

Albane Cogné (École française de Rome)

La propriété urbaine aux XVII^e et XVIII^e siècles : un investissement économique ? Le cas du patriciat milanais.

Appliquée à l'immobilier urbain, la notion d'investissement peut se décliner sous plusieurs formes qui ne sont pas exclusives l'une de l'autre. Produisant une rente annuelle à travers la location, l'investissement immobilier donne la possibilité éventuelle de réaliser un bénéfice à la revente. Il représente en tout cas un placement relativement sûr par rapport aux investissements commerciaux ou financiers beaucoup plus risqués tandis que les capitaux ainsi engagés peuvent constituer une garantie pour l'accès au crédit. Ces différentes logiques économiques, souvent complémentaires, ne sont pourtant pas les seules à motiver les investissements dans la pierre et elles sont souvent couplées à d'autres logiques, dont l'ampleur peut être difficile à mesurer. Isoler les choix purement économiques de ceux qui relèvent de visées symboliques, sociales ou politiques s'avère en tout cas délicat, en particulier en ce qui concerne les investissements de groupes aristocratiques. Le débat historiographique suscité par les achats massifs de terres de la part des élites de l'Italie moderne pourrait en témoigner. En effet, si certains historiens mettaient en avant des motifs économiques (augmentation des prix agricoles, déclin des profits tirés du commerce, déplacement de la Méditerranée vers l'Atlantique des grandes voies d'échanges, etc...), d'autres privilégiaient des motivations sociales. L'acquisition de terres était alors principalement envisagée comme la condition nécessaire à l'acquisition d'un fief puis d'un titre nobiliaire dans un contexte de transformation des statuts sociaux et en particulier du statut noble. En ce qui concerne les patrimoines immobiliers urbains du patriciat, il serait facile d'opposer les investissements concernant la résidence, qui obéiraient à des logiques de prestige à ceux concernant l'immobilier locatif, qui viseraient une rentabilité. En réalité, la situation est beaucoup plus complexe et ces diverses logiques s'entrecroisent souvent au sein d'un même investissement.

Il faut souligner les particularités du groupe social objet d'étude qui peuvent éclairer ses comportements en matière d'investissements immobiliers. Au milieu du XVIII^e siècle, le patriciat milanais représente l'élite politique, économique et sociale de la Lombardie. Il se compose d'environ 250 familles qui possèdent toutes un statut noble et disposent, en outre, du privilège d'accès aux institutions urbaines. C'est donc un groupe qui entretient des rapports étroits avec la ville. En effet, il est en grande partie issu du milieu urbain (monde commercial ou juridique) tandis que l'exercice des magistratures civiques, au fondement même de son statut, implique une présence dans la ville et un pouvoir particulier au sein de celle-ci. Si les patriciens milanais acquièrent fiefs et terres au cours de la période moderne, la ville constitue toujours leur lieu de résidence principal et le centre d'exercice de leur pouvoir. L'enracinement y est d'autant plus fort que les critères d'admission au patriciat, fixés au début

de l'époque moderne, exigent de démontrer une présence centenaire à Milan. La résidence urbaine témoigne ainsi du statut social de celui qui l'habite et son acquisition constitue un élément fondamental à l'intérieur des processus d'ascension sociale. Enfin, la localisation de la demeure familiale détermine aussi l'élection à de nombreuses charges municipales dont le recrutement repose sur une base territoriale. La présence de la résidence et les fonctions politiques du patriciat rendent donc particuliers ces patrimoines urbains qui obéissent à d'autres logiques que ceux des institutions ecclésiastiques ou d'autres groupes sociaux.

D'un point de vue économique, le marché immobilier et les revenus dégagés par les propriétés urbaines à l'époque moderne demeurent généralement mal connus et les études sur la question peu nombreuses par rapport à celles portant sur les campagnes¹. En effet, avant le XIX^e siècle, période de l'industrialisation des villes et de leur formidable essor démographique, la propriété urbaine n'est traditionnellement pas considérée comme une source de rapport importante dans un système économique qui demeure centré sur la rente agricole². L'historiographie a ainsi insisté sur cette « course vers la terre » qui caractérise les élites de l'Italie du Nord et du Centre au cours de la période moderne, s'intéressant au phénomène de transferts des capitaux jadis employés dans le commerce – qui alimentaient donc l'économie urbaine – vers les campagnes³. Pourtant, la répercussion de ce mouvement sur l'immobilier urbain reste largement à éclairer et il faudrait en particulier comprendre pourquoi, à partir du XVI^e siècle, s'opère une concentration de la propriété dans les plus grandes villes italiennes. Ce phénomène aboutit, au XVIII^e siècle, au monopôle d'un petit nombre de propriétaires sur les biens immobiliers urbains⁴. Cette situation pourrait donc être l'indice d'un intérêt de l'élite socio-économique à investir dans l'immobilier urbain. Les patrimoines urbains dans l'Europe d'Ancien Régime ont été essentiellement étudiés à travers le cas des institutions ecclésiastiques, privilégiées pour la documentation qu'elles offraient, tandis que les patrimoines des propriétaires particuliers ont été souvent négligés alors que les

¹ Il faut néanmoins citer en France : G. BEAUR, « La circulation des immeubles urbains dans la longue durée: le marché chartrain entre 1740 et 1860 », dans M. Dorban et P. Servais (dir.), *Les mouvements longs des marchés immobiliers ruraux et urbains en Europe (XVI^e- XIX^e)*, Louvain la Neuve, Academia, 1994, p. 125-142 ; P. COUPERIE et E. LE ROY LADURIE, « Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen Âge au XVIII^e siècle », *Annales ESC*, 4, 1970, p. 1002-1023. En Italie, cf. A. SAPORI, « Il mercato edilizio in Italia », dans *Cento Anni di edilizia*, Rome, Società generale immobiliare, 1962, p. 338-348. Plus récemment, l'étude de J.-F. Chauvard a envisagé de manière approfondie le cas vénitien, cf. J.-F. CHAUVARD, *La circulation des biens à Venise. Stratégies patrimoniales et marché immobilier (1600-1750)*, Rome, Ecole française de Rome, 2005.

² Voir notamment C. TOPALOV, *Capital et propriété foncière. Introduction à l'étude des politiques foncières urbaines*, Paris, Centre de Sociologie urbaine, 1973 ; A. TENENTI « Prolusione » dans A. Guarducci, *Investimenti e civiltà urbana, secoli XIII-XVIII*, atti della nona settimana di studi (Prato, Istituto internazionale di storia economica F. Datini), Bagno a Ripoli, Le Monnier, 1989, p. 13-27.

³ Sur le mouvement de repli des capitaux vers la terre : cf. F. ANGIOLINI, « Le basi economiche del potere aristocratico nell'Italia centro-settentrionale tra XVI e XVIII secolo », *Società e storia*, 1978, n° 2, p. 317-331 ; L. BULFERETTI, « L'oro, la terra e la società. Un'interpretazione del nostro Seicento », dans *Archivio Storico Lombardo*, 1953, p. 5-66 ; Pour le cas spécifique de la Vénétie, cf. D. BELTRAMI, *La penetrazione economica dei veneziani in Terraferma. Forze di lavoro e proprietà fondiaria nelle campagne venete sei secoli XVII e XVIII*, Venise-Rome, Istituto per la collaborazione culturale, 1956.

⁴ Dans le cas milanais comme dans le cas vénitien, on constate une diminution du nombre de propriétaires urbains au cours de la période moderne. A Milan, en 1750, moins de 2 % des individus (et 7 à 8 % des familles) apparaissent propriétaires. S. D'Amico observait qu'à la fin du XVI^e siècle, 13% des familles vivaient dans une maison dont elles étaient propriétaires, mais que la proportion chutait à 8 % en 1610, puis à 7 % en 1633 (cf. S. D'AMICO, *Le contrade e la Città*, Milan, Franco Angeli, 1994, p. 44). A Venise, le nombre de propriétaires tend également à diminuer entre le milieu du XVII^e siècle et le milieu du XVIII^e : s'ils représentaient 6 % de la population en 1661, ils ne sont plus que 4,5 % en 1712 et finalement seulement 2 % en 1740 (cf. D. BELTRAMI, *Storia della popolazione di Venezia dalla fine del secolo XVI alla caduta della Repubblica*, Padoue, 1954, p. 226).

logiques qui les conduisent ne sont pas forcément identiques. En Italie, les stratégies d'implantation des grandes familles dans les villes ont été essentiellement envisagées pour la période médiévale. Le contexte d'un fort développement de l'urbanisation, fruit du dynamisme économique des villes et de leur nouvelle fonction politique (émergence de la commune) contribue à expliquer l'éclairage qui a été donné sur les relations entre l'élite socio-politique et le cadre urbain pour cette période⁵. En ce qui concerne les siècles suivants (XVI^e-XVIII^e siècles), l'intérêt pour l'immobilier urbain a été moindre et les études se sont focalisées principalement sur la réalisation de palais urbains somptueux, délaissant la question de l'immobilier locatif et de ses fonctions⁶. En effet, si elle n'était pas considérée comme un lieu de rapport, la ville d'Ancien Régime a, en revanche, été souvent décrite comme le théâtre d'investissements symboliques qui engloutiraient les revenus issus de l'agriculture avec la construction de fastueux palais. Certains historiens n'ont pas hésité à qualifier ce phénomène de « pétrification de l'argent »⁷. L'existence d'une consommation de prestige de la part des groupes aristocratiques est bien connue et a été particulièrement étudiée dans le contexte des sociétés de cour qui constituent des milieux de vive émulation⁸. Concernant les palais, elle apparaît en lien étroit avec les sommes investies dans la construction. Si, dans le cadre italien, le dossier a été récemment repris, les contenus économiques des investissements somptuaires restent encore à éclairer dans de nombreux contextes. En effet, le cas de Rome avec les grands chantiers des papes et des cardinaux est particulièrement bien connu et, de manière générale, les entreprises menées dans les États princiers. Mais pour beaucoup d'autres villes, l'historiographie a délaissé ces questions. Or, les caractéristiques propres à chaque contexte urbain (fonction administrative ou fonction commerciale prédominante), à son élite sociale et à des périodes précises peuvent aboutir à des constats différents.

