

## Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών

Τόμ. 14 (2004)



**Ακίνητη ιδιοκτησία, κοινωνική θέση και εθνο-θρησκευτική ταυτότητα στη συνοικία Osman Aga της Χαλκηδόνας γύρω στα 1875**

*Meropi Anastasiadou*

doi: [10.12681/deltiokms.163](https://doi.org/10.12681/deltiokms.163)

Copyright © 2015, Meropi Anastasiadou



Άδεια χρήσης [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

### Βιβλιογραφική αναφορά:

Anastasiadou, M. (2004). Ακίνητη ιδιοκτησία, κοινωνική θέση και εθνο-θρησκευτική ταυτότητα στη συνοικία Osman Aga της Χαλκηδόνας γύρω στα 1875. *Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών*, 14, 43–66.  
<https://doi.org/10.12681/deltiokms.163>

MEROPI ANASTASSIADOU

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE, RANG SOCIAL  
ET IDENTITÉ ETHNO-RELIGIEUSE.  
LE QUARTIER OSMAN AĞA DE KADIKÖY (İSTANBUL)  
VERS 1875

Situé au sud-est de l'agglomération stambouliote, sur la rive asiatique, face à l'ancienne ville, mouillé par la mer de Marmara, Kadıköy est un des premiers sites colonisés de la région. Selon la légende, ses premiers habitants étaient des migrants de Mégare établis en 685 avant J.C.<sup>1</sup> Depuis sa fondation et jusqu'à la fin de la période byzantine, l'endroit était connu sous le nom de Chalcédoine.<sup>2</sup> Kadıköy (littéralement, village du cadi) est l'appellation ottomane du lieu, par référence à Celâlzade Hıdır bey, cadi à qui Mehmed II avait offert la région.

Administrativement placé sous la juridiction du cadi d'Üsküdar, Kadıköy forme, jusqu'au XIXe siècle, une localité bien distincte de la ville d'Istanbul. Sa population est constituée essentiellement de grecs — parmi lesquels quelques-unes des plus riches familles orthodoxes de la capitale ottomane— et de musulmans. Ce n'est qu'après les Réformes (Tanzimat) et surtout après les années 1870, que le secteur connaît un développement urbain significatif. Le début de ce processus peut être cerné grâce à un registre recensant les propriétés privées dans les limites de Osman ağa, un des quartiers du secteur.

---

1. D'après une autre version, les Phéniciens s'y étaient installés auparavant. C'est à eux que le lieu doit son premier nom, Chalcédoine signifiant la Nouvelle Ville: cf. R. Janin, *Constantinople byzantine*, Paris 1964, pp. 493-494.

2. Chalcédon était un des fils de Poséidon, vénéré par les Mégariens. Selon une autre interprétation, le mot provient du nom de Kalchas et de l'oracle d'Apollo qui existait ici.

*Présentation du registre.*

Établi dans un but fiscal entre le 19 septembre 1291 et le 29 mars 1292, ce registre est intitulé *Dersaadet Kadı karyesi semti Osman ağa mahallesindeki mülk ve vakıf emlakın cins ve kıymeti ile vergisinin miktarını mübeyyin defter* (Registre contenant le genre, la valeur et l'impôt dû des biens *mülk* et *vakf* dans le quartier Osman ağa de Kadıköy à İstanbul). Il porte le numéro 3833 et fait partie de la série *Maliye Nezareti Varidat* (ministère des Finances-Revenus) conservée dans les archives de la Présidence du Conseil (Başbakanlık Osmanlı Arşivleri) à İstanbul. Dans cette même collection, nous trouvons des nombreux autres inventaires de possessions foncières concernant divers quartiers de la capitale ottomane.

Notons d'emblée que, malgré son titre, le registre 3833 ne recense aucun bien *vakf*. Dans leur totalité, les immeubles enregistrés appartiennent à titre privé (*mülk*) à un ou plusieurs individus. Toutefois, nous avons affaire, dans la plupart des cas, à des biens dont le titre de propriété émane d'une fondation pieuse. Nos données ne font que confirmer un phénomène connu de l'époque, celui de la liquidation, dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, des nombreux biens *vakf* dont le rendement était jugé trop maigre.<sup>3</sup>

Le registre 3833 procure d'abord des informations sur le *mülk* lui-même: localisation précise (rue et numéro), usage (habitation, boutique, terrain à bâtir, etc.), superficie (*zira'* ou *dönüm*), matériaux de construction, pierre ou bois, (*nev' emlak*) composition (*muştemelat*) (dans le cas d'une maison, nombre de chambres, de séjours, de cuisines, etc.), voisinage (*hudud-ı emlak*), valeur (*kıymet*), montant de l'impôt foncier dû, type et date du titre de propriété (*cins ve tarihi sened*). Il nous renseigne aussi sur les propriétaires. Dans une colonne intitulée *eshab-ı emlak* (propriétaire du *mülk*), est fournie l'identité du possesseur du bien. Pour que celle-ci soit la plus précise possible, le rédacteur du registre indique, outre le nom de l'individu, son métier et — moins systématiquement — son lieu d'origine.

À travers ces données, on parvient à cerner d'assez près le rapport entre groupes ethno-religieux et occupation du sol. Quelle était l'appartenance confessionnelle des propriétaires à Osman ağa? Comment ceux-ci se partageaient-ils le quartier? Le registre 3833 offre aussi des éléments pour ex-

3. Nazif Öztürk, *Türk Yenileşme Tarihi Çerçevesinde Vakıf Müessesesi*, Ankara: Türkiye Diyânet Vakfı Yayınları, 1995, 666 p.

amener la part qui revenait aux femmes parmi les propriétaires fonciers ainsi que les cas de copropriété (surtout entre couples mariés). L'indication presque systématique des métiers exercés par les propriétaires des biens recensés permet, par ailleurs, d'en dessiner le profil socio-professionnel. De même, le titre qui accompagne, le cas échéant, le nom de ces individus est un indicateur fiable de leur rang social et économique. La valeur et le type des immeubles possédés constituent enfin des éléments supplémentaires pour situer les propriétaires d'Osman ağa dans la société locale. Dans un autre ordre d'idées, grâce aux informations procurées, il est possible de cartographier les relations de voisinage dans le secteur et d'observer les répartitions ethnico-confessionnelles dans l'espace du quartier.

Mais ce que le registre 3833 permet surtout d'étudier ce sont les différences d'attitude des diverses ethnies à l'égard de la propriété foncière. La propriété des femmes, la copropriété, la composition de l'habitat sont quelques-uns des aspects qu'il permet d'éclairer.

La question qui se pose en parcourant notre document est de savoir ce que celui-ci recouvre exactement. S'agit-il d'un recensement exhaustif de biens immobiliers d'Osman ağa? Le plan du secteur (Fig. 1) montre bien que seules les possessions foncières situées dans quelques-unes des rues du quartier ont été inventoriées.<sup>4</sup> Il donne aussi à constater que l'espace couvert par notre registre présente une trame en damier. De toute évidence, nous avons affaire à un de ces lotissements neufs répondant aux normes de l'urbanisme des *Tanzimat* dont des nombreux autres exemples se laissent repérer dans les villes ottomanes de l'époque. Ce que notre carte ne nous dit pas c'est l'état dans lequel se trouvait le reste du quartier. En avait-on déjà retracé les principales artères, y était-on déjà passé à l'application générale du plan en damier? Pour le moment, il n'a pas été possible de trouver des cartes de cette époque qui nous permettraient de répondre avec certitude à cette question.

Avant de se pencher sur le profil socio-professionnel et l'identité ethnico-religieuse des propriétaires de ce lotissement, il est utile de se situer dans cet espace et en connaître les principaux repères.

---

4. La représentation cartographique figurant dans cet article a été élaboré d'après les plans d'assurance faits par E. Goad (1906) et J. Pervititch (1934), conservés dans la cartothèque de l'*Institut Français d'Études Anatoliennes* (İstanbul).

*Le quartier d'Osman ağa. Présentation et principaux repères*

De nos jours, Kadıköy —constitué de 22 secteurs (*semt*)— est un des arrondissements (*ilçe*) les plus peuplés d'Istanbul. Là, où il y a à peine cinquante ans, il n'y avait que des prairies et des collines boisées, s'élèvent aujourd'hui des immeubles de plusieurs étages. Les bateaux du matin à destination d'Emirönü (le vieux Stamboul) sont bondés de citadins qui vivent en Asie mais vont tous les jours travailler en Europe.

