Détruire pour embellir

Pratiques d'estimation et d'indemnisation des propriétés urbaines à Marseille dans la seconde moitié du XVII^e siècle

Demolishing to Improve. Methods of Estimation and Compensation for Urban Properties in Marseilles in the Second Half of the Seventeenth Century

Julien Puget

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/histoiremesure/4670>

DOI : 10.4000/histoiremesure.4670

ISSN : 1957-7745

Éditeur

Éditions de l'EHESS

Édition imprimée

Date de publication : 30 juin 2013

Pagination : 11-44

ISBN : 978-2-7132-2399-0

ISSN : 0982-1783

Référence électronique

Julien Puget, « Détruire pour embellir », *Histoire & mesure* [En ligne], XXVIII-1 | 2013, mis en ligne le 30 juin 2016, consulté le 04 juin 2022. URL : <http://journals.openedition.org/histoiremesure/4670> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/histoiremesure.4670>

Julien PUGET*

Détruire pour embellir
Pratiques d'estimation et d'indemnisation des propriétés urbaines
à Marseille dans la seconde moitié du XVII^e siècle

Résumé. En 1666, Louis XIV ordonne aux échevins de Marseille d'agrandir leur ville. Ils doivent déplacer les anciennes murailles plus à l'est et inclure dans ce nouvel espace urbain un ensemble de faubourgs datant de l'époque médiévale. Les autorités municipales disposent du droit de remanier l'ensemble des parcelles présentes dans ce secteur. En contrepartie, ils sont tenus de verser une réparation aux propriétaires concernés par ces réordonnancements. Cet article se propose ainsi d'étudier, à partir des rapports d'estimation établis pour chaque propriété expropriée, les modalités concrètes de détermination et de versement des indemnisations allouées aux particuliers dépossédés. Il révèle l'émergence d'une nouvelle culture administrative de la ville essentiellement fondée sur la mesure.

Mots-clés. Marseille, XVII^e siècle, planification urbaine, expertise, indemnisation

Abstract. Demolishing to Improve. Methods of Estimation and Compensation for Urban Properties in Marseilles in the Second Half of the Seventeenth Century

In 1666, Louis XIV asked the municipal councillors of Marseilles to enlarge the city. They were to push back the medieval walls and include the Eastern suburbs in a new urban area. The authorities were given the right to reshape all the plots in this district, in return for paying compensation to the owners. In this article, based on the valuation reports drawn up for each expropriated property, we examine how these compensation fees were calculated and paid to property owners. This study shows the emergence of a new form of city-planning administration, mainly based on measurement.

Keywords. Marseilles, seventeenth century, urban planning, expertise, compensation

* UMR 7303 TELEMME, Maison méditerranéenne des sciences de l'homme, 5, rue du Château de l'Horloge, BP 647, 13 094 – Aix-en-Provence cedex 2, France. E-mail : puget@mmsh.univ-aix.fr

L'Ancien Régime en France se caractérise comme une intense période de rénovation et de transformation des espaces urbains. Il est possible de répartir ce volontarisme en matière urbaine en trois catégories : embellissement, création de ville, et extension par création d'un nouveau quartier. L'agrandissement que connaît la ville de Marseille à partir de 1666 relève de ce dernier type d'action¹.

Afin de réaffirmer son autorité sur une ville tardivement ralliée à la Fronde, Louis XIV impose une réforme des institutions municipales en mars 1660. Six ans plus tard, il décide de réordonner la ville à la mesure de son potentiel maritime, à la fois militaire et commercial, et ordonne son extension vers l'est par l'intégration au sein de nouvelles murailles d'un ensemble de faubourgs déjà constitués (voir la Figure 1). Par cet agrandissement, la ville voit sa superficie tripler, passant d'environ 67 à presque 200 hectares. Le présent travail se focalise sur un secteur particulier de cette opération, à savoir l'actuel quartier Belsunce, couvrant environ vingt hectares. L'enracinement ancien d'un ensemble d'éléments viaires et bâts au sein de cette zone imposait alors aux administrateurs de l'opération de procéder à de nombreuses destructions et appropriations de biens². Sans qu'elle ne soit jamais nommée ainsi, cette procédure correspond en tout point à l'expropriation telle que nous la connaissons aujourd'hui.

En effet, les deux éléments conditionnant la mise en œuvre de cette prérogative exorbitante du droit commun dévolue à la puissance publique se trouvent réunis. Les sources font clairement référence, en des termes variés mais univoques, à l'intérêt général et au versement d'une réparation. Ces multiples interventions à l'échelle de la parcelle ont fait l'objet à Marseille d'une attention particulière de la part des administrateurs de l'extension³. Un système administratif relativement complexe s'est alors mis en place afin de gérer cette ville en train de se faire⁴, particulièrement en ce qui concerne les réordonnancements forcés du tissu urbain imposés pendant près de trois décennies.

1. Pour un aperçu général de l'agrandissement de 1666, voir G. RAMBERT, 1931 et M. LOUBAT, 1950 ; sur les aspects architecturaux et urbanistique, voir J.-M. CHANCEL, 1978 et T. DUROUSSEAU, 1990 ; pour une approche sociale de l'opération, voir B. HÉNIN, 1984.

2. Sur l'origine de ces faubourgs et sur la trame urbaine médiévale dans ce secteur, voir M. BOUIRON & H. TRÉSINY, 2001 ; M. BOUIRON *et al.*, 2011.

3. Sur la pertinence de l'échelle parcellaire dans les études d'histoire urbaine, voir F. BOUDON, 1975, p. 773-818 ; M. RONCAYOLO, 1996a, p. 64 ; B. GAUTHIEZ, 2004, p. 295-316.

4. I. BACKOUCHE & N. MONTEL, 2007, p. 5.

Figure 1. *Restitution du cadre urbain de Marseille, vers 1705*

Sources. Plan Razaud, 1743, Archives municipales de Marseille.
Conception et cartographie. J. Puget, UMR TELEMME, AMU.

Le versement d'une réparation, dont la nature est l'une des interrogations de cette étude, implique la mise en place d'un dispositif capable de la mesurer. À cet effet, la pratique de l'estimation joue ici un rôle central. Véritable procédure de gestion de l'espace urbain, cette pratique a fait l'objet de nombreuses études pour d'autres villes, visant à déterminer les critères mis en œuvre afin d'évaluer le prix de l'objet estimé. Sollicitant l'expertise d'un groupe d'individus, professionnels ou non selon les cas, les estimations réalisées pour l'agrandissement de Marseille sont assez particulières. Elles ne concernent pas un marché immobilier ordinaire, mais s'appliquent à des biens soumis à expropriation, que l'on pourrait assimiler à des ventes forcées⁵. La procédure déployée dans la cité portuaire renvoie à des questions déjà soulevées par d'autres villes européennes. Tel est le cas des mécanismes de détermination des prix de l'immobilier, où l'exemple

5. Sur l'étude spécifique des biens immobiliers soumis à expropriation, voir B. LEPETIT, 1994, p. 556.

de Venise au xvii^e siècle nous montre que la valeur des maisons est souvent déterminée à partir du taux de capitalisation de sa rente⁶. Plus proche de nos préoccupations, l'étude de Michela Barbot sur Milan au xviii^e siècle souligne le recours par les estimateurs aux qualités intrinsèques du bien expertisé dans la fixation de son prix⁷. Enfin, Christian Topalov a finement mis en lumière sur la longue durée l'apparition et l'enracinement à partir du Moyen Âge de constructions juridiques faisant de ces propriétés urbaines de véritables marchandises. L'époque moderne apparaît être à ce titre une période charnière dans laquelle cohabitent une conception seigneuriale et une vision marchande de ces objets patrimoniaux⁸. Le présent travail s'appuie sur ces acquis historiographiques afin d'observer les pratiques estimatives dans un moment particulier, celui d'un agrandissement de ville. Cet exemple singulier permet en effet d'affiner les mécanismes de ces procédures, et de mieux comprendre les modalités de gestion de la ville et de l'élément le plus fin qui le compose : la maison.

Le phénomène de croissance urbaine étudié, fruit de relations étroites entre acteurs institutionnels et privés de la fabrique de la ville, permet de faire l'histoire du volontarisme de la puissance publique en matière urbaine⁹, dans la perspective d'une histoire sociale des institutions citadines¹⁰. Cette approche offre alors à l'historien des matériaux neufs pour la connaissance de la ville d'Ancien Régime.

L'étude des actions réparatrices de la Communauté marseillaise lors de cet agrandissement de 1666 nous invite à nous interroger dans un premier temps sur le fondement juridique légitimant les destructions mises en œuvre pour exécuter le plan de l'extension. L'indemnisation des particuliers expropriés retiendra ensuite notre attention. Comment est-elle ordonnée, par qui, et quelle est sa nature ? Quelles personnes sont invitées à prendre en charge cette obligation de la Communauté, et selon quels procédés ? Enfin, sur quels héritages cette pratique prend racine, et quels legs peut-on mettre à son actif au siècle suivant ?

L'ensemble de ces interrogations contribue à envisager l'objet urbain d'Ancien Régime sous un nouvel angle. La ville classique, habituellement identifiée à la lumière de principes esthétiques et hygiénistes à l'œuvre depuis

6. J.-F. CHAUVARD, 1999, p. 331-368.

7. M. BARBOT, 2007, p. 249-260 ; M. BARBOT *et al.*, 2010, p. 643-650.

8. C. TOPALOV, 1987.

9. M. RONCAYOLO, 1996b, p. 59.

10. B. LEPETIT, 1996, p. 33.

la fin du XVI^e siècle, pourrait aussi être caractérisée par la systématisation de telles pratiques de gestion administrative de sa croissance.

1. L'emprise de la puissance publique sur le sol urbain : fondements théoriques et pratiques

L'agrandissement de la ville de Marseille de 1666 s'inscrit au sein du mouvement de création urbaine initié par Louis XIV, tant dans un but militaire que de gloire personnelle. Concomitante de l'aménagement de Lorient, l'extension marseillaise précède de peu celle de Rochefort (1669), de Sète (1670) ou encore de Brest (1681). Elle est souvent présentée comme l'une des premières réalisations suivant un véritable plan réglé¹¹, l'un des précurseurs des plans modernes¹², voire comme la grande œuvre urbanistique de la seconde moitié du XVII^e siècle¹³. Ces qualificatifs, qui reflètent une partie seulement de la réalité du terrain, ne doivent cependant pas faire oublier les débuts difficiles de l'opération. Il faudra près de deux ans avant qu'une organisation administrative stable ne voie le jour. Originellement aux mains du pouvoir royal, la gestion de l'affaire passe sous la coupe de la municipalité en 1668. C'est dans la genèse et la fixation de l'armature institutionnelle en charge de cette extension, que les fondements de l'action destructrice et réparatrice de la puissance publique sont à rechercher. Par le recours à un outil juridique ancien, mais non encore fixé par voie réglementaire – l'expropriation – les administrateurs de cette opération développent un système administratif centré autour d'une pratique technicienne de gestion de la matérialité urbaine : l'estimation.