A Milan, ces questions sont à replacer dans le cadre d'une capitale qui a perdu son indépendance à la suite des Guerres d'Italie et ne constitue plus un grand centre de pouvoir. Aux XVII^e et XVIII^e siècles, si elle demeure l'une des grandes villes européennes, elle a perdu l'importance qu'elle possédait à la fin du Moyen Âge, lorsqu'elle constituait l'un des centres de l'« économie monde ». C'est donc l'image d'une certaine stagnation que renvoie la capitale lombarde à l'époque moderne, tant par la stabilité de sa démographie que par

⁵ Cf. E. POLEGGI et L. GROSSI BIANCHI, « Dinamica della proprietà fondiaria e immobiliare a Genova fra '200 e '300 », dans A. GUARDUCCI (dir.), *Investimenti e civiltà urbana, secoli XIII-XVIII* (Prato, Istituto internazionale di storia economica F. Datini), Bagno a Ripoli, Le Monnier, 1989, p. 743-770 ; J. HEERS, *La ville au Moyen Âge en Occident. Paysages, pouvoirs et conflits*, Paris, Fayard, 1990 ; S. CAROCCI, « Baroni in città : considerazioni sull'insediamento e i diritti urbani della grande nobiltà » dans E. Hubert (dir.), *Rome au XIII^e et XIV^e siècles*, Rome, EFR-Viella, 1993 ; *I ceti dirigenti nella Toscana tardo comunale*, Atti del III convegno sulla storia dei ceti dirigenti in Toscana (Florence 1980), Florence, Papafava, 1983.

⁶ Cf. G. LABROT, *Baroni in città. Residenze e comportamenti dell'aristocrazia napoletana 1530-1734*, Naples, società editrice napoletana, 1979 ; id., *Palazzi napoletani, storie di nobili e cortigiani 1520-1750*, Electa, Naples, 1993 ; L. MEGNA, « Comportements abitativi del patriziato veneziano (1582-1740) », *Studi Veneziani*, XXII, 1991, p. 253-323.

⁷ Cf. R. LOPEZ et H. A. MISKIMIN, « The economic depression of the Renaissance », *Economic History review*, 3, 1962, p. 115-126 ; J. DELUMEAU, *Vie sociale et économique de Rome dans la seconde moitié du XVI^e siècle*, Paris, De Boccard, 1957 ; R. FREGNA, *La petrificazione del denaro : studi sulla proprietà urbana tra XVI e XVII secolo*, Bologne, CLUEB, 1990 ; G. DORIA, « Investimenti della nobiltà Genovese nell'edilizia di prestigio (1530-1630) », *Studi Storici*, 27, 1986, p. 5-55. Une position plus modérée est celle de R. GOLDTHWAITE, *The building of Renaissance Florence: An Economic and Social History*, Baltimore, John Hopkins Press, 1980.

⁸ Sur la société de cour, cf. N. ELIAS, *La Société de Cour*, Paris, Flammarion, 1974, (1^{ère} édition allemande, 1969). La consommation de prestige appliquée à la demeure urbaine a notamment été étudiée par N. COQUERY, *L'hôtel aristocratique, le marché du luxe à Paris au XVIII^e siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1998.

l'immobilisme de son urbanisation⁹ et l'étude de la propriété urbaine y a été particulièrement négligée. Pourtant, l'existence d'un cadastre géométrique et parcellaire pour le milieu du XVIII^e siècle permet une étude exhaustive de la répartition sociale de la propriété et de la composition des patrimoines patriciens¹⁰. La source a ainsi été utilisée à travers un traitement sériel et a servi à réaliser un système d'information géographique (SIG) qui permet de localiser précisément dans l'espace urbain les patrimoines. Ces données fournissent le cadre général à travers lequel étudier ensuite de manière plus approfondie les comportements immobiliers des patriciens, en matière d'investissements ou de gestion, grâce à la documentation issue des archives familiales (actes de vente, contrats de location ou baux emphytéotiques, notes de travaux).

Après avoir envisagé la diversité des profils patrimoniaux du patriciat en lien avec le parcours des familles (provenance sociale, niveau de richesse, degré d'implication institutionnelle), on s'intéressera à la répartition spatiale des patrimoines dans l'espace urbain comme révélatrice de logiques d'investissement. L'étude de la place du patriciat dans les échanges immobiliers sera finalement suivie de quelques études de cas sur le coût des investissements réalisés (construction des palais) et sur les revenus procurés par les immeubles locatifs.

I- Profils patrimoniaux et profils familiaux : une approche prosopographique pour expliquer les investissements de l'élite milanaise

La source cadastrale a permis de donner un état très précis de la composition des patrimoines patriciens au milieu du XVIII^e siècle. A cette période, 82 % des familles patriciennes sont propriétaires d'immeubles à Milan et elles détiennent 20 % de la valeur foncière¹¹. Pourtant, ces propriétés sont très inégalement réparties entre les différentes familles, comme le démontre le classement en cinq groupes opéré en fonction de la valeur des patrimoines familiaux (immobilier locatif et résidence).

⁹ La démographie demeure relativement stable aux alentours de 120 000 habitants, excepté lors du choc provoqué par l'épidémie de peste de 1630. La construction d'une nouvelle enceinte, au XVI^e siècle, a porté la superficie urbaine d'environ 270 à 770 hectares, mais cette extension ne s'est pas accompagnée d'une réelle urbanisation des nouveaux espaces.

¹⁰ Le cadastre de Milan n'a donné lieu qu'à deux études très générales sur la répartition de la propriété entre les principaux groupes sociaux au milieu du XVIII^e siècle (Eglise, Noblesse, Bourgeoisie...). Cf. M. ROMANI « Note sul patrimonio edilizio milanese intorno alla metà del Settecento », dans *Studi in onore di A. Saporì*, Milan, Istituto editoriale cisalpino, 1957, p. 1301-1319 ; V. MAZZUCHELLI, *Catasto e volto urbano: Milano alla metà del Settecento*, Rome, Istituto storico italiano per l'età moderna e contemporanea, 1983.

¹¹ Le reste de la propriété est entre les mains de nobles non-patriciens (20 %), de « bourgeois » (32 %), de l'Eglise (16,7 %), d'institutions caritatives (11 %). Ces pourcentages, qui reposent sur la valeur des biens, présentent néanmoins une vision biaisée de l'emprise foncière de l'Eglise dans la mesure où de nombreux édifices (églises ou monastères) n'ont pas été estimés n'étant pas imposables. En effet, si l'on considère la situation du point de vue de la superficie, la part de l'Eglise passe à 37 %.

Tableau 1 : La diversité des patrimoines patriciens en 1750.

VALEUR DES PATRIMOINES (EN SCUDI)	NOMBRE DE FAMILLES	VALEUR TOTALE DES BIENS DE LA CATEGORIE (EN SCUDI)	NOMBRE MOYEN DE BIENS PAR FAMILLE	DONT FAMILLES PROPRIETAIRES DE LEUR RESIDENCE	VALEUR MOY. DE LA RESIDENCE (EN SCUDI)
Groupe 1 Inf. à 1000	28 (13 %)	18 498 (2 %)	1,3	12 (43 %)	774
Groupe 2 1000-2500	51 (24 %)	88 173 (10 %)	1,7	44 (86 %)	1429
Groupe 3 2500-5000	78 (37 %)	274 732 (31 %)	3,5	65 (83 %)	2087
Groupe 4 5000-10000	36 (17 %)	267 949 (30 %)	7,1	35 (97 %)	2770
Groupe 5 Sup. à 10000	16 (8 %)	243 072 (27 %)	14,6	14 (88 %)	3407
TOTAL / MOYENNE	209 (100 %)	892 424 (100 %)	4,2	170 (81 %)	2073

Il existe ainsi une véritable concentration de la propriété entre les mains de quelques familles : en effet, 8 % des familles possèdent 27 % de la propriété tandis qu'à l'autre extrême 37 % des familles – groupes 1 et 2 – possèdent seulement 12 % de la propriété. Seul un petit nombre de familles possèdent de gros patrimoines composés de plus d'une dizaine de biens. On observe par ailleurs, qu'à l'exception du groupe 1, l'immense majorité des patriciens sont propriétaires de leur résidence et que la valeur de celle-ci est globalement proportionnelle à celle de l'ensemble des propriétés, même si approche individuelle des patrimoines met en évidence des décalages sur lesquels, il sera intéressant de se pencher. Les choix d'investissements dans les biens locatifs, qui constituent la majeure partie de la propriété patricienne (81 % du nombre de biens et 61 % de la valeur), apparaissent également variés. Les patriciens possèdent plutôt de simples maisons de location et apparaissent sous-représentés dans la propriété des boutiques et des jardins maraîchers qui sont entre les mains de la bourgeoisie pour les premières et de l'Eglise pour les seconds¹². Pourtant certaines familles patriciennes ont investi massivement dans un immobilier commercial qui procure des revenus particulièrement élevés notamment lorsqu'il se trouve situé autour des principales places ou au niveau des grands carrefours urbains.

Comment expliquer cette diversité des patrimoines et les comportements des familles patriciennes en matière d'investissements urbains ? Si certaines familles ne possèdent que de petits patrimoines, est-ce parce qu'elles n'avaient pas les moyens d'investir davantage ou s'agit-il d'un choix délibéré qui a privilégié d'autres formes d'investissements ? Que signifie l'absence de propriété à Milan pour d'autres familles ? Pour éclairer ces questions, une approche prosopographique du groupe patricien a été menée, recueillant des informations sur le niveau de richesse des familles (à travers des listes fiscales), sur leur degré d'implication institutionnelle (à travers les listes des membres des magistratures), sur leur provenance sociale et géographique, leur date d'arrivée à Milan et d'admission au patriciat. On a ainsi constaté que les familles dépourvues de propriété à Milan et en particulier de résidence étaient généralement des familles marginalisées qui n'avaient jamais été impliquées dans les institutions milanaïses ou ne l'étaient plus au XVIII^e siècle.

¹² L'immobilier locatif des patriciens se compose pour 55 % de simples maisons de location, pour 34 % de boutiques, pour 4 % d'hôtelleries, pour 4 % de jardins maraîchers, pour 2 % de *sostre* (quais de débarquement), pour 1 % de moulins (en % de la valeur totale).

