

Appel à contribution

Journée annuelle 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 XVIIe et du XVIIIe 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^e 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^{er} déc. 2020** à : 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.

Call for Papers

Jahrestagung der *Schweizerischen Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialgeschichte SGWSG*, in Kooperation mit der *Schweizerischen Gesellschaft für ländliche Geschichte SGLG*

Bern, 3. September 2021

Formen des Grundeigentums. Konzepte und Praktiken in ökonomischer, sozialer und ökologischer Perspektive

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

Wem gehört die Schweiz? Unter diesem Titel veröffentlichte Hans Tschäni 1986 einen Band, der sowohl die Geschichte des Eigentums als auch die verpassten Gelegenheiten für eine gemeinschaftliche Bodenbewirtschaftung in der Schweiz nachzeichnete.

Während die pointierte Darstellung des Basler Publizisten die Grundlage für zahlreiche Analysen über die Natur des Eigentums und ihre Auswirkungen auf das wirtschaftliche, soziale und politische Leben wurde, haben sich die HistorikerInnen in unserem Land nur vereinzelt mit dieser Thematik befasst und sie grösstenteils den spezialisierten RechtshistorikerInnen überlassen. Deren Untersuchungen zeigen, dass der Begriff des Eigentums das Ergebnis philosophischer Konstrukte sowie politischer und wirtschaftlicher Modelle ist, die im Lauf der Zeit weiterentwickelt werden und das Verhältnis der Gesellschaft zu den materiellen Gütern verändern. So ermöglichte die Zersetzung des römischen Eigentumsbegriffs durch das mittelalterliche Recht die Entstehung des «geteilten» Grundeigentums, das mehrere Zugriffsebenen beinhaltet und eine Vielzahl von Akteuren involviert. Für den mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Menschen konnte das Eigentum an einem Gut aufgeteilt werden zwischen demjenigen, der das Obereigentum (*dominium directum*) und denjenigen, welche die Nutzung des Gutes innehatten (*dominium utile*), wobei sich mehrere Nutzungsrechte räumlich überlagern und sich im Jahreslauf zeitlich ablösen konnten. Über Jahrhunderte stellte die politische und juristische Philosophie dieses Prinzip der *plura dominia* in Frage und ebnete damit den Weg für die liberale Revolution, die mit der Erklärung der Menschen- und Bürgerrechte von 1789 das individuelle Privateigentum als «unverletzliches und heiliges» Recht (Art. 17) fest schrieb, ohne jedoch den Gedanken auszulöschen, dass das Eigentum am Ursprung der Ungleichheit stehe (Rousseau) oder ein Instrument der Herrschaft des Menschen über den Menschen (Marx) sei.

Die verschiedenen Eigentumskonzepte haben sich tief in der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Dynamik der westlichen Welt niedergeschlagen. Jahrhundertlang wurden die unterschiedlichen Agrarlandschaften Europas durch die Art des Bodeneigentums definiert. Durch den Besitz von Boden und Immobilien wurden die Strategien und die Geschicke der Wirtschaftsakteure, die Privilegien bestimmter Gruppen, die Schicksale von Familiendynastien und ganz allgemein die Grundlagen der sozialen Hierarchien definiert. Darüber hinaus war (und ist) Immobilienbesitz weit davon entfernt, lediglich eine Form der «Versteinerung des Geldes» zu sein, sondern bildet bis heute über das Baugewerbe einen Schlüsselsektor der Wirtschaft, der mitunter eine antizyklische Funktion einnimmt.

Der Aufstieg der industriellen Wirtschaftsweise hat die produktive Rolle des Grundeigentums geschmälert, seine vielfältigen Funktionen verlor es dabei aber keineswegs. Immobilien bleiben auch in Zeiten der Wirtschaftskrise ein sicherer Hafen, und ihr Tauschwert kann erheblich schwanken, was Formen der Spekulation auslösen kann. Zudem steht die Verfügungsgewalt über Boden auch heute noch im Mittelpunkt vieler Wirtschaftszweige (Logistik, Baugewerbe, extensive Landwirtschaft usw.), was sich im Wettlauf um die natürlichen Ressourcen manchmal durch die «räuberischen» Mechanismen des *land grabbing* äußert.