Malgré une urbanisation impressionnante, quelques monuments situés au centre de l'ancien quartier sont toujours debout et permettent de se faire une idée de ce que fut Osman ağa il y a un peu plus d'un siècle.

Le débarcadère (*iskele*), le marché, l'église grecque orthodoxe Sainte-Euphémie (Aya-Efimia), l'église arménienne de Surp Takavor, la mosquée et la fontaine d'Osman ağa sont les principaux repères autour desquels bat encore aujourd'hui le cœur de Kadıköy.

La date précise de la fondation d'une église à la mémoire de Sainte-Euphémie n'est pas connue. Ce fut, selon la légende, l'empereur Constantin qui l'érigea. Il est certain toutefois que celle-ci n'était pas à l'endroit où se trouve l'église d'aujourd'hui, mais plus au nord, du côté de l'actuelle gare de Haydar pacha. Pendant la période byzantine, l'église de Sainte Euphémie est un lieu de pèlerinage extrêmement populaire. Le 16 septembre, jour de la fête de la Sainte, les foules se bousculent devant ses reliques pour recueillir quelques gouttes du sang embaumé qui en coule. Nous ne savons pas non plus avec précision quand et dans quelles conditions ce monument a péri. On dit que des matériaux provenant de cette église auraient été utilisés pour la construction et la décoration de la mosquée Süleymaniye. Quoi qu'il en soit, la vénération de Aya-Efimia a toujours eu des racines très profondes à Kadıköy. L'actuelle église, construite en 1830 grâce à la générosité de la famille Rallis, et dont l'intérieur stupéfie par sa luminosité, a constitué un pôle d'attraction fort pour les grecs orthodoxes et a contribué, avec les autres lieux de culte, à l'expansion du quartier.<sup>5</sup>

C'est à la place du *mescid* de Sarı Kadı Mehmed efendi que fut édifiée en

5. A propos de Aya-Efimia, cf. Müfid Ekdal, *Bizans Metropolünde ilk Türk köyü Kadıköy*, İstanbul: Kadıköy Belediyesi, 1996, pp. 8-9 et 220-221; Skarlatos D. Byzantios, *Η Κωνσταντινούπολις*, v. 2, Athènes 1862, pp. 263-275; Zeki Teoman, *Kadıköy ve Kadıköy'ün öyküsü*, İstanbul: Gençlik Kitabevi, 1984, p. 58.

1612 la mosquée d'Osman ağa, l'eunuque en chef (*bâbüssaade ağası*) du sultan Ahmed Ier et inventeur d'un encens (*buhur*) utilisé lors des cérémonies religieuses du palais. Située en plein marché, la mosquée d'Osman ağa était un des 250 édifices sérieusement endommagés lors du terrible incendie qui avait ravagé le secteur le 15 août 1855.<sup>6</sup> Le bâtiment actuel fut restauré, voire reconstruit, après cette date. Adjacent à la mosquée, fréquenté surtout par ceux qui travaillent dans le quartier, le *hamam* du marché (*çarşı hamamı*) fonctionne encore de nos jours.

L'église arménienne de Surp Takavor est construite en 1814 à la place d'une autre église consacrée au culte de Surp Asdvadzadzin. La date de fondation de cette dernière n'est pas connue avec précision, mais l'on sait qu'il y avait à Kadiköy une communauté arménienne relativement substantielle au moins depuis le XVIIe siècle.<sup>7</sup> Edifice en bois, Surp Takavor est réduite en cendres lors du feu de 1855. Inaugurée trois ans plus tard (1858), la nouvelle construction, financée par Garabet Muradyan d'Erzurum, sera en pierre, ce qui lui permettra d'échapper aux incendies ultérieurs et être toujours debout aujourd'hui.

Autour de ces trois lieux de culte s'étend le marché de Kadiköy, constitué de petites boutiques de marchands de légumes et de fruits, d'épiciers, poissonniers, bouchers, boulangers, confiseurs. Vendeurs de fruits secs y voisinent avec ceux de *turşu*<sup>8</sup> ou de *boza*.<sup>9</sup> Les poissonniers de Kadiköy ont des clients même sur la rive européenne. Le lieu est aussi renommé pour les nombreux cafés et *meyhane* qui s'y trouvent. Les spécialités de poissons, de moules ou de volaille attirent une clientèle fidèle. Sauf par temps de pluie violente, les terrasses de ces établissements ne désemplissent jamais. Pour la plupart, les échoppes du marché appartiennent aux *vakıf* (fondations pieuses) de la mosquée et de deux églises qui marquent le quartier.

Le secteur où se trouve l'actuel marché affichait déjà durant la seconde moitié du XIXe siècle ce caractère fortement commercial. À quelques dizaines de mètres de la mosquée d'Osman ağa se tenait régulièrement un

6. Deniz Çalışlar, «Osman ağa camii», *Dünden bugüne İstanbul Ansiklopedisi*, İstanbul: Türk Tarih Vakfı Yay., 1994, vol. VIe, p. 159; cf. aussi, Müfid Ekdal, *op. cit.*, p. 199.

7. Cf. Krikor Damadyan, Vağarşag Seropyan, «Surp Takavor», *Dünden bugüne İstanbul Ansiklopedisi*, İstanbul: Türk Tarih Vakfı Yay., 1994, vol. VIIe, pp. 193-194; Müfid Ekdal, *op. cit.*, p. 217.

8. *Turşu*: légumes conservés en saumure.

9. *Boza*: boisson à base de millet fermenté.

marché aux bestiaux (*hayvan pazarı*). La petite place devant l'église d'Aya-Efimia (connue à l'époque sous le nom de *pekmez pazarı*) accueillait des paysans qui venaient pour y vendre leurs produits: miel, figues, moût de raisin (*pekmez*), saucisses de fruits secs, raisin, et, selon la saison, diverses espèces de fruits. Devant Surp Takavor, il y avait le *yoğurt pazarı*, où on pouvait s'approvisionner en yaourt, lait, fromages, beurre, etc.<sup>10</sup>

Autre lieu névralgique du quartier, le débarcadère, édifié en 1871 dans le cadre de la construction de la ligne ferroviaire Haydar pacha-İzmit. Celui-ci était, au moment de sa construction, beaucoup plus proche des églises et du marché que les deux actuels *iskele*. Par la suite, le rivage n'allait pas cesser de s'éloigner d'Aya-Efimia, de Surp Takavor et d'Osman ağa. À l'occasion des travaux sur le réseau ferré, la compagnie allemande qui en assurait la réalisation, devait mettre en œuvre un grand chantier de remblaiement.<sup>11</sup> D'importantes superficies furent ainsi gagnées sur la mer. Achievée en 1903, la gare de Haydar pacha notamment repose sur des tels terrains. Il en va de même pour tout le secteur entre l'actuelle avenue du bord de mer et les débarcadères. Il suffit de superposer des plans de Kadıköy faits à différents moments entre 1870 et 1930 pour se rendre compte de l'ampleur de l'ouvrage.

Autour des années 1850, Kadıköy n'était constitué que de deux quartiers: Osman ağa et Cafer ağa (Moda). À cette époque, Osman ağa comptait déjà quelque 882 maisons, 290 boutiques et 676 champs et terrains vagues. À Cafer ağa, on dénombrait 885 maisons, 205 boutiques, 29 champs et terrains vagues.<sup>12</sup> En 1872, le secteur est considéré suffisamment urbanisé pour qu'une municipalité y soit instaurée. Il s'agit du dixième arrondissement municipal (*onuncu belediye dairesi*) à la tête duquel se trouvera le fils d'Edhem pacha, Osman Hamdi bey, célèbre pour avoir fondé l'École des Beaux-Arts d'İstanbul d'avoir été ainsi à l'origine de l'émergence d'un nouvel art pictural.<sup>13</sup>

Le service régulier de bateaux à vapeur reliant Kadıköy à İstanbul ainsi que l'ouverture de la ligne ferroviaire Haydar pacha-İzmit (dont le premier tronçon jusqu'à Pendik est pratiquable dès 1873) sont parmi les principaux facteurs du développement urbain qu'a connu le secteur à partir des années 1870. Les faubourgs qui se constituent après cette date (Kızıltoprak, Fener-

10. Zeki Teoman, *Kadıköy ve Kadıköy'ün öyküsü*, İstanbul: Gençlik Kitabevi, 1984, p. 42.

11. Zeki Teoman, *op. cit.*, p. 63.

12. *Ibidem*, *op. cit.*, p. 39, 41.

