

**Investir la ville.
Stratégies immobilières et mobilités résidentielles
de la noblesse citadine romaine au XV^e siècle**

par Cécile Troadec

Reti Medievali Rivista, 23, 1 (2022)

<http://www.retimedievali.it>



**Choix résidentiels
et contrôle de la propriété urbaine
dans l'Italie du bas Moyen Âge**

édité par Denise Bezzina

Firenze University Press



Investir la ville. Stratégies immobilières et mobilités résidentielles de la noblesse citadine romaine au XV^e siècle

par Cécile Troadec

Cet article a pour objet de montrer comment des élites urbaines peuvent faire évoluer leurs manières d'investir l'espace urbain afin de s'adapter à un changement de conjoncture politique et économique. L'étude de la Rome du XV^e siècle permet de mettre en évidence la diversification des modalités d'investissement de la ville au moment où, à la faveur de la croissance économique impulsée par le retour de la papauté, le marché immobilier devient un secteur particulièrement rentable. La rupture avec le modèle du tènement urbain caractéristique du XIV^e siècle romain est très nette, car la noblesse citadine s'en affranchit pour investir de nouveaux quartiers : les patrimoines immobiliers se dessinent désormais à l'échelle de la ville et non plus du micro-quartier, et les mobilités résidentielles répondent aux impératifs de "visibilité" propres à une ville de cour dans laquelle la proximité avec les lieux de pouvoir (ici, le Vatican) est cruciale pour maintenir son rang.

The aim of this article is to show how urban elites could change how they invested in urban real estate in order to adapt to economic and political changes. The study of 15th-century Rome highlights the diversification of the ways in which investments were made in the city at a time when, thanks to the economic growth triggered by the return of the papacy, the real estate market became a particularly profitable sector. The break with the model of the urban holding characteristic of the 14th-century Rome was clearcut, as the city's nobility freed itself from this model to invest in new districts. Real estate holdings were henceforth designed less on the scale of the micro-neighbourhood than that of the city, and residential mobility responded to the imperatives of "visibility" specific to a city with a court in which proximity to places of power (in this case, the Vatican) was crucial to maintaining one's status.

Moyen Âge ; XV^e siècle ; Rome ; immobilier ; logement ; quartier ; noblesse.

Middle Ages ; 15th century ; Rome ; real estate ; housing ; neighbourhood ; nobility.

Abréviations

ASC = Archivio Storico Capitolino

ASR = Archivio di Stato di Roma

AU = Archivio Urbano

CNC = Collegio dei Notai Capitolini

Cet article porte sur les stratégies immobilières et résidentielles de la noblesse citadine dans une ville qui présente, du point de vue du logement, une situation plutôt paradoxale : Rome est en effet une ville qui se distingue des autres villes d'Italie du Nord et du Centre par les dimensions de son territoire urbain, enserré par la muraille aurélienne (1.400 hectares), dont la plus grande partie se compose d'enclos maraîchers et d'espaces à bâtir. On pourrait donc s'attendre à ce que le marché immobilier romain soit un peu moins « tendu » qu'ailleurs, du fait de cette grande disponibilité d'espaces non bâtis, et qu'il soit à même d'absorber sans grande difficulté la forte croissance démographique qui caractérise la ville à partir du milieu du XV^e siècle¹. Or il n'en est rien et la population urbaine tend à se concentrer toujours davantage dans les quartiers centraux de l'anse du Tibre (Ponte, Pigna, Parione, Regola)². La faiblesse de l'étalement urbain, limité aussi par l'emprise spatiale des propriétés ecclésiastiques dans les quartiers périphériques, provoque une situation de crise du logement dans une ville pourtant en pleine croissance économique. Cela se traduit par une inflation des prix de l'immobilier, à l'achat comme à la location, en particulier dans les quartiers centraux où s'esquisse un phénomène de gentrification³.

C'est dans ce contexte que prennent place les stratégies immobilières de la noblesse citadine romaine que je me propose d'étudier ici. Rappelons que la société romaine se compose alors de trois groupes distincts que sont l'aristocratie baronniale, la noblesse citadine et, même si l'expression n'est guère satisfaisante, les milieux populaires⁴. Tous les individus ou familles pris en exemple dans les pages qui suivent⁵ appartiennent à ce groupe intermédiaire que constitue donc la noblesse citadine romaine : il s'agit d'un groupe qui se caractérisait, dans la deuxième moitié du XIV^e siècle et encore au début du XV^e siècle, par une profonde cohésion et des pratiques économiques très homogènes (l'investissement dans l'économie des grands domaines fonciers de la Campagne romaine, les *casali*)⁶. Elle acquiert toutefois, au cours du Quattrocento, une physionomie plus hétérogène et composite, que révèle notamment la diversification de ses pratiques d'investissement. Si certaines familles restent fidèles à l'ancien modèle et continuent d'investir exclusivement dans l'économie du *casale* et le grand élevage spéculatif, la grande majorité des

¹ La population de Rome passe d'environ 30 000 habitants au début du XV^e siècle à plus de 65 000 peu avant le Sac de 1527. Sur ces questions démographiques, voir notamment : Esch, *Bonifaz IX. und der Kirchenstaat*, p. 600 ; Esch, *Roma dal Medioevo al Rinascimento* ; Espósito, *La popolazione romana* ; Maire Vigueur, *L'Autre Rome*, p. 37 ; Troadec, *Roma crescit*, pp. 32-35.

² Ce processus de densification du centre de Rome, qui s'explique en partie par la proximité du fleuve, est un phénomène ancien, qui s'amorce dès le XII^e siècle selon Chris Wickham (*Wickham, Medieval Rome*, voir notamment map 5).

³ Troadec, *Roma crescit*, chapitre 5.

⁴ Sur les barons de Rome et cette noblesse bipartite, voir notamment Carocci, *Una nobiltà bipartita* ; Carocci, *Baroni di Roma* ; *La nobiltà romana nel Medioevo*.

⁵ À l'exception du cas d'Ansuino di Anticoli.

⁶ Maire Vigueur, *L'Autre Rome*.

quelque trois cents familles de la noblesse citadine diversifient leurs secteurs d'investissement – dans la banque, le grand commerce, le marché immobilier –, afin de s'adapter à la nouvelle conjoncture. Ainsi, la diversité des modalités d'investissement dans l'immobilier que je me propose de mettre en lumière ici s'inscrit plus largement dans un contexte d'adaptation et d'exploration des nouvelles potentialités qu'offrait alors la croissance urbaine. On observe en outre – et c'est là une autre raison qui justifie le choix de passer au crible les pratiques de ce groupe plutôt que celles de l'aristocratie baronniale – une modification de leurs manières d'habiter : au XIV^e siècle, la noblesse citadine présentait une très forte stabilité résidentielle, dans le cadre des tènements urbains – sur lequel on reviendra plus avant – qui déterminaient l'ancrage résidentiel de chaque famille noble dans un quartier de la ville bien précis. Ce modèle du tènement urbain subsiste en partie pour l'époque qui nous intéresse ici, mais il est transgressé par de nombreuses familles du patriciat urbain, qui « déménagent » d'un quartier à l'autre ou qui multiplient les résidences au sein de l'espace urbain. Il s'agira donc ici d'analyser la diversité – inédite – des comportements nobiliaires en matière immobilière, en tant qu'ils modifient la physionomie de la ville tout en révélant le profond changement social qui est à l'œuvre dans la Rome du second XV^e siècle.

J'envisagerai dans un premier temps les stratégies immobilières des familles de la noblesse citadine romaine (§1 et §2), puis leurs mobilités résidentielles (§3 et §4), avant de considérer les transformations architecturales des demeures nobiliaires (§5).

1. *Investir la ville : les stratégies immobilières de la noblesse citadine romaine*

Il n'est plus à démontrer que, entre le XV^e et le XVII^e siècle, dans de nombreuses villes d'Italie, une partie des richesses accumulées par les élites urbaines à la faveur de la longue phase de prospérité de l'économie italienne a été massivement réinvestie dans la pierre⁷. Rome ne fait pas exception à la règle : progressivement au cours du XV^e siècle, la noblesse citadine prend conscience du profit qu'elle peut retirer d'investissements immobiliers et déplace alors une partie des capitaux qu'elle avait investis au siècle précédent dans l'économie des grands domaines fonciers de la Campagne romaine (les *casali*) vers différents secteurs de l'économie urbaine⁸. Dès le pontificat de Martin V (1417-1431), qui inaugure le retour (progressif) à Rome de la curie pontificale après le Schisme, il est devenu plus rentable d'investir dans l'immobilier que dans la terre, et de tels placements sont réputés plus sûrs : la rente immobilière est estimée entre 5 et 10% de la valeur de l'immeuble, tandis que le profit généré

⁷ Chauvard, *Pour en finir avec la pétrification du capital*, pp. 430-431.

⁸ Troadec, *Roma crescit*, chapitre 4.

par la rente foncière des *casali* ne dépasse pas 3%⁹. Dès lors, investir dans le marché immobilier prend tout son sens et s'inscrit, pour la noblesse romaine, dans une stratégie de diversification de leurs placements financiers¹⁰.

Prenons l'exemple des Cenci. Famille noble du quartier Regola qui s'est enrichie dans l'économie de l'élevage puis dans le textile, les Cenci ont peu à peu acquis au cours du XV^e siècle un « parc de logements » disséminés dans plusieurs quartiers de la ville : Regola, autour de la *platea judeorum* où ils ont leur principale boutique¹¹, Ripa¹², Campitelli¹³, Pigna¹⁴, Colonna¹⁵. À Campitelli, ils choisissent d'acheter des terrains à bâtir et des maisons en ruines qu'ils font ensuite restaurer, dans la zone dite de l'Archanoë, une zone du forum romain bien connue pour ses abattoirs et ses boucheries¹⁶. Hors les murs, les Cenci louent aussi des logements à Civitavecchia, le principal port maritime du Latium, en plein boom depuis la découverte des gisements d'alun de La Tolfa¹⁷. La plupart de leurs locataires sont des gens modestes, capables de

⁹ Il s'agit d'estimations établies pour les Porcari par Anna Modigliani, en comparant leurs maisons urbaines avec les *casali* Poterano et Santa Anastasia (Modigliani, *I Porcari*). Manuel Vaquero Piñero estime que, sous Martin V, la rente immobilière oscille entre 4,35% et 10% de la valeur du bâtiment (Vaquero Piñero, *Il mercato immobiliare*, p. 563).