Obwohl diese Ansätze hier nur sehr schematisch wiedergegeben werden können, geben sie doch einen Einblick in den mehrdimensionalen und übergreifenden Charakter der Thematik «Grundeigentum», die offen ist für unterschiedlichste analytische Perspektiven. Die Jahrestagung soll Gelegenheit bieten, die Geschichte des Eigentums neu zu beleuchten. Wir schlagen fünf verschiedene Zugänge vor.

1. Eigentumsformen und ihre sozialen oder wirtschaftlichen Folgen

Bis vor verhältnismässig kurzer Zeit war der Zugang zu Eigentum durch rechtliche und institutionelle Normen mehr oder weniger streng begrenzt. In den meisten Gesellschaften der Vergangenheit waren Frauen, Sklaven, Hausangestellte oder ethnische Gruppen wie beispielsweise Juden teilweise oder ganz vom Besitz von Grundeigentum ausgeschlossen. Auch am gemeinschaftlichen Grundeigentum, den sogenannten «commons», denen in vielen historischen Gesellschaften eine zentrale Bedeutung zukam, konnten breite Bevölkerungsteile wie «Hintersassen» und «Fremde» nur eingeschränkt oder gar nicht teilhaben. Gleichzeitig genossen bestimmte soziale Kategorien wie der Klerus oder der Adel besondere Eigentumsformen, die im Allgemeinen mit weiteren Privilegien verbunden waren. Die heutige Zeit hat diese Unterschiede durch die Vereinheitlichung der Eigentumsordnung in vielen Bereichen abgeschwächt oder sogar beseitigt. Der Zugang zu individuellem Eigentum ist jedoch nach wie vor für verschiedene Bevölkerungsgruppen rechtlich nicht vereinheitlicht. Teilweise sind Sonderbestimmungen in Kraft, zum Beispiel für AusländerInnen. Es stellt sich daher die Frage, welche wirtschaftlichen und sozialen Folgen die unterschiedlichen Eigentumsregelungen haben. Wie haben sich diese Unterschiede im Laufe der Zeit verändert?

2. Struktur und Verteilung von Eigentum und Wachstumsdynamik

Im zweiten Zugang wird versucht, die Mechanismen hinter der Konzentration und Verteilung des Grundeigentums im Hinblick auf die wirtschaftliche Dynamik zu untersuchen. Historische Analysen haben gezeigt, dass Prozesse der Konzentration und Verteilung von Wohlstand sowohl in Wachstumsphasen als auch in Krisen stattfinden können. Inwieweit bezieht sich das beobachtete Ergebnis auf die Rolle des Grundeigentums in verschiedenen historischen und geographischen Kontexten? In dieser Hinsicht wäre auch das Gewicht der demographischen Variablen zu hinterfragen. Im Laufe der Geschichte können Entvölkerungsphänomene sowohl zu Eigentumskonzentrationen als auch zu Umverteilungsdynamiken führen. Inwieweit sind die Regeln des Zugangs zu Grundeigentum für diese beiden unterschiedlichen Ergebnisse verantwortlich? Und umgekehrt: Inwieweit zählen Exklusions- und Inklusionsvorgänge beim gemeinschaftlichen Grundeigentum zu den wichtigen Faktoren der Bevölkerungsdynamik?

3. Der Grundstücks- und Immobilienmarkt: Angebot, Nachfrage, Preis, Konjunktur

Die Beziehung zwischen Eigentumsregime und Wirtschaftswachstum steht im Mittelpunkt des neo-institutionalistischen Modells, dessen Hauptthese das «absolute» Eigentum als Voraussetzung für ein effizientes Funktionieren von Märkten postuliert. Während verschiedene historische Studien die Grenzen dieses Modells aufgezeigt haben, müssen die Auswirkungen der Marktdynamik auf die Eigentumsregelungen noch untersucht werden. Mit anderen Worten: Wie wirken sich Angebot und Nachfrage auf unterschiedliche Eigentumsformen aus? Gleichzeitig haben historische Analysen die enge Beziehung zwischen Grundstücks- und Kreditmarkt aufgezeigt. Insbesondere die Überschuldung scheint in bestimmten Kontexten zur Haupttriebkraft für die Zirkulation von Boden geworden zu sein. Inwieweit hat diese Dynamik unter dem Regime des «absoluten» Eigentums zugenommen? Schließlich sind die

Grundstücks- und Immobilienmärkte nicht selten Gegenstand spekulativer Bewegungen. Eine solche Dynamik – die beim Wachstum der Städte, aber auch während des Tourismusbooms vielerorts zu beobachten ist – bietet die Gelegenheit, den Kontext rund um die Grundstücks- und Immobilienmärkte zu analysieren. Besonders interessieren dabei sowohl staatliche und kommunale Instrumente der Marktregulierung als auch eher städtische Aneignungsformen wie genossenschaftliches Wohneigentum, Zwischennutzung und Areal- oder Hausbesetzung, die das Grundeigentum den kurzfristigen Spekulationsinteressen zu entziehen versuchen.

