, f° 142v, 10 avril 1988.

⁶² ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 51. Les transferts de propriété successifs sont enregistrés dans les registres suivants: *SD, Giornale di traslati*, R. 1290, f° 27r, 30 août 1682; *ibid.*, R. 1290, f° 125r, 28 mars 1684; *ibid.*, R. 1296, f° 55v, 11 avril 1704; *ibid.*, R. 1304, f° 190r, 9 août 1721 (pour la division entre les frères Ventura); *ibid.*, R. 1305, f° 170r, 12 mai 1725; *SD, Terminazioni di sopraluogo e stima*, R. 866, avril 1735, n° 35; *SD, Catastico 1740, San Polo*, B. 437, n° 40; *ibid.*, R. 873, avril 1740. L'historique du palais du milieu du XVI^e siècle jusqu'en 1724 est donné dans l'acte de vente: ASV, *Notarile Atti, Bortolamio e Lorenzo Mandelli*, B. 9256, f° 439v-440v, 26 février 1724.

Faute de descendants mâles directs à la mort de Vicenzo et Pietro Sora *q.* Giovanni en 1682, il revient à Giambattista Molani, petit fils, par sa mère Orsola, de Pietro Sora. Peu après, en 1684, il est cédé, au cours d'un échange de propriétés, à Giuseppe Ventura *q.* Giovanni pour rester dans la famille Ventura jusqu'en 1724, date à laquelle Andrea, le fils de Giuseppe, vend la totalité à Lorenzo Pezzana qui le déclare *per uso proprio* en 1740. Dans ces deux exemples proches, on constate que la circulation s'effectue dans le milieu populaire.

La pratique ne saurait être réservée aux grands édifices; elle se rencontre aussi dans la calle del Forno où le Révérend Boldin et Domenico Girardi vendent, en 1669, la petite maison qu'ils possèdent en indivis à Pietro Suchietti, que ses héritières cèdent à leur tour en 1730 à Filippo Raffin⁶³. À quelques pas de là, devant le ponte dei Savoneri, Niccolò Mascheri, après avoir recouvré ses droits sur la moitié de la maison, la vend en 1671 à Gabriele Valle le temps de son existence ici bas. Son fils Andrea la récupère en 1691 en rachetant l'autre moitié à Giambattista Manieris⁶⁴. C'est encore le même phénomène que l'on observe sur le flanc nord de la corte del Luganegher: l'une est vendue en 1712 par Franceschina Massa qui fait affaire avec Giovanni Negri⁶⁵; Pietro Benzon avec Giovanni Vicenti en 1691⁶⁶. Il serait cependant fallacieux de tirer de ces exemples des conclusions catégoriques. Les contre-exemples de ventes de *cittadini* ou de *popolani* à des patriciens ne manquent pas, même si elles sont minoritaires, ne serait-ce que parce que le grand nombre de ventes résultant de confiscations et les droits de préemption dépossèdent le propriétaire du choix de l'acheteur. L'appartenance à une classe définie par un statut juridique ne saurait interdire l'existence de relations transversales, de contacts d'affaires, de solidarités qui tissent autant de liens entre des groupes extrêmement hétérogènes⁶⁷. La

⁶³ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1285, f° 135r, 31 juillet 1669; *ibid.*, R. 1307, f° 8r, 27 avril 1730.

⁶⁴ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 331; *ibid.*, *Giornale di traslati*, R. 1286, f° 95r, 24 mars 1671; *ibid.*, R. 1286; f° 115r, 29 octobre 1671; *ibid.*, R. 1289, f° 179r, 13 novembre 1681; *ibid.*, R. 1285, f° 187v, 19 novembre 1685; *ibid.*, R. 1291, f° 136v; 7 janvier 1687; *ibid.*, R. 1292, f° 162r, 29 décembre 1691; *ibid.*, R. 1293, f° 94v, 14 février 1693; *SD, Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 320; *SD, Catastico 1740, San Polo*, B. 437, n°332.

⁶⁵ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1298, f° 177r, 14 juillet 1712.

⁶⁶ Zorzi Benzon a hérité la maison de l'abbé Pietro Michiel *q.* Antonio en 1664 (ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1283, f° 32r, 16 avril 1664). Il en est dépossédé en 1681 au profit de Iacomo Moro qui l'achète aux enchères (*ibid.*, R. 1290, f° 2r, 2 janvier 1681) et la récupère six ans plus tard à la suite d'une sentence de la cour du *Procurator* (*ibid.*, R. 1291, f° 171v, 25 octobre 1686). Il est de nouveau contraint de la vendre par les *Governatori dell'Intrate* en 1691 (ASV, *Governatori delle Pubbliche Intrate, Polizze d'incanto*, B. 266, n° 4285).

⁶⁷ Sur la place des *cittadini* dans la société vénitienne, voir: G. TREBBI, "La società veneziana", dans *Storia di Venezia*, vol. VI, *Dal Rinascimento al Barocco*, Rome, 1994, p. 129-213; A. ZANNINI, *Burocrazia e burocrati a Venezia in età moderna: i cittadini originari (sec. XVI-XVIII)*, Venise, 1993; A. BELLAVITIS, "La famiglia "cittadina" veneziana nel XVI secolo: dote e successioni. Le leggi e le fonti", *Studi veneziani*, 30,

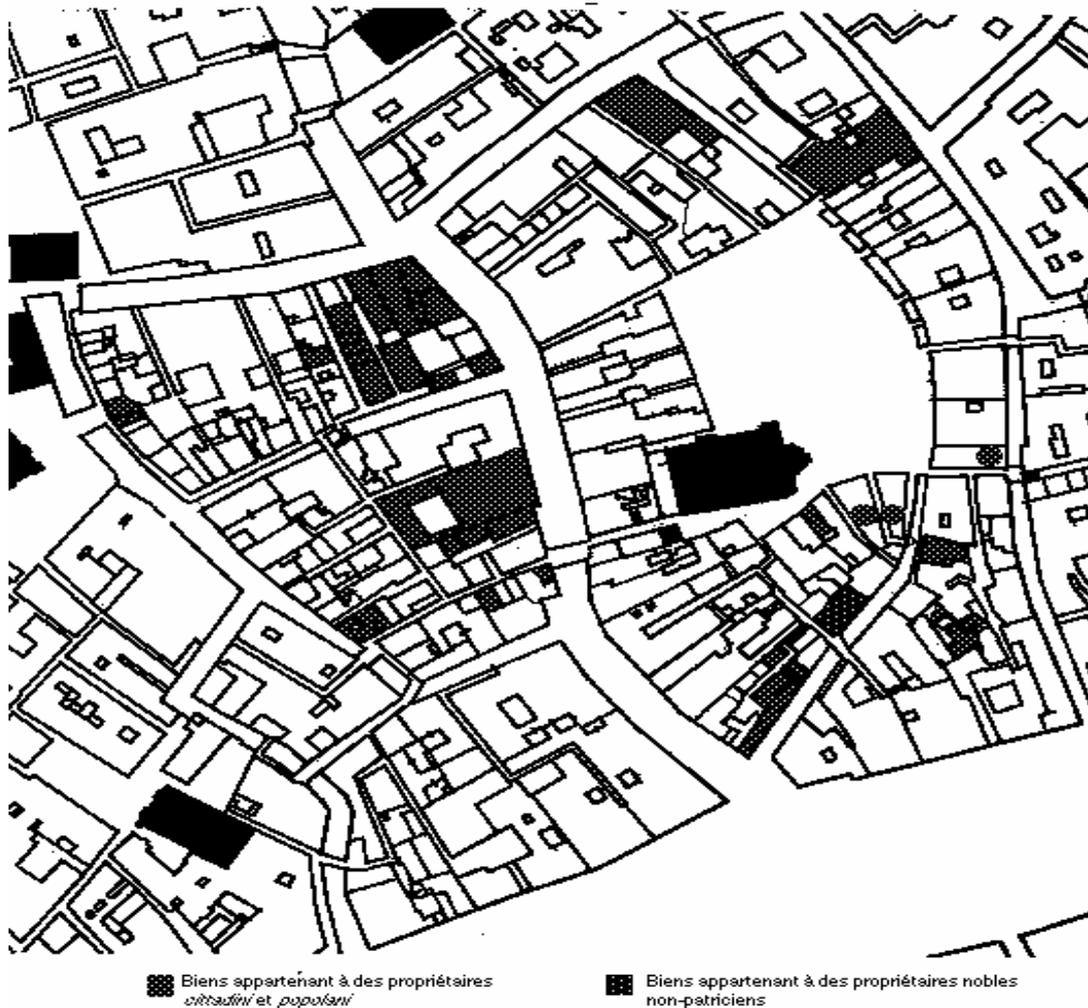
concordance, fût-elle grossière, entre les zones où les biens circulent le plus et la propriété non patricienne ne saurait cependant être remise en cause, pas plus que la tendance des *cittadini* ou des *popolani* à vendre à des gens issus du même milieu que le leur et qui peuvent appartenir aux mêmes réseaux familial ou d'affaires. À l'échelle de la paroisse de San Polo, on saisit combien la propriété non patricienne, appréhendée comme un tout en dépit de fortes différences d'un patrimoine à l'autre, est plus volatile et plus fragile, comparée à celle, dominante, de la noblesse vénitienne. Si elle gagne dans son ensemble du terrain, fût-ce à petit pas, elle est moins assurée de durer et de passer sans encombre d'une génération à l'autre. Là où elle est présente ou suffisamment concentrée pour soustraire une petite zone à l'emprise nobiliaire, se dessinent les contours d'un espace prédiposé à voir les maisons changer de mains plus souvent.

1995, p. 55-68 et ID., "" *Per cittadini metterete...*" La stratificazioni della società veneziana cinquecentesca tra norma giuridica e riconoscimento sociale", *Quaderni storici*, 89, 1995, p. 349-383.

