

H I S T O I R E



Loïc BONNEVAL et François ROBERT

L'immeuble de rapport

L'immobilier entre gestion et spéculation

Lyon 1860-1990



Préface de Jean-Luc PINOL



PRESSES UNIVERSITAIRES DE RENNES

L'immeuble de rapport

L'immobilier entre gestion et spéculation (Lyon 1860-1990)

Loïc Bonneval et François Robert

DOI : 10.4000/books.pur.118070

Éditeur : Presses universitaires de Rennes

Année d'édition : 2013

Date de mise en ligne : 30 septembre 2019

Collection : Histoire

ISBN électronique : 9782753569102



<http://books.openedition.org>

Édition imprimée

ISBN : 9782753521704

Nombre de pages : 244

Référence électronique

BONNEVAL, Loïc ; ROBERT, François. *L'immeuble de rapport : L'immobilier entre gestion et spéculation (Lyon 1860-1990)*. Nouvelle édition [en ligne]. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2013 (généré le 02 octobre 2019). Disponible sur Internet : <<http://books.openedition.org/pur/118070>>. ISBN : 9782753569102. DOI : 10.4000/books.pur.118070.

© Presses universitaires de Rennes, 2013

Conditions d'utilisation :

<http://www.openedition.org/6540>

H I S T O I R E



Loïc BONNEVAL et François ROBERT

L'immeuble de rapport

L'immobilier entre gestion et spéculation
Lyon 1860-1990



Préface de Jean-Luc PINOL



PRESSES UNIVERSITAIRES DE RENNES

L'immeuble de rapport

Collection « Histoire »

Dirigée par Frédéric CHAUVAUD, Florian MAZEL,
Cédric MICHON et Jacqueline SAINCLIVIER

Dernières parutions

Pierre MOULINIER,

Les étudiants étrangers à Paris au XIX^e siècle. Migrations et formation des élites, 2012, 426 p.

Anne-Laure ANIZAN,

Paul Painlevé. Science et politique de la Belle Époque aux années trente, 2012, 434 p.

Dimitri KASPRZYK et Christophe VENDRIES (traduction et commentaire par),

Spectacles et désordre à Alexandrie. Dion de Pruse, Discours aux Alexandrins, 2012, 216 p.

Laura FOURNIER-FINOCCHIARO et Tanja-Isabel HABICHT (dir.),

Gallomanie et gallophobie. Le mythe français en Europe au XIX^e siècle, 2012, 316 p.

Vincent DENIS et Catherine DENYS (dir.),

Polices d'empires, XVIII^e-XIX^e siècles, 2012, 196 p.

Sébastien NADOT,

Le spectacle des joutes. Sport et courtoisie à la fin du Moyen Âge, 2012, 354 p.

Dénes HARAI,

Grands serviteurs de petits États. Les conseillers de Navarre et de Transylvanie (XVI^e-XVII^e siècles), 2012, 362 p.

Fabrice BRANDLI,

Le nain et le géant. La République de Genève et la France au XVIII^e siècle. Cultures politiques et diplomatie, 2012, 398 p.

Éric SCHNAKENBOURG (dir.),

Figures du Nord. Scandinavie, Groenland et Sibérie. Perceptions et représentations des espaces septentrionaux du Moyen Âge au XVIII^e siècle, 2012, 254 p.

Jean-Luc MARAIS (dir.),

Historiens de l'Anjou, 2012, 210 p.

Jean-François MOUHOT,

Les réfugiés acadiens en France, 1758-1785, l'impossible réintégration?, 2012, 458 p.

Alexandre SUMPFF et Vincent LANIOL (dir.) avec la collaboration de Denis ROLLAND,

Saisies, spoliations et restitutions. Archives et bibliothèques au XX^e siècle, 2012, 384 p.

Ghislain BAURY,

Les religieuses de Castille. Patronage aristocratique et ordre cistercien, XI^e-XIII^e siècles, 2012, 332 p.

Laurent HERMENT,

Les fruits du partage. Petits paysans du Bassin Parisien au XIX^e siècle, 2012, 396 p.

Alain BECCHIA,

Modernités de l'Ancien Régime (1750-1789), 2012, 502 p.

Martial GANTELET,

L'absolutisme au miroir de la guerre. Le roi et Metz (1552-1661), 2012, 448 p.

Loïc BONNEVAL et François ROBERT



L'immeuble de rapport

L'immobilier entre gestion et spéculation (Lyon 1860-1990)



Préface de Jean-Luc PINOL

Collection « Histoire »

PRESSES UNIVERSITAIRES DE RENNES

© PRESSES UNIVERSITAIRES DE RENNES
UHB Rennes 2 – Campus de La Harpe
2, rue du doyen Denis-Leroy
35044 Rennes Cedex
www.pur-editions.fr

Ce livre est issu d'un encodage en TEI (<http://www.tei-c.org/index.xml>),
réalisé avec des outils Apsed (apsed.fr@orange.fr).

ISBN 978-2-7535-2170-4
ISSN 1255-2364
Dépôt légal : 1^{er} semestre 2013

Préface

Voilà près d'une quinzaine d'années, Vincent Renard constatait que l'économie était le parent pauvre des études et des recherches urbaines¹. Que dire alors de la dimension historique de ce type de questionnements ! De manière générale, au cours des deux dernières décennies, les historiens ont laissé en friche les domaines économiques pour se concentrer sur ceux de la culture et des représentations. Si les aspects sociaux et les dimensions imaginaires ont donné lieu à de nombreuses recherches, il en va tout autrement de la fiscalité, en particulier pour les villes de la fin du XIX^e et du premier XX^e siècle, de l'histoire des prix fonciers, des valeurs locatives ou de la rentabilité de l'immobilier. La méconnaissance de ces aspects constitue un obstacle important à la compréhension des politiques menées et pénalise les interprétations sur le temps long des gouvernances municipales. Avec tous les auteurs de *l'Histoire de l'Europe urbaine*, j'ai pu mesurer combien manquaient les recherches rigoureuses en ces domaines².

L'immobilier, par l'ampleur des investissements qu'il représente et par son impact sur les conditions de vie des populations urbaines, constitue, à coup sûr, un élément essentiel de l'histoire urbaine. C'est pourquoi il faut saluer la publication de *L'immeuble de rapport* de Loïc Bonneval et François Robert. Fruit d'une étude financée par l'Agence nationale de la recherche (ANR)³ dont elle reprend les principales conclusions, leur recherche permet de connaître, du milieu du Second empire aux années 1990, les arcanes des immeubles lyonnais et de comprendre les dimensions importantes de l'économie urbaine et de ses acteurs (propriétaires, intermédiaires, locataires, corps de métier liées à la construction, à l'entretien et à la modernisation des immeubles...). Cherchant à aller au-delà de l'établissement de séries sur les loyers et les prix, étape en elle-même nécessaire, ils s'intéressent à la constellation des relations sociales qui se tissent autour de l'immeuble et du logement. Ce faisant, ils explorent des chemins peu fréquentés : la mise en relation des différents facteurs qui régissent la

1. RENARD V., « Marchés fonciers, marchés immobiliers et production de la ville », in Denise PUMAIN et Marie-Flore MATTÉI (coord.), *Données urbaines*, 2, Paris, Anthropos, 1998.

2. PINOL J.-L. (dir.), *Histoire de l'Europe urbaine de l'antiquité à nos jours*, Paris, Le Seuil, 2003 ; publication en six volumes, Paris, Le Seuil, 2012.

3. ANR Immolyon (2007-2010) dont j'ai été l'un des initiateurs.

vie urbaine en partant, non pas de la reconstitution des trajectoires des citadins, mais de celles d'un élément matériel fondamental, l'immeuble. D'une certaine manière, ils se situent dans la perspective assignée par l'historien britannique James Dyos à l'histoire urbaine, l'analyse des interactions qui se tissent entre générations d'hommes et de femmes, d'une part, et générations d'immeubles, d'autre part.

Cette approche a été rendue possible par l'utilisation d'une source rare : les registres de comptabilité d'un administrateur de biens lyonnais. Cet administrateur commence son activité au milieu du XIX^e siècle et gère encore aujourd'hui un portefeuille conséquent d'immeubles. Une telle source est assez austère à première vue. Son exploitation a demandé un investissement important soutenu par les financements de l'ANR et la mobilisation des ressources du laboratoire porteur⁴. Les résultats obtenus justifiaient ces efforts. Les informations des registres de comptabilité étaient riches et venaient préciser la connaissance très générale que l'on avait sur ces domaines. On disposait, pour Paris, de séries telles que celles de Jacques Friggitt sur les prix des logements des XIX^e et XX^e siècles⁵ ou de Françoise Marnata sur les loyers⁶. Ces recherches servent d'ailleurs d'éléments de comparaison. Outre leur caractère principalement parisien, ces séries comportent des lacunes : les loyers commerciaux, les loyers par type d'immeuble ou d'appartement, les charges locatives, et leur répartition en différents postes, étaient ainsi très mal connus.

Le deuxième intérêt de cette source a été de permettre une approche longitudinale des histoires d'immeubles, là où la plupart des travaux existants reposent sur des coupes transversales. Sur le temps long, les comparaisons issues de ces dernières sont hasardeuses tant les évolutions du bâti et de la structure urbaine sont profondes. Disposer d'un échantillon stable d'immeubles, suivis sur plusieurs décennies, permet de suivre la rentabilité des immeubles pour les propriétaires, les investissements réalisés, ou non, pour améliorer le confort des locataires. La perspective longitudinale autorise le suivi des transformations du bâti ancien, de retracer l'évolution physique (entretien, reconfiguration d'appartements...) et patrimoniale (dispersion de la propriété, conversion en copropriétés) des immeubles. Enfin, ces registres comptables donnent à lire de manière concrète certaines pratiques sociales. Pour ne prendre qu'un exemple, la régularité de la perception des arriérés de loyers indique une souplesse de la gestion locative qui tranche avec la vision habituelle des rapports de location. Elle relativise aussi les aléas du placement immobilier. Avec les registres de comptabilité,

4. LARHRA, UMR 5190 CNRS, Université Lumière Lyon 2, Université Lyon III, Université Grenoble 2, ENS de Lyon.

5. FRIGGIT J., *Prix des logements, produits financiers immobiliers et gestion des risques*, Paris, Economica, 2001. L'auteur a raccordé la série des prix des immeubles locatifs construite par Gaston Duon en 1946 et les données de la chambre des notaires depuis 1950.

6. MARNATA F., *Les loyers des bourgeois de Paris*, Paris, PFNSP, 1961.

les pratiques de gestion sont saisies dans leur quotidienneté et dans la durée, pas seulement à l'occasion des conflits de location.

Loïc Bonneval et François Robert ont privilégié trois entrées pour l'exploitation des données constituées à partir des registres de comptabilité. Ces entrées correspondent aux trois chapitres de l'ouvrage. La première retrace l'espace social des propriétaires immobiliers et des régisseurs, tout en pointant les liens qui unissent certaines catégories de propriétaires à certains types d'immeubles. Le traitement *via* une base de données spatiales, gérée par un système d'information géographique, permet de souligner les proximités qui expliquent les liens durables tissés entre certaines familles et la régie – c'est le nom donné à Lyon aux administrateurs de biens – pour la gestion d'un patrimoine immobilier au cours de plusieurs décennies. La seconde entrée est plus économique et s'attache à la construction des séries retraçant les fluctuations des loyers et l'influence des réglementations successives qui les affectent à partir du moratoire de 1914. Ces résultats renvoient à ce que les auteurs appellent « l'économie interne » de l'immeuble de rapport. Ils rappellent que ce dernier est une entité complexe et que les différents régimes de loyers peuvent affecter son équilibre, en donnant par exemple un poids beaucoup plus important aux locaux commerciaux ou aux loyers des étages dits « nobles ». Cette « économie interne » de l'immeuble débouche sur la troisième entrée, celle qui analyse les stratégies patrimoniales des propriétaires. La part belle est ici faite à la rentabilité, variable clé pour analyser les choix en matière d'investissement immobilier, élément décisif des dynamiques urbaines. Bien que centrale, la rentabilité de la pierre n'a pas une incidence mécanique et ne va pas sans paradoxes, au moins apparents. De nombreux observateurs ont souligné que, dans de nombreuses villes européennes, au XIX^e siècle, la location, rapportée à la surface, était plus rémunératrice dans un logement insalubre que dans un appartement plus cossu, et de souligner l'intérêt de l'investissement dans des logements de piètre qualité. Un processus comparable est mis en évidence dans *L'immeuble de rapport*, au sein même des immeubles aisés : les périodes de forte rentabilité et de hausse des loyers, ne se traduisent pas par un investissement plus important dans l'entretien et la rénovation des logements car les propriétaires réussissent à louer à un bon prix, eu égard au capital du bien, malgré le faible entretien des logements. Apparaît aussi un net décalage entre la rentabilité mesurée au moment de l'achat, qui guide l'arbitrage de l'investisseur, et celle que l'on observe *a posteriori*, décalage qui souligne que les anticipations économiques des acteurs, sans être irrationnelles, dépendent des représentations associées, dans un contexte donné, aux différents types de placement et aux différentes stratégies patrimoniales. Cette situation explique que la forme de la copropriété se répande sans qu'elle soit toujours la solution la plus favorable économiquement pour les propriétaires.

Articuler les données économiques et les pratiques sociales constitue un défi méthodologique. C'est aussi un enjeu important pour comprendre l'évolution d'une forme urbaine telle que l'immeuble de rapport. Tirant profit d'une source rarement exploitée qui permet d'ausculter le cœur des logiques immobilières, l'ouvrage de Loïc Bonneval et François Robert montre comment l'analyse économique renforce, lorsqu'elle inclut la dimension temporelle en embrassant plusieurs décennies, l'intelligence de l'histoire urbaine.

Jean-Luc Pinol

École normale supérieure de Lyon

Introduction

L'immeuble de rapport devient la forme urbaine dominante en France au XIX^e siècle et dans la première moitié du XX^e. Bien qu'il émerge plus tôt, à l'époque moderne¹, il incarne, surtout à partir de 1850, au début de la période haussmannienne, une organisation dans laquelle la propriété occupante est très minoritaire, la plupart des habitants étant locataires dans des immeubles détenus par des propriétaires rentiers. Les représentations sociales de ce type de propriétaire ne manquent pas, de l'image de « M. Vautour » aux spéculateurs de *La Curée*, en passant par la série « propriétaires et locataires » de Daumier. L'historiographie n'est pas en reste, que ce soit à propos de la morphologie urbaine et des formes architecturales, notamment avec les travaux de François Loyer² et les réalisations de l'Atelier parisien d'urbanisme, ou des aspects économiques, depuis la thèse d'Halbwachs³ sur les expropriations et les grandes percées haussmanniennes aux importants travaux de Michel Lescure⁴ et de Christian Topalov, qui propose en particulier une analyse du « système du rentier »⁵. Tous deux mettent en avant les circuits de financement sur lesquels s'appuie l'immobilier. Tout en inscrivant cette étude dans la continuité de ces travaux, nous adoptons ici une perspective différente, plus centrée sur le rapport entre les immeubles, les propriétaires et les locataires que sur l'ingénierie financière, non sans rapprochement avec le travail d'Adeline Daumard sur les immeubles parisiens⁶.

Le présent travail se veut une contribution à l'histoire économique de l'immeuble de rapport portant sur des aspects moins étudiés, allant de son économie interne (la répartition des loyers, des charges) à son usage comme produit de placement (prix et rentabilité). Il s'agit donc plus large-

1. Pour Caen, LEGRAS H., *Le bourgage de Caen : tenure à cens et tenure à rente (X^e-XV^e)*, Paris, 1911 ; pour Lyon, GARDEN M., *Lyon et les lyonnais au XVIII^e siècle*, Lyon, Les Belles Lettres, 1970.

2. LOYER F., *Paris XIX^e siècle, l'immeuble et la rue*, Paris, Fernand Hazan, 1987.

3. HALBWACHS M., *Les expropriations et le prix des terrains à Paris 1860-1900*, Paris, Université de Paris, 1909.

4. LESCURE M., *Les banques, l'État et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine, 1820-1940*, Paris, EHESS, 1982 ; LESCURE M., *Les sociétés immobilières*, Paris, Presses de la Sorbonne, 1980.

5. TOPALOV C., *Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible*, Paris, PNFSP, 1987.

6. DAUMARD A., *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIX^e siècle 1809-1880*, Paris, Éditions Cujas, 1965.

ment d'interroger les déterminants des stratégies d'investissement et des stratégies patrimoniales des propriétaires, et par là même de nourrir une réflexion sur les mécanismes des marchés immobiliers. La porte d'entrée de cette réflexion est le suivi d'un groupe d'immeubles de rapport sur longue période (1870-1968), suivi rendu possible par l'accès aux archives d'un administrateur de biens et par la reconstitution de l'historique de propriétés grâce aux transcriptions et publications conservées aux hypothèques. L'objectif n'est pas de décrire le métier de régisseur et son évolution, mais bien de retracer l'histoire économique des immeubles.

Dans le périmètre de l'étude, qui correspond au centre-ville de Lyon urbanisé au début du ^{xx}^e siècle (moins les trois communes rattachées en 1852, Vaise, Guillotière et Croix-Rousse), la surface laissée à l'investissement dans l'immobilier de rapport est relativement restreinte et plusieurs logiques d'urbanisation se sont côtoyées. On distingue schématiquement la Presqu'île, marquée par les grandes percées de « l'haussmannisation » lyonnaise, de la rive gauche où, malgré la présence d'un unique propriétaire foncier, les Hospices Civils (HCL), l'aménagement s'est réalisé progressivement, essentiellement par des opérations ponctuelles de particuliers et d'entrepreneurs. Sur la période étudiée, Lyon se densifie par l'édification d'immeubles élevés remplaçant un bâti de petite taille. Le centre, déjà dense au début du ^{xx}^e siècle, n'est que modérément touché par ce processus et reste caractérisé par un bâti ancien et diversifié. Les immeubles étudiés appartiennent plutôt aux fractions supérieures de ce bâti du centre-ville, à destination de la bourgeoisie et des classes moyennes, tout en reflétant une certaine diversité.

La période retenue permet de saisir le moment considéré comme l'âge d'or de l'immeuble de rapport dans le dernier quart du ^{xix}^e siècle, ainsi que l'amorce de son déclin, en particulier durant l'entre-deux-guerres dans un contexte de contrôle des loyers. Il ne s'agit pas pour autant de signer trop rapidement son avis de décès : si la construction d'immeubles pour rentiers a disparu, les immeubles de rapport détenus en unipropriété par des personnes physiques représentent encore, à la fin du ^{xx}^e siècle, 42 % des immeubles dans les plus grandes villes françaises, soit autant que les copropriétés⁷. Le déclin, bien réel, de l'immeuble de rapport est un processus lent qui mérite autant d'attention que son apogée. La ville de Lyon, qui compte avec Paris l'un des taux les plus bas d'immeubles en propriété unique (respectivement 24,8 % et 20,2 %), constitue un bon terrain pour l'observation de ce processus. Par ailleurs, les locataires restent majoritaires en ville (au recensement de 1999, 65 % des résidences principales sont en location à Lyon, 63,1 % à Paris), ce qui rend essentielle la compréhension des déterminants de l'investissement dans l'immobilier de rapport. Ce

7. MONCAN de P., *À qui appartient la France*, Paris, les éditions du Mécène, 2002 (ouvrage réalisé avec le concours de la Datar).

dernier est un des enjeux centraux de la politique récente du logement qui cherche à l'encourager (amortissement Périssol, lois Besson, de Robien puis Scellier). Si l'immeuble de rapport décline, l'investissement locatif, qui en est le prolongement, demeure structurant pour l'espace urbain et la façon dont il s'organise. Il a simplement changé d'échelle, passant de l'immeuble à l'appartement. De ce point de vue, les développements menés ici s'inscrivent dans une préoccupation plus large de la recherche sur les phénomènes immobiliers, assez largement déficiente en France, du fait notamment de sources lacunaires ou dispersées.

Économie immobilière, morphologie urbaine et transformations sociales : de l'étude de la construction neuve à celle de la gestion du parc ancien

Force est en effet de constater les nombreuses carences, particulièrement criantes en France, dans la connaissance des aspects économiques, centraux pour la compréhension des dynamiques urbaines, en particulier dans le domaine de l'histoire foncière et immobilière. Alors que la morphologie urbaine et son évolution dépendent en grande partie de la façon dont s'orientent les investissements dans l'immobilier, et en particulier dans l'immobilier de rapport, on ne dispose que de peu d'éléments sur les facteurs qui permettent de les objectiver et de les expliquer. L'effet exact des lois majeures en matière de réglementation des loyers (moratoire, régime spécial des loyers durant l'entre-deux-guerres, loi de 1948) reste encore souvent l'objet de controverses, parfois idéologiquement marquées, manquant de mesures précises⁸. Ces lacunes sont d'autant plus regrettables que le soubassement économique (loyers, prix, rentabilité) est essentiel pour comprendre la structure urbaine. Il est souvent nécessaire de s'ouvrir à d'autres disciplines que l'Histoire économique pour trouver des éléments dans ce domaine.

De ce point de vue, la question de la relation entre l'économie immobilière et foncière d'une part et l'organisation sociale des villes d'autre part n'est pas neuve, renvoyant notamment aux débats sur la rente foncière, soulevés par Henry George⁹ ou Halbwachs¹⁰, ou aux courants de la Nouvelle économie urbaine pour une approche plus analytique¹¹. Elle est

8. Les lois de 1914 et 1948 constituent les piliers sur lesquels la législation postérieure se bâtit. Les lois postérieures à 1948 ne sont pas absentes de l'analyse mais leurs effets deviennent, à notre niveau, difficilement quantifiables tant l'empilement constitue un artefact important. Cf. CROIZÉ J. C., *Politique et configuration du logement en France (1900-1980)*, habilitation à diriger des recherches, Université Paris X, 2009.

9. GEORGE H., *Progress and Poverty*, 1879.

10. En plus de la thèse sur les expropriations citées ci-dessus, le texte fondateur est HALBWACHS M., « La politique foncière des municipalités », *Les cahiers du socialiste*, n° 3, 1908.

11. Ces travaux sont traditionnellement placés dans la lignée de Von Thünen (1826) et de sa théorisation de la décroissance des prix, en cercles concentriques autour d'un centre d'attraction. L'apport,

surtout associée à l'École de Chicago, non seulement du fait de l'approche, devenue classique, du lien entre valeurs immobilières et modes de croissance urbaine (concentrique, sectoriel)¹² mais également en raison de la façon d'appréhender les prix de l'immobilier comme des révélateurs des transformations sociales¹³. Au sein de cette tradition, c'est sans doute Homer Hoyt qui pousse le plus loin l'analyse de l'économie immobilière. Dans sa fameuse étude sur Chicago¹⁴, il propose une vision complète de l'évolution de l'immobilier à partir des séries suivantes : loyers, nombre de transactions et prix de vente dans le neuf et l'ancien, coûts de construction, et prix des terrains, ces derniers représentant la variable à expliquer. L'observation de leurs évolutions respectives et relatives permet de décrire le « cycle immobilier de Chicago » et de le rapporter aux facteurs sociaux et démographiques, mais aussi à la spéculation et aux stratégies des bâtisseurs. Plus récemment, dans la lignée des études de Neil Smith sur la gentrification¹⁵, l'idée que les différentiels de valeur au sein de l'espace urbain sont le principal moteur

consistant à ne plus regarder la valeur propre du sol (fertilité des terres, etc.) mais les positions relatives des espaces, représente aussi un effort d'abstraction qui a été prolongé par les fondateurs de la nouvelle économie urbaine : Alonso (1964) applique ainsi le modèle de Von Thünen à la demande de logements. Ce qui suppose de ramener le « service logement » à un étalon simple, indépendant de la localisation (mais fonction de la surface). Les coûts de transport jusqu'au centre (où se trouvent les emplois) et du service logement déterminent ainsi les choix résidentiels des ménages. Pour la présentation du modèle de Von Thünen, voir HURIOT J. M., « L'espace de production de la rente foncière », in Claude PONSARD (dir.), *Analyse économique et spatiale*, Paris, PUF, 1988, p. 23-57. Pour celle du modèle d'Alonso, et de son extension par Muth, dans le même ouvrage, ZOLLER H., « L'espace résidentiel et le prix du logement ».

12. Le modèle concentrique est attribué à BURGESS E. W., *The growth of the city*, 1925. En ce qui concerne la présentation du modèle sectoriel, qui fait pendant à celui de Burgess, il faut se référer à son étude des prix dans 142 villes américaines dans les années 1930. Une définition en est donnée dans HOYT H., « The structure of American cities in the post-war era », *American Journal of Sociology*, vol. 48, n° 4, 1943, p. 475-481. « The so-called sector theory, based on a detailed examination of the real property inventories of 142 cities showed that the high-rent sections were located only on the edge of one or more sectors of the city and that in some quadrants the area of low-rent houses extended like a cut of pie from the center to the periphery of the city. The high rent areas had attained their position by moving out from the center along one sector, leaving in their rear an obsolete area of fashionable homes. »
13. Cette dimension permet d'enrichir des conceptions parfois réductrices comme celles du modèle concentrique. C'est ce que notent GRAFMEYER Y. et JOSEPH I. dans leur présentation de l'école de Chicago (*L'école de Chicago, naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier, 1979). « Du coup, sur la base de métaphores écologiques et organicistes dont il n'est d'ailleurs pas prisonnier, Burgess conduit à développer une conception originale de la mobilité [...]. Le lien entre les valeurs foncières et la distribution spatiale des activités et des résidences est pensé en référence explicite aux phénomènes de mobilité et ce n'est pas là le moindre intérêt de l'exposé de Burgess. Les points où les valeurs foncières atteignent un haut niveau, ou bien connaissent des variations rapides et importantes, sont les lieux où "il se passe quelque chose" [...]. Les prix fonciers ne sont pas conçus principalement comme indicateurs d'une situation d'équilibre au moins provisoire ; l'intérêt se porte plutôt sur les transformations localisées ou globales dont ils sont une manifestation, en même temps qu'un facteur contraignant pour les acteurs concernés », p. 29.
14. HOYT H., *One hundred years of land value in Chicago 1830-1933*, Chicago, University of Chicago, 1933.
15. Pour ne citer que l'article fondateur, voir SMITH N., « Toward a theory of gentrification, A back to the city movement by capital, not people », *Journal of the American Planning Association*, 1979, n° 45, p. 538-548.

des transformations des quartiers anciens, ou théorie dite du « rent gap »¹⁶, a connu un nouveau succès. Quoique critiquée pour son caractère trop systématique et parce qu'elle fait l'impasse sur les facteurs sociaux qui sont également en jeu¹⁷, cette thèse montre l'importance qu'il y a à pouvoir observer finement les prix de l'immobilier et les différentiels de valeurs, parfois sur des espaces extrêmement proches, qui peuvent représenter un motif d'investissement et de transformation du bâti.

Dans cette perspective, le premier objectif de la présente étude est d'apporter, notamment sous forme de séries chronologiques, de nouvelles données sur les marchés immobiliers. Les sources mobilisées conduisent à s'écarter partiellement de l'approche développée par Hoyt. Le cœur du projet réside en effet dans le suivi d'un groupe d'immeubles construits avant 1900 de telle sorte que l'analyse place au second plan la production de logements neufs, au profit d'une analyse des facteurs de la rentabilité du capital immobilier. Les deux objets, qu'il ne faut pas opposer de façon trop caricaturale, se rejoignent dans la volonté de saisir les déterminants de l'investissement dans l'immobilier, et de les expliquer par la rentabilité de cet investissement, mais se distinguent par l'accent mis, dans un cas, sur sa dimension spéculative (bénéfice du promoteur, opportunités de plus-value dues aux différentiels de valeurs) et, dans l'autre, sur son caractère de placement, de gestion sur le long terme, en rentier ou en « père de famille », sur fond d'analyse des processus de dévalorisation et de revalorisation du parc ancien.

