

## Appel à contribution

Journée annelle Société suisse d'histoire économique et sociale,  
en collaboration avec la Société suisse d'histoire rurale

Berne, 3 septembre 2021

### **La propriété foncière et immobilière. Modèles, pratiques, enjeux économiques, sociaux et écologiques**

**Organisation : Sandro Guzzi-Heeb, Luigi Lorenzetti, Martin Stuber**

*Wem gehört die Schweiz ? (À qui appartient la Suisse ?)* C'est avec ce titre qu'en 1986, Hans Tschäni publia un volume retraçant à la fois l'histoire de la propriété et le rendez-vous manqué de la Suisse avec la gestion du sol sur une base communautaire.

Alors que les sollicitations lancées par le publiciste bâlois n'ont pas manqué de nourrir de nombreuses analyses sur la nature de la propriété et sur ses enjeux dans la vie économique sociale et politique de la Suisse contemporaine, les historiens de notre pays n'ont abordé que de façon sporadique ce thème, qui est resté surtout l'apanage des historiens du droit. Leurs travaux ont montré que la notion de propriété est le fruit de constructions philosophiques et de modèles politiques et économiques qui évoluent dans le temps et qui modifient le rapport des sociétés avec les biens matériels. Ainsi, la décomposition par le droit médiéval de la notion romaine de propriété a laissé émerger une institution composite, émanant de multiples entités et acteurs. Pour l'homme médiéval, la propriété d'un bien pouvait être scindée entre celui qui en détenait la titularité abstraite (le domaine direct) et celui qui en détenait l'usage (le domaine utile). De cette manière, des droits d'usage divers pouvaient s'empiler spatialement ou pouvaient s'alterner au cours de l'année. Au cours du XVII<sup>e</sup> et du XVIII<sup>e</sup> siècles, la philosophie politique et du droit ont remis en cause le principe de la *plura dominia*, ouvrant ainsi la voie à la révolution libérale qui, à travers la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, a dressé la propriété privée individuelle comme un droit « inviolable et sacré » (art. 17), sans effacer pour autant l'idée que la propriété était à l'origine de l'inégalité (Rousseau) ou un moyen de domination de l'homme sur l'homme (Marx).

Ces divers principes se sont réverbérés en profondeur dans les dynamiques économiques, sociales et culturelles du monde occidental. Autour de la propriété foncière se sont définis, des siècles durant, les différents paysages agraires qui jalonnent l'Europe. Au travers de la propriété foncière et immobilière se définissaient les stratégies et les fortunes des acteurs et actrices économiques, les privilèges de certains groupes, les destins des dynasties familiales et, plus en général, les fondements des hiérarchies sociales. En outre, loin d'être uniquement une forme de « pétrification de l'argent », la propriété immobilière était (et demeure encore aujourd'hui), un secteur clé de l'économie à travers l'industrie du bâtiment et sa fonction anticyclique.

L'essor de l'économie industrielle a atténué le rôle productif de la propriété foncière qui toutefois n'a pas entièrement perdu ses multiples fonctions. La terre demeure un bien refuge dans les phases de

crise économique et les variations de sa valeur d'échange peuvent enclencher des phénomènes spéculatifs. D'autre part, aujourd'hui encore, la maîtrise foncière demeure au cœur de nombreux secteurs économiques (la logistique, l'industrie du bâtiment, l'agriculture extensive, ...) qui, dans la course à l'accaparement des ressources naturelles, s'exprime parfois à travers les mécanismes « prédateurs » du *land grabbing*.

Bien que très schématiques, ces éléments laissent entrevoir la nature à la fois pluridimensionnelle et transversale d'un thème – celui de la propriété foncière et immobilière – ouvert à la multiplication des approches et des perspectives analytiques. La journée annuelle de la SSHES souhaite représenter une occasion pour revisiter l'histoire de la propriété en proposant cinq pistes principales de réflexion.

### **1. Formes de propriété et conséquences sociales ou économiques**

Jusqu'à une époque relativement récente, l'accès à la propriété a été délimité de façon plus ou moins stricte par des normes juridiques et institutionnelles. Dans la plupart des sociétés du passé, les femmes, les esclaves, les domestiques, les personnes appartenant à des groupes particuliers – tels les juifs – étaient en partie ou totalement exclus de la propriété. En outre, des portions importantes de la population – notamment les « étrangers » – ne pouvaient pas accéder (ou seulement de façon limitée) aux propriétés collectives, dont les fruits étaient d'une importance capitale dans de nombreuses sociétés historiques. Enfin, certaines catégories sociales, comme les membres du clergé ou de la noblesse, jouissaient de formes particulières de propriété, en général liées à des privilèges de nature différente. L'époque contemporaine a progressivement atténué, voire supprimé ces différences, en unifiant les régimes de propriété. Cependant, l'accès à la propriété individuelle n'est pas le même pour les diverses catégories de la population. Des clauses particulières sont en partie en vigueur par exemple pour les étrangers-e-s. Ces éléments font émerger les deux questions suivantes : quelles sont les conséquences économiques et sociales des différents régimes de propriété ? Comment ces différences ont-elles évolué dans le temps ?

### **2. Structure, distribution de la propriété et dynamiques de la croissance**

La deuxième piste souhaite réinterroger les mécanismes à l'origine de la concentration et de la distribution de la propriété foncière en fonction des dynamiques économiques. Les analyses historiques ont montré que des processus de concentration et de distribution de la richesse peuvent avoir lieu aussi bien durant des phases de croissance ou de crise économique. Dans quelle mesure le résultat observé relève-t-il donc de la place dont jouit la propriété foncière et immobilière dans les différents contextes historiques et géographiques ?