Carte 5. San Polo. Localisation de la propriété *cittadina* et *popolana* en 1661



Carte 6. San Polo. Localisation de la propriété *cittadina* et *popolana* en 1740



5. L'apport de la généalogie des maisons: l'existence d'une nébuleuse de biens voués à l'échange

En prenant le parti de reconstituer l'historique des maisons, cette enquête n'a pas seulement l'ambition de mesurer les changements intervenus dans la structure de la propriété. Dans un contexte où elle n'évolue que très lentement, l'utilisation des cadastres suffit à identifier les biens soustraits aux échanges et à cerner les zones où l'activité est la plus prononcée. Si une démarche attentive à la généalogie des maisons est digne d'intérêt, c'est qu'elle permet de reconstituer les transferts de propriété dans leur déroulement chronologique et d'identifier des enchaînements qui reviennent avec régularité, suggérant ainsi l'existence de pratiques sociales communes. Connaître, par exemple, le type de

transfert qui a précédé la vente d'une maison s'avère extrêmement précieux pour en cerner les motivations. Trois types d'enchaînement qui apparaissent fréquemment m'ont paru dignes de retenir l'attention: l'un met en évidence un lien entre la perception de l'héritage et la vente, l'autre suggère un rapport étroit entre la dot et les ventes, le dernier enfin souligne l'existence de biens qui sont mis sur le marché davantage que les autres. Je voudrais successivement éclairer les mécanismes de chacun d'entre eux

Le marché immobilier se nourrit de biens qui, pour l'essentiel, ont été reçus en héritage. Mais la provenance du patrimoine familial ne saurait suffir à établir un lien direct entre la succession et la vente car une trop longue période s'est écoulée entre les deux. Pour qu'un rapport existe entre les deux actes, quelques mois ou quelques années doivent à peine les séparer, c'est-à-dire le temps raisonnable pour l'héritier de faire des choix, de mettre de l'ordre dans le patrimoine ou de parer au plus pressé. De tels cas de figure sont peu nombreux. L'un concerne Niccolò Marchesi qui reçoit, en mars 1671, à la mort de son père, Andrea, la moitié d'une maison située dans la calle del Forno (10508). Deux mois plus tard, en juin, il vend sa part de la maison à Gabriele Valle à titre provisoire, le temps de sa vie ici-bas, après quoi celle-ci revient à ses propres héritiers⁶⁸. Un autre cas que nous avons déjà évoqué lie la succession, la division entre héritiers et la mise en vente (10392). Giambattista et Sebastiano Milani héritent en 1682 de la fortune de leur grand-père maternel, Pietro Sora⁶⁹. À la suite d'un partage juridique conclu lors de la succession par les deux frères, Giambattista se retrouve en possession à Venise de la moitié de la demeure qu'il habite à San Maurizio et de deux autres palais: l'un, situé à San Marcilian, est habité par Elisabetta Contarini pour 230 ducats, l'autre sis à San Polo comporte deux *soleri* (étages) loués 315 ducats. Deux ans plus tard, Giambattista décide de remodeler son patrimoine en échangeant avec Giuseppe Ventura le palais de San Polo dont ce dernier est locataire, en contre-partie de quatre habitations à San Felice et d'une grande boutique située dans le coeur marchand de Venise à San Bortolomio (165 ducats). À l'issue de l'héritage, Giambattista Milani a recomposé son patrimoine immobilier dans le sens d'une plus grande diversification, afin que s'équilibre la possession de grands palais et d'habitations moyennes dispersées et plus nombreuses. À peu de chose près, le même schéma se reproduit trente ans plus tard quand le palais Turlan est de nouveau mis en vente. En 1703, Gian Antonio, Francesco, Marino et Andrea Ventura décident de gérer en indivis la fortune que vient de leur laisser leur père Giuseppe⁷⁰. Dix ans s'écoulent avant

⁶⁸ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1286, f° 95r; R. 1286, f° 115r, 29 octobre 1671.

⁶⁹ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 51; *SD, Giornale di traslati*, R. 1290, f° 27r, 30 août 1682; ASV, *Notarile Atti, Zuan Antonio Moro*, B. 8662, f° 128v-140r, 16 juillet 1682; *SD, Giornale di traslati*, R. 1290, f° 125r, 28 mars 1684.

⁷⁰ Les références des transferts sont indiquées dans la note 60.

que les trois frères survivants, Gian Antonio, Marino et Andrea, optent pour le partage du patrimoine. À Andrea revient la totalité du palais de San Polo alors qu'il est propriétaire comme ses frères du tiers de tous les autres biens. En 1724, soit 13 ans après la division de la fratrie, il vend pour la belle somme de 15 100 ducats le palais à Lorenzo Pezzana. Il est impossible, faute d'informations explicites dans l'acte de vente, de connaître les motivations qui l'ont commandée. Il est seulement permis de souligner que les conditions dans lesquelles la division a été réalisée ont donné à Andrea Ventura plus de facilités pour disposer comme il l'entendait du palais plutôt que des cinq autres biens dont ses frères sont aussi co-propriétaires. Ces exemples ne sauraient faire oublier que la mise en vente d'une maison après un héritage est une pratique fort peu répandue (du moins à San Polo).

On rencontre beaucoup plus fréquemment des enchaînements qui associent la pratique de la dot et le recours au marché immobilier (carte 7)⁷¹. L'ordre chronologique dans lequel ils se déroulent dessine des cas de figure assez différents que l'on peut regrouper sous trois rubriques. Le scénario le plus répandu fait suivre la restitution de la dot de la vente d'une partie ou de la totalité de celle-ci. Tel est le sort d'une maison (10435) que Caterina Fiorini a reçu, en 1695, à la mort de son époux Alessandro Contarini, *cittadino*, qui occupait la haute fonction de chancelier inférieur. Elle entre en possession de biens immobiliers provenant de la famille de son mari, qui, deux ans plus tôt, avaient servi à assurer sa dot⁷². Une des deux maisons situées à San Polo est vendue en 1698, à Pietro Grimani; en 1703, l'autre maison est utilisée pour constituer la dot de Angela Domenica Giusali avec Antonio Fuvo, consul de Gênes à Venise. C'est aussi le cas, dans la calle del Forno (10505), d'une maisonnette de 8 ducats de revenus que le Révérend Baldin Girardi obtient, en février 1697, de Michele Formentin, en vertu d'une restitution de dot - on ignore l'identité du bénéficiaire-. Un an plus tard, elle est achetée par Pietro Suchieli⁷³. Ces exemples ne sont

⁷¹ La législation sur la dot et la succession est rassemblée dans ASV, *Compilazione Leggi, Dote*, B. 186 qui comporte les statuts de Jacopo Tiepolo et les corrections du XIV^e siècle (*Novissimum Statutorum liber*). Sur la pratique dotale à Venise, citons entre autres: S. CHOJNACKI, "Patrician Women in Early Renaissance Venice", *Studies in the Renaissance*, 21, 1974, p. 176-203; ID., "Dowries and Kinsmen in Early Renaissance Venice", *Journal of Interdisciplinary History*, 5, 1974-75, p. 571-600; ID., "Kinship Ties and Young Patricians in Fifteenth-Century Venice", *Renaissance Quarterly*, 38, 1985, p. 240-270; ID., "The Power of the Love: Wives and Husbands in Late Medieval Venice", dans M. ERLER et M. KOWALESKI (dir.), *Women and Power in the Middle Ages*, Athens (GA), 1988, p. 128-148.

⁷² ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1293, f° 58r, 27 septembre 1693; *ibid.*, R. 1293, f° 156v, 8 mai 1695; *ibid.*, R. 1294, f° 116v, 22 septembre 1698; *ibid.*, R. 1296, f° 25r, 1^{er} décembre 1703; ASV, *Giudici del Proprio, Minutarum*, R. 45, f° 25rv, 7 mars 1695; ASV, *Notarile Atti, Andrea Marcobruni et Antonio Marcello*, B. 9207, f° 18r-19r, 10 juin 1698.

⁷³ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 333; *SD, Giornale di traslati*, R. 1285, f° 35r, 21 juillet 1668; *ibid.*, R. 1285, f° 135r, 31 juillet 1669; ASV, *Notarile Atti, Gian Antonio Mora*, B. 8630, f° 324r-325v, 9 février 1668.

pas sans rappeler un autre type d'enchaînement dans lequel l'héritage des biens féminins provenant de la restitution de la dot est suivi de leur mise en vente. On rencontre ce cas de figure dans trois habitations, situées près du pont dei Savoneri, que Cecilia Acolti, veuve de Stefano Scoralochi, a reçues en juin 1666 au titre de la restitution de la dot alors qu'elle est déjà remariée avec Marco Galeazzi⁷⁴. Elle meurt, peu après, en octobre 1666, laissant ses biens à son époux qui les vend en septembre 1668 à Agostino et Gian Donato Coreggio. Le même enchaînement touche, dans la calle di Ca' Corner, une maison de petite taille, propriété de Francesco Gritti *q.* Alvise lors du recensement fiscal de 1661 (10579)⁷⁵. En 1671, elle est transmise avec d'autres biens au patricien Niccolò Contarini *q.* Giambattista au titre de la restitution de la dot de sa belle soeur Regina Donà *q.* Paolo, première épouse du susdit Francesco Gritti⁷⁶. En 1681, Niccolò Contarini marie sa fille, Faustina, avec Giovanni Valier *q.* Zaccaria, réunissant une dot de première importance qui associe à des propriétés en Terre Ferme d'un rapport de 160 ducats et à un *livello* de 12 000 ducats de capital à 5% d'intérêt, deux habitations urbaines: une maison à San Zulian de 28 ducats de loyer et celle de San Polo.

Le constat d'un enchaînement chronologique entre la restitution de la dot et la mise en vente est-il suffisant pour affirmer l'existence d'un lien entre les deux actes ? Avant tout, on ne peut comprendre pourquoi la vente porte précisément sur les biens qui ont constitué le fonds dotal si l'on ignore pourquoi elle a eu lieu. L'intervalle de temps qui s'écoule entre les deux actes aide à y répondre: il excède rarement une ou deux années. Une telle brièveté signifie que les biens dotaux ont été dispersés pour faire face à une situation d'urgence: l'endettement cette fois encore. Les exemples ne laissent planer aucun doute. Un logement et une boutique, situés le long de la fondamenta dei Frari, ont été restitués, en 1691, à Agostina Petracina, veuve de Paolo Grassi, et sont mis en vente en 1696 par le *Sopragastaldo* pour éteindre une dette contractée envers Costantino Bellotto⁷⁷. Pour les patrimoines modestes, l'aliénation des biens dotaux, à peine sont-ils restitués, est souvent le seul recours dont dispose la veuve pour s'affranchir d'une dette.