Cela ne témoigne pas d'une moindre ambition. Les immeubles construits avant 1915 représentent, au recensement de 1999, 42 % de ceux de la ville de Lyon, proportion encore bien supérieure dans les arrondissements centraux. La question de la gestion, de l'entretien, et de la rénovation de ce parc représente une thématique aussi importante, quoique moins souvent abordée, que celle de la production de logements neufs. Par ailleurs, les fluctuations des valeurs foncières et immobilières dans les quartiers périphériques prennent leur source dans celles qui affectent le parc existant des zones centrales. Il ne s'agit donc pas de déplorer l'impossibilité de disposer en France de données aussi riches que celles auxquelles avait accès Hoyt aux États-Unis dès les années 1930 que de préciser le type de représentation du marché immobilier que permet d'élaborer le corpus rassemblé ici.

16. Elle peut se résumer de la façon suivante : « *Essentially, the devalorization of capital invested in the inner city built environment leads to a situation where the ground rent capitalized under current land uses is substantially lower than the ground rent that could be capitalized if the land use were changed. This is because devalorization leads to physical decline, which in turn lowers the market price of the land on which the dilapidated buildings stand. When, and only when, this rent gap between actual and potential ground rent becomes sufficiently large, redevelopment and rehabilitation into new land uses becomes a profitable prospect, and capital begins to flow back into the inner city market.* » SMITH N., « Gentrification and uneven development », *Economic Geography*, vol. 58 n° 2, 1982, p. 139-155.

17. Voir notamment HAMNETT C., « The blind men and the elephant : the explanation of gentrification », *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 16, 1991, p. 173-189.

Une entrée par les histoires d'immeubles

« Étudier les maisons dans une ville, c'est étudier le poids de l'histoire sur la société urbaine¹⁸. »

Au-delà de l'intérêt qu'il y a à apporter de nouvelles données dans un domaine où l'information en France est lacunaire, l'originalité de l'approche repose dans la dimension longitudinale, rarement abordée faute de sources. Aujourd'hui encore, la quasi-totalité des indices, en particulier ceux établis par l'INSEE à partir des bases de données des notaires mais également ceux qui se fondent sur les données cadastrales, est construite à partir de coupes transversales. En France, à l'exception de quelques collectes ponctuelles sur de courtes périodes, deux travaux importants seulement ont pu effectuer un suivi longitudinal.

Le premier (qui n'est que partiellement longitudinal) est celui de Gaston Duon, qui construit un indice du prix des logements à Paris à partir de la méthode des ventes répétées (c'est-à-dire sur la base de l'évolution des prix d'immeubles vendus plusieurs fois au cours de la période retenue). La série a été reprise par Jacques Friggit¹⁹ dans un ouvrage qui rassemble les séries existant en France sur l'immobilier et le logement, et raccordée à celle des notaires pour les années postérieures à 1950. Nous verrons plus loin les difficultés qui se posent pour appliquer une telle méthode à Lyon, où les archives mobilisées par Duon (les hypothèques) se présentent différemment.

La seconde recherche partant de données longitudinales est celle de Françoise Marnata²⁰, probablement la plus proche de celle menée ici puisqu'elle utilise les archives d'administrateurs de biens et reste centrée sur les valeurs locatives. Elle fournit un précieux point de comparaison avec la situation parisienne, même si un certain nombre de points de méthode sont peu explicités²¹, et si elle reste cantonnée aux loyers, laissant la rentabilité de côté. Il ne manque pas de travaux sur les loyers, cherchant notamment à préciser les effets du régime spécial en vigueur dans l'entre-deux-guerres, travaux contemporains souvent très critiques²² ou postérieurs, également

18. DAUMARD A., 1965, *op. cit.*

19. FRIGGIT J., *Prix des logements, produits financiers et gestion des risques*, Paris, Economica, 2001.

20. MARNATA F., *Les loyers des bourgeois de Paris*, Paris, PFNSP, 1961.

21. Principalement, le nombre d'appartements entrant à chaque date dans les séries n'est pas précisé, pas plus que le nombre d'immeubles. L'unité est, dans ce travail, l'appartement, mais rien n'est dit des immeubles dans lesquels ils sont situés. On ne sait pas si l'observation porte sur un petit nombre d'immeubles dont on connaît tous les appartements (comme ici) ou sur des appartements dispersés.

22. Pour ne citer que quelques uns des plus connus (et sans mentionner les productions d'organisations comme les chambres de propriétaires ni les publications juridiques) : AUCUY M., « Le problème du logement », *Revue d'économie politique*, 1933 ; FENDER, *La crise du bâtiment dans la région parisienne*, Sirey, 1926 ; CORNILLE, *Valeur de la monnaie et propriété bâtie en France depuis la guerre*, Thèse de Droit, université d'Aix-Marseille, 1939 ; VEAUVY P., *L'effondrement de la richesse immobilière*, Paris, Sirey, 1938 ; PITANCE M.-M., *La crise de la construction d'habitation à Lyon*, Villeurbanne, Imp. B. Arnaud, 1943. Les travaux les plus marquants apparaissent dans les années 1930 où, après la dénonciation qui caractérise les années 1920, des analyses prennent le relais pour mettre en avant

critiques mais plus nuancés car plus sensibles à l'intervention de l'État dans le domaine du logement²³. Néanmoins, ils n'approfondissent que rarement la comparaison entre la période du régime spécial et la période précédente, se contentant souvent de décrire la situation en 1914. De plus, seule l'étude de Marnata repose sur le suivi longitudinal de longue période, ce qui rend d'autant plus intéressante la comparaison avec une source lyonnaise sur une période assez proche. Cette dimension longitudinale et les différents traitements qu'elle permet d'envisager représentent donc non seulement un apport inédit par rapport aux données déjà existantes sur les marchés immobiliers, mais également une façon différente de les aborder en décentrant le regard de la construction vers la gestion patrimoniale²⁴.

Articulation des données économiques et des comportements d'acteurs

Le second objectif de cette étude est de mettre en rapport les données économiques collectées et les stratégies des acteurs. Les décisions d'investissement des acteurs (vente, acquisition, rénovation des immeubles), mais aussi les modes de transmission (la majorité des mutations sont des transmissions patrimoniales, successions, donations ou partages), peuvent être en partie appréhendées par les sources mobilisées ici. Deux directions sont suivies : les rapports de location et les stratégies patrimoniales des propriétaires, auxquelles des développements plus longs seront consacrés. Les rapports de location ont fait l'objet de quelques travaux sur le XIX^e siècle et le début du XX^e siècle, montrant notamment comment les rapports entre bailleurs et locataires se déclinaient en fonction de l'appartenance sociale et du montant des loyers. Ces écarts s'inscrivent dans les usages (périodicité

les conséquences de l'encadrement des loyers sur la construction et la rénovation. Cette littérature mobilise largement la rhétorique de l'effet pervers que l'on peut résumer ainsi : le contrôle des loyers finirait par être préjudiciable aux locataires car, si l'immobilier n'est plus rentable, la construction et la rénovation en pâtiront.

23. Sans revenir sur les travaux déjà cités de Lescure et de Topalov, mentionnons les *Documents sur le problème du logement à Paris*, Paris, ministère de l'Économie nationale, 1946 (réalisés par DUON et LENAIN) ; GRISON C., *L'évolution du marché du logement dans l'agglomération parisienne du XIX^e siècle à nos jours*, Thèse de sciences économiques, université de Paris, 1956 ; CARRIÈRE F., *La crise des placements immobiliers, étude sur la rentabilité des immeubles parisiens depuis 1914*, Paris, Centre d'études économiques, 1957 ; MORIO S., *Le contrôle des loyers en France 1914-1948, Documents pour l'étude comparative des politiques du logement*, Paris, CSU, 1976 ; HIRSCH A., « Le logement », SAUVY A. et HIRSCH A. (dir.), *Histoire économique de la France entre les deux guerres*, Paris, Economica, 1984, p. 262-294. Les travaux de l'après-guerre dénoncent moins les atteintes au droit de propriété et l'intervention de l'État de l'économie. Sans défendre le régime spécial des loyers durant l'entre-deux-guerres, ils n'en font pas nécessairement la seule, ni même la principale, cause de déclin de l'investissement dans l'immobilier.

24. Le travail de suivi longitudinal de population versaillaise de Claire Levy-Vroëlant lié à l'évolution de la morphologie des appartements, uniquement pour le XIX^e siècle, constitue aussi une autre source de référence. Cf. ARBONVILLE D., LEVY-VROELANT C., *Sept immeubles et leurs habitants : les mutations d'un quartier de centre ville, Versailles (1831-1954)*, rapport du ministère du Logement, juin 1995.

du terme notamment) et dans le droit : les expulsions ne sont par exemple pas décidées par le même tribunal selon le montant du loyer (juge de paix pour les loyers les plus bas, tribunal d'instance ensuite)²⁵. La référence au droit absolu du propriétaire s'atténuera quelque peu avec les mesures de protection du locataire et de prorogation des baux après le moratoire de la Première Guerre mondiale, mais le conflit entre ces deux acteurs aux intérêts opposés se poursuit sous des formes diverses, autour de la question des hausses de loyer ou encore de la définition des charges récupérables auprès du locataire. Il s'agit moins pour nous d'apporter une contribution à l'histoire des rapports locatifs qu'à prendre en compte cette dimension dans l'appréhension de la rentabilité de l'immeuble.

Les stratégies patrimoniales sont, elles aussi, à référer aux données économiques et aux caractéristiques de l'immeuble. L'ancienneté de l'immeuble et les travaux qui doivent y être réalisés peuvent par exemple constituer des motifs de vente. En systématisant l'étude des mutations et opérations immobilières de la construction à la mise en copropriété, et en les confrontant aux caractéristiques des immeubles, on cherche à expliquer la diversité des évolutions des immeubles : le rôle respectif des entrepreneurs et des propriétaires rentiers au moment de la construction, les conditions de l'émiettement de la propriété, le processus conduisant les membres d'un groupe familial à revendre et celui menant, ou non, à la mise en copropriété. Les facteurs économiques et conjoncturels jouent certes un rôle important, mais qui ne peut être compris qu'en lien avec les caractéristiques de l'immeuble et celles des propriétaires.

Par le biais de l'objectivation des données économiques et par la mise en évidence des rapports sociaux qui se nouent autour de l'immeuble de rapport, la recherche pourra donc apporter des éclairages nouveaux sur les modalités et des déterminants de l'investissement dans l'immobilier de rapport.

Plan

La première partie présente la régie qui a donné accès à ses archives, ainsi que la source principale, les registres d'immeubles. Au-delà de la régie elle-même, dont l'historique est retracé, quelques éléments sont également apportés sur les propriétaires qui confient leur bien à gérer. Les immeubles eux-mêmes sont ensuite décrits dans le but de caractériser l'échantillon retenu et de juger de sa représentativité dans un contexte urbain complexe et changeant et de proposer une typologie utilisable par la suite. Nous entrons ensuite à l'intérieur des immeubles pour en détailler la configura-

25. MAGRI S., « Les propriétaires, les locataires, la loi : jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue française de sociologie*, n° 3, 1996, p. 397-418 ; BEROUJON C., *Contribution à l'analyse du couple contentieux/jurisprudence : le bail en justice de 1840 à 1910*, Thèse d'État en Droit, Saint-Étienne, université Jean Monnet, 1992.

tion et les évolutions (divisions d'appartements, regroupements). Quoique essentiellement morphologique, ce dernier aspect ne peut être totalement déconnecté des questions économiques.

C'est pourquoi la partie suivante s'attache à l'économie de l'immeuble de rapport et à ses principales composantes. Après une étude des fluctuations des loyers, des charges, du rôle qu'ont pu jouer les régimes réglementaires successifs (et plus généralement des mécanismes de baisse ou de hausse des loyers), étude certes classique mais tout à fait essentielle au regard des perspectives construites ici, on observe la place des différents locaux dans l'économie interne de l'immeuble de rapport : locaux commerciaux et locaux d'habitation par étage. Il devient alors possible de compléter ce panorama par une approche des rapports de location (récupération de charges, taux de vacance, paiement d'arriérés) qui forment la trame sociale sur laquelle s'appuie le système de la propriété rentière. L'étude de ces données permet de traiter les questions centrales de la diversité sociale du peuplement et de la part du loyer dans les budgets.

Dans une troisième et dernière partie, on change de focale sur l'objet en considérant l'immeuble de rapport comme un tout, marchandise, produit de placement et objet de patrimoine. Ce sont donc les logiques des propriétaires que l'on explore. Comme la précédente, cette partie s'ouvre sur l'exposition des principaux indicateurs (prix et rentabilité), sans les déconnecter des décisions d'investissement, et en particulier de la spéculation, entendue comme recherche de plus-value. Dans un système dominé par une gestion rentière, ce motif n'est pas le plus répandu mais il demande à être approfondi, en particulier lorsqu'il entre en résonance avec des projets d'aménagement urbain. Ces indicateurs fournissent la charpente économique nécessaire à la compréhension des décisions d'investissement mais n'en épuisent pas les motivations et demandent à être complétés pour saisir les stratégies patrimoniales, et en particulier les transmissions (héritages, mais également donations et partages). Tout en conservant la référence aux déterminants économiques, il s'agit alors de rendre compte de logiques qui renvoient à la sociologie des propriétaires et des groupes familiaux de propriétaires pour faire ressortir les rythmes propres à l'histoire de l'immeuble de rapport.

Première partie

**ADMINISTRATEURS, PROPRIÉTAIRES
ET STRUCTURE DE LA PROPRIÉTÉ**

Introduction

Autant la structure de la propriété immobilière à Paris au XIX^e siècle a donné lieu à de nombreux travaux, autant à Lyon, ce champ de recherche demeure très peu étudié. Aucune étude portant sur Lyon n'aborde le sujet tel quel. L'absence de sources spécifiques explique en grande partie ce trou noir historiographique. À Paris, il existe non seulement des données quantitatives sérielles produites par la préfecture de la Seine sur le bâti¹, mais aussi une source exceptionnelle : le livre foncier², fichier central de tous les immeubles, lequel permet de connaître l'évolution de la propriété. L'annuaire des propriétaires de Paris³ vient compléter ces données. À Lyon rien de tel ; le fichier demeure introuvable⁴, très peu de sources sérielles, pas d'annuaire de propriétaires. Comment dans ce contexte appréhender un sujet aussi complexe ? Seules des sources privées peuvent partiellement combler ces lacunes. Les personnes morales détentrices d'un patrimoine immobilier conséquent comme les congrégations religieuses, les sociétés immobilières ou les Hospices civils de Lyon, par exemple peuvent apporter par le biais de leurs archives des éclairages spécifiques. À l'opposé, l'on retrouve la multitude de propriétaires, personnes physiques, qui possèdent la quasi-totalité des immeubles lyonnais. Mais, comment les saisir ?

Les sources publiques existent⁵, mais leur dépouillement demanderait des moyens considérables. Une solution intermédiaire consisterait à trouver des sociétés qui gèrent un patrimoine immobilier important pour le compte d'une multitude de propriétaires. L'administrateur de biens correspondrait

1. Préfecture de la Seine, service de la statistique municipale, *Annuaire statistique de la ville de Paris*, Paris, Imprimerie nationale (édité depuis 1880).

2. À Paris, la direction des contributions directes a détaché pendant deux ans plus de 200 inspecteurs des impôts pour épauler les géomètres de la ville. Au total, 243 fonctionnaires et agents techniques ont participé à l'élaboration des feuilles minutes et aux fiches d'immeubles correspondantes. Cf. Préfecture de la Seine – Commission des contributions directes de la ville de Paris, *Le Livre foncier de Paris*, Paris, Impr. Chaix, 1900-1902, 2 vol. Le livre a été republié en 1911. Il comprend des tableaux statistiques et graphiques sur la valeur locative des propriétés bâties, les forces contributives de Paris, le mouvement des constructions et des démolitions, les variations des loyers...

3. *Annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris et du département de la Seine*, Paris, 1894-1914.

4. À Lyon, le service municipal de la statistique immobilière (1884-1900), a procédé au recensement du bâti sous forme de fiche d'immeuble dans le même esprit que le livre foncier parisien mais en moins complet notamment rien ne concerne la propriété. Les archives de cette étude n'ont pas été retrouvées. Cf. Conseil municipal de la ville de Lyon du 22-12-1884.

5. Archives du bureau des Hypothèques.

bien à ce critère d'autant qu'il incarne cette figure emblématique de la bourgeoisie lyonnaise confiant la gestion de ses biens à des sociétés privées.

Grâce à l'accessibilité aux archives d'un de ces « administrateurs de biens », appelé « régie » à Lyon, une étude partielle d'une certaine forme de propriété a pu être entreprise. Les données comptables fournies par cet administrateur forment la base de cette micro-histoire d'immeuble ; elles ont été complétées par les archives de la conservation des hypothèques de Lyon qui permettent de connaître et de retracer la succession des propriétaires ainsi que la valeur des immeubles à chaque mutation.

Toutefois, avant d'aborder la question économique, il apparaît nécessaire d'une part, de connaître l'administrateur de biens (I), au cœur de l'interaction avec les propriétaires et d'autre part, les propriétaires eux-mêmes (II) qui lui confient la gestion de leur patrimoine. Le parc immobilier sur lequel repose l'étude nécessite une approche spécifique (III) dans la mesure où ses caractéristiques induisent les formes de propriétés et le type de détenteurs de ce capital immobilier.

La représentativité des immeubles étudiés est abordée même si elle s'avère être une question décalée par rapport à l'objet de l'étude dans le sens où il n'existera jamais, pour un tissu urbain aussi dense, un échantillon acceptable en termes de taille et de récolte de données sur une très longue période⁶.

6. La reconstitution de séries statistiques sur la croissance urbaine surtout dans une ville où les atlas statistiques sont absents ou lacunaires sur ce sujet, nécessiterait une étude à elle seule.

Chapitre I

L'administrateur de biens au cœur de la gestion patrimoniale

La régie qui a mis à notre disposition une partie de ses archives, fait partie des vieilles régies lyonnaises qui gèrent des patrimoines immobiliers urbains importants. Présente depuis au moins le début des années 1870, cette régie ne devient propriété familiale qu'à l'aube du ^{xx}e siècle, date à laquelle, un membre de l'actuelle famille dirigeante prend part à l'entreprise. Gérées depuis 1925 en société en nom collectif, leurs archives témoignent de leur capital social important au regard des biens qui lui ont été confiés. Avant de nous intéresser à la constitution de leurs réseaux de relations au sein de la bourgeoisie lyonnaise, nous voudrions brièvement essayer d'en retracer l'itinéraire et leur insertion dans le milieu assez restreint des administrateurs de biens.

Trajectoire familiale et liens professionnels

L'existence de ce cabinet de régisseur d'immeuble est attestée au moins depuis le début des années 1870, sans que nous puissions connaître l'antériorité de son activité. Ce n'est qu'à partir de 1882 que les archives notariales lèvent un voile sur ce cabinet discret. En effet, jusqu'à cette date, le fondateur gère seul ce cabinet dont le capital social est évalué à 100 000 F. En 1882, il décide de s'associer avec, un jeune rentier lyonnais de 22 ans. La création de la société civile s'effectue en indivis entre les deux. Ce dernier rachète la moitié du cabinet et s'engage pour une durée de 5 ans en s'interdisant toutes autres opérations étrangères aux objectifs de la nouvelle société. L'association apparaît comme une passation de fonds puisque le contrat de société comprend des clauses très explicites de reprise des droits. Le jeune régisseur est issu de la bonne bourgeoisie lyonnaise et hérite à la mort de son père d'une somme de 100 000 F dont la moitié lui permet de payer sa part dans la société. Elle est dissoute en 1887 lorsque le fondateur décide de se retirer. À partir de cette date, le jeune rentier continue seul à diriger le cabinet. Parallèlement à son activité principale, il prend, en outre, une participation dans une société en nom collectif de teinture et d'apprêt située à Lyon. Il tente une collaboration, à la fin des

années 1890, avec une autre personne qui tourne court rapidement. Enfin, à l'aube du ^{xx}^e siècle, il s'associe pendant quelques années avec la famille actuelle de la régie qui prend définitivement la direction du cabinet à la veille de la Première Guerre mondiale. En 1925, le repreneur forme avec ces deux fils une société en nom collectif dont l'objet initial demeure la régie d'immeubles mais aussi le courtage en assurance. La forme juridique sera conservée jusqu'à aujourd'hui.

La famille qui gère depuis maintenant un siècle la régie, pour partie, de souche lyonnaise depuis la Révolution française, s'inscrit dans le groupe de la petite bourgeoisie composé de propriétaires, de rentiers et de négociants¹. Celui qui prendra la succession du cabinet d'administrateur de biens exerce, après une licence de droit, la profession de clerc de notaire. Il prend par la suite une charge de notaire à la fin du ^{xx}^e siècle dans la région et c'est seulement après son retour à Lyon qu'il intègre le cabinet comme associé, probablement au début des années 1900. Les apports figurant dans son contrat de mariage en 1887, à l'âge de 38 ans, permettent de le situer socialement. Avec un capital de plus de 100 000 F (150 000 F pour le couple²), le couple intègre le groupe social de la moyenne bourgeoisie lyonnaise.

L'inscription résidentielle dans les beaux quartiers témoigne de cette appartenance marquée à un milieu aisé. Son insertion dans le monde notarial lui permet de tisser un réseau de relations plus ou moins important, d'abord comme clerc de notaire puis comme notaire. Sa participation à l'organisation professionnelle des régisseurs qui se structure à la fin du ^{xix}^e siècle contribue au renforcement de liens sociaux.

En effet, la profession tente de se structurer au début de la III^e République par la création en 1874 de la Société des régisseurs patentés de la ville de Lyon³. La préfecture tolère la formation de cette chambre syndicale en raison de « l'honorabilité incontestable » de ces membres qui s'occupent des intérêts de la propriété immobilière⁴. Mais, ce syndicat embryonnaire n'arrive pas à se maintenir et cesse quelques années plus tard (1876-1877). Une seconde tentative est entreprise en 1886 et réussit à structurer durablement la profession. Ce nouveau syndicat patronal, l'Union des gérants d'immeubles de la ville de Lyon, tient sa première réunion dans les locaux de l'Union des propriétaires et regroupe 28 régies⁵. Comme à Paris, le premier président n'est autre qu'un ancien notaire⁶. Ce double lien entre monde notarial et propriétaires, définit assez bien

1. Il existe une autre branche, celle de son oncle, ancrée dans le monde rural : propriétaire terrien, maire d'une petite commune.

2. À la mort de son père au début des années 1870, il héritera avec sa sœur de trois immeubles, deux à Lyon et un dans la banlieue ouest de Lyon.

3. ADR 10 301. La première réunion regroupe une quarantaine de personnes dont une vingtaine adhéreront à la future chambre syndicale.

4. La loi sur les syndicats patronaux date de 1884.

5. CNAB Lyon, *Livre du centenaire*, p. 5.

6. MICHEL H., *La cause des propriétaires, État et propriété en France, fin ^{xix}^e-^{xx}^e siècle*, Paris, Belin, 2006.

la place à laquelle se situent les gérants d'immeubles; dans un monde de transactions avec notaires et propriétaires. Mais, les divisions au sein de la profession sont patentées comme en témoigne la création en 1899 d'un autre syndicat, la Chambre syndicale des gérants d'immeubles de Lyon. En 1908, la soixantaine de régisseurs se répartissent entre l'Union (35 adhérents) et la Chambre syndicale (26 adhérents) sans que l'on puisse discerner ce qui les oppose. La Chambre syndicale, malgré un nombre d'adhérents en constante croissance (25 en 1903, 40 en 1907), se dissout en 1910⁷. Les fondateurs de la régie qui nous intéresse, participent à la création de l'Union et resteront fidèles à ce syndicat. La structuration de cette profession de régisseur vient se greffer sur celle des propriétaires immobiliers de la ville. En effet, on assiste à un mouvement identique chez les propriétaires. Ils essaient, en 1871, de créer le Cercle de l'union philanthropique et syndicale des propriétaires de la ville de Lyon qui, sous couvert d'une société mutuelle, s'avère être un véritable syndicat visant à défendre les intérêts des propriétaires contre les Compagnies de gaz, des eaux et des vidanges⁸. Là aussi, l'échec est patent puisque les 25 membres décident en 1874 de sa dissolution. Il faudra attendre le milieu des années 1880 pour voir apparaître de nouveaux syndicats qui arriveront finalement à organiser les propriétaires de la ville. Tout d'abord, les propriétaires de la rive gauche du Rhône sont les premiers à s'organiser : les Unions des propriétaires du 3^e arrondissement de la ville de Lyon et celui du 6^e arrondissement, créées en 1885, fusionnent l'année suivante en une Union des propriétaires des 3^e et 6^e arrondissements de Lyon⁹ puis en Chambre syndicale des propriétés immobilières de la ville de Lyon (rive gauche du Rhône) et de sa banlieue (création en 1888)¹⁰. Puis, vient le tour des propriétaires des 1^{er} et 4^e arrondissements qui créent leur propre syndicat en 1890¹¹. La création de l'Union des chambres syndicales des propriétés bâties de France, en 1893 engendre un mouvement unificateur de tous ces syndicats en une seule chambre syndicale : la Chambre syndicale des propriétés immobilières de la ville de Lyon et de sa banlieue en 1894¹². Au même moment, se tiendra à Lyon, le 1^{er} congrès de la propriété bâtie insérant ainsi, dans le paysage lyonnais, ce nouveau syndicat.

Seuls les propriétaires des arrondissements s'urbanisant participent au mouvement syndical¹³ et principalement ceux de la rive gauche qui

7. ADR 10 M 301. Les chiffres du nombre de régisseurs resteront stables. En 1921, ce nombre n'a pas changé.

8. ADR 10 M 300. Avant la promulgation de la loi sur les syndicats en 1884, les organisations professionnelles s'organisent sous couvert de société mutuelle.

9. ADR 10 M 306.

10. *Id.*

11. Chambre syndicale des propriétés immobilières des 1^{er} et 4^e arrondissements de la ville de Lyon. Cf. ADR 10 M 307.

12. La nouvelle chambre s'étend à tous les arrondissements de la ville de Lyon. Cf. ADR 10 M 306.

13. Les propriétaires du 2^e arrondissement visiblement n'en éprouvent pas le besoin. Peut-être est-ce en raison des nouveaux contrats passés avec les compagnies de gaz, eaux et vidanges qui incitent les nouveaux propriétaires à se regrouper.

constituent le cœur du nouveau syndicat. La nouvelle chambre associe des catégories de propriétaires distinctes recouvrant une opposition à la fin du XIX^e siècle entre (gros) propriétaires et (petits) propriétaires de la rive gauche, résultat de la différenciation sociale liée à la nouvelle urbanisation. Avant 1894, les « petits propriétaires » des 3^e et 6^e ne voulaient pas être assimilés aux « gros propriétaires » des 1^{er} et 2^e arrondissements en raison, précisent-ils, d'intérêts divergents¹⁴.

L'évolution des effectifs montre la vigueur de son développement : 378 en 1888, 890 en 1890 dont 500 adhérents pour le 3^e-6^e arr., 1179 en 1892, 1600 en 1895, 2248 en 1900. En 1901, cette chambre tolérée, mais non officialisée, se transforme en association en raison du caractère non professionnel de l'activité de propriétaire¹⁵. Dotée d'un bulletin bimensuel¹⁶, cette chambre extrêmement bien structurée, pèse de façon constante sur tous les problèmes liés à l'immobilier. Elle se dote, dès 1888, de plusieurs commissions dont une concerne spécifiquement les régies d'immeubles¹⁷. Par le biais du *Journal des locations et des ventes d'immeubles*¹⁸, ancêtre du *Bulletin de la chambre syndicale*, la Chambre diffuse les annonces de locations classées par régie et débat de toutes les questions relevant des rapports de locations, la jurisprudence, etc.

Les relations avec les régies demeurent très étroites, mais pour éviter les conflits, le Conseil d'administration du syndicat vote, en 1890, une résolution par laquelle il déclare vouloir se désintéresser de la question de la régie d'immeubles qui figurait pourtant parmi leurs premiers objectifs¹⁹. À partir de 1902, les présidents des deux syndicats lyonnais d'administrateurs de biens siègent au CA de la Chambre. Les attributions de chacun sont explicitement définies : aux gérants d'immeubles la surveillance des intérêts privés, à la chambre la défense des intérêts généraux et collectifs de la propriété²⁰.