4. Eigentumssysteme und die Beziehung zwischen Staat und Individuum

Die Thematik «Eigentum» kann durch das Prisma der Beziehung zwischen dem Staat und den Individuen betrachtet werden. Zu den möglichen Quellen gehören die seit dem 18. Jahrhundert eingerichteten Kataster, die eine Fülle von Informationen liefern, insbesondere über den Aufbau der Verwaltungs- und Steuersysteme moderner Staaten. Aber welche Rolle spielen sie bei der (rechtlichen und räumlichen) Abgrenzung von Eigentum sowie bei der Einrichtung von Instrumenten der territorialen Verwaltung? Eine vor kurzem durchgeführte Neulektüre der historischen Entwicklung der Eigentumsregime legt die Vermutung nahe, dass das Ende des Ancien Régime keine wesentlichen Veränderung der Lage der meisten Eigentümer mit sich gebracht hat, weil das Obereigentum über Grund und Boden - das zuvor bei der Landesherrschaft lag - durch die Hoheit des Staates ersetzt wurde. Was waren also die Folgen der Abschaffung des Feudalismus, die von der Französischen Revolution gefeiert wurde? Wie wirkt sich das Obereigentum über das Grundeigentum in den heutigen Staaten auf das Verhältnis zwischen Individuen und politischer Macht aus? Wie setzt der Staat dem «absoluten» Privateigentum Grenzen, so bei umweltpolitischen Zielen wie Biodiversität oder Landschaftsschutz oder bei der Raum- und Stadtplanung? Welche Kriterien grenzen das kollektive Interesse und das Gemeinwohl im Verhältnis zum Privateigentum ab, besonders auch in der langfristigen Perspektive der Nachhaltigkeit?

5. Eigentum und soziale Dynamik

Das «Grundeigentum» können HistorikerInnen mit einer Vielzahl von Leseschlüsseln versorgen, um kurz-, mittel- und langfristige soziale Dynamiken zu identifizieren. Durch Eigentum werden die Dynamiken der sozialen Mobilität sowie die Solidaritäts- und Klientelnetzwerke strukturiert. In ähnlicher Weise ist Eigentum auch eine Möglichkeit, die Beziehungen zwischen den Generationen und die Beziehungen innerhalb von Verwandtschaftsgruppen zu definieren. Inwieweit beeinflussen zum Beispiel Schwankungen (kurz- und langfristig) in der Form und im Nutzungswert von Grundeigentum die Reproduktionsstrategien von Familien? Inwiefern haben Beschränkungen des Zugangs zu Eigentum das Überleben politischer Regime begünstigt, die auf Zensuswahlrecht beruhen? Und schließlich: Inwieweit kann die Gender-Perspektive dazu beitragen, die historischen Transformationen von Grundeigentum zu verstehen?

Im Hinblick auf die Jahrestagung 2021 laden wir sie ein, die vorgeschlagenen Fragen zu diskutieren. Wir sind an Beiträgen zu den Formen des Grundeigentums vom Mittelalter bis in die Gegenwart interessiert und werden insbesondere Vorschläge bevorzugen, die zwar auf konkreten Analysen basieren, aber eine kritische Auseinandersetzung mit der Geschichtsschreibung des Grundeigentums entwickeln und originelle Analysen vorschlagen.

Bitte senden Sie Ihr Exposé (max. 3000 Zeichen) bis zum **1. Dezember 2020** an: luigi.lorenzetti@usi.ch. Sie werden bis zum 30. Januar 2021 benachrichtigt. Papers zur *pre-circulation* sind bis zum **30. Juni 2021** den Organisatorinnen zuzustellen. Erfolgreich begutachtete Beiträge können im *Jahrbuch der Schweizerischen Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialgeschichte* publiziert werden. Abgabefrist zur Einreichung der Beiträge: **30. Dezember 2021**.