Le second enchaînement sur lequel je veux attirer l'attention se déroule dans l'ordre inverse: l'achat d'une maison précède la constitution de la dot (carte 7). Ainsi Bortolo Picco acquiert-il, en 1721 à Luchese Zane, deux modestes logements (10417) situés au

⁷⁴ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1283, f° 183r, 30 mai 1665; *ibid.*, R. 1285, f° 6r, 5 janvier 1667; *ibid.*, R. 1285, f° 90v, 16 novembre 1668; ASV, *Giudici del Proprio, Minutarum*, R. 33, f° 20v, 5 septembre 1667.

⁷⁵ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1286, f° 58r, 26 octobre 1673; *ibid.*, R. 1289, f° 162v, 20 septembre 1681.

⁷⁶ ASV, *Notarile Atti, Claudio Paulini*, B. 3543, f° 468v-477r, 19 septembre 1673.

⁷⁷ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1293, f° 103v, 16 février 1693; *ibid.*, R. 1295, f° 151v, 1 mars 1702; ASV, *Giudici del Proprio, Minutarum*, R. 44, f° 34rv, 9 février 1691.

rez-de-chaussée et au premier étage d'un édifice de la corte Zane, d'une valeur locative de 8 et 10 ducats⁷⁸. En 1727, le même Bortolo Picco est amené à constituer la dot de sa fille qui se marie avec Francesco Molinari. Outre l'intérêt d'un capital de 300 ducats auprès de la *Scuola dei Laneri*, une boutique située dans la Casaria de Rialto d'une valeur de 20 ducats, la dot comprend les deux habitations acquises dans la corte Zane.

Certes, on ne saurait dire si l'achat a été effectivement réalisé en prévision de la constitution de la dot à venir. L'intervalle de temps que l'on observe parfois entre l'acquisition et la dot laisserait entendre qu'il n'existe pas une corrélation rigide entre les deux actes. Mais est-ce pour autant un hasard si les biens issus de la dot sont vendus et si les biens achetés viennent grossir le fonds dotal ? En dépit des motivations ou des contraintes qui guident tel ou tel cas, je serais tenté de croire que les biens en question sont pourvus de propriétés communes. Non à cause de leur caractère morphologique, de leur localisation ou de leur valeur, mais à cause de l'usage que le propriétaire fait d'eux. Ils appartiennent à une catégorie de biens volatils, destinés à sortir à plus ou moins brève échéance du patrimoine dans lequel ils sont entrés. Les biens que la veuve récupère après la mort de l'époux ne possèdent plus d'ancrage patrimonial fort: ils sont sortis de la famille de l'épouse qui n'en a plus la propriété et ils ne sont pas complètement entrés dans la famille du mari car la femme conserve la nue propriété de la dot. La plus grande incertitude règne sur leur devenir selon que l'épouse ait une descendance ou non. En voici l'exemple: en 1667, le patricien Alvise Foscarini *q.* Girolamo remet à son gendre, Alvise Tron, au titre de la dot de sa fille, Lucrezia, quelques propriétés en Terre Ferme (cinq maisonnettes, un jardin et une petite exploitation, situées dans la villa d'Oriago sur le Brenta) et trois biens immobiliers à Venise dont une grande maison donnant sur le rio di San Stin d'une valeur locative de 150 ducats⁷⁹. Veuve en première noce d'Alvise Tron, puis en seconde de Francesco Lando, Lucrezia lègue par voie testamentaire tous ses biens aux représentants de la branche ainée, Girolamo et Niccolò Foscarini *q.* Niccolò, faute de descendants et d'héritiers directs dans la fratrie. L'issue est opposée dans le cas suivant. À l'angle de la calle dei Saoneri et de la calle del Tagliapiera, Niccolò Vendramin déclare, en 1661, deux maisons: l'une est vendue, en 1676, à Bartolomeo Sonzonio qui se voit cependant contraint de la rendre en 1681, en vertu de la primauté du droit de l'épouse sur le patrimoine du mari car l'habitation fait partie des biens qui doivent être remis à Maria

⁷⁸ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1305, f° 24v, 19 avril 1722 ; ASV, *Notarile Atti, Carlo Gabrieli*, B. 7114, f° 168r-169r, 8 juin 1721 ; *SD, Giornale di traslati*, R. 1306, f° 91r, 28 février 1727.

⁷⁹ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1285, f° 8r, 5 janvier 1667 ; *SD, Catastico 1711, San Polo*, n° 301, 302 et 303 ; *SD, Giornale di traslati*, R. 1303, f° 141v, 25 septembre 1718.

Grimani Calerghi, veuve de Niccolò Vendramin, en guise de la restitution de sa dot⁸⁰. À la mort de celle-ci, les deux maisons reviennent à ses fils déjà en possession de l'important héritage paternel. En 1712, c'est au tour de Vincenzo, le fils aîné, de marier sa fille Laura avec Giovanni Donà *q. Bartolomeo*, en la dotant de trois maisonnettes en très mauvais état situées à Piove di Sacco et de quinze habitations dans Venise parmi lesquelles on compte les deux maisons de San Polo et une maison de 22 ducats à San Silvestro acquise en 1706. On entrevoit, dans ce cheminement, l'existence d'un circuit dans lequel la dot des mères sert pour partie à constituer celle des filles. Le réemploi à des fins identiques des mêmes biens accrédite l'idée selon laquelle ceux-ci ne disposent pas d'enracinement durable dans le patrimoine.

Un ultime exemple vient conforter cette interprétation. Giacomina Pariseto a obtenu, en guise de restitution de son fonds dotal, trois boutiques dans la calle della Madonetta, prélevées sur le patrimoine de son mari défunt, Niccolò Bernardo⁸¹. Après sa disparition, faute d'enfants, elles reviennent à son second époux, Angelo Contarini, qui, en 1669, se voit contraint de les vendre pour dette envers le fisc. La vente est cependant annulée en 1684 par les *Governatori dell'Intrate* et les trois biens sont alors récupérés par la soeur d'Angelo, Foscarina Contarini, qui en est encore propriétaire lors du recensement cadastral de 1711. On les retrouve, en 1740, en possession de sa fille, Elena Vianol, mariée à Federico Renier. Il semble que les conditions dans lesquelles ces biens sont entrés dans la famille Contarini soient déterminantes pour comprendre leur parcours ultérieur. Apportés par une femme, entrés de fraîche date dans la famille, ils dessinent les contours d'une catégorie de biens volatils, appelés à passer d'une dot à l'autre.

Le dernier type d'enchaînement identifié conforte l'existence d'un ensemble de biens qui a vocation à circuler (carte 4). Certaines habitations sont vendues plusieurs fois au cours de la période. Sur les 79 unités locatives qui font l'objet d'une mutation à titre onéreux, les deux tiers environ (54) ne sont vendus qu'une fois en l'espace de 80 ans, un quart (20) est mis sur le marché à deux reprises et enfin moins d'un dixième (5) est échangé trois fois. Il n'a pas été trouvé à San Polo d'habitations qui fassent l'objet de plus de trois transactions. À première vue, ces données ne font que confirmer l'impression d'un marché atrophié qui ne concerne qu'une minorité de maisons et qui voit rarement passer la

⁸⁰ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n°272, 273; *SD, Giornale di traslati*, R. 1288, f° 113r, 20 janvier 1676; *ibid.*, R. 1289, f° 193r, 29 décembre 1681; *ibid.*, R. 1291, f° 129r, 5 janvier 1687; *SD, Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 255 et 256; *ibid.*, R. 1299, f° 16v, 24 juillet 1713; *ibid.*, R. 1303, f° 70v, 8 septembre 1717; *SD, Catastico 1740, San Polo*, B. 437, n° 286, 287.

⁸¹ ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 74, 75, 97; *ibid.*, *Giornale di traslati*, R. 1284, f° 2v, 30 juin 1665; *ibid.*, R. 1295, f° 125r, 30 juillet 1669; *ibid.*, R. 1290, f° 143v, 8 juillet 1684; *ibid.*, *Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 50, 51 et 52; *ibid.*, *Catastico 1740, San Polo*, B. 437, n°63, 64 et 65.

même habitation au cours d'un siècle. Mais c'est précisément le caractère figé du marché qui souligne l'originalité de ces biens qui sont voués à une grande mobilité. Quand plus des trois quarts des unités locatives ne sortent pas du circuit des échanges intra ou interfamiliaux, la poignée qui apparaît à deux ou trois reprises sur le marché mérite une attention toute particulière, ne serait-ce que pour comprendre pourquoi ils connaissent un destin aussi insolite. Rien ne les distingue en apparence des biens mis en vente une seule fois. Ni la localisation dans l'espace paroissial, ni le statut du vendeur, ni le niveau de qualité du logement. 29 ventes sont réalisées par des propriétaires *cittadini* et *popolani* et 19 par des propriétaires patriciens. Les raisons qui peuvent provoquer un tel mouvement ne sauraient non plus être très différentes des tendances qui ont été esquissées pour l'ensemble du marché. Il est peu fréquent que la revente d'une maison vise un profit spéculatif car la stabilité de la population limite, aux XVII^e et XVIII^e siècles, la pression sur le bâti et par voie de conséquence sur les prix. On rencontre à San Polo une opération de toute petite envergure, assez représentative du type de spéculation qui pouvait avoir cours dans la seconde partie de l'époque moderne: acheter un terrain et le lotir ou acquérir une mesure et la restaurer. En 1661, Pietro Gabriel est en possession, dans la calle dei Saoneri, d'un "*pezzo di terren dove era una casetta già molto tempo caduta*"⁸². Il vend la mesure croulante avec son bout de terrain, en 1670, à Michele Gobis, qui y réalise des travaux de restauration qui portent le loyer à 24 ducats. Puis, il la revend, en 1686, à Alvise Mocenigo non sans avoir probablement réalisé une fructueuse opération⁸³.