Le réseau relationnel généré par ce syndicat professionnel se situe au cœur de plusieurs groupes sociaux qu'il s'agisse par exemple de l'aristocratie ou des nouvelles couches de la bourgeoisie industrielle. Certes, chaque

14. BEROUJON C., « La Chambre syndicale des propriétaires immobiliers de la ville de Lyon », *Bulletin du Centre Pierre Léon*, n° 3, 1988, p. 8.

15. Lettre de la Chambre syndicale au préfet en mai 1898 pour faire valoir le caractère syndical de leur chambre. Cf. ADR 10 M 310. La loi du 21 mars 1884 sur les syndicats professionnels excluait les propriétaires considérés comme professions libérales (Cour de Cassation 27 juin 1885). Malgré les rappels du préfet du Rhône sur l'illégalité des syndicats de propriétaires, le syndicat se maintient comme celui de Paris, sous cette forme jusqu'à la loi du 1 juillet 1901 sur les associations qui résolve le problème de leur représentation. Voir le chapitre consacré à cette question dans MICHEL H., *op. cit.*, p. 40-48.

16. Le siège du Bulletin de la chambre syndicale des propriétés immobilières de la ville de Lyon et de sa banlieue restera sur la rive gauche.

17. BEROUJON C., *op. cit.*

18. Le Journal des locations et des ventes d'immeubles, à parution bi-mensuelle, est l'organe de la chambre syndicale des propriétés immobilières de la ville de Lyon (rive gauche du Rhône).

19. BEROUJON C., *op. cit.*, p. 11.

20. *Id.*, p. 12.

administrateur possède son propre réseau de propriétaires, mais on peut penser que la composition des éléments constitutifs du réseau ne diffère pas radicalement d'une régie à l'autre, car tous les propriétaires appartiennent à la même catégorie supérieure de la société lyonnaise.

Gestion d'un important parc immobilier

Les immeubles que les propriétaires confient à la régie témoignent de l'évolution du parc immobilier géré. Les registres de comptabilité d'immeubles conservés débutent en 1862 et se prolongent jusqu'aux années 1970. À partir de cette période, les appartements sont progressivement vendus et cette évolution modifie le travail de la régie. L'administration d'immeubles en pleine propriété a constamment diminué au profit de l'administration de copropriétés. Au niveau archivistique, le passage à la copropriété a une incidence majeure qui nous interdit, pour un certain nombre d'immeubles, un suivi temporel plus conséquent. Au cas où l'immeuble ne serait pas passé en copropriété, il est possible de le suivre grâce aux feuilles mécanographiées qui se substituent aux registres après 1969 mais, elles sont malheureusement plus pauvres en informations puisque seuls figurent les noms des locataires, le montant du loyer ainsi que les dépenses pour l'immeuble.

La copropriété

En matière immobilière, la copropriété est une notion juridique relativement récente. Néanmoins, la propriété partagée d'un immeuble est beaucoup plus ancienne. Elle a, tout d'abord, été inscrite dans le Code civil dès sa création mais sous le terme de propriété d'étage (art. 664) : « Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ; le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ; Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite²¹. » Cette notion perdure jusqu'à la loi du 28 juin 1938²² qui donne un réel statut à la copropriété d'immeubles divisés par étages ou par appartements (parties communes en indivision entre propriétaires et parties privatives). Cette loi paraissait adaptée à la structure de la propriété immobilière et du bâti. En effet, à la fin des années 1920, à Lyon, de nombreux immeubles appartenaient à plusieurs propriétaires notamment parmi

21. *Code civil des français*, imprimé par ordre du Gouvernement, Parme, 1805. PORTE M., *Essai sur l'article 664 du Code civil : du cas où les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires*, thèse, Grenoble, 1899. GRAGAT P., *De la copropriété immobilière à Grenoble*, thèse, Grenoble, 1954.

22. Journal officiel du 30 juin 1938. p. 7578. La loi abroge l'article 664 du Code civil.

les constructions anciennes du quartier de la Croix-Rousse et le développement de la construction d'immeubles par plusieurs propriétaires a accru ce nombre²³. Cette raison souvent évoquée par les juristes serait constitutive de l'évolution de la législation en la matière et déboucherait sur la loi du 10 juillet 1965. Sans en nier l'importance, la transmission patrimoniale des biens immobiliers mérite, tout autant, d'être citée. La division des biens lors des transmissions provoque un fractionnement de plus en plus important de la propriété qu'il aboutit à un constat identique d'un nombre grandissant de copropriétaires pour un même immeuble d'où la nécessité de légiférer pour encadrer cette évolution (voir *supra*).

Les 460 registres papier qui couvrent la période 1860 à 1968 constituent le fonds archivistique de la régie étudiée et concernent 328 immeubles situés principalement à Lyon (93 %). La composition de leur parc apporte quelques précisions sur le type d'immeubles gérés. Tout d'abord, l'essentiel de leur parc se concentre dans la presqu'île (50 % : 1^{er} et 2^e arr.), la rive gauche (28 % : 3^e et 6^e arr.) et le vieux Lyon (11 %). Les arrondissements situés à la périphérie (4^e, 7^e et 9^e arr.) sont quasiment exclus en raison de l'urbanisation tardive de ces quartiers. La situation des immeubles épouse cette urbanisation puisqu'ils se situent principalement dans les grandes avenues et les quais de la rive gauche, et, dans la presqu'île, ils épousent la trame viaire, le long des rues et places des deux arrondissements centraux.

D'autre part, les périodes de début de gérance et les durées totales de gestion (cf. tableau 2) montrent le développement constant de la régie au cours de la période qui atteint son maximum en 1950.

Année	Nombre	Année	Nombre
1880	25	1930	111
1890	66	1940	122
1900	90	1950	129
1910	106	1960	122
1920	104	1970	78

TABEAU 1. – Nombre d'immeubles gérés par la Régie.

L'accroissement progressif du parc correspond aux différentes périodes de gérances où chacun apporte son réseau de relations. Durant la 1^{re} période d'activité (1862-1881), l'administrateur apporte la gestion de 38 immeubles puis la nouvelle association (1882-1887) dynamise le cabinet en un temps très court (+ 44 immeubles) qui se maintient lors de la seconde gérance

23. JACQUINOT E., *Manuel des usages locaux dans la région lyonnaises en matière de location – mitoyenneté – co-propriété*, Lyon, 1930, p. 85. Jacquinot est le chef du Service de régie des maisons des Hospices civils de Lyon.

(+ 70 entre 1888-1901). Après une nouvelle période de transition (1902-1908) où les associés confortent le parc immobilier (+ 38), le dernier acquéreur et sa famille, sur une période beaucoup plus longue (1909-1958), l'accentue d'une centaine d'unités (+ 115)²⁴.

Dans le monde de la gestion patrimoniale, la confiance joue un rôle majeur. Les régisseurs doivent être garants d'une bonne rentabilité à long terme ce qui implique non seulement une gestion des loyers efficiente, mais aussi un entretien continu du bien. La durée de gérance peut être un des indicateurs de confiance. Ainsi, la régie conserve-t-elle la gestion de près de la moitié (45 %) des immeubles entrés entre 1870 et 1909 durant 30 ans et plus, c'est-à-dire au-delà d'une génération²⁵. Le lien de confiance transcende les générations et s'inscrit dans une relation forte entre les familles et la régie. Des années 1870 à nos jours, seules trois familles se sont succédées à la direction du cabinet. Ces changements de propriétaire de la régie n'entraînent pas, par exemple, de transformation dans la nature même des immeubles gérés. Les périodes de cogestion vont maintenir la cohésion lors des changements de propriétaires et facilitent la transmission patrimoniale. L'administrateur de biens correspond bien à ces « vieilles régies lyonnaises » ainsi décrites en 1989 par Marc Bonneville²⁶ : « À Lyon, où l'on compte encore 120 régies, la profession reste encore très largement dans les mains de vieilles familles bourgeoises héritières de portefeuilles transmis depuis plusieurs générations et souvent liées par des relations de parenté. Ce recrutement endogamique fonctionnant souvent sur la base d'héritages et de réseaux familiaux ou d'associations entre gens de même origine, qui s'était assez largement maintenu jusqu'à présent est aujourd'hui remis en question. » Le travail de Loïc Bonneval sur les agents immobiliers lyonnais au début des années 2000 montre que ces « vieilles régies » sont encore une cinquantaine à Lyon, sur 120 administrateurs de biens, même s'il faut tenir compte du fait qu'une partie de ces 50 régies date des années 1950-1960 et non du XIX^e siècle.

Certains immeubles continuent d'être gérés par la même régie alors qu'elle a changé plusieurs fois d'administrateurs. Les 57 immeubles gérés pendant 60 ans et plus, constituent en quelque sorte le fonds de roulement de la régie.

24. En dehors de ces biens immobiliers, le cabinet s'occupe de la gestion de quelques fermes de la Bresse ou du Beaujolais appartenant à des familles nobles. Entre 1881 et 1923, neuf familles confient la gestion d'une quinzaine d'exploitations agricoles.

25. Les durées varient de 0 à 100 ans avec une médiane de 20 ans.

26. BONNEVILLE M., « Les mutations de la gestion immobilière urbaine : nouvelles pratiques et nouveaux acteurs », *Revue de géographie de Lyon*, 64, 1989, p. 135-139.

Début de gérance	Durée de gérance (année)						Total	durée médiane (année)
	0 à 9	10 à 19	20 à 29	30 à 39	40 à 49	50 ans et +		
1860-1869	8	0	2	1	1	1	13	2
1870-1879	5	3	2	1	0	7	18	24
1880-1889	17	7	6	9	3	21	63	32
1890-1899	19	8	4	4	0	15	50	14
1900-1909	11	14	3	0	2	17	47	18
1910-1919	8	5	0	3	0	3	19	10
1920-1929	9	6	2	3	22	0	42	42
1930-1939	1	2	5	7	0	0	15	31
1940-1949	8	1	16	1	0	0	26	29
1950-1959	0	12	0	0	0	0	12	14
1960-1969	1	0	0	0	0	0	1	
Total (Nbre)	86	58	40	29	28	64	305	22
(%)	28 %	19 %	13 %	10 %	9 %	21 %	100 %	

Lecture : entre 1860-1869, la régie a eu la gérance de 13 immeubles dont 8 ont été gérés moins de 10 années.

TABEAU 2. – Durée de gérance des immeubles lyonnais par cohorte d'entrée en gestion.

Si cette stabilité ne doit pas cacher l'extrême volatilité de la gérance puisque près d'un tiers environ n'excède pas 10 ans, rien n'indique qu'elle est due à une perte de confiance. La volatilité rend aussi compte du marché immobilier. Une vente peut entraîner une rupture dans le lien entre le régisseur et le propriétaire. Le nouvel acquéreur confie alors la gestion à son propre régisseur ou le gère lui-même. Parfois, certains immeubles ont plusieurs séquences de gestion durant la période, à l'image de celui de place Bellecour qui, entre et sort trois fois de la comptabilité de la régie (1882 puis 1907-1911 et 1939-1970). En l'absence d'une analyse fine des transferts de propriété, il est impossible de connaître les détenteurs de ce capital immobilier. Aussi, une approche du monde des propriétaires s'avère-t-elle nécessaire pour tenter de comprendre les fondements de ce lien.

Les relations entre les administrateurs de biens et les propriétaires sont complexes. Les structures syndicales dans lesquelles elles s'opèrent reflètent les réseaux dans lesquels ils s'insèrent. Par l'étude des archives d'un régisseur, il devient possible de mieux comprendre les liens qui les unissent. Les relations de confiance qui s'établissent dépassent les simples liens interpersonnels et attachent une famille de propriétaires à la société qui gère ses biens immobiliers. La durée de gestion, dépassant parfois le demi-siècle, est le signe d'une telle confiance, socle de ces entreprises particulières que sont les

régies d'immeubles. Les liens tissés à travers les organisations syndicales ne sont pas les seuls à l'origine de la proximité entre propriétaires et régisseurs. Il existe de multiples autres réseaux caractérisant, à Lyon comme ailleurs, le mode de vie bourgeois, tels que les cercles ou les divers lieux de sociabilité dans lesquels les administrateurs de biens sont insérés. L'inscription de la famille des régisseurs dans le *Tout Lyon*, dès les années 1910, marque cette appartenance visible et discrète à un monde qui repose pour une bonne part sur l'interconnaissance et les sociabilités. Le réseau de relations s'évalue à l'aune des catégories sociales qui confient leur bien à gérer, représentatives des différentes composantes des classes supérieures, de l'aristocratie à la moyenne bourgeoisie. De ce point de vue, il faut également noter la forte corrélation entre le type d'immeuble possédé et le milieu social des propriétaires. L'aristocratie, par exemple, préfère garder son ancrage résidentiel et conserver des immeubles anciens au lieu d'investir dans des nouvelles constructions haussmanniennes qui les excentreraient à l'inverse de la nouvelle classe dirigeante, très haussmannienne dans ses choix.

Il en résulte une grande diversité des immeubles gérés par la régie. Pour la cerner, un échantillon de 63 immeubles dont la durée de gestion dépasse les 40-50 ans a été constitué. Tout d'abord, il regroupe des immeubles avec des caractéristiques représentant bien celles du bâti existant. Certes, aucun échantillon destiné à un suivi longitudinal ne peut être entièrement représentatif à moins que l'espace urbain ne soit totalement figé ce qui n'est évidemment pas le cas, même dans les centres anciens. Les immeubles étudiés épousent toutefois ce bâti ancien et durable, en ce sens qu'ils correspondent au type d'immeuble le plus fréquent dans leur îlot et qu'ils ne sont jamais dans des îlots où domine un bâti postérieur à 1900. Leur répartition spatiale assure également, sinon une bonne représentativité statistique, du moins la prise en compte de la diversité des quartiers et des contextes. L'habitat populaire et ouvrier, cependant, n'est pas, ou peu, saisi par l'échantillon, qui concerne plutôt les fractions supérieures du parc à destination de la bourgeoisie et des classes moyennes. Au sein du groupe de propriétaires suivi, les rentiers, figures dominantes au XIX^e siècle, déclinent progressivement, tout en restant majoritaires, au profit des petits propriétaires, qui évincent les négociants et les entrepreneurs, et des salariés. Ces changements s'accompagnent d'un déplacement résidentiel sur la rive gauche du Rhône, dans le 6^e arrondissement.

Dans un second temps, la typologie élaborée laisse apparaître quatre groupes : grands immeubles haussmanniens, petits immeubles haussmanniens, petits immeubles anciens et grands immeubles anciens. Ces appellations, simplificatrices, ont été choisies car elles évoquent assez bien des catégories d'immeubles familières, sans trop hiérarchiser les immeubles ni anticiper sur leur niveau de rentabilité ou leur peuplement. Cette typologie sert de référence et sa pertinence est déjà observable lorsque l'on s'inté-

resse aux reconfigurations à l'intérieur des immeubles, les petits immeubles anciens connaissant le plus de transformations (fusions et divisions d'appartements) au cours de la période. Cela renvoie parfois à la nécessité de maintenir une rentabilité écornée mais aussi, voire surtout, à une demande forte pour des appartements spacieux que les petits immeubles peuvent difficilement offrir. L'étude de ces reconfigurations montre une multiplicité de facteurs, où la rentabilité joue certes un rôle important (quoique se traduisant autant par des fusions d'appartements que par des divisions), mais qui ne doit pas faire oublier les rapports avec les locataires, ni la façon dont est perçue leur demande.

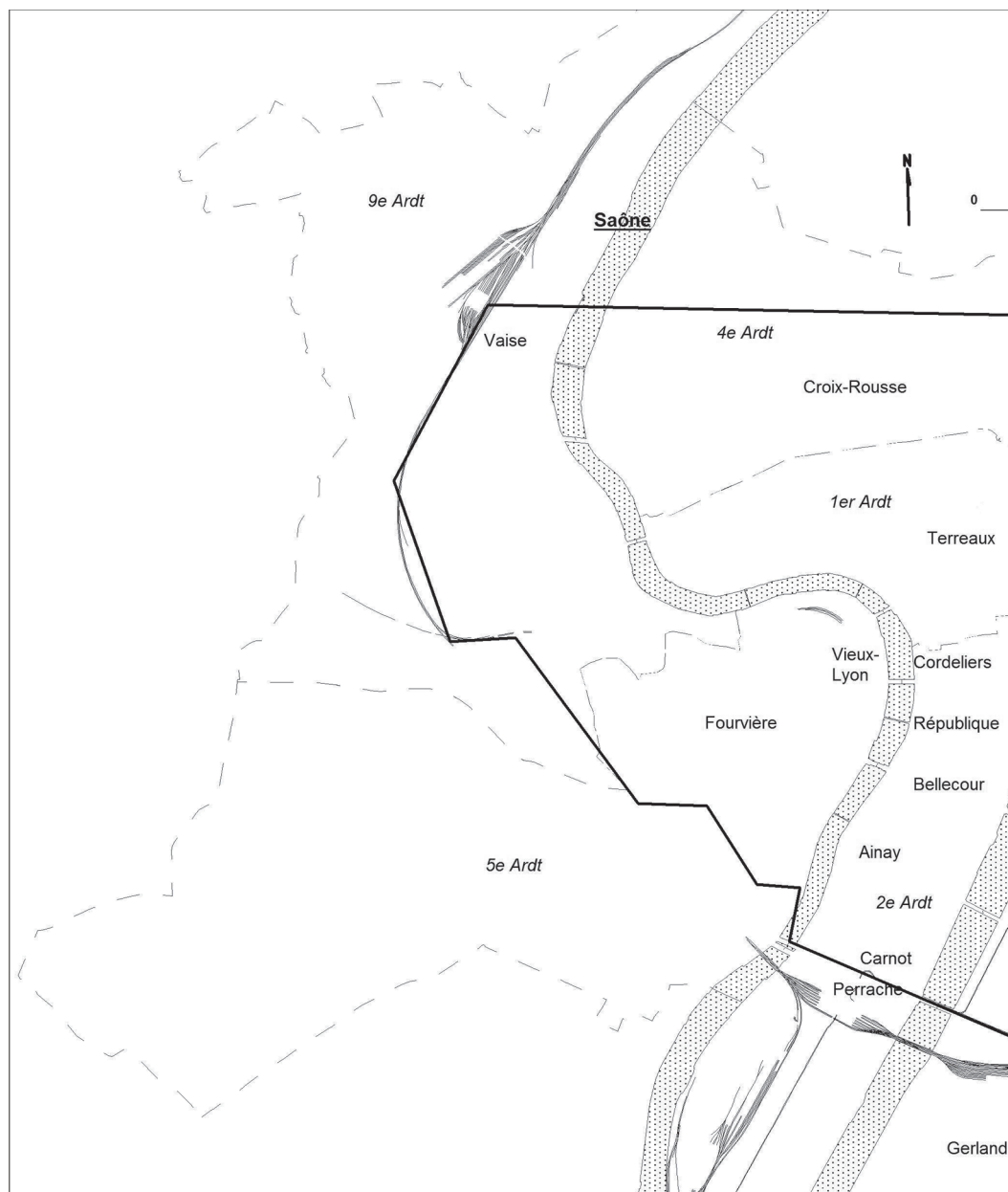
Quelques repères sur le contexte immobilier lyonnais

Pour présenter brièvement le contexte du marché immobilier lyonnais à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle, il faut s'attacher aux espaces qui le composent.

La partie correspondant à ce que l'on appelle actuellement le « Vieux Lyon » (les quartiers Saint Jean, Saint Paul et Saint Georges) a connu peu de modifications aux XVIII^e et XIX^e siècles. Il s'agit d'un secteur devenu depuis longtemps secondaire économiquement et politiquement (même s'il reste important du fait des implantations religieuses comme la cathédrale Saint Jean). Le centre de Lyon reste la Presqu'île, et plus particulièrement la partie située entre les places Carnot au sud et Terreaux au nord. La partie nord, comprise entre Bellecour et les Terreaux, est le véritable centre économique tandis que la partie sud, entre Bellecour et Perrache, comprend notamment le quartier d'Ainay, lieu de résidence privilégié de l'aristocratie. Espace exigu, malgré une relative ouverture permise par la vente des biens nationaux, caractérisé par un bâti élevé (immeubles de quatre ou cinq étages) et par une forte densité, la Presqu'île maintient sa prééminence grâce aux grandes transformations menées durant le Second Empire. Le percement de la rue Impériale, future rue de la République entre 1854 et 1857 en est l'emblème. Ces opérations offrent un débouché important aux capitaux de la bourgeoisie lyonnaise et stimulent l'activité de la construction même après la fin du Second Empire.

La transformation du centre n'interrompt pas le processus d'urbanisation qui se poursuit à la fois dans les trois anciens faubourgs de Lyon, annexés en 1852 (Vaise, la Croix-Rousse et la Guillotière), et sur la rive gauche du Rhône dans le quartier des Brotteaux. Ce dernier, auparavant victime d'inondations fréquentes, bénéficie des travaux d'endiguement et de la construction de ponts entre la fin du XVIII^e et le milieu du XIX^e siècle. L'espace foncier disponible appartient majoritairement aux Hospices Civils de Lyon (HCL) qui se retrouvent, à certains égards, en position d'aménageurs. Pourtant, l'urbanisation des Brotteaux est loin d'être le fruit d'un projet d'ensemble et résulte aussi d'une logique proche de celle du marché : les Hospices vendent progressivement des terrains ou concèdent des baux de longue durée aux constructeurs. Toutefois, cette spécificité du marché foncier conduit à la formation d'un bâti disparate ou coexistent les grands immeubles bourgeois des principales artères et les constructions de piètre qualité, voire les taudis dont certains ne disparaissent que dans la rénovation urbaine des années 1960.

Ces différents secteurs, délimités notamment par le tracé des anciennes fortifications à l'ouest et au nord et par celui de la voie ferrée à l'est (gare des Brotteaux et quartier de la Part-Dieu), dessinent le périmètre de notre étude qui est aussi celui de l'espace urbanisé de Lyon à la fin du XIX^e siècle. Il s'agit d'un espace contrasté, composé de quartiers anciens, de quartiers rénovés et de quartiers neufs où prédomine pourtant à chaque fois la logique de l'immeuble de rapport et de l'investissement privé.



CARTE 1. – Quartiers lyonnais dans le périmètre de l'étude.



Chapitre II

Propriétaires immobiliers

Les immeubles n'appartiennent que rarement à un seul propriétaire, mais sont couramment propriété des époux, propriété le plus souvent en séparation de biens qu'en communauté ou en indivision entre les héritiers. Ces biens immobiliers constituent un élément important du patrimoine d'autant qu'ils sont une composante essentielle du revenu du propriétaire rentier. La dimension symbolique attachée à l'immobilier est forte, et ils peuvent servir de point d'ancrage dans la composition des fortunes familiales même lorsqu'il n'en représente pas, en valeur, la part la plus importante.

Dans son livre sur la fortune et les structures sociales à Lyon au XIX^e siècle¹ Pierre Léon avait, par le dépouillement systématique, à des dates données, des actes de succession, proposé une approche quantitative de la répartition de la propriété immobilière en fonction des groupes sociaux. Sans s'attarder trop longuement sur ces séries², il paraît important de s'appuyer sur ces travaux pour définir les contours de ces détenteurs du capital immobilier durant cette période (montant des fortunes, type de biens, catégories sociales). À Lyon, la majorité de l'actif immobilier est détenue par les propriétaires rentiers : 59 % en 1869 et 74 % en 1911. Avec les professions libérales et les négociants qui ont une part (absolue et relative) plus faible, ils détiennent près de 90 % de l'actif immobilier. Ce groupe s'avère très hétérogène au regard de la composition de leur fortune puisque 50 % possèdent un capital de moins de 20 000 F et que pour 12 % d'entre-eux, ce patrimoine dépasse les 250 000 F. Toutes ces appellations professionnelles cachent une telle diversité qu'il apparaît plus juste de reclasser les individus en fonction de leur niveau de fortune.

En ne s'intéressant qu'aux propriétaires possédant des biens immobiliers plus ou moins importants³, Pierre Léon définit, pour la seconde moitié du XIX^e siècle, la moyenne bourgeoisie, avec un montant de fortune compris entre 50 000 et 250 000 F, la haute bourgeoisie (250 000 à 1 million de francs) et enfin, la très haute bourgeoisie (supérieur à un million de francs)

1. LÉON P., 1974, *op. cit.*

2. Voir en annexe, le détail des principales composantes des fortunes lyonnaises et du montant par groupes sociaux en 1869 et 1911.

3. Propriétaires dont la part de l'immobilier dans le montant total de la fortune dépasse les 7 % en moyenne de l'ensemble des actifs immobiliers recensés entre 1869 et 1911 (cf. annexe).

mêlée à l'aristocratie nobiliaire. Si la détention d'un immeuble de rapport est un signe réel d'appartenance à la bourgeoisie au XIX^e siècle, où le clivage entre possédants et non possédants est central, elle peut ne représenter par la suite qu'un vestige, certes d'importance, mais ne suffisant pas à justifier à lui seul d'un statut social élevé. On est ici renvoyé à la sociologie des propriétaires et ces quelques données permettent d'évaluer la part immobilière dans les fortunes familiales de la bourgeoisie lyonnaise et de resituer le groupe des propriétaires qui délègue l'administration de leurs biens immobiliers à une régie.

Pour appréhender le monde des propriétaires avec lequel la régie travaille et face à l'impossibilité de tout étudier, le choix s'est porté sur un échantillon d'une soixantaine d'immeubles gérés pendant au moins 40 ans et pour lesquels une recherche approfondie sur l'histoire de la propriété a été réalisée. Les archives de la régie ne donnent pas beaucoup d'informations sur les propriétaires si ce n'est leur nom et adresse pour l'envoi des revenus semestriels de leurs biens immobiliers. Lors de la reconstitution de l'histoire de ces immeubles, les propriétaires ont pu être saisis au moment du transfert de propriété et notamment grâce aux archives de la Conservation des Hypothèques de Lyon dont la richesse est aussi connue que la difficulté à en mener une exploitation systématique tant les données y sont dispersées. Elles se révèlent toutefois extrêmement précieuses, surtout pour la période récente où les archives notariales ne sont plus accessibles. Les historiques réalisés débordent très largement de la période de gestion des immeubles par la régie. Les plus anciens remontent aux années 1790 et la plupart d'entre eux s'achèvent dans les années 1990.

La base de données

La quantité et la diversité des données traitées nécessitent un traitement systématique que seul peut offrir l'informatique, mais demandent également une souplesse de façon à pouvoir intégrer au fur et à mesure des données de types différents. Les individus, les immeubles, les appartements, ou même les îlots sont pris tour à tour comme objets de l'analyse et peuvent connaître des évolutions au cours du temps (un propriétaire peut changer d'adresse ou de profession, un immeuble peut être démoli ou voir l'ajout d'un étage ou d'un ascenseur, un appartement peut être divisé ou fusionné avec un autre, etc.) Aucun de ces objets, même ceux qui offrent apparemment une grande stabilité comme les immeubles ou les parcelles cadastrales, n'est figé. Par ailleurs, ils sont en interaction les uns avec les autres : on a besoin par exemple de savoir pour chaque mutation qui sont les intervenants, quels sont leurs rôles (acheteur, vendeur, héritier, notaire, etc.), leurs caractéristiques sociales, voire les relations qu'ils entretiennent, familiales ou autres.

La mise au point d'une base de données relationnelles a permis de stocker toutes ces informations et les restituer efficacement. Le système choisi se compose

de deux parties reliées entre elles : la première stocke des données sérielles de comptabilité (loyers, charges, locataires) tandis que la seconde des informations plus qualitatives et différenciées. Ce second volant du modèle comporte, classiquement, autant de tables qu'il y a de types d'objets (ou « entités ») : individus (« acteurs »), immeubles, appartements, sources, îlots, parcelles, adresses. La façon dont sont entrées les informations est en revanche originale par rapport aux bases de données traditionnelles. Les informations historiques sont considérées comme une entité et entrées dans une table (« Événements »). Chaque événement comporte ainsi une date, un libellé décrivant son contenu. Un système de codage permet ensuite d'extraire facilement l'information recherchée (vente, héritage, profession d'un acteur, etc.). Les diverses entités qui participent à l'événement sont associées (par le biais d'une table association qui sert de table de jonction) et, là aussi, un codage permet de préciser leur rôle (vendeur, acheteur, etc.). Ce système a été mis en place parallèlement à SyMoGIH, développé au sein du LARHRA, dont il reprend les grands principes.