¹⁰ Troadec, *Roma crescit*, pp. 275-279.

¹¹ Rome, ASC, AU, Sez. I, 254, c. 113v, 9 janvier 1463 : location à deux boulangers allemands, Giorgio et Niccolò, d'une « domus cum furno in ea vocato lo forno de li Cenci posita in rione arenule » pour 3 ans et un loyer annuel de 8 ducats ; *ibidem*, Sez. I, 254, c. 129r, 16 mars 1463 : location à Nello du Trastevere d'une *domus terrinea et tegulata posita in rione Arenule* ; Rome, ASR, CNC, 1726, c. 31r-v, 29 août 1497 : Lodovico di Giovanni Cenci achète 100 ducats une « domus terrinea, solarata et tegulata cum furno in ea et discoperto retro eam [...], sita in rione Arenule inter hos fines, cui ab uno latere tenet domus in qua habitat ipse Lodovico, ab alio latere tenent res Julii de Palonibus, retro et ante sunt vie publice ». Sur la *platea judeorum* : Pietro Cenci et Pietro Margani possèdent en indivision une maison située sur cette place (*ibidem*, 1082, c. 282v, 16 janvier 1477 et *ibidem*, 1110, c. 204r-v, 1^{er} juillet 1479).

¹² ASC, AU, Sez. I, 254, c. 119v, 24 février 1463 (c'est une maison à étage louée à Domenico di Benevento).

¹³ Antonio Cenci est propriétaire d'une maison à Campitelli, comme le prouve la liste des concrets d'un immeuble documenté par ASR, CNC, 1896, cc. 59r-60r (10 novembre 1461).

¹⁴ Geronimo di Coluccio Cenci s'est installé à Pigna, où il achète, dans la seconde moitié du XV^e siècle, plusieurs maisons de qualité. En 1469, il achète 80 ducats d'or une maison attendant des biens dont il est déjà propriétaire (*ibidem*, 1896, cc. 206r-209v, 15 juillet 1469 : « domus terrinea et tectata et in parte solarata cum stabulo post se [...] posita in regione Pinee inter hos fines, cui ab uno latere tenent res Florentii Alzutelli de regione Columpne, ab alio tenent res ipsius emptoris, ante est via vicinalis »). Quelques années plus tard, en 1474, il achète une autre maison à étage pour 450 florins (*ibidem*, 1082, c. 256r-v, 7 janvier 1474). Voir aussi *ibidem*, 1110, cc. 3v-5r (7 janvier 1477) et *ibidem*, 1115, cc. 117r-119r (5 janvier 1484).

¹⁵ Geronimo di Coluccio Cenci possède une maison dans le quartier Colonna, qu'il vend 160 ducats en 1477 (*ibidem*, 1082, c. 298r, 30 juin 1477 : il s'agit peut-être d'un prêt déguisé).

¹⁶ En 1473, Cristoforo et Giordano Cenci achètent à l'hôpital de l'Annunziata, pour 80 ducats d'or, une maison à étage, en ruines (*quasi diruta*), et un petit terrain à bâtir, dans la zone de l'Archanoë où ils possèdent déjà d'autres biens : « domus [...] posita in rione Campitelli in contrada vocata Archa Nohe infra hos fines, cui ab uno latere tenent res dictorum dominorum Christofori et Jordani, ab aliis lateribus sunt vie publice » (*ibidem*, 1082, cc. 248v-249r, 11 juillet 1473). Sur cette zone de l'Archanoë : Meneghini, *I Fori Imperiali nel Quattrocento*.

¹⁷ Paolo Cenci loue « quamdam eius domum in Civita Vetula juxta suos confines », pour 2 ans et contre un loyer de 12 ducats à Pietro Antonio di Andrea de Macerata (ASC, AU, Sez. I, 256, cc. 53v-54v, 10 novembre 1472).

payer un loyer annuel de quelques ducats¹⁸. Aucun immeuble de prestige ici : les Cenci n'ont pas fait le choix de miser sur l'achat de luxueux palais renaissants, qu'ils auraient pu louer à des personnalités étrangères de passage à Rome pour quelques semaines ou quelques mois. La documentation ne permet pas de mesurer le taux d'occupation d'un palais disponible à la location dans la Rome du XV^e siècle, mais il y a fort à parier que certains logements de prestige devaient rester vacants une partie de l'année, si bien qu'un tel investissement immobilier pouvait s'avérer finalement plutôt risqué. Les Cenci ont donc opté pour une autre stratégie immobilière, consistant à accumuler une multitude de logements ordinaires et d'ateliers-boutiques. C'est probablement la garantie d'une plus grande régularité dans le versement des loyers, de la part de locataires qu'ils connaissent bien et avec lesquels ils entretiennent parfois des relations de clientèle¹⁹.

Si j'évoque l'exemple des Cenci pour introduire la question des stratégies immobilières, c'est parce qu'il laisse entrevoir comment ceux qui choisissent d'investir dans l'immobilier sont confrontés à des choix : quel type de logements acheter ? dans quel quartier ? est-il plus rentable d'acheter des logements existants ou bien de faire construire ? Se mettent alors en place à l'intérieur de ce vaste secteur qu'est le marché immobilier des stratégies ciblées, spécialisées, qui visent un type de locataires bien précis.

Le degré zéro de la stratégie immobilière consiste à acheter des logements existants afin de les louer. Une demande en logements soutenue et l'inflation généralisée des loyers²⁰ justifient cette pratique nouvelle pour la noblesse citadine romaine. Comme de nombreuses autres villes à la même époque, Rome devient en un siècle une ville de locataires et de sous-locataires. Alors que dans la seconde moitié du XIV^e siècle, l'immense majorité des Romains étaient propriétaires d'au moins une maison, cela ne vaut plus un siècle plus tard, puisqu'au début du XVI^e siècle, près de 90% de la population de Rome est devenue locataire de son logement²¹. Cette situation crée une forte pression sur le marché locatif, qui s'accroît encore sur de brèves périodes de l'année, marquées par l'arrivée massive – mais éphémère – des pèlerins. La démographie romaine est en effet une « démographie élastique », qui fluctue au gré du calendrier liturgique et des années jubilaires²². Les chroniqueurs ne manquent pas de l'évoquer, comme Paolo dello Mastro :

questa granne gente duravo dallo die de Natale per tutto lo mese de gennaro, e poi restatte che non ce ne veniva quasi persona, tale che li nustrianti tutti stavano malcontenti e pareva a ciascuno esser desfatto, e stettero così per infino a mezza quaresima ;

¹⁸ Les loyers prélevés dans ces différents logements s'échelonnent entre 2,5 et 8 ducats.

¹⁹ Les frères Cristoforo et Giordano Cenci gèrent une banque qui prête de petites sommes à des artisans et des commerçants ; Troadec, *Roma crescit*, pp. 267-269.

²⁰ Sur le marché locatif à Rome : *ibidem*, pp. 352-356 et 365-368.

²¹ Vaquero Piñeiro, *Case, proprietà e mestieri a Roma nel Censimento di Leone X*. D'après le « recensement » de 1517, seulement 11,6% de la population de Rome serait propriétaire de son logement : sur un total de 2 812 enregistrements, seuls 327 déclarent résider « in casa sua ».

²² Troadec, *Roma crescit*, pp. 32-41.

poi cominciò a revenire, e venne tanta gente che per tutte le vigne stavano a dormire, perchè era lo tempo buono. [...] Et venne tanta la gente che in Roma non se potea stare et ogni casa era albergo e non bastava²³.

« Chaque maison était une auberge » : la formule dit bien à quel point l'offre de logements à Rome est à géométrie variable, s'étoffant ou se rétrécissant au gré de l'arrivée et du départ des étrangers, pèlerins ou voyageurs. Un bon exemple de cette perpétuelle adaptation à une demande sans cesse fluctuante est le cas d'Ansuino di Angelo *de Blasii*, étudié par Alexis Gauvain²⁴. Originaire d'Anticoli, notaire et recteur de l'église paroissiale de Saints-Côme-et-Damien entre 1468 et 1502, Ansuino accueille dans sa maison, à titre gratuit ou contre un loyer, des visiteurs de passage à Rome. Il loue des chambres dans cette maison qui comporte au moins deux niveaux et qu'il entreprend d'aménager, de réagencer et d'embellir pour le confort de ses hôtes entre 1469 et 1482. Les sols et les plafonds sont rénovés, des cheminées et des chambres supplémentaires sont ajoutées à l'ensemble. Malgré l'inflation généralisée des loyers dans ce quartier central de Pigna, Ansuino n'augmente pas ses tarifs. C'est par l'agrandissement de son établissement, qui s'agrandit par extensions successives – puisqu'il en vient à rénover et à louer d'autres logements dans le même quartier – qu'il retire des bénéfices de cette activité. Ansuino cherche à optimiser l'utilisation de l'espace à l'intérieur des édifices dont il est propriétaire, afin de créer le plus grand nombre de chambres possible, quitte à en réduire drastiquement la superficie. Il ne semble pas avoir planifié ces acquisitions immobilières : sa pratique est plutôt empirique, chaque nouvelle acquisition répondant à une opportunité qui s'est présentée à lui dans son quartier de résidence. Son exemple illustre une pratique qui devait être communément répandue, au sein des élites urbaines au sens large²⁵, dans une ville dont le marché immobilier n'était que très faiblement encadré²⁶ : le développement, par des particuliers dont la profession principale ne relevait pas du secteur de l'hospitalité, d'une activité d'accueil et d'hébergement tempo-

²³ Dello Mastro, *Diario*, p. 94 : « L'affluence fut grande de Noël jusqu'à la fin du mois de janvier [1450] ; ensuite, il ne vint quasiment plus personne, si bien que les artisans étaient mécontents et que tous avaient le sentiment d'être lésés ; après la Mi-Carême, les pèlerins commencèrent à revenir, et il vint tant de monde que certains dormirent dans les vignes, à la belle étoile, car il faisait beau [...]. Et il vint tant de monde qu'on ne pouvait demeurer à Rome : chaque maison était une auberge, et pourtant cela n'était pas suffisant ».

