

Table des matières

<i>Remerciements</i>	7
<i>Abréviations</i>	9
<i>Introduction</i>	11

Première partie

MONARCHIE, MUNICIPALITÉS ET PROPRIÉTAIRES FACE AUX EMBELLISSEMENTS URBAINS

<i>Introduction</i>	27
---------------------------	----

Chapitre I

Le roi, les municipalités et la ville	31
Raisons et organisations de la croissance urbaine à l'époque moderne	31
<i>Les formes de la croissance urbaine en France aux XVII^e et XVIII^e siècles</i>	32
<i>Les embellissements au sens strict</i>	32
<i>Créer une nouvelle ville</i>	33
<i>Les agrandissements de ville</i>	34
<i>Organisation administrative des processus de croissance urbaine à Aix et Marseille</i>	35
<i>Autorisations étatiques et donations royales</i>	36
<i>Une organisation administrative locale</i>	38
<i>Embellir les villes pour le bien général du royaume?</i>	41
De la campagne à la ville, ou le pouvoir de la planification	44
<i>Aux origines des deux futurs quartiers</i>	45
<i>Des espaces d'implantation pour les ordres</i>	46
<i>Des espaces agricoles pour nourrir la ville</i>	47
<i>Les faubourgs marseillais, un levier économique au service de la ville centre</i>	49
<i>Dessiner une nouvelle ville</i>	50
<i>La planification d'un projet urbain à Aix</i>	51
<i>Tenir compte de l'existant à Marseille</i>	53
Coordonner et gérer la croissance urbaine	54
<i>Aix, une récupération municipale</i>	55
<i>Le Bureau de l'agrandissement de Marseille, coordonnateur des aspects publics et privés de la croissance</i>	57

<i>Un Bureau entre tradition et création</i>	58
<i>Fonctionnement et acteurs</i>	59
<i>Marché immobilier, aménagement urbain, police de la construction</i>	60

Chapitre II

Propriété, propriétaires et espace urbain	65
L'Ancien Régime de la propriété : droit(s) et forme(s)	66
<i>La propriété dans l'ancien droit</i>	66
<i>Dissociations de la propriété et espaces urbains</i>	68
Propriété privée et actions individuelles sur la ville	71
<i>Les droits de la propriété sur le sol urbain</i>	71
<i>Recompositions et remembrement sociospatiaux</i>	
<i>aux îlots des Feuillants et du sieur Cortès</i>	72
<i>L'emphytéose comme outil de formation des patrimoines immobiliers</i>	77
<i>Les droits de la propriété, le bâti et le réseau viaire</i>	80
<i>Des droits sur le bâti</i>	80
<i>... aux droits sur la rue</i>	83
L'eau dans la ville, terrain d'expression	
d'un droit exorbitant de la puissance publique sur le sol	86
<i>L'eau, entre usages privés et intérêt public</i>	87
<i>L'émergence et la structuration d'un droit d'expropriation d'Ancien Régime</i>	92

Deuxième partie

**PROPRIÉTÉ, DROITS
ET CROISSANCE URBAINE**

<i>Introduction</i>	101
---------------------------	-----

Chapitre III

Organisation des échanges et formation des valeurs immobilières sur un marché de lotissement	105
Les rythmes d'un marché de lotissement	107
<i>Des lotissements politico-sensibles à Aix</i>	108
<i>Le poids de la conjoncture marchande à Marseille</i>	110
Accès d'un bien sur le marché et modalités de l'information immobilière	112
<i>Une diffusion institutionnelle de l'information immobilière</i>	113
<i>Réseaux interpersonnels, voisinage et notariat</i>	115
<i>Vers une publicisation de l'information : affichettes, avis et journaux</i>	118
La formation de la valeur immobilière en période de croissance urbaine	120
<i>Un prix... ou des prix?</i>	121
<i>Significations et évolutions des valeurs d'échanges en période de croissance réglée</i>	122
<i>La fabrique des prix immobiliers entre expertise et opinion commune</i>	128

*Chapitre IV***Modalités contractuelles et enjeux socio-économiques
de l'échange immobilier**..... 137

Profils et parcours d'investisseurs.....	138
<i>La voie « royale » aixoise?</i>	139
<i>Les champs du possible marseillais</i>	148
Des clauses contractuelles normalisées.....	159
<i>L'échange immobilier, entre optimisation fiscale et gains financiers</i>	159
<i>Mise en possession du bien et cens recognitif</i>	161
<i>Limites de la dissociation des droits et garanties de retour en possession</i>	163
Vers une « marchandisation » de l'aménagement urbain?.....	165
Acteurs, patrimoines et stratégies immobilières.....	169
<i>Groupes sociaux mobilisés, entre passage et installation durable</i>	169
<i>Registres fiscaux et circulation immobilière</i>	170
<i>Conditions socioprofessionnelles et choix résidentiels</i>	171
<i>La propriété et le paiement à crédit :</i>	
<i>le sol, une marchandise pour pallier le manque de liquidité?</i>	176

*Troisième partie***MAÎTRES ARTISANS, CHANTIERS DE CONSTRUCTION
ET FABRIQUE DE LA VILLE**

<i>Introduction</i>	187
---------------------------	-----

*Chapitre V***Les maçons, caractéristiques sociales et pratiques professionnelles**... 189