Un groupe social différencié

L'investigation sur les propriétaires reste sommaire dans la mesure où aucune information complémentaire à celles figurant sur les transcriptions n'a été recherchée. Ce choix renvoie à la perspective générale adoptée pour cette étude, mais également aux contraintes de la recherche. Il aurait en effet été impossible de mener une étude complète sur les propriétaires récents, des sources comme les inventaires après décès étant par exemple inaccessibles du fait du délai légal. Il en résulte un certain nombre de lacunes mais, malgré ces absences, certaines caractéristiques de ce groupe social peuvent être appréhendées.

814 propriétaires interviennent à un titre ou à un autre sur les immeubles de la régie. Parmi eux, on recense 61 sociétés et institutions (dont les sociétés civiles immobilières, SCI) et 753 particuliers. Ces derniers comptent 396 hommes (55,6 %) et 316 femmes (44,4 %), les femmes étant plus souvent déclarées comme sans profession ou rentières (84 % des cas où elles ont une situation déclarée contre 24 % pour les hommes). Le sexe n'est pas connu dans 41 cas (notamment les enfants dans les mutations récentes où seul le nom de famille et la date de naissance sont indiqués). On observe un équilibre relatif entre hommes et femmes, même si l'on trouve moins fréquemment les femmes parmi les acheteurs, et, proportionnellement, plus comme héritières et bénéficiaires de donations (cas des veuves notamment qui ont souvent l'usufruit).

Encadré méthodologique : faire la sociologie des propriétaires immobiliers, variables disponibles et lacunes

Les variables socio-démographiques figurant parfois dans les transcriptions et publications d'actes sont la date de naissance, le sexe, la profession déclarée, l'adresse et la situation matrimoniale. Pour chacune de ces variables on compte un grand nombre de non réponses qui ne se distribuent pas au hasard : les professions sont moins souvent indiquées dans les actes tardifs (798 non renseignées), notamment après les années 1960, tandis qu'à l'inverse les dates de naissance (981 non renseignées) ne commencent réellement à être précisées qu'après la Première Guerre mondiale. On ne connaît donc à la fois l'année de naissance et la profession que dans 301 cas (sur 1585), ce qui invite à une certaine prudence dans l'interprétation des résultats. En particulier, on ne retiendra que ceux portant sur des périodes pour lesquelles on compte suffisamment de données. Les adresses sont plus souvent connues, même s'il en manque 469, surtout après 1969 (période pour laquelle on a moins souvent demandé les actes, se contentant de la fiche d'immeuble, car on sortait de la période de gestion par la régie). Il faut également préciser que les lacunes ne dépendent pas du rôle tenu par l'acteur dans la mutation : vendeurs, acheteurs, héritiers, etc. sont tous aussi bien (ou mal) renseignés.

Il faut également noter que les variables disponibles ne donnent pas la composition complète du patrimoine des propriétaires, qu'il aurait été possible de reconstituer à partir des inventaires après décès⁴. Une partie des biens immobiliers échappe également à la recherche. Par exemple, si un propriétaire hérite d'un immeuble et le transmet à son tour sans prendre d'hypothèque sur ce bien, il n'aura effectué aucune opération relevant des hypothèques et l'immeuble n'apparaîtra à aucun moment. Il s'agit d'une conséquence de la perspective consistant à entrer par les histoires d'immeubles. Cette limite est à relativiser puisque les historiques de propriété figurant dans les transcriptions mentionnent fréquemment plusieurs immeubles, notamment parce que la propriété transmise est partagée entre les héritiers : lorsque plusieurs biens sont en jeu, il est rare que chaque héritier en obtienne un dès la succession. Il y a d'abord le plus souvent une transmission à la suite de laquelle chaque héritier obtient une partie en indivision de chacun des biens, puis, éventuellement, un partage entre les héritiers qui attribue à chacun un immeuble ou une partie des valeurs mobilières. Même si l'on ne peut décrire l'ensemble du patrimoine immobilier des propriétaires, l'analyse n'est pas tout à fait réduite à la seule action du propriétaire sur l'immeuble étudié.

Cet échantillon sert de base pour l'analyse des caractéristiques sociales des propriétaires lyonnais, même s'il est nécessaire de le transformer quelque peu pour une exploitation statistique : un acteur peut en effet intervenir plusieurs fois et il est compté comme un propriétaire différent à chaque fois, avec le même rôle ou non (héritier, puis acheteur, puis vendeur, etc.), et avec

4. Voir notamment le programme de recherche sur la composition des fortunes dans plusieurs villes françaises au XIX^e siècle, DAUMARD A., 1973, *op. cit.* et LÉON P., *op. cit.*

des caractéristiques parfois différentes (changements d'adresse, de professions, etc.). On compte ainsi deux individus si une personne intervient d'abord comme vendeur puis comme acheteur. Le corpus se monte ainsi à 1585 acteurs, ce qui signifie que chaque acteur intervient en moyenne dans 1,89 mutations. 335 n'en réalisent qu'une, 339 deux et 140 plus de deux (cinq au maximum). Sur les 335 qui ne font qu'une opération, 101 sont vendeurs, 43 acheteurs, 33 légataires, 71 héritiers, 27 donateurs, 17 bénéficient d'une donation, et 43 interviennent dans un partage. Les trois quarts (73 %) des propriétaires ne détiennent qu'un seul immeuble⁵, 23 % en détiennent deux ou trois, 5 % seulement en possèdent plus. En dehors des sociétés immobilières importantes et des HCL⁶, aucun propriétaire ne détient plus de 8 immeubles. Le fait de détenir plusieurs immeubles ne signale pas nécessairement un niveau social particulièrement élevé mais peut renvoyer à la constitution des groupes familiaux, en particulier lorsque chaque époux apporte un élément de patrimoine. Ainsi, suite à un mariage en 1876 sous le régime exclusif de la communauté, l'épouse hérite en 1898 d'un immeuble situé dans le quartier de la Guillotière rue Sébastien Gryphe. En 1876, son époux, négociant, achète 315 000 F un tènement d'immeuble rue de la Liberté et rue Aimé Collomb dans le 3^e arrondissement (cf. 3^e partie), conjointement avec son frère, négociant également. Ce dernier décède en 1891, laissant la moitié de l'immeuble à sa fille. Celle-ci cède sa part à son oncle par partage, contre une soulte de 64 400 F. En 1898, les deux époux sont propriétaires de deux immeubles, chacun ayant apporté à la communauté un actif immobilier.

Ceux qui effectuent deux opérations sont le plus souvent héritiers puis vendeurs (118 cas). Les autres configurations bien représentées sont les suivantes : acheteurs et vendeurs dans 44 cas, héritier puis légataire dans 44 cas, acheteur et légataire dans 39 cas, partage et vente (30 cas), héritage et donation (25 cas). Les 39 cas restant concernent des configurations minoritaires. Il ne faut pas rechercher une symétrie entre cédants et acquéreurs. Il est par exemple fréquent qu'un groupe d'héritiers détenant l'immeuble en indivision le vende à un acheteur unique. Les opérations réalisées sont traitées dans la 3^e partie.

Caractérisation

L'évolution générale de la sociologie des propriétaires est connue. Elle est marquée par un mouvement d'ascension en plusieurs phases des propriétaires rentiers, d'abord au détriment de petits propriétaires, essentiellement

5. Il ne s'agit pas seulement des immeubles gérés par la régie mais de tous ceux pour lesquels on a retrouvé un lien avec le propriétaire (cf. encadré méthodologique).

6. Les HCL entrent dans les historiques de propriété, essentiellement comme propriétaires de terrains sur lesquels seront édifiés une partie des immeubles.

artisans et commerçants dans la première moitié du XIX^e siècle, puis face aux entrepreneurs. Relativement bien balisée jusqu'à la Première Guerre mondiale, en particulier par les travaux, déjà cités, d'Adeline Daumard et de Christian Topalov, cette sociologie des propriétaires, qui répond dans ces ouvrages à des perspectives différentes (respectivement à une histoire de la bourgeoisie et à une socio-économie immobilière) est moins documentée par la suite. Les travaux sur l'immobilier privilégient la construction immobilière et se tournent après la Première Guerre mondiale vers les nouveaux acteurs concernés (pouvoirs publics pour le logement social, puis promoteurs à partir des années 1950-1960). Il faut donc rechercher également du côté des travaux sur le patrimoine⁷ qui soulignent l'importance de la dimension économique et symbolique des biens immobiliers, et abordent la question de la stratification sociale du groupe des propriétaires immobiliers.

Le cas lyonnais a quant à lui été brièvement abordé à partir de l'étude des procès-verbaux d'assemblée de la Chambre syndicale des propriétaires immobiliers de la ville de Lyon fondée en 1888 à partir de groupements antérieurs⁸. La perspective relève plutôt de l'histoire du droit, même si l'auteur note quelques aspects sociologiques. De la même façon, le travail d'Hélène Michel⁹, qui a également recours à cette source, se situe plutôt dans une optique d'histoire politique qui n'est pas la notre ici, même si le retour effectué sur la construction du « propriétaire » comme statut social, voire comme profession (cf. *infra*) peut être reprise. Enfin, les travaux sociologiques restent assez peu nombreux¹⁰ et cantonnés à la période récente. Il s'agit donc non seulement de restituer la spécificité du contexte lyonnais par rapport aux évolutions observées dans le cas parisien, mais également de fournir quelques éléments sur le groupe social des propriétaires qui reste mal connu après la Première Guerre mondiale.

Tout d'abord, les propriétaires recensés n'appartiennent pas au groupe des propriétaires syndiqués. Seuls quelques-uns d'entre eux, sur plus de 2000, sont syndiqués¹¹. Cette non-insertion syndicale semble signifier que l'administrateur de biens joue le relais avec un monde des propriétaires délaissé par ceux dont il gère le patrimoine. Ensuite, si la profession reste classiquement l'indicateur privilégié de la position sociale, elle n'est pas

7. Cf. PIKETTY *et al.* (*op. cit.*) pour les aspects économiques, GOTMAN A., *Hériter*, Paris, PUF, 1988 pour les modes de transmission. DAUMARD A., 1973, *op. cit.*, pour l'évolution de la composition des patrimoines et DAUMARD A., 1987, *op. cit.*

8. BEROUJON C., *op. cit.*, p. 5-37.

9. MICHEL H., *op. cit.*

10. Citons en particulier LÉVY J.-P. et ST RAYMOND O., *Profession propriétaire : logiques patrimoniales et logement locatif en France*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail, 1992. Les auteurs insistent sur la nécessité de développer une sociologie des propriétaires bailleurs dans un contexte où la rénovation de l'habitat ancien tend à prendre le dessus sur la construction neuve, mais force est de constater que les travaux sur le sujet restent peu nombreux.

11. Liste des propriétaires syndiqués en 1900 parue dans le *Bulletin de la chambre syndicale des propriétaires immobilières de la ville de Lyon et de sa banlieue*, novembre 1900.

toujours déclarée de façon suffisamment précise pour fonder une classification satisfaisante. On retrouve les difficultés de classement habituelles dans le cas de professions déclarées au moment de la signature des actes. Beaucoup se déclarent « propriétaires » (97 sur 787 professions déclarées), propriétaire rentier (43) ou rentier (50). Il peut s'agir d'acteurs âgés, d'un statut présenté, voire vécu comme une profession¹², ou simplement d'une déclaration correspondant au contexte de la mutation immobilière et non à l'activité principale de l'acteur. On ne peut donc en déduire le statut exact du déclarant. Si l'on y ajoute les « sans profession » (113, la plupart du temps des femmes ou des enfants), il apparaît que la caractérisation sociale des propriétaires par leur activité est problématique d'autant que les perceptions du statut diffèrent selon la période à laquelle il se réfère. De plus, on peut penser que parmi les cas où l'information n'est pas disponible, il existe un taux important de sans profession. Les 484 professions déclarées restantes rendent possibles une délimitation des contours de ces groupes professionnels. Les deux principales appellations sont négociant (51) et industriel (29), auxquels il faut ajouter les différents types d'entrepreneurs rattachés au monde du bâtiment (50). La caractérisation du groupe social entamée ci-dessus à partir du montant des patrimoines peut donc être précisée : il s'agit certes de la fraction élevée de la bourgeoisie, mais pas de l'ensemble de ses composantes. Sans même parler des personnes vivant exclusivement de leurs revenus (rentiers, propriétaires), les professions proches de l'immobilier et du bâtiment (entrepreneurs, mais aussi régisseurs d'immeubles, notaires et architectes) sont bien représentées.

Les données issues des transcriptions sont également mal adaptées pour suivre les carrières. Les propriétaires déclarent une profession à chaque mutation mais seulement 12 d'entre eux indiquent deux catégories différentes. Parmi eux, 6 se disent propriétaires ou rentier et 5 sans profession. Si la transformation en « rentier » peut intervenir comme marqueur du passage à la retraite, ce n'est pas toujours le cas. Ainsi, un propriétaire, né en 1896, figure comme « propriétaire » dans le registre des formalités à partir de 1922 au moment de la vente d'un premier immeuble (place d'Albon), et il apparaît comme « administrateur de société » en 1957 (à 61 ans) dans la publication de l'acte de vente d'un second immeuble à une SCI, située dans l'immeuble voisin. Entre temps, son adresse dans l'Ain n'a pas changé. Il est rare que les différentes professions annoncées marquent des changements de catégorie socioprofessionnelle : en général, elles aident plutôt à préciser l'activité professionnelle qui est parfois très floue. Sans autres données, difficile de corriger ce que la source ne donne pas. En fait, ce propriétaire est polytechnicien, inspecteur des finances qui pantoufle en 1930 dans une grande entreprise de métallurgie dont il deviendra un des

12. MICHEL H., *op. cit.*, notamment l'enjeu qu'a représenté le fait de mentionner le statut de propriétaire comme profession déclarée dans les recensements.

dirigeants¹³. L'adresse indiquée n'est que celle de sa villégiature familiale puisqu'il demeure dans les beaux quartiers parisiens.

La place de l'aristocratie

L'aristocratie n'est pas absente de l'échantillon même si elle est loin d'être majoritaire. Elle se traduit notamment par la présence de quelques grandes familles ; certaines détiennent jusqu'à cinq des immeubles suivis, dans le quartier d'Ainay (rue Victor Hugo et rue Henri IV), ainsi que dans le reste de la Presqu'île (rue Émile Zola, rue Mercière et place d'Albon). D'autres n'apparaissent dans l'échantillon que pour un immeuble, auquel cas on assiste souvent à une succession et/ou à un partage de la propriété entre plusieurs familles. En cette matière, les dynasties bourgeoises n'ont cependant rien à envier aux familles aristocratiques, dont les comportements patrimoniaux ne paraissent pas extrêmement différents, et essentiellement motivés par le maintien du patrimoine dans le cercle familial. Notons même que les membres de l'aristocratie ne détiennent pas nécessairement de beaux immeubles, mais surtout des immeubles anciens, les immeubles haussmanniens apparaissant sous-représentés. Ils n'en disparaissent pas pour autant de l'échantillon dans lequel ils représentent encore plus de 10 % dans la deuxième moitié du ^{xx}^e siècle.

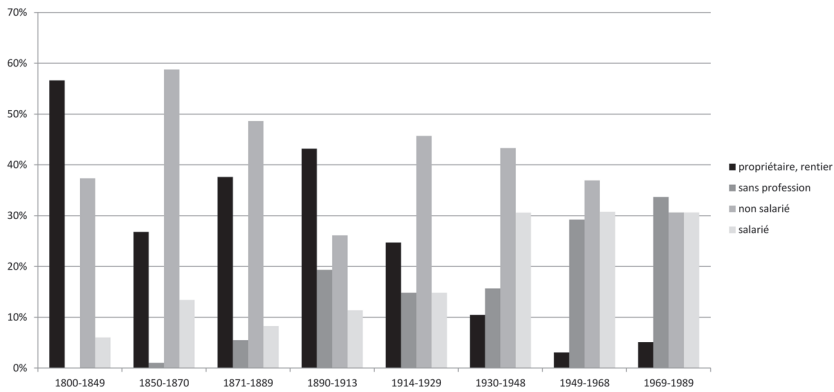
La place exacte des aristocrates parmi les propriétaires étudiés reste toutefois difficile à préciser car la présence d'une particule n'est pas une garantie totale d'appartenance à la noblesse. On l'utilise toutefois comme indicateur pour donner un ordre de grandeur, tout en précisant que la délimitation exacte n'est pas essentielle tant les comportements patrimoniaux s'apparentent à ceux de certains propriétaires appartenant à la bourgeoisie. 51 des propriétaires de l'échantillon (6 %) ont une particule, et sont la plupart du temps rentiers ou sans profession. Leur appartenance à l'aristocratie est également attestée par la possession d'un château de famille et par leurs lieux de résidence, concentrés dans le quartier d'Ainay pour ceux qui habitent à Lyon, le quartier traditionnel de l'aristocratie depuis le ^{xviii}^e siècle¹⁴ (entre la place Bellecour et la place Carnot, et plus spécifiquement dans la partie de ce quartier située à l'ouest de la rue Victor Hugo) : rue Sala, rue Vaubecour, rue Henri IV, rue du Plat, quai Tilsitt, place Bellecour et rue Peyrat (actuelle rue Saint Exupéry). Quelques adresses peuvent être repérées dans d'autres quartiers, en général prestigieuses également : place Morand et Boulevard des Belges sur la rive gauche, Quai Saint Clair et Quai Serin sur la Presqu'île.

13. JOLY H., *Diriger une grande entreprise française au ^{xx}^e siècle : mode de gouvernance, trajectoires et recrutement*, EHESS, HDR 2008.

14. GARDEN M., *Lyon et les lyonnais au ^{xviii}^e siècle*, Paris, Les Belles Lettres, 1970.

Statuts d'occupation et type d'activité

Quoique présente, l'aristocratie reste minoritaire dans l'échantillon et sera par la suite traitée avec l'ensemble du groupe des propriétaires. Le statut d'activité apparaît alors comme un clivage intéressant. Même s'il reste parfois délicat à préciser sur la base des seules professions déclarées, on peut estimer qu'il n'y a que 20 % de salariés, 41 % d'indépendants (chefs d'entreprise, professions libérales, artisans et commerçants) et 39 % dont l'occupation déclarée n'est pas liée à l'exercice d'une profession *stricto sensu* (sans profession, propriétaire, rentier). Cette répartition se modifie profondément au cours de la période.



GRAPHIQUE 1. – Répartition des propriétaires par statut d'emploi.

La montée en puissance des rentiers avant la Première Guerre apparaît nettement, leur apogée se situant au tournant du xx^e siècle. La prédominance de la catégorie entre 1800 et 1849 ne doit pas tromper : l'appellation « propriétaire » est alors pratiquement la seule utilisée (aucun ne se définit comme rentier), avant de décliner. Elle tend toutefois à relativiser l'idée d'une progression continue du nombre de propriétaires rentiers remplaçant les petits propriétaires, essentiellement artisans et commerçants, ayant dans l'immeuble à la fois leur habitation et leur outil de production. Entre 1890 et 1913, au sein de la catégorie propriétaires/rentiers, 28 % des acteurs se définissent comme « rentiers », 9 % comme « propriétaires » et 8 % comme « propriétaires rentiers ». Cette évolution ne se fait pas au détriment de « petits » propriétaires (artisans et commerçants), qui restent toujours minoritaires dans l'échantillon, mais en remplacement de négociants et entrepreneurs du bâtiment.

Après la Première Guerre mondiale, les rentiers voient leur part diminuer constamment, tandis que d'autres catégories émergent ou reprennent de l'importance. La part croissante des « sans profession » (parmi lesquels on

ne peut malheureusement que très imparfaitement estimer la part des retraités : la personne ne se déclare « retraitée » que dans 6 cas seulement) semble toutefois indiquer qu'un modèle proche de celui du rentier perdure, ou se reconstitue après la Deuxième Guerre mondiale. Les sans profession sont plus âgés que le reste des propriétaires, sauf à partir des années 1970. Par ailleurs, il s'agit essentiellement de femmes (alors que les rentiers forment un groupe plus mixte). On ne peut pas savoir si les rentiers étaient également plus âgés car leur âge est trop rarement connu. Ces évolutions renvoient à des tendances de fond mais aussi aux représentations puisque le terme de propriétaire perd petit à petit de sa superbe, équivalant de moins en moins à un statut social, et encore moins à une activité professionnelle.

Les salariés prennent progressivement une part plus importante, quoique limitée, puisqu'ils ne dépassent pas un tiers de l'échantillon à l'orée des années 1980. Parmi eux, la part des militaires, des magistrats (et des fonctionnaires en général) tend à diminuer au profit des employés et employés commerciaux, et des professions intellectuelles (ingénieurs, professeurs), bien représentées dès l'entre-deux-guerres. La part des cadres est difficile à apprécier car les fonctions de direction sont peu précisées (directeur de société, administrateur de sociétés, etc.) aussi nous les avons parfois classées parmi les chefs d'entreprise. De ce point de vue, la catégorie des non salariés se transforme également avec une disparition des négociants et entrepreneurs en bâtiment, une diminution des professions libérales et une montée des chefs d'entreprise (et/ou occupants de fonctions de direction). Les artisans et commerçants restent présents quoique peu nombreux, entre 5 % et 10 % des propriétaires de l'échantillon selon les périodes¹⁵. L'impression de basculement de ce groupe social après la première guerre mondiale, parfois avancée dans un discours sur l'effondrement des fortunes et la fin du système du rentier, est à relativiser. Certes, la proportion de rentiers diminue après la Première Guerre mondiale et certaines professions représentatives d'autres milieux apparaissent (employé de commerce, secrétaire, représentant), mais la présence, plus marquée, des ingénieurs ou l'apparition de certaines professions en fin de période (décoratrice, psychomotricienne, publiciste) suggèrent plutôt que les transformations observées suivent celles qui affectent les catégories sociales supérieures sans marquer pour autant de réelle descente dans l'échelle sociale.

Ces éléments situent le groupe des propriétaires dans les fractions sociales supérieures, mais pas nécessairement dans la grande bourgeoisie, ce qui confirme les observations sur le montant des patrimoines énoncées

15. Voici quelques-unes des professions les plus représentées dans ce groupe. Pour 1850-1913 : bijoutier, commerce de serrurerie, épicière, marchand de pianos, parfumeur, pharmacien. Dans l'entre-deux-guerres : boucher, commerçants, marchand de gants. Ensuite : boucher, cafetier, commerçant (sans plus de précision). Les commerces haut de gamme ont tendance à disparaître, même si l'effectif est trop faible pour en tirer des conclusions générales sur la sociologie des propriétaires.

en début de chapitre. Cette position se maintient tout au long de la période, sauf, pour certains, durant l'entre-deux-guerres. On notera également la faible présence de certains milieux, notamment ceux de la soierie¹⁶ particulièrement importants dans la bourgeoisie lyonnaise (encore qu'il faille nuancer du fait des lacunes dans les données). On peut y voir un signe des canaux et des réseaux d'interconnaissance par lesquels circule la réputation de la régie qui, sans être cantonnés à une catégorie socio-professionnelle donnée ni à un cercle ou une fraction précise (on y trouve à la fois des aristocrates, des associations caritatives catholiques, des entrepreneurs, etc.), ne recouvrent pas l'ensemble du spectre social des propriétaires immobiliers.

Les lieux de résidence : ancrage local et prestige de l'adresse

Ces propriétaires sont majoritairement lyonnais, à 50 %, même si la proportion décroît, notamment après les années 1960.

Périodes	Lyon	Reste Rhône-Alpes	Autres départements, étrangers	Total
1890-1913	53 %	27 %	20 %	100 %
1914-1948	48 %	26 %	26 %	100 %
1949-1968	67 %	17 %	16 %	100 %
1969-2009	39 %	38 %	23 %	100 %
Toute la période	50 %	27 %	23 %	100 %

Lecture : entre 1890 et 1913, 53,1 % des propriétaires déclarent une adresse à Lyon.

TABEAU 3. – Localisation des adresses déclarées des propriétaires (n = 722).

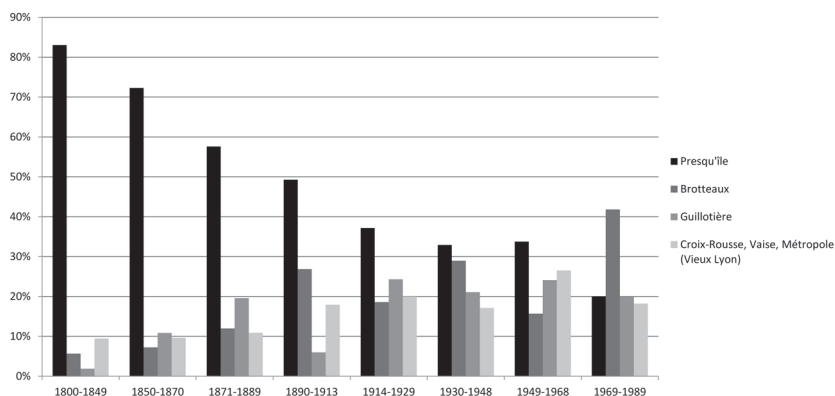
Toutefois, on n'assiste pas à un mouvement continu. Au tournant du xx^e siècle, ce sont les acheteurs qui sont principalement lyonnais (plus de 8 sur 10) tandis que les légateurs viennent du reste du département ou du Rhône, ce qui s'explique par la présence de propriétaires terriens, et d'aristocrates parmi les propriétaires des immeubles de la régie. 35 propriétaires déclarent un château comme adresse, 2 seulement dans le Rhône mais 21 en Rhône-Alpes, surtout en Isère (8), dans l'Ain (7) et la Loire (4), aucun en Savoie ni en Drôme Ardèche. Durant l'entre-deux-guerres, on notera surtout que les vendeurs habitent fréquemment dans le département. Peut-être s'agit-il des enfants des précédents qui procèdent aux ventes. Après la Deuxième Guerre mondiale, les vendeurs se sont un peu éloignés (plus d'un tiers extérieurs à la région) et les acheteurs sont moins lyonnais que rhonalpins. Les acteurs des transmissions en revanche « redeviennent »

16. On en compte toutefois quelques-uns, surtout entre 1850 et 1913 (un apprêteur pour la soierie, trois fabricants de soieries, un tisseur, mais seulement un technicien en soierie pour les années ultérieures).

lyonnais dans une très large proportion (72 % des légateurs et donateurs, 81 % des héritiers). La proportion d'étrangers se modifie peu (moins de 6 %), la plupart d'entre eux sont suisses, et plus particulièrement genevois.

Les lieux de résidence varient également selon la catégorie de l'immeuble. Les propriétaires de grands immeubles anciens sont les plus lyonnais (2/3 d'entre eux), tandis que ceux de petits immeubles anciens sont ceux qui indiquent le plus souvent une adresse hors de la région Rhône-Alpes (30,5 % d'entre eux). Les acheteurs sont proportionnellement plus lyonnais que les autres (pour les 3/4 d'entre eux), alors que les héritiers et bénéficiaires de donations sont proportionnellement les plus nombreux à être extérieurs à la région (même s'ils y sont souvent nés), du moins jusqu'à la fin de la Deuxième Guerre mondiale.

Presque tous les propriétaires lyonnais habitent en presqu'île avant 1850 (83 %). Ils se partagent alors équitablement entre le 1^{er} et le 2^e arrondissement, mais ce dernier prend vite de l'importance et attire dès la période suivante les deux tiers des propriétaires de la presqu'île.



GRAPHIQUE 2. – Adresses des propriétaires lyonnais.

La place de la presqu'île diminue ensuite progressivement au profit de la rive gauche. Dès la Première Guerre mondiale, moins de la moitié des propriétaires y réside. Jusqu'au début des années 1890 ce mouvement profite plutôt à la Guillotière (soit les 3^e et 7^e arrondissements actuels), mais ce sont ensuite les Brotteaux (actuel 6^e arr.), où se concentrent les constructions haut de gamme de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle, qui attirent le plus de propriétaires : 41 % des propriétaires lyonnais y ont une adresse dans les années 1970-1980, contre 24 % seulement en presqu'île. Le Vieux Lyon en compte assez peu, Vaise et la Croix-Rousse restent marginales.