Un outil juridique au service de la croissance urbaine : l'expropriation

L'agrandissement est officiellement annoncé par les Lettres patentes du 16 juin 1666¹⁴. En réalité, cet acte royal ne fait que confirmer un accord passé entre la monarchie et un particulier, François Roustan, bourgeois de Bormes, en Provence. Sous la forme d'un contrat¹⁵, cet accord pose les conditions auxquelles le traitant doit se soumettre pour mener à bien le

11. G. RAMBERT, 1931, p. 192.

12. A. DE ROUX, 1997, p. 75.

13. J. MEYER & J.-P. POUSSOU, 1995, p. 241.

14. Archives municipales de Marseille (AMM), DD155, f°1, *Lettres patentes données par Sa Majesté pour le fait de lagrandissement de cette ville de Marseille*, juin 1666.

15. AMM, DD152, *Articles et conditions accordées à François Roustant*, 8 juin 1666.

projet, essentiellement dans ses aspects financiers. Dans la foulée, le pouvoir royal crée une commission chargée d'encadrer l'ensemble de l'opération, et composée du premier président au Parlement de Provence, d'un trésorier général de France, et de l'intendant des Galères Nicolas Arnoul¹⁶.

Face à ce projet d'envergure pour lequel ils n'ont jamais été consultés, les échevins multiplient les oppositions. Ils n'arrivent cependant pas à empêcher son enregistrement par le Parlement et le Bureau des Finances d'Aix. Constatant l'inefficacité de la voie juridique, ils proposent en mars 1668 de prendre en main l'opération¹⁷. Colbert accepte et la Communauté est alors substituée, par un acte de subrogation du 6 mars 1668, en lieu et place du traitant François Roustan, moyennant le remboursement des dépenses de ce dernier¹⁸.

Les conditions selon lesquelles les échevins doivent administrer l'extension restent identiques. Afin de mettre en œuvre le plan qui leur sera donné¹⁹ :

« [Ils ont la] permission de prendre les Places et Bâtimens, qui seront nécessaires pour faire les Murailles de clôture, et ruës qu'il conviendra pour la commodité publique, en payant aux propriétaires d'icelles, les sommes auxquelles lesdites Maisons et Places se trouveront monter, sur le pied de leur Contrat d'Acquisition ; qu'ils seront pour cet effet obligés de représenter, ou suivant les estimations qui en seront faites par les commissaires à ce députés. »²⁰

Les deux conditions indispensables à l'exécution du droit d'expropriation tel que nous le connaissons aujourd'hui – un intérêt général et le versement d'une indemnité – sont ainsi réunies dans cet article²¹.

Plusieurs sources viendront réaffirmer le fondement et la légitimité de l'action de la municipalité sur le sol urbain jusqu'en 1670. C'est au nom

16. AMM, DD152, *Arrest du Conseil portant Comission a Monsieur Dopède, Darnoul et Guidy, commissaires pour juger de toutes les affaires concernant lagrandissement de la ville de Marseille*, du 15 juin 1666.

17. AMM, DD152, *Conseil Generalle de la communauté assemblée le 6eme du mois de Mars 1668*.

18. AMM, DD152, *Acte de subrogation du 6 mars 1668*.

19. AMM, DD152, *Articles et conditions accordées...*, article 6.

20. AMM, DD152, *Articles et conditions accordées...*, article 2.

21. Sur l'usage du droit d'expropriation en Provence : J.-L. MESTRE, 1976, p. 297 et suiv. ; pour un exemple dans le Nord de la France, voir A.-S. CONDETTE-MARCANT, 2001 et C. GLINEUR, 2007, p. 35 ; pour la France au XVIII^e siècle, voir J.-L. HAROUEL, 1993, p. 261-280 ; sur l'origine et l'affirmation de l'expropriation dans l'ancien droit, voir J.-L. MESTRE, 1985, p. 51-60 ; 1980, p. 71-79.

de « lintherest general »²², « attendu que celluy de la cauze publique est plus priviligiée et favorable »²³, que les échevins peuvent agir pour les « nécessités »²⁴, « lembellissement et avancement dudit agrandissement »²⁵. Une description générale du secteur de l'agrandissement évoque, quant à elle, la « commodité et décoration de ladite nouvelle closture », et le fait que certains ouvrages n'étant « poinct exposés pour Lutilité du publicq », il faut par conséquent les démolir²⁶. Le critère de forme, indispensable au recours à l'expropriation, est lui aussi contenu dans l'article précité des conditions règlementant le déroulement de l'opération²⁷. Les administrateurs de l'agrandissement devront payer aux propriétaires expropriés « les sommes auxquelles lesdites Maisons et Places se trouveront monter ». Deux solutions s'offrent à eux pour en déterminer le montant. Ils peuvent, d'une part, se baser sur les contrats d'acquisition de ces biens et, d'autre part, ordonner la réalisation par des experts d'une estimation de leur valeur²⁸.

La forme selon laquelle est rédigé cet article indique que les administrateurs alternent entre l'une ou l'autre de ces solutions. Il semble pourtant qu'ils n'en excluent aucune. L'ensemble des biens concernés sont estimés par des experts, mais les rapports que ces derniers produisent indiquent parfois qu'ils ont eu accès au contrat. Ces deux solutions d'évaluation des réparations doivent donc être envisagées ensemble.

Un appareil administratif dédié à l'exécution du plan

La pratique de l'estimation va jouer un rôle central dans l'ensemble du processus institutionnel déployé pour mener à bien l'extension. Elle constitue la pierre angulaire de deux procédures indispensables au bon déroulement de l'affaire. La ville a institué deux groupes d'experts chargés d'estimer des

22. AMM, DD155, *Comparant des eschevins avec responce de Roustan*, 9 février 1667, f°23.

23. AMM, DD154, *Requête des eschevins aux commissaires*, s.d.

24. AMM, DD153, *Requete et ordonnance de messieurs les Commissaires pour la nomination des experts pour vuider le recours sur le fait de lagrandissement portant comission a sieurs Joseph Cabre et Jean Sossin*, 13 may 1670.

25. AMM, DD152, *Ordonnance de Messieurs les Commissaires pour lagrandissement portant deffences de bastir ni construire aucun nouveaux bastiments, maisons & ediffices dans le susdit agrandissement & faux bourgs de Marseille sans une permission expresse par escrit*, 13 novembre 1668.

26. AMM, DD155, f°36, *Rapport fait par Gaspard Puget, Mathieu Portal et Pierre Dellaye*, 4 juillet 1669.

27. AMM, DD152, *Articles et conditions accordées...*, 8 juin 1666.

28. AMM, DD152, *Articles et conditions accordées...*, 8 juin 1666.

maisons. Le premier intervient dans une visée fiscale, afin de déterminer le montant de la taxe dont chaque propriétaire doit s'acquitter. Le second groupe d'experts est celui qui nous occupe ici : il agit dans le but d'évaluer le montant de l'indemnisation de chaque particulier exproprié. Ces deux procédures distinctes relèvent cependant de la même logique, et participent ensemble d'un même système administratif ayant en charge la gestion de la croissance urbaine.

En effet, la réalisation d'une ville nouvelle de plusieurs dizaines d'hectares nécessite d'importants capitaux. Ni le traitant François Roustan à l'origine de l'agrandissement, ni la Communauté à sa suite, ne disposaient en propre de tels fonds. Les administrateurs de l'opération ont donc opté pour un principe d'autofinancement selon lequel ils prélèveraient une taxe sur la plus-value dont bénéficieraient les biens nouvellement intégrés à la ville²⁹. Le 20 mars 1669, des experts sont donc mandatés afin d'évaluer le prix des maisons avant, et après l'opération³⁰.

Par ailleurs, un plan de l'extension a été approuvé le 20 mars 1669³¹. Ce document semble remplir un double objectif. D'abord prospectif dans la mesure où il constitue la première matérialisation du projet, il devient à partir de cette date un acte prescriptif puisque c'est à partir de lui, et selon lui, que les divers réordonnancements du parcellaire sont décidés et exécutés. Une troisième ordonnance en lien avec l'exécution de ce plan est adoptée le même jour, complétée un an plus tard en mars 1670. Rappelant que la ville devra établir le montant de la taxe sur les plus-values des biens nouvellement enclos, elle précise que :

« [Des] expertz estimeront aussi tous les damages et interest qui pourront estre pretendus par divers particulliers et qui ont esté ou seront causés a ladvenir pour raison dudit agrandissement, vuideront tous les recours destime par les Eschevins ou proprietaires des biens et feront generalmente toutes les estimés nécessaires pour raison dudit agrandissement par leur raport receu et remis riere le greffe de la commission pour estre executté sellon sa forme et teneur. »³²

29. AMM, DD152, *Articles et conditions...*, articles 3 et 4. Les propriétaires éminents (les seigneurs directs) et les propriétaires utiles (les tenanciers) sont tous deux soumis au paiement de la taxe, selon des modalités différentes.

30. AMM, DD152, *Des experts estimeront la plus-value de toutes les maisons et propriétés non comprises dans ledit agrandissement dedant ou dehors la ville suivant l'avantage qu'elles en auront*, 20 mars 1669.

31. AMM, DD152, *Comparant et réception du plan et alignement de l'agrandissement de la ville... et fait description de l'estat et quallité des lieux comme il se treuvent de presant*, 20 mars 1669.