13. Müfid Ekdal, *op. cit.*, p. 422.

bahçe, Göztepe, Bostancı, Suadiye, Çiftehavuzlar, etc.) et rejoignent progressivement l'agglomération urbaine de Kadıköy sont toujours situés de part et d'autre de la ligne du train. La gare qui va de pair avec la mosquée généralement toute proche est le noyau autour duquel se forment ces nouvelles banlieues.

Les années 1870 marquent aussi le début de la spéculation immobilière. Depuis la réforme du code foncier en 1858 qui a considérablement facilité l'accès à la propriété individuelle, notamment pour les étrangers, depuis aussi la mise en vente par le *Nezaret-i Evkaf-ı humayûn* de nombreux biens de fondations pieuses jugés peu rentables, les transactions immobilières se multiplient. Par ailleurs, champs et vergers situés dans les limites de l'actuel arrondissement de Kadıköy étaient fréquemment offerts en cadeau par le sultan Abdülhamid II faisait à des personnalités qu'il souhaitait honorer. Bon nombre des toponymes d'aujourd'hui évoquent ces pachas, médecins ou grands négociants qui, pour avoir rendu quelque service au souverain, se sont trouvés propriétaires d'immenses superficies de terres et se sont constitués de fortunes colossales en revendant leurs potagers au prix des terrains constructibles.

*Les terrains non construits. Profil social et appartenance ethno-religieuse des propriétaires*

Pour sa majeure partie, la portion d'Osman ağa contenue dans le registre 3833 est constituée d'espaces non bâtis. Sur un total de 363 biens inventoriés, on recense 179 terrains sur lesquels il n'y a aucun édifice. Dans 164 cas, il s'agit de parcelles sur lesquelles la construction était prévue et autorisée. C'est ainsi qu'il convient d'interpréter le terme *hane arsası* (terrain à bâtir) qui désigne ces 164 biens. Dans l'esprit du rédacteur de notre document, ceux-ci se distinguent des deux *arsa* (terrains), du seul vignoble (*bağ*), des six champs probablement utilisés pour des cultures (*tarla*), d'un verger (*bostan arsası*), des trois prairies (*çayır*), d'un potager (*sebze bostanı*), d'un bosquet de pins pignons (*fistikli satıh*).

Les 164 terrains à bâtir sont assez dispersés. Néanmoins, nous remarquons aisément que dans quelques rues (*sokak*) leur nombre est nettement supérieur à celui des biens construits. Tel est le cas, en particulier, dans les rues Nazif beğ (25 des 30 biens qui sont recensés ne comportent aucun édifice), Kurbağlı dere (10 sur 12), Taş köprü (13 sur 22), Düz (17 sur 24), Rıhtım önü iskele (39



sur 63). A l'exception de la dernière, toutes ces rues sont situées dans la partie nord de Kadıköy, assez loin du marché, de la mosquée et des deux églises, aux alentours de l'actuelle gare de Haydar pacha, près du début de la ligne ferroviaire.

À l'époque qui nous occupe, *le mahalle* d'Osman ağa allait donc beaucoup plus loin que les environs immédiats du marché: il comprenait tout le secteur délimité par l'église arménienne Surp Takavor au sud, la ligne ferrée au nord et à l'est et la mer de Marmara à l'ouest. Malheureusement, les informations figurant dans le registre 3833 ne suffisent pas pour nous permettre de tracer les frontières du quartier en 1875, car elles ne concernent qu'une partie de celui-ci.

Bien que partiel, l'inventaire des biens non bâtis figurant dans le registre 3833 permet de cerner l'appartenance ethnico-religieuse mais aussi sociale des propriétaires. Sur les 179 terrains non construits, 95 appartenaient à des musulmans. Les 84 autres étaient partagés entre les grecs orthodoxes (42 cas), les Arméniens (22), les «étrangers» (Anglais, Autrichiens, Italiens, Bulgares, Croates, etc.; 10 cas) ainsi que les quelque 10 individus auxquels aucune identité confessionnelle, ethnique ou nationale n'était attribuée.

Cette prépondérance des musulmans dans l'espace non encore construit, au début du règne d'Abdülhamid II, a déjà été maintes fois signalée. D'après certains témoignages, au XVIII<sup>e</sup> siècle, ceux-ci s'adonnaient à des activités agricoles et étaient surtout nombreux à l'intérieur des terres, le rivage étant habité par des grecs orthodoxes qui trouvaient leur principal gagne-pain dans la pêche.<sup>14</sup> En 1875, ces mêmes musulmans ne s'occupent plus d'agriculture, du moins si on se réfère aux données fournies par notre registre, mais possèdent des terrains constructibles. Aucune habitation ne s'y dresse encore, mais il est probable que leurs propriétaires habitaient à proximité immédiate, dans une partie de Kadıköy non couverte par notre registre.

Les terrains à bâtir possédés par des musulmans sont très équitablement répartis entre les deux sexes. Sur les 95 biens de cette catégorie, 37 appartenaient à des femmes, 38 à des hommes, alors que 20 constituaient des copropriétés entre hommes et femmes. Les femmes musulmanes possédaient au total une superficie de terrains constructibles nettement plus étendue que les hommes: celle-ci dépassait les 36 000 *zira* (un *zira* équivaut une coudée, soit environ 50 cm),

---

14. M. Rıfat Akbulul, «Kadıköy», *Dünden bugüne İstanbul Ansiklopedisi*, İstanbul: Türk Tarih Vakfı Yay., 1994, vol. IV, pp. 329-339.

alors que les représentants du sexe masculin ne détenaient que 29 710 *zira*<sup>1</sup>. La valeur totale des biens féminins (638 000 piastres) était légèrement inférieure à celle calculée pour les possessions des hommes (643 500 piastres).

Toutefois, le profil social des uns et des autres est assez différent. Les possessions foncières féminines sont concentrées entre les mains de quelques personnes. Parmi elles, il y en a qui apparaissent comme propriétaires de plusieurs terrains: ainsi, Müneba hanım en possédait 7; Ayşe hanım en avait 8; Arife hanım, elle, se contentait de 5 terrains. Lorsque nous regardons du côté des hommes, la situation est tout autre. Ici, la règle est «un bien pour un propriétaire». Exceptionnellement, on note le cas de Sa' id beğ et de Ahmed Akif beğ qui possédaient en commun 8 terrains à bâtir ou celui de İsmail efendi, propriétaire de deux terrains.

Un rapide regard comparatif sur les femmes et les hommes laisse l'impression que les représentantes du sexe dit «faible» étaient globalement d'un rang social et économique supérieur à celui de leur autre moitié. La titulature employée pour désigner ces dames musulmanes confirme ce sentiment. Dans leur totalité, celles-ci se voient attribuer le titre le plus honorifique qui puisse accompagner le nom d'une femme ottomane, celui de *hanım*.

En ce qui concerne les hommes, leur titulature est nettement plus diversifiée. Parmi eux, on recense des beğ (9 cas), mais aussi des ağa (5) et des efendi (15). Si le premier de ces titres est réservé —surtout depuis le milieu du XIXe siècle— aux hauts fonctionnaires de l'Etat,<sup>15</sup> ceux d'ağa et d'efendi correspondent à des gens beaucoup plus modestes. Les ağa sont eux aussi des individus qui, dans leur environnement social et professionnel, occupent une position de force. Mais celle-ci est bien inférieure à celle des beğ: généralement il s'agit de chefs de corporation, notables villageois, édiles municipaux, ou même, cochers de voitures postales, surveillants de prison, tenanciers de *han...*<sup>16</sup> Quant au titre d'efendi, il est traditionnellement attribué, encore à

15. Selon Sami-Bey Frasccheri (*Dictionnaire turc-français*, Constantinople, Imprimerie Mihran, 1885, p. 248), ce terme est un «titre de noblesse donné aux gens de race, aux fils de pachas, aux officiers supérieurs, aux personnels des légations européennes, etc.». Au-delà de cette définition quelque peu élastique, il convient de noter que le titre de beğ était en principe réservé, depuis le milieu du XIXe siècle, aux majors (*binbaşı*), lieutenants-colonels (*kaymakam*), colonels (*miralay*) de l'armée ottomane ainsi qu'aux administrateurs civils ayant atteint les degrés supérieurs de la fonction publique (*bâlâ* et *ûlâ*). Cf. à ce propos Necdet Sakaoglu, *Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Tarih Sözlüğü*, İstanbul: İletişim yay., 1985, termes «bey», «bâlâ», «ûlâ».