Les lieux de résidence sont assez différenciés selon les catégories socioprofessionnelles. Avant le développement de la rive gauche, les rentiers, entrepreneurs de bâtiment et artisans commerçants sont essentiellement concen-

tré dans la presqu'île. Puis, dans les années 1890 et au début du xx^e siècle, les rentiers investissent la rive gauche tandis les négociants et les entrepreneurs du bâtiment restent dans la presqu'île. Dans l'entre-deux-guerres la tendance s'inverse et les négociants et chefs d'entreprise, puis les professions libérales, deviennent typiques de la rive gauche, qui commence à se conformer à sa réputation actuelle de quartier de la bourgeoisie d'affaires¹⁷.



Avant 1914 (carte du haut) n = 240, Après 1914 (carte du bas) n = 270.

CARTES 2 et 3. – Adresses des propriétaires lyonnais.

Malgré cette évolution sur le long terme, on n'observe pas de bouleversement profond dans les adresses des propriétaires entre le début et la fin de la période. La carte 3 montre qu'ils restent dans une large mesure domiciliés au

17. GRAFMEYER Y., *Quand le Tout Lyon se compte, lignées alliances, territoires*, Lyon, PUL, 1992.

sein du périmètre de l'étude, avec quelques localisations excentrées, autour de la Part-Dieu ou de la Guillotière. Le principal enseignement est toutefois que les localisations dans la Presqu'île se sont resserrées dans le périmètre compris entre la place Bellecour et l'Hôtel de ville, qui était déjà largement investi durant la première période. Le quartier d'Ainay semble en partie délaissé après la Première Guerre mondiale, surtout dans sa partie historique délimitée par les quais de Saône, la place Bellecour, la place Carnot et la rue Victor Hugo. Cela ne signifie pas qu'il ait perdu son attrait pour autant¹⁸, mais recouvre bien un déplacement de notre échantillon. De la même façon, les Pentes de la Croix-Rousse, moins prestigieuses, où logeait un nombre non négligeable de propriétaires semblent également désertées. Ce relatif repli des propriétaires sur les secteurs les plus emblématiques de l'haussmannisation et de la rénovation bourgeoise des quartiers centraux les éloigne quelque peu des territoires des élites lyonnaises, marqués notamment par la géographie des grands cercles¹⁹ où se fait sentir la prééminence d'Ainay et de la partie nord du 6^e arrondissement. Il n'y a donc pas de recoupement exact entre les propriétaires étudiés et la grande bourgeoisie lyonnaise, sans pour autant que la coupure soit extrêmement marquée.

Les adresses des propriétaires lyonnais sont proches des immeubles possédés, à une distance de 658 m en moyenne²⁰. 75 habitent sur place à un moment ou à un autre, soit moins de 10 %. Parmi eux, une minorité y réside avant l'achat, essentiellement des professions libérales mais, curieusement, pas les commerçants et artisans. Il s'agit plutôt des négociants ou des sans professions. C'est dans les grands immeubles anciens que se trouvent le plus de propriétaires habitant l'immeuble (26 %), alors qu'ils sont rares dans les grands immeubles haussmanniens. On a vu plus haut que les grandes familles, notamment celles de l'aristocratie, détenaient fréquemment des immeubles anciens. Il semble qu'elles puissent y avoir leur adresse, en plus d'une éventuelle demeure ou château hors de la ville, s'il s'agit d'un grand immeuble bien exposé. À l'inverse, les petits immeubles anciens, situés en dehors de ces quartiers acceptables socialement pour la bourgeoisie lyonnaise, ne servent que comme immeubles de rapport, ce qui ne les empêche sans doute pas de jouer un rôle important dans le patrimoine familial puisqu'ils sont détenus plus longtemps. Les propriétaires ne résident pas non plus dans les immeubles haussmanniens qu'ils détiennent, mais ont plus souvent une adresse à proximité (à moins de 200 m ou entre 200 et 1 000 m) car le standing de l'immeuble mis en location et celui de l'immeuble où l'on réside (le plus souvent comme locataire) sont similaires.

18. GRAFMEYER Y., *id.*

19. PINOL J.-L., *Les mobilités de la grande ville*, Paris, PFNSP, 1991.

20. Les distances sont calculées à vol d'oiseau par un système d'informations géographiques (SIG).

Chapitre III

Structure et évolution du parc locatif

La présentation qui suit vise à donner un aperçu de la structure du bâti de l'échantillon choisi et de le resituer au sein de la commune lyonnaise. Précisons que les éléments structurels tels qu'ils sont entendus ici s'attachent assez peu à la dimension architecturale, certes importante mais qui nous conduirait trop loin de l'économie immobilière, et qui a par ailleurs fait l'objet de plusieurs travaux (cf. *infra*). Les critères retenus pour caractériser le bâti restent donc assez sommaires.

Il s'agira ensuite d'entrer réellement dans l'étude des immeubles de l'échantillon en élaborant une typologie, référence pour les développements ultérieurs. Cette typologie renvoie à une hypothèse centrale selon laquelle les caractéristiques des immeubles, sont des déterminants de leur rentabilité.

L'importance du parc immobilier géré nécessite une restitution de l'espace dans lequel il s'insère. Il ne s'agit pas ici de faire l'histoire de l'urbanisation lyonnaise mais de montrer en quoi ce parc est caractéristique ou non de l'évolution de cet espace. La dilatation de l'espace lyonnais entre 1860 et 1990 est telle qu'elle impose une délimitation précise du cadre dans lequel l'étude est circonscrite. Plutôt que de partir sur une limite communale prise au milieu de la période, à la fin des années 1930 par exemple, nous avons privilégié la cohérence de l'espace avec notre corpus de données. Nous avons ainsi circonscrit le périmètre de l'étude aux zones centrales déjà urbanisées au début de l'étude, tout en sachant que les critères de délimitation relèvent inévitablement de choix qui peuvent prêter à discussion.

Le périmètre de l'étude correspond à l'espace de la première ceinture fortifiée construite entre 1831 et 1860, moins les parties hautes de la rive droite de la Saône. Il est également délimité par la voie de chemin de fer qui se superpose de près à la ligne des fortifications. Ce choix se justifie par la nécessité de raisonner sur un espace urbain cohérent correspondant au cœur de l'urbanisation de la ville¹.

1. Normalement, pour tenir compte de l'adjonction, en 1852, des centres des communes périphériques, les quartiers de la Croix-Rousse et de Vaise devraient venir compléter cet ensemble, mais leur exclusion est pertinente au vu de la faible densité de la population et de la morphologie du bâti au XIX^e siècle avec des très petits immeubles de deux étages maximum.

Les immeubles du corpus

Caractéristiques physiques

La caractérisation de la morphologie urbaine permet de revenir sur la question de la place de l'échantillon par rapport au reste du bâti composé d'environ 20 000 immeubles². La soixantaine d'immeubles choisis en fonction de leur période de gestion et de leur localisation n'est pas représentative de l'ensemble du parc immobilier lyonnais, que ce soit par leur localisation (la quasi-totalité sont situés à l'intérieur du périmètre de l'étude) ou par leurs caractéristiques : les logements économiques pour ouvriers sont par exemple absents, de même que les constructions en pisé, alors que l'on en trouve encore abondamment à Lyon au XIX^e siècle. Les immeubles suivis sont pour la plupart en pierre de taille. La question de la représentativité est toutefois importante, non pas parce que l'objectif de l'étude serait de suivre un échantillon représentatif des immeubles lyonnais, mais parce qu'il est essentiel de pouvoir saisir la place de ces immeubles dans le contexte urbain et de voir à quelles fractions du parc ils se réfèrent. Le simple fait d'étudier des immeubles sur le long terme exclut d'une part le bâti provisoire et d'autre part les constructions récentes sur lesquelles il est impossible d'avoir la même profondeur historique.

Un premier regard sur l'évolution du bâti de la ville entre 1896 et 1968 selon le nombre d'étages permet de préciser les caractéristiques des immeubles de l'échantillon³. Ces derniers sont, à 82 %, des immeubles de quatre ou cinq étages, alors qu'ils ne représentent que 52 % du bâti dans les arrondissements centraux en 1896 et seulement 34 % en 1968.

Année	Nombre d'étages					Total
	RDC	1	2	3	4 et plus	
1861	766	3 143	2 277	1 720	4 409	12 315
1896	745	2 626	3 111	4 038	7 175	17 695
1968	856	3 079	2 457	2 318	10 077	18 787

Lecture : en 1861, il y avait 766 immeubles de plain-pied, 3 143 à un étage, etc.

TABEAU 4. – Structure du bâti de la ville de Lyon (1861-1968)⁴ (nombre d'immeubles).

2. Après une forte augmentation entre 1861 et 1901 (+ 6 500), le nombre d'immeubles se stabilise depuis le début du XX^e siècle, autour de 20 000. Cf. *Infra* en annexes, les chiffres du nombre de maisons par arrondissements entre 1861 et 1968.

3. Les chiffres tirés des recensements de population n'indiquent que des maisons d'habitation dans le sens donné par la Statistique générale de la France c'est-à-dire des constructions destinées à l'habitation, excluant *de facto* toutes les constructions à usages professionnels (magasins, ateliers...). Mais, ces statistiques sont trop lâches puisqu'elles incluent aussi bien les maisons ayant un seul rez-de-chaussée que les immeubles à plusieurs étages. Toutefois, certaines statistiques notamment celles de 1861, 1896 et 1968 distinguent ces différentes catégories et offrent ainsi une évolution du bâti lyonnais.

4. ADR 6Mp 1/756 pour 1861, 6 Mp 1/764 pour 1866, 6 Mp 1/802 pour 1896. Ville de Lyon, *Documents relatifs au projet du budget de 1900*, Lyon, 1901.

Les autres catégories d'immeubles sont sous-représentées dans l'échantillon. Au niveau de la ville, les immeubles de taille intermédiaire sont toutefois les plus stables et représentent la même proportion en 1896 et en 1968. En nombre absolu, la transformation s'opère pour certains types immeubles. Entre 1896 et 1968, le parc perd 2 300 immeubles de 2-3 étages au profit des 4, 6 et 7 étages et plus (+ 3 000). La comparaison par type d'arrondissement avec l'état de l'habitat de 1968 donne la mesure de cette évolution. Tout d'abord, la répartition du nombre d'immeubles par étages construits avant 1915 et présents au recensement de 1968, montre que près des $\frac{3}{4}$ des immeubles de 2, 3, 5 et 6 étages de 1968 sont déjà construits en 1915⁵. Ensuite, la répartition par arrondissement donne la mesure de l'évolution de l'urbanisation. Dans la presque île, le bâti, dans sa forme actuelle, préexiste déjà avant la Première Guerre mondiale à plus de 85 %.

Arr.	Nombre d'étages								Ensemble	Effectif
	RDC	1	2	3	4	5	6	7 et plus		
1 ^{er}	50 %	80 %	93 %	91 %	92 %	88 %	86 %	90 %	88 %	1 342
2 ^e	20 %	71 %	81 %	83 %	87 %	92 %	91 %	56 %	86 %	1 378
3 ^e , 7 ^e , 8 ^e	25 %	50 %	66 %	60 %	43 %	53 %	47 %	6 %	48 %	4 009
4 ^e	31 %	56 %	88 %	87 %	78 %	81 %	57 %	3 %	70 %	1 028
5 ^e , 9 ^e	19 %	54 %	81 %	77 %	44 %	57 %	57 %	7 %	53 %	1 828
6 ^e	40 %	81 %	88 %	84 %	73 %	72 %	66 %	18 %	69 %	1 635
Ensemble	25 %	54 %	75 %	73 %	57 %	71 %	69 %	16 %	60 %	
Effectif	213	1 666	1 847	1 684	1 890	2 439	1 238	243		11 220

Lecture : En 1968, dans le 1^{er} arrondissement, 93 % des immeubles de 2 étages ont été construits avant 1915.

TABLEAU 5a. – Immeubles recensés en 1968 et construits avant 1915 par arrondissement.

Du point de vue de la taille, les immeubles suivis apparaissent représentatifs d'une fraction particulière du parc immobilier, celle qui est la plus durable.

5. Voir *Infra* en annexes, les chiffres de la répartition du nombre de maisons par année de construction et par arrondissements entre 1968.

Année de construction	Immeubles								Total	Effectif
	RDC	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages	5 étages	6 étages	7 étages et plus		
Avant 1915	25 %	54 %	75 %	73 %	57 %	71 %	69 %	16 %	60 %	11 272
Après 1915	75 %	46 %	25 %	27 %	43 %	29 %	31 %	84 %	40 %	7 515
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
Effectif	856	3 079	2 457	2 318	3 318	3 438	1 789	1 532		18 787

Lecture : Avant 1915, 73 % des immeubles de 2 étages ont été déjà construits.

TABLEAU 5b. – Structure du bâti de la ville de Lyon en 1968 par période de construction.

Un biais peut conduire à nuancer cette appréciation : la pratique des rehaussements d'immeubles (ajout d'un ou plusieurs étages). Elle implique en effet qu'une partie des immeubles de 4-5 étages recensés en 1968 ne comptaient que 3 étages en 1896. Le phénomène joue également pour les constructions plus élevées : une partie des immeubles de 6 étages ou plus ne sont pas des constructions neuves mais des immeubles anciens comparables à ceux de l'échantillon rehaussés par la suite. Au niveau du parc locatif de la régie, aucun des immeubles suivis ici n'a été rehaussé pendant la période de gestion. Deux d'entre eux en ont connu avant, l'un rue Victor Hugo en 1858 (passage de cinq à six étages), et l'autre place d'Albon en 1854 (passage de trois à quatre étages). Tous deux sont des constructions anciennes antérieures à la « régénération » de la Presqu'île. La perception que l'on peut spontanément se faire de l'espace urbain en parcourant les rues de la Presqu'île est cohérente avec ces remarques : les quartiers centraux sont fortement marqués par ces immeubles de 4-5 étages construits dans la seconde moitié du XIX^e siècle et n'ayant pas connu de transformation visible depuis.

Répartition spatiale

Certes, le nombre d'étages et l'ancienneté sont des indicateurs importants mais insuffisants puisqu'il manque l'inscription spatiale des immeubles dans l'espace urbain.

La carte 4 montre la centralité des immeubles de l'échantillon. Bien que le portefeuille d'immeubles de la régie se constitue au fur et à mesure des demandes des propriétaires, et sans logique géographique *a priori*, on observe une concentration dans la Presqu'île (plus de la moitié des immeubles) et dans les 3^e et 6^e arrondissements (plus du tiers des immeubles)⁶. La carte montre toutefois une assez bonne dispersion de ces immeubles qui ne sont pas regroupés sur un seul quartier ni même sur un petit groupe d'îlots. Certaines zones échappent largement à l'étude (la partie est du 6^e arrondissement, le pourtour immédiat, et surtout sud, des casernes de la Part-Dieu), mais un nombre assez conséquent de secteurs sont couverts.

Sur les 63 immeubles de la régie suivis, 42 correspondent au type de bâti dominant dans l'îlot dans lequel il se situe au moment du recensement de 1968, 20 n'y correspondent pas et un ne peut être déterminé à cause de la destruction de l'îlot et du manque d'information sur le bâti antérieur (rue Terme)⁷. Les immeubles ne correspondant pas au type dominant dans l'îlot

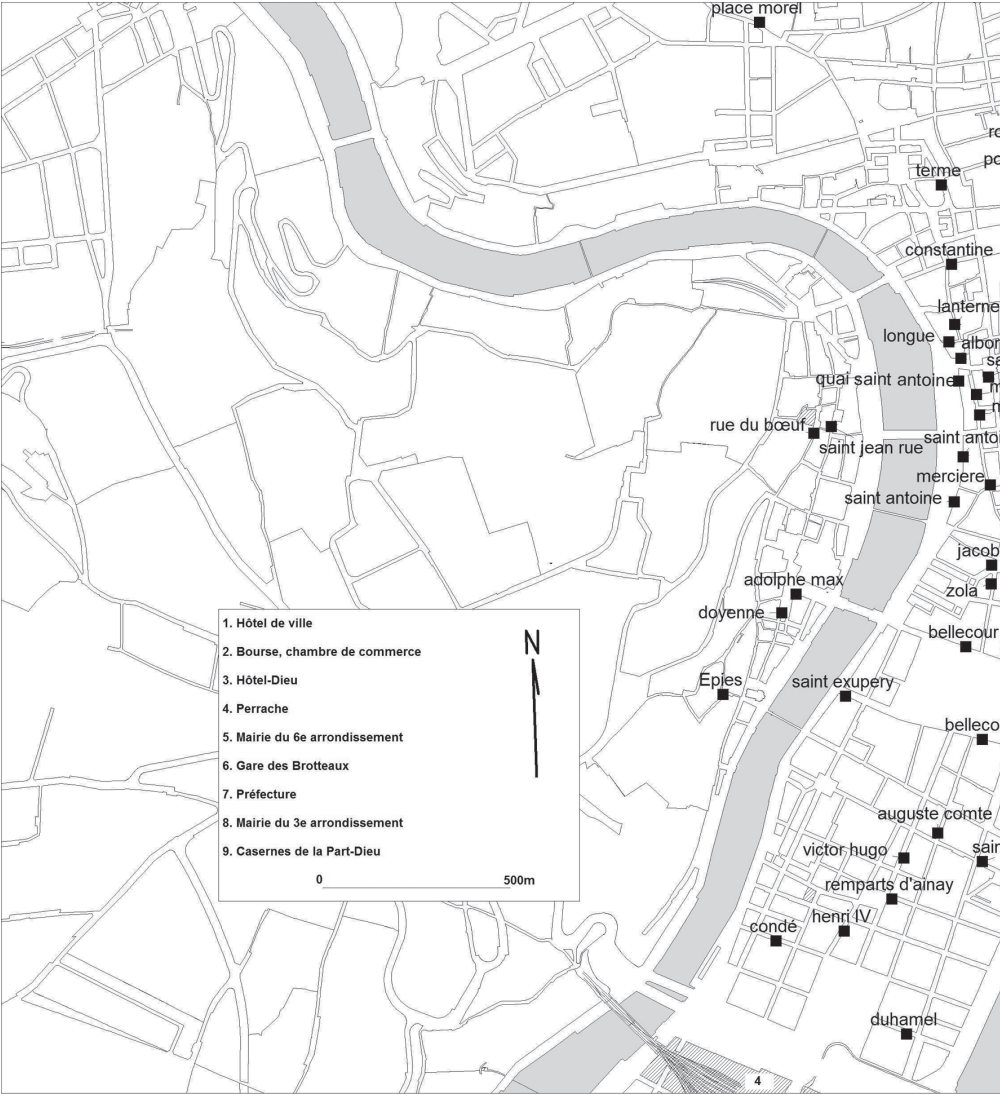
6. L'échantillon des immeubles de la Régie épouse sensiblement la même répartition que l'ensemble des immeubles constituant le portefeuille (316 immeubles) : presqu'île (45 % contre 52 % pour l'échantillon), 3^e et 6^e (27 % contre 36 %), 5^e et 9^e (12 % contre 7 %), 7^e et 8^e (7 % contre 4 %).

7. On sait toutefois qu'il s'agit d'un grand immeuble (parcelle de 520 m², cinq étages). Malgré la destruction de l'îlot en 1969, il a été possible de reconstituer le bâti des îlots Mercière/Saint-Antoine.

ne s'en éloignent que rarement par la hauteur (4 cas)⁸. Les quatre immeubles concernés sont d'une part deux immeubles de deux étages situés dans le 7^e arrondissement et édifiés en 1880 sur le sol d'une ancienne fabrique de papier peint datant de 1854 (rues Jangot et Sébastien Gryphe), tandis que les deux autres sont situés place Bellecour, ce qui rappelle que cette place centrale regroupe des immeubles très différents. C'est essentiellement par la période de construction que les immeubles peuvent se distinguer du reste de l'îlot : 9 sont antérieurs à la période dominante dans l'îlot et 7 lui sont postérieurs. Il faut parfois minimiser ces écarts : par exemple, l'immeuble de la place des Jacobins date de 1866 et le reste de l'îlot du début des années 1870. L'écart de période ne vient donc que du fait de fixer le seuil en 1871, ce qu'impose la périodisation du recensement. Aucun immeuble de la régie n'est présent dans un îlot où les constructions postérieures à 1914 sont majoritaires. Enfin, 26 immeubles de la régie seulement sont situés dans des îlots mixtes ou hétérogènes alors que de tels îlots sont majoritaires dans l'espace de l'étude.

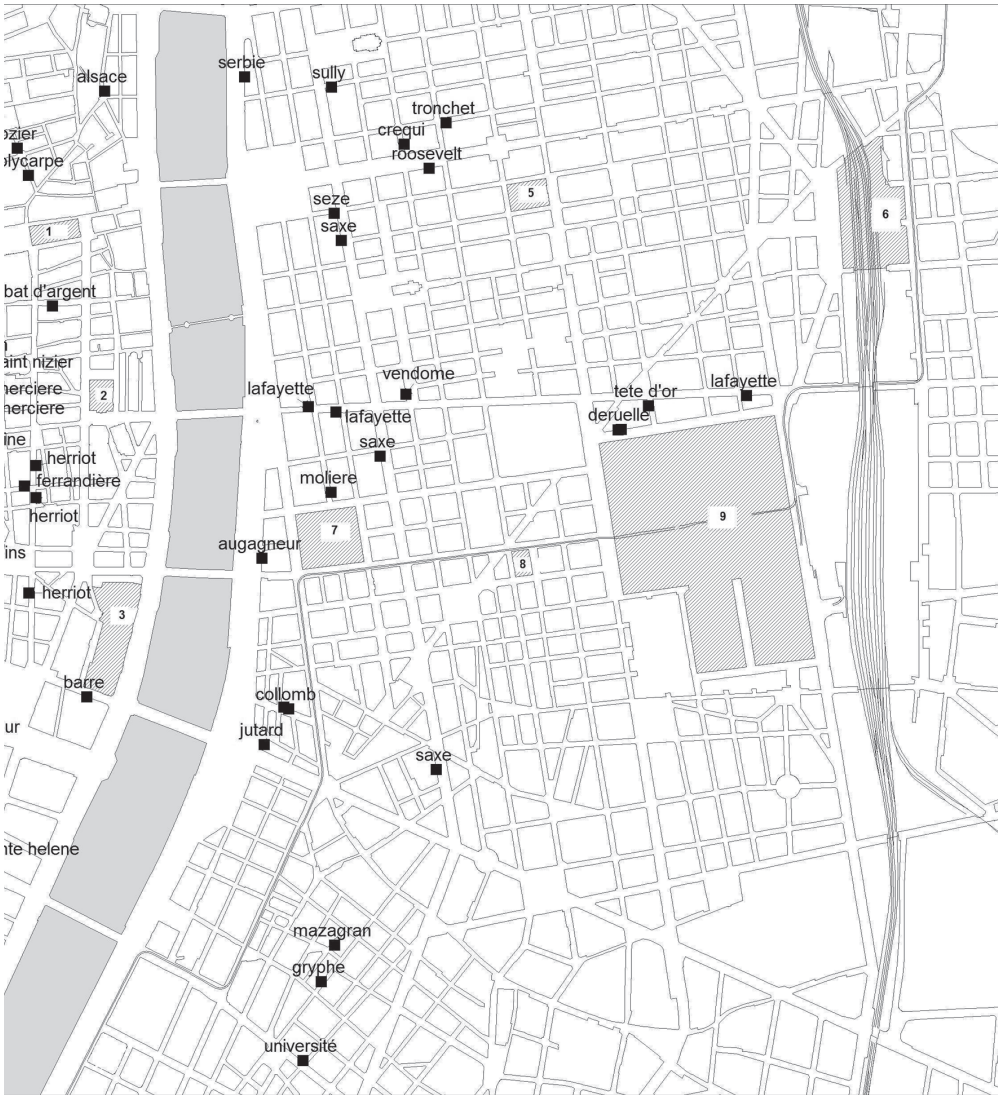
Il se confirme que les immeubles étudiés sont bien insérés dans le tissu urbain, (ils correspondent la plupart du temps au type dominant dans l'îlot), représentatifs d'une fraction stable du parc immobilier (ils sont dans des îlots n'ayant pas ou peu fait l'objet de reconstructions après 1914), et plus particulièrement de la partie élevée de cette fraction du parc (les immeubles de trois étages ou moins y sont minoritaires). S'ils rendent assez peu compte de la diversité interne des îlots et de ses effets sur les loyers et les prix, ils restituent une composante importante de l'espace urbain.

8. Rappelons que cinq immeubles seulement de l'échantillon de la régie font trois étages ou moins.



Pour des raisons de confidentialité, les points sont décalés par rapport à l'adresse exacte.

CARTE 4. – Localisation des immeubles suivis.



Typologie

Les immeubles suivis appartiennent pour la plupart à une fraction spécifique du parc immobilier, mais l'échantillon n'en présente pas moins une grande diversité. Dès lors que l'on va au-delà du nombre d'étages et de la période de construction, le nombre de critères susceptibles de distinguer et de classer les immeubles est potentiellement considérable. Les immeubles se différencient autant par leur localisation que par leurs caractéristiques physiques (surface, nombre d'étages, esthétique, raccordements aux réseaux, dimension de la cour et des parties communes, présence ou non d'ascenseur et d'escaliers de service, etc.) et leur situation (sur place, quai, rue, etc.). De façon à pouvoir raisonner sur des groupes d'immeubles homogènes, le choix a été fait de construire une typologie sur la base des critères physiques et de situation. L'objectif est de tester l'hypothèse d'une liaison forte entre la nature du bâti et les données économiques des immeubles, comme les niveaux de rentabilité, en s'appuyant sur une caractérisation solidement étayée par les variables disponibles. La typologie des immeubles doit donc servir de fil directeur à la suite de l'étude, sans pour autant interdire le retour à des suivis d'immeubles particuliers. Les catégories construites sont destinées à faciliter l'analyse en permettant des résultats synthétiques, pas à l'enfermer dans les variables que l'on présuppose être les plus pertinentes.

Plutôt que de se fonder sur un classement subjectif ou sur un seul critère, le choix a été fait de réaliser une classification sur la base d'une analyse multivariée, en l'occurrence une analyse des correspondances multiples (ACM) suivies d'une classification ascendante hiérarchique dont l'avantage est de maximiser l'homogénéité des groupes constitués. Le nombre de variables propres à entrer dans l'analyse est virtuellement très élevé, tout élément architectural étant potentiellement pertinent. Il est toutefois nécessaire d'en restreindre le nombre. L'établissement d'une typologie rigoureuse nécessite en effet de pouvoir disposer des mêmes données sur l'ensemble des immeubles qui entrent dans l'analyse.

Un certain nombre de variables ont été écartées, soit qu'il ait été impossible de recueillir l'information pour un certain nombre d'immeubles, soit qu'elles paraissent peu discriminantes. Ainsi, les matériaux de construction ne sont pas conservés parce que tous les immeubles de l'échantillon sont construits « en dur » selon les critères de l'INSEE (ce qui signifie par exemple qu'aucun n'est en pisé⁹). La plupart sont, tout ou partie, en pierre de taille. Il aurait fallu plus de détails sur le type de pierre employé pour que la variable soit réellement discriminante. Il reste au final 7 variables (22 modalités) que nous avons considérées comme les plus pertinentes et qui sont décrites dans l'encadré. Le bâti étant extrêmement diversifié, y compris à l'intérieur de notre échantillon, le nuage de points montre une certaine continuité entre

9. Les constructions en pisé, suite aux innodations de 1840 et 1856, sont interdites.

les catégories issues de la classification : si des groupes précis peuvent être identifiés, ils manifestent chacun une certaine hétérogénéité.

**Encadré méthodologique :
Variables utilisées pour la typologie des immeubles**

1- *Surface bâtie* : moins de 150 m² ; 150-249 m² ; 250-349 m² ; 350-599 m² ; 600 m² et plus (les classes ainsi correspondent aux quintiles de la distribution des surfaces).

2- *Présence-absence de cour*.

3- *Nb étages* : 4 étages ou moins, 5 étages ou plus (l'entresol comptant pour un étage).

4- *Nb immeubles* : 1 seul, 2 ou plus.