Tableau 2 : Patrimoine urbain et profil institutionnel

TYPE DE PARCOURS	Ensemble des familles	Familles propriétaires mais non d'une résidence	Familles sans aucune propriété
TOTAL FAMILLES	298 (100 %)	44 (100 %)	58 (100 %)
SANS CHARGE	115 (39 %)	21 (48 %)	36 (62 %)
AVEC CHARGES	183 (61 %)	23 (52 %)	22 (38 %)
Dont charges uniquement Entre 1535 et 1706	54 (30 %)	6 (26 %)	15 (68 %)
Dont charges uniquement Entre 1706 et 1796	35 (19 %)	5 (22 %)	3 (14 %)
Dont charges sur les deux périodes	94 (51 %)	12 (52 %)	4 (18 %)

Inversement, les familles qui ont massivement investi pour leur résidence urbaine sont les familles « historiques » qui se sont maintenues dans les institutions du XVI^e au XVIII^e siècle : 92 % des familles possédant des résidences dont la valeur est supérieure à 4 000 *scudi* sont dans cette situation. On constate aussi une relation très nette entre le titre nobiliaire et la valeur de la résidence : toutes les familles possédant une résidence dont la valeur est supérieure à 3 000 *scudi* disposent d'un titre de noblesse (comte, marquis, duc...) tandis que lorsque la valeur est inférieure à 1000 *scudi*, la proportion des titrés chute à 15 %. Le statut social et politique implique donc nécessairement la possession d'une résidence de prestige.

Le croisement des données concernant les patrimoines urbains avec celles issues de listes fiscales démontre aussi une nette corrélation entre les deux variables : les familles les plus riches sont aussi celles qui disposent des principaux patrimoines.

Tableau 3 : Valeur des patrimoines urbains selon les niveaux de richesse

CLASSE DE REVENUS (EN LIRES / AN)	N° TOTAL DE FAMILLES	SANS PROPRIETE	PATRIMOINE INF. A 1000 SCUDI	ENTRE 1 000 ET 2 500 SCUDI	ENTRE 2 500 ET 5 000 SCUDI	ENTRE 5 000 ET 10 000 SCUDI	SUP. A 10 000 SCUDI
2000 à 5000	14 9 %	4 29 %	3 21 %	4 29 %	3 21 %	0 0 %	0 0 %
5000 à 10 000	36 23 %	8 22 %	5 14 %	13 35 %	7 19 %	3 8 %	0 0 %
10 000 à 20 000	35 22 %	4 11 %	1 3 %	6 17 %	17 49 %	7 20 %	0 0 %
20 000 à 50 000	50 31 %	4 8 %	3 6 %	10 20 %	20 40 %	9 18 %	4 8 %
50 000 à 100 000	14 9 %	1 7 %	0 0 %	3 21 %	5 36 %	4 29 %	1 7 %
Sup. à 100 000	11 7 %	0 0 %	0 0 %	0 0 %	1 9 %	4 36 %	6 55 %
TOTAL	160 100 %	21 13 %	12 8 %	36 23 %	53 33 %	27 17 %	11 7 %

Mais le niveau de richesse n'explique pas tout : le choix d'investir ou non dans l'immobilier urbain correspond aussi au profil et à la provenance sociale des familles et les principaux patrimoines appartiennent quasiment tous à des familles issues du monde

marchand et financier. En effet, leur implication économique sur la scène urbaine leur a permis d'entrer en possession de nombreux biens immobiliers, notamment à travers la pratique du crédit et la récupération des propriétés de leurs débiteurs insolvable. C'est par exemple le cas des Clerici, des Crivelli, des Borromeo ou des Arese, des familles qui doivent toutes leur enrichissement à leur activité commerciale et financière mais qui intégrèrent le patriciat milanais de manière plus ou moins précoce : seulement au XVIII^e siècle pour les premiers, au XVI^e siècle ou avant pour les autres. Ces familles possèdent non seulement une résidence somptueuse mais aussi un important parc immobilier locatif. Inversement, des familles au niveau de richesse également important mais qui proviennent du monde féodal et militaire, n'apparaissent pas impliquées sur la scène urbaine de la même manière et pratiquent des choix d'investissement quelque peu différents. Pour ces dernières, l'immobilier urbain se limite à leur résidence et l'immobilier locatif en est quasiment absent. N'étant pas impliquées dans les systèmes de crédit urbain, elles n'ont pas eu l'occasion d'entrer en possession de propriétés par ce moyen et elles ont, de toute manière, préféré engager leurs capitaux dans l'achat de terres. C'est le cas des Belgioioso qui ne possèdent dans la capitale qu'un somptueux palais. Pour une famille de ce type, implantée à Milan au XV^e siècle et dont les talents de ses *condottieri* furent récompensés par l'attribution de fiefs, l'investissement urbain répond donc avant tout à des logiques sociales et symboliques et ne constitue nullement un placement économique. Il en est de même pour les Pertusati, famille de juristes qui a connu une ascension sociale au cours du XVII^e siècle grâce à son intégration dans les magistratures royales et qui ne fut admise au patriciat qu'en 1769. Ces constats démontrent donc que les investissements urbains ne sont pas seulement fonction de la conjoncture et de l'intérêt économique qu'il procurent mais dépendent aussi du profil social des familles. La composition des patrimoines locatifs (immobilier commercial ou résidentiel) et leur localisation dans l'espace urbain, apparaissent, elles aussi, révélatrice des différentes logiques qui président aux investissements urbains.

II- Les logiques d'investissement dans l'espace urbain : critères géographiques et critères économiques

La configuration spatiale des patrimoines patriciens permet d'éclairer les logiques qui ont présidé à leur formation avant d'approfondir celles-ci à travers les actes d'achat. Pour mieux comprendre la manière dont les patrimoines se répartissent dans l'espace urbain milanais, il s'avère d'abord nécessaire de présenter les grandes caractéristiques de celui-ci. Une opposition fondamentale existe entre le centre médiéval, délimité par la ceinture des canaux, qui a connu une urbanisation ancienne et particulièrement dense et la périphérie rattachée au XVI^e siècle avec la construction des *bastioni* qui a gardé un profil rural avec la présence massive de jardins maraîchers. On constate également une relative division fonctionnelle de l'espace avec une concentration des boutiques dans le centre de la ville et le long des principaux axes conduisant aux portes (*cf. carte des boutiques*), soit des zones, déterminées par leur centralité ou leur accessibilité, qui correspondent également aux plus fortes valeurs foncières (*cf. carte des valeurs foncières*). Les résidences patriciennes sont, quant à elles, essentiellement implantées sur une bande située entre le centre commercial et les jardins maraîchers, comme si l'on observait une répulsion de l'élite à vivre au contact de l'agitation marchande et des nuisances qui l'accompagnent (*cf. carte des résidences patriciennes*). Cette configuration laisse donc présager qu'un patrimoine immobilier diversifié aura des chances d'être relativement éclaté dans l'espace urbain et que le choix d'investir

dans un immobilier commercial, généralement porteur d'une plus forte rentabilité, supposera une certaine dissociation de la résidence et de l'immobilier locatif.

Les configurations spatiales des patrimoines patriciens apparaissent relativement variées. Si l'on observe une tendance massive des « petits propriétaires » à regrouper les quelques maisons de location qu'ils possèdent autour de leur résidence (*cf. carte des petits patrimoines*), la situation apparaît plus diversifiée dans le cas des grands patrimoines et l'étude de leur formation permet de mettre en évidence les logiques (économiques ou symboliques) qui ont présidé aux choix d'investissement. Deux grands types de configuration prédominent : d'un côté des patrimoines complètement éclatés dans l'espace urbain (*cf. carte des patrimoines dispersés*) et de l'autre des patrimoines resserrés autour de la résidence ou du moins possédant un noyau principal dans ses alentours (*cf. carte des patrimoines compacts*). Il s'agit donc de s'interroger sur les origines de telles configurations.

Le cas des patrimoines dispersés peut s'expliquer par deux raisons principales. D'une part, il peut s'agir de patrimoines résultant principalement de l'activité de crédit des familles patriciennes qui entrent alors en possession des biens de leurs débiteurs insolvables. Une grande partie des patrimoines Calderara et Recalcati, au milieu du XVIII^e siècle, résulte de ce phénomène et ne répondent donc pas à des stratégies précises d'investissement mais au hasard des possessions des débiteurs. Ces patrimoines sont généralement mobiles et subissent souvent des reconfigurations. Les patriciens peuvent alors réaliser de substantiels bénéfices lors de la revente de biens dont ils s'étaient appropriés à bon compte. D'autre part, une telle dispersion peut être le résultat d'une réelle stratégie d'investissement qui a conduit à acquérir (ou du moins à conserver) des biens s'avérant particulièrement rentables. C'est par exemple le cas des patrimoines des familles Pozzobonelli, Carcano ou Visconti di Brignano qui sont composés essentiellement de boutiques situées à des emplacements particulièrement valorisants pour l'activité commerciale (à proximité des places centrales, au niveau de grands carrefours urbains). L'intérêt économique s'est donc avéré déterminant comme en témoignent la rentabilité de plusieurs de ces biens.