16. Il convient de noter qu'au cours de la seconde moitié du XIXe siècle, ce titre est

l'époque qui nous occupe, aux membres de la classe des lettrés.<sup>17</sup>

Les titres qui accompagnent les noms des 29 musulmans propriétaires de *hane arsası* représentent assez fidèlement leur répartition sur l'échelle socio-économique. Les ağa et les efendi ne possèdent jamais plus d'un terrain à bâtir. Inversément, ceux qui apparaissent comme propriétaires de plus de deux biens fonciers de ce type dans le secteur portent tous le titre de beğ.

Le métier constitue aussi un indice important pour cerner la place qu'occupe un individu dans une société. Malheureusement, pour ce qui est des propriétaires musulmans d'Osman ağa, le rédacteur de notre registre n'a pris le soin d'en mentionner l'activité professionnelle que dans 6 cas seulement. Trois d'entre eux étaient des secrétaires (*kâtib*), les deux au ministère des Finances, l'autre à la douane. Il y avait aussi un directeur de quarantaine et un négociant. Tout cela est beaucoup trop succinct pour pouvoir dessiner un propriétaire musulman-type.

Si les informations sur les occupations de nos 29 individus font défaut, ce n'est pas parce que ceux-ci étaient enclins à l'oisiveté ou qu'ils vivaient de leurs rentes. Dans les documents administratifs ottomans, le métier, comme le nom du père ou celui de l'époux pour les femmes, sont surtout des signes distinctifs de l'identité; ils permettent de désigner une personne et de ne pas la confondre avec une autre. Ainsi, il n'est pas étonnant de constater qu'au fur et à mesure que l'on monte dans l'échelle sociale, le nombre et la variété de ces signes diminue. Lorsqu'il s'agit d'un beğ ou d'un pacha que tout le monde connaît, il n'est guère nécessaire d'en donner la généalogie ni d'insister sur ses fonctions. Paradoxalement, à travers ce type de matériaux d'archives, on

---

aussi donné, de plus en plus systématiquement, aux officiers sortis du rang qui n'avaient pas eu la possibilité de suivre un cursus scolaire régulier. Dans son *Dictionnaire turc-français* publié à İstanbul en 1885, Sami-Bey Fraschery, après avoir traduit ağa par «seigneur, maître, patron, chef, commandant, etc.», précise: «se dit des gens illettrés et des guerriers...». De fait, au XIXe siècle, le terme a souvent cette double connotation. Lorsqu'il n'est pas totalement analphabète, l'ağa se signale, pour le moins, par son absence de culture livresque; par ailleurs, il doit souvent son autorité, même s'il n'appartient pas à l'armée, à son tempérament combatif.

17. Sur l'utilisation de ce titre au XIXe et au tournant du XXe siècle, cf. M. Zeki Pakalın, *Osmanlı tarih deyimleri ve sözlüğü*, vol. 1, 1983, article «efendi»; voir aussi Mohammed Djingutz, «Les titres en Turquie», *Revue du Monde Musulman*, vol. III, 1907, pp. 244-258; Gustav Bayerle, *Pashas, Begs and Effendis. A Historical Dictionary of Titles and Terms in the Ottoman Empire*, İstanbul: İsis, 1997, 169 p.

parvient plus aisément à étudier le profil des gens modestes que celui de ceux qui faisaient partie des élites.

Cette concentration de terrains à bâtir entre les mains de quelques personnes issues des couches les plus aisées de la population constantinopolitaine est encore plus nette lorsque nous regardons du côté des biens appartenant en commun à plusieurs individus, hommes et femmes. Sur les 20 terrains recensés, 14 appartenaient en copropriété à Ahmed Cemil beğ et Emine Fitnahım. Ceux-ci possédaient la plus grande partie, et de loin, de l'espace non construit compris dans le recensement de 1875. Étaient-ils mariés? Ou bien étaient-ils seulement unis par une communauté d'intérêts? Impossible de le savoir, car le document ne fournit à leur égard que des informations extrêmement laconiques.

La prédominance des musulmans est encore plus explicite lorsque nous les comparons aux Grecs, Arméniens ou étrangers. Les propriétaires non-musulmans de terrains à bâtir présentent, dans l'ensemble, un profil socio-économique plus humble que celui des Turcs. Au nombre de 84, leurs terrains sont en moyenne de valeur bien inférieure à celles des possessions musulmanes. Au total, Grecs et Arméniens réunis occupent 35 092 *zira* ' de terrains à bâtir (contre 82261 pour les musulmans) atteignant une valeur globale de 666 700 piastres (contre 1 739 550 pour les musulmans). Par ailleurs, la concentration de plusieurs biens entre les mains d'un seul individu, phénomène assez répandu parmi les musulmans, est quasiment inexistante chez les chrétiens. Unique exception: le grec Güzel ođlu Andon efendi, possesseur de trois terrains à bâtir, et seul à porter un titre honorifique. Un élément de plus pour affirmer que la titulature reste, jusqu'à la fin de l'époque ottomane, une des données les plus précises pour situer les individus dans leur environnement social.

Autre différence notable entre musulmans et non-musulmans: la part des femmes. Les Grecques et les Arméniennes qui possèdent des terrains constructibles sont de loin moins nombreuses que les turques. Ici aussi, nous avons affaire à des propriétaires modestes: aucune d'entre elles ne porte un titre; les valeurs de leurs biens sont parmi les plus faibles enregistrées. L'étude onomastique met enfin en relief on ne peut plus clairement l'appartenance sociale de ces femmes. Dans leur quasi-totalité, celles-ci ont des noms dont la version retenue par le rédacteur du registre ne laisse le moindre doute quant au rang socio-économique des personnes concernées. Ceci est particulièrement frappant dans le cas des Grecques: des appellations comme Kyriakiça,

Zoiça, Kadinko, Elenko ou Marigo —formes démotiques de Kyriaki, Zoi, Aikaterini, Eleni ou Maria— ne sont jamais employées dans les familles aisées et cultivées, alors qu'elles sont fort usitées parmi les gens simples.

*Le bâti: la présence grecque orthodoxe.*

Notre registre énumère 183 constructions. Pour la plupart, il s'agit d'habitations. On dénombre notamment 69 maisons (*hane*), 78 maisons avec jardin (*ma' bağçe hane*), un pavillon avec un pré et un potager (*ma' köşkün çayır sebze bostanı*). Sont inventoriés également plusieurs biens destinés à un usage professionnel: quatre épiceries (*bakkal dükkânı*) dont une disposant d'une chambre (*ma' oda bakkal dükkânı*), deux triperies (*işkembeci ve paçacı dükkânı*), huit cafés (*kahvehane*) dont un avec terrasse (*ma' meydan kahvehane*) et un autre avec une chambre (*ma' oda kahvehane*), une boucherie avec une chambre (*ma' oda kassab dükkânı*), une crèmerie (*südcü dükkânı*), deux herboristeries (*ahtar dükkânı*), une guinguette avec jardin (*ma' bağçe gazino*). Les terrains sur lesquels il y avait des constructions légères doivent être aussi considérés, dans le cadre de cette étude, comme faisant partie de l'espace bâti: une cabane dans un jardin (*ma' bağçe kulübe*), une autre dans un terrain (*ma' kulübe 'arsa*), une chambre dans un terrain à bâtir (*ma' oda hane 'arsası*), une autre chambre dans un terrain (*ma' oda 'arsa*). Enfin, le registre 3833 recense sept cimetières appartenant à la communauté musulmane (*islâm milletine mahsus*) et quatre fontaines (*çeşme*) possédées, elles, à titre privé, par des particuliers.