²⁴ Gauvain, *Una storia dalla Roma del Quattrocento*, notamment pp. 43-66.

²⁵ Il est évident que cette absence de stratégie préétablie peut être observée aussi bien chez des individus appartenant à la noblesse citadine que dans les milieux populaires.

²⁶ La fixation des prix de l'immobilier et des loyers est très libre à Rome, ce qui offre aux propriétaires une certaine garantie. Ainsi, les loyers romains varient selon que le pape est présent, ou absent, de Rome. Ils peuvent être multipliés, ou divisés, par 2, 4, 6 voire davantage selon le cas. L'unique règle qui semble prévaloir pour l'encadrement des loyers romains – du moins durant le pontificat de Martin V – est que le propriétaire du logement est tenu de s'aligner sur le mouvement des loyers qu'il observe dans son quartier. Sur ce point, Vaquero Piñeiro, *Il mercato immobiliare*, p. 566. Sur le semi-dirigisme qui caractérise l'encadrement de l'économie romaine par le pouvoir politique, Troadec, *Roma crescit*, pp. 58-63.

raire qui s'adapte, de manière souple et fluide, à une demande qui est à la fois constante – puisqu'il est certain que des étrangers viendront à Rome pour diverses raisons – et fugace.

2. *Stratégie ou bricolage ? Saisir les opportunités*

Plus que de véritable « stratégie », consciente et planifiée, sans doute faudrait-il plutôt parler d'une capacité à saisir les opportunités, ou d'un ajustement permanent aux situations réelles du marché. Les acquisitions d'immeubles et de logements relèvent dans bien des cas non pas d'une savante rationalité économique qui viserait à maximiser les profits, mais plutôt d'une forme de bricolage, au sens où Claude Lévi-Strauss emploie ce terme : contrairement à l'ingénieur, qui agit selon un projet préétabli, le bricoleur procède par des choix, des décisions qui obéissent au principe du « *ça peut toujours servir* ». Toujours à l'affût, il collectionne des matériaux pour les réemployer plus tard, sans toutefois en prédéterminer à l'avance l'usage futur. Par des moyens détournés, avec un outillage hétéroclite et limité, le bricoleur peut permuter les éléments, de sorte que chacun de ses choix entraîne une réorganisation complète de la structure de l'objet et cela, dit Lévi-Strauss, peut produire des résultats aussi brillants qu'imprévus²⁷.

Dans la plupart des cas – et cela est vrai aussi pour d'autres secteurs économiques –, les investissements immobiliers s'apparentent davantage à un judicieux « bricolage » qu'à une stratégie élaborée par un individu ou par un lignage. Comme le suggère le cas d'Ansuino, les achats immobiliers peuvent n'obéir à aucun plan préétabli. De plus, les bénéfiques produits par la rente immobilière ne représentent qu'un revenu complémentaire, un revenu d'appoint. À Rome, aucune famille noble ne tire la plus grande partie de ses revenus de la location des immeubles ou de la spéculation immobilière. Il convient donc de relativiser l'importance de ces investissements, qui prennent place dans une politique de diversification des sources de profit mise en œuvre par la noblesse citadine romaine au XV^e siècle. Alors qu'un siècle plus tôt l'essentiel de leurs revenus provenaient de l'économie du *casale*, les familles de la noblesse citadine commencent, à partir du second quart du Quattrocento, à diversifier leurs secteurs d'investissement : la rente immobilière y côtoie désormais le grand commerce, le crédit, le grand élevage spéculatif, l'adjudication des taxes, les charges municipales et curiales... C'est ce qui explique aussi la facilité avec laquelle les immeubles sont revendus au moment où la rente immobilière commence à baisser, dans les premières décennies du XVI^e siècle²⁸. Au-

²⁷ Lévi-Strauss, *La pensée sauvage*, chapitre 1 « La science du concret », pp. 3-47, en particulier pp. 26-47.

²⁸ Dès les années 1510, soit un peu avant le Sac de Rome, on observe une ruralisation des capitaux : la noblesse citadine tend à vendre ses biens immobiliers afin de placer à nouveau ses capitaux dans les grands domaines fonciers de la Campagne romaine. La cause de ce mouvement est

cune pétrification des capitaux donc, les immeubles sont revendus sitôt qu'ils ne rapportent plus.

Si la plupart des achats immobiliers relèvent donc de placements aléatoires, transitoires et réversibles, quelques acteurs du marché immobilier semblent évoluer à un niveau supérieur et tirent profit de leur expérience, de leur sagacité et de leurs réseaux, pour définir des cibles plus précises. En plus d'acheter des logements existants, ces « experts »²⁹ de l'immobilier font également construire et donnent à louer des logements neufs, dans le centre³⁰ ou dans des quartiers dont ils pressentent le développement futur, à court ou moyen terme. Cette capacité d'anticipation les porte à privilégier les quartiers septentrionaux de Rome – Campo Marzio et Borgo principalement, mais aussi Trevi ou Colonna – pour y faire construire des immeubles de rapport dont ils pourront escompter dans un avenir proche d'importants profits³¹. Ces marges urbaines connaissent en effet une urbanisation accélérée dans le dernier tiers du siècle. À la suite du transfert de la résidence pontificale du Latran au Vatican³², Borgo devient assurément un quartier en vue, ce qu'ont bien compris certains investisseurs qui n'hésitent pas à dépenser plusieurs centaines de ducats pour acheter des édifices qu'ils ont la certitude de louer ensuite à bon prix³³. À Campo Marzio, c'est un habitat à tonalité fortement populaire qui sort de terre, à mesure que des opérations de bonification et de lotissement sont entreprises par des institutions ecclésiastiques ou des membres de la noblesse citadine. Cette dernière joue ainsi un rôle primordial dans cet étalement urbain qui gagne rapidement les quartiers nord de Rome, en achetant des terrains vagues (les *casalena*) pour y faire construire de nouveaux logements par le biais de contrats de location *ad edificandum*³⁴. Le dynamisme du quartier n'échappe pas à certains investisseurs qui saisissent l'occasion, quand elle se présente, pour acheter de l'existant : Carolo Muti par exemple le comprend dès 1470, lorsqu'il se porte acquéreur d'une petite maison à étage,

à rechercher dans le ralentissement de la croissance urbaine, qui précède le Sac, mais aussi dans l'inquiétude suscitée par les mesures d'urbanisme prises par Sixte IV (Vaquero Piñeiro, *Terra e rendita fondiaria*). Ce mouvement de « retour à la terre » est général en Italie (Crouzet-Pavan, *Renaissances italiennes*, pp. 284-313).

²⁹ Sur la notion d'expertise, je renvoie aux récentes publications sur le sujet, en particulier *Expertise et valeur des choses*.

³⁰ Un exemple parmi d'autres : les nobles Giordano Grassi (résidant à Parione) et Marco di Mariano Pauli Angeli (Ripa) font reconstruire une maison qu'ils possédaient en commun dans le quartier Ponte, le long de la *via pontificum* (ASR, CNC, 648, c. 39r-v, 8 mars 1485). Le contrat *ad reficiendum et edificandum* est confié à un maître architecte et maçon (*architectus et murator*) originaire de Ferrare, Giovanni di Andrea.

³¹ Chauvard, *Pour en finir avec la pétrification du capital*, p. 432 ; Vaquero Piñeiro, *A proposito del reddito immobiliare urbano*, p. 204 ; Crouzet-Pavan, *Les nobles, le quartier et la cité*, p. 59.

³² Effectif à partir du pontificat de Sixte IV (1471-1484).

³³ Un exemple parmi tant d'autres : en 1491, Stefano Margani achète à la famille Mattei une « domus terrinea et solarata cum furno sita apud portam Castelli apud tabernam della Barataria » juste derrière les murs, près de la place du château Saint-Ange, 460 ducats (ASR, CNC, 1136, c. 192r-v, 10 février 1491).

³⁴ Sur le lotissement des terrains à bâtir (*casalena*), Troadec, *Roma crescit*, pp. 277-279 et pp. 306-308.

avec portique et jardin, dans ce quartier. Ce placement est indéniablement spéculatif, Carolo n'ayant aucune intention d'habiter cette maison (il réside à Pigna) : celle-ci est relativement modeste, puisqu'il l'a payée 160 florins, et destinée à être louée³⁵.

Investir dans le marché immobilier suppose une bonne connaissance de ce marché, de son fonctionnement et de ses tendances bien sûr, mais également des projets d'urbanisme que le pouvoir politique entend promouvoir. À partir des pontificats de Calixte III (1455-1458), mais surtout de Sixte IV (1471-1484), les transformations de l'urbanisme et du réseau viaire ordonnées par la papauté finissent par représenter un risque non négligeable pour les investisseurs immobiliers. Dès le milieu du siècle, le pape confère aux *magistri stratarum* – deux magistrats élus par la Commune de Rome et chargés de l'urbanisme et de l'entretien de la voirie – le pouvoir de démolir toute construction privée jugée encombrante, qui empièterait sur l'espace public, afin de récupérer des terrains à bâtir³⁶. Les terrains occupés par des constructions considérées comme précaires ou insalubres peuvent faire l'objet d'une confiscation et d'une expropriation, tandis que les portiques à colonnades des maisons nobles, ouverts sur la rue, doivent être supprimés afin d'élargir les rues existantes³⁷. La menace de l'expropriation, en dépit de la promesse d'une indemnisation, explique probablement pourquoi, dès les années 1480, certains renoncent à investir dans la pierre et se tournent à nouveau vers le marché de la terre.