5- *Score esthétique (0 à 3)*, défini de la façon suivante :

Présence de balcon +1 ;

Présence d'ornements fenêtres +1 ;

Présence d'ornements sur les façades +1.

6- *Score situation (0 à 3)* défini à partir de la situation principale (façade comptant le plus d'entrée ou la plus longue en cas d'égalité) :

Exposition principale = Grande rue (largeur supérieure à 14,5 m, seuil correspondant à la rue Herriot, ex rue de l'Hôtel de Ville, 2^e artère de la Presqu'île), Place ou Quai : +2 ;

Exposition principale = Angle : +1 ;

Exposition principale différente du Nord : +1.

7- *Période construction* : avant 1850 ; 1850-1871 ; 1871-1914.

L'ACM invite en premier lieu à distinguer les immeubles anciens (avant 1850), de hauteur basse ou moyenne, et comportant souvent moins d'éléments ornementaux, aux immeubles typiques du Second Empire (haussmanniens)¹⁰ ou plus tardifs, plus hauts et avec des éléments décoratifs plus nombreux. La 2^e grande opposition (correspondant au 2^e axe) distingue entre les immeubles les plus petits, dont la localisation est la moins avantageuse (nord, petites rues), et ceux qui ont une assise large et sont situés sur des quais, places, et grandes rues (et rarement au nord). Sans surprise, les plus grands immeubles sont aussi ceux qui ont le plus souvent une cour et/ou qui comptent un 2^e bâtiment. La classification détermine à son tour quatre grands types d'immeubles.

10. Le terme « haussmannien » peut prêter à discussion. Tout d'abord, le style architectural lyonnais s'en écarte quelque peu, par exemple dans la forme des toits et des greniers (cf. CLÉMENTON A.-S., *La fabrique de la ville ordinaire*, thèse de doctorat, université Lumière Lyon 2, 1999). En second lieu, ce terme sous-entend que le modèle parisien a été appliqué à Lyon alors que les deux périodes de transformation sont contemporaines. Si l'influence parisienne a pu être importante (par exemple, pour la rénovation du quartier Grolée, voir RIVET F., *Une réalisation d'urbanisme à Lyon : Le quartier Grolée*, Étude d'histoire et de Géographie urbaines, Lyon, 1955), elle est postérieure au Second Empire. Toutefois, le terme haussmannien est si prégnant dans le langage courant et si « parlant » qu'il continuera à être employé ici.

– Les immeubles du 1^{er} type, ou « grands immeubles de type haussmannien », ont typiquement une surface bâtie supérieure à 350 m² avec cour, comptent fréquemment 5 étages ou plus et ont à la fois un bon score esthétique et une bonne situation (sur les grands axes, les places ou les quais). Les immeubles datant de la période de rénovation de la Presqu'île, comme ceux de la rue Impériale, sont les plus représentatifs de cette catégorie, mais il peut aussi s'agir d'immeubles plus tardifs. Ce type est le plus représenté parmi les immeubles de la régie, avec 21 immeubles. cela va dans le sens de l'idée que la régie comptait un grand nombre d'immeubles « haut de gamme » dans son portefeuille.

– Le 2^e type (« petits immeubles de type haussmannien ») regroupe des immeubles assez semblables aux précédents, mais bâtis sur une plus petite surface (moins de 250 m² sans cour), et surtout moins bien situés, rarement en angle et donnant sur des rues secondaires (on y retrouve typiquement les immeubles de la rue de la Bourse dans la Presqu'île). C'est le groupe le plus faible numériquement, ne comptant que cinq immeubles.

– Le 3^e type (« petits immeubles anciens ») rassemble les immeubles les plus simples de l'échantillon. Anciens (d'avant 1850 pour la plupart), la façade nue, de petite taille (moins de 250 m², moins de cinq étages la plupart du temps), situés dans de petites rues et fréquemment au nord, ils ne doivent toutefois pas être confondus avec les constructions provisoires ou vétustes qui sont quasiment absentes de l'échantillon. Il s'agit probablement du type le plus répandu dans l'ensemble du parc lyonnais de la fin du XIX^e siècle, et il est également bien représenté dans les immeubles de la régie (19 immeubles).

– Les immeubles du 4^e et dernier type (« grands immeubles anciens ») datent le plus souvent d'avant 1850 et, comme les précédents, présentent des façades assez simples. Ils s'en distinguent par leur taille (surface bâtie supérieure à 350 m² avec cour et parfois atelier, mais une hauteur dépassant rarement quatre étages) et par leur emplacement, souvent plus dégagé (sur des places notamment). Cette catégorie est plus hétérogène que les précédentes car elle compte à la fois des immeubles simples, proches du 3^e groupe et d'autres qui, pour avoir une façade assez discrète, n'en sont pas moins de véritables immeubles bourgeois d'une valeur comparable à ceux du 1^{er} groupe.



Grand immeuble de type haussmannien.

Immeuble situé à l'intersection de la rue de la République et de la rue Édouard Herriot (photo F. Robert).



Petits immeubles haussmanniens.

Immeubles de la 1^{re} percée, rue centrale, aujourd'hui rue Paul Chenavard (photo F. Robert).



Grands immeubles anciens.

Trois immeubles ayant le même nombre d'étages mais avec des hauteurs différentes donnant sur la place Bellecour (photo F. Robert).



Petits immeubles anciens.

Immeuble situé dans le quartier du Vieux Lyon (5^e arr.) (photo F. Robert).

FIGURE 1. – Typologie des immeubles.

La typologie ainsi élaborée ne se résume pas à une hiérarchisation des immeubles. S'il est vrai que les immeubles du premier type s'apparentent à ce que l'on appelle couramment les immeubles bourgeois, alors que ceux du 3^e type semblent destinés à des locataires plus modestes, la hiérarchie est moins nette entre ceux du 2^e et du 3^e groupe. De la même façon, les « grands immeubles anciens » (4^e groupe) peuvent se situer au sommet de l'échelle des prix comme à des positions plus basses. La typologie servira de base aux traitements suivants.

La régie possède un parc diversifié mais équilibré avec 21 immeubles haussmanniens, 19 petits immeubles anciens et 18 grands immeubles anciens avec une sous-représentation des petits immeubles haussmanniens (5).

Même s'ils peuvent subir des transformations, les biens immobiliers sont suffisamment durables pour que la typologie établie ici soit valable sur l'ensemble de la période. Cela n'empêche pas un certain nombre de modifications d'affecter à des degrés divers les immeubles. Il n'y a pas eu de rehaussements dans les immeubles de la régie et pratiquement pas d'installation d'ascenseurs, mais les reconfigurations d'appartements (divisions, fusions) sont fréquentes. L'hypothèse est souvent faite que ces transformations répondent à une recherche de rentabilité. Peu de travaux toutefois en rendent compte de façon systématique. C'est pourquoi il est nécessaire, pour compléter la présentation des caractéristiques physiques du parc immobilier étudié, de donner un aperçu de la structure des appartements et des évolutions qui les traversent.

Qualification des immeubles, qualification des propriétaires

Les professions des propriétaires ne sont pas sans rapport avec les immeubles détenus. Les immeubles haussmanniens se distinguent tout particulièrement par la surreprésentation¹¹ de propriétaires que l'on peut assimiler aux chefs d'entreprise : entrepreneurs en bâtiment et négociants en début de période ; industriels, administrateurs de sociétés et PDG après la Deuxième Guerre mondiale. Les petits immeubles haussmanniens sont les plus souvent possédés par des entrepreneurs en bâtiment (22 % des propriétaires, contre 7 % pour l'ensemble des immeubles) : exigeant moins d'investissements qu'un grand immeuble haussmannien, ils peuvent plus facilement être acquis et conservés par ce type de profession¹². Notons que l'on retrouve parfois les entrepreneurs de la régie parmi les propriétaires d'immeubles. Connaissant bien le bâtiment pour y réaliser des travaux d'entretien, ils peuvent se porter acquéreurs lorsqu'il est mis en vente.

11. Le test du khi-deux est significatif au seuil de 5 % pour les différents croisements présentés ici (que le classement des professions croisé avec les catégories d'immeubles soit en quatre postes, ou 11 postes).

12. Pour les entrepreneurs de bâtiment, la propriété immobilière sert de garantie lors des adjudications de travaux de constructions importants.

À l'inverse, les immeubles anciens, petits et grands, attirent moins les représentants du monde des affaires et sont plus souvent détenus par des rentiers et des sans professions. Le flou de l'appellation de rentier empêche de dire s'il s'agit de deux catégories différentes de propriétaires. Tout au plus peut-on noter que les grands immeubles anciens comptent beaucoup de propriétaires sans profession et les petits des propriétaires rentiers. L'exemple des familles aristocratiques montrait qu'une position sociale élevée ne se traduisait pas systématiquement par la détention d'un patrimoine prestigieux, mais que l'ancienneté et, dans une mesure limitée, la proximité avec les quartiers traditionnels de la noblesse, jouaient en premier lieu. Cette constatation vaut au-delà de l'aristocratie. Tous les rentiers n'investiront pas dans le bâti haussmannien. Ceux dont le patrimoine immobilier est déjà constitué le conserveront assez largement. On n'observe pas réellement de redéploiement ni de nouvelles acquisitions immobilières au sein du groupe de propriétaires suivis. Il est probable que l'accroissement des patrimoines passe par des investissements dans les valeurs mobilières, les biens immobiliers acquis relativement tôt, ou hérités, constituant une partie stable et, qui plus est, difficilement aliénable du fait de la complexité de la structure de propriété (cf. 3^e partie). Les quelques magistrats et militaires de l'échantillon ont essentiellement des immeubles anciens (21 sur 29).

La hiérarchie des propriétaires ne se transpose donc pas de façon unilatérale à celle des immeubles car la période à laquelle un groupe familial constitue son patrimoine immobilier urbain a un effet durable sur la composition de ce dernier. En revanche, on peut noter des effets de trajectoire où se combinent la (dé)qualification de l'immeuble et la position sociale des propriétaires successifs. Ce type de phénomène a déjà été observé ailleurs pour les habitants¹³ et il semble avoir une certaine pertinence pour une partie des immeubles de l'échantillon.

Ainsi, les immeubles de l'îlot Mercière Saint Antoine, qui sont détruits à la fin des années 1960 dans le cadre des grandes opérations de rénovation urbaine connaissent un tel processus bien avant leur démolition. Construits autour des années 1830, ils subissent entre la fin du XIX^e siècle et le début de l'entre-deux-guerres d'importantes mutations que l'on peut relier aux courbes de revenus locatifs caractérisés par une forte baisse en francs constants avant la Première Guerre mondiale et faible reprise après 1948. L'un, place d'Albon, appartenant à une famille de l'aristocratie, est

13. Voir par exemple FOURNIER P. et MAZELLA S., « Un bâti bourgeois pour des élites de second ordre », in FOURNIER P. et MAZELLA S. (dir.), *Marseille entre ville et ports, les destins de la rue de la République*, Paris, La Découverte, 2004. Le statut bâti de la rue Impériale à Marseille a ainsi été vécu comme un marqueur de promotion sociale par des habitants appartenant à des catégories n'appartenant pas à la bourgeoisie (à laquelle ces immeubles étaient destinés à l'origine). En revanche, l'arrivée de nouveaux habitants d'autres milieux est perçue comme une remise en cause de cette valorisation par le statut résidentiel. La dynamique de qualification sociale des immeubles et des propriétaires est donc un double mouvement dans lequel les deux s'affectent l'un l'autre.

vendu en 1922 au boucher qui l'occupe¹⁴ (et restera dans sa famille jusqu'à l'expropriation ordonnée en 1966). Le deuxième, rue Mercière, appartenait à la veuve d'un propriétaire rentier qui l'avait hérité de son père. Elle en fait don dès 1873 à sa demoiselle de compagnie en vue du mariage de cette dernière avec un employé de commerce, ne conservant alors sans doute que le patrimoine hérité de son mari. La fille des nouveaux propriétaires hérite de l'immeuble en 1895 et le vend en 1933 pour 125 000 F (soit un montant assez bas, qui évoque la période de l'avant-guerre) à un docteur de chirurgie de 31 ans¹⁵. Ce dernier le conserve jusqu'en 1951. Il a entre temps quitté Le Puy, sa ville natale, et réside avenue Foch à Lyon, ce qui marque une certaine progression sociale. L'acheteur de l'immeuble en 1951 (pour un montant, là aussi très faible, de 380 000 F¹⁶) est un couple parisien d'une cinquantaine d'années dont le mari est représentant. Après la donation de 1873, l'immeuble oscille entre des propriétaires appartenant aux classes moyennes et des membres de catégories supérieures en début d'ascension sociale. Le troisième immeuble de cet îlot géré par la régie suit une trajectoire moins évidente. Détenu au début du XIX^e siècle par une famille de rentiers et de négociants, il est acheté 260 000 F en 1878 par un bijoutier exerçant à proximité¹⁷. En 1910, il subit une forte décote lorsqu'il est revendu 90 778 F à un directeur de la compagnie du gaz de Villeurbanne alors âgé de 34 ans¹⁸. Celui-ci le revend 400 000 F en 1934 à un propriétaire immobilier de 47 ans¹⁹, sans profession déclarée mais possédant 3 immeubles à Lyon, qui le cède à son tour 1,5 millions de francs en 1951 à une société de commerce en gros de fruits et légumes²⁰. La société immobilière Saint-Antoine, chargée de la rénovation de l'îlot, l'acquiert ensuite en 1963. Sans que le déclassement de ces immeubles soit spectaculaire, il est réel, scandé également par des décotes assez importantes (y compris en francs courants dans certains cas), comme si les immeubles devaient présenter des taux de rendement exceptionnels pour trouver preneurs. Bon marché, ils attirent des acquéreurs en début de cycle de vie, qui y voient la première marche dans un parcours d'accumulation patrimoniale, ou des acheteurs plus âgés mais d'un niveau sociale moindre. Cela témoigne d'une concordance entre la trajectoire de l'immeuble et la

14. Apparemment rentable (rendement brut 9,14 %), l'immeuble est lesté de lourdes charges (rendement net 2,47 %). Le rendement brut correspond au montant des loyers perçus dans l'année divisé par le prix de vente de l'immeuble. Le rendement net tient compte des charges et des droits de mutation. Voir dans la 3^e partie, la méthode de calcul de ces ratios.

15. L'affaire se révèle d'ailleurs plus rentable que la moyenne des acquisitions de cette période (rendement brut de 10,13 % et rendement net de 6,22 %), ce qui laisse penser que l'immeuble est clairement sous-évalué, signe sans doute aussi de l'équivalent d'un phénomène de déclassement.

16. Rendement net de 10 %.

17. Rendement non connu car hors de la période de gestion.

18. Rendement brut d'exactement 10 %, rendement net de 3,4 %.

19. Rendement brut de 10,23 %, rendement net de 5,84 %.

20. Rendement brut de 19,58 %, rendement net de 7,60 %.

position sociale des propriétaires qui s'y succèdent, mais également une relation inversée entre le parcours ascendant de l'acheteur et la déqualification progressive de l'immeuble. Il est notable que celle-ci se dessine dès l'entre-deux-guerres, voire avant pour le deuxième immeuble, alors que les visées spéculatives des sociétés immobilières qui mèneront la rénovation de l'îlot ne se font jour qu'à la fin des années 1950²¹.

Tous ne suivent évidemment pas cette progression. Le rôle du revenu locatif dans cette dynamique est essentiel, mais la qualification sociale de l'immeuble semble également jouer sur le prix de vente et sur le rendement. Par exemple, l'immeuble rue Terme, qui est démoli en 1935 après l'expropriation par la ville en 1932, suit un profil de revenus plus proche de la moyenne que les immeubles de l'îlot Mercière – Saint-Antoine. Le statut des propriétaires y est moins changeant que pour ceux-ci, et les prix de vente plus élevés : deux « propriétaires » de 1801 à 1818, un négociant l'achetant 187 400 F en 1818, puis son fils (rentier à Chalamont, propriétaire de trois immeubles à Lyon et d'un château en Saône et Loire) qui le vend 435 000 F en 1892 à un banquier²². Également propriétaire d'un autre immeuble géré par la régie (quai de Serbie, cf. *infra*) et d'un immeuble haussmannien avenue de Saxe, ce dernier conserve l'immeuble rue Terme jusqu'à son décès en 1920. Son fils et sa veuve le détiennent encore au moment de l'expropriation 12 ans plus tard. On a donc plutôt assisté pour cet immeuble à une forme d'ascension, de telle sorte que l'expropriation par la municipalité ne semble pas s'inscrire dans la même visée spéculative que celle qui anime la rénovation de l'îlot Saint-Antoine Mercière.

Le processus est particulièrement remarquable pour les immeubles de cet îlot, mais il se reproduit avec d'autres immeubles, sans que l'on observe systématiquement de conséquence sur le prix. Ainsi, un petit immeuble haussmannien rue Condé (dans le quartier d'Ainay), appartenant à un propriétaire rentier, est vendu en 1926 à un employé de commerce de Villeurbanne de 54 ans, puis en 1954 à un représentant de 67 ans. Si le niveau social des propriétaires change en 1926, puis demeure assez constant, les rendements offerts par l'immeuble se situent dans la moyenne des opérations réalisées durant ces deux périodes²³. De la même façon que le lien entre la valeur de l'immeuble et la catégorie socioprofessionnelle du propriétaire n'est pas univoque, le recoupement entre la trajectoire économique de l'immeuble et les positions successives des propriétaires peut

21. Il s'agit de la Société immobilière Saint-Antoine et de la Compagnie immobilière du sud-est qui bénéficient du statut légal de sociétés conventionnées et dans lesquelles les grandes sociétés immobilières de la Presqu'île (Société de la Rue Impériale [SRI], Fondation Richard, Société des immeubles de Lyon) prennent des participations importantes (20 % pour la SRI). Cf. Procès verbal de l'assemblée générale des actionnaires de la SRI du 12 mai 1959, Archives municipales de Lyon, 187 II 3.

22. Rendement brut de 5,89 %, rendement net de 1,74 %. Ce rendement assez bas signale une forte valorisation de l'immeuble, voire une surestimation.

23. Rendements bruts : 6,77 % en 1926, 10,06 % en 1954.

prendre différentes formes. En particulier, l'évolution du revenu locatif et de l'état physique de l'immeuble peut ouvrir la voie à un reclassement, ou à un déclassement, qui le destine à de nouveaux types de propriétaires, en début ou en fin de leur cycle d'accumulation patrimoniale, selon qu'il s'agit des fractions supérieures ou inférieures de la bourgeoisie. Avant que de tels mouvements s'observent, il est toutefois possible d'observer une transformation sur le bâti lui-même qui peut revaloriser l'immeuble (ou enrayer sa dévalorisation). Pour rendre compte des pratiques de ce type, il faut changer d'échelle et considérer l'appartement plutôt que l'immeuble.

Les appartements, caractéristiques et recompositions

Structure globale

Les immeubles de rapport présentent un certain nombre de caractéristiques communes : présence de commerces en rez-de-chaussée et réduction de la taille des appartements au fur et à mesure que l'on monte dans les étages. Les différences sont toutefois importantes, que ce soit du fait de la présence d'un deuxième bâtiment sur cour (atelier ou habitation), ce qui concerne près d'un quart des immeubles de l'échantillon, ou encore par la nature des locaux qui le composent. L'administrateur de biens gère principalement des habitations (77 %) sans pour autant délaisser les locaux commerciaux. Dans certaines sociétés immobilières comme la Société de la Rue de la Bourse par exemple, ce rapport, au début du siècle, est inversé (77 % de commerce, 23 % d'habitation). Les commerces gérés par l'administrateur de biens se situent à 91 % au rez-de-chaussée car les activités commerciales dont l'activité principale consiste à vendre au public et/ou demandant des ateliers de type artisanal, requièrent des locaux au rez-de-chaussée, soit sur rue pour la vente soit sur cour pour les ateliers. L'occupation de l'entresol est souvent associée à l'activité du rez-de-chaussée. Dans les étages supérieurs, le nombre d'appartements augmente avec l'étage : 2 % au rez-de-chaussée, 6,5 % à l'entresol, 13 % au 1^{er}, 15,5 % au 2^e, 20 % au 3^e, 25,5 % au 4^e, 15 % au 5^e et 2,5 % au 6^e et plus. La distribution des appartements se traduit dans les surfaces, avec une diminution des surfaces moyennes après le troisième étage (ou à partir du 3^e selon les immeubles, c'est-à-dire après les étages dits « nobles »). Les appartements étudiés ici sont spacieux, avec une moyenne de 108 m² dans les grands immeubles haussmanniens et d'environ 60 m² dans les autres catégories d'immeubles. Un tiers seulement des appartements font moins de 50 m² et un tiers dépasse les 100 m². Les biais liés au fait que l'on ne dispose pas de toutes les surfaces sont à relativiser (cf. encadré). Par ailleurs, si tous les immeubles de l'échantillon ne présentent pas les mêmes caractéristiques, en revanche, la réduction des surfaces au fur et à mesure que l'on monte

dans les étages concerne autant les petits immeubles anciens que les grands immeubles haussmanniens et ce dans des proportions identiques.

Étage	Régie	
	Grands immeubles haussmanniens	Petits immeubles anciens
RdC	(*)	(*)
Entresol	(*)	(*)
1 ^{er}	117	75
2 ^e	124	87
3 ^e	107	74
4 ^e	88	61
5 ^e	52	50
6 ^e	30	32
Ensemble	101	69

NB : (*) effectif inférieur à 30 cas (cf. encadré).

TABLEAU 6. – Surface moyenne des appartements de l'échantillon selon l'étage (en m²).

Le modèle selon lequel les deux premiers étages ne comptent chacun qu'un appartement alors que ceux du dessus en ont deux est avéré pour certains des grands immeubles haussmanniens mais se rencontre moins souvent dans les autres catégories d'immeubles. Cette réalité n'est pas sans conséquence sur la distribution des loyers et les écarts à l'intérieur de l'immeuble, dont il sera question dans la 2^e partie. Les écarts de surfaces concernent l'ensemble des appartements dont la surface est connue mais, du fait de la présentation dans la source, il s'agit surtout des appartements tels qu'ils existent à la fin de la période (cf. encadré). L'importance des écarts de surface dans les années 1960 tend à suggérer que les divisions des grands appartements n'ont pas pris de caractère massif.

Les recompositions d'appartements

Cette dernière remarque renvoie aux phénomènes de recomposition des appartements dont il importe de rendre compte de manière précise car, s'il est connu et souvent mentionné, il n'a pas fait l'objet, à notre connaissance, d'une tentative de mesure. L'étude doit ici se concentrer sur les appartements des immeubles en saisie complète (463 locaux dont 326 appartements).

Méthodologie : morphologie et évolution des appartements

Les caractéristiques des appartements ne sont pas toujours complètes. En particulier, des mentions telles que « sur cour » ou « sur rue » figurent rarement. 4 immeubles sur 26 traités en saisie complète ont un bâtiment sur cour de plus d'un étage.

Le nombre de pièces est bien renseigné dans les immeubles de la régie, ainsi que la surface mais seulement à partir des années 1950. Les appartements recomposés avant cette date n'ont donc pas de surface. Il est parfois possible de la déduire lorsque l'on connaît la surface totale de l'étage et celle des autres appartements, ou encore de l'estimer si l'on connaît la surface de l'étage et le nombre de pièces de chaque appartement (par exemple, pour un étage de 150 m² comptant un appartement de 3 pièces et un de deux pièces, on estimera la surface du premier à 90 m² et celle du second à 60 m²). Il peut en résulter des imprécisions mais seulement 336 surfaces sont ainsi estimées (1 385 sont données exactement dans la source). Par ailleurs, les calculs du loyer au mètre carré ne montrent pas de différence significative entre les appartements aux surfaces calculées et ceux où la surface est tirée de la source. L'usage du local est précisé (commercial ou d'habitation), mais les caractéristiques des locaux commerciaux sont en général mal connues (ni surface ni nombre de pièces). Dans certains immeubles, les surfaces de tous les appartements sont connues, mais il y a souvent des absences. Le nombre de cas traités atténue quelque peu le biais qui en résulte, mais une certaine prudence reste de mise. À part le cas des locaux commerciaux, les lacunes dans les surfaces ne concernent pas plus l'une ou l'autre catégorie d'appartements.

L'appartement est une entité qui peut fluctuer dans le temps. Or le traitement statistique n'est possible que si l'on raisonne sur des objets stables. Si, par exemple, on ne compte qu'un appartement au premier étage puis que cet appartement est divisé en deux, on entrera trois appartements dans la base de données : le local initial et les deux qui résultent de sa division. S'il est à nouveau fusionné, on le considérera comme identique au premier, à moins d'une indication contraire (par exemple si la surface mentionnée n'est pas la même). On parlera de durée de configuration de l'appartement pour désigner la période sur laquelle il reste en l'état (sachant que s'il reste à l'identique sur une période excédant celle de la gestion par la régie, on mesure une « durée de vie » tronquée). L'évolution du nombre de pièces des appartements n'a pas été suivie : si la comptabilité indique qu'un appartement compte trois pièces à une date et quatre à une autre, on considérera qu'il s'agit du même appartement (car la surface ne change pas).

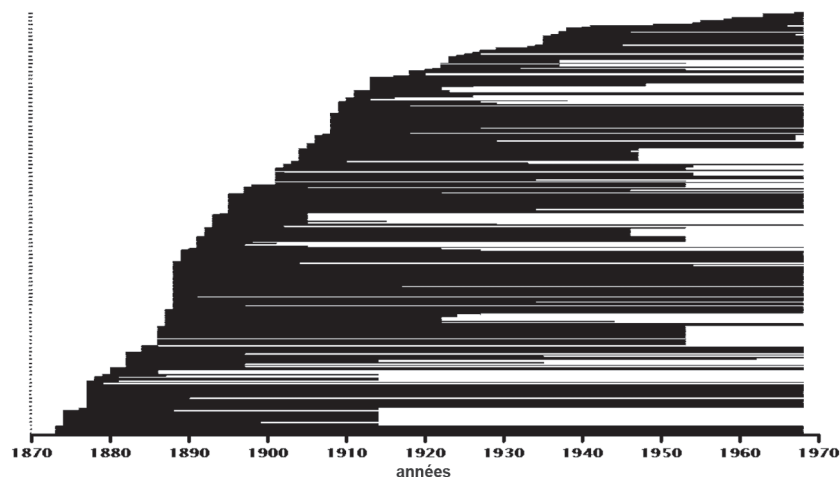
De la même façon, si un locataire occupe plusieurs appartements pendant une certaine période (ce qui est parfois le cas de locaux commerciaux qui ajoutent l'entresol, voire une partie des étages supérieurs, au local du rez-de-chaussée), il faut considérer cette entité comme un appartement à part entière durant toute la location. Dans ce type de situation, les comptabilités d'immeubles ne distinguent pas les différents locaux mais globalisent le loyer. On est donc parfois amené à saisir comme modification physique un changement qui ne tient peut-être qu'à l'usage qui est fait du local. Nous ferons la distinction dans le fil du texte entre

reconfigurations physiques (divisions et fusions) et loyer globalisé de façon à ce qu'il n'y ait pas de confusion.

Dans la base de données, les immeubles de la régie en saisie complète rassemblent 463 locaux, soit 17 par immeuble, alors qu'en 1914 et 1948 les immeubles comptent en moyenne plutôt 13 appartements. Cela donne déjà une idée du nombre de ces reconfigurations.

Logiques et motivations

Tout d'abord, le graphique sur la durée de configuration des appartements montre la grande diversité des profils. Certains ne changent pas durant pendant 95 ans alors que d'autres ont des durées très courtes de l'ordre de un à deux ans. Avec une médiane de 55 ans, et des appartements dont la durée de configuration observée représente en moyenne 69 % du temps de gestion de l'immeuble, le parc est relativement stable.



Lecture : Les 326 appartements sont triés par leur date de début (date à laquelle on les voit apparaître dans la comptabilité), le trait noir représente les années pendant lesquelles ils restent en état, jusqu'à une reconfiguration ou une sortie de la comptabilité.

GRAPHIQUE 3. – Durée de configuration des appartements (n = 326).