La répartition des biens bâtis à travers le secteur couvert par notre registre fait ressortir un habitat encore très clairsemé. Les regroupements d'habitations les plus importants se situent autour des rues Aziziye (19 biens sur 30), Tepe (45 sur 68), Uzun Hafız (30 sur 61) et Yalı (2 sur 3). Dessiné d'après un plan en damier, cet ensemble de quelques rues avait probablement fait l'objet d'un lotissement ou d'un réaménagement peu avant la date de établissement de notre inventaire. De fait, un rapide parcours de nos données permet de constater qu'à l'exception de quatre champs (*tarla*) et deux terrains (*'arsa*) situés rues Aziziye et Uzun Hafız, tous les autres biens enregistrés sont des maisons, des locaux professionnels ou des terrains à bâtir, ce qui laisse penser qu'il s'agissait d'une zone dont la construction était prévue et autorisée.

C'est autour de ces mêmes rues qu'étaient concentrées la quasi-totalité des boutiques figurant dans le registre 3833. La rue la plus marchande était la rue

Tepe. On y trouve les deux herboristes (*ahtar*), trois épiciers (*bakkal*), les tripiers (*işkembeci, paçacı*), deux cafés, la guinguette, le crémier. Sur la rue Aziziye toute proche était située la quatrième épicerie. La rue Uzun Hafız comptait, parmi les maisons et les terrains, deux cafés. Deux autres établissements de ce type (*kahvehane*) se trouvaient près du débarcadère, sur la Rıhtım önü iskele caddesi.

Dans leur grande majorité, les propriétaires de ces biens —qu'il s'agisse de maisons ou de locaux professionnels— sont des grecs orthodoxes. Sur un total de 172 immeubles (soustraction faite des sept cimetières et des quatre fontaines), 96 appartenaient à des individus faisant partie de la communauté grecque orthodoxe, 43 revenaient à des musulmans, 22 à des Arméniens, 4 à des Croates, 3 à des Anglais. Un Italien, un juif, un latin et un Autrichien figurent aussi parmi les propriétaires d'Osman ağa.

La prééminence incontestable des Grecs à Kadıköy n'a rien de surprenant. Installés ici depuis plusieurs siècles, ceux-ci y représenteront une partie importante de la population jusqu'aux premières décennies de la République. Ce qui frappe en revanche c'est que sur les 96 biens, 31 seulement apparaissent effectivement occupés (*mesken*) par leurs propriétaires, les 65 autres étant loués au moment de l'établissement du registre. La possession de la plus grande partie de l'espace bâti ne s'accompagne pas ainsi d'une présence physique. Les propriétaires de ces 65 immeubles loués habitaient-ils, travaillaient-ils dans le même *mahalle*? Ou se trouvaient-ils ailleurs, dans d'autres parties de la ville, et leur possession foncière à Osman ağa constituait-elle leur seul lien avec le quartier? Le caractère partiel de notre document ne permet pas, malheureusement, d'apporter une réponse sûre à ces questions. Mais il est possible que plusieurs parmi les propriétaires grecs de maisons ou de boutiques aient été des habitants de Kadıköy ayant profité de conditions avantageuses d'un lotissement de fraîche date et de la mise en vente de parcelles.

Contrairement aux hanım et beğ musulmans possesseurs de terrains constructibles, les propriétaires grecs de maisons affichent un profil social plutôt modeste. Parmi eux, ceux dont le nom est accompagné d'un titre honorifique sont fort peu nombreux. Niko Gosi ağa, négociant en tabac (*duhancı*), propriétaire de deux maisons dont une avec jardin; Andon efendi, originaire d'Alep (*Halepli*) possédait aussi deux maisons avec jardin qu'il habitait (*mesken*); quelques autres, pour avoir fait le pèlerinage jusqu'à un des lieux saints du christianisme (Apostol, Dimitraki, Dimitri fils de Yorgi) s'étaient vu attribuer le titre de *hacı*. Quant aux femmes, elles ne sont jamais titrées. Même

Kadinko (forme démotique de Aikaterini), épouse de Fa 'ik pacha, le bien heureux (*saadetliü*), membre du conseil des affaires étrangères (*hariciye meclis azasından*), propriétaire d'une grande maison avec jardin, n'a droit à aucun titre.

Outre la titulature, les métiers de ces propriétaires fonciers grecs — lorsqu'ils sont indiqués — font aussi très nettement ressortir leur appartenance sociale. Pour la plupart, il s'agit de petits artisans qui gagnaient leur vie au jour le jour et pour lesquels l'acquisition foncière correspondait probablement à un sacrifice financier et à un effort d'épargne. Ferblantiers (*tenekeci*), sacristains (*zangoç*), cafetiers (*kahveci*), bateliers (*kayıkçı*), barbiers (*berber*), marchands de foie (*ciğerci*), ferronniers (*demirci*), jardiniers (*bağçıvan*), tripiers (*işkembeci, paçacı*), savonniers (*sabuncu*), cochers (*arabacı*) ou crémiers (*kaymakçı*) sont des occupations qui ne favorisent pas, en principe, la constitution de grandes fortunes. Cela dit, les propriétaires grecs ne pratiquent pas tous des métiers peu lucratifs. Parmi eux, on trouve aussi cinq épiciers (*bakkal*), un orfèvre (*kuyumcu*), le chef de la corporation des fabricants de bure (*abacı başı*), un boucher (*kassab*), un marchand (*tüccar*), un cordonnier (*kunduracı*), des tailleurs (*terzi*), un bonnetier (*tuhafiyeci*), un négociant en tabac (*duhancı*). Dans l'imaginaire populaire, le *bakkal* en particulier est généralement un homme aisé. C'est vers lui que se tournent les gens du quartier lorsqu'ils ont besoin d'emprunter de l'argent. Possesseurs de biens dont la valeur varie entre 5 000 et 15 000 piastres, les épiciers de notre registre correspondent plutôt à des bourses moyennes. Seule exception qui mérite d'être signalée: Nikola, fils de Todori, propriétaire d'une grande maison en pierre (*kârgir*) constituée de 9 chambres (*oda*), 2 *sofa* et une cuisine (*matbah*) et dont la valeur atteint les 53 000 piastres. Enfin, parmi les propriétaires grecs de biens bâtis, on trouve encore quelques personnes qui travaillaient dans le domaine du bâtiment et dont on peut penser qu'elles avaient contribué à la construction de leur maison. Tels sont les cas de six maçons (*duvarcı*), quatre charpentiers (*dülger*), deux menuisiers (*doğramacı*), un tailleur de pierre (*taşçı*).

Autre constat qui confirme ce profil socio-économique relativement modeste des propriétaires grecs: la concentration de plusieurs biens entre les mains de quelques individus est un phénomène quasiment inexistant parmi eux. Ceux-ci se mettent au contraire souvent à plusieurs pour posséder un immeuble. Nombreuses, les copropriétés font parfois ressortir des liens de famille (des frères ou des couples), mais généralement il n'y a aucun rapport

apparent entre les ayants droit. Deux exemples parmi d'autres: le ferronnier Nikifor et le menuisier Simyon sont copropriétaires d'une maison avec jardin d'une valeur de 30 000 piastres; Luka et le marchand de cuir (*derici*) Tanas possèdent à deux un café (*ma' oda kahvehane*, 30 000 piastres).

Au total, les Grecs possèdent 15 755 *zira* ' d'espace bâti. C'est nettement moins que les 21 407 *zira* ' revenant aux musulmans. Mais dépassant 1 800 000 piastres, la valeur totale des possessions grecques est bien supérieure à celle des maisons turques qui n'atteignent globalement que 1 265 000 piastres. Cette différence est due entre autres à la nature et à la localisation des biens possédés. Les musulmans sont surtout des propriétaires de maisons (*hane*) le plus souvent avec jardin (*ma' bağçe hane*). Très exceptionnellement, ils font l'acquisition de biens destinés à un usage professionnel: le registre 3833 ne signale qu'une épicerie et trois cafés ayant appartenu à des individus portant des noms turcs. Or, les orthodoxes contrôlent la quasi-totalité de la zone marchande autour des rues Tepe et Uzun Hafız contenue dans l'inventaire. Il y a tout lieu de penser qu'au sein de ce secteur commerçant, les prix de l'immobilier étaient plus élevés que dans les parties résidentielles d'Osman ağa. De fait, des nombreuses maisons musulmanes sont situées à proximité ou même au-delà de la voie ferrée (qui, à l'époque qui nous occupe, délimitait le quartier): nous en recensons plusieurs d'entre elles sur les rues Düz, Kurbağlı dere, Taş Köprü, Nazif beğ ou l'impasse Fıstıklı.