Inversement, d'autres familles ont clairement mis en œuvre des stratégies visant à constituer un véritable bloc de propriétés autour de leur résidence. C'est par exemple le cas des Borromeo, des Clerici, des Arese, des Crivelli. Dans ce cas de figure, les investissements ont donc été essentiellement déterminés par des logiques symboliques et sociales. Renforcer le patrimoine immobilier situé à proximité du palais constituait une réserve de propriétés en prévision d'un agrandissement de la résidence, exprimait la puissance de la famille et sa domination sur le quartier, et représentait un moyen d'entretenir des relations de clientélisme à travers la location d'immeubles. Si l'investissement n'était alors pas directement déterminé par des motivations économiques, il est vrai qu'il a pu se réaliser à relativement bon compte dans certains cas. En effet, la conjoncture économique a parfois joué un rôle décisif dans la formation des patrimoines de ce type : un certain nombre de familles ont ainsi mis à profit l'offre importante et la chute des prix des immeubles lors de la crise qui a suivi l'épidémie de peste de 1630 pour opérer des achats massifs autour de leur palais. A partir des années 1770, les suppressions d'institutions ecclésiastiques et la vente aux enchères successive de leurs propriétés a encore permis l'acquisition de biens à des prix fort intéressants. Il est aussi évident que le pouvoir des patriciens et leur puissance économique ont constitué un moyen de poursuivre leurs stratégies d'implantation urbaine grâce au contrôle d'institutions comme le *Magistrato Straordinario* (chargé de la mise aux enchères des biens saisis pour dettes) ou grâce à leur présence dans des réseaux de crédit qui reposaient aussi sur des relations de voisinage. Pourtant, il apparaît aussi clairement que ces familles étaient disposées à payer un

bien à un prix supérieur à sa valeur réelle pourvu de réussir à compléter leur emprise dans une zone précise de la ville. Le recours à l'article « De Aedificis Privatis » des Nouvelles Constitutions témoigne de cette situation. Il s'agit en effet d'un droit d'expropriation entre particuliers, destiné à favoriser la construction d'édifices de prestige, qui reposait sur le paiement du bien le quart en plus de sa valeur à titre de dédommagement. A défaut d'un recours formel à cet article, on observe également des accords entre voisins prévoyant le versement d'un dédommagement en échange de la cession d'un bien. Lorsqu'ils achètent un immeuble à si haut prix, il est donc évident que les patriciens ne cherchent pas à effectuer une opération économiquement rentable et qu'une éventuelle revente se ferait à perte. Mais, de toute manière, le bien chèrement acquis n'est pas destiné à être revendu. Il est destiné soit à être englobé directement dans le palais au cours de son agrandissement soit à être ancré dans le patrimoine familial par le moyen d'un fidéicommiss. Cet instrument juridique a largement contribué au maintien de tels blocs de propriétés dans la ville puisqu'il interdisait aux héritiers la vente de certains biens. Son abolition, à la fin du XVIII^e siècle, fut du reste justifiée – parmi d'autres raisons – par la nécessité de faciliter les échanges immobiliers et de rendre ainsi un dynamisme à l'économie urbaine.

III- La place du patriciat dans les échanges immobiliers urbains

Les propriétés des patriciens sont donc, en grande partie, caractérisées par leur immobilité. L'étude du marché immobilier dans la seconde moitié du XVIII^e siècle (saisi grâce aux registres de transfert du cadastre) révèle la sous-représentation du patriciat dans les échanges. En effet, s'il possède 20 % de la propriété milanaise, sa part dans les transactions immobilières est souvent inférieure à cette proportion¹³. Et si les années 1770 se caractérisent par une augmentation des transactions avec la suppression d'institutions ecclésiastiques et la vente aux enchères de leurs biens, la place du patriciat n'apparaît pas véritablement modifiée à cette occasion.

Tableau 4 : Ventes simples : origine sociale des vendeurs (1750-1784)

	NON NOBLES	NOBLES (NON PATRICIENS)	PATRICIENS	INSTIT. ECCLES.	INSTIT. CARIT.	INSTIT. PUBL.	TOTAL
1750-1759	104 (65 %)	12 (7,5 %)	33 (20,6 %)	6 (3,8 %)	4 (2,5 %)	1 (0,6 %)	160 (100 %)
1760-1769	139 (65,3 %)	13 (6,1 %)	36 (16,9 %)	16 (7,5 %)	9 (4,2 %)	0 (0 %)	213 (100 %)
1770-1779	221 (51,2 %)	21 (4,9 %)	80 (18,5 %)	55 (12,7 %)	54 (12,5 %)	1 (0,2 %)	432 (100 %)
1780-1784*	73 (60,8 %)	8 (6,7 %)	20 (16,7 %)	8 (6,7 %)	11 (9,2 %)	0 (0 %)	120 (100 %)
TOTAL	537 (58,1 %)	54 (5,8 %)	169 (18,3 %)	85 (9,2 %)	78 (8,4 %)	2 (0,2 %)	925 (100 %)

¹³ Les tableaux ci-dessous sont fondés sur le nombre de transactions effectuées mais il est évident que les résultats exposés devraient être modulés par le nombre de biens échangés par transaction et la valeur de ceux-ci. Mais en fait, le critère du nombre de biens ne change pas beaucoup la situation car les transactions comprenant plus de deux biens sont très rares.

Tableau 5 : Ventes simples : origine sociale des acquéreurs (1750-1784)

	NON NOBLES	NOBLES (NON PATRICIENS)	PATRICIENS	INSTIT. ECCLES.	INSTIT. CARIT.	INSTIT PUBL.	TOTAL
1750-1759	118 (73,8 %)	9 (5,6 %)	23 (14,4 %)	2 (1,3 %)	7 (4,4 %)	1 (0,6 %)	160 (100 %)
1760-1769	165 (77,5 %)	16 (7,5 %)	22 (10,3 %)	3 (1,4 %)	4 (1,9 %)	3 (1,4 %)	213 (100 %)
1770-1779	347 (80,3 %)	26 (6 %)	51 (11,8 %)	6 (1,4 %)	2 (0,5 %)	0 (0 %)	432 (100 %)
1780-1784*	91 (75,8%)	7 (5,8 %)	16 (13,3 %)	1 (0,8 %)	0 (0 %)	5 (4,2 %)	120 (100 %)
TOTAL	721 (77,9 %)	58 (6,3 %)	112 (12,1 %)	12 (1,3 %)	13 (1,4 %)	9 (1 %)	925 (100 %)

* période de 4 ans seulement

Comme l'avait déjà souligné Jean-François Chauvard dans le cas vénitien, bien souvent, les patriciens ne vendent pas un bien pour réaliser un bénéfice mais lorsqu'ils doivent faire face à une nécessité économique (dot d'une fille, etc...)¹⁴. On a recherché l'existence d'éventuels phénomènes de spéculation ou la mise en œuvre de programmes de lotissement dans les espaces périphériques encore non bâtis, à l'exemple de ce qui avait été observé dans le contexte parisien au XVIII^e siècle, mais aucune réalisation d'ampleur n'a été relevée. En ce qui concerne, la spéculation immobilière, il peut bien sûr s'agir d'un problème de source, la relative rapidité des deux transactions (achat/revente) faisant qu'elle n'a pas laissé de traces dans les archives familiales et n'a pas été enregistrée par le cadastre. Il faudrait alors poursuivre l'enquête à travers le dépouillement d'actes notariés. Mais il semble que cette absence tienne principalement à la conjoncture économique et démographique milanaise et aux comportements économiques du patriciat. En effet, Milan ne connaît pas de véritable croissance économique et démographique sauf au cours des années 1770 – et celle-ci reste toute relative. Dans un contexte de stabilité des loyers, le prix des édifices semble peu susceptible d'évolutions¹⁵. En effet, dans la mesure où les améliorations réalisées dans un immeuble sont simplement additionnées au prix d'achat antérieur lors de la revente, les investissements visant à réaliser un bénéfice par une démarche de ce type (achat-travaux-revente) sont rares. La fin du XVIII^e siècle pourrait cependant marquer une évolution à ce niveau et, au début du XIX^e siècle, les prix apparaissent en tout cas beaucoup moins liés à la valeur intrinsèque des biens et à l'estimation de l'expert¹⁶. Par ailleurs l'étude de la cession des ex-propriétés ecclésiastiques, à partir des années 1770, démontre que le phénomène n'a pas été véritablement exploité par les patriciens. Si plusieurs familles en profitent pour racheter des biens situés à proximité de leur palais et renforcer ainsi leur emprise spatiale sur

¹⁴ J.-F. CHAUVARD, *La circulation des biens à Venise. Stratégies patrimoniales et marché immobilier (1600-1750)*, Rome, Ecole française de Rome, 2005.

¹⁵ L'établissement des prix des immeubles se forme par capitalisation de la rente. Sur la question de la formation du prix des immeubles urbains, cf. J.-F. CHAUVARD, « La formation du prix des maisons dans la Venise du XVII^e siècle », *Histoire et Mesure*, 3-4, 1999, p. 331-68. Cf aussi R. CURTO, « Da un' idea di valore al valore di rendimento : estimi e significati della proprietà urbana tra Settecento e Ottocento a Torino », *Storia Urbana*, XIX, 1995, p. 67-87. Insistant sur le retard de l'Italie dans la conception mercantile des édifices urbains, il souligne que, pendant des siècles, la valeur des maisons avait été considérée comme dérivant de la valeur du sol et de la construction, déduisant le premier du marché et considérant le second en termes de coût déprécié.

¹⁶ Un exemple pourrait attester de ces transformations : en 1824, le comte Gian Pietro Porro, exécuteur testamentaire de Carlo Verri, réussit à vendre, pour 113 000 liras italiennes, une maison qui avait été achetée 73 000 liras italiennes (95 000 liras milanaises) en 1814. Certes, la maison a été, entre temps, l'objet de travaux, mais la valeur du bien en tenant compte des améliorations avait été estimée pour seulement 98 782 liras par l'ingénieur. La plus-value nette est donc de 14 218 liras, soit 19 % (ASM, Fondo Sormani Andreani Verri, cart. 417, fasc. "Porta Orientale"). De tels cas n'ont pas été observés pour les périodes précédentes.

un quartier donné, bien peu ont réalisé une opération destinée à procurer une véritable rentabilité économique. A ce sujet, la seule exception est le cas du comte Castiglione qui rachète l'ex-monastère de S. Valeria et le transforme en immeuble de rapport composé de boutiques et d'appartements. Il serait alors intéressant de confronter, dans ce contexte, l'attitude des patriciens à celle d'autres groupes sociaux, telle la bourgeoisie en ascension qui semble profiter davantage des opportunités d'investissement économiques offertes par la conjoncture. Durant la période moderne, la fonction économique de l'immobilier urbain se limite donc essentiellement à la production d'une rente et sa fonction de garantie pour l'accès au crédit, essentielle pour les petits propriétaires, est manifestement moins directement présente chez l'élite patricienne.