On comprend dès lors que, dans une ville comme Rome où chaque pape cherche à laisser sa marque dans le paysage urbain, l'un ouvrant la *via Sistina*, l'autre la *via Leonina*, un troisième la *via Giulia*, la proximité avec le pouvoir pontifical et la curie devient vraisemblablement l'un des éléments décisifs pour la réussite de tout investissement immobilier³⁸. C'est grâce aux liens d'amitié et de confiance qu'il entretient avec Nicolas V que Massimo Massimi a pu préempter des maisons situées dans une zone très stratégique de la ville : le quartier San Celso. À l'entrée du pont Saint-Ange qui relie le Vatican au quartier Ponte, il s'agit du « quartier des affaires » de Rome, qui abrite de nombreuses banques d'affaires et résidences de cardinaux. C'est également par San Celso que passent inévitablement les pèlerins lorsqu'ils traversent le Tibre pour rejoindre la basilique Saint-Pierre³⁹. Or Massimo investit au mo-

³⁵ ASR, CNC, 1665, cc. 67v-68v, 5 avril 1470.

³⁶ Voir le mandat de Ludovico Scarampi, rédigé sur ordre du pape Calixte III : Archivio Apostolico Vaticano, *Diversa Cameralia*, reg. 28, c. 52r-v, 16 juin 1455.

³⁷ Bulle du 30 juin 1480, éditée dans Tomei, *L'architettura a Roma nel Quattrocento*, pp. 21-33.

³⁸ Ceci permet de comprendre pourquoi seule une minorité parmi la noblesse citadine continue à investir dans l'immobilier au début du XVI^e siècle : cela reflète les difficultés que rencontre une grande partie de cette noblesse citadine pour intégrer les milieux curiaux et construire les réseaux de relation indispensables au succès d'une telle entreprise. La plupart préfèrent alors s'en détourner et placer, à nouveau, leurs capitaux dans les grands domaines fonciers de la Campagne romaine.

³⁹ Modigliani, *Mercati, botteghe e spazi di commercio*, pp. 207-208.

ment le plus opportun, alors qu'on s'apprête à réhabiliter la zone de San Celso juste après la catastrophe du 18 décembre 1450 au cours de laquelle près de 200 personnes avaient péri dans un mouvement de panique⁴⁰.

L'exercice de charges municipales au sein du gouvernement urbain peut également donner accès aux informations relatives aux projets de *renovatio Urbis* esquissés par la papauté. Parmi ces charges, celle de *magister stratarum et edificiorum* constitue sans nul doute une position stratégique pour qui veut investir dans l'immobilier⁴¹. Du reste, les noms de ceux qui accaparent cette charge (Margani, Leni, Santacroce, Massimi...) coïncident avec la liste des familles de la noblesse citadine qui s'engagent le plus hardiment dans des opérations immobilières. Être *magister stratarum* permet un accès direct aux plans d'urbanisme et d'anticiper pertes et profits : cela est important dans un contexte où le pape peut exproprier et démolir *ad libitum* pour élargir une rue, contre indemnisation s'entend. Il devient dès lors possible de spéculer non seulement sur l'augmentation de la valeur d'un immeuble dans tel ou tel quartier de Rome, mais aussi sur son éventuelle destruction par les autorités urbaines. Un propriétaire immobilier apprenant la future démolition, totale ou partielle, d'un de ses biens pourrait être tenté de le vendre dans les plus brefs délais, et sans faire mention de cette information à l'acheteur, afin d'en retirer une somme plus importante que les indemnités prévues en compensation de sa destruction.

De telles « arnaques » ont dû se produire, comme le laisse deviner un contrat de vente daté de 1484 : Battista Maddaleni Capodiferro, proche du pouvoir pontifical puisqu'il est chanoine du Latran, y vend une maison 246 ducats. Il précise dans une clause *ad hoc* qu'en cas d'expropriation par les *magistri stratarum*, il indemniserait lui-même l'acheteur⁴². C'est donc le vendeur qui se propose ici d'assumer tous les risques liés aux politiques d'urbanisme, certainement dans le but de convaincre l'acheteur de conclure la transaction⁴³. Prenons un autre exemple. Pietro Massimi, fils de Massimo dont nous venons tout juste de parler, nous fait la démonstration d'une autre manière de tirer parti de la proximité avec le pouvoir pontifical, en spéculant sur l'éventualité d'une expropriation. La manœuvre est plus subtile : elle consiste à acheter un terrain dont on sait pertinemment qu'il figure sur les plans d'un projet d'urbanisme et qu'il fera incessamment l'objet d'une expropriation. On spéculait alors sur la différence entre la valeur du terrain ou de l'édifice dont on se porte acquéreur, et que l'on aura soin de négocier à bas prix, et le montant du dédommagement que l'on peut espérer obtenir quand

⁴⁰ Dello Mastro, *Diario*, p. 95.

⁴¹ Sur les *magistri stratarum* : Verdi, *Maestri di edifici e di strade*.

⁴² « pacto inter dictas partes quod si contigerit quod dicta domus seu pars ipsius demolieretur et ruineretur per magistros edificiorum urbis quod tunc et eo casu dictus dominus Baptista teneatur ad satisfactionem omnium dampnorum » (ASR, CNC, 1115, cc. 117r-119r; 5 janvier 1484. Il s'agit d'une maison à étage du quartier Pigna).

⁴³ Il s'agit peut-être aussi de désamorcer de futurs litiges, car la vente a lieu au sein de la famille Capodiferro. Battista vend en effet l'immeuble à sa sœur, Paulina, veuve d'Antonio Cenci.

débutera le chantier. Pietro Massimi achète ainsi en 1536 un terrain pour y construire un nouveau palais en plein centre de Rome, près de la place du Campo de' Fiori. Or, et Pietro ne pouvait l'ignorer, lui qui était alors prieur des *caporioni*⁴⁴, Paul III (1534-1549) projette d'élargir la via dei Baullari qui conduit au palais Farnèse. Pietro devait bien se douter qu'il ne pourrait jamais construire un palais à cet endroit et le permis de construire lui est d'ailleurs refusé par les *magistri stratarum*. Son objectif ne pouvait donc pas être de bâtir un palais, mais plus vraisemblablement de percevoir les indemnités substantielles qui ne pouvaient manquer de lui revenir au moment de l'élargissement de la rue et de son expropriation d'un terrain qu'il venait tout juste d'acquérir⁴⁵.

3. *Inconnus à cette adresse : les mobilités résidentielles des élites urbaines*

L'investissement de l'espace urbain franchit une étape supplémentaire lorsque, à l'acquisition d'un patrimoine immobilier qui déborde les frontières du quartier, s'ajoute un changement de résidence. Une partie de la noblesse citadine déménage ainsi au cours du XV^e siècle, s'affranchissant d'un ancrage local pourtant établi de longue date pour investir de nouveaux quartiers. Ces mobilités résidentielles intra-urbaines rompent avec une organisation de l'espace urbain qui semblait immuable : celle des tènements urbains, qui regroupaient les logements d'une famille au sens large et de sa clientèle dans un périmètre somme tout assez restreint. Ces tènements urbains – création de l'aristocratie baronniale imitée ensuite par la noblesse citadine – ont contribué, dans les siècles précédents, à associer de manière inextricable une famille à un quartier identitaire⁴⁶. Changer d'adresse, investir un nouveau quartier, équivaut à faire éclater le tènement urbain, à remettre en cause l'identification entre une famille et un quartier.

Prenons l'exemple des Boccabella. C'est l'exemple classique d'une famille dont la dissémination du patrimoine immobilier aboutit à une dispersion de leurs résidences dans plusieurs quartiers de la ville. L'essentiel de leur patrimoine immobilier se trouve à Campitelli, leur quartier d'origine⁴⁷, mais ils acquièrent dans la seconde moitié du XV^e siècle une constellation d'immeubles situés dans des zones stratégiques de Rome. À Parione, ils possèdent une maison

⁴⁴ Les *magistri stratarum* doivent référer de leur politique au prieur des *caporioni*.

⁴⁵ Cafà, *I Massimo tra Quattro e Cinquecento*, p. 41.

⁴⁶ Même si, dans le cas des grandes familles baronniales comme les Orsini, on trouve déjà une dissémination des résidences fortifiées dans plusieurs zones stratégiques de Rome. Sur les tènements urbains : Broise, Maire Vigueur, *Strutture famigliari, spazio domestico*.

⁴⁷ Cela est bien attesté par de nombreux actes notariés, à partir 1424 : ASR, CNC, 938, c. 235r-v, 23 octobre 1424 ; *ibidem*, 1725, c. 5r-v, 29 juin 1450, cc. 6v-7v, 25 mars 1453. Carolo Boccabella donne en *pignus dotale* à sa future épouse une maison de Campitelli, attenante à la « domus heredum quondam Pauli de Bucchabellis » (*ibidem*, 1082, cc. 322r-323r, février 1478 ; la dot est de 1 550 florins).

près du Campo de' Fiori⁴⁸, à Sant'Angelo, la moitié d'une maison sur la *platea judeorum*, en indivision avec les Cenci qui sont leurs associés dans le commerce de drap⁴⁹. Ils investissent aussi en achetant un sixième d'une maison avec jardin à Campo Marzio, un quartier en plein essor au nord de Rome⁵⁰. À l'autre bout de la ville, au sud, sur le port de Ripa Romea où l'on décharge les cargaisons des navires qui remontent le Tibre depuis Ostie, ils possèdent de vastes entrepôts, qui suffisent à eux seuls pour gager les 1 000 florins de la dot d'Adriana, la fille de Gregorio Boccabella⁵¹. Dans les années 1470, Lorenzo di Giordano Boccabella transfère sa résidence progressivement de Campitelli vers Pigna dans un premier temps⁵², puis vers Regola, où il achète en 1478 une maison près du Ponte Rotto⁵³. Quelques temps plus tard, Lorenzo est « citoyen romain du *rione Regola* », il a pris pour femme Violante Paloni, issue de l'une des bonnes familles nobles de son nouveau quartier⁵⁴, et le voici qui dilapide l'ancien patrimoine familial de Campitelli⁵⁵. Pourtant une partie du lignage est restée à Campitelli : en 1491, Giacomo y vit encore⁵⁶, sa mère Elana également⁵⁷.