32. AMM, DD152, *Coppies de deux ordonnances de Mr les commissaires de l'agrandissement portant commission aux sieur Bevolan, Chomet et Drivet pour lestime a*

Cette ordonnance constitue l'acte de naissance de la procédure de détermination des réparations que la Communauté doit attribuer à chaque propriétaire dépossédé. Tous ces éléments, qui sont à la base de notre analyse sur l'indemnisation à partir des pratiques d'estimation, nous éclairent sur la complexité du système administratif déployé par la Communauté afin de réaliser cette opération. L'action destructrice et réparatrice de la puissance publique y tient une place centrale, et fait l'objet de traitements particuliers de la part des administrateurs. Pour donner toute leur efficience à ces procédures estimatives, les administrateurs de l'opération s'appuient sur l'armature institutionnelle établie à l'occasion de cet agrandissement.

Afin de faciliter l'exécution du plan qu'ils viennent d'adopter, les échevins créent en août 1669 une institution spécialement chargée de mener à bien l'extension : le Bureau de l'agrandissement. Les douze directeurs qui composent cette institution au service exclusif de la croissance urbaine, doivent prendre « garde que tout se fasse conformément au plan et alignement remis rière le greffe de la commission », et procéder « à la vente des places, dédomagement des propriétaires, et generallyment a tout ce qui dependra dudit agrandissement »³³. Par cet acte fondateur du Bureau, on perçoit que les réordonnancements du parcellaire induisant des réparations ne sont rien d'autres que des alignements imposés aux éléments viaires et parcellaires du secteur.

Néanmoins, il ne faut pas voir ces estimations comme des « autorisations de voirie » afin d'élever un bâtiment³⁴. Elles ne constituent pas des actes administratifs dotés d'une valeur juridique, et n'exemptent pas les propriétaires concernés de solliciter ensuite la délivrance d'un alignement afin de pouvoir lotir leur parcelle³⁵.

Le Bureau de l'Agrandissement, qui fonctionnera jusqu'en 1697, est une institution relativement souple. Remplissant cumulativement les fonctions d'un Bureau des Finances et d'un Bureau de Police, il ordonne, au cas par cas, les transformations du cadre bâti en place. Ses directeurs enjoignent ainsi aux experts d'aller estimer tels groupes de propriétés ou

faire, 20 mars 1669 et 3 mars 1670.

33. AMM, DD152, *Dépend du conseil General de la Communauté assemblé le 4 aoust 1669*.

34. Sur la procédure d'alignement sous l'Ancien Régime, voir J.-L. HAROUEL, 1993, p. 199-210 ; 1977, p. 135-149 ; sur les particularités et privilèges de Marseille en la matière, voir E. BILLIQUOD, 1957, p. 75-82.

35. AMM, DD156, *Délibération du 30 avril 1672*.

maisons pour l'ouverture ou l'alignement d'une rue. Surtout, il revient au Bureau d'instruire les différents dossiers. Une fois l'estimation réalisée, il est apte à recevoir les éventuelles contestations, et peut ordonner des visites complémentaires.

Un dernier document de la municipalité nous éclaire sur l'organisation de l'estimation pour cause d'expropriation. Il s'agit du registre de comptabilité de l'agrandissement³⁶. Véritable bilan de près de trente années d'activités, ce document est divisé en plusieurs rubriques, elles-mêmes sous-divisées entre dépenses et recettes. Il contient notamment un état des acquisitions et ventes de biens réalisées par la Communauté, un récapitulatif des divers remboursements alloués aux particuliers dépossédés, et un ultime chapitre répertoriant les « ventes faites par la communauté des débris provenant de l'agrandissement ». Le remboursement des particuliers dont les biens ont été endommagés par l'action municipale y est scrupuleusement consigné par les administrateurs de l'opération.

Au terme de ces développements, la mission principale des administrateurs de cet agrandissement peut être résumée par leur obligation de respecter le plan projeté de l'extension. Cette dernière intervenant sur un terrain en partie loti, des réaménagements du parcellaire existant doivent être entrepris. Les documents officialisant et cadrant cette opération confèrent aux ordonnateurs de l'agrandissement une légitimité à agir sur la propriété privée *via* une procédure d'expropriation. La pratique de l'estimation des biens dépossédés joue alors un rôle clé dans la détermination des réparations à allouer aux propriétaires impliqués par ces réordonnancements du tissu urbain.

2. Estimer pour réparer

La documentation relative aux pratiques estimatives pendant l'agrandissement demeure muette quant à leurs modalités concrètes sur le terrain, leur exercice au « ras du sol ». Notre analyse sur ce point puise ainsi ses informations dans les quelques 400 rapports à notre disposition³⁷. Face à cette documentation d'ampleur, nous avons fait le choix de procéder à un double traitement, sans exclusive, à la fois qualitatif et quantitatif. Il

36. AMM, DD193, *Comptabilité. Grand Livre (1668-1697)*.

37. Ces rapports sont conservés aux Archives municipales de Marseille, répartis chronologiquement et géographiquement dans sept cartons différents : AMM, DD155 et DD158 à DD163. Le volet statistique de ce travail s'appuie sur un échantillon de 213 rapports. L'analyse qualitative de la procédure puise dans l'ensemble de la documentation disponible.

s'agit d'un côté de reconstruire la logique à la base de ces procédures, et de l'autre d'observer les fréquences, les rythmes et l'intensité des mécanismes et dispositifs structurant leur logique³⁸.

Nous nous intéresserons ainsi aux acteurs présents et sollicités, au déroulé concret de la procédure et aux techniques affichées par les experts. Dans cette perspective, la constitution d'une base de données relationnelles offre les moyens de mettre en lumière les structures globales de l'action réparatrice déployée, et de faire apparaître dans le détail les fondements théoriques sous-jacents à cette pratique³⁹. L'approche qualitative viendra en soutien de notre recherche, afin de faire émerger des éléments que l'analyse sérielle aurait pu gommer⁴⁰.

Une procédure stable dans la forme

L'échantillon documentaire relatif au secteur étudié couvre les années 1669 à 1703. Durant cette période, malgré quelques légères variations relevant d'une simplification liée à l'usage, l'ensemble des rapports à notre disposition sont stables dans leur forme.

En préambule, les experts commencent par rappeler l'origine de leur mission ainsi que son contenu⁴¹, précisent avoir prêté serment auprès des Commissaires de Sa Majesté, et attestent agir sur ordre de la municipalité. Ils indiquent ensuite le nom du particulier occupant le bien concerné, et fournissent un ensemble d'informations relatif à sa localisation au sein de l'espace urbain. On trouve systématiquement les *confronts* cardinaux du bien estimé, ainsi qu'une indication topographique plus large comme la rue ou le chemin où se trouve le bien. Enfin, sont mentionnées les personnes présentes lors de la procédure, ainsi que leur rôle, qu'il s'agisse des directeurs du Bureau de l'Agrandissement, ou des agents techniques sollicités pour la réalisation de l'estimation. Les experts procèdent ensuite à l'estimation du bien. Ils précisent tout d'abord l'objectif poursuivi par cette estimation, qu'il s'agisse de détruire une maison ou d'en « couper » seulement une partie. De là débute la description de l'objet concerné, essentiellement sous un angle

38. M. BARBOT, 2007, p. 250.

39. Mes remerciements à Éric Carroll, ingénieur de recherche au CNRS à l'UMR 7303 TELEMME, pour son aide dans la constitution de la base de données relationnelle. Cette dernière a été réalisée avec le logiciel Access 2007. Constituée dans un objectif dépassant l'objet de cette étude, elle est composée de 37 tables. Pour le présent travail, 26 tables ont été mobilisées et interrogées ensuite par un ensemble de 47 requêtes.

40. Un tableau récapitule en fin d'article les principaux résultats de ce travail.

41. Ils font textuellement référence aux ordonnances du 20 mars 1669 précitées.

matériel. S'ensuit alors la délivrance d'un prix qui, selon nos experts, serait celui que vaudrait le bien s'il était « exposé en vente ». Enfin, les estimateurs mandatés se prononcent sur la question de l'appartenance des débris de démolition.

Avant d'entrevoir les modalités concrètes de cette procédure de mesure des éléments bâtis, il convient d'analyser au plus près les conditions matérielles dans lesquelles se sont déroulées ces estimations. Les acteurs sollicités sur le terrain ainsi que la nature du parc immobilier estimé sont autant de facteurs influant sur les modalités d'évaluation des remboursements abordées plus loin.

Les experts procèdent toujours à une qualification du bien qu'ils estiment. Au sein de notre *corpus*, nous trouvons sept occurrences qui permettent de caractériser les propriétés concernées. Il peut par exemple s'agir d'une maison (54,46 %), d'un jardin (17,37 %), d'une terre (11,7 %), d'un logis (5,63 %), ou encore d'une place à bâtir (4,69 %). Deux tiers des interventions concernent donc des immeubles.

Les parties directement sollicitées et évoquées par les rapports peuvent se répartir en trois catégories. Un premier groupe rassemble les différents agents institutionnels opérant lors de l'estimation. Les experts, au nombre moyen de trois, sont systématiquement présents. Pour les trois décennies abordées, environ dix experts se succèdent. Ils ne sont pas professionnels de la construction, mais occupent par leur activité professionnelle ou leur statut social une place de choix au sein de la société marseillaise de l'époque. Ils sont avocats, marchands, ou bourgeois, et ont exercé pour certains la fonction d'échevin⁴². De même, un ou plusieurs directeurs du Bureau de l'Agrandissement sont présents, et ce dans presque la moitié des cas (41 %). Leur participation, même si sa teneur n'est pas explicitement détaillée, paraît extrêmement ambivalente. Ils peuvent incarner une forme d'impartialité et donner une légitimité à l'action des estimateurs. À l'inverse, on connaît dans certains cas les liens particuliers les unissant à divers propriétaires⁴³. Leur participation à certaines estimations pourrait dans ce cas favoriser, à la hausse, l'évaluation des remboursements.

Parallèlement et au service direct de ces agents institutionnels, sont présents divers professionnels de la construction et de la mesure. Évoqués dans la moitié des rapports (55 %), ils remplissent la fonction d'arpenteur.