IV- La rente immobilière urbaine et le coût des palais

Pour éclaircir la question de la ville comme lieu de production d'une rente immobilière ou comme lieu de consommation d'une rente foncière, il faudrait pouvoir étudier de manière précise la comptabilité des familles patriciennes. Plusieurs obstacles se dressent pour une telle entreprise : d'abord l'absence de documentation pour une grande partie des familles patriciennes et ensuite les lacunes de la documentation conservée. En effet, bien souvent, les factures des travaux effectués ne sont pas consignées dans des registres mais apparaissent sous forme de feuilles volantes ce qui pose le problème de leur exhaustivité. Les contrats de location sont eux aussi souvent lacunaires et ne permettent pas souvent une véritable étude sérieuse. Enfin, le taux de rentabilité des investissements s'avère également difficile à saisir car lorsque l'on possédait des informations sur le loyer réel, on ne disposait pas toujours du prix d'achat de l'immeuble (ou inversement) et lorsque l'on disposait des deux informations, le décalage chronologique pouvait fausser le rapport étant donné les variations monétaires. Il faut aussi souligner les fortes charges qui pèsent sur l'immobilier urbain et diminuent le revenu net sans qu'il soit toujours possible de les évaluer. On a donc choisi de suivre sur la longue durée certains édifices pour lesquels la documentation le permettait, en réalisant des biographies d'immeubles. Des évolutions générales ont ainsi été mises en évidence qui étaient en partie déterminées par la conjoncture immobilière mais témoignaient aussi de changements dans les modalités de gestion des patriciens et par là même dans la fonction de l'immobilier locatif urbain.

Dans la seconde moitié du XVII^e siècle et jusqu'aux années 1760, les loyers restent globalement stables, après la récupération qui a suivi la crise de 1630 et à l'exception d'une baisse ponctuelle lors des renouvellements effectués dans les années 1730. Cette stabilité cache en réalité une perte du profit tiré de la rente urbaine étant donné la dévaluation de la lire au cours de la période. Mais celle-ci s'inscrit de toute manière dans un contexte général de récession ou du moins de stagnation économique qui voit aussi une diminution globale des prix agricoles et donc de la rente terrienne (cf. tableau ci-dessous).

Tableau 6 : L'évolution des prix à Milan au XVII^e et XVIII^e siècle

(d'après P. Malanima, *L'economia italiana. Dalla crescita medievale alla crescita contemporanea*, Bologne, Il Mulino, 2002, p. 402, p. 405, p. 409)

	PRIX DU GRAIN (100 KG) EN GRAMMES D'ARGENT	PRIX DU GRAIN (100 KG) EN LIRES MILANAISES	INDICE DES PRIX AGRICOLES*	INDICE DES PRIX NON AGRICOLES*	POIDS EN GRAMMES D'ARGENT DE LA LIRE MILANAISE
1600-1610	131	22,2	4,58	1,71	5,39
1630-1640	120,5	22,4	3,78	1,74	5,39
1660-1670	61,5	13,9	3,19	1,75	4,42
1690-1700	83,8	21,6	4,16	1,68	?
1700-1710	87,3	22,6	3,97	1,68	3,87
1710-1720	71,9	18,6	3,26	1,73	3,87
1720-1730	55,2	14,3	2,72	1,69	?
1730-1740	73,8	19,7	3,54	1,74	3,75
1740-1750	81,4	22,0	4,01	1,83	3,69
1750-1760	75,8	21,2	3,79	1,89	3,58
1760-1770	75,4	21,1	4,08	1,88	?
1770-1780	99,2	27,7	5,41	2,00	?
1780-1790	98,7	28,2	5,12	2,13	3,50
1790-1800	123,2	35,2	7,16	2,16	3,50
1800-1810	142,9	40,8	7,48	2,43	?

* l'indice 1 renvoie aux années 1420-1440.

Jusqu'au milieu du XVIII^e siècle, les comportements des propriétaires patriciens témoignent de relations étroites avec leurs locataires urbains : on observe souvent une certaine tolérance en cas de non-paiement des loyers surtout dans des situations particulières telles que le veuvage¹⁷. La durée des baux est certes variable selon le type de bien (1 an pour de petites chambres qui accueillent les personnes les plus pauvres ; 3 à 9 ans pour des biens plus importants) mais il existe généralement une permanence des principaux locataires sur plusieurs décennies et même sur plusieurs générations. On constate également assez régulièrement des liens de parenté entre les différents locataires d'un même immeuble. Enfin, il est courant que le propriétaire accorde des remises de loyer en contre-partie de services effectués : c'est par exemple le cas pour le fabricant de carrosses qui loue un atelier et un appartement à proximité du palais Trivulzio et qui déduit de son loyer les factures de réparation des carrosses de la famille. Les patriciens logent également dans les immeubles voisins de leurs palais des proches qui sont exemptés de loyer ou du moins bénéficient d'un traitement de faveur. La fonction de l'immobilier urbain au cours de cette période revêt donc une forte dimension sociale (relations « paternalistes » entre propriétaires et locataires, relations de clientélisme, etc...). La fonction économique semble alors presque secondaire et le produit de la rente urbaine ne connaît généralement pas de grandes évolutions au cours de cette période.

A partir des années 1770, les loyers connaissent en revanche une nette augmentation. Celle-ci est liée à une croissance démographique de la capitale lombarde¹⁸ et à un certain

¹⁷ Lorsque Giuseppe Landriani, qui louait une boutique contrada dei Capellari, décède, les Borromeo permettent à sa veuve et à ses héritiers de rester dans les lieux pendant 4 ans, même si ceux-ci n'ont plus les moyens de payer (cf. ABIB, Fondi Stabili Milano, cart. « Bottenuto Capellari »). Le prince Trivulzio se comporte de la même manière avec Anna Perona qui obtient, en 1693, de reprendre la boutique et les deux pièces que louait déjà un membre de sa famille en 1689 (Dionisio Perone) pour 275 livres par an. En 1696, ses arriérés de loyer s'élèvent à 600 livres, dont elle ne parvient à régler que 43 livres, elle renonce laisse en compensation les ustensiles de sa boutique, bien loin de représenter le solde restant... (cf. ASM, TAM, cart. 101)

¹⁸ Après une longue période de stabilité, la population milanaise passe de 126 000 habitants à 134 000 au cours de cette décennie.

dynamisme économique. Les cas étudiés témoignent en effet d'augmentations allant jusqu'à 40 % et plus mais il faut souligner que les augmentations majeures s'accompagnent souvent de restructurations ou d'élévation des immeubles. C'est en effet une période de grande activité édilitaire à Milan comme en témoigne l'étude des permis de construire. A partir de cette période, on note également une évolution dans les modalités d'affectation des immeubles aux locataires : elles passent de plus en plus souvent (du moins pour les biens d'une certaine valeur) par une mise aux enchères. Le contrat ne s'établit donc plus sur la base de relations personnelles mais sur celle du meilleur offrant afin de garantir une rentabilité maximale aux immeubles. La tendance à louer les grands immeubles à un locataire principal démontre aussi une prise de distance entre le propriétaire et ses locataires. Les Crivelli, qui viennent de racheter le jardin maraîcher du monastère de S. Simpliciano, réussissent ainsi à augmenter de 68 % les revenus qu'ils en tirent à la toute fin du XVIII^e siècle grâce à une mise aux enchères¹⁹ ; l'hôtellerie des *Due Spade*, propriété des Bigli, voit une augmentation de 33 % de son loyer au cours des années 1780-90²⁰ ; une boutique des Borromeo dans le centre de la ville désormais confiée à un seul locataire principal connaît une hausse de 42 %²¹ et l'on pourrait multiplier les exemples de ce type. La légère dévaluation de la lire et l'inflation des prix qui caractérisent la période relativisent ces augmentations mais laissent tout de même une large marge de bénéfice aux propriétaires.

Pourtant, si les acquisitions de biens locatifs dans ce contexte ne sont pas plus massives, ceci est lié d'une part à l'attractivité des investissements ruraux dans un contexte de forte augmentation des prix agricoles²² et aux charges qui pèsent sur l'immobilier urbain et grèvent parfois fortement le revenu locatif. Les Verri entreprennent ainsi dans les années 1770 des travaux importants dans une de leur maison de location, *contrada delle Monache*²³. Ceux-ci, avec l'aide de la conjoncture, leur permettent de réaliser une augmentation de 140 % du produit des loyers (qui passe alors à 1200 livres). Il n'en reste pas moins qu'il faudra plusieurs années pour amortir les 10 500 livres investies à cette occasion. C'est pourquoi d'autres familles patriciennes préfèrent se tourner vers des contrats de *livello* (formes de baux emphytéotiques) qui leur épargnent d'investir dans la restructuration de leurs immeubles (en la confiant au preneur) mais qui engendrent aussi le risque de voir leurs revenus s'effriter au cours du temps alors qu'ils auront perdu une partie de leurs droits de propriété. C'est en tout cas le choix réalisé par les Castel San Pietro à la suite d'une étude comparative confiée à un ingénieur démontrant l'intérêt, du moins à court terme, de ce type de contrat²⁴.

¹⁹ ASM, Crivelli, Case Milano, cart. 4.

²⁰ ASM, Fondo Crivelli, poss. fam, cart 14.

²¹ ABIB, Fondi Stabili Milano, cart. « Bottenuto Capellari ».

²² Cf. tableau ci-dessus et plus généralement A. DE MADDALENA, *Prezzi e mercedi a Milano dal 1701 al 1860*, Milan, Banca Commerciale Italiana, 1974.

²³ Archivio Verri, cart. 103, fasc. 6.

²⁴ Le *livello* (ou bail emphytéotique) ne tombe absolument pas en désuétude au cours du XVIII^e siècle. En effet, entre 1750 et 1784, 20 % des transferts de propriétés enregistrés correspondent à un contrat de *livello*. Leur importance dans le cadre milanais au début du XIX^e siècle fut aussi soulignée par O. FARON, « Sur les formes de propriété dissociée à l'époque contemporaine (Milan-XIX^e siècle) », dans O. Faron et E. Hubert (dir.), *Le sol et l'immeuble : les formes dissociées de la propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (XII^e-XIX^e siècles)*, Actes de la table ronde organisée à Lyon en 1993, Rome, EFR, 1995, p. 101-113. Il resterait néanmoins à se pencher sur la postérité de ces contrats afin de voir si ils aboutissent à une dépossession du propriétaire éminent comme ce fut le cas au Moyen Age pour les institutions ecclésiastiques.

Tableau 7 : Revenus immobiliers des Castel San Pietro : comparaison d'une location simple à un contrat de livello (1775). Source : ASM, Notarile, cart. 44 996.