Comme le montre l'exemple-type des Boccabella, la première étape dans cette mise en mouvement, dans ce déracinement progressif, consiste en l'acquisition de biens immobiliers situés en-dehors du quartier de résidence de la famille. À partir des années 1450, de nombreuses familles de la noblesse citadine romaine créent ainsi des patrimoines immobiliers qui s'affranchissent des frontières de leur quartier identitaire et se déploient à l'échelle de la cité. Elles portent d'abord et avant tout leur intérêt vers des biens immobiliers situés

⁴⁸ *Ibidem*, 1110, cc. 156v-159v, 11 octobre 1478 : « in rione Parionis inter hos fines, cui ab uno latere sunt res ecclesie Sancti Laurentii in Damaso, ab alio sunt res fabrice dicte ecclesie, retro sunt res Johannis Angeli de Buccabellis, ante est platea Campiflore ». Voir aussi *ibidem*, 1738, c. 69r-v, 24 janvier 1481.

⁴⁹ Une autre maison, sur la *platea judeorum*, est attestée *ibidem*, 1110, cc. 401r-404v, 28 février 1488 : « medietas integra unius domus [...] in rione Sancti Angeli in contrada judeorum juxta res Antonii Angeli Palutii de Albertonibus [...] juncta pro indiviso cum alia medietate Johannis Angeli de Buccabellis ».

⁵⁰ *Ibidem*, 1082, c. 117v, 28 février 1469 : le sixième de la maison est achetée 32 ducats à un cordonnier de Campitelli, Lorenzo *magistri Pauli*.

⁵¹ *Ibidem*, 1083, cc. 57r-58r, 18 octobre 1473 : « quoddam magazenum a parte anteriori terrineum solaratum et tegulatum et a parte posteriori terrineum et tegulatum, positum in rione Transtiberim ad ripam romeam ». Ils sont attenants aux entrepôts de Pietro Mentabona, futur époux d'Adriana.

⁵² En 1474, on trouve un « Laurentius Johannis de Buchabellis rionis Pinee ». Voir aussi *ibidem*, 1114, cc. 54r-55v, 4 novembre 1478 : « nobili viro Laurentio Jordani de Bucabellis rionis Pinee ». Voir aussi *ibidem*, 648, cc. 63v-64v, 21 mai 1485 : « Laurentius Angeli de Buccabellis civis romanus de rione Arenule ».

⁵³ *Ibidem*, 1114, cc. 54r-55v, 4 novembre 1478 : maison achetée aux Capoccini 80 florins.

⁵⁴ *Ibidem*, 648, c. 64v, 21 mai 1485.

⁵⁵ *Ibidem*, 1292, c. 143r, 2 février 1479 : il vend Bernardo *de Melioratis* « domus terrinea et tectata cum orto retro se posita in rione Campitelli in platea quod dicitur piazza Janni Bove ».

⁵⁶ *Ibidem*, 1136, c. 324r-v, 18 octobre 1491 : « Iacobo quondam Ludovici de Bucchabellis romano civi de rione campitelli ». Voir aussi *ibidem*, 1136, c. 392r-v, 10 février 1492.

⁵⁷ *Ibidem*, 1135, cc. 454v-456r, 19 mai 1489 : « domus [...] in rione Campitelli cui ab uno latere tenent res heredum quondam Francisci de Marronibus, ab alio res Francisci Salamoni, retro res dicte Elane relicte quondam Ludovici de Buchabellis, ante est via publica ».

dans les quartiers centraux de Rome. Une famille comme les Arlotti, famille de riches *speziali* qui réside dans un quartier ultra-périphérique (Ripa), possède ainsi des biens immobiliers dans le centre de Rome : une *domus magna* dans le quartier Sant'Eustachio, près de l'hôpital S. Giacomo degli Spagnoli et de l'Université de Rome⁵⁸, une autre à Ponte⁵⁹. Mieux : tout en maintenant Ripa comme quartier résidentiel, les Arlotti recomposent savamment leur patrimoine immobilier : ils se défont peu à peu des biens périphériques qu'ils détenaient pour investir ailleurs. Silvestro Arlotti vend en 1492 une maison qu'il possédait à Ripa, attenante à d'autres propriétés familiales⁶⁰. Deux ans plus tard, c'est la maison du Trastevere qui y passe, vendue d'ailleurs au même acheteur⁶¹. Les raisons qui motivèrent de telles acquisitions sont vraisemblablement d'ordre économique : la rente immobilière est plus élevée dans les quartiers centraux et l'on peut donc espérer faire une intéressante plus-value au moment où l'on revendra la maison ou le logement.

Les raisons qui président au changement de résidence sont plurielles⁶² et, dans le cas romain, les mobilités résidentielles obéissent aussi à des logiques politiques. Dans le dernier tiers du siècle, avec le transfert de la résidence pontificale du Latran vers le Vatican, s'amorce un glissement du centre de gravité de la ville. Les résidences urbaines de la noblesse citadine s'étaient concentrées à l'époque communale dans le quartier Campitelli, au pied du Capitole, siège du gouvernement urbain et symbole de l'autonomie communale vis-à-vis du pouvoir pontifical. Cette ancienne centralité capitoline s'efface à mesure que s'affirme à nouveau le pouvoir du souverain pontife sur la ville et que les compétences qui étaient autrefois entre les mains de la Commune de Rome sont transférées à la curie pontificale. Le basculement des centralités politiques explique, pour une grande partie, les changements de résidence des familles de la noblesse citadine. Dans l'immense majorité des cas, elles délaissent les quartiers du sud et de l'ouest de Rome pour se rapprocher de quartiers centraux, proches du Vatican comme Ponte, Parione, Pigna, Regola ou Sant'Eustachio. Ainsi les *De Felicibus* quittent-ils Campitelli pour Pigna, les Paporoni Monti pour Sant'Eustachio, les Pier Jannini Campitelli pour Ponte⁶³, les Capodiferro Regola pour Pigna⁶⁴. Paolo Della Valle transfère la

⁵⁸ ASR, CNC, 1293, cc. 236r-239v ; *ibidem*, 1083, cc. 153r-154v, 28 août 1474.

⁵⁹ *Ibidem*, 648, c. 161r-v, 6 avril 1487.

⁶⁰ Il en vend les deux tiers pour la somme de 100 ducats, l'autre tiers étant propriété des Pierleoni : *ibidem*, 1728, c. 147r-v, 12 mars 1492.

⁶¹ La maison est vendue 400 florins : *ibidem*, 1728, cc. 199r-v, 4 février 1494.

⁶² Cogné, *Les propriétés urbaines du patriciat*, « La mobilité résidentielle : choix ou contrainte », pp. 196-213.

⁶³ Changement de résidence effectué dans les années 1460.

⁶⁴ Le changement de résidence a lieu entre 1453 et 1458. Evangelista Capodiferro agrandit en 1458 sa résidence de Pigna (ASR, CNC, 565, c. 15r-v, 14 avril 1458). Mais la famille continue à entretenir son patrimoine à Regola, qu'elle a confié en location (*ibidem*, 1081, c. 461r-v, 3 février 1472 : location d'une maison à un artisan maçon pour une durée de 10 ans et un faible loyer (2 ducats par an). Le maçon s'engage à construire à ses frais un étage et un nouveau toit, ainsi qu'à rénover les murs partout où cela s'avère nécessaire).

résidence familiale de Monti vers Sant'Eustachio, un quartier qui concentre de nombreuses résidences curiales.

Ces mobilités résidentielles ont lieu, pour la plupart, dès les années 1450-1460 et témoignent de la recherche d'une plus grande visibilité de la part de la noblesse citadine. Fortement concurrencée par l'arrivée à Rome de nouvelles élites urbaines, elle peine à tenir son rang et à intégrer les cercles proches de la curie. Comme dans toute société de cour, il importe dès lors de maintenir les apparences, et la résidence représente bien sûr l'un des principaux paramètres de la distinction sociale. Investir les quartiers les « plus en vue » participe d'une stratégie plus générale d'inclusion sociale⁶⁵. Comme l'a démontré Albane Cogné pour Milan à l'époque moderne, les familles qui ont connu une ascension sociale récente sont portées à « la traduire au niveau résidentiel par l'acquisition d'une demeure plus conforme à leur nouvelle position »⁶⁶. On pourrait citer en exemples les familles Della Valle et Massimi, deux familles de parvenus qui font construire leurs palais le long de la prestigieuse *via Pappalis*⁶⁷. Il y a probablement un effet d'imitation, ou d'émulation, dans cette tendance générale à investir les quartiers centraux de Rome, qui ressemble fort – pour reprendre un terme sociologique – à une attitude collective⁶⁸.

D'autres mobilités résidentielles s'inscrivent à contre-courant de cette tendance. Les Ponziani, famille de petite noblesse enrichie dans le commerce du poisson à la fin du XIV^e siècle, naviguent dans les quartiers méridionaux, Trastevere, Campitelli⁶⁹, Ripa⁷⁰, sans chercher à se rapprocher du centre. Au contraire, ils s'installent à Campitelli au moment où les prix de l'immobilier y sont en baisse, comparativement à d'autres quartiers de Rome. Il ne s'agit pas d'un cas isolé. D'autres que les Ponziani élisent résidence dans ce quartier excentré : en 1476, Anselmo di Nardo *Dominici*, originaire de Parione, loue pour un loyer plutôt élevé (22 ducats) une grande maison à Campitelli⁷¹. Plusieurs hypothèses peuvent éclairer un tel choix qui, de prime abord, peut paraître peu judicieux. La première, et qu'il ne faut pas négliger, est qu'il s'agit d'un choix politique : résider à proximité du Capitole serait une manière d'exprimer dans l'espace urbain son attachement à l'autonomie communale. Cette hypothèse ne saurait toutefois rendre compte de l'ensemble des situa-

⁶⁵ Sur la recherche de l'inclusion sociale : Barbot, *La résidence comme appartenance*.