Globalement, la durée augmente avec l'étage jusqu'au 5^e puis chute pour le 6^e avec respectivement 44 ans pour le 1^{er} étage, 59 ans pour le 4^e, 64 ans pour le 5^e et 37 ans pour le 6^e. Lorsque l'on reporte ces durées au niveau des immeubles en saisie complète, de grandes différences apparaissent entre eux. S'ils étaient restés dans leur configuration d'origine (c'est-à-dire tels qu'ils sont au moment où ils entrent dans la comptabilité), ils ne totaliseraient que 232 appartements et 76 commerces (au lieu de 326 et

125, cf. encadré). Durant toute leur période de gestion, 12 appartements sont divisés, donnant 38 appartements et 27 fusionnent, en donnant 8. Contrairement à ce que l'on aurait pu attendre étant donné le caractère spacieux des locaux, les divisions ne sont ni massives ni tellement plus fréquentes que les fusions d'appartements. Il n'est toutefois pas impossible qu'elles aient été nombreuses depuis 1968. Les locaux commerciaux sont tout autant concernés : 5 sont divisés (en 18 appartements), et 5 fusionnés (donnant 3 locaux). Les reconfigurations touchent légèrement plus les étages nobles, mais sans que la différence soit très nette : (16 % et 13 % des appartements des 1^{er} et 2^e étages, respectivement 12 %, 14 % et 11 % de ceux des 3^e, 4^e et 5^e étages). En particulier, les divisions ne sont pas plus fréquentes dans les étages bas puisqu'elles touchent aussi les 3^e et 4^e étages. Toutes les catégories d'immeubles sont concernées, en particulier les petits immeubles haussmanniens (10 appartements fusionnés). Toutefois, la nature des recompositions diffère selon la catégorie de l'immeuble. Si la division d'un appartement en produit en moyenne trois autres quelle que soit la catégorie, le nombre de logements entrant dans chaque fusion diffère entre les grands immeubles haussmanniens (où deux appartements en produisent un) et les petits immeubles anciens (pour lesquels, en moyenne, quatre appartements en produisent un). Le phénomène observé ne se réduit donc pas à la division des grands appartements des étages nobles. Les grandes surfaces de ces appartements ne sont pas vues comme pouvant facilement être divisées pour augmenter le revenu procuré par l'immeuble. Ce type de recomposition du bâti ne peut en effet fonctionner que s'il répond à une demande. Il semble ici, au contraire, que les grandes surfaces typiques de ce parc immobilier apparaissent sur toute la période comme un atout.

Les locations regroupant plusieurs appartements vont également dans ce sens. On compte 52 cas où les loyers de plusieurs locaux sont globalisés (20 pour les locaux commerciaux, dont 14 sur plusieurs étages) : le cas de figure où un locataire loue plusieurs locaux est donc plus fréquent que les reconfigurations physiques, en particulier dans le cas des commerces. La globalisation du loyer de plusieurs appartements concerne essentiellement les trois premiers étages, pour lesquelles les grandes surfaces sont fort prisées. On pourrait croire, à certains égards, que les locataires se comportent comme s'ils cherchaient à recréer le modèle haussmannien dans lequel les appartements des étages nobles occupent tout l'étage. Il ne s'agit toutefois que d'une hypothèse, l'évolution vers des logements plus spacieux est un mouvement séculaire²⁴ dont on ne saisit qu'un petit aspect. C'est d'ailleurs au 2^e étage, plus rarement occupé par un appartement unique, que l'on observe le plus souvent cette pratique du loyer globalisé (15 cas

24. SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.), *Logement et Habitat, l'état des savoirs*, Paris, Éd. De la Découverte, 1998.

sur 35). On ne peut tout à fait exclure que cette pratique signale celle, inobservable ici, de la sous-location. Cette dernière est toutefois souvent imputée au régime spécial des loyers qui se met en place à partir de 1914, alors que les quatre cinquièmes de ces locations globalisées commencent avant. Elles seraient alors plutôt le signe d'une demande de locaux spacieux, émanant des commerçants ou des professions libérales comme des locataires cherchant à disposer d'un étage complet²⁵.

Ces opérations de reconfiguration ne sont donc ni majoritaires ni massives mais elles sont loin d'être négligeables puisqu'elles concernent 27 % des appartements (40 % avec les loyers globalisés). Tous les immeubles ne sont pas concernés au même titre. Pour s'en tenir aux reconfigurations physiques (c'est-à-dire sans prendre en compte les loyers globalisés), dix immeubles ne subissent aucun changement : six immeubles haussmanniens (place des Jacobins, rue Herriot et rue de Condé, sur la Presqu'île, avenue de Saxe sur la rive gauche), et quatre immeubles anciens (place d'Albon et rue Constantine sur la Presqu'île, rue Molière, rue Sully sur la rive gauche). Trois immeubles ne connaissent que des fusions, sept uniquement des divisions et cinq les deux types d'opérations. Ces derniers sont des petits immeubles anciens (rue Lanterne, rue Longue, rue Mercière, des remparts d'Ainay, une seule exception l'immeuble cours Franklin Roosevelt). La catégorie de l'immeuble n'est sans doute pas le seul déterminant mais elle joue un rôle, les petits immeubles anciens faisant plus souvent l'objet de transformations.

Entre adaptation à la demande et recherche de rentabilité : le cas de l'immeuble rue Longue

Prenons, de façon plus détaillée, le cas d'un petit immeuble ancien qui a subi à la fois des fusions et des divisions d'appartements. Situé rue Longue, dans le 1^{er} arrondissement, il a été édifié au XVIII^e siècle avec

25. Le rôle de la demande et des préférences en matière d'habitat a parfois été abordé, mais plus souvent sous l'angle de l'aménagement des appartements que sous celui de leur reconfiguration. On pense notamment à LOYER F., *Paris XIX^e siècle : l'immeuble et la rue*, Paris, Hazan, 1987, qui montre que l'accroissement du bruit et de la circulation dans l'entre-deux-guerres ont conduit les habitants d'immeubles haussmanniens à investir les pièces sur cour jusqu'alors délaissées. De la même façon, voir FOURNIER P. et MAZELLA S., « Un bâti bourgeois pour des élites de second ordre », *op. cit.* p. 103-120. Les auteurs indiquent que la configuration des appartements dans les immeubles typiques d'une percée haussmannienne rue de la République à Marseille, était destinée à « une nouvelle bourgeoisie moyenne soucieuse de visibilité » (p. 103) : certes il n'y avait ni jardin, ni cour susceptible d'accueillir des écuries, ni séparation fonctionnelle entre espaces résidentiels et espaces d'activité (nécessaires à la bourgeoisie d'affaires en place), mais les appartements étaient spacieux et alignés sur les critères parisiens. Les espaces intérieurs ne peuvent toutefois être recomposés et tournés vers l'arrière comme dans les cas étudiés par F. Loyer, de telle sorte que : « Cette attraction, si elle ne s'est pas manifestée pour eux [la nouvelle bourgeoisie moyenne] tout de suite à l'ouverture de la rue, a peu de chances de s'exercer par la suite », p. 103. On notera toutefois que l'organisation de l'espace n'est pas le seul facteur. Les immeubles de la rue de la République à Lyon, par exemple, ne comptent pas de cour intérieure mais ont attiré une partie de la grande bourgeoisie.

comme matériaux dominants : calcaire, pierre de taille, moellon, enduit et un toit en tuiles. Haut de cinq étages, avec une emprise au sol de 250 m² sans cour, il se situe à la limite de taille des « petits immeubles anciens » et doit cette qualification à sa situation dans une rue étroite. La propriétaire, une veuve rentière demeurant en Bourgogne dans un château, le donne de son vivant, en 1875, à ses deux filles. Celles-ci confient la gestion à la régie en 1878. L'immeuble compte alors deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée, trois appartements au premier étage (de respectivement 70, 77 et 43 m²), ainsi qu'aux deuxième, troisième et cinquième. Le quatrième étage compte quant à lui quatre appartements.

– Les reconfigurations du rez-de-chaussée et du premier étage : Un commerçant loue un des deux locaux commerciaux ainsi que la totalité du 1^{er} étage (probablement utilisés comme bureaux) pour un loyer annuel de 2 575 F, puis 3 075 F à partir de 1886. En 1903, il loue également le deuxième local commercial, qui fusionne avec le premier. Le loyer passe alors à 3 825 F, soit une hausse de 750 F qui correspond exactement au loyer de ce local. La même société reste locataire jusqu'en 1923 et son successeur jusqu'en 1929. Le local est ensuite re-divisé : deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée et trois locaux d'habitation au premier. Cette division s'accompagne d'une hausse du loyer puisque l'on passe de 7 000 F (semestriels) pour l'ensemble à 10 750 F : 3 750 F pour les appartements du premier et 7 000 F pour les locaux commerciaux (5 000 F et 2 000 F). Cette hausse de plus de 50 % est considérable par rapport à la hausse moyenne cette année là (8 % environ, cf. partie suivante), et elle permet au revenu total de l'immeuble d'augmenter de 27 %, passant de 16 500 F à 21 085 F (toujours en données semestrielles). Néanmoins, on ne peut y voir seulement une recherche de rentabilité : la hausse de revenu correspond en fait à la prise en compte du 1^{er} étage qui était comme gommée par la location précédente. C'est le départ du commerçant en 1923 qui semble annoncer cette reconfiguration de l'immeuble : locataire depuis plus de quarante ans et représentant à lui seul presque la moitié du revenu de l'immeuble, il a sans doute pu se maintenir dans les lieux à des conditions relativement favorables, au point que le loyer tiré de la remise en location des appartements du premier étage fait figure de rattrapage. Les transformations du rez-de-chaussée ne s'arrêtent pas là. Parmi les deux locaux commerciaux créés en 1929, le plus petit sera à nouveau divisé en 1966 avec, là encore une hausse substantielle puisque l'on passe d'un loyer de 3 300 NF à deux loyers dont la somme atteint 4 500 NF. À l'inverse du cas précédent toutefois, le détenteur du bail commercial n'était présent que depuis quatre ans, de telle sorte que la dimension spéculative peut paraître plus présente.

– Les reconfigurations dans les étages supérieurs : les 2^e et 3^e étages ne sont pas transformés, même si un unique locataire occupe tout le 2^e et un appartement du 3^e entre 1890 et 1904. Le bail est indiqué comme un

bail d'habitation alors qu'il peut s'agir, au vu de la profession du locataire, d'une petite entreprise qui utilise un étage comme atelier et l'autre comme habitation. Cette période de loyer globalisé n'a pas d'impact sur le niveau des loyers. Le quatrième étage n'est pas affecté non plus. Le 5^e en revanche voit deux ajouts : deux petits appartements d'une pièce sont créés, tous deux ne comptant qu'une pièce et 20 m², l'un en 1927 et l'autre en 1963. Il s'agit probablement de transformations de greniers : les appartements du 5^e n'occupaient que 110 m² contre 185 m² en moyenne dans les autres étages. Il n'y a donc pas à s'étonner de cette recherche de mise en valeur de l'espace restant, sauf en ce qui concerne sa temporalité : la création d'appartement en 1927 peut s'expliquer dans un contexte de contrôle des loyers, d'autant plus qu'il y a un changement de propriétaire (succession) en 1926 : les deux filles de l'ancienne propriétaire reprennent l'immeuble. Il est plus surprenant qu'un seul appartement soit alors créé et qu'il faille attendre encore 36 ans pour assister à la création du second, sans aucun lien avec un changement de propriétaire. Il faut toutefois noter que la baisse du revenu locatif a été plus sensible dans cet immeuble que dans les autres depuis le régime spécial des loyers²⁶ et les propriétaires ont pu vouloir enrayer ce processus. En 1962, le revenu de l'immeuble a diminué en valeur nominale (passant de 15 000 NF les années précédentes à 12 900 NF). La mise en location d'un nouveau local est un moyen de compenser cette perte.

L'immeuble connaît donc de nombreuses transformations, qui relèvent de logiques différentes et ne révèlent pas toute une stratégie de maximisation du revenu. Il apparaît plutôt que les motivations économiques des propriétaires sont de maintenir un revenu locatif ou de compenser un manque à gagner. Par ailleurs, ces transformations sont à resituer dans un contexte où peuvent jouer les rapports locatifs, comme l'influence d'un locataire occupant une part non négligeable de l'immeuble, voire des événements familiaux et des changements de propriétaire qui sont l'occasion d'une reconfiguration plus ou moins profonde de la structure de l'immeuble. Plus généralement, les transformations observées ici ne renvoient pas à la saisie systématique d'opportunités offertes par une conjoncture spécifique mais plutôt à des réponses au coup par coup à des situations qui viennent affecter la situation de l'immeuble ou des propriétaires.

On compte évidemment de rares exceptions. Par exemple, les fusions d'appartements du cours Franklin Roosevelt (ex cours Morand) ont lieu en 1953 l'année de la mise en copropriété pour revendre par lots (vente par lots orchestrée par une société, qui s'est portée acquéreur de l'immeuble en 1932). Grand immeuble haussmannien avec une emprise au sol de 553 m² (dont 120 m² de cour, plus un bâtiment sur cour et garages), il voit fusionner d'une part les deux appartements du 2^e et d'autre part les deux appar-

26. Avant 1914, les loyers de l'immeuble sont dans la moyenne de l'échantillon, après les années 1920 ils ne représentent plus que 60 % de cette moyenne.

tements du 5^e, formant respectivement deux appartements de 178 m² et 115 m². Le 1^{er} et le 4^e comptant déjà un grand appartement chacun, seul le 3^e reste divisé (ne comptant qu'un appartement au moment de l'entrée en gestion, il avait été divisé en deux en 1935). La vente sera faite auprès d'investisseurs intéressés par l'immobilier de rapport puisque les appartements continuent ensuite à être loués (au moins jusqu'en 1968 quand s'arrêtent les registres de la régie). La stratégie de mise en vente ne repose pas sur une fragmentation des locaux, stratégie traditionnelle du marchand de biens popularisée par l'expression de « vente à la découpe », mais au contraire sur leur regroupement pour proposer de vastes appartements. Il ne s'agit pas ici de discuter du caractère typique ou atypique de cette opération et du segment de marché auquel elle correspond, mais simplement de noter que, même dans le cas d'une transformation importante de la structure de l'immeuble, les modes opératoires retenus n'ont rien de systématique.

Temporalité des reconfigurations, facteurs conjoncturels et facteurs structurels

Les reconfigurations d'appartements sont-elles pour autant erratiques ? Les exemples précédents suggèrent que la conjoncture économique, et en particulier les périodes d'encadrement des loyers, jouent malgré tout un rôle dans les choix des propriétaires. D'autres facteurs ont également une influence. On peut notamment s'interroger sur le rôle que tient le régisseur : la prise en charge d'un immeuble est-elle l'occasion de procéder à un certain nombre de réaménagements et de transformations au sein de l'immeuble ? Il semble que la réponse soit positive : cinq des dix-sept divisions, soit presque un tiers, ont lieu dans les dix premières années de gestion, alors que tous les temps de gestion excèdent 50 ans. À l'inverse, les fusions sont rares (deux sur les trente locaux concernés au total). Toutes ces modifications ne peuvent être imputées au seul régisseur, d'autant plus que la mise en gestion auprès de la régie est parfois concomitante d'un changement de propriétaire, mais on ne peut nier que la structure des immeubles a tendance à changer dans les années qui suivent.

Si l'on exclut ces transformations de nature structurelle, il se confirme également que la conjoncture joue un rôle, même si ce n'est pas tout à fait celui attendu. En effet, les périodes de contrôle des loyers ne se traduisent pas par des divisions d'appartements mais par des fusions. On compte en effet presque autant de divisions avant 1914 qu'entre 1914 et 1948 (respectivement 4 et 5), mais légèrement plus de divisions avant 1914 si l'on y ajoute celles réalisées dans les 10 premières années de gestion (respectivement 8 et 6). Les fusions quant à elles sont peu nombreuses avant 1914 (trois seulement), mais nettement plus dans l'entre-deux-guerres (19 cas) et entre 1949 et 1968 (8 cas). Cette répartition n'est pas modifiée par la prise en compte des reconfigurations des dix premières années. Contrairement à ce que l'on

aurait pu attendre, les décisions mises en œuvre pour maintenir le niveau du revenu locatif en période de contrôle des loyers ne se distinguent pas tant par le fractionnement des entités locatives destiné à multiplier les loyers que par des regroupements en vue d'augmenter le loyer. Certes, les deux types d'opération concernent un nombre à peu près équivalent de locaux, mais c'est bien le phénomène de la fusion d'appartements qui apparaît nouveau dans l'entre-deux-guerres. On peut l'expliquer par le fait que les appartements les plus chers sont, dans une certaine mesure, moins concernés par les dispositions du régime spécial, sans toutefois exclure le rôle de la demande de grands logements dont on a évoqué ci-dessus l'importance dans la fraction du parc immobilier dont les immeubles étudiés ici sont représentatifs. Au risque d'extrapoler quelque peu, on peut suggérer l'hypothèse que le caractère relativement bon marché des appartements spacieux durant l'entre-deux-guerres entretient une demande forte pour ce type de locaux et une relative désaffection pour les petits appartements.

D'une manière générale, si les déterminants économiques et le niveau du loyer sont essentiels pour comprendre l'évolution de la structure physique des immeubles (y compris les rehaussements dont nous n'avons pas d'exemple dans l'échantillon), il ne faut pas minimiser l'influence des rapports locatifs et de la nature de la demande. La location de plusieurs locaux, à usage commercial ou d'habitation, par un même locataire en témoigne. Rappelons qu'une telle pratique est au moins aussi fréquente que les reconfigurations physiques. Dans les limites de l'échantillon et de la période concernée, il serait donc tout à fait abusif de ramener les transformations physiques des immeubles à un processus de morcellement et de densification de l'espace habité aiguillé par un mode unique de rentabilisation. Les configurations rencontrées révèlent au contraire des réalités plus complexes articulant des dimensions diverses.

Conclusion

Les relations entre les administrateurs de biens et les propriétaires sont complexes. Les structures syndicales dans lesquelles elles s'opèrent reflètent les réseaux dans lesquels ils s'insèrent. Par l'étude des archives d'un régisseur, il devient possible de mieux comprendre les liens qui les unissent. Les relations de confiance qui s'établissent dépassent les simples liens interpersonnels et attachent une famille de propriétaires à la société qui gère ses biens immobiliers. La durée de gestion, dépassant parfois le demi-siècle, est le signe d'une telle confiance, socle de ces entreprises particulières que sont les régies d'immeubles. Les liens tissés à travers les organisations syndicales ne sont pas les seuls à l'origine de la proximité entre propriétaires et régisseurs. Il existe de multiples autres réseaux caractérisant, à Lyon comme ailleurs, le mode de vie bourgeois, tels que les cercles ou les divers lieux de sociabilité dans lesquels les administrateurs de biens sont insérés. L'inscription de la famille des régisseurs dans le *Tout Lyon*, dès les années 1910, marque cette appartenance visible et discrète à un monde qui repose pour une bonne part sur l'interconnaissance et les sociabilités. Le réseau de relations s'évalue à l'aune des catégories sociales qui confient leur bien à gérer, représentatives des différentes composantes des classes supérieures, de l'aristocratie à la moyenne bourgeoisie. De ce point de vue, il faut également noter la forte corrélation entre le type d'immeuble possédé et le milieu social des propriétaires. L'aristocratie, par exemple, préfère garder son ancrage résidentiel et conserver des immeubles anciens au lieu d'investir dans des nouvelles constructions haussmaniennes qui les excentreraient à l'inverse de la nouvelle classe dirigeante, très haussmanienne dans ses choix.

Il en résulte une grande diversité des immeubles gérés par la régie. Pour la cerner, un échantillon de 63 immeubles dont la durée de gestion dépasse les 40-50 ans a été constitué. Tout d'abord, il regroupe des immeubles avec des caractéristiques représentant bien celles du bâti existant. Certes, aucun échantillon destiné à un suivi longitudinal ne peut être entièrement représentatif à moins que l'espace urbain ne soit totalement figé ce qui n'est évidemment pas le cas, même dans les centres anciens. Les immeubles étudiés épousent toutefois ce bâti ancien et durable, en ce sens qu'ils correspondent au type d'immeuble le plus fréquent dans leur îlot et qu'ils ne sont

jamais dans des îlots où domine un bâti postérieur à 1900. Leur répartition spatiale assure également, sinon une bonne représentativité statistique, du moins la prise en compte de la diversité des quartiers et des contextes. L'habitat populaire et ouvrier, cependant, n'est pas, ou peu, saisi par l'échantillon, qui concerne plutôt les fractions supérieures du parc à destination de la bourgeoisie et des classes moyennes. Au sein du groupe de propriétaires suivi, les rentiers, figures dominantes au XIX^e siècle, déclinent progressivement, tout en restant majoritaires, au profit des petits propriétaires, qui évincent les négociants et les entrepreneurs, et des salariés. Ces changements s'accompagnent d'un déplacement résidentiel sur la rive gauche du Rhône, dans le 6^e arrondissement.

Dans un second temps, la typologie élaborée laisse apparaître quatre groupes : grands immeubles haussmanniens, petits immeubles haussmanniens, petits immeubles anciens et grands immeubles anciens. Ces appellations, simplificatrices, ont été choisies car elles évoquent assez bien des catégories d'immeubles familiaires, sans trop hiérarchiser les immeubles ni anticiper sur leur niveau de rentabilité ou leur peuplement. Cette typologie sert de référence et sa pertinence est déjà observable lorsque l'on s'intéresse aux reconfigurations à l'intérieur des immeubles, les petits immeubles anciens connaissant le plus de transformations (fusions et divisions d'appartements) au cours de la période. Cela renvoie parfois à la nécessité de maintenir une rentabilité écornée mais aussi, voire surtout, à une demande forte pour des appartements spacieux que les petits immeubles peuvent difficilement offrir. L'étude de ces reconfigurations montre une multiplicité de facteurs, où la rentabilité joue certes un rôle important (quoique se traduisant autant par des fusions d'appartements que par des divisions), mais qui ne doit pas faire oublier les rapports avec les locataires, ni la façon dont est perçue leur demande.

Deuxième partie

L'ÉCONOMIE DES LOYERS

Introduction

Après avoir étudié le bâti physique en caractérisant les immeubles et en analysant les reconfigurations d'appartements, il s'agit à présent d'entrer dans les dimensions économiques de l'immeuble de rapport et de sa gestion en commençant par l'unité de base qui le constitue : l'appartement ou le local commercial et son loyer. L'immeuble de rapport est une entité économique complexe dont il faut détailler les différentes composantes. On s'appuiera pour cela essentiellement sur les immeubles dont les loyers ont été enregistrés en saisie complète, soit 26 immeubles et, selon les périodes, environ 300 à 400 locaux dont on connaît, en plus de caractéristiques physiques, la destination (habitation ou commerce¹), le loyer (loyer théorique et loyer réellement perçu²) ainsi que le nom du locataire – du moins du détenteur du bail –, ce qui permet de mesurer le turn-over et ses effets sur le loyer³.

Cette partie s'organise en trois temps. D'abord, dans une perspective classique de l'économie immobilière, il s'agit de retracer les fluctuations des loyers et l'influence des régimes réglementaires, et mettre en avant les facteurs expliquant la formation des loyers. Ensuite, en passant de l'appartement à l'économie interne de l'immeuble de rapport, on s'intéressera au revenu global, aux charges et aux rapports de location. Enfin, en combinant les données des registres à d'autres sources (recensements de population et données sur les budgets des ménages), il sera possible d'aborder le peuplement et les modes d'occupation de ces immeubles.

-
1. Les locaux à usage professionnel ou partiellement professionnel (cabinet de profession libérale essentiellement) sont comptés avec les locaux d'habitation car les registres ne distinguent pas ces deux usages. Notons que la législation les concernant est la même, ou presque, sur l'ensemble de la période.
 2. Loyer semestriel jusqu'en 1937, date à laquelle la comptabilité devient annuelle et où seul le loyer réellement perçu a été renseigné.
 3. Les informations sur le locataire sont lacunaires, on ne dispose que du nom, et il est parfois difficile de savoir s'il s'agit du même ou non, d'une année sur l'autre. La méthodologie précise pour analyser la rotation des locataires est détaillée plus loin (voir encadré « mesurer la rotation des locataires »), même si quelques résultats seront présentés plus tôt.

Chapitre IV

Évolution des loyers et formation du prix du service logement

Évolution des loyers sur longue période

Séries de loyers

L'intérêt des données disponibles est de pouvoir suivre l'évolution des loyers sur un échantillon stable dans le temps. Entre 1890 et 1968, les immeubles suivis ne restent pas tous gérés par la régie, mais il s'agit de la période sur laquelle on dispose de plus de données et pour laquelle les moyennes calculées ont le plus de sens.

Les immeubles de la régie se situent dans les fractions supérieures du parc, de telle sorte que les loyers que l'on y observe sont en général plus élevés que pour l'ensemble de Lyon. S'il est impossible de mesurer le décalage sur l'ensemble de la période, on peut en donner un aperçu en 1895 grâce aux relevés du service municipal de la statistique immobilière. Ce service municipal, créé en 1884 pour fournir des renseignements précis en vue du remplacement des taxes de l'Octroi, mais aussi pour le service d'hygiène publique, a recueilli des informations sur chaque maison et chaque terrain de la commune¹. En 1895, suite à la loi autorisant les villes à substituer à leurs octrois certaines taxes de remplacement, le gouvernement demande aux maires de bien vouloir lui présenter rapidement un projet. Le directeur des Contributions directes demande alors aux contrôleurs principaux de fournir à la municipalité lyonnaise : « Les renseignements relatifs au nombre et à la valeur locative de tous les locaux d'habitation occupés ou non à l'époque du recensement de 1894 pour 1895 ainsi qu'aux bases de la contribution personnelle mobilière correspondant à ceux de ces locaux qui étaient habités à cette époque². »

1. Le fichier résultant de cette enquête n'a pas pu être localisé.

2. « Ces renseignements devant être d'une très grande utilité, tant du point de vue du projet de remplacement des taxes d'octroi qu'en ce qui concerne l'étude du remaniement de l'impôt immobilier. [...] Le travail sera effectué de la manière suivante : Sur les feuilles imprimées fournies à cet effet, on inscrira, maison par maison, sur une ligne distincte par logement et dans une des catégories de colonnes correspondant au chiffre du loyer, la valeur locative de chaque logement habité ou vacant, ainsi que les bases de la contribution personnelle mobilière de 1895 se rapportant aux locaux habités. [...] Il sera dressé à la fin du travail une liste avec inscription du nom du propriétaire, de la rue et

Localisation	Loyers annuels			Total	Nombre logements
	< 400 F	400 à 1 000 F	> 1 000 F		
Lyon (ensemble)	77 %	18 %	5 %	100 %	111 175
Lyon (1 ^{er} , 2 ^e , 6 ^e)	70 %	23 %	8 %	100 %	58 124
Régie (1 ^{er} , 2 ^e , 6 ^e) (échantillon suivi)	54 %	34 %	12 %	100 %	310

TABLEAU 7. – Loyers lyonnais en 1895.

Source pour Lyon : AML, service de la statistique immobilière.

Les loyers de la régie restent dans les tranches moyennes, voire hautes. À Lyon, dans les 1^{er}, 2^e et 6^e arrondissements, 70 % des loyers ne dépassent pas 400 F, contre 54 % pour les appartements de la régie. En menant une étude sur longue période, il n'est pas surprenant de retrouver des loyers élevés, et donc des immeubles à destination des classes moyennes et supérieures, car ils présentent une plus grande stabilité dans le temps : dans son étude sur les loyers parisiens³ Françoise Marnata observait déjà une surreprésentation des loyers élevés dans son échantillon.

On manque, pour les périodes ultérieures, d'un tel panorama des loyers. Les enquêtes budget-famille menées par la Préfecture du Rhône (cf. partie sur les budgets familiaux, *infra*) donnent toutefois quelques points de comparaison. Le loyer de l'appartement de référence utilisé dans ces enquêtes, qui concerne plutôt les familles modestes (ménage ouvrier), peut être rapporté à des loyers d'appartements similaires gérés par la régie⁴. Le loyer de ce logement de référence serait ainsi de 1 700 F en 1939 dans les enquêtes de la préfecture et de 1 400 F dans les immeubles de la régie, avec il est vrai une surface légèrement inférieure. En 1950, ces valeurs seraient respectivement de 11 000 F et 10 500 F, et en 1968 de 864 NF et 845 NF. Les appartements de la régie qui peuvent être comparés à ces logements de référence ont donc des loyers extrêmement proches de telle sorte que les écarts de loyers entre la régie et le reste du parc proviennent d'effets de structure (nombre de grands appartements, bien situés dans de beaux immeubles) et non de modalités de gestion qui les éloigneraient du reste du marché.