NATURE DU BIEN	LOYER BRUT EN 1775 (EN LIRES)	LOYER NET EN 1775 (EN LIRES)	LIVELLO (REDEVANCE /AN EN LIRES)	GAIN REALISE (EN LIRES) GRACE AU LIVELLO
<i>casa da nobile</i> dans S. Fermo (estimée 1180 <i>scudi</i>) et petite maison voisine (500 <i>scudi</i>)	1107 (737 + 370)	820 (soit 26 % de charges)	910 (608 +302)	90 (+ 11 %)
maison avec 2 boutiques dans S. Satiro (estimée 486 <i>scudi</i>)	364	275 (soit 24 % de charges)	1500 liras de travaux et 418 liras (25 <i>gigliati</i>)	143 (+ 52 %)
maison dans S. Sebastiano (estimée 1347 <i>scudi</i>)	1275	1017 (soit 20 % de charges)	1189 liras (71 <i>gigliati</i>)	172 (+ 17 %)

De manière générale, même si l'immobilier urbain semble dégager des revenus plus importants à la fin du XVIII^e siècle, ceux-ci ne représentent toujours qu'une part minime des revenus familiaux. En effet, les familles patriciennes qui sont à la tête des principaux patrimoines urbains, composés de plusieurs dizaines de biens, sont les familles les plus riches qui ont aussi massivement investi dans l'achat de terres. Si les Litta possèdent ainsi un patrimoine urbain estimé pour plus de 20 000 *scudi*, celui-ci ne représente pourtant que 2 % de leur richesse et la proportion serait relativement semblable pour les Borromeo. Finalement, c'est probablement pour des familles possédant des patrimoines urbains moyens (du type Verri ou Lampugnani) que les revenus tirés de l'immobilier urbain représentent proportionnellement une part plus importante par rapport à l'ensemble des revenus annuels (jusqu'à 30 %). Là encore une relative diversité existe à l'intérieur des familles et demeure à approfondir.

Il reste désormais à se tourner vers les dépenses de représentation effectuées pour la résidence urbaine. Celles-ci apparaissent particulièrement importantes chez des familles issues du monde marchand, qui possèdent une grande richesse et cherchent à faire oublier leurs origines peu prestigieuses. Le comte Bartolomeo Arese (un cas néanmoins particulier du fait des fonctions politiques importantes du personnage) affirme ainsi dans son testament avoir dépensé 222 000 liras pour la réalisation de son palais urbain²⁵. Au milieu du XVIII^e siècle, lorsque les Litta confient la réfection de leur résidence à Bartolomeo Bolli, ce sont encore près de 200 000 liras qui sont dépensées. Entre 1789 et 1791, les Borromeo règlent plus de 25 000 liras pour la réfection d'un seul appartement. Ces sommes sont certes élevées et il faut y ajouter celles destinées aux aménagements des villas extra-urbaines qui atteignent souvent des niveaux similaires, mais étalées dans le temps et rapportées aux revenus annuels de ces familles (plus de 400 000 liras à la fin du XVIII^e siècle), elles s'inscrivent finalement dans une gestion économique « rationnelle ». Rarement plus de 10 % des revenus annuels, en moyenne, sont engagées dans des dépenses de ce type et pour certaines familles, les revenus de l'immobilier urbain suffisent à financer les dépenses liées à la résidence.

Dans le cas de la famille Verri, qui occupe un niveau inférieur dans l'échelle des fortunes milanaises (environ 60 000 liras de revenu annuel), les dépenses consacrées à la résidence urbaine apparaissent aussi plus modestes : lorsque la famille décide de réaménager

²⁵ Cf. A. SPIRITI, « Impegno finanziario e scelte strategiche. Costo e valore dell'arte nella Milano di secondo Seicento », *Quaderni storici*, n° 116, 2004, p. 403-419 (p. 408).

sa nouvelle résidence au cours des années 1760, ce sont 33 000 liras qui sont réglées en diverses factures (pour les matériaux, main d'œuvre plus ou moins qualifiée...). Les dépenses de représentation semblent donc relativement proportionnelles au niveau de fortune des familles. En témoigne du reste une étude plus détaillée qui met face à face les dépenses des Verri et celles des Borromeo. Chez les Verri, on fait appel à un *capomastro* et non à un architecte, ce qui représente une très nette économie ; le peintre reçoit au mieux quelques centaines de liras pour la décoration des pièces de réception, la facture des doreurs s'élève à 1 500 liras tandis que la toile pour les plafonds ne dépasse pas les 400 liras. Chez les Borromeo, les sommes pour des prestations similaires sont quasiment multipliées par dix : la famille fait appel à des artistes plus prestigieux, ne lésine pas sur la quantité d'or, etc...

On observe donc finalement relativement peu de dépenses disproportionnées, qui répondraient au modèle d'une « consommation aristocratique » complètement détachée de toute rationalité économique. Pourtant, à l'exception du marquis Clerici qui représente un cas particulier²⁶, on constate une certaine évolution à partir des années 1770, période marquée par l'installation d'une cour à Milan (arrivée de l'archiduc Ferdinand) et par de grands programmes d'urbanisme. Des familles comme les Belgioioso (issue du monde militaire et féodal) ou les Serbelloni (milieu notarial et relations avec le Saint-Siège) entreprennent de grandes réalisations édilitaires qui dépassent l'échelle traditionnelle des palais milanais. Ces deux familles effectuent d'abord de nombreuses acquisitions d'immeubles, profitant des suppressions ecclésiastiques et faisant également jouer l'article « De Aedificis ». Tous ces achats ont pour unique objectif l'aménagement d'une nouvelle résidence alors qu'elles viennent de connaître une phase d'ascension sociale, marquée par l'obtention du titre de princes du Saint-Empire pour les Belgioioso. Dans les deux cas, les maisons achetées sont englobées dans les nouvelles constructions confiées par les Belgioioso à l'architecte Piermarini (alors architecte officiel de la Cour) et par les Serbelloni à Simone Cantoni. Une partie des immeubles sont aussi rasés pour réaliser une place devant le palais Belgioioso, devenu le plus somptueux palais de Milan. Ces réalisations consacrent le prestige de ces deux familles mais pèsent aussi fortement sur leurs finances. Ce sont en effet plusieurs centaines de milliers de liras qui sont alors investies et dans les deux cas, le retour à l'équilibre financier passera, au cours des décennies suivantes, par la vente de terres²⁷. Il s'agit pourtant là de cas extrêmes et les investissements à des fins de représentation sont généralement plus modestes. Par ailleurs, s'ils détournent les capitaux d'investissements financièrement productifs, ils contribuent néanmoins au dynamisme d'un des principaux secteurs de l'économie d'Ancien Régime : le bâtiment.

Conclusion

La propriété urbaine constitue-t-elle un investissement économique à l'époque préindustrielle ? L'étude des comportements du patriciat milanais fournit une réponse

²⁶ Etant sans héritier masculin, il dilapide volontairement sa fortune pour transmettre le moins possible à la branche cadette des Clerici avec laquelle il entretient de très mauvais rapports.

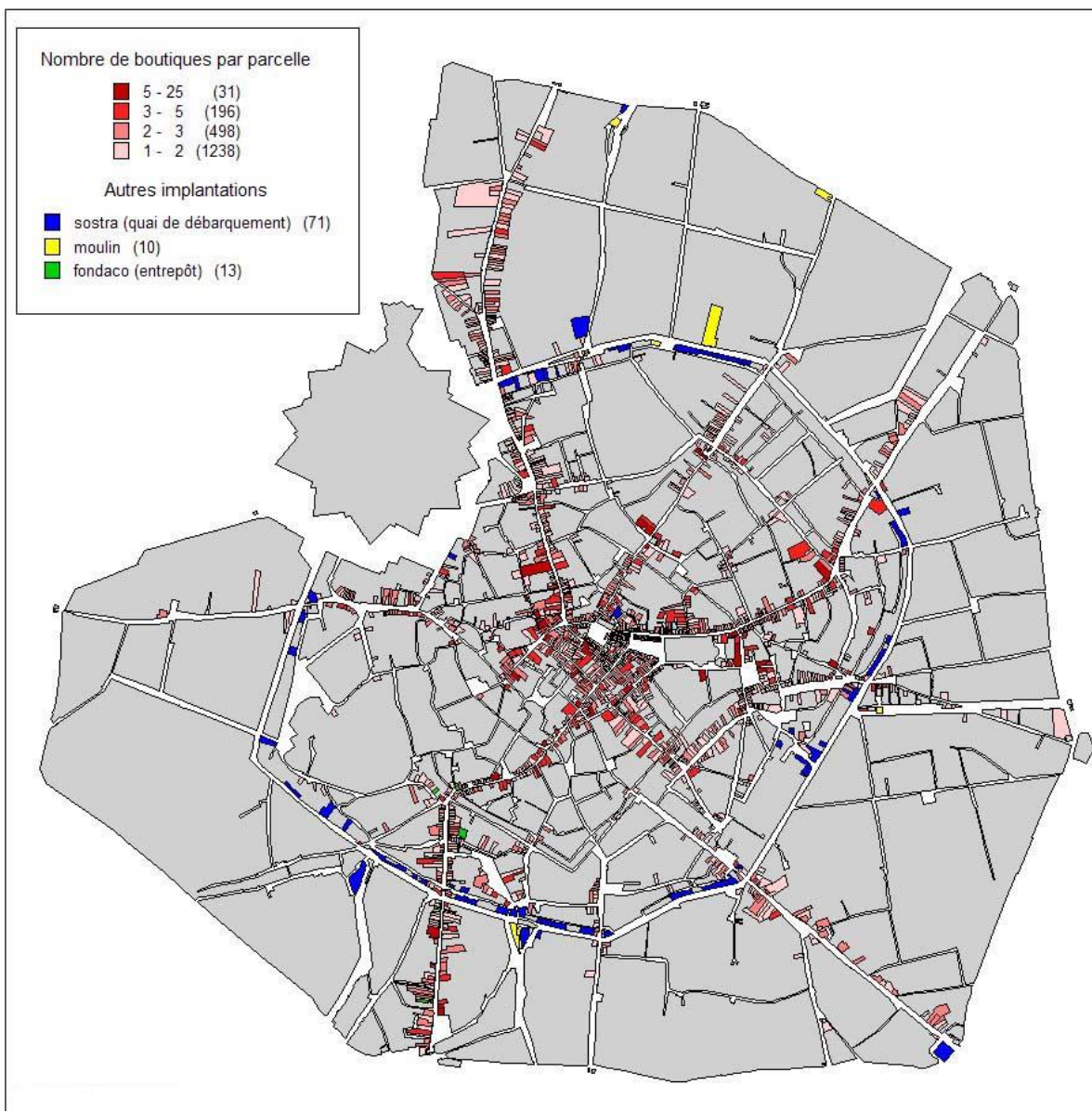
²⁷ La majeure partie des revenus familiaux (140 000 liras par an) provient à cette époque de leurs propriétés rurales et des droits féodaux qui y sont associés (cf. ASM, Notarile, cart. 44 697, acte de division des biens entre Alberico et Lodovico en date du 7 mai 1783, r^o Francesco Longhi). 82 % des revenus proviennent de la location de terres, 10 % des droits féodaux, 2 % de crédits en cours, 6 % l'immobilier urbain (dont seulement 2 % pour Milan, la plupart des maisons de location se trouvant à Pavie).

nuancée à cette interrogation : d'abord parce que les différents niveaux d'investissement (économique, symbolique, social ou politique) peuvent apparaître étroitement mêlés et qu'il s'avère parfois délicat de mesurer la part exacte des uns et des autres ; ensuite, parce que l'hétérogénéité du groupe social est à l'origine de comportements fort différents d'une famille à l'autre.