⁶⁶ Cogné, *Les propriétés urbaines du patriciat*, p. 205, à propos de la famille Litta.

⁶⁷ Itinéraire des processions pontificales, du Latran au Vatican.

⁶⁸ Girod, *Attitudes collectives et relations humaines*.

⁶⁹ ASR, CNC, 1082, c. 300r-v, 9 août 1477 : ils possèdent une maison à Campitelli, « in contrada Mercati juxta scalis Araceli ».

⁷⁰ *Ibidem*, 114, cc. 23r-24v, 28 avril 1470 : Andrea Ponziani, de Campitelli, loue une maison de Ripa, avec un portique à colonnade, pour trois générations. Le loyer est modéré (2 ducats courants) mais il s'engage à agrandir et à réparer la maison à ses frais.

⁷¹ *Ibidem*, 1805, cc. 18r-19v, 6 novembre 1476 : « domina Angelotia Antonii dello Cieco presidens venerabilis congregationis beate Franciscæ de Urbe » loue à « nobili viro Anselmo Nardi Dominici de regione Parionis domum terrineam solaratam tegulatam, cum cameris sala coquina tinello et puteo in ea, in regione Campitelli infra hos fines, cui ab uno latere tenent res Cintii de Capozucchis, ab alio tenent res heredum quondam Cecchi Petri Pauli » (11 ducats par semestre).

tions et, dans bien des cas, il s'agit plus vraisemblablement d'un choix par défaut⁷². Sans doute certains n'ont-ils pas les disponibilités financières suffisantes pour acheter un palais dans les quartiers les plus en vue de Rome et préfèrent, comme Anselmo, louer une maison confortable dans un quartier périphérique. Comme dans le Paris du XVIII^e siècle⁷³, une partie de la noblesse romaine devient locataire de sa résidence urbaine, ce qui lui permet d'occuper, sans se ruiner, un palais digne de son statut social. De même qu'elles peuvent louer des bijoux ou de somptueux vêtements, ces familles en proie aux difficultés financières préfèrent renoncer à la pleine propriété, pour tenter de masquer les effets de leur déclassement et maintenir, pour un temps du moins, les apparences. Comme l'écrit Albane Cogné lorsqu'elle souligne l'ancrage résidentiel très fort d'anciennes familles du patriciat milanais dans le même quartier au cours des siècles :

[La permanence dans un quartier] apparaît tout à la fois comme un modèle à imiter pour des familles d'extraction nouvelle, mais aussi comme une contrainte dans la mesure où des instruments juridiques, tels les fidéicommiss, obligent les héritiers à perpétuer les choix établis par leurs ancêtres. Face à ce modèle, le déplacement apparaîtrait souvent comme un choix par défaut ou accompagnerait une évolution du statut social : lorsque la résidence n'est plus à la hauteur de sa fonction représentative et que les aménagements s'avèrent impossibles, la famille se voit contrainte à s'installer ailleurs⁷⁴.

Ces choix contraints jettent ainsi la lumière sur les inégalités socio-économiques qui fissurent peu à peu le groupe de la noblesse citadine.

4. *Les nouvelles règles de la transmission des patrimoines*

À Rome, la mobilité résidentielle et la dissémination des résidences nobiliaires dans l'espace urbain sont aussi la conséquence de la mise en place de nouvelles règles de transmission des patrimoines. Au début du Quattrocento, la règle qui prévalait était celle du partage égalitaire entre les héritiers. La maison paternelle, qui symbolisait l'unité familiale, était le plus souvent gérée par l'ensemble de la fratrie, en indivision⁷⁵. Quant au reste du patrimoine familial, les testaments prévoyaient des lots, supposés équitables, mais qui à la fin du siècle tendront à favoriser, de fait, l'aîné au détriment des cadets : dans bien des cas, l'aîné hérite de la *casa vecchia*, les cadets des *case nove*. Tel est le cas, entre autres, de la famille *de Marchiscianibus*, dont l'aîné, Giovanni,

⁷² Ce peut être le cas pour des familles nobles d'implantation récente, comme le montre A. Cogné pour les Andreani à Milan au XVIII^e siècle (Cogné, *Les propriétés urbaines du patriciat*, pp. 208-212).

⁷³ Coquery, *L'hôtel aristocratique*, 2^e partie, chapitre 2.

⁷⁴ Cogné, *Les propriétés urbaines du patriciat*, pp. 196-197.

⁷⁵ Comme c'est le cas aussi dans d'autres villes d'Italie : Crouzet-Pavan, *Les nobles, le quartier et la cité*, p. 56.

reçoit en héritage la maison paternelle, appelée *casa vecchia*, tandis que son jeune frère Giacomo doit se contenter des *case nove*⁷⁶. De la même manière, à la mort de son père en 1486, Innocenzo Paparoni hérite seul de la maison paternelle, au grand dam de son frère Giuliano⁷⁷. La résidence paternelle revient ainsi, de plus en plus fréquemment, à l'aîné et peu à peu, les règles du partage égalitaire sont transgressées. Sans que les statuts urbains ne l'autorisent encore, quelques testaments romains attestent l'existence d'un nouveau modèle de dévolution successorale qui repose sur la primogéniture.

Ces nouvelles règles de l'héritage, de plus en plus inégalitaires, entraînent un processus de segmentation des familles nobiliaires et des fratries, à l'intérieur desquelles les niveaux de fortune ne sont plus équivalents⁷⁸. Les écarts se creusent entre les différentes branches d'une même maison noble. Antonio Cenci, moins fortuné que ses aînés, quitte ainsi le quartier de Regola pour s'établir durablement à Trevi, un quartier périphérique bien plus abordable. En outre, les conflits liés à la transmission des patrimoines divisent les lignages. Prenons l'exemple de la famille Margani, une ancienne famille de la noblesse citadine bien établie dans le quartier Campitelli. À la fin des années 1460 ou au début des années 1470, l'un des membres de cette famille, Francesco, quitte la *domus magna* de Campitelli pour s'installer dans les quartiers nord de Rome, à Campo Marzio. Ce déménagement n'a rien de provisoire : Francesco, puis ses fils et héritiers Gregorio et Stefano, font véritablement de Campo Marzio leur nouveau quartier de résidence. Cette délocalisation d'une branche de la famille Margani est la conséquence d'un conflit entre Francesco et ses deux frères, Battista et Antonio, qui trouve son origine en 1467 au moment du partage de l'héritage paternel. De 1467 jusqu'à la fin du XV^e siècle, le conflit ne s'apaise pas. Les arbitres se succèdent pour tenter de régler le contentieux, en vain. Signe ultime de cette rupture familiale, Francesco ne fut pas enterré, comme le reste de sa parenté, à l'église Santa Maria in Aracoeli, proche du Capitole et de Campitelli, mais il lui préféra l'église Sant'Agostino, plus proche de son nouveau quartier⁷⁹.

Ce phénomène d'éclatement des *case* est encore renforcé par l'affirmation de la famille nucléaire (*two generations family*), comme on a pu l'observer aussi pour d'autres sociétés urbaines⁸⁰. Le renforcement d'une organisation verticale de la parenté au détriment des solidarités et des transmissions horizontales explique que chaque couple choisisse de vivre, de manière indépendante, sous son propre toit. Tout cela conduit les cadets à quitter le quartier identitaire de leur famille et à acheter, ailleurs, de nouveaux immeubles. Ce qui aurait pu apparaître comme une stratégie d'investissement immobilier

⁷⁶ ASR, S. Salvatore, 447, n°7 B b : Modigliani, *I Porcari*, p. 142.

⁷⁷ ASR, CNC, 176, cc. 541r-542v.

⁷⁸ On observe le même processus de segmentation des *case en rami* et de dispersion des résidences, plus précoce à Venise : Crouzet-Pavan, *Les nobles, le quartier et la cité*, p. 54.

⁷⁹ Troadec, *Les Margani*.

⁸⁰ Voir notamment Klapisch-Zuber, *La Maison et le Nom*.

doit donc plutôt être compris, dans certains cas, comme une stratégie d'évitement d'une famille avec laquelle les tensions sont exacerbées ou, plus généralement, comme un symptôme de l'évolution des structures familiales.

De cela, la noblesse citadine est bien consciente et certains tentent d'y remédier. Pour prévenir la fracture de leur famille, les Massimi procéderont, en 1539, à un partage très original de leur patrimoine : ils constitueront trois lots, supposés équivalents, mais qui furent attribués à chacun des trois frères – Pietro, Luca et Angelo – par un tirage au sort. Un jeune garçon tira au sort leurs noms d'une main, les numéros des lots de l'autre. Mais surtout, les lots étaient constitués de telle sorte que, au lieu de créer pour chacun un bloc immobilier distinct des deux autres, chaque lot comprenait des immeubles dispersés dans plusieurs quartiers de Rome. Ainsi, les trois frères restaient voisins, en plusieurs lieux, et maintenaient des intérêts communs, malgré la division du patrimoine⁸¹.