À cet égard, il importe aussi d'interroger le rôle des variables démographiques. Au cours de l'histoire, les phénomènes de dépeuplement ont pu engendrer des mouvements de concentration de la propriété ou bien des dynamiques de redistribution. Jusqu'à quel point les règles d'accès à la terre sont-elles responsables de ces deux diverses issues ? Et enfin, de quelle façon les processus d'exclusion et d'inclusion par rapport à la propriété commune affectent-ils les dynamiques démographiques ?

### **3. Le marché foncier et immobilier : offre, demande, prix, conjonctures**

Les relations entre régimes de propriété et croissance économique sont au cœur du modèle néo-institutionnaliste, sa thèse principale postulant le rôle de la propriété « absolue » en tant que condition du fonctionnement efficient des marchés. Alors que divers travaux historiques ont mis en évidence les limites de ce modèle, les effets des dynamiques de marché sur les régimes de propriété restent à explorer. En d'autres mots, comment s'expriment l'offre et la demande par rapport aux diverses formes de propriété ?

En même temps, les analyses historiques ont souligné la relation entre le marché foncier et le crédit. Le surendettement notamment, pouvait devenir, dans certains contextes, le moteur principal de la

circulation foncière. Dans quelle mesure de telles dynamiques se sont-elles accrues sous le régime de la propriété « absolue » ?

Enfin, les marchés fonciers et immobiliers sont parfois l'objet de mouvements spéculatifs. De telles dynamiques – qui parsèment la croissance urbaine, mais aussi l'essor touristique de nombreuses localités – offrent l'occasion d'étudier les relations qui entourent les marchés fonciers et immobiliers. Les instruments de régulation du marché mis en œuvre par les pouvoirs publics (États, municipalités, ...), ainsi que les processus d'appropriation sociale (par exemple les coopératives de propriétaires de logements), ou l'occupation de sites ou de maisons pour soustraire la propriété foncière aux intérêts spéculatifs, représentent, à cet égard, un intérêt particulier.

#### **4. Systèmes de propriété et rapport entre l'Etat et l'individu**

Le thème de la propriété peut être appréhendé au prisme des rapports entre l'Etat et les individus. Parmi les sources qui permettent de sonder cette piste, les cadastres élaborés à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle fournissent de multiples informations, notamment sur la mise en place des systèmes administratifs et fiscaux des Etats modernes. Mais quel est leur rôle dans la démarcation (juridique et spatiale) de la propriété, ainsi que dans la définition des outils de la gestion territoriale ?

Une relecture récente de l'évolution historique des régimes de propriété a suggéré que la fin de l'Ancien régime n'aurait amené aucun changement majeur dans la condition de la plupart des propriétaires, le domaine direct sur la terre – antérieurement détenu par le monde seigneurial – ayant été remplacé par celui de l'Etat. Quelles ont donc été les conséquences de l'abolition de la « féodalité », célébrée par la Révolution française ? Comment le domaine direct sur le sol s'exprime-t-il dans les Etats contemporains et comment se réverbère-t-il dans les rapports entre les individus et le pouvoir politique ? Dans ce même ordre d'idées, à travers quels processus l'Etat impose-t-il ses bornes à la propriété privée « absolue », par exemple dans les objectifs de politique environnementale tels que la biodiversité ou la protection des paysages ainsi que dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme ? Quels critères délimitent l'intérêt collectif et le bien public face à la propriété privée, en particulier dans la perspective à long terme de la durabilité ?

#### **5. Propriété et dynamiques sociales**

Les rapports à la propriété peuvent fournir aux historien-ne-s diverses clés de lecture pour cerner les dynamiques sociales de courte, moyenne et longue durée. À travers la propriété se structurent les dynamiques de la mobilité sociale ainsi que les réseaux de solidarité et de clientèle. De même, à travers la propriété se dessinent les rapports intergénérationnels et au sein des groupes de parenté.

Dans quelle mesure les variations (à court et à long terme) de la forme ainsi que de la valeur d'usage de la propriété foncière se répercutent-elles sur les stratégies de la reproduction familiale ? De quelle façon les restrictions à l'accès à la propriété ont-elles favorisé la survie des régimes politiques censitaires ? Et enfin, jusqu'à quel point la perspective du genre peut-elle contribuer à lire les transformations historiques du rapport des individus à la propriété foncière et immobilière ?

En vue de la journée annuelle de 2021, nous vous invitons à une discussion autour des questions proposées. Nous sommes intéressé-e-s à des contributions sur la propriété de l'époque médiévale, à nos jours (dans la forme de *pre-circulated papers*) et privilégierons notamment des propositions qui, tout en se basant sur des analyses concrètes, développent une confrontation critique avec l'historiographie de la propriété foncière et proposent des analyses originales.

Le résumé de votre proposition (de 3000 signes au maximum) devra être envoyé avant le **1<sup>er</sup> déc. 2020** à : [luigi.lorenzetti@usi.ch](mailto:luigi.lorenzetti@usi.ch). Une réponse vous parviendra avant le 30 janv. 2021. Les papiers destinés à circuler avant la journée annuelle devront être soumis aux organisateurs avant le **30 juin 2021**. Les contributions qui seront évaluées favorablement pourront être publiées dans *l'Annuaire de la société suisse d'histoire économique et sociale*. Le délai pour la soumission des manuscrits est fixé au 30 déc. 2021.