42. M. LOUBAT, 1950, p. 129.

43. G. REYNAUD, 1988, p. 377-401.

Neuf fois sur dix, il s'agit de Mathieu Portal, l'architecte de la ville⁴⁴. L'arpentage des jardins les plus vastes est réalisé par Jean Favier, un maître arpenteur juré de la ville. Dans tous les cas, ces deux professionnels de la construction sont employés par la municipalité pour remplir ces fonctions de mesure pour l'ensemble de l'agrandissement⁴⁵. Mathieu Portal sera ainsi au service de la Communauté jusqu'en 1693, tant pour procéder à la délivrance des alignements, que pour mesurer des parcelles vendues par la Communauté ou évaluer l'avancement de certains travaux publics comme les murailles. Une telle permanence dans l'exercice de ces fonctions, couplée au faible nombre d'individus sollicités, contribue à faire de ces agents techniques des spécialistes de l'espace concerné par ces estimations. Cela participe clairement à la formation d'une expertise propre à ce terrain, et donc à la fixation d'une pratique et d'une valeur la plus juste en ce qui concerne les indemnisations des particuliers dépossédés.

Enfin, le troisième ensemble d'individus présents est celui des occupants du bien estimé, systématiquement assignés par la Communauté le jour de la visite. En lien avec l'identité de l'occupant, les estimateurs précisent à la fin de leur rapport, avant de fixer le prix du bien estimé, si ce dernier est « servile » ou « franc » de tout cens et directes. Si les occupants sont invités à être présents le jour de l'expertise, un tiers des rapports font état de leur absence. Les experts exécutent leur mission sans le principal intéressé. Il est difficile de savoir si la présence physique des occupants joue un rôle déterminant dans l'évaluation du remboursement. Ont-ils la possibilité de s'exprimer, d'ouvrir une négociation ? Les rapports n'en font pas état. Néanmoins, leur présence leur offrait vraisemblablement la possibilité de préciser certains points, comme l'état de vétusté du bien, ou encore de fournir leur contrat d'acquisition afin d'orienter l'évaluation des estimateurs.

La stabilité dans le déroulé de la procédure rejoint ce que Jean-François Chauvard a montré à propos des *catastici* vénitiens. La puissance publique marseillaise se dote d'un véritable « instrument de connaissance, de contrôle et d'aménagement » du territoire, pouvant à certains moments refléter « une ambition démesurée de saisir l'ensemble de la structure de la propriété »⁴⁶. Il s'agit d'ailleurs d'une donnée à ne pas perdre de vue pour l'étude des aspects classificatoires d'évaluation des réparations. Si le Bureau

44. Sur la profession d'estimateur à Milan, voir M. BARBOT, 2012.

45. AMM, DD193, *Comptabilité. Grand Livre (1668-1697)*.

46. J.-F. CHAUVARD, 2007a, p. 423 et 431.

de l'agrandissement, dans une délibération du 8 février 1670⁴⁷, confirme l'établissement d'une « forme en laquelle lesdits rapports devoient estre dresser », l'analyse de chacun d'eux fait pourtant état d'une grande variation dans la manière de procéder à l'évaluation de la réparation allouée à chaque possédant.

Des procédés d'estimation adaptés aux besoins de la Communauté

La « mise en fiche » des rapports permet de répondre à certaines interrogations. Les experts évaluent-ils tous les biens selon les mêmes procédés ? Si tel n'est pas le cas, comment distinguent-ils leurs manières d'agir ? Enfin, quels sont les critères agissant dans la détermination des réparations, et donc dans la formation de la valeur des maisons à Marseille au xvii^e siècle ?

Une étude sérielle de ces documents met en lumière deux procédés d'évaluation des réparations, dont le recours à l'un ou l'autre dépend de l'objectif poursuivi par l'expropriation afin de transcrire au sol le plan de l'agrandissement. Cette variation dans l'ordre de mission des experts induit ainsi une véritable dichotomie, tant dans la manière d'appréhender le bien en question que dans les critères d'évaluation de la valeur de ce dernier. Cette différence d'appréciation de l'objet estimé semble être le résultat d'une articulation entre plusieurs échelles d'observation du bien, d'un jeu de focales de la part des estimateurs, selon que l'objet évalué est soumis à une expropriation totale ou partielle. Dans le premier cas, les experts se livrent à une appréciation globale du bien, alors que dans le second, seuls les éléments concernés par la dépossession sont évalués dans le détail.

Commençons par voir les conditions d'intervention des estimateurs mandatés par la ville. Dans presque deux tiers des cas, ils sont sollicités afin d'évaluer un bien dont la Communauté « coupera » une partie (Figure 2). Ces *coupements*, qui correspondent à l'expropriation d'une partie seulement du bien, se répartissent presque équitablement entre des éléments bâtis et non bâtis.

Pour le tiers restant, les experts sont assignés à visiter un bien qui doit être entièrement exproprié pour aligner ou faire passer une nouvelle rue. Ces emprises complètes de la puissance publique sur la propriété privée des particuliers concernent en grande partie des immeubles. Sans que cela ne soit précisé, il est évident que ces *destructions* complètes débouchent sur

47. AMM, DD156, *Délibérations du 11 janvier et 1^{er} février 1670*.

Figure 2. Extrait d'un rapport d'alignement (AMM, DO 161),
concernant le coupement d'une maison

Note. Il s'agit du seul exemple de représentation figurée insérée dans un rapport d'estimation. À gauche de la parcelle, on peut apercevoir les pointillés figurant le tracé attendu.

une expropriation totale du bien. Si les échevins ordonnent la démolition de l'immeuble, c'est que ce dernier ne peut coïncider en l'état avec le nouvel alignement prévu. Le simple *coupement* serait probablement trop important, et ne permettrait pas de récupérer la partie en élévation afin de réédifier une nouvelle façade.

Enfin, dans une très faible proportion (moins de 3 %), la mission des experts consiste à évaluer les « dommages et intérêts » qu'il faudra allouer à un particulier, pour ce que le passage dans son fonds d'une nouvelle rue a pu lui causer. Cet ordre de mission singulier concerne systématiquement des jardins ou des parcelles vierges. Surtout, le possédant concerné est soit le propriétaire éminent du bien lorsque la parcelle abrite des éléments productifs (fruitiers, céréales...), soit le propriétaire utile lorsque celui-ci met en valeur et utilise le bien à des fins productives et commerciales, généralement comme jardinier « rentier ».

Les critères participant à la détermination de la valeur des biens immobiliers au sein d'un marché « ordinaire » ont été dégagés pour les villes de Milan et Venise. Ce sont les caractéristiques du bien lui-même, son usage, et son potentiel économique en termes de capitalisation de sa rente, qui semblent guider la détermination de sa valeur⁴⁸. Le cas marseillais révèle une toute autre approche de la part des experts mandatés. En effet, il apparaît clairement que l'objectif poursuivi par l'estimation est déterminant dans la méthode privilégiée pour analyser le bien, et dans les critères opérant dans la fixation de son prix. Ainsi les dépossessions de la totalité d'un bien reposent sur une évaluation d'ensemble de la maison ou du jardin concernés, fondée sur l'appréciation globale de l'usage qui en était fait, et convoquant une multiplicité de critères d'estimation, à la fois matériels, sociaux, topographiques, économiques et juridiques. L'expertise, dans le cas de ces estimations globales d'un bien, s'appuie davantage sur la *structure* que sur la *mesure* de ce dernier⁴⁹. Si la fixation du prix résulte bien d'une « alchimie »⁵⁰ entre un ensemble de facteurs objectifs, la perspective de croissance urbaine qui entoure la procédure conditionne étroitement l'action des experts. Les procédés à l'œuvre dans l'évaluation d'un bien soumis à un *coupement* se placent dans l'optique d'une appréciation de la *mesure* du bâtiment. Ce qui relève de sa *structure*, de ses qualités intrinsèques, ou de son environnement, est délaissé au profit d'un examen rationnel, précis, et chiffré des portions impliquées dans le remaniement du parcellaire. Cette

48. Pour Milan : M. BARBOT, 2007, p. 255 ; pour Venise : J.-F. CHAUVARD, 1999, p. 356.

49. M. BARBOT, 2012, p. 288.

50. M. BARBOT, 2007, p. 259.

variation dans l'évaluation des biens témoigne de deux conceptions de l'action réparatrice de la puissance publique.

Si l'on suit la chronologie de l'agrandissement, commençons par le cas des dépossessions totales de biens, qui forment le mode d'intervention privilégié de la Communauté jusqu'au milieu des années 1670. Les experts « s'acheminent », selon l'expression consacrée, sur le lieu concerné, afin de le « voir et visiter ». Ils décrivent alors les différents éléments composant la maison ou jardin à exproprier, ainsi que les principaux matériaux de construction utilisés. La seule logique qui semble présider leur description est celle de l'inventaire. Leur exposé sur le papier suit pas à pas leur déambulation au sein de l'espace. Seules les composantes bâties du bien les intéressent. Dans le cas d'un immeuble, ils commencent par les pièces du rez-de-chaussée en prenant soin de définir leur fonction, et poursuivent avec les étages. La taxinomie utilisée est extrêmement intéressante. Elle ne semble pas limitée à un groupe restreint de termes préalablement imposés par la puissance publique, et un éventail de plus de 150 mots est convoqué afin de décrire les biens visités. Nous sommes bien éloignés du cas des *catastici* vénitiens qui soumettaient le bâti à un cadre lexical rigide, réduit et abstrait. La rationalité administrative a favorisé dans le cas italien le comptage systématique des unités bâties au détriment de la description d'une réalité foisonnante et mouvante⁵¹.

Une fois la description achevée, les experts donnent les mesures du bâtiment et ses principaux matériaux de composition. Dans certains cas, ils détaillent les dimensions des pièces. Surtout, il arrive que les estimateurs donnent une appréciation de la qualité des matériaux évoqués. Enfin, après avoir annoncé le régime juridique auquel est soumis le bien estimé, ils lui attribuent une valeur. Le prix fixé ne semble pas alors dépendre d'un facteur ou groupe de critères particuliers, mais bien d'une appréciation globale comprenant à la fois la localisation, l'orientation, la composition et la distribution des pièces, les matériaux de construction, et les dimensions. L'étude de ces rapports fait apparaître un système proche de celui dégagé par Maurice Halbwachs et repris par Bernard Lepetit. « Ce qui compte, c'est la localisation dans le système des valeurs établi à l'échelle de la ville entière ». Chaque unité bâtie voit sa valeur déterminée par rapport à celle des unités voisines. L'ensemble forme une situation que l'on peut réduire à un rapport entre situations voisines, qui exprime l'influence exercée par ces différentes unités sur leur valeur respective⁵².