On constate plus fréquemment que les biens séquestrés et vendus à l'encan par la puissance publique pour impôt impayé ou pour éteindre une dette sont ceux-là mêmes qui ont été récemment acquis. La règle ne saurait être absolue parce que certains ont un patrimoine trop étriqué pour utiliser cette ressource⁸⁴. Mais maints exemples en font état, comme cette maison d'une valeur locative de 36 ducats, dans la corte del Luganegher (10526)⁸⁵. En 1664, elle revient à Zorzi Benzoni, bénéficiaire de l'héritage de l'abbé Pietro

⁸² ASV, SD, Catastico 1661, San Polo, B. 423, n° 268.

⁸³ ASV, SD, Giornale di traslati, R. 1286, f° 48r, 3 octobre 1670; *ibid.*, R. 1291, f° 131v, 7 janvier 1687.

⁸⁴ Il existe des situations où le patrimoine est trop réduit pour dessiner un centre et une périphérie comme vient le montrer le destin de la maison des Diotiguardi. Alberto et ses frères ont vendu, en 1701, à Nadal Groppo, la seule maison, sise calle del Forno, près du pont de Saoneri, qui leur est venue de leur père Giovanni, orfèvre de son état. La reconstitution de la généalogie de la maison fait apparaître que Giovanni Diotiguardi, en possession de sa résidence, a acquis les loyers de deux maisons limitrophes respectivement en 1662 et 1672. Les biens récemment acquis se confondent tellement avec le noyau de la propriété familiale qu'il est impossible de les dissocier quand il s'agit de vendre. ASV, SD, Catastico 1661, San Polo, B. 423, n° 321, 322; SD, Terminazioni di sopraluogo e stima, R. 861, f° 13r; SD, Giornale di traslati, R. 1279, f° 183r, 29 avril 1663; *ibid.*, R. 1288, f° 40r, 6 novembre 1675; *ibid.*, R. 1295, f° 150v, 28 février 1701.

⁸⁵ ASV, SD, Catastico 1661, San Polo, B. 423, n° 366; SD, Giornale di traslati, R. 1283, f° 32r, 16 avril 1664; *ibid.*, R. 1290, f° 2r, 2 janvier 1681; *ibid.*, R. 1291, f° 171v, 25 octobre 1688; R. 1292, f° 119r, 30

Michiel *q.* Antonio. Le nouveau propriétaire la conserve jusqu'en 1681, date à laquelle il en est dépossédé par le *Sopragastaldo* qui vend la maison aux enchères pour éteindre ses dettes. Le bien est acquis par Giacomo Moro *q.* Benedetto qui est cependant contraint de la restituer en 1687, suite à une sentence de la Cour du *Procurator* basée sur le testament de Pietro Michiel en faveur de Zorzi Benzon. Mais les déboires de ce dernier rebondissent, en 1691, quand la maison est de nouveau mise sous séquestre et vendue au plus offrant par les *Governatori delle Intrate* pour cause d'impôt impayé. Elle reste alors dans la famille de l'acheteur, Giovanni Vincenti, au moins jusqu'au milieu du XVIII^e siècle.

La grande maison des Corbelli (10433) mérite l'attention car elle est utilisée, sur près d'un demi-siècle, pour amortir les difficultés financières de cette famille noble de Terre Ferme. Derrière le palais Priuli donnant sur le campo San Polo (10432), le comte Benedetto Corbelli possède une grande demeure dont il loue le second étage à Costantino Magno, pour 110 ducats. Les tracasseries commencent, en 1694, quand les *Governatori delle Intrate* mettent en vente les deux tiers de l'édifice qui trouvent preneur en la personne de Paolo Bracci *q.* Stefano. La procédure, engagée auprès des *Governatori* par Carlo et Appolian Maria Corbelli, les fils de Benedetto, leur permet de récupérer, en 1696, la propriété moyennant remboursement de la vente antérieure. À la suite de partages, la moitié de l'étage inférieur revient à Appolian Maria, l'autre partie à Marcantonio, fils de Carlo, tandis que l'étage supérieur échoit à Costantino, le second fils de Carlo. En 1717, la famille se résout à vendre le revenu des trois quarts du palais à Giovanni et Lodovico Priuli *q.* Alvisè, propriétaires du palais mitoyen. Les Corbelli continuent d'habiter au premier étage dont ils restent propriétaires pour moitié. L'acte notarial précise que la concession est conclue pour une durée de 25 ans et qu'une partie du loyer qui revient aux Priuli doit être versée aux bénéficiaires d'un prêt livellaire, les Valmarana. Peu avant l'échéance en 1731, les frères Priuli restituent la moitié de l'étage inférieur et les trois quarts de l'étage supérieur à Marcantonio Corbelli, et les parties restantes aux fils de Costantino, Carlo et Benedetto. Ces derniers cèdent leur part en 1740 à Benedetto Valmarana pour rembourser le prêt livellaire contracté par la génération précédente. À suivre ces développements, on voit combien la résidence vénitienne d'une famille noble, bien implantée en Terre Ferme, est l'objet de continuelles manipulations pour parer aux besoins d'argent: saisie par le fisc, elle est finalement récupérée; grevée par un *livello*, elle est cédée à titre provisoire pour faire face aux remboursements des intérêts; revenue dans le giron familial, elle est finalement laissée aux créanciers pour éteindre la dette.

mai 1691; ASV, *Governatori dell'Intrate, Polizze d'Incanti*, B. 266, n° 4285; SD, *Giornale di traslati*, R. 1296, f° 154v, 9 août 1704; SD, *Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 357; SD, *Giornale di traslati*, R. 1206, f° 32r, 9 septembre 1726; SD, *Catastico 1740, San Polo*, B. 437, n° 228.

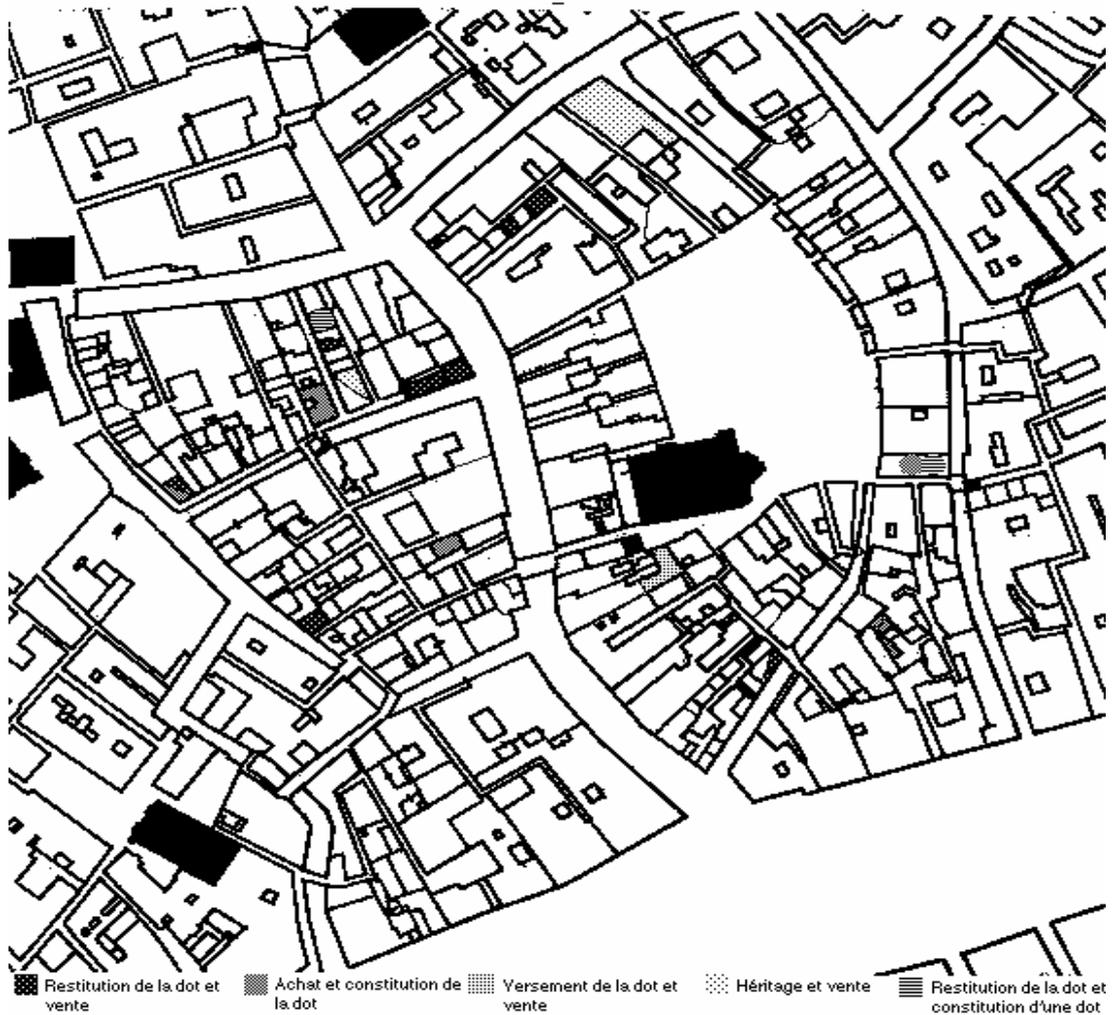
Le même sort frappe une autre grande maison, située le long de la fundamenta del Forner (10508) et partagée, en 1661, entre Francesco Querini *q.* Michiel et Giambattista Marieni⁸⁶. En mars 1671, le fils de Francesco Querini restitue sa part à Niccolò Marchesi car celle-ci avait été acquise le temps de la durée de la vie d'Andrea Marchesi, le père de Niccolò. Mais à peine la propriété récupérée après la mort de son père, Niccolò s'en dessaisit, en juin 1671, en la vendant aux mêmes conditions - en viager - à Gabriele Valle *q.* Gian Paolo. Si Niccolò traite la maison dont il hérite comme son père l'avait fait avant lui, c'est sans doute parce qu'elle est grevée par un *livello* de 12 ducats qui vient amputer le demi-loyer de 54 ducats que celui-ci percevait. Suivant la même procédure, les héritiers de Gabriele Valle rendent la maison à Andrea Marchesi après la mort de son père en 1691. Entre temps, l'autre moitié a été cédée, sans que les conditions soient précisées, à Elisabetta et Andrea Marchesi. Cet exemple est sans doute un cas limite car les propriétaires, d'une génération à l'autre, font le même usage de la maison, en la laissant sortir du patrimoine, mais ils garantissent aussi son "éternel retour" au sein de la famille.