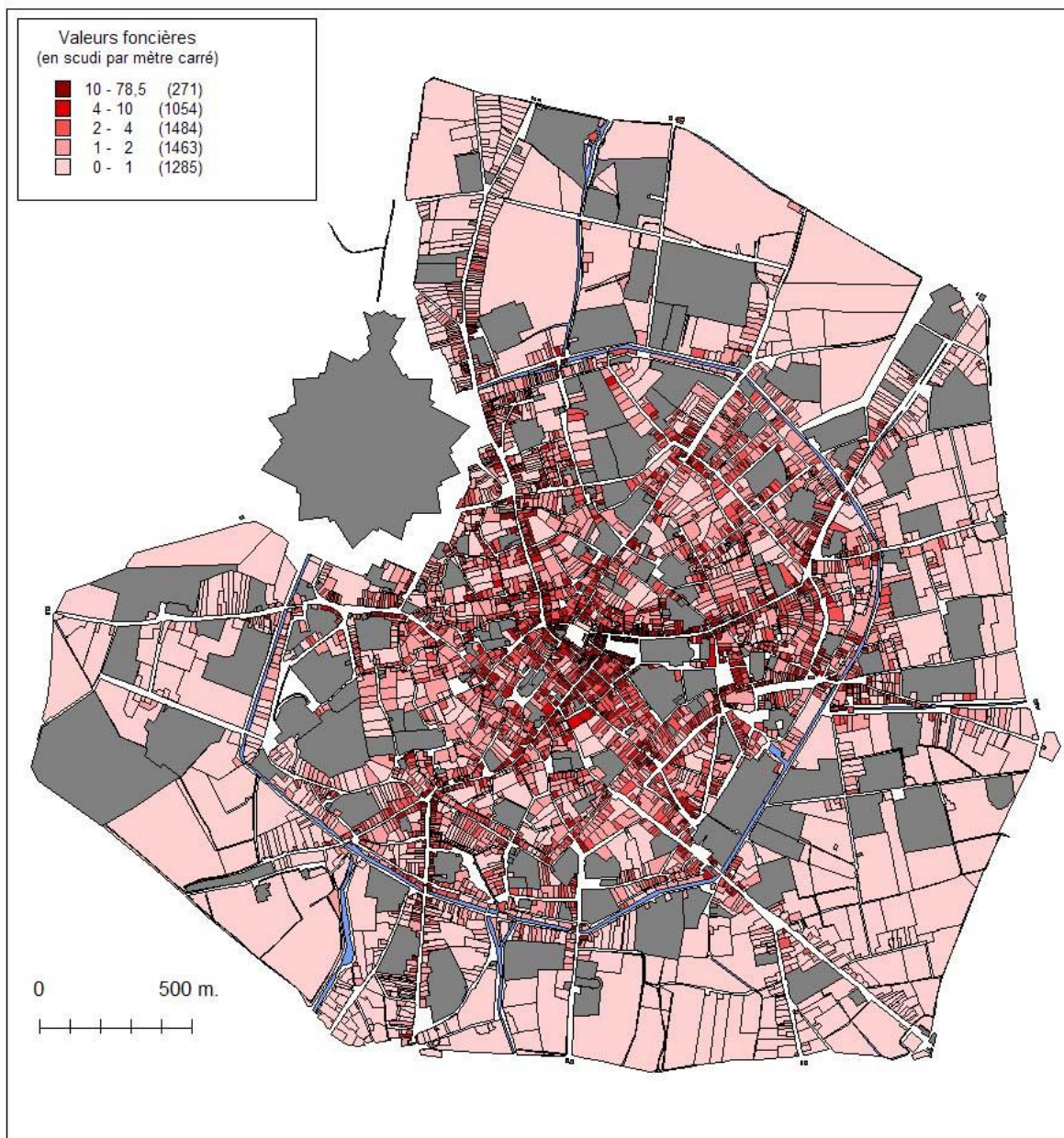
En effet, les sommes engagées pour la réfection des palais constituent certes des capitaux soustraits à des placements directement tournés vers une rentabilité financière mais le statut de la demeure urbaine offre également à la famille une multitude d'autres retombées. Elle favorise notamment son entrée dans les principaux réseaux et institutions milanaises. Cette intégration possède alors, elle aussi, des contenus économiques puisqu'elle offre de nouvelles opportunités d'investissements tandis que les alliances matrimoniales constituent une source d'enrichissement à travers les dots et les héritages, souvent déterminants dans les processus d'ascension sociale. Par ailleurs, les biens locatifs ne se limitent pas non plus à produire un revenu et les principaux patrimoines urbains (par leur valeur et le nombre de biens qui les composent) ne possèdent pas forcément, pour autant, une fonction économique prépondérante : les configurations spatiales qui placent la résidence au centre d'un noyau de propriétés, révèlent leur forte portée symbolique et leur rôle social. La propriété vise alors à donner à la famille le contrôle d'un territoire urbain, à entretenir des relations de clientélisme et procure également une réserve immobilière qui pourra être mobilisée lors des agrandissements futurs du palais. L'étude des contrats de location démontre du reste que les logiques économiques ne sont pas toujours déterminantes et que les liens sociaux qui unissent propriétaires et locataires vont parfois à l'encontre d'une exploitation orientée exclusivement vers la rentabilité, du moins jusqu'au dernier tiers du XVIII^e siècle. En effet, à partir des années 1770, les familles patriciennes semblent davantage attachées à obtenir une meilleure rentabilité de leurs immeubles urbains dans un contexte de hausse des loyers. Pourtant, si la gestion des biens révèle des pratiques nouvelles (mise aux enchères des biens locatifs, investissements destinés à augmenter leurs capacités d'accueil), il n'y a pas de mouvement d'acquisition massive d'immeubles urbains de la part des patriciens. L'immense majorité de leurs capitaux demeure investie dans la terre qui procure alors des profits intéressants étant donné la hausse des prix agricoles. Les patriciens ne profitent du reste que modérément de la conjoncture exceptionnelle offerte par les suppressions d'institutions ecclésiastiques pour s'approprier de nouveaux immeubles urbains. Les conséquences de ce phénomène seraient à étudier de manière plus large pour voir si d'autres groupes sociaux (la bourgeoisie par exemple) ne tirent pas davantage profit des espaces ainsi libérés en milieu urbain dans une situation de reprise économique et démographique.

L'étude des patrimoines patriciens a mis en évidence la grande diversité qui les caractérise, par le nombre et le type de biens qui les compose, par la valeur de la résidence, par les logiques de localisation dans la ville, par les choix de gestion effectués. Les comportements patrimoniaux obéissent à différentes formes de rationalités qui sont en partie le produit des parcours familiaux mais à l'intérieur desquelles pèsent également la personnalité d'individus singuliers et les conditions d'investissements offertes par la conjoncture à un moment donné. La période envisagée (XVII^e-XVIII^e siècle) ne marque pas de grandes évolutions au niveau des comportements immobiliers du patriciat. Le poids foncier du groupe social est du reste demeuré identique au cours de la deuxième moitié du XVIII^e siècle et avec les extinctions de familles, les patrimoines ont eu tendance à se concentrer. La principale évolution tient essentiellement à la place de l'individu dans la famille. L'abolition d'instruments juridiques tels que le fidéicommiss et la primogéniture en témoigne, ainsi que les comportements qui se traduisent par une diminution du célibat pour les cadets, une tendance à