51. J.-F. CHAUVARD, 2007a, p. 433.

52. B. LEPETIT, 1994, p. 556.

Une analyse croisée des différentes informations fournies par les experts illustre clairement cela. Aucun critère fondamental n'émerge, mais bien un rapport des biens les uns avec les autres. Si l'on prend le cas des terrains nus ou des jardins, la valeur du foncier est relativement faible. Ces espaces abritent généralement quelques arbres fruitiers, un puits, parfois une fontaine, rarement un bâtiment. Ce qui l'emporte ici, c'est la localisation du bien. Les jardins ou « places à bâtir » voient leur valeur croître à mesure que l'on se rapproche du « Cours », axe majeur de l'opération qui opère une suture entre « ancienne » et « nouvelle » ville. Le potentiel économique de ces espaces et leur rapport avec l'environnement immédiat semblent l'emporter dans la mesure où les parcelles en bordure des murailles sont remboursées par la Communauté à un prix relativement faible, ne dépassant jamais cinq livres la canne carrée, contre une trentaine de livres ailleurs. L'estimation et le remboursement qui en découlent sont résolument tournés vers l'avenir, dans la perspective d'un lotissement prochain de la parcelle⁵³.

En ce qui concerne les espaces bâtis, généralement très peu pourvus en réserve foncière, la localisation et l'environnement proche apparaissent également comme des facteurs discriminants. Ici aussi la proximité avec le nouvel axe formé par le Cours joue un rôle non négligeable. Dans une ville vouée au commerce et à l'activité négociante, cette nouvelle voie qui permet de traverser aisément la ville du nord au sud, et située à proximité du port, constitue un élément essentiel du dispositif urbain. Cependant, l'appréciation des experts se tourne davantage vers un remboursement de l'usage passé du bien. Là encore, l'éventail des prix du bâti à la canne carrée est extrêmement large, entre 21 et 250 livres par unité, voire 1 000 livres dans un cas extrême. Une telle amplitude montre bien qu'aucun critère particulier n'a les faveurs des experts, et que c'est bien à une appréciation globale, relativement subjective et partielle, qu'ils se livrent. Néanmoins, certaines hypothèses peuvent être avancées par rapport aux qualités intrinsèques des biens estimés. Ceux qui sont habités par leur propriétaire ont une valeur nettement supérieure à ceux occupés par un locataire. D'autre part, certains éléments composant ces immeubles ont tendance à en faire croître le prix. Il en est ainsi du nombre de cheminées, d'étages, et de pièces disponibles, ou encore de la présence ou non de planchers en bois massif. À l'inverse, l'appréciation donnée par les experts sur la qualité de la maison ne prédétermine en rien le montant du remboursement. La maison de Pierre Revest située à proximité du Cours et qualifiée « d'assez vieille » par les estimateurs, a été évaluée à raison de 900 livres la canne

53. Sur cet aspect, nous rejoignons l'opinion de M. BARBOT, 2007, p. 258.

carrée. À l’opposé, celle de Pierre Laperouze, certes située à l’extrémité est de l’agrandissement, décrite dans son état comme « fort bonne », n’est indemnisée qu’à hauteur de 33 livres la canne carrée⁵⁴.

Les estimations de maisons ou terrains frappés d’un *coupelement* révèlent un tout autre rapport des experts à l’objet examiné. Le changement d’échelle dans l’emprise de la puissance publique sur la propriété privée induit par ricochet un glissement et une adaptation dans l’acte d’expertise. Ici, les experts ne se livrent qu’à une estimation des éléments concernés par ce *coupelement*. Cette fixation de l’attention des experts agit inéluctablement dans la manière de décrire et d’évaluer le bien concerné.

Laissant de côté l’appréciation globale de l’objet, ils se livrent à un inventaire des éléments qui seront impliqués. Dans le cas d’un terrain vierge ou d’un jardin, il peut s’agir d’un puits, d’une fontaine, d’un espace horticole, et enfin du foncier lui-même. Les immeubles, généralement soumis à un recul de leur façade, sont minutieusement décrits et mesurés, notamment les planchers, les murailles de clôture, les murs de fondements, les cloisons (*bugets*), et enfin les matériaux concernés. Dans tous les cas, les estimateurs mesurent la quantité et la surface des éléments expropriés, puis à partir d’une valeur unitaire, ils en déterminent le prix. La procédure d’estimation des *coupelements* subit un léger infléchissement à partir de la fin des années 1670. Les experts ne font alors plus apparaître un inventaire chiffré des différents éléments subissant le *coupelement*. Cependant, il est très probable qu’ils continuent à évaluer le bien selon cette technique, dans la mesure où, contrairement aux évaluations globales de biens soumis à une expropriation totale, ils continuent de distinguer le sol du reste de l’immeuble, et à donner un prix total extrêmement précis, en livres/sols/deniers. Au delà de cette légère variation formelle, chaque élément est doté d’une valeur stable sur la période étudiée, à partir de laquelle les experts déterminent le montant de l’indemnisation par addition des prix calculés. Ainsi, est-il porté à la connaissance de l’historien la valeur unitaire d’un ensemble d’éléments construits et de matériaux, comme la canne carrée de cloison (3,5 livres), de plancher (6 livres), ou de pierre de taille (18 livres). Le foncier fait toujours l’objet d’un traitement distinct par les experts, à la fois dans l’estimation d’un jardin et d’un immeuble. Ici, aucune valeur unitaire uniforme à l’ensemble du secteur, mais au contraire une véritable géographie des prix suivant les îlots concernés.

54. AMM, DD155.

Les espaces non bâtis en bordure du Cours sont estimées à 75 livres la canne carrée, même chose pour la rue Tapis-Vert qui lui est perpendiculaire, alors que ceux le long de la rue Sainte-Claude – aujourd’hui Longue des Capucins – varient entre 40 et 50 livres à l’unité (Figure 3).

Figure 3. *Exemples de transformation opérées sur le parcellaire de la rue Tapis-Vert à l’occasion de l’agrandissement de 1666*

Sources. Cadastre napoléonien, AD13 Marseille, et reconstitution du parcellaire par J.-M. Chancel.

Conception et cartographie. J. Puget, UMR TELEMME, AMU.

La procédure d'estimation des biens subissant un dommage à Marseille s'appuie donc sur deux procédés alternativement utilisés selon les objectifs poursuivis par la destruction en question. Malgré les variations dans les manières d'appréhender les maisons et terrains, la question de la nature et de la source des remboursements se pose en des termes égaux pour les deux procédés d'estimation.

Rembourser l'objet ou son usage perdu ?

Selon les termes des Lettres patentes autorisant l'agrandissement, les destructions et appropriations de biens au bénéfice de la municipalité doivent être remboursées par cette dernière. L'acte fondateur de l'emprise de la puissance publique sur le bien d'autrui exige que l'on indemnise les propriétaires dépossédés. Mais quelles intentions poursuivent ces remboursements : s'inscrivent-ils dans la logique d'un strict remboursement du bien, au vu de ses qualités intrinsèques ? Ou font-ils office d'indemnisation ou de « dommages et intérêts », autrement dit d'une compensation pour les désagréments liés à la perte de l'usage du bien concerné ?

Encore une fois, tout dépend de l'objectif poursuivi par l'expertise, et de ses modalités d'exécution. Dans les deux cas, la question de l'appartenance des débris de l'objet détruit nous renseigne sur la manière dont est perçu le remboursement par la Communauté. À l'origine, le contrat conclu entre le traitant et la monarchie pour conduire l'agrandissement prévoyait que les débris issus des démolitions lui revenaient intégralement. La Communauté héritera naturellement de cette prérogative une fois subrogée au particulier⁵⁵. Je distinguerai dans l'analyse les réparations versées aux occupants du bien et celles allouées à leur éventuel propriétaire éminent.

Commençons par ceux directement exposés à ces interventions sur l'espace privé urbain, les occupants. Dans le cas des évaluations globales de biens, la nature du paiement s'inscrit dans la droite ligne du procédé mis en œuvre pour en déterminer le montant. Aucun critère particulier n'apparaissant plus déterminant qu'un autre dans la fixation de ce « remboursement », il convient donc de voir ce dernier comme une véritable réparation ou indemnisation pour la perte subie, tant de l'usage passé que futur du bien. Dans ces évaluations globales, qui ont pour origine l'expropriation totale du bien, les débris issus de la démolition reviennent dans 80 % des cas à la Communauté. En plus de la dépossession du bien, la municipalité s'arroge également les matériaux de récupération.

55. AMM, DD152, *Acte de subrogation du 6 mars 1668*.

À l'inverse, les exemples de *couplements* de maisons ou jardins s'apparentent à de purs remboursements des éléments intrinsèques du bien. L'évaluation chiffrée selon un coût unitaire par éléments impliqués dénote d'une volonté stricte de rembourser la valeur des matériaux, et le coût du travail à l'origine de l'édification de la maison ou de l'aménagement du jardin. D'ailleurs, ce n'est pas un hasard si les rares mentions d'un versement distinct de « dommages et intérêts » se retrouvent presque exclusivement (99 %) dans les cas des *couplements*. Ces dommages et intérêts sont versés en supplément de la valeur comptable des éléments détruits, et ce pour les désagréments qu'occasionnent ces destructions partielles, ou pour le manque à gagner dans l'activité commerciale du propriétaire éminent ou du tenancier. Tel est le cas du maître boulanger Claude Bremond, dont le coupement de sa maison l'empêche d'utiliser son four. La moitié de son remboursement, soit 250 livres, lui est versée au titre de « dommages et intérêts »⁵⁶. D'autres exemples concernent le dédommagement pour l'impossibilité de cultiver une terre le temps de la construction de murailles sur ledit terrain, la transplantation de plantes et arbres fruitiers, ou encore les dommages que la démolition pourrait causer aux éléments devant rester en place. Dans 80 % de ces *couplements*, les débris issus de la démolition reviennent au particulier dépossédé. Il convient ainsi de voir cette inversion parfaite par rapport aux cas des destructions totales comme un dédommagement en nature qui viendrait se superposer à la réparation comptable allouée au titre des éléments détruits. Ce supplément constitue alors une aide précieuse pour la future reconstruction de l'édifice, dans la mesure où environ la moitié des possédants impliqués dans des *couplements* se voient intimés l'ordre de réédifier leur façade avec ces matériaux. Enfin, la Communauté leur impose l'obligation de « faire place nette », dans un but affiché d'ordre public et de sécurité.