Les 25 % des loyers les plus chers (4^e quartile) se montent en moyenne à 1 000 F en 1890, ce qui reste nettement inférieur aux loyers commerciaux, mais plus de cinq fois supérieur aux loyers du premier quartile. Les écarts

du n° de l'immeuble, de toutes les maisons neuves terminées au moment du recensement qui, à cette époque étaient complètement inhabitées et dont la valeur locative n'a pu par conséquent être constatées. » Note du 29-04-1895 du directeur des Contributions directes, AML 1411 Wp 001.

3. MARNATA F., 1961, *op. cit.*

4. Un appartement de 70 m² dans une « bonne construction » sur une « artère secondaire », est classé 3B en 1948 (cf. *infra* encadré sur la loi de 1948). Il peut être comparé à des appartements de la régie de même surface et de même catégorie dans de petits immeubles anciens.

entre catégories de loyers ne sont pas constants. Pour mieux les percevoir, on a fait figurer sur le graphique l'évolution de l'amplitude des loyers.



Lecture : en 1890, le loyer correspondant au 1^{er} quartile (25 % des loyers les moins chers) est cinq fois plus faible que le loyer du dernier quartile (25 % des loyers les plus chers). Loyers d'habitation uniquement.

GRAPHIQUE 4. – Dispersion des loyers (Rapport dernier quartile/1^{er} Quartile).

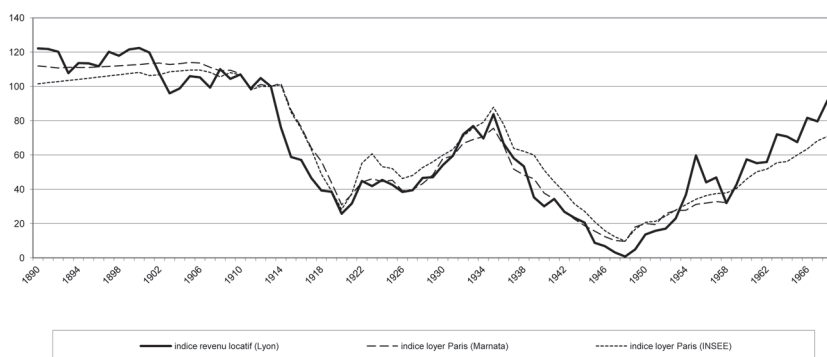
L'écart entre les loyers est toujours très important puisque l'on observe à chaque période un écart d'au moins un à cinquante. On a donc préféré mesurer un écart interquartile, moins dépendant des valeurs extrêmes. Les écarts augmentent au début du xx^e siècle et durant le moratoire de 1914-1918 (parce que, pour certains appartements, seule une fraction du loyer sera payée), puis retomberont dans l'entre-deux-guerres. Le régime spécial des loyers n'augmente pas les écarts, au contraire (cf. *infra*). À l'inverse, la période de régulation par le marché (1890-1914) est marquée par une progression des écarts. Le tassement après 1948 peut être interprété comme un effet de l'indexation des loyers, mais des facteurs strictement immobiliers peuvent également intervenir : dégradation affectant l'ensemble du parc, ou au contraire valorisation de toutes les zones du centre-ville.

Pour étudier l'évolution des loyers, ce qui nécessite une estimation en francs constants, nous avons appliqué aux prix de l'immobilier l'indice à la consommation de l'annuaire rétrospectif de l'INSEE (1966)⁵ publié par Jacques Friggit⁶. À l'aide de cet indice, les valeurs en francs courants

5. INSEE, annuaire rétrospectif de 1966.

6. Le choix d'un indice est toujours périlleux et contestable, surtout sur longue période, mais celui-ci est le moins insatisfaisant. Certes des travaux ultérieurs ont approfondi la question : Maurice Levy-Leboyer et François Bourguignon ont construit un nouvel indice à partir des travaux de Jeanne Singer-Kérel (1840-1954 pour Paris) et de Jean l'Homme (1840-1940 pour la France). SINGER-KÉREL J., *Le coût de la vie à Paris de 1840 à 1954*, Paris, A. Colin, Recherche sur l'économie française, 1961 et HOMME (L) J., « Le pouvoir d'achat de l'ouvrier français au cours d'un siècle : 1840-1940 »,

sont exprimées en francs constants puis ramenées à l'indice 100 en 1913. Les appartements retenus sont ceux qui restent dans l'échantillon de 1890 à 1968 en distinguant les loyers commerciaux et d'habitation. À titre de comparaison, les autres séries de loyer existantes pour la période figurent également sur le graphique.



GRAPHIQUE 5. – Loyers commerciaux et d'habitation à Lyon et Paris (1890-1968) — Francs constants indice 100 en 1913.

Les différentes courbes de loyers d'habitation suivent des tendances extrêmement proches. La décroissance des loyers à Lyon avant la guerre de 1914-1918 est plus importante qu'à Paris⁷. Les dates de retournement de tendance sont les mêmes à une exception près : le début de la chute des loyers est antérieur à Lyon (1914 au lieu de 1915). Les tendances sont nettes :

- Relative stabilité sur la fin du XIX^e siècle malgré une tendance à la baisse à Lyon dès 1909, qui ne devient réellement sensible dans les deux villes qu'en 1911.

- Effondrement des loyers dû au moratoire pendant la Première Guerre mondiale jusqu'en 1921 où se mettent en place les conditions du régime spécial des loyers. Notons que l'effet du moratoire est ici sous-estimé puisque le calcul de la moyenne ne retient que les loyers effectivement payés. Son effet exact sera détaillé plus loin.

- Reprise en deux temps dans l'entre-deux-guerres : de 1921 à 1923 puis de 1926 à 1935, date à laquelle on compte non seulement le plan gouvernemental de mesures déflationnistes (dont une baisse nominale des loyers) mais également la crise économique qui touche, avec retard, l'immobilier,

Le Mouvement social n° 63, avril-juin 1968, p. 41-69. Toutefois, à partir de 1890, l'indice de l'INSEE que nous retenons et ceux des auteurs cités sont extrêmement proches. On observe une même convergence en comparant l'indice national à celui qu'il est possible de reconstruire pour Lyon (à partir des données de l'octroi notamment).

7. TOPALOV C., *op. cit.*, 1987, y voit le signe du déclin du modèle de l'immeuble de rapport détenu par les rentiers.

empêchant les loyers de revenir en francs constants à leur valeur de 1914 (à l'exception des loyers commerciaux).

– À nouveau chute des loyers, en valeur constante, entamée dans la deuxième partie des années 1930 et aggravée pendant la guerre. Le minimum est atteint en 1948.

– Remontée consécutive à la loi de 1948, à des rythmes différents et, semble-t-il, plus rapide à Lyon, sans pour autant que soit retrouvé le niveau de 1913 en 1968.

En ce qui concerne les loyers commerciaux et d'habitation, on ne peut mener de comparaison qu'au sein de notre échantillon car il n'existe pas, pour Paris, de série de loyers commerciaux sur longue période. Les deux courbes suivent globalement les mêmes tendances, mais un écart se creuse au cours de la période du moratoire des loyers. Les locaux commerciaux, qui ne sont pas concernés par le régime spécial entre 1926 et 1939⁸ remontent au-delà de leur valeur de 1913 (ce qui ne sera jamais le cas des locaux d'habitation). Après 1948, les deux types de locaux sont encore soumis à deux réglementations différentes, mais on peut se demander si c'est le seul facteur de déconnexion entre les deux séries (l'évolution du type de commerce en centre-ville peut également être en cause). Si la réglementation impose dans une large mesure la périodisation et explique certains retournements de tendance, les facteurs conjoncturels généraux et propres à l'immobilier ont également leur rôle : on le voit après 1935 par exemple. Il est donc nécessaire d'isoler les effets des dispositifs réglementaires sur les loyers pour comprendre de quelle façon ils ont pu affecter l'économie immobilière.

Les effets des dispositifs réglementaires sur les loyers

Les dispositifs réglementaires encadrant les loyers sont souvent rendus responsables de l'évolution des loyers, ce qui justifie de s'attarder quelque peu sur leurs effets. Sans explorer toutes les conséquences de ces régimes, nous observerons celles sur le niveau des loyers et l'impact sur la rotation des locataires, les blocages des loyers étant là aussi souvent rendus responsables du blocage de la mobilité résidentielle.

Le Moratoire

Le régime spécial des loyers qui s'étend de 1914 à 1948 est en réalité un empilement de mesures répondant d'abord aux conditions spéciales de la guerre, puis s'étendant dans les années suivantes pour éviter les conséquences sociales d'une crise majeure du logement, tout en conservant comme horizon un retour à la normale constamment revendiqué par les propriétaires.

8. À l'exception du plan de mesures de « défense du franc » de 1935 qui facilite les actions en vue d'obtenir une baisse de loyer.

Ce « régime spécial » commence par le décret moratoire du 14 août 1914 destiné à protéger les locataires touchés par la guerre et déclarant ne pas pouvoir faire face à leurs obligations. Ces derniers n'ont pas à payer de loyer et peuvent rester dans les lieux jusqu'à la fin du bail. Initialement prévu pour les habitants des départements du nord et de l'est, il est étendu progressivement à d'autres catégories de locataires. Le moratoire s'applique aussi aux locataires de petits loyers dont le montant varie en fonction de la taille de la commune ; pour Lyon, ce montant doit être inférieur ou égal à 600 F⁹. Le moratoire sera prolongé d'année en année pendant la guerre. D'après Françoise Carrière¹⁰, 4/5^e des locataires sont concernés. Dans les immeubles de la régie, seuls 45 % des loyers d'habitation et 35 % des loyers commerciaux ne sont pas payés entre le 2^e semestre 1914 et le premier semestre 1920¹¹, ce qui représente, en moyenne annuelle, 35 % du montant des loyers, avec un pic de 39 % en 1917 (35 % en moyenne des loyers d'habitation, 35 % à 45 % des loyers commerciaux selon les années). L'écart entre le nombre de loyers impayés et leur part dans le revenu global provient du fait que les petits loyers sont plus concernés par le moratoire que les loyers importants. Une partie des pertes dues au moratoire seront compensées par le paiement d'arriérés. En tenant compte des arriérés, on peut estimer que les pertes de revenu dues au moratoire se montent à 20 % des locations. C'est un peu moins que celles estimées pour la Société des immeubles marseillais (SIM) par Pierre Leverne en 1924 (un quart des locations)¹². Cet auteur indique que les remboursements complets n'ont concerné que les propriétaires dont le revenu était inférieur à 8 000 F (seuil pour la ville de Marseille)¹³, mais on ne retrouve pas de tel seuil dans les immeubles de notre échantillon.

Si ces chiffres nuancent l'idée d'un moratoire complet des loyers ainsi que l'ampleur des chutes de revenu des propriétaires durant la guerre, ils ne doivent pas faire oublier que certains immeubles ont pu être touchés plus durement. Les pertes se déclinent différemment selon les catégories d'immeubles : elles représentent environ 15 % du revenu locatif dans les grands immeubles haussmanniens, 25 % dans les grands immeubles anciens, 30 % dans les autres. Dans d'autres segments du parc, et notamment dans l'habitat ouvrier, les pertes ont sans doute été plus nettes.

9. Décret du 14 août 1914. Art. 1 – délai de 90 jours pour le paiement des termes des loyers suivants : 1° Paris loyers annuels inférieurs ou égaux à 1 000 F, 2° villes de 100 000 hab. et au-dessus loyers annuels inférieurs ou égaux à 600 F, 3° villes de moins de 100 000 hab. loyers annuels inférieurs ou égaux à 300 F.

10. CARRIÈRE F., *La crise des placements immobiliers*, Paris, Centre d'études économiques, 1957.

11. La loi du 9 mars 1918 modifiée par décret prolonge les protections accordées aux locataires déjà présents dans les lieux en août 1914.

12. LEVERNE P., *Une grande entreprise immobilière : la Société Immobilière Marseillaise*, Thèse pour le doctorat en Sciences économiques et politiques, université Aix-Marseille, faculté de droit d'Aix, 1925.

13. *Id.*

Le moratoire de 1939 ne provoquera pas les mêmes effets, et l'on n'observe pas le même nombre d'impayés. Il faut dire qu'il s'inscrit dans le prolongement des mesures de l'entre-deux-guerres que l'on a désignées sous le nom de « régime spécial des loyers ».

Le régime spécial des loyers

Dans la discussion sur le régime spécial des loyers, le moratoire lui-même est peu remis en cause. C'est sa prolongation après la guerre et l'empilement des dispositions, parfois contradictoires (36 textes, décrets ou loi, entre 1919 et 1939¹⁴), le prolongeant ou l'amendant, qui sont sujettes à caution. violemment attaqué pour leurs atteintes au droit de propriété et pour ses effets pervers sur le marché du logement, la construction, l'entretien et la rénovation des immeubles, ces mesures seront considérées comme démagogiques par leurs détracteurs, d'autant plus que les autres pays abandonnent les dispositions spéciales peu de temps après la guerre. Certes, il s'agit d'une période où les mouvements de locataires prennent de l'ampleur, surtout dans les années 1920¹⁵, mais les difficultés de logement sont telles qu'il peut être réducteur de limiter ce régime à des préoccupations électoralistes ou au fait que les élus eux-mêmes bénéficiaient de cette situation de loyer peu cher¹⁶. Comme le rappelle Grison à propos du contexte du début des années 1930 : « Si, en effet, les préoccupations démagogiques n'étaient pas exclues des mesures d'intervention en matière de loyer, il faut reconnaître loyalement que ces mesures exceptionnelles apparaissent souvent comme imposées par la situation anormale de l'économie française et les difficultés d'existence qui en résultaient pour les consommateurs¹⁷. »

Sans entrer dans le détail des dispositions, on peut distinguer deux grands types de mesures : le maintien du locataire dans les lieux (prorogation de bail), et le plafonnement des hausses de loyer, qui conservera toujours la référence au loyer de 1914 (même en cas de relocation). Les deux ont été critiquées avec la même sévérité par les propriétaires qui y voyaient une atteinte au droit de propriété.

14. *Documents sur le problème du logement.*

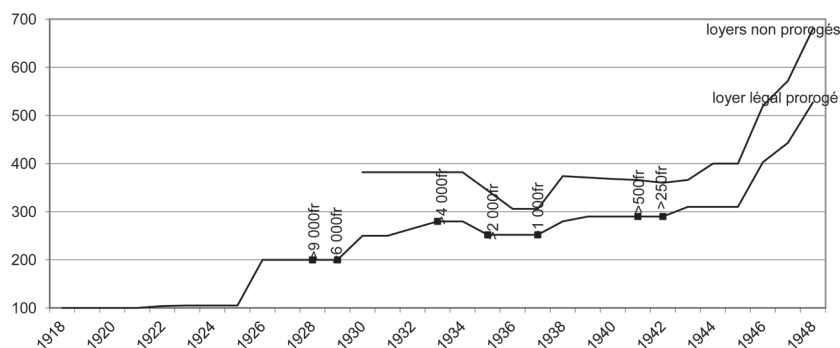
15. MAGRI S., « Le mouvement des locataires à Paris et dans sa banlieue, 1919-1925 », *Le Mouvement social*, n° 137, 1986, p. 56-76. À Lyon, les associations de locataires se constituent à la même période et publient leur propre bulletin dès 1918 (*Bulletin des locataires. Organe de la fédération des locataires du Rhône*).

16. HIRSCH A., *op. cit.* à propos de la libération partielle des loyers : « Bref, à tout moment de la période 1919-1939, le Parlement a eu l'impression que la situation exceptionnelle justifiait des mesures d'exception [...]. Mais trop de parlementaires étaient personnellement touchés, directement ou chez leurs proches, pour accepter une telle solution », p. 272-274. Les auteurs ont en vue le problème du « desserrement » (cf. *infra*).

17. GRISON C., *L'évolution du marché du logement dans l'agglomération parisienne du milieu du XIX^e siècle à nos jours*, université de Paris, Faculté de droit, 1956, p. 130.

La complexité du système et l'accumulation des textes sont telles que les différentes publications cherchant à le décrire divergent sur certains points, de détail il est vrai. Plutôt que de lister les lois successives, le choix a été fait ici de représenter graphiquement les bornes entre lesquelles les loyers ont pu varier, selon leur situation (encadré ou non), en précisant qu'à partir de 1930, les loyers sont aussi encadrés à la relocation. Pour dresser le récapitulatif dans le graphique suivant, on a principalement utilisé les *Documents sur le problème du logement*, Carrière, et Pitance (*op. cit.*) pour les chiffres spécifiques à Lyon. En cas de divergence, on a retenu le travail de Françoise Carrière, qui couvre la période la plus longue.

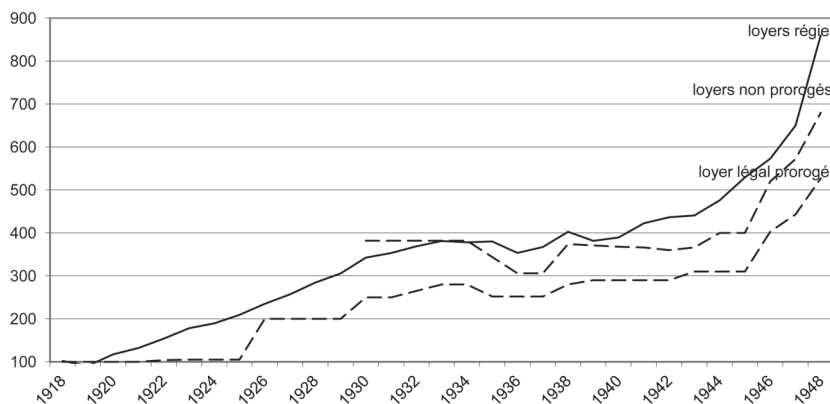
En 1948, même les loyers dits « libres » (« non prorogés ») ne peuvent pas avoir dépassé 6,8 fois la valeur de 1914. Avec un coefficient monétaire de 1 à 100, on retrouve en francs constants des loyers ne valant qu'un cinquième, ou moins, de leur valeur de 1914.



Lecture : la valeur 100 correspond au loyer de 1914. L'indice est en francs courants. Le loyer légal prorogé correspond aux locations d'avant 1914. Au fur et à mesure, certaines locations sortent des prorogations, soit suite à un changement de locataire, soit parce que le loyer est supérieur à un seuil fixé par la loi. Ces seuils sont indiqués sur la courbe (par exemple, à partir de 1928 les appartements de plus de 9 000 F ne sont plus concernés par les prorogations). À partir de 1930, même les loyers non prorogés sont plafonnés.

GRAPHIQUE 6. – Récapitulatif des dispositions du régime des loyers (indice 100 en 1914).

En ajoutant à ces hausses légales les augmentations des charges locatives autorisées par la loi, la hausse réelle des loyers perçus par les propriétaires s'écarte quelque peu de ces courbes. Ainsi, en 1948, le coefficient est de 8,8 contre 6,8 d'après Carrière.



Lecture : l'indice 100 correspond au loyer de 1914 (indice en francs courants). En plus des deux courbes des hausses légales (cf. graphique précédent), on représente la moyenne des hausses des appartements gérés par la régie (222 appartements).

GRAPHIQUE 7. – L'effet du régime spécial des loyers sur les appartements de la régie.

Les charges locatives ne sont pas le seul élément explicatif de cet écart entre la pente théorique des loyers et celle réellement observée. Le régime spécial introduit, à partir de 1929, une distinction entre un loyer principal et des charges locatives (auparavant comprises dans le loyer figurant dans le bail), mais les majorations de loyer destinées à faire face aux charges ne concernent que les loyers prorogés, pas les loyers libres.

Une partie des hausses effectives a donc dépassé le cadre légal. Rarement évoqué, ce phénomène n'est pas tout à fait inconnu puisque C. Grison¹⁸ mentionne le fait que la législation sur les loyers a été très inégalement appliquée : « du fait du déséquilibre du marché, bien des locataires acceptaient de verser aux propriétaires des sommes supérieures à celle prévues par la législation¹⁹ ». Jamais mesurée, cette assertion viendrait contrebalancer l'image d'une période où les locataires en viennent à détenir une « sorte de propriété indéfinissable »²⁰ et se sont soit enracinés dans le logement, soit livrés à la revente de leur bail (pratique dite de la « reprise de vieux meubles »). La dénonciation continuelle d'un dévoiement du droit de propriété occulte en partie le fait que le rapport de force sur le marché du logement n'est pas favorable au locataire.

La loi de 1948

Conçue dans une période de crise aiguë du logement comme « une étape importante dans l'élaboration d'une loi générale de l'habitation et

18. LESCURE J., *l'épargne en France 1914-1934*, Paris, Éditions Domat Montchrestien, 1936.

19. GRISON C., *op. cit.*, p. 147.

20. PITANCE M.-M., *op. cit.*, p. 132.

du logement »²¹ la loi du 1^{er} septembre 1948 organise la sortie du régime spécial, sans pour autant représenter un retour à une logique de marché. Fruit d'un compromis à l'Assemblée nationale entre défenseurs du droit de propriété, dont un des arguments est que la part du budget des ménages consacré au logement est extrêmement faible, et défenseurs des locataires²², elle demeure dans une logique visant à restaurer la rentabilité des immeubles par une hausse des loyers destinée à encourager la construction et la rénovation des logements. Abandonnant la référence au loyer de 1914, elle détermine une valeur locative fondée d'une part sur la surface corrigée, c'est-à-dire sur la surface du local pondérée en fonction de ses caractéristiques (affectation, éclairement, état d'entretien et emplacement), et d'autre part sur un prix de base du m² qui dépend de la catégorie de l'appartement (voir encadré). Le prix de base au m² du logement de référence (catégorie 3A) est conçu de façon à représenter 4 % du salaire servant de base au calcul des prestations familiales (article 31 de la loi). Il est fixé en 1949 à 160 F le m².

Les catégories de logement dans la loi de 1948

Cat. 1 : Luxe.

Cat. 2 : Constructions dans des matériaux de très grande qualité, assurant de bonnes conditions d'habitabilité (pièces de réception, équipements de bonne qualité, accès faciles).

2A : ne se distingue de la catégorie luxe que par une moindre ampleur des pièces de réception, un nombre plus réduit de salles de bains, la dimension moins importante des dégagements, vestibules et escaliers.

2B : construction d'une qualité ou d'une classe inférieure à la précédente, isolation phonique moins satisfaisante, absence d'ascenseur ou d'escalier de service.

2C : bonne qualité mais se distinguant des précédents par un aspect plus ordinaire, plus petite taille des pièces.

Cat. 3 : Grande majorité des constructions, constructions en matériaux ordinaires aux conditions d'habitabilité moyenne, sans pièce de réception spécialisée, aux pièces assez petites et avec peu de dégagements intérieurs et extérieurs.

3A (logement de référence dans la loi) : isolation phonique et thermique encore satisfaisante, de même que les dégagements intérieurs et extérieurs.

3B : construction de qualité médiocre, présentant souvent des vices (humidité, isolation insuffisante), dégagements mal éclairés ou en plein vent.

Cat. 4 : Logements ne présentant pas de conditions satisfaisantes d'habitabilité.

Dans les immeubles de la régie, 30 % des appartements sont de catégorie 2 (1 % en 2A, 13 % en 2B et 16 % en 2C) et 70 % en catégorie 3 (33 % en 3A et 37 % en 3B). Il n'y a donc pas de logement déclaré vétuste. Les appartements de catégorie 2 sont principalement dans les grands immeubles haussmaniens (et dans une moindre mesure dans les grands immeubles anciens), le plus souvent avant le 3^e étage.

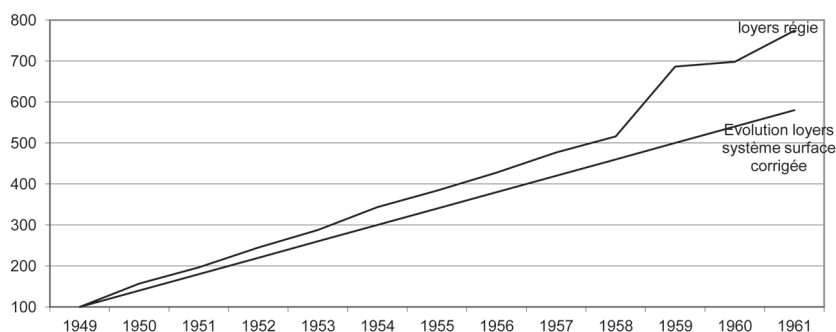
21. JO 4 décembre 1948, circulaire du 2 décembre 1948.

22. VOLMAN D., *op. cit.*, p. 95.

En multipliant la surface corrigée par le prix de base, on obtient une valeur locative censée refléter le prix du « service » logement. Cette valeur n'est pas directement appliquée (sauf pour des logements où le loyer était suffisamment élevé, et qu'un accord à l'amiable est passé entre le propriétaire et le locataire) mais doit être atteinte avant 1955, suite à des majorations semestrielles indexées sur les hausses de salaire. Les hausses seront en réalité moins élevées que celles des salaires effectifs car le loyer théorique servant de base aux prestations familiales reste inchangé. En 1953, les hausses de loyer seront indexées au SMIG (décret 53.700 du 9 août 1953). Dans les faits, la valeur locative sera plutôt atteinte autour de 1961. D'autres dispositions sont possibles (système forfaitaire, dispositions pour les loyers économiquement faibles) mais ils n'entrent pas ici dans le champ de la discussion puisque les appartements étudiés sont soumis au système de la surface corrigée. Ce dernier laisse subsister de nombreuses disparités dans le parc de logements, d'autant plus que le calcul de la surface corrigée peut être difficile à mettre en place : « Providence des hommes de loi, matière d'exercice pour experts et architectes, ces dispositions manquent dans une large mesure leur but »²³ note ainsi Danièle Voldman, 40 ans après il est vrai. On remarquera toutefois que les loyers des catégories 1 et 2 ne seront pas les seuls valorisés : dans le parc de la régie, les loyers de catégorie 2 et 3 suivent la même progression après guerre. Dans un commentaire plus proche dans le temps, et dans un esprit qui reprend le positivisme latent contenu dans les termes de « surface corrigée » ou de « loyer scientifique », Grison note : « c'est d'ailleurs le mérite de la loi du 1^{er} septembre 1948 que d'avoir pu enfin créer entre les locataires et le propriétaire un nouveau “langage commun” dont le besoin se faisait sentir depuis 20 années. La valeur locative calculée est enfin une base d'appréciation positive²⁴ ». D'une manière générale, la sortie du régime spécial des loyers est saluée comme nécessaire. Les critiques profondes de la loi de 1948 seront plus tardives et concerneront, comme pour le régime spécial des loyers, l'effet sur la mobilité résidentielle et sur l'entretien des immeubles. L'impact sur le turn-over des locataires sera étudié plus loin (cf. fin de ce chapitre), mais on peut apprécier ici celui sur les loyers. De la même façon que pour le régime spécial des loyers, il est en effet possible de comparer l'évolution réelle des loyers à celle prévue par la loi, en fonction des hausses semestrielles.

23. VOLMAN D., *op. cit.*, p. 101.

24. GRISON C., *op. cit.*, p. 144.



Lecture : l'indice 100 correspond au loyer de 1949. Après 1960, on convertit en anciens francs.

GRAPHIQUE 8. – La loi de 1948 sur les loyers et les loyers effectifs de la régie.

L'écart entre l'évolution légale et l'évolution réelle des loyers n'est toutefois pas tout à fait identique à celui observé durant l'entre-deux-guerres car, du fait de la diversité des catégories et des cas particuliers, les coefficients utilisés ici pour représenter la hausse légale des loyers (on a repris ceux de Carrière) ne sont pas nécessairement représentatifs. De nombreuses raisons peuvent expliquer l'écart avec la pente des loyers observés dans les immeubles de la régie qui connaît une inflexion en 1958 puis en 1960. L'écart avec l'évolution théorique peut s'expliquer notamment par la sortie progressive de logements du régime