Si un certain goût de l'«urbain» peut s'observer chez les Grecs — goût qui se traduit en particulier par la possession du centre des affaires et de maisons dépourvues de jardins —, pour le reste, les propriétaires chrétiens et musulmans se situent globalement au même rang socio-économique. En effet, contrairement aux beğ et pachas, possesseurs de grands terrains à bâtir dans le secteur, les propriétaires musulmans de maisons correspondent à un profil socio-professionnel moyen. À une exception près, leur patrimoine immobilier n'est constitué que d'une maison qu'ils habitent ou mettent en location. Mis à part un secrétaire du conseil de la marine (*bahriye-i meclis ketepesinden*) et un membre des comptables impériaux (*divan-i muhaseban azasından*), qui rappellent de loin les hauts fonctionnaires possesseurs de terrains constructibles, ceux-ci s'adonnent à des activités qui se rapprochent davantage de celles pratiquées par les Grecs: on trouve notamment parmi eux deux cafetiers, un boucher, deux bateliers, un imâm.

Quant à la présence arménienne dans l'espace bâti à Osman ağa, elle est relativement réduite. Au total, il s'agit d'une vingtaine de biens appartenant



à onze individus. Ici aussi, nous avons affaire à des gens dont la fortune ou le pouvoir social ne devait pas faire de jaloux. Outre un certain haci Gavril, propriétaire de trois maisons, et une dame nommée Katarina, épouse d'un marchand d'œufs, les Arméniens de notre registre ne se signalent ni par leur titulature ni par des activités professionnelles spécialement lucratives.

### *La copropriété*

Dans un autre ordre d'idées, le registre 3833 procure des éléments pour mesurer avec une relative précision l'étendue de l'usage de la copropriété. Fort répandue sous d'autres cieux et à des époques plus anciennes,<sup>18</sup> la copropriété est un phénomène qui a tendance à s'estomper après les *Tanzimat*. Les principales causes de cette perte de vitesse sont la simplification, dès l'instauration en 1858 du nouveau code foncier, de l'accès à la propriété individuelle mais aussi l'enrichissement dont a bénéficié la société ottomane du XIXe siècle.

Dans notre document, sur les 363 biens énumérés, 84 (soit 23,14 %) appartenaient en commun à deux ou plusieurs individus. Pour la plupart, ceux-ci ne semblent avoir aucun lien (conjugal ou familial) — du moins apparent — entre eux. Mais il y a aussi, en nombre limité, des copropriétaires ayant un rapport de parenté ou unis par le mariage. La répartition entre les divers groupes ethnico-confessionnels de ces biens possédés en copropriété met les musulmans largement en tête. On recense 46 cas de terrains ou maisons appartenant à deux ou plusieurs propriétaires portant des noms turcs; 28 reviennent à des grecs orthodoxes; 9 seulement concernent des Arméniens.

Avec les éléments dont nous disposons, il est difficile d'identifier, pour chaque cas, le lien qui existait entre les différents copropriétaires. Généralement, le rédacteur du registre n'indique que les noms des ayants droit. Il est rare qu'il prenne le soin de préciser s'il y avait une parenté entre eux et laquelle. Parmi ces quelques cas exceptionnels, notons les trois maisons (*hane*) et les deux maisons avec jardin (*ma' bağçe hane*) situées sur la rue Aziziye et

---

18. Cf. ainsi à Damas ou à Alep au XVIIIe siècle où le fractionnement de la propriété foncière constitue la règle quasi-absolue: Colette Establet, Jean-Paul Pascual, *Familles et Fortunes à Damas, 450 foyers damascains en 1700*, Damas: Institut Français de Damas, 1994, p. 105; Abraham Marcus, «Men, Women and Property Dealers in Real Estate in 18th century Aleppo», *Journal of Economic and Social History of the Orient*, vol. XXVI (1983), p. 143, cité par Establet & Pascual, *loc. cit.*

possédées en commun par deux frères, Dimitri et Kostandi, s'élevant à une valeur totale de 176 000 piastres; ou encore une maison avec jardin sur la rue Yazıcioğlu évaluée à 12 000 piastres et appartenant au marchand de tabac Vasilaki et son frère Petraki. Ici, les choses sont claires: l'avoir foncier de ces quatre individus provenait d'un héritage. Mais qu'était-il des autres? Bien que le document reste très laconique, nous serions enclins à penser, surtout lorsqu'il s'agit de biens appartenant à plus de trois personnes, que nous avons affaire à des individus faisant partie de la même parentèle (la famille au sens large) et ayant acquis leur part dans le cadre d'une ou plusieurs successions.

Cette hypothèse paraît plausible lorsque nous examinons la part revenant aux deux sexes au sein des biens possédés en commun dans chaque groupe ethnico-confessionnel. Chez les musulmans, femmes et hommes sont assez équitablement représentés dans les cas de copropriété, alors que parmi les Grecs la participation féminine reste exceptionnelle. Cet écart traduit probablement la différence de mode de transmission successorale entre le droit musulman et les règles appliquées en la matière par les instances orthodoxes. En effet, la Şer'ia n'admet pas de placer la volonté humaine au-dessus de celle de Dieu et donc ne reconnaît pas —sauf dans des cas très précis et pour une part fort réduite— la succession testamentaire. Ainsi, les filles d'un foyer musulman ne peuvent guère se voir totalement écartées de l'héritage de leurs parents. Il en va tout autrement pour les Grecs qui n'hésitent pas à recourir au testament surtout lorsqu'ils se soucient du sort de leur patrimoine foncier. En réalité, chez les orthodoxes, le partage de la fortune paternelle se fait en plusieurs étapes. Dans le but de préserver la continuité de l'avoir familial et de céder le moins possible à une famille étrangère, les filles se voient attribuer leur part au moment de leurs noces. C'est la dot qui consiste —idéalement— en une maison destinée à loger le futur couple. À partir de ce moment, la famille de la nouvelle mariée n'a plus aucune obligation envers elle. Les garçons se trouvent alors seuls dépositaires du patrimoine familial. Au décès de leurs parents, ceux-ci disposent généralement de suffisamment de moyens financiers pour racheter les parts légales —fortement réduites en cas de testament— revenant à leur(s) sœur(s). Le registre 3833 contient des éléments qui confirment amplement la mise en œuvre de telles pratiques. Pour 16 parmi les 27 femmes orthodoxes, la maison dont elles étaient propriétaires servait de domicile à elles et leur famille (*mesken*). Dans ces cas, il s'agit très probablement de biens transmis à titre de dot au moment du mariage. Selon le droit ecclésiastique en vigueur à cette époque, la femme conservait la pro-

priété du bien, le mari jouissant, jusqu'à la dissolution du lien conjugal, de l'usufruit.

Laconique en ce qui concerne les rapports entre plusieurs copropriétaires, le rédacteur du registre 3833 opte pour la précision quand il s'agit de biens possédés en commun par les membres d'un couple marié. Grâce à ces informations, nous pouvons constater que musulmans et Arméniens étaient plus perméables que les Grecs à ce qu'on appellerait aujourd'hui la «communauté de biens». En effet, alors que les biens ainsi que les propriétaires grecs et musulmans sont en nombre à peu près égal, il est étonnant de remarquer que seuls 4 couples orthodoxes contre 9 musulmans figurent comme copropriétaires. Quant aux Arméniens, en dépit d'une présence très limitée dans le secteur, ils affichent, en matière de copropriété entre époux, les mêmes effets que les Grecs.

Dans tous ces cas, il s'agit probablement de biens acquis pendant le mariage. La question qui se pose est de savoir en quoi consistait la participation financière des femmes lors de l'acquisition. N'ayant pas d'activité rémunérée, celles-ci ne peuvent théoriquement accéder à la propriété immobilière que par héritage ou —pour les chrétiennes— à travers leur dot. Au cours de leur vie conjugale, elles dépendent généralement de leur mari et ne disposent pas de moyens pour effectuer des achats autonomes. Malheureusement, les éléments fournis par notre registre ne suffisent pas pour nous permettre de connaître la façon dont ces biens en copropriété avaient été acquis.