Le cas des propriétaires éminents dont le bien a été exproprié est plus complexe. Face à leur contestations, les échevins affirment leur avoir payé un lods par bien dont ils les ont dépossédés, et estiment qu'une telle opération urbanistique leur a rapporté énormément par les multiples divisions, et donc ventes, de leurs propriétés⁵⁷. Nous n'avons aucune confirmation de ces indemnisations attribuées aux propriétaires éminents⁵⁸. Le registre comptable de l'agrandissement contient bien un chapitre relatif au remboursement des « Droits de Lods, Treizeins et amortissements des

56. AMM, DD155, *Couplement de maison, 1673, Claude Bremond boulanger*, f°212v°.

57. AMM, DD154, *Raport fait a Mr Lintendant pour laffaire generale de l'agrandissement de Marseille*, juin 1690.

58. AMM, DD193.

directes payer ou à payer par la Communauté en faveur de divers particuliers seigneurs directs de partie des biens enfermés dans le nouvel enclos de cette ville ». Un croisement de ces données avec celle des rapports d'estimation est cependant difficile voire impossible dans la mesure où ces derniers n'indiquent jamais l'identité du propriétaire éminent du bien. Néanmoins, trente rapports imposent aux occupants dépossédés d'allouer une partie de leur indemnité à leur seigneur direct, au titre de « dommages et intérêts pour la rente perpétuelle » ou « capital de pension » dont sont grevés la maison et le sol. Lorsque l'on établit le rapport entre le montant de l'indemnisation attribué au seigneur direct et la valeur annuelle de sa rente, la moyenne qui se dégage est de 20. Les débiteurs de la rente ou du capital de pension sont obligés de payer vingt années de contribution à leur seigneur direct, soit un taux de capitalisation compris entre 4 % et 5 % au profit de ce dernier. Par conséquent, les « tenanciers » ont été sommés de racheter la rente grevant le bien qu'ils occupaient. D'ailleurs, on trouve la mention suivante dans un de ces rapports :

« et moyennant le payement desdit 210 livres la petite maison appartenant au sieur Saussillon demeurera franche et quitte de sa part et portion desdits 10 livres 10 sols tous les ans pour avoir icelle pension esté acquittée par moyen de ce paiement. »⁵⁹

La situation des propriétaires de tenures urbaines souligne avec éclat l'un des principes essentiels de l'action réparatrice de la Communauté, et de l'opération dans son ensemble : l'autofinancement. La source des réparations versées par l'administrateur de l'opération a été immédiatement envisagée dans la conception du projet.

Les « Articles et Conditions » régissant l'organisation générale de l'agrandissement prévoyaient qu'une taxe serait prélevée sur la plus-value dont bénéficieraient les biens nouvellement intégrés à la ville⁶⁰. Cette imposition exceptionnelle sur les propriétaires utiles et les seigneurs directs devait servir au financement de l'ensemble des dépenses engagées par la Communauté pour l'opération. L'indemnisation des particuliers expropriés entraient dans ces dépenses, ce que nous confirme une délibération du Bureau de l'Agrandissement du 10 janvier 1671⁶¹. Cette résolution du Bureau va d'ailleurs plus loin, puisqu'elle conditionne le remboursement du particulier

59. AMM, DD155, *Rapport destime pour le fait de lagrandissement dune maison ou logis appelé Saint Aubert appartenant a Sieur Claude Sausillon bourgeois...*, du 21 mars 1670, f°113.

60. AMM, DD155.

61. AMM, DD156.

dépossédé à son paiement de la taxe sur la plus-value. Cette injonction sera insérée dans tous les rapports d'estimation qui suivront. Face aux difficultés posées par le recouvrement de cette taxe, l'intendant en Provence Rouillé décide en 1675 de créer une taxe provisoire d'un écu ou de 20 sols suivant le secteur, « sur chaque canne carrée de tous les biens compris dans le nouveau agrandissement »⁶². Suivant l'estimation à venir de leur plus-value, les particuliers devront compléter leur paiement. Ainsi, certains rapports précisent-ils que l'on déduira de l'indemnisation du particulier exproprié la taxe provisoire dont il doit s'acquitter. Par ailleurs, une délibération du Bureau précise que :

« [Le] remboursement [prévu pour les occupants] sera expédié aux entrepreneurs des maisons quil leur bastissent les deux tiers que la ville leur doit qui confesseront davoir receu de la communauté et lautre tiers sera acompte de la taxe et demeurera entre les mains de la communauté a ce quelle fut faict. »⁶³

Quoiqu'il en soit, le principe de l'autofinancement des indemnisations à la charge de la Communauté revient à dire que c'est l'ensemble des habitants de la « nouvelle ville » qui contribuent au financement et remboursement général des indemnités dues pour l'exécution du plan de l'agrandissement. Les administrateurs de l'opération estimaient en effet que de tels réaménagements du parcellaire profitaient alors à l'intégralité du corps urbain dans son acception sociale et matérielle, réduit ici au seul secteur de l'agrandissement. Une solution unique et originale sera néanmoins adoptée en novembre 1675. En réponse à une demande des propriétaires de la rue des Charbonniers (actuelle rue Poids-de-la-Farine), l'intendant Rouillé ordonne la destruction d'une maison. Face à l'opposition des occupants, l'agent du pouvoir monarchique leur accorde une indemnité, « outre et pardessus le prix de la place, dont le payement leur fut offert par lesdits propriétaires des maisons de ladite rue du charbonnier »⁶⁴.

De nombreuses délibérations du Bureau de l'Agrandissement nous apprennent alors que pour toute ouverture de rues non prévues par le plan,

62. AMM, DD153, *Ordonnance de M. Lintendant de justice portant contrainte contre les possedants biens dans l'agrandissement pour une taxe provizoire, dun escu et vingt sols pour cane carrée*, 14 aoust 1675.

63. AMM, DD156, *Délibération du 16 juillet 1672*.

64. AMM, DD153, *Arrest du Conseil dEstat portant que sans sarrester a lappel de Louis et Jean Arnauds des ordonnances et jugemants rendus par M. Rouillé intendant de Justice commissaire delegué pour les afferes de lagrandissement de la ville de Marseille icelles et les autres quil sera au sujet dudit agrandissement seront executters en dernier raport. Pour les sieurs eschevins et communauté de marseille*, 9 novembre 1675.

le sol des propriétés concernées devait être fourni gracieusement par les propriétaires intéressés par ce percement⁶⁵.

Cette répartition originale des contributions à l'aménagement urbain au sein du voisinage proche constituera un enjeu important au XVIII^e siècle lors de réparations similaires. Cristallisant les débats, cette question nous invite à terminer cette étude sur l'héritage laissé par ces pratiques réparatrices de la puissance publique.

3. Héritages et fixation d'une procédure

La pratique de l'estimation semble puiser dans une expérience déjà ancienne au sein de la cité portuaire. De manière générale, les transactions immobilières conclues à Marseille donnent souvent lieu à la rédaction d'un rapport de « future cautelle », dans lequel est dressé un inventaire de la qualité du bien et des éventuels travaux à y réaliser⁶⁶. De plus, à l'époque de l'agrandissement, de multiples procédés estimatifs coexistent parallèlement à ceux déployés dans le cadre de l'opération d'extension. Ces mécanismes se rapprochent alors davantage des procédures déployées à Venise et Paris, dans la mesure où le taux de capitalisation de la rente joue un rôle clé dans la détermination du prix du bien⁶⁷. Le XVIII^e siècle marquera néanmoins un tournant. De nombreux débats verront en effet le jour afin de fixer et d'uniformiser les pratiques estimatives au sein de la ville. Dans ces discussions, il apparaît que l'agrandissement de 1666 a profondément marqué la mémoire des particuliers et de l'administration municipale dans leur appréhension des transformations du tissu urbain.

Une multiplicité de pratiques au XVII^e siècle

L'« Arrest du Conseil » du 15 juin 1666 instituant les trois commissaires royaux en charge de l'agrandissement, leur assigne comme mission d'estimer les biens qu'il faudra remodeler, et ce « de la manière accoutumée »⁶⁸. Si nous ne connaissons pas la teneur exacte de cette

65. Voir par exemple AMM, DD156, *Délibérations du 3 septembre 1672 et 5 mai 1674* pour des cas particuliers. Ce principe prend une valeur générale avec la délibération du 26 février 1681.

66. Pour le moment, seule Colette Castrucci s'est intéressée dans sa thèse à ces documents : C. CASTRUCCI, 2010.

67. Pour Paris, voir I. BACKOUCHE, 2000, p. 227.

68. AMM, DD152, *Arrest du Conseil portant Comission a Monsieur Dopède, Darnoul et Guidy, commissaires pour juger de toutes les affaires concernant lagrandissement de la ville de Marseille*, du 15 juin 1666.

« manière accoutumée », la pratique des estimateurs n'est pas neuve en 1666. Les multiples estimations connexes comme celles pour le calcul de la plus-value des propriétés attestent d'une expérience en la matière⁶⁹. Par ailleurs, deux autres exercices contemporains de l'agrandissement, mais ne relevant pas de son champ d'action, témoignent d'une tradition dans la mesure et l'évaluation des unités d'habitation.

Le premier est lié au projet de construction d'une place Royale avec sa statue équestre à Marseille. Cette ambition monarchique ne se concrétisera jamais. Elle laisse cependant dans les archives un relevé d'estimation des parcelles qui auraient dû être expropriées afin de dégager l'espace nécessaire à l'ouverture de la place⁷⁰. Les visites ont été menées par le « Lieutenant particulier civil et criminel au seneschal » André de Lagarde, et deux anciens échevins. Ces trois experts sont assistés dans leur mission par Mathieu Portal, l'architecte de la Communauté. Les estimations sont relativement succinctes, mais suivent la même logique que celles que nous venons de développer. Les experts donnent la nature du bien, sa fonction, et ses *confronts* cardinaux. Puis ils se livrent à une brève description, se limitant à ses dimensions, au nombre d'étages, et aux pièces remarquables comme les caves, les cours intérieures, ou les terrasses. Dans le cas d'une expropriation totale, ils attribuent une valeur à la maison dont le mode de fixation s'apparente à celui que nous venons d'observer. Dans le cas des *coupements*, les experts mesurent la partie expropriée et lui allouent une valeur dont nous ne pouvons déterminer les critères. Enfin, on peut relever les précisions suivantes à la fin d'un rapport, qui confirment les recours aux contrats d'arrentement dans la fixation du prix.