D'une manière générale, coexistent plusieurs modèles et la diffraction des demeures patriciennes dans plusieurs quartiers n'empêche pas, dans de nombreux cas, le maintien de l'ancrage pluri-séculaire de la demeure paternelle. Car malgré tout, les cas de mobilité résidentielle ne concernent qu'un petit nombre de familles de la noblesse citadine. Ce groupe social est un groupe dont les mobilités intra-urbaines sont plus limitées que ne le sont celles des milieux populaires. Dans l'immense majorité des cas, la *domus magna* familiale reste en place et, plus largement, les patrimoines immobiliers restent confinés à l'intérieur des limites du quartier identitaire de la famille. Il importe de souligner ces permanences et l'inertie des patrimoines – car cela fait ressortir d'autant mieux l'originalité des stratégies immobilières que quelques-uns surent mettre en œuvre. Un autre modèle se dessine alors : celui de l'immobilité, de l'absence de mobilité résidentielle. On l'a vu, la permanence dans un quartier comme celui de Campitelli peut obéir à des logiques économiques ou politiques. Elle exprime aussi l'ancienneté de la famille et constitue un élément de son statut social et de sa « romanité ». Or, dans une ville de cour où ces familles de la noblesse romaine sont confrontées à une violente compétition sociale, l'ostentation de la *romanitas* devient l'une des meilleures stratégies pour tenter de maintenir son rang.

5. La réactualisation du passé antique dans l'architecture des demeures nobiliaires : une stratégie d'« enrichissement » ?

La compétition sociale se lit dans les transformations architecturales qui modifient l'apparence des demeures nobiliaires dans la seconde moitié du siècle⁸². Pour tenter de rivaliser avec les élites curiales qui font construire à

⁸¹ Cafà, *I Massimo tra Quattro e Cinquecento*.

⁸² Esch, *Roma dal Medioevo al Rinascimento*, notamment chapitre 13 ; *Roma. Le trasformazioni urbane del Quattrocento* ; sur le remploi, voir notamment *Il reimpiego in architettura*.

Rome les premiers palais renaissants⁸³, les familles de la noblesse romaine restaurent et recomposent leurs propres résidences en imitant le nouveau modèle architectural à la mode. Comme à Sienne, Gênes, Palerme, Milan ou Venise, c'est désormais le modèle du palais florentin qui s'impose et qui dicte les nouvelles formes de l'architecture nobiliaire⁸⁴. Introduit par les architectes florentins présents à Rome, le style bugnato sculpte ainsi la façade du palazzo Santacroce ou encore la cour intérieure du palais des Cenci⁸⁵. Afin de constituer la façade lisse et monumentale caractéristique du palais florentin, il fallut fermer les espaces intermédiaires qu'étaient les portiques à colonnade ouverts sur la rue⁸⁶. Cela conduit à un transfert du jardin vers l'arrière de la maison et introduit une séparation plus franche entre la demeure nobiliaire et l'espace public. Si cette fermeture des portiques participe d'un désir d'intimité, elle exprime surtout, dans le paysage urbain, l'accentuation des inégalités sociales et la fermeture sociale qui est alors à l'œuvre. Le portique à colonnade qu'on trouvait dans toutes les *domus* de la noblesse citadine du XIV^e siècle était en effet un espace de sociabilité et de mixité sociale, qui reflétait l'esprit d'ouverture de ce groupe social⁸⁷. La fermeture des portiques, qui s'accélère au début du XVI^e siècle, est donc le reflet d'une société devenue plus distante, dans laquelle les mécanismes de relégation et d'exclusion tendent à l'emporter sur les solidarités. Bien distincts des anciennes forteresses baroniales et de leurs tours, les palais du Quattrocento dominent de toute leur masse les maisons attenantes. La monumentalisation des nouvelles façades, régulières et symétriques, scandées par les ordres classiques, apparaît comme une métaphore de l'orgueil familial et de l'unité du lignage. C'est le cas du palais de la famille Porcari : dans les années 1470, Evangelista et Antonio Porcari, qui sont frères et vivent dans deux palais mitoyens, s'accordent pour les rénover. Ils décident alors de créer une façade lisse commune à leurs deux maisons, comme un symbole de la solidarité familiale qui les anime⁸⁸.

Façades et cours intérieures intègrent aussi des éléments architecturaux de remploi, qui visent à faire la démonstration des origines antiques de la famille noble. Il s'agit là encore de signifier la distinction sociale, de manifester aux yeux de tous la supériorité sociale qui découle de la *romanitas* de la famille. À l'intérieur comme à l'extérieur des demeures nobiliaires s'affirme au cours du Quattrocento un goût pour les décors néoclassiques, dont un bel

⁸³ Sur l'architecture des palais cardinalices à Rome, voir Aurigemma, *Residenze cardinalizie*, ainsi que la contribution de Pierre-Bénigne Dufouleur dans ce même dossier collectif.

⁸⁴ Tafuri, *Strategie di sviluppo urbano* ; Goldthwaite, *The Florentine Palace as Domestic Architecture*.

⁸⁵ Fornari, *La Roma del ghetto* ; Bevilacqua, *Il Monte dei Cenci*, p. 33, note 71, photographies 12 et 13.

⁸⁶ Citons, parmi les exemples de portiques à colonnades visibles dans les rues de Rome aujourd'hui, ceux de la via Capodiferro et de la via dei Giubbonari (n°63).

⁸⁷ Hubert, *Espace urbain et habitat à Rome*, en particulier chapitre IV, p. 164. Les portiques à colonnade se sont généralisés à Rome dès le début du XIII^e siècle comme l'ont démontré les recherches du laboratoire d'archéologie médiévale de l'Université de Tor Vergata.

⁸⁸ ASR, CNC, 1108, cc. 48r-50v. Modigliani, *I Porcari*, pp. 144-145, pp. 295-297.

exemple est celui du palais Mellini sur le Monte Mario, qui présentait des décorations *a graffito* d'inspiration antique peintes à l'occasion du mariage de Mario Mellini et de la nièce d'Innocent VIII, Ginevra di Domenico Cibo⁸⁹.

Dans certains cas, comme celui de la maison de Lorenzo Manlio près du Capitole, la façade devient un véritable manifeste politique, dans lequel les origines romaines de la *gens Manlia* sont mises en scène de manière presque théâtrale. Outre les éléments antiques de remploi prélevés vraisemblablement sur la via Appia et incrustés dans la façade, Lorenzo Manlio fait apposer le long de la façade en 1459 une gigantesque inscription épigraphique, qui imite le style classique, et dans laquelle il rappelle les origines de sa famille *ab urbe condita* :

Urbe Roma in pristinum formam renascente laurentius manlius karitate erga patriam aedis suo nomine manlianas pro fortunarum mediocritate ad forum judeorum sibi posterisque suis a fundamentis posuit ab urbe condita MMCCXXI L anno mense III die II posuit XI calendas augustas⁹⁰.

Alors qu'au même moment ces mêmes familles nobles inventent de toutes pièces des généalogies fictives destinées à prouver le lien charnel qui les rattache aux plus prestigieuses *gentes* de la Rome antique, se multiplient dans la cour d'entrée des palais romains les collections d'*antiquitates*⁹¹. Inscriptions épigraphiques, stèles funéraires, statues antiques constituent l'« autre peuple » qui habite la ville, son *alter populus lapideus* pour reprendre une expression albertienne⁹². Les familles Alberini, Capodiferro, Maffei, Massimi, Galli, Mellini, Porcari, Santacroce, Sassi et Della Valle comptent parmi leurs rangs des collectionneurs de statues mais aussi d'inscriptions antiques très renommés. Disposées dans la cour intérieure désormais fermée aux regards extérieurs, ces antiquités sont par conséquent réservées à la famille, aux clients et aux hôtes de marque : leur valeur n'en est que plus grande et elles jouent un rôle fondamental dans la concurrence qui s'exacerbe entre les élites non-romaines et la noblesse citadine, cette dernière pouvant se prévaloir d'une plus longue tradition dans la pratique des collections d'antiques. Sur-tout, l'appropriation du passé de la Rome impériale est déniée aux nouveaux venus, usurpateurs d'une histoire glorieuse qui n'est pas la leur. C'est donc par la mobilisation d'un passé historique réinventé dont elle était la seule légitime

⁸⁹ Morelli, *Le case romane con facciate graffite e dipinte*, pp. 41-45.

⁹⁰ « Alors que Rome renaissait dans son antique splendeur, Lorenzo Manlio, en signe d'affection envers la cité, construisit sur la *piazza Giudea*, en proportion de ses modestes possibilités, une maison qui tire son nom de lui, Manliana, pour lui et ses descendants, en 2221 depuis la fondation de Rome, à l'âge de 50 ans, 3 mois et 2 jours ; il fonde la maison le 11^e jour avant les calendes d'août ».

⁹¹ Sur ces collections : Magister, *Censimento delle collezioni di antichità a Roma* ; Giudicelli-Falguières, *La cité fictive* ; Cavallaro, *Collezioni di antichità a Roma* ; Esch, *Roma dal Medioevo al Rinascimento*, chapitre 10.

⁹² Alberti, *De re aedificatoria*, vol. 2, p. 655 : « Romae tantam affuisse copiam statuarum ferunt, ut alter adesse populus lapideus diceretur ».

héritière, et par son ostentation dans l'architecture de ses palais, que la noblesse romaine chercha à consolider les fondements de sa domination sociale. On comprend mieux, dès lors, cette volonté, chez certaines familles nobles, de demeurer au même endroit, alors même que d'autres faisaient le choix de la mobilité résidentielle. L'insertion de statues ou de stèles funéraires antiques dans le corps même du palais rend d'autant moins probable un éventuel déménagement. Ainsi se noue une imbrication, en un même lieu, entre un patrimoine immobilier et un patrimoine familial et historique. Si les sources ne font pas explicitement l'éloge de l'immobilité résidentielle, l'enrichissement de ces palais par des objets qui relèvent de ce que nous appelons aujourd'hui le patrimoine participe sans nul doute d'une idéologie conservatrice et contribue à renforcer l'ancrage résidentiel dans un quartier mémoriel de Rome : celui qui s'ouvrait au pied de la colline du Capitole.