À la lumière de ces exemples, on découvre que les biens voués à une plus grande mobilité sont moins ceux que l'on manipule dans le cadre de stratégies spéculatives, que ceux que l'on mobilise dans l'urgence, que l'on utilise pour amortir des difficultés pécuniaires, ou encore que l'on sacrifie pour préserver ce que l'on considère comme l'essentiel. Tous ces rôles leur reviennent, non de par leurs caractères intrinsèques, mais à cause de la place qu'ils occupent dans le patrimoine de l'acheteur-revendeur. Leur existence lève le voile sur la subtile hiérarchie interne qui ordonne les patrimoines immobiliers. Les biens qui les composent occupent rarement des positions équivalentes, mais forment une configuration mouvante où ils ne jouissent pas tous de la même importance et du même statut. L'attachement différentiel que l'on porte aux maisons est inséparable de ce que l'on juge indispensable ou accessoire, central ou secondaire, durable ou éphémère. Tous les biens ne sauraient avoir la même place dans la définition du rôle social du propriétaire. La position sur cette échelle des valeurs est déterminée par des critères extrêmement complexes du fait de leur enchevêtrement et de leur perpétuelle réévaluation. Parmi eux la provenance de la propriété selon qu'elle ait été héritée, apportée en dot ou achetée, et la date à laquelle on en a pris possession jouent, sans conteste, un rôle de premier plan. Des patrimoines les plus grands aux plus modestes, l'origine et l'ancienneté déterminent pour une bonne part la valeur que l'on attribue à une maison. Que

⁸⁶ ASV, *SD, Catastico 1661*, B. 423, n° 331; *SD, Giornale di traslati*, R. 1286, f° 95r; *ibid.*, R. 1286, f° 115r, 29 octobre 1671; *ibid.*, R. 1689, f° 179r, 13 novembre 1681; *ibid.*, R. 1290, f° 187v, 19 novembre 1685; *ibid.*, R. 1291, f° 136v, 7 janvier 1687; *ibid.*, R. 1292, f° 162r, 29 décembre 1691; *ibid.*, R. 1293, f° 94r, 14 février 1693; *SD, Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 320; *SD, Catastico 1740, San Polo*, B. 437, n° 332.

celle-ci ait été achetée plutôt qu'héritée, et elle échappe plus facilement à l'inaliénabilité implicite qui frappe le patrimoine familial. Qu'elle ait été acquise de fraîche date plutôt qu'en des temps immémoriaux, et elle est moins bien ancrée dans un patrimoine pour qui la durée est une vertu. Il arrive cependant que cette interprétation schématique bute sur une réalité autrement plus complexe. L'intervalle de temps entre deux ventes, ou entre l'achat d'une maison et son entrée dans le fonds dotal pose un problème majeur car celui-ci est extrêmement variable. Si l'on s'en tient aux seules habitations qui changent de mains au moins deux fois, plus du tiers d'entre elles (9) sont revendues avant dix ans, un autre tiers 20 à 30 ans plus tard et un quart après que quarante ans se sont écoulés. L'intervalle maximum va jusqu'à soixante ans. Si l'acheteur et le vendeur sont très souvent la même personne quand la période est courte, ce n'est plus le cas quand elle s'allonge au point de dépasser la décennie. Ce sont alors les héritiers qui se déssaisissent de la maison. On mesure alors combien le temps écoulé vient compliquer l'interprétation. Soit l'on considère que prime la manière dont le bien est entré dans le patrimoine au point d'en garder la mémoire en dépit du temps qui passe; soit l'on admet que celui-ci fait son oeuvre, en estompant la provenance du bien autrefois acquis, et il devient hasardeux, dans les deux cas, d'établir un lien logique entre les mutations d'une même maison. Il ne saurait y avoir de réponse univoque car l'origine et l'ancienneté n'ont pas la même valeur d'un patrimoine à l'autre ou d'une génération à l'autre. On touche là l'une des limites d'une étude fondée sur la généalogie des maisons qui ne saurait se substituer à l'étude de l'évolution interne du patrimoine. Il lui revient cependant le mérite de montrer que des biens, indépendamment de leur qualité objective, sont appelés à circuler plus que les autres. Ce n'est pas une catégorie figée, mais une nébuleuse mouvante, perpétuellement redéfinie en fonction des besoins et des attentes de leur propriétaire.

Carte 7. San Polo. Localisation des types d'enchaînement. 1661-1740



6. L'espace acquis, l'espace cédé: l'évolution de l'agencement des patrimoines

Dans la perspective d'une histoire dynamique de la propriété, il importe enfin d'observer comment le marché redessine, à petits pas, les contours des complexes immobiliers. Certains ne sont pas donnés une fois pour toutes, mais se transforment sur les marges, se rétractant ou, à l'opposé, partant à la conquête des espaces limitrophes. L'une des vertus

d'une recherche concentrée sur un petit espace est de pouvoir reconstituer la partie active qui se joue au contact des patrimoines (cartes 12 et 13).

Le mouvement aux marges des ensembles immobiliers est amorcé par le désengagement d'une poignée de propriétaires qui se sont dessaisis de tout ou partie de leur patrimoine sur plusieurs années. Le rétrécissement du complexe des nobles Zane est, entre tous, le plus frappant. Le cadastre de 1661 saisit un état de la propriété de la famille noble Zane qui n'a cessé de se dégrader depuis la fin du XVI^e siècle si l'on en juge par la réduction des habitations recensées sous son nom. En 1661, deux rameaux conservent encore de beaux restes: une maisonnette calle della Madonna, deux petite habitations, dans la corte Zane, un édifice de belle facture le long du rio Priuli occupé par 3 habitations (10421) qui appartiennent à Francesco Zane *q.* Antonio tandis que le fleuron, le palais ouvrant sur le Grand Canal (10422), est entre les mains de Francesco et Bernardo Zane *q.* Matteo. L'effacement de la famille est scandé par une longue série de ventes. En 1672, Francesco Zane est contraint de se dessaisir pour dette d'une des habitations situées le long du rio Priuli (10421)⁸⁷; puis il se sépare du logement voisin au profit d'Antonio Donadoni⁸⁸. En 1693, vient le tour de sa soeur, Luchese, qui vend à Marco Priuli une partie de la maisonnette située dans la calle della Madonna (10413), qu'elle avait reçue au titre de l'héritage maternel⁸⁹. Enfin, la fille de Francesco, Luchese, dernière survivante de la lignée, achève de démanteler le patrimoine en vendant tour à tour, en 1721, les deux petites habitations situées autour de la corte Zane (10417), à Bartolomeo Picco, et en 1722 le *mezado soler di sotto* (10423), l'entresol habité par son frère Antonio jusqu'à sa mort, à Domenico et Salvatore Muttoni⁹⁰. La lignée, avant même de s'éteindre, a liquidé ce qui constituait le coeur de son patrimoine séculaire. Quant au palais appartenant à l'autre rameau, il revient, par legs, à Ascanio Giustinian, après la mort de Francesco Zane survenue en 1708⁹¹.

⁸⁷ ASV, *Sopragastaldo, Polizze d'Incanto*, B. 537, 19 juillet 1672 (feuillet non numéroté).

⁸⁸ Le *traslato* qui a enregistré le passage de propriété n'a pas été retrouvé. On s'appuie sur les informations comportées dans les *catastici*: ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n°120; *SD, Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 98.

⁸⁹ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1293, f° 122r, 18 août 1694; *Notarile Atti, Andrea Mastaleo*, B. 8891, f° 50rv, 7 avril 1693.

⁹⁰ Au sujet de la vente des deux maisons de la corte Zane, se reporter à: ASV, *SD, Giornale du traslati*, R. 1305, f° 24v; *Notarile Atti, Carlo Gabrieli*, B. 7114, f° 168r-169r, 8 juin 1721. Le sort de la résidence familiale est mentionné dans: ASV, *SD, Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n°127 et 128; *SD, Giornale di traslati*, R. 1305, f° 24r, 19 avril 1722.

⁹¹ ASV, *SD, Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 129 et 130; l'inventaire après décès de Francesco Zane est présenté aux juges *di Petizion* par Ascanio Giustinian fù Girolamo et son frère, évêque de Torcello: ASV, *Giudici di Petizion, Inventari*, B. 405/70, n°20, 26 septembre 1708. Sur le palais, voir E. BASSI, *op. cit.*, vol. 1, p. 138-139.

À un niveau plus modeste de l'échelle sociale, on observe la dispersion du petit patrimoine d'Elena, veuve de Giuseppe Maria, qui a constitué, en 1666, la dot de sa fille Margherita sur une maison d'une valeur locative de 10 ducats, puis, en 1675, a vendu 4 carats d'une habitation à Giovanni Diotiguardi et, l'année suivante, les trois maisonnettes qui lui restaient à Sebastiano Foscarini⁹². Le démantèlement de petits groupes d'habitation est l'un des facteurs qui vient renforcer l'émiettement de la propriété⁹³.

Le processus ne saurait cependant fonctionner à sens unique. Si des ensembles immobiliers se désagrègent en plus petits groupes, d'autres propriétaires en tirent profit pour étendre leur emprise sur l'espace, au besoin en faisant valoir le droit de préemption garanti par la loi aux voisins quand la famille du vendeur renonce à exercer le sien (voir carte 8)⁹⁴. En vérité, la majorité des ventes est loin d'être conclue entre voisins. Pour que le processus de désagrégation d'un complexe immobilier leur profite, encore faut-il que ceux-ci aient les ressources financières suffisantes. Or les zones où les ventes ne sont pas conclues avec les voisins, sont aussi celles où la propriété est la plus émiettee et la plus modeste, comme la corte scura et la corte del Luganegher. La dispersion de propriétés est saisie au vol par ceux qui en ont les ressources et qui en escomptent un avantage, soit pour reconstituer l'unité d'un édifice, soit pour former un glacis de biens autour de la *ca'*, soit encore pour renforcer l'homogénéité de la propriété.