« Y ayant maisons que nous avons estes obliges dy aller deux ou trois fois, [les experts affirment que] pour parvenir à une juste extimation de la valleur desdittes maisons de ladicte isle nous avons sceu des rentiers dicelles ce quilz en faisoient de rente et mesme veu quelques actes ou contractz darrantement quoy sont conformes à ce quoy nous a esté dit. »⁷¹

69. AMM, DD154, *Ordonnance de Morant*, 9 novembre 1683. Il s'agit de l'acte instituant une seconde phase d'estimation de la plus-value des biens compris dans l'agrandissement. Les experts sont chargés d'évaluer le rapport entre leur valeur avant et après l'opération, et « l'utilité que les propriétaires en ont retiré ».

70. AMM, DD111, *Rapport fait dordre de Monseigneur Intendant Morant sur la visite et extime des maisons places et terrain pour le sujet de la place Royale et perfection du Cours*, 13 janvier 1687.

71. AMM, DD111, *Rapport fait dordre de Monseigneur Intendant Morant sur la visite et extime des maisons places et terrain pour le sujet de la place Royale et perfection du Cours*, 13 janvier 1687.

La seconde expérience de mesure et d'évaluation de réparation de la part de la communauté est relativement originale. Elle concerne la destruction d'une maison à la rue des Fabres – actuel quartier de la Bourse – afin de faire ouvrir une rue pour faire communiquer l'« ancienne » et la « nouvelle » ville⁷². Sur ordre du Conseil de Ville, trois estimateurs jurés de la Communauté sont réquisitionnés. Ils doivent procéder en trois temps.

D'abord, pour estimer la maison à démolir. La procédure déployée est alors une appréciation globale du bien, à partir de laquelle les experts déterminent un prix. Dans un deuxième temps, ils doivent procéder à l'estimation de toutes les maisons voisines qui retireront un bénéfice de l'ouverture de cette nouvelle rue. En effet, l'acte instituant ce percement prévoit que les frais d'expropriation seront supportés pour un tiers par la Communauté, les deux tiers restant par « les possesseurs des autres susdites maisons ». De fait, les experts établissent des rapports de répartition afin de calculer la contribution de toutes les maisons avoisinantes, chacune à proportion de sa valeur. Ils prélèvent ainsi une somme comprise entre une et deux livres par centaine de livres du prix du bien, selon la proximité avec la maison démolie. Une telle méthode confirme avec éclat les réflexions de M. Halbwachs, pour qui le prix d'une maison est amplement conditionné par celles qui l'entourent⁷³. La proximité avec un des axes majeurs de la nouvelle ville, le Cours, détermine une échelle de valeurs au sein de laquelle chaque maison est évaluée par rapport aux autres afin d'en déterminer le prix. La diversité des usages en vigueur, qui se maintiendra pendant les trois premiers quarts du siècle suivant, conduira à la délimitation d'un cadre juridique stable et univoque dans la pratique estimative.

Vers une uniformisation des pratiques réparatrices à la veille de la Révolution

Marseille connaîtra au XVIII^e siècle d'autres aménagements urbains, certes plus réduits qu'en 1666, mais touchant aussi bien la vieille ville que le secteur de l'agrandissement. Ces opérations ponctuelles ont suscité l'opposition de particuliers refusant de contribuer à l'indemnisation des propriétaires expropriés pour ouvrir ou aligner des rues⁷⁴. Dans

72. AMM, DD168, *Rapport fait par les estimateurs des honneurs sur lextime dune maison desmolie a la rue des Fabres pour la nouvelle rue... pour donner communication a la ville vieihle dans lagrandissemant avec le regallement de ce que chascung des voisins doit contribuer*, 21 janvier 1672.

73. B. LEPETIT, 1994, p. 556.

74. Différentes requêtes à propos de plusieurs projets sont conservées aux AMM, DD81 et aux Archives nationales (AN), H¹1318 et H¹1324.

leur argumentaire, l'agrandissement de 1666 constitue alors un référent mental très fort. Les instances municipales et les particuliers chercheront donc à fixer, une fois pour toute, la manière de procéder des experts. Ce n'est qu'en 1779 que la pratique sera définitivement figée dans un cadre réglementaire, sous forme d'un arrêt du Conseil.

Les contestations des particuliers et les réflexions au sujet de la procédure d'estimation sont nées dans la première moitié du XVIII^e siècle. À l'occasion de différents projets, des propriétaires se sont regroupés et ont formé de multiples requêtes, auprès des échevins, de l'intendant et du Conseil du roi. Dans leurs échanges épistolaires, ils dénoncent principalement l'absence d'un cadre stable et unique, tant dans la manière d'estimer le montant des réparations que dans les modes de financement retenus. Le XVIII^e siècle apparaît alors à Marseille comme une période d'expérimentation de différentes procédures estimatives et réparatrices.

Concernant les mécanismes de remboursement des propriétaires expropriés, deux systèmes au moins ont coexisté. En 1725, tout un ensemble d'alignements sont ordonnés dans la « vieille ville »⁷⁵. Ici le procédé est le même que celui utilisé pour l'ouverture d'une rue entre l'ancienne et la nouvelle ville pendant l'agrandissement : seuls les voisins doivent contribuer, et ce à hauteur des deux tiers des indemnités au nom du bénéfice qu'ils en retirent par l'amélioration à proximité de leur bien⁷⁶. Les propriétaires voisins dénoncent alors les frais que cette procédure entraîne par la rédaction de plusieurs centaines de rapports, à la fois d'estimation pour évaluer le montant de la réparation, et de répartition, afin de déterminer les voisins contributeurs et la proportion de leur participation⁷⁷.

Trente ans plus tard, dans les années 1760, l'intendant de Provence Gallois de la Tour réactive le projet de place aux portes de l'Arsenal – envisagée pendant l'agrandissement comme une place Royale. Dans le cadre de cet aménagement, un autre mode de financement est envisagé. Les échevins sont en effet autorisés comme à Paris à s'acquitter des indemnisations pour cause d'expropriation par la constitution de rentes auprès des particuliers⁷⁸. Il nous est impossible de mesurer le succès d'un tel procédé. Il ne sera cependant pas retenu par l'arrêt du Conseil de 1779.

75. AMM, DD144, *Extrait des registres du Conseil d'État*, 29 may 1725.

76. AN, H¹1318, *Lettre de M. Mesnard à M. Bret ancien assesseur de Marseille*, 23 juin 1733.

77. AN, H¹1318, *Lettre des échevins de Marseille du 23 septembre 1778*.

78. AN, H¹1324, *Lettre du 30 juin 1760*.

L'administration municipale fera part de la même inconstance en ce qui concerne la procédure d'estimation elle-même. En 1733, les échevins proposent une nouvelle manière d'estimer la valeur des biens soumis à expropriation. Leur méthode consiste à commencer par toiser la superficie totale de la maison sujette à alignement et démolition, puis de mesurer l'emprise des seuls éléments bâtis. Ensuite, les experts devront évaluer le prix de la nouvelle maison, en déduire les frais de construction, et ce afin de déterminer la valeur du foncier pris pour l'élargissement de la rue⁷⁹. Nous n'avons pas trouvé trace d'une éventuelle application de cette procédure.

Quoiqu'il en soit, elle n'a certainement pas résolu les problèmes évoqués plus haut car, en 1778, les échevins proposent à l'intendant que les experts se basent désormais sur les conventions d'arrentement afin d'évaluer le prix des maisons, ou à défaut de telles conventions, sur celles des voisins⁸⁰. Le procédé envisagé ici fait la synthèse entre les pratiques déployées dans la seconde moitié du XVIII^e siècle pour le projet de place Royale et le percement de rues entre la nouvelle et l'ancienne ville. Il s'appuie sur le taux de capitalisation de la rente pour déterminer la valeur du bien, sans exclure pour autant la confrontation avec la valeur des immeubles voisins.

Finalement ces multiples expérimentations, et les oppositions qui les ont accompagnées, déboucheront sur un arrêt du Conseil en 1779 qui viendra clarifier la situation. L'arrêt confirme alors la volonté de toutes les parties, la Communauté incluse, de décharger l'ensemble des propriétaires de la ville, ancienne et nouvelle, de toute contribution pour le financement des expropriations⁸¹. En échange, tout possédant de biens se doit de céder gratuitement deux pans en profondeur, soit 18 pouces, sur l'ensemble de la longueur de sa façade retranchée. Cette règle peut apparaître comme un juste compromis, introduisant une équité entre l'ensemble des propriétaires de la ville. Elle paraît cependant profondément déséquilibrée au profit de la Communauté, et au détriment des habitants de la vieille ville. D'une part, la plupart des élargissements de rue ne dépassent guère deux pans de profondeur. D'autre part, les propriétaires de la vieille ville seront toujours plus affectés que ceux de l'agrandissement, dans la mesure où ces derniers

79. AN, H¹1318, *Lettre de M. Mesnard à M. Bret ancien assesseur de Marseille*, 23 juin 1733.

80. AN, H¹1318, *Lettre des échevins de Marseille du 23 septembre 1778*.

81. AN, H¹1318, *Arrêt du 28 mars 1779 conforme à l'observation la minute remise à M Daterrage le 30*.

habitent le long de rues alignées dès leur ouverture, et sur lesquelles la ville n'interviendra guère au XVIII^e siècle.

*

L'expérience administrative de destructions, puis de réparations de celles-ci, s'est avérée riche en enseignements sur les modalités concrètes de gestion de la croissance urbaine à l'époque moderne.

À l'occasion de cet agrandissement, le pouvoir municipal s'est doté d'outils spécifiques afin de réordonner une partie de la ville selon un plan préétabli. À partir de fondements juridiques clairs, la municipalité a su imposer sa marque aux éléments viaires, parcellaires, et bâtis composant la matérialité urbaine. À l'aide d'un ensemble d'experts, professionnels ou non de la mesure, elle s'est donnée les moyens de « fabriquer » une « nouvelle » ville. Enfin, suivant le déroulé concret d'une procédure aux contours anciens et en voie de fixation sur la période, les échevins ont mis en œuvre le remodelage de près de 400 propriétés, bâties et non bâties.