Il y a donc là une stratégie de « l'enrichissement », qui est à la fois politique et économique : cette « économie de l'enrichissement », pour reprendre l'idée d'un ouvrage de Luc Boltanski et Arnaud Esquerre, repose sur l'exploitation du passé pour augmenter la valeur économique d'un bien⁹³. Enrichir des choses qui sont déjà là plutôt que produire des choses nouvelles, cela résume bien, à mon sens, la stratégie immobilière qui fut celle d'une partie de la noblesse citadine romaine. En enrichissant le palais d'éléments de remploi empruntés à un passé commun et glorieux, on le rend unique et inégalable, ce qui augmente sa valeur marchande. On peut ainsi proposer de relire les reemplois antiques de l'époque médiévale dans une perspective économique, en l'envisageant, aussi, comme une manière de générer du profit en exploitant le temps et l'histoire.

⁹³ Boltanski – Esquerre, *Enrichissement. Une critique de la marchandise*.

Travaux cités

- L.B. Alberti, *De re aedificatoria*, G. Orlandi, P. Portoghesi éd., Milano 1966.
- M.G. Aurigemma, *Residenze cardinalizie tra inizio e fin del '400*, dans *Roma. Le trasformazioni urbane del Quattrocento. II. Funzioni urbane e tipologie edilizie*, G. Simoncini éd., Firenze 2004, pp. 117-136.
- M. Barbot, *La résidence comme appartenance. Les catégories spatiales et juridiques de l'inclusion sociale dans les villes italiennes sous l'Ancien Régime*, dans « Histoire urbaine », 36 (2013), pp. 29-47.
- M. Bevilacqua, *Il Monte dei Cenci. Una famiglia romana e il suo insediamento urbano tra medioevo ed età barocca*, Roma-Reggio Calabria 1988.
- L. Boltanski, A. Esquerre, *Enrichissement. Une critique de la marchandise*, Paris 2017.
- H. Broise, *Les maisons d'habitation à Rome aux XV^e et XVI^e siècles : les leçons de la documentation graphique*, dans *D'une ville à l'autre : structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes (XIII^e-XVI^e siècle)*. Actes du colloque de Rome (1^{er}-4 décembre 1986), J.-C. Maire Vigueur éd., Roma 1989, pp. 609-629.
- H. Broise, J.-C. Maire Vigueur, *Strutture famigliari, spazio domestico e architettura civile a Roma alla fine del Medioevo*, dans *Storia dell'arte italiana*, XII, *Momenti di architettura*, Torino 1983, pp. 99-160.
- V. Cafà, *I Massimo tra Quattro e Cinquecento: affari e ideali di una famiglia romana*, dans « Rivista storica del Lazio », 12 (2004), 20, pp. 3-50.
- S. Carocci, *Una nobiltà bipartita. Rappresentazioni sociali e lignaggi preminenti a Roma nel Duecento e nella prima metà del Trecento*, dans « Bullettino dell'Istituto storico italiano per il Medio Evo e Archivio muratoriano », 95 (1989), pp. 1-52.
- S. Carocci, *Baroni di Roma. Dominazioni signorili e lignaggi aristocratici nel Duecento e nel primo Trecento*, Roma 1993.
- J.-F. Chauvard, *Pour en finir avec la pétrification du capital : investissements, constructions privées et redistribution dans les villes de l'Italie moderne*, dans « Mélanges de l'École française de Rome - Italie et Méditerranée modernes et contemporaines », 119 (2007), pp. 427-440.
- A. Cogné, *Les propriétés urbaines du patriciat (Milan, XVII^e-XVIII^e siècles)*, Roma 2017. *Collezioni di antichità a Roma fra '400 e '500*, A. Cavallaro éd., Roma 2007.
- N. Coquery, *L'hôtel aristocratique, le marché du luxe à Paris au XVIII^e siècle*, Paris 1998.
- É. Crouzet-Pavan, *Renaissances italiennes 1380-1500*, Paris 2007.
- É. Crouzet-Pavan, *Les nobles, le quartier et la cité ou les échelles de l'espace social vénitien*, dans *Ordnungen des sozialen Raumes. Die Quartieri, Sestieri und Seggi in den frühneuzeitlichen Städten Italiens*, G. Heidemann, T. Michalsky éd., Berlin 2012, pp. 53-68.
- P. Dello Mastro, *Diario e memoriale delle cose accadute in Roma (1422-1482)*, ed. F. Isoldi, *R.I.S.*² XXIV/2, Città di Castello 1912.
- A. Esch, *Bonifaz IX. und der Kirchenstaat*, Tübingen 1969.
- A. Esch, *Roma dal Medioevo al Rinascimento (1378-1484)*, Roma 2021.
- A. Esposito, *La popolazione romana dalla fine del secolo XIV al Sacco : caratteri e forme di un'evoluzione demografica*, dans *Popolazione e società a Roma dal medioevo all'età contemporanea*, E. Sonnino éd., Roma 1998, pp. 37-49.
- Expertise et valeur des choses au Moyen Âge*, I, *Le besoin d'expertise*, L. Feller, C. Denjean éd., Madrid 2013 ; II, *Savoirs, écritures, pratiques*, L. Feller, A. Rodriguez éd., Madrid 2016.
- S. Fornari, *La Roma del ghetto*, Roma 1984.
- A. Gauvain, *Una storia dalla Roma del Quattrocento. Quaderni di Ansuino di Anticoli, parroco in Roma e beneficiario vaticano (1468-1502)*, Città del Vaticano 2014.
- R. Girod, *Attitudes collectives et relations humaines. Tendances actuelles des sciences sociales américaines*, Paris 1953.
- P. Giudicelli-Falguières, *La cité fictive. Les collections de cardinaux à Rome au XVI^e siècle*, dans *Les Carrache et les décors profanes*, Actes du colloque de Rome (2-4 octobre 1986), Roma 1988, pp. 215-333.
- R. Goldthwaite, *The Florentine Palace as Domestic Architecture*, dans « American historical review », 77 (1972), pp. 977-1012.
- É. Hubert, *Espace urbain et habitat à Rome du X^e siècle à la fin du XIII^e siècle*, Roma 1990.
- C. Klapisch-Zuber, *La Maison et le Nom. Stratégies et rituels dans l'Italie de la Renaissance*, Paris 1990.

- C. Lévi-Strauss, *La pensée sauvage*, Paris 1962.
- S. Magister, *Censimento delle collezioni di antichità a Roma :1471-1503*, dans « Xenia. Antiqua », 8 (1999), pp. 129-204.
- J.-C. Maire Vigueur, *L'Autre Rome. Une histoire des Romains à l'époque communale (XII^e-XIV^e siècle)*, Paris 2010.
- R. Meneghini, *I Fori Imperiali nel Quattrocento attraverso la documentazione archeologica, dans Roma. Le trasformazioni urbane nel Quattrocento, II, Funzioni urbane e tipologie edilizie*, G. Simoncini éd., Firenze 2004, pp. 189-204.
- A. Modigliani, *I Porcari. Storie di una famiglia romana tra Medioevo e Rinascimento*, Roma 1994.
- A. Modigliani, *Mercati, botteghe e spazi di commercio a Roma tra Medioevo ed età moderna*, Roma 1998.
- E. Morelli, *Le case romane con facciate graffite e dipinte: Tor Millina, un esempio di intonaco graffito da salvare*, dans *Ricerche sul Quattrocento a Roma. Pittura e architettura*, S. Danesi Squarzina éd., Roma 1991, vol. 2, pp. 37-51.
- La nobiltà romana nel Medioevo*, S. Carocci éd., Roma 2006.
- Il reimpiego in architettura: recupero, trasformazioni e uso*, Atti del convegno, Roma, 8-10 novembre 2007, J.-F. Bernard, P. Bernardi, D. Esposito éd., Roma 2008.
- Roma. Le trasformazioni urbane del Quattrocento, II, Funzioni urbane e tipologie edilizie*, G. Simoncini éd., Firenze 2004.
- M. Tafuri, *Strategie di sviluppo urbano nell'Italia del Rinascimento*, dans *D'une ville à l'autre : structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes (XIII^e-XVI^e siècle)*, Actes du colloque de Rome (1^{er}-4 décembre 1986), J.-C. Maire Vigueur éd., Roma 1989, pp. 323-364.
- P. Tomei, *L'architettura a Roma nel Quattrocento*, Roma 1942.
- C. Troadec, *Les Margani au XV^e siècle : essai de reconstitution de l'histoire d'une famille romaine*, dans « Mélanges de l'École française de Rome. Moyen-Âge, Temps modernes », 125 (2013) <<https://journals.openedition.org/mefrm/1179>>.
- C. Troadec, *Roma crescit. Une histoire économique et sociale de Rome au XV^e siècle*, Roma 2020.
- M. Vaquero Piñeiro, *A proposito del reddito immobiliare urbano a Roma (1500-1527). Alcune considerazioni sulle fonti e primi approcci*, dans « Archivio della società romana di storia patria », 113 (1990), pp. 189-208.
- M. Vaquero Piñeiro, *Il mercato immobiliare*, dans *Alle origini della nuova Roma. Martino V (1417-1431)*. Atti del convegno (Roma 2-5 marzo 1992), M. Chiabò éd., Roma 1992, pp. 555-569.
- M. Vaquero Piñeiro, *Terra e rendita fondiaria a Roma nel Censimento di Leone X (1517)*, dans *Economia e società a Roma tra Medioevo e Rinascimento. Studi dedicati ad Arnold Esch*, A. Esposito, L. Palermò éd., Roma 2005, pp. 283-316.
- M. Vaquero Piñeiro, *Case, proprietà e mestieri a Roma nel Censimento di Leone X (1517)*, dans *Vivere a Roma. Uomini e case nel primo Cinquecento (dai censimenti del 1517 e 1527)*, A. Esposito, M.L. Lombardo éd. [« Archivi e Cultura », 39 (2006)], pp. 81-98.
- O. Verdi, *Maestri di edifici e di strade a Roma nel secolo XV. Fonti e problemi*, Roma 1997.
- C. Wickham, *Medieval Rome. Stability and Crisis of a City 900-1150*, Oxford 2015.

Cécile Troadec
Centre Roland Mousnier, Sorbonne Université
cecile.troadec@hotmail.com