S'il en ressort clairement que les hommes grecs étaient ceux qui hésitaient le plus à faire partager à leurs épouses leur rang financier et, en définitive, le fruit de leurs efforts, il est en revanche difficile de considérer que le nombre relativement élevé de couples musulmans et arméniens traduit un souci d'égalité. Toutefois, il existe une seule caractéristique commune de tous ces couples musulmans ou chrétiens qui peut nous ouvrir une piste de réflexion. Ceux-ci sont dans l'ensemble des gens d'une situation socio-économique assez moyenne.<sup>19</sup> Une lecture attentive du document permet de remarquer que

---

19. Agop, propriétaire avec sa femme Erenik, de deux maisons avec jardin, situées rue Uzun Hafiz et évaluées à 12000 piastres chacune, gagnait sa vie comme peintre en bâtiment; un autre Agop, qui possédait en commun avec son épouse Eskuhi un terrain à bâtir rue Azizye (pour 13000 piastres), était marchand de tissus imprimés (*basma*); l'avoir commun de Makarcioğlu Manuk et de sa femme Abrosi, fille de Vartan, se limitait à un terrain constructible estimé à 4000 piastres; Yovan, fils de Bedros, possesseur avec Kostandiya d'une maison de 13000 piastres n'était qu'un

souvent la copropriété a dû être la seule configuration possible pour que les personnes concernées puissent accéder à la propriété foncière. On peut supposer que dans ces cas la part des femmes provenait de la liquidation d'une part d'héritage ou de la vente d'un autre bien ayant fait partie de leur dot.

En ce qui concerne plus particulièrement les Grecs, un troisième scénario est également imaginable. En effet, au sein de foyers où il n'y a pas de fils, c'est aux gendres qu'incombe, par la force des choses, d'assurer la préservation du patrimoine familial. Connus sous le nom de *soghambros* (en turc, *icgüvey*), ceux-ci se substituent dans la pratique à leur beau-père et se voient souvent transmettre de biens à leur propre nom ou en commun avec leur épouse.<sup>20</sup>

### *Type d'habitation et profil socio-professionnel*

De manière sommaire, sans doute dans le but de calculer le montant de l'impôt foncier dû, le rédacteur du registre 3833 note aussi la composition des maisons (nombre de chambres, séjours, cuisine, etc.) ainsi que le matériau de construction utilisé. Ces indications restent très succinctes et ne suffisent pas pour nous faire une idée précise de l'aménagement intérieur de ces maisons. Cependant, elles permettent d'isoler quelques traits généraux de l'habitat dans cette partie de la capitale ottomane à la fin du XIXe siècle.

Tout d'abord, on remarque que la grande majorité des constructions sont en bois.<sup>21</sup> Sur les 153 maisons inventoriées, 130 sont faites de ce matériau. Ce constat ne surprend guère. Depuis les premiers siècles de la conquête, la mai-

---

simple cocher; aux bateliers Hasan ağa et Mehmed ağa appartenaient la moitié d'un terrain et d'une maison dont la valeur ne dépassait pas au total les 6 000 piastres; le noir (*zenci*) Said ağa était propriétaire en commun avec sa femme Hadice hanım d'un café et d'une maison avec jardin de 6 000 et 14 000 piastres respectivement.

20. Meropi Anastasiadou, «Yani, Nikola, Lifder et les autres... Le profil démographique et socioprofessionnel de la population orthodoxe de Salonique à la veille des Tanzimat», *Südost-Forschungen*, vol. 53 (1994), pp. 73-130.

21. À propos de la maison stambouliote de cette période cf. entre autres, Perihan Balcı, *Eski İstanbul Evleri ve Boğaziçi Yalıları*, İstanbul 1980, 108 p.; Doğan Kuban, *The Turkish Hayat House*, İstanbul: Eren, 1995, 279 p. En ce qui concerne plus particulièrement Kadıköy, cf. Banu Kutun, *Kadıköy Moda Yeldeğirmeni çevresinde art nouveau Jugendstil cephe düzenlemeleri*, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü [= DEA], 1993, 153 ff.

son stambouliote est une maison en bois. Les récits des voyageurs occidentaux, de passage à la capitale ottomane, s'arrêtent tous longuement sur cet aspect de la ville. Malgré les incendies qui éclatent à intervalles réguliers et font partir en fumée des quartiers entiers, le bois reste, jusqu'à la fin de l'Empire, le matériau de construction par excellence.

Il est plus étonnant en revanche de trouver, dans le lot, quelques *hane* en dur (*kârgir*). Au nombre de 14, ceux-ci sont généralement des constructions spacieuses, disposant de plus de 5 pièces, sans compter la cuisine et la chambre tenant lieu d'espace de réception (*sofa*). Notre document laisse aussi apercevoir un certain rapport entre matériau de construction et valeur du bien. Aucune maison en *kârgir* ne vaut moins de 20 000 piastres. Il y en a aussi qui sont évaluées à plus de 70 000 piastres. Toutefois, cela ne signifie pas que les *hane* en bois affichent toutes des valeurs inférieures. Le prix le plus élevé concerne une maison en bois évaluée à 200 000 piastres. Dans ces cas, il s'agit de bâtisses très spacieuses (ayant parfois plus de 10 chambres) ou comportant des éléments de décoration nécessitant l'intervention d'artisans très spécialisés.

En revanche, la corrélation entre matériau utilisé et appartenance ethnico-confessionnelle est parfaite. Sans aucune exception, toutes les maisons ayant des propriétaires musulmans sont en bois. À l'inverse, les maisons en pierre (*kârgir*) appartiennent toutes à des chrétiens: trois à des citoyens britanniques, trois autres à des Croates (*Hirvat*), deux à des Arméniens, six à des grecs orthodoxes. Curieusement, ces propriétaires ne sont pas parmi les plus aisés de notre registre. L'arménienne Katarina, qui possède deux maisons en pierre, était l'épouse d'un marchand d'œufs (*yumurtacı*). Ilya, fils de Sava, un grec orthodoxe, qui possédait une humble maison de deux pièces, gagnait sa vie comme jardinier (*bağçivan*).

Pourquoi ces individus sortaient-ils des rangs? Il est difficile d'apporter une réponse nette à cette question. Notons toutefois qu'au cours de la période qui nous occupe le souci de trouver les moyens pour éviter les dommages irréparables dus au feu gagne de plus en plus de terrain parmi les non-musulmans. Ceux-ci commencent volontiers à recourir aux compagnies d'assurance — qui pullulent dans les villes ottomanes de cette époque — pour se protéger contre les catastrophes naturelles et surtout contre les redoutables incendies. Les clauses de dédommagement financier que prévoient les contrats d'assurance laissent en revanche les musulmans généralement indifférents.

En ce qui concerne la composition des habitations, notre registre ne permet de discerner aucune différenciation entre musulmans et non-musulmans.

Toutes les maisons recensées disposent d'un *sofa* (espace de circulation central autour duquel s'articulent toutes les autres pièces de la maison) et d'une cuisine (*matbah*). Du point de vue des dimensions, le document ne fait pas ressortir une maison-type. Les petites maisons sont relativement nombreuses: nous en comptons 13 avec une seule pièce (*oda*), 32 dotées de deux, 21 ayant trois chambres. Mais les habitations plus spacieuses sont également fréquentes: 26 d'entre elles disposent de 4 chambres, 31 en ont 5, 12 maisons comportent 6 pièces. Bien que la disposition de l'espace ne soit pas décrite, il est intéressant de noter que les maisons avec plus de 4 chambres sont toujours dotées de deux *sofa*.

Ce qui frappe à la lecture de ces données —surtout lorsqu'il s'agit de grandes maisons de plus de 7 ou 8 pièces— c'est de constater qu'aucun lieu destiné à l'hygiène du corps n'y est prévu. Sur les 153 maisons de notre registre, nous n'en trouvons que deux dotées d'un *hamam*. Il s'agit de maisons avec jardin (*ma' bağçe hane*), situées près du débarcadère et composées chacune, outre le bain, de cinq chambres (*oda*), deux *sofa*, une cuisine. Dans les deux cas, les propriétaires sont des grecs orthodoxes. Le premier est le commerçant (*tüccar*) Yani, la seconde une femme nommée Fevronia.