À la lumière de cet exemple, il nous a été donné d'observer l'émergence d'une « nouvelle culture administrative fondée sur la mesure »⁸². Permettant de confirmer et d'approfondir nombre d'explications fournies par les exemples vénitiens, milanais, ou parisien, l'extension marseillaise met davantage en lumière les motivations et les objectifs sous-tendant de telles pratiques de la ville. Le contexte particulier dans lequel elles se déploient — une opération de croissance urbaine réglée — conditionne pour une grande part les modalités mises en œuvre sur le terrain afin d'indemniser les particuliers dépossédés. D'ailleurs, cela nous invite à envisager la diversité des pratiques d'estimation comme le fruit des conditions dans lesquelles elles s'épanouissent. À chaque mode de fabrique de la ville sa manière de mesurer le changement urbain. Les maisons, les jardins, les places à bâtir, ont bien une valeur propre qui peut être déterminée par une combinaison de facteurs, comme la localisation, l'orientation, la composition et la distribution des pièces, les matériaux de construction, et les dimensions du bien. Néanmoins, il demeure toujours une part indéfinissable par de simples critères objectifs, reflétant véritablement une valeur d'opinion à propos de ces biens, une valeur façonnée par les caractéristiques du terrain, l'ampleur du secteur concerné, et l'expérience de chacun des experts. Une étude du marché de

82. J.-F. CHAUVARD, 2007a, p. 429.

l'immobilier fournirait sans conteste des éléments afin de comprendre les motivations des particuliers face aux unités d'habitation et foncière, et donc de quoi mieux cerner le « volontarisme municipal » centré sur ces objets si particuliers que sont la maison et la terre.

Bibliographie

- BACKOUCHE, Isabelle, *La trace du fleuve. La Seine et Paris (1750-1850)*, Paris, Éditions de l'EHESS, 2000.
- BACKOUCHE, Isabelle, & MONTEL, Nathalie, « La fabrique ordinaire de la ville », *Histoire urbaine*, 2007-2, 19, p. 5-9.
- BARBOT, Michela, « A ogni casa il suo prezzo. Le stime degli immobili della Fabbrica del Duomo di Milano tra Cinquente e Settecento », in Jean-François CHAUVARD & Luca MOCARELLI (dir.), *L'Économie de la construction dans l'Italie moderne*, dans *Mélange de l'École française de Rome. Italie et Méditerranée*, 119-2, 2007, p. 249-260.
- , « Incertitude ou pluralité des droits ? Les conflits sur les droits fonciers et immobiliers dans la Lombardie d'Ancien Régime », in Julien DUBOULOZ & Alice INGOLD (dir.), *Faire la preuve de la propriété. Droits et savoirs en Méditerranée (Antiquité-Temps Modernes)*, Rome, Collection de l'École française de Rome, 452, 2012.
- BARBOT, Michela, CHAUVARD, Jean-François, MOCARELLI, Luca, « Premessa », *Quaderni Storici*, « Questioni di stima », 135, XLV, 3, décembre 2010, p. 643-650.
- BILLIQUOD, Édouard, *La voie publique à Marseille jusqu'à la Monarchie de Juillet*, Thèse de Droit de l'université Aix-Marseille, 1957.
- BOUIRON, Marc & TRÉZINY, Henri (dir.), *Marseille. Trames et paysages urbains de Gyptis au roi René : Actes du colloque international d'archéologie, Marseille, 3-5 novembre 1999*, Aix-en-Provence, Edisud/Centre Camille Jullian, Études Massaliètes, 7, 2001.
- BOUIRON, Marc, PAONE, Françoise, SILLANO, Bernard, CASTRUCCI, Colette & SCHERRER, Nadine, *Fouilles à Marseille. La ville médiévale et moderne*, Aix-en-Provence, Errance/Centre Camille Jullian, 2011.
- CASTRUCCI, Colette, *Le quartier du port à Marseille à l'époque moderne et contemporaine : essai de reconstitution d'un paysage urbain disparu*, 2 tomes, Thèse de l'université d'Aix-Marseille, 2010.
- CHANCEL, Jean-Marc, *Urbanisme et morphologie architecturale : la genèse d'un processus moderne. Le Quartier de Belsunce : une étude de cas à Marseille*, Marseille, Laboratoire INAMA, 1978.
- CHAUVARD, Jean-François, « La formation du prix des maisons dans la Venise du XVII^e siècle », *Histoire & Mesure*, 1999, XIV-3/4, p. 331-368.
- , « Les *catastici* vénitiens de l'époque moderne. Pratique administrative et connaissance du territoire », in Mireille TOUZERY (dir.), *De l'estime au cadastre en Europe. L'époque moderne*, Paris, Comité pour l'Histoire économique et financière de la France, 2007a, p. 419-441.

- , « Pour en finir avec la pétrification du capital. Investissement, construction privée et redistribution dans les villes de l'Italie moderne », in Jean-François CHAUVARD & Luca MOCARELLI (dir.), *L'Économie de la construction dans l'Italie moderne*, dans *Mélange de l'École française de Rome. Italie et Méditerranée*, 119-2, 2007b, p. 427-440.
- CONDETTE-MARCANT, Anne-Sophie, *Bâtir une généralité. Le droit des travaux publics dans la généralité d'Amiens au XVIII^e siècle*, Paris, Comité pour l'Histoire économique et financière de la France, 2001.
- DE ROUX, Antoine, *Villes neuves, urbanisme classique*, Paris, Rempart/Desclée de Brouwer, 1997.
- DUROSSEAU, Thierry, *Belsunce, une figure de ville. Un quartier de l'agrandissement de Marseille au XVII^e siècle*, Aix-en-Provence, Edisud, 1990.
- GAUTHIEZ, Bernard, « Des unités pertinentes pour mesurer la ville concrète », *Histoire & Mesure*, XIX-3/4, 2004, p. 295-316.
- GLINEUR, Cédric, « Le droit de l'embellissement à Lille sous l'Ancien Régime (1667-1790) », *Revue du Nord*, 89, 369, janvier-mars 2007, p. 27-42.
- HAROUËL, Jean-Louis, « Les fonctions de l'alignement dans l'organisme urbain », *Dix-Huitième siècle*, 9, 1977, p. 135-149.
- , *L'embellissement des villes. L'urbanisme français au XVIII^e siècle*, Paris, Picard, 1993.
- HÉNIN, Béatrice, *Maisons et vie domestique à Marseille au XVII^e siècle*, 3 tomes, Thèse de l'université de Provence, 1984.
- LEPETIT, Bernard, « L'appropriation de l'espace urbain : la formation de la valeur dans la ville moderne (XVI^e-XIX^e siècles) », *Histoire, économie et société*, 13, 3, 1994, p. 551-559.
- , « La ville : cadre, objet, sujet. Vingt ans de recherches en histoire urbaine », *Enquête*, 4, « La ville des sciences sociales », 1996, p. 11-34.
- LOUBAT, Max, *Le financement de l'agrandissement de Marseille de 1666 par la perception de taxes sur les plus-values immobilières créées par les travaux*, Thèse de Droit de l'université d'Aix-Marseille, 1950.
- MESTRE, Jean-Louis, *Un droit administratif à la fin de l'Ancien Régime : le contentieux des communautés de Provence*, Paris, LGDJ, 1976.
- , « Les origines seigneuriales de l'expropriation », dans *Recueil de mémoires et travaux publiés par la Société d'histoire du droit et des institutions des anciens pays de droit écrit*, Montpellier, 1980, fasc. XI, p. 71-79.
- , « L'expropriation face à la propriété (du Moyen Âge au Code civil) », *Droits. Revue française de théorie juridique*, 1, 1985, p. 51-60.
- MEYER, Jean & POUSSOU, Jean-Pierre, *Études sur les villes françaises, milieu du XVII^e siècle à la veille de la Révolution française*, Paris, SEDES, 1995.
- RAMBERT, Gaston, *Nicolas Arnoul, Intendant des Galères à Marseille (1665-1674). Ses lettres et mémoires relatifs à l'agrandissement de la ville et à l'entretien du port*, Marseille, Provincia, 1931.
- REYNAUD, Georges, « L'hôtel Pesciolini (1673) : une nouvelle identité pour la "maison aux cariatides" du cours Belsunce à Marseille », *Provence historique*,

vol. XXXVIII « Aspects de la Provence urbaine aux XVII^e et XVIII^e siècles », 154, 1988, p. 377-401.

RONCAYOLO, Marcel, *Les Grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, Paris, Éditions de l'EHESS, 1996a.

–, « Conceptions, structures matérielles, pratiques. Réflexion autour du “projet urbain” », *Enquête*, n° 4, « La ville des sciences sociales », 1996b, p. 59-68.

TOPALOV, Christian, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presse de la Fondation nationale des Sciences politiques, 1987.

Annexe

Tableaux décrivant le *corpus* de rapports étudiés et les principaux résultats de cette recherche. Les données sont réparties ici entre biens « immeubles » et bien « fonciers ».

		<i>Biens immeubles</i>					
		<i>bâtiment</i>	<i>boutique</i>	<i>logis</i>	<i>maison</i>	<i>Total</i>	<i>Moyenne</i>
Proportion au sein de l'ensemble du <i>corpus</i> (%)		0,94	2,82	5,63	54,46	63,85	-
surface impliquée (canne carrée c ²)	moyenne par bien	6,25	6,08	20	10,94	-	10,82
	totale	13	36,5	80	558,14	687,64	-
prix moyen de la canne carrée (£)	foncier seul	/	/	70,1	63,71	/	-
	totalité du bien	152,3	422,85	121,29	143,52	-	209,99
origine de l'estimation (%)	coupement	100	0	75	41,38	-	54,10
	destruction	0	100	25	58,62	-	45,90
	dédommagement	0	0	0	0	-	0

		<i>Biens fonciers</i>					
		<i>jardin</i>	<i>place</i>	<i>terre</i>	<i>terre & jardin</i>	<i>Total</i>	<i>Moyenne</i>
Proportion au sein de l'ensemble du <i>corpus</i> (%)		17,37	4,69	11,74	2,35	36,15	-
surface impliquée (canne carrée c ²)	moyenne par bien	142,86	7,42	273,28	523,69	-	236,81
	totale	2174,25	44,5	4372,5	2094,75	8686	-
prix moyen de la canne carrée (£)	foncier seul	/	42,28	/	/	/	-
	totalité du bien	10,202	39,13	2,115	27,642	-	19,77
origine de l'estimation (%)	coupement	86,49	100	100	80	-	91,62
	destruction	2,70	0	0	0	-	0,68
	dédommagement	10,81	0	0	20	-	7,70