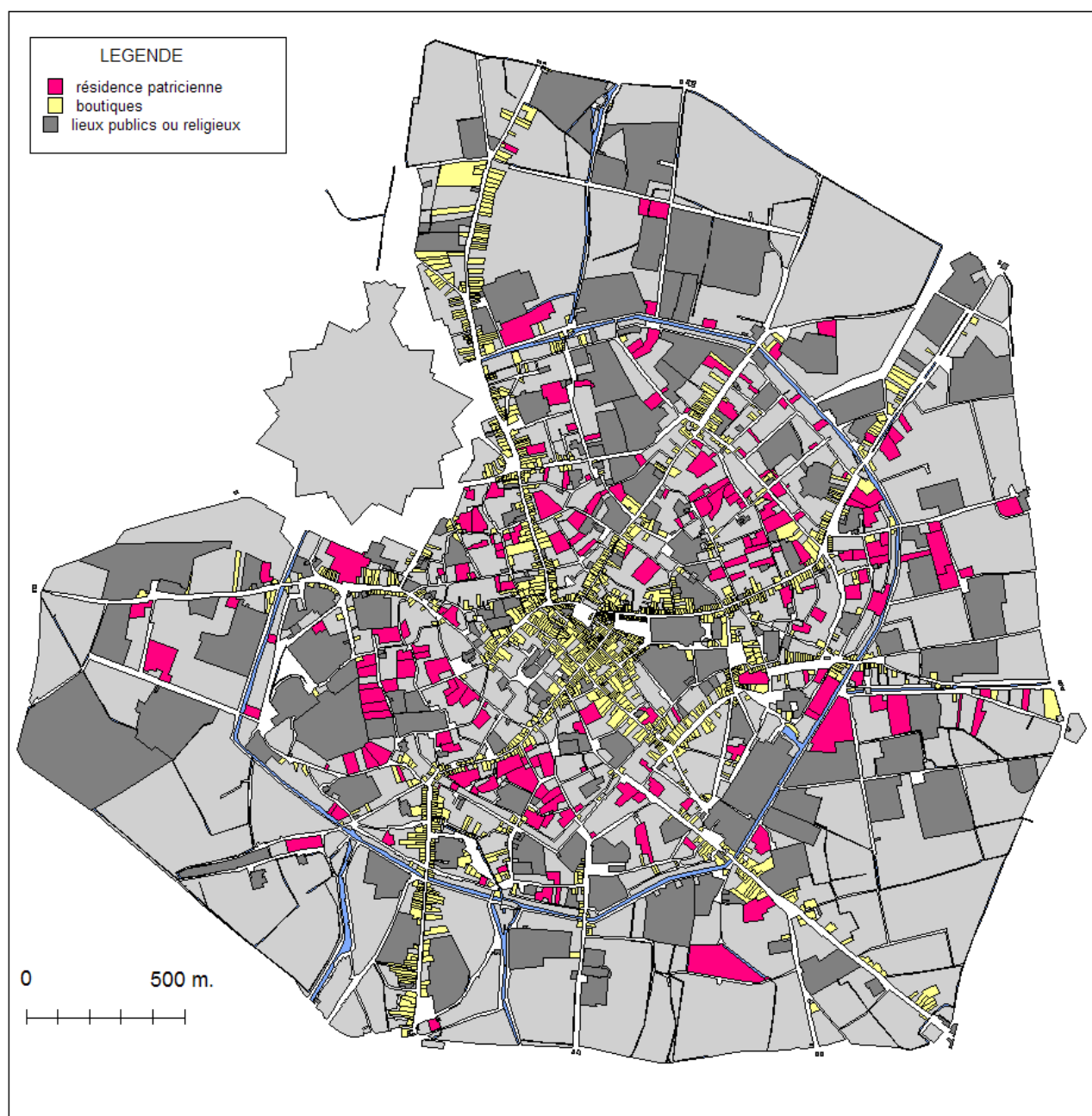
la division des biens entre les frères et un éclatement résidentiel des nouveaux noyaux familiaux. Ces évolutions commencent à être perceptibles dans le cas de plusieurs familles patriciennes à la fin du XVIII^e siècle mais elles sont encore trop récentes pour avoir de grandes conséquences sur la structure générale des patrimoines.



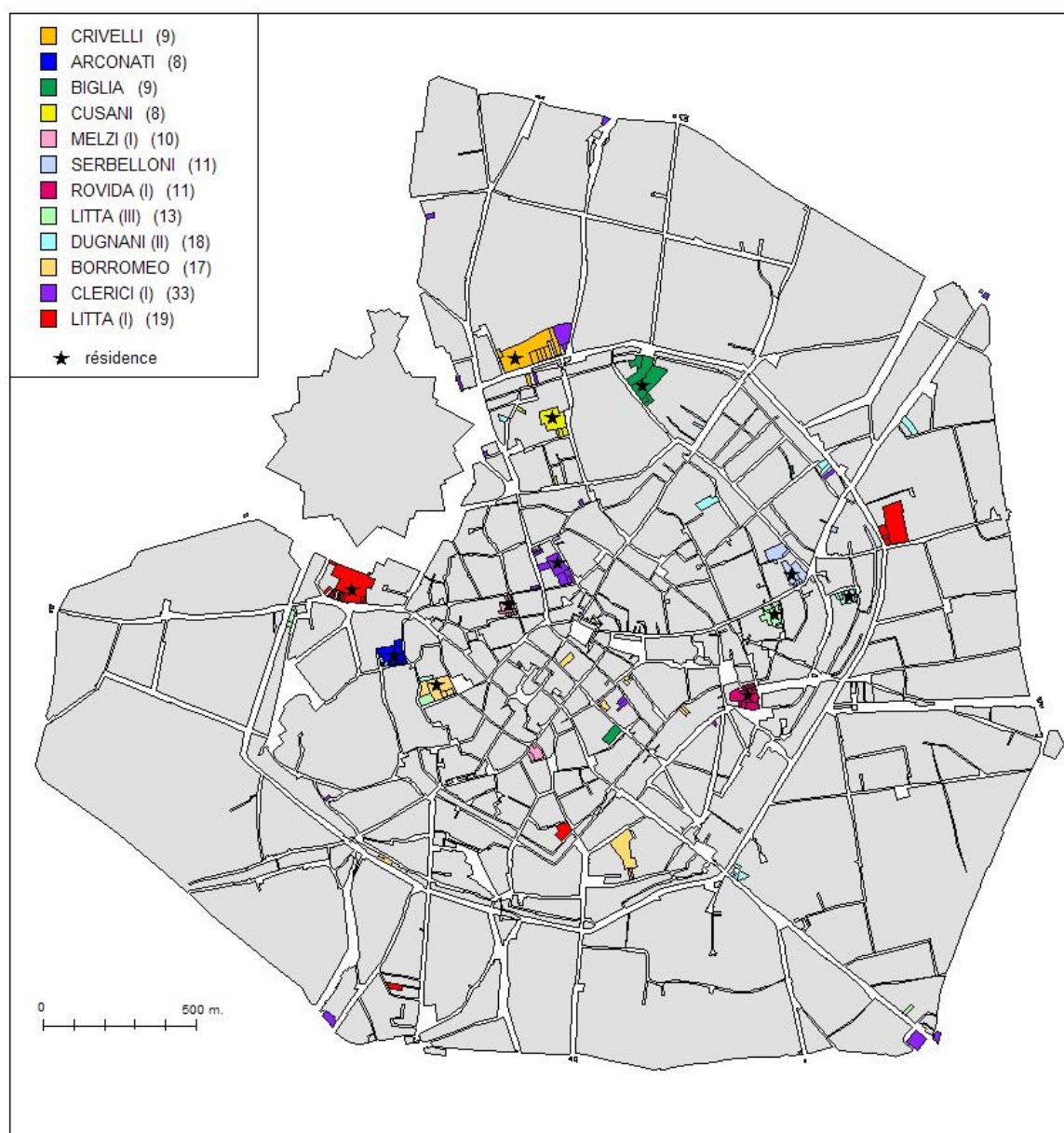
Carte des boutiques à Milan (milieu XVIII^e siècle)



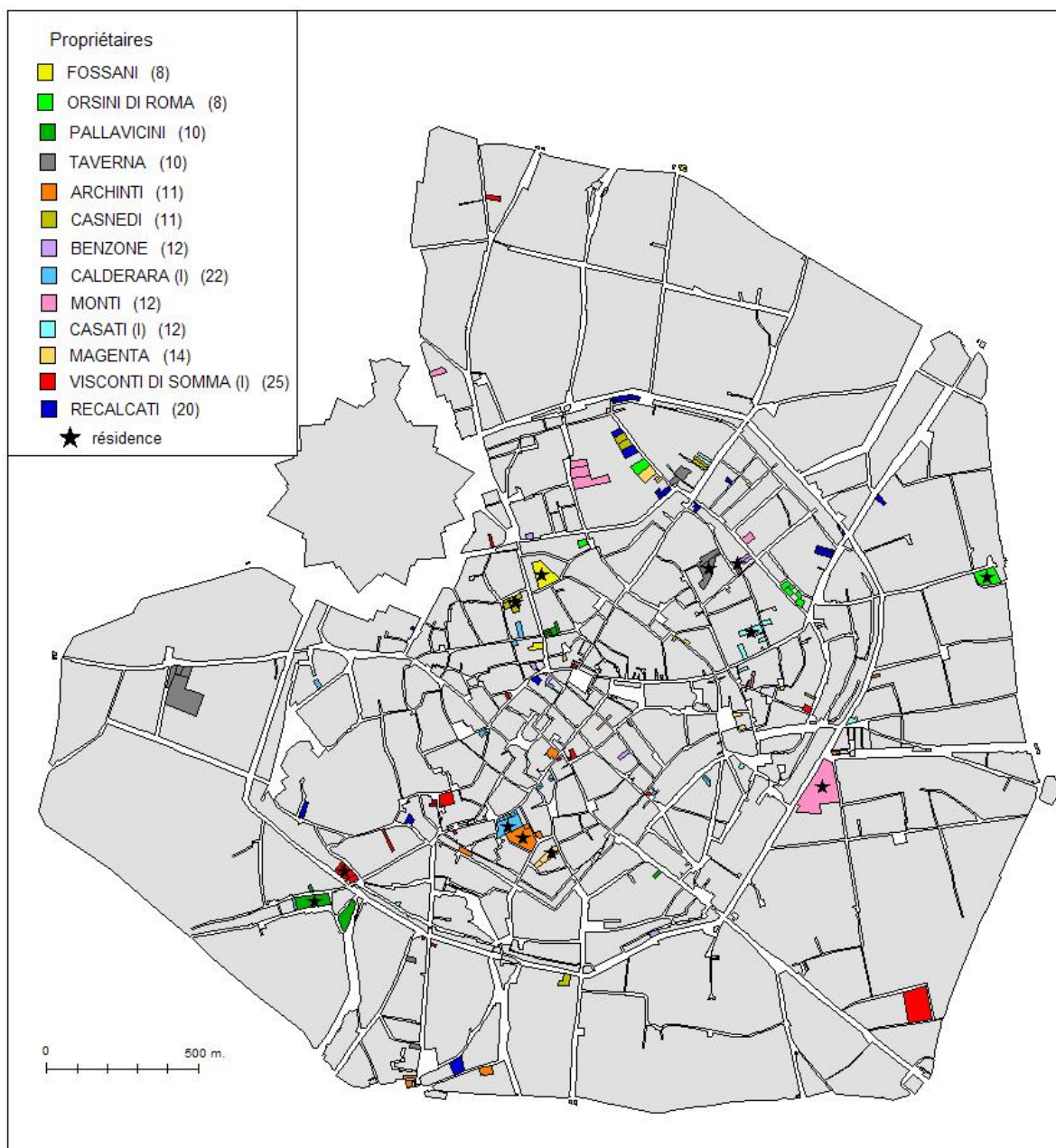
Les valeurs foncières à Milan (milieu du XVIIIe siècle)



Répartition des résidences patriciennes dans l'espace milanais au milieu du XVIIIe siècle.



Carte 52 : Les grands patrimoines patriciens compacts (8 biens et plus)



Carte 54 : Les grands patrimoines éclatés (plus de 8 biens)