Reformer l'unité de la propriété est l'ambition du patricien, Marino Garzoni q. Giovanni, qui partage, au début du XVIII^e siècle, un étage de son palais, situé à l'angle du campo di San Polo et de la calle di Ca' Turlani, en copropriété avec trois autres personnes: Giacomo et Pietro Marcello et Vincenzo da Mula. L'édifice a appartenu au XV^e siècle à son aïeul, Francesco Garzoni⁹⁵, mais en 1524, la part d'Alvise Garzoni fut employée à la restitution de la dot due à son épouse, Chiara Erizzo. Selon les dispositions testamentaires de Chiara et de ses soeurs, la part fut divisée entre Alvise Diedo et Giovanni da Canal pour finalement se retrouver, au gré des successions, entre les mains des da Mulla et des Marcello au milieu du XVII^e siècle. L'ambition de recouvrer l'intégralité de l'édifice avait déjà donné lieu en 1621 à une procédure en justice de la part de Pietro Garzoni q. Giovanni, qui se fondait sur le testament de Francesco Garzoni de 1452 instaurant un fidéicommiss. Le sentence

⁹² ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1284, f° 118r, 12 décembre 1666; *ibid.*, R. 1288, f° 40r, 6 novembre 1675; *ibid.*, R. 1288, f° 119v, 28 février 1676.

⁹³ Entre autres cas de complet démantèlement du patrimoine, citons ceux de Guglielmo Nicolais (10532) et Michiel Formentin (10505, 10506). Une réduction du nombre des propriétés s'observe pour Lunardo Arigoni (10443) et Alessandro Contarini (10435, 10436, 10437).

⁹⁴ M. FERRO, *Prelazione*, dans *op. cit.*, vol. II, p. 489-494.

⁹⁵ L'historique du palais est précisé dans l'acte de vente de 1730: ASV, *Notarile Atti, Alessandro Todeschini*, B. 12604, f° 6r-12r, 9 mars 1730; *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 48; *SD, Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 26; *SD, Giornale di traslati*, R. 1307, f° 44rv, 2 octobre 1730.

favorable des juges du *Procurator* fut cependant cassée en appel en 1625. C'est finalement à l'amiable un siècle plus tard, en 1730, que les da Mula et les Marcello vendent leur part à Marino et Pietro Garzoni qui reconstituent, deux siècles après, l'unité de la propriété, preuve s'il en est, de l'idéal de permanence qui habite le patriciat.

Ailleurs, des biens mis en vente sont venus consolider le patrimoine existant autour de la *ca'*. Ainsi l'effondrement du patrimoine des Zane a donné lieu à l'extension du complexe de la famille patricienne Grimani qui a acquis à l'arrière de son palais, de l'autre côté de la *calle* un immeuble en deux temps: d'abord, en 1735, en achetant aux frères Mutoni une partie que ces derniers avaient acquise en 1722 à Luchese Zane; puis, en 1753, le reste de l'édifice à la veuve d'Antonio Donadoni, qui se l'était procuré auprès des Zane⁹⁶. Les Grimani, en le reliant au palais, le gardent pour leur usage personnel et louent les magasins situés au rez-de-chaussée. Giovanni Tiepolo *q.* Marcantonio cherche à parfaire son emprise sur la cour que domine le palais qu'il a hérité de Zorzi Querini, en se portant acquéreur, en 1688, de cinq logements situés aux débouchés de la calle Cent'Anni sur la corte Tiepolo⁹⁷. Enfin, Sebastiano Foscarini qui a usé de son droit de préemption pour acquérir à Elena Maria trois maisonnettes, situées dans la calle del Forno, consolide son implantation autour de sa résidence.

Le dernier cas que je voudrais développer est le plus significatif car il témoigne d'une stratégie d'acquisition investie d'un fort contenu politique. Giuseppe Cassetti appartient à l'une des familles qui ont été admises, en août 1662, au sein du patriciat vénitien contre le paiement de 100 000 ducats. Les nouveaux venus n'ont pas économisé leurs efforts pour imiter le comportement et le mode de vie des vieilles familles, notamment dans le domaine de l'habitat urbain⁹⁸. Si une partie des nouvelles familles réside dans des logements loués, suivant l'exemple d'une bonne moitié des patriciens, d'autres, issues du monde marchand, se sont empressées d'acheter, voire de construire un palais pour inscrire dans la pierre le titre chèrement conquis⁹⁹. Giuseppe Cassetti, issu d'une famille de marchands bergamasques, se conforme à ce modèle en développant une stratégie originale d'implantation dans l'espace urbain. En 1661, il habite au pied du pont de San Stin dans un grand édifice dont il ne possède qu'un étage, le restant étant partagé entre Gabriele Bembo, également à la tête d'un ensemble de deux habitations et de deux boutiques, et

⁹⁶ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1309, f° 35r; *SD, Terminazioni di sopraluogo e stima*, R. 866, San Polo, n° 38; *ibid.*, R. 873, 6 mars 1754.

⁹⁷ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1292, f° 138v, 27 octobre 1691.

⁹⁸ P. SABBADINI, *L'acquisto della tradizione. Tradizione aristocratica e nuova nobiltà a Venezia*, Udine, 1995, p. 141-160; V. HUNECKE, *op. cit.*, p. 353-354.

⁹⁹ L. MEGNA, "Comportamenti abitativi del patriziato veneziano (1582-1740)", *Studi veneziani*, 22, 1991, p. 253-323.

Alvise Giusto, qui est propriétaire d'une boutique sur la *fondamenta dei Frari*¹⁰⁰. L'année suivante, en 1662, Giuseppe est admis au sein du patriciat ainsi que ses deux oncles Girolamo et Gasparo. Il entreprend alors la conquête méthodique de l'immeuble qu'il habite et d'un petit édifice adjacent. Le premier pas consiste à acheter en 1666 une moitié de l'habitation voisine qui est entre les mains d'Alvise Federici, noble trévisan, contraint à la vente pour constituer la dot de sa fille¹⁰¹. L'acquisition ne peut s'étendre à la totalité de l'édifice car Alvise Federici a déjà cédé, en 1661, l'autre moitié à Domenico Zen *q. Marcantonio* qui possède déjà, aux alentours du palais familial, deux habitations¹⁰². Les Zen ne cherchent pas par la suite à contrecarrer les ambitions des Cassetti bien qu'ils auraient pu faire valoir leur droit de préemption. Tout oppose la stratégie des deux familles: l'une, qui compte au nombre des *case vecchie*, est installée depuis le début du XVII^e siècle dans un palais gothique qu'elle a remanié profondément autour de la cour intérieure et a étendu son contrôle à deux habitations situées entre la cour et la *fondamenta*. L'autre famille, d'origine marchande, implantée depuis peu aux Frari, possède un seul étage d'un édifice qui a l'allure d'une maison de rapport destinée à des catégories supérieures sur le modèle du Castelforte de San Rocco ou du bloc de la famille Molin à San Basegio¹⁰³. Les Zen, réfugiés derrière le haut mur qui sépare le palais de la cour publique homonyme limitent leur ambition d'expansion patrimoniale autour de leur résidence à l'achat réalisé en 1661 alors qu'ils conduisent une active politique d'acquisition en Terre Ferme à la fin du XVII^e siècle. L'ancienneté de la famille et la qualité de la résidence leur procurent une préséance autour de la *corte*.

Tout autre est l'ambition des Cassetti. Après avoir acquis une moitié de l'immeuble d'Alvise Federici, Giuseppe Cassetti prend possession en deux temps de la totalité de l'édifice qu'il habite: en 1672, Alvise Giusto lui cède une boutique et un *mezado* et, en 1679, c'est au tour de Donata Foscolo veuve de Vincenzo Bembo de vendre les deux *case* et les deux boutiques qui manquaient pour que l'unité de la propriété soit reconstituée¹⁰⁴. Giuseppe Cassetti y a mis le prix, déboursant 3 500 ducats pour acquérir un ensemble d'une valeur locative de 84 ducats. Le taux de rentabilité de 2,4% est inférieur de moitié à celui communément pratiqué, autour de 5 à 6%, au même niveau que les prêts

¹⁰⁰ ASV, SD, Catastico 1661, San Polo, B. 423, n° 318, 319, 320.

¹⁰¹ ASV, SD, Giornale di traslati, R. 1284, f° 136v, 30 avril 1702; Notarile Atti, Francesco Ciola, B. 3514, f° 1143r-1145r, 3 février 1666.

¹⁰² ASV, SD, Giornale di traslati, R. 1295, f° 167r, 11 avril 1702.

¹⁰³ G. GIANIGHIAN et P. PAVANINI, *Dietro i palazzi. Tre secoli di architettura minore a Venezia 1492-1803*, Venise, 1984, p. 80-83 et 118-119.

¹⁰⁴ ASV, SD, *Giornali di traslati*, R. 1286, f° 169r, 16 septembre 1672; *ibid.*, R. 1289, f° 38r, 20 septembre 1679.

livellaires¹⁰⁵. Un tel écart, qui n'est pas isolé, donne la mesure de l'effort que certaines nouvelles familles sont prêtes à consentir non seulement pour acheter leur résidence, mais aussi pour se constituer un patrimoine homogène¹⁰⁶. Aux yeux des Casseti, l'essentiel est d'acquérir une *ca'* qui confère un point d'ancrage à la famille et irradie sur l'espace urbain environnant. Une telle ambition cherche à reproduire le modèle idéal de la *ca'* patricienne, incarné dans un palais qui est la propriété de la même famille, fût-il partagé entre des rameaux différents ou loué pour partie. Le prix à payer est d'autant plus élevé qu'elles n'ont pas d'autre choix que d'acheter les habitations limitrophes à celles qu'elles possèdent déjà. L'effort consenti, loin d'être uniforme, témoigne de la hiérarchie d'importance entre la *ca'* familiale et les habitations modestes qui l'entourent. Si Giuseppe Cassetti paye le prix fort pour devenir le seul maître de l'immeuble qu'il habite, il achète au prix normal du marché, soit 5,5% de rendement, la moitié de l'immeuble d'Alvise Federici, d'autant que ce dernier n'est pas en mesure de faire grimper le prix car il réalise la vente pour honorer la dot de sa fille¹⁰⁷. Les mouvements de propriété que l'on observe à l'angle du rio di San Stin et du rio dei Frari dans la seconde moitié du XVII^e siècle éclairent les modalités particulières d'expansion d'une famille nouvellement agrégée au patriciat vénitien. Il s'agit d'un cas de figure qui, à un niveau plus modeste, participe du mouvement d'acquisition par les riches familles d'origine non-noble d'une résidence afin d'accéder à une reconnaissance formelle. La volonté effrénée d'y parvenir appelle un sacrifice financier qui dessine les contours d'un

¹⁰⁵ ASV, *Notarile Atti, Domenico Garzoni Paulini*, B. 3556, 8 septembre 1679: "(f° 420v) (...) case doi con botteghe doi, che ultimamente sono state ridotte in botteghe tre poste in questa città in contrà di San Polo sotto il stabile di detto Nobile Homo compratore essistenti fra li suoi copi, ladi et veri confini, che doverono per il Ministerial di palazzo esser espressi et dichiariti; quali case et botteghe sono di ragion dotale di essa Nobile Donna Venditrice portate in dote, come appar nel suo contratto nuttiale seguito con detto *q.* Nobile Homo ser Vincenzo Bembo fu suo marito, sotto 26 dicembre 1647, registrato negli atti del *q.* ser Andrea Bronzin fu nodaro di Venezia sotto li 24 marzo 1649.

(...) (f° 421r) Et questa vendita et libera alienatamente ha fatto et fa detta Nobile Donna Venditrice per pretio et (...) de ducati tremillecinquecento da lire 6: 4 per ducato quali promette detto Nobile Homo Comprator, subito passade che siano le stride tacite (f° 421v) et quiete del presente instrumento, fatti et evocati li cogniti, e chiamosi, pagare et esborsare in questo modo, cioè ducati millecinquecento correnti promette far contar dal Magistrato sopra Monasterii che s'attrovano ivi depositati per partita di Cecca dalla Scuola de Mercanti di questa città per resto d'affrancatione di capital di livello debitrice la detta scola dal medesimo nobilhomo Casseti, come ne appar deposito de di 10 giugno 1677, con obbligo di reinverstirli come in esso deposito che però fattone l'esborso s'intenderanno investiti nelle sudette case et botteghe, et li restanti ducati duemille promette scriver in franco con partita cantante per essecutione del presente instrumento (...)"

¹⁰⁶ Les Casseti cherchent cependant à compenser le manque à gagner d'une acquisition si onéreuse en augmentant les loyers. Leur tentative est facilitée par le fait que les deux boutiques viennent à peine d'être recomposées en trois entités. La comparaison entre le cadastre de 1661 et celui de 1711 laisse apparaître une augmentation du loyer de 84 ducats à 116 ducats: ASV, *SD, Catastico 1661, San Polo*, B. 423, n° 318, 319; *ibid.*, *Catastico 1711, San Polo*, B. 430, n° 272, 274, 275.

¹⁰⁷ ASV, *Notarile Atti, Francesco Ciola*, B. 3514, f° 1145r, 3 février 1666.

marché spécifique régi par d'autres règles que le marché ordinaire. Dans un contexte où l'offre est faible et où la demande veut coûte que coûte être satisfaite, le prix s'envole. L'exemple de Cassetti montre encore que l'unité de la propriété de l'immeuble où est établie la résidence, fût-il occupé par des locataires, est recherchée pour conférer à celui-ci le statut de *ca'* patricienne. Il suggère enfin l'existence d'une nette hiérarchie d'intérêt entre le palais ou l'immeuble de résidence pour lequel ils sont prêts à consentir un effort, et des maisons de rapports, quelquefois proches, mais moins visibles et dépourvues de valeur symbolique.

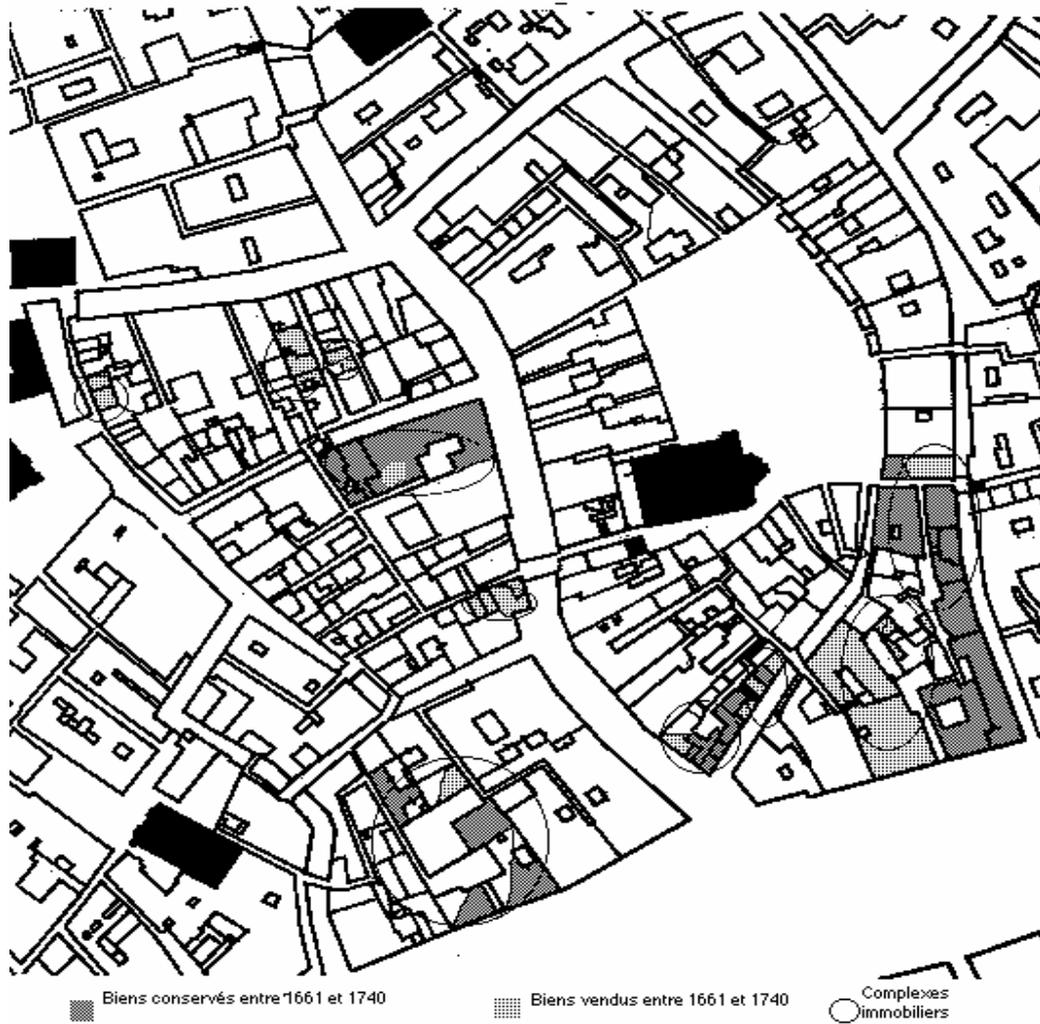
Les effets conjugués du mouvement de dislocation de la propriété et du processus de concentration me paraissent essentiels pour comprendre un problème en suspens qui avait été effleuré en présentant les structures de la propriété sur le long terme: comment se fait-il que le nombre de propriétaires que l'on observe d'un cadastre à l'autre connaisse une augmentation supérieure à la lente croissance du bâti ? La question ne saurait être esquivée car elle vise à comprendre comment se produit l'émiettement de la propriété. L'idée selon laquelle celui-ci résulterait du fractionnement d'une même habitation en plusieurs propriétaires ou de partages entre ayants droit ne résiste pas aux faits: entre 1661 et 1740, le nombre de biens possédés en copropriété reste stable¹⁰⁸. Il faut donc faire appel à une autre explication qui tienne compte du phénomène de dislocation de quelques complexes immobiliers. Le processus contraire de regroupement ne saurait totalement compenser les effets de la dispersion car plusieurs propriétaires en tirent partie. L'éparpillement du complexe Zane se réalise au profit de six personnes différentes; l'amputation du patrimoine d'Alessandro Contarini, dans la corte scura, fait entrer en scène trois nouveaux propriétaires¹⁰⁹; la cession de celui de Guglielmo Nicolai partage le patrimoine en deux entités¹¹⁰. Dans un contexte urbain stable, caractérisé par l'absence de pression démographique, la lente augmentation du nombre des propriétés, qui peut se traduire par des transformations du bâti, des élévations ou des fragmentations internes, a pour moteur l'érosion de regroupements patrimoniaux que le mouvement contraire d'agrandissement ne parvient pas à endiguer.

¹⁰⁸ En 1740, on dénombre quatorze biens partagés entre deux propriétaires et six entre trois propriétaires alors que quatre-vingt ans plus tôt quinze habitations étaient concernées parmi lesquelles une seule était divisée entre trois personnes, le calcul excluant les fratries qui ne forment qu'une seule entité juridique. La différence ne saurait être significative car elle résulte de la division du patrimoine de Paolo Antonio Moro entre Paolo Moro *q.* Giovanni et Andriana Moro Badoer (ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1291, f° 27v, 28 mars 1686; *ibid.*, R. 1305, f° 192v, 22 septembre 1725; *ibid.*, R. 1306, f° 51v, 5 mai 1727).

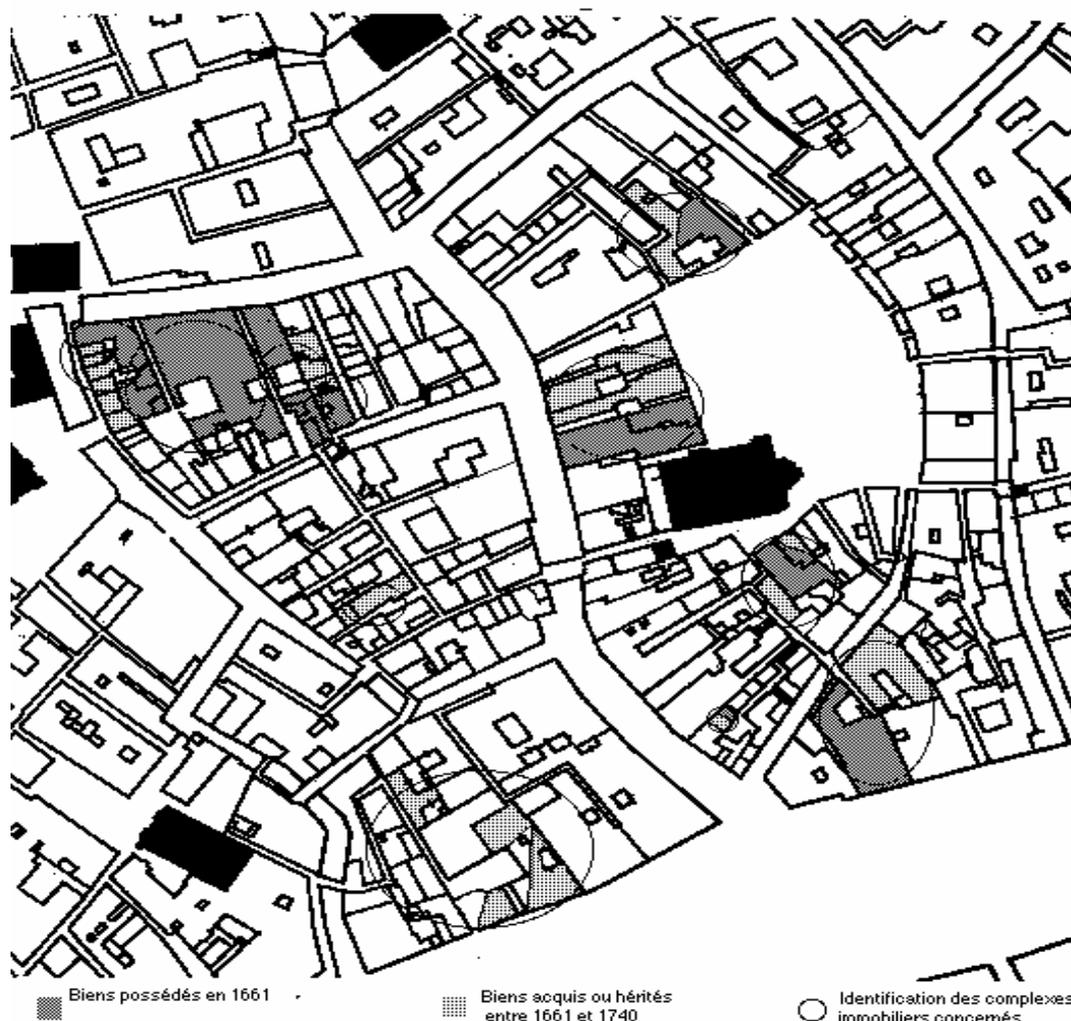
¹⁰⁹ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1292, f° 60v, 18 juillet 1690; *ibid.*, R. 1294, f° 116v, 22 septembre 1698; R. 1296, f° 25r, 1er décembre 1703.

¹¹⁰ ASV, *SD, Giornale di traslati*, R. 1283, f° 21r, 4 septembre 1663; *ibid.*, R. 1290, f° 131r, 6 juin 1684.

Carte 8. San Polo. Dislocation de complexes immobiliers entre 1661 et 1740



Carte 9. San Polo. Extension de complexes patrimoniaux entre 1661 et 1740



*

Au terme d'un parcours conduit dans le labyrinthe des ruelles de San Polo entre les XVII^e et XVIII^e siècles, il me paraît tout de même opportun d'évaluer, à la fois, les mérites et les limites d'une démarche qui se proposait de comprendre comment l'enchevêtrement dans l'espace et l'enracinement dans le temps de la propriété faisaient l'objet d'un perpétuel agencement. Sur la base de la reconstruction de la généalogie des maisons, s'est peu à peu dessinée une géographie différentielle de l'espace paroissial que l'intuition permettait d'imaginer: selon les lieux, la propriété ne saurait évoluer au même rythme. De vastes zones cantonnées dans le circuit des échanges familiaux contrastent avec de petites poches

où la circulation des maisons est plus active. Il faut voir dans ce modèle d'organisation de l'espace la projection au sol de la structure des patrimoines, qui, suivant un ordre d'importance, possède un centre et une périphérie, un coeur immobile et des marges vouées à l'échange. L'un des acquis de cette enquête est précisément de montrer que ces marges se recoupent, dessinant les contours d'une nébuleuse de biens nomades voués à passer de dot en dot ou à être revendus après avoir été acquis. Dans cette économie à la marge, où la spéculation n'a que très rarement sa place, l'habitation modeste devient une valeur d'échange car elle est amenée à circuler davantage. La prise en compte de la durée permet également d'observer selon quelles modalités les complexes immobiliers, quelle que soit leur taille, se transforment et s'agencent entre eux. On saisit combien le phénomène de fragmentation, qui touche certains complexes immobiliers, n'entraîne pas un accroissement mécanique des patrimoines voisins, mais favorise plutôt l'entrée en lice de nouveaux propriétaires, qui sont à l'origine de l'émiettement de la propriété observable à un siècle de distance. Mais si l'on peut suivre, avec minutie et au ras du sol, les soubresauts du bâti, on est souvent impuissant à expliquer pourquoi la propriété se disloque ou s'agrège si l'on se ne réfère pas à l'état général du patrimoine. En ce sens, l'observation de l'espace ne saurait se passer de l'analyse sociale des comportements patrimoniaux.

Annexes

Tableau 1. San Polo. Répartition des unités locatives selon le loyer exprimé en ducats

	per uso proprio	> 50 d.	25-50	10-24	< 10	vide	gratis	?	total
1537	23	21	26	88	85	4	3	1	251*
1582	34	54	73	119	78	2	2	0	362**
	per uso	> 100 d.	50-100	20-49	< 20	vide	gratis	?	total
1661	24	35	52	134	99	25	3	16	388
1711	34	29	67	134	153	6	3	-	426
1740	29	24	65	141	116	2	3	-	380***

* 12 fractions de maisons, qui n'ont pas pu être regroupées, n'ont pas été comptabilisées.

** Même remarque que précédemment, pour 15 fractions de maisons.

*** Les maisons appartenant à l'église paroissiale de San Polo n'apparaissent pas dans ce cadastre.

Le calcul a été effectué à partir des *condizioni di decima* des propriétaires de San Polo de 1537 et 1582 et à partir des *Catastici* de 1661 (*SD*, B. 423), 1711 (*SD*, B. 430), 1740 (*SD*, B. 437). Les *inviamenti di pistoria* (droit sur le fonds de la boulangerie) n'ont pas été comptabilisés; ils sont au nombre de 7 en 1661, 9 en 1711 et 24 en 1740.

Tableau 2. San Polo. Nombre et catégorie de propriétaires

	1537	1582	1661	1712	1740
Patriciens vénitiens	92	129	104	123	132
Nobles non patriciens		3	2	1	2
Popolani / cittadini	23	26	36	42	55
Clergé séculier			2	10	3
Clergé régulier	2	1	2	2	2
Scuole e fraterne			2	2	2
Hôpitaux			1	1	1
Propriété domaniale				1	
total	117	159	149	184	197

Le calcul ne tient pas compte des propriétaires de fonds de commerce (*inviamenti*).

Tableau 3. San Polo. Taille des agrégats de biens appartenant à la même personne

Nombre d'habitations par regroupement	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	> 1 0
1661											
Nb de regroupements	96	44	14	11	5	3	5	2		1	1
Nb d'unités d'habitation	96	88	42	44	25	18	35	16		10	11
1711											
Nb de regroupements	111	36	16	3	3	4	3	1	1	1	2
Nb d'unités d'habitation	111	72	48	12	15	24	21	8	9	10	27
1740											
Nb de regroupements	126	44	17	3	2	2	3	2		4	
Nb d'unités d'habitation	126	88	51	12	20	12	21	16		40	

Tableau 4. San Polo. Type de transferts de propriété entre 1661 et 1740

Type de transferts	Nombre de biens	% (sur la base de 388 habitations en 1661)
Transmission directe dans le même lignage	221	57
Transmission à un autre rameau du lignage	10	2,6
Transmission à un lignage parent	36	9,3
Dot et sortie du lignage	6	1,5
Dot et retour dans le lignage	1	0,2
Biens vendus	79	20,3
dont Restitution de dot et vente	16	4,1
Achat et constitution de la dot	7	1,8
Constitution de la dot et vente	5	1,3
Conservation de la propriété ecclésiastique	17	4,4
Conservation de la propriété des <i>scuole</i> et hôpitaux	5	1,3
Transferts incertains	13	3,3

Tableau 5. San Polo. Nombre de biens par transaction

Fréquence des ventes	1	2	3	4	5	6	Total
1 fois	22	3	3	1	1	1	31
2 fois	14	1				1	16
3 fois	2		1				3
Total	56	5	6	1	1	3	72

Tableau 6. San Polo. Répartition des biens vendus selon leur valeur locative

	per uso	> 99 ducats	50-99	20-49	< 19	Total
Biens vendus une fois		2	7	23	22	54
Biens vendus 2 fois	3			10	7	20
Biens vendus 3 fois			2		3	5

Tableau 7. San Polo. Répartition des ventes selon l'organisme d'enregistrement

Notaires	Governatori dell'Intrate	Sopragastaldo	Autres organismes	Inconnus	Total
35	16	7	10	6	74 *

* Parmi, les biens vendus deux fois, deux font l'objet, en vérité, d'une transaction complète puis de deux ventes portant sur une fraction de la maison. De ce fait, le total des ventes est porté de 72 à 74.

Arbres généalogiques. Avertissements

Les arbres généalogiques puisent leur information dans les livres de Marcantonio Barbaro, *Alberi de' patritii veneti*, 5 vol., *Miscellanea codici*, I, Storia veneta 23. Ils en présentent les avantages car ils permettent de reconstituer les rameaux familiaux, mais aussi les défauts car seuls les hommes et leur épouse, s'il y a lieu, sont indiqués. Il faut donc les lire comme une illustration facilitant la compréhension des stratégies de transmission développées dans le corps du chapitre et non comme la fidèle reconstruction de familles.

Arbre généalogique 1. Alliances matrimoniales des héritières de Giacomo Correr q. Piero