Yani et Fevronia figuraient parmi les quelques rares propriétaires du secteur dont l'habitation était dotée d'une citerne (*sarnıç*), ce qui conférait à leur installation une certaine autonomie en matière d'eau. Au total, le registre 3833 recense 10 cas de maisons équipées d'un tel réservoir. Quatre d'entre elles étaient des constructions en pierre et appartenaient à Konstantin et Dimitri, fils d'Apostol, au sujet britannique Musyu Edvar Resili, à Halepli Andon efendi. Parmi les individus qui pouvaient compter sur ce confort dans leur vie quotidienne, il y avait aussi l'épouse du bonnetier Mihal Elenko, le négociant en tabac (*duhancı*) Niko Gosi ağa, la femme de Faik pacha Kadinko. Dans tous ces cas, la valeur des biens concernés oscille entre 40 000 et 60 000 piastres. Certes, il s'agit de maisons relativement spacieuses, comportant toutes de quatre à huit chambres sans compter les deux *sofa* et la cuisine. Mais l'existence d'un dépôt d'eau a dû certainement constituer un élément décisif pour la définition de leur prix.

### Conclusion

Le registre 3833 fait clairement ressortir une différence notable de statut

socio-économique entre propriétaires musulmans et chrétiens à Osman ağa. Les uns sont souvent des hauts fonctionnaires et dignitaires ottomans; les autres tirent leur subsistance de l'artisanat ou du petit commerce. L'écart est encore plus net lorsque nous regardons du côté des possesseurs des terrains à bâtir. Beaucoup plus nombreux que les Grecs ou les Arméniens, ces musulmans à qui appartiennent des superficies constructibles parfois importantes sont, en règle générale, issus des couches les plus aisées de la société constantinopolitaine.

Toutefois, le quartier d'Osman ağa est parmi les secteurs les plus populaires au sein de l'agglomération de Kadıköy de cette seconde moitié du XIXe siècle. Si nous nous déplaçons vers le sud, dans la zone connue sous le nom de Cafer ağa mahallesi (aujourd'hui Moda), nous nous trouvons dans un tout autre environnement social. Ici, le développement urbain s'est accompagné de l'installation de gens fortunés. En grande partie des Levantins —Anglais, Français, Italiens, Autrichiens, etc. — ceux-ci s'y établissent après les années 1870, se mêlent à la population autochtone et confèrent à Kadıköy un caractère fortement multi-ethnique qui sera conservé jusqu'aux premières années de la République. À la fin du XIXe siècle, cette partie sud de Kadıköy, est un des lieux de résidence privilégiés des élites stambouliotes.

Vers cette époque, la préférence de ceux qui ont les moyens pour les sites excentrés ne constitue pas une particularité des habitants de la capitale. Dans d'autres villes de l'Empire, on observe, à peu de choses près, la constitution de zones résidentielles aux abords des anciens centres urbains. À Kadıköy comme ailleurs, les habitants de ces premiers faubourgs sont pour une bonne part des gens aisés qui s'y rendent au début en villégiature et y établissent par la suite leur résidence principale. À Smyrne, les familles fortunées —levantines ou ottomanes— trouvent refuge pendant les mois chauds de l'été, à Buca, petit village situé au sud-est de la ville. À Salonique, les riches du cru se laissent attirer par la fraîcheur maritime du Quartier des Campagnes, à l'est de l'agglomération. Dans tous ces cas, l'urbanisation s'est accompagnée de la mise en place de moyens de transport en commun. Buca est habité été comme hiver à partir de l'inauguration du petit train qui le reliera à la ville. De même, le Quartier des Campagnes devient facile d'accès lorsque la Compagnie des Tramways construit une ligne le desservant. Le développement de Kadıköy et de Moda est pour beaucoup dû au train mais aussi au service régulier de bateaux inauguré dans les années 1870.

La création de moyens de transport en commun (train et bateau pour

Kadiköy, train pour Buca, tramway et bateau pour les Campagnes) contribuera aussi à atténuer les clivages sociaux dans ces faubourgs. Ceci est par exemple vrai pour Salonique dont le Quartier des Campagnes présente un profil social très mêlé. Ici, vivent en bon voisinage aussi bien des grandes fortunes que des humbles fonctionnaires ou instituteurs attirés par la modicité des loyers. Ce mélange se lit aisément dans les photos de l'époque où cohabitent petites bicoques et imposantes demeures.

À Kadiköy, la ségrégation sociale s'inscrit dans l'espace de manière plus marquée qu'à Buca ou aux Campagnes. Les familles les plus aisées sont presque toutes regroupées autour de la pointe de Moda, au sud de la mosquée d'Osman ağa, de l'église Aya-Efimia ou de Surp Takavor. Elles sont en grande partie d'origine européenne ou levantine. Cette ségrégation sociale s'accompagne de clivages ethniques et confessionnels. Ceux qui s'installent au sud ne sont pas seulement les plus riches; ce sont aussi des étrangers, des européens, des non-ottomans.

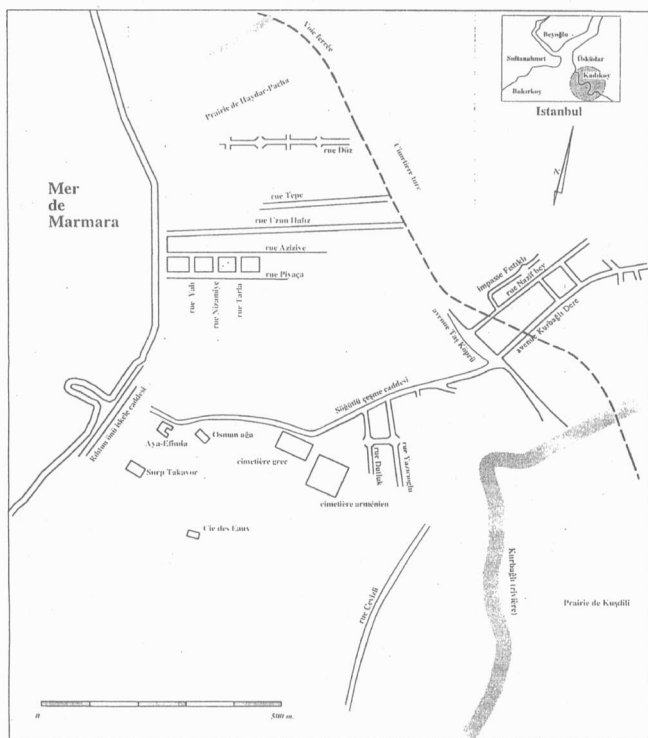
Des clivages du même type se laissent aussi observer à Osman ağa. Les Arméniens sont rassemblés autour des rues Azizye, Tepe, Uzun Hafız. Les grecs orthodoxes et les musulmans ne frayent qu'avec leurs semblables.<sup>22</sup>

Certes, les clivages ethniques qui se remarquent ne sont pas absolus. Parmi les habitations grecques, nous repérons des terrains musulmans ou des *hane* arméniens. Mais leur existence — même relative — montre combien la société ottomane fut marquée, jusqu'à la fin de l'Empire, par la différenciation ethno-confessionnelle. En filigrane, elle donne à penser que ses diverses composantes ont vécu dans des espaces relativement étanches en se gardant bien de limiter les occasions de contact avec ceux qui appartenaient à d'autres communautés ethnico-religieuses. S'il faudrait en juger d'après l'image qu'offre la répartition des groupes ethniques à travers le tissu urbain de Kadiköy, nous serions tentée de croire que le «cosmopolitisme» ottoman a été une simple cohabitation sans véritables échanges et interférences entre les divers éléments, un partage du même espace sans réelle volonté d'une connaissance intime de l'autre.

---

22. Parmi les rues à grande concentration de biens appartenant à des grecs notons surtout les Tepe sok., Uzun Hafız sok, Azizye sok., Yazıcıoğlu, Rıhtım önü iskele, Kapi. Les musulmans, eux, se trouvent réunis surtout autour de la Rıhtım önü iskele sokağı, Nazif beğ, Düz ou Taş köprü sokağı. Plusieurs d'entre eux possèdent aussi des biens situés sur les rues Tepe ou Uzun Hafız. Mais il est rare qu'ils voisinent avec des Grecs ou des Arméniens.





Plan de Kadıköy élaboré à partir des plans d'assurance de E. Goad (1905) et J. Pervititch (1930). Celui-ci comprend seulement les rues figurant dans le registre 3833. Les lieux de culte, les cimetières ainsi que la Söğütli çeşme caddesi, artère centrale de Kadıköy, constituent les principaux repères dans le secteur. C'est à ce titre qu'ils ont été inclus dans ce document.

(Plan réalisé par Jean-François Bernard, architecte à l'IFEA/Istanbul).