Être maçon à Aix et Marseille à l'époque moderne.....	190
<i>Un groupe professionnel déprécié par la population?</i>	190
<i>Des réussites individuelles et des difficultés collectives?</i>	191
<i>Les effectifs dans les métiers du bâtiment</i>	193
Les maçons au service d'intérêts particuliers.....	195
<i>Des constructeurs commanditaires</i>	195
<i>Constructions, relations sociales, espace</i>	198
<i>Relations sociales et inscriptions spatiales des constructeurs</i>	199
<i>Innovations techniques et constructions « à la manière de »</i>	202
Des agents au service de l'autorité publique.....	205
<i>Une pluralité d'engagements publics</i>	205
<i>Des recours ponctuels à une expertise de la mesure</i>	205
<i>Des agents municipaux de la construction</i>	207
<i>Des entrepreneurs publics</i>	209
<i>Concurrence, transparence, marchandisation :</i>	
<i>l'affirmation des enchères publiques au rabais</i>	212

<i>Le prix-fait, convention cadre du marché public</i>	213
<i>Passation et attribution des marchés publics urbains</i>	216

Chapitre VI

Le marché de la construction : matériaux, main-d'œuvre, chantiers	221
L'approvisionnement en matériaux	221
<i>Détruire pour reconstruire : l'organisation d'un marché des débris</i>	222
<i>L'approvisionnement en matériaux neufs</i>	224
<i>Géographie et spatialité de l'approvisionnement</i>	225
<i>Modalités juridiques des fournitures</i>	229
L'organisation des chantiers	232
<i>Des contrats et des hommes</i>	233
<i>Hiérarchie et spécialisation sur les chantiers modernes</i>	233
<i>De l'anonymat à l'individualisation de la main-d'œuvre (XVII^e-XVIII^e siècles)</i>	234
<i>Normes et pratiques professionnelles sur les chantiers</i>	236
<i>Lancement des chantiers et modalités d'embauche</i>	236
<i>Obligations conventionnelles organisant les chantiers</i>	239
<i>Modalités de paiement et réception des ouvrages</i>	240
Des villes en chantier : des situations à risque pour l'ordre urbain	243
<i>La maison comme objet architectural : contrôler la construction</i>	243
<i>Les maisons et la ville : façonner et respecter un ordre public de la construction</i>	246
<i>La ville en chantier, un paysage à risques pour l'ordre urbain</i>	247
<i>Le bourgeois, le maçon et la police : vers une institutionnalisation du contrôle de la construction urbaine</i>	250

Quatrième partie

**BÂTIR DU DROIT
POUR CHARPENTER LES VILLES**

<i>Introduction</i>	261
---------------------------	-----

Chapitre VII

Administrer la fabrique de l'espace et négociier sa mise en partage	263
Composer et réordonnancer une nouvelle ville : alignements et estimations des propriétés urbaines	264
<i>Transposer un plan au sol : l'alignement à Aix</i>	265
<i>Viabiliser un domaine foncier préexistant à Marseille</i>	270
<i>Estimer pour rembourser, rembourser pour reconstruire</i>	271
<i>L'indemnisation, ou la prise en charge des transformations du tissu urbain</i>	273

La propriété comme base fiscale, le rêve de l'autofinancement, et la revendication d'une appartenance commune à la ville.....	277
<i>Financer l'embellissement par la croissance :</i>	
<i>la propriété comme base de la fiscalité urbaine</i>	277
<i>Taxer la possession et l'usage du sol à Aix</i>	278
<i>Imposer la plus-value foncière à Marseille</i>	282
<i>Revendiquer des droits sur la ville : la fiscalité comme catalyseur d'une appropriation collective de l'espace urbain</i>	286
<i>Revendiquer l'incorporation à une communauté urbaine</i>	287
<i>Formes et acteurs de la contestation : les syndicats de l'agrandissement, un exemple de mobilisation collective à l'époque moderne</i>	289
<i>Propriété, enracinement spatial, et intégration urbaine</i>	291
 <i>Chapitre VIII</i>	
Gérer et intégrer les nouveaux espaces à l'ordre urbain existant	295
Intégration spatiale et conduite des hommes	296
<i>Embellissement et normes de police</i>	297
<i>Règlement de police et croissance de la ville</i>	297
<i>Structuration des appareils de police urbaine et contrôle des processus de fabrique de la ville</i>	300
<i>Mise en ordre du droit et recomposition des dispositifs normatifs</i>	301
<i>Gestion de l'espace urbain et dispositifs spatiaux déployés par les normes de police</i>	305
<i>La police marseillaise « au miroir de la norme » et du recueil</i>	305
<i>Les dispositifs spatiaux révélés par le recueil</i>	307
<i>La norme juridique comme moteur de la fabrique territoriale</i>	310
Formes de discours sur la ville, appropriation de l'espace, et fabrique du territoire	313
<i>L'impossible définition du quartier?</i>	314
<i>Pluralité de discours et agencements urbains : l'exemple du cours de Marseille</i>	319
<i>Le cours, symbole de l'œuvre urbanistique de Marseille à l'époque moderne</i>	320
<i>Le cours, un espace de sociabilités en partage</i>	323
<i>Le cours, un dispositif du grand commerce marseillais</i>	326
 <i>Conclusion</i>	331
<i>Sources</i>	343
<i>Bibliographie</i>	349
<i>Table des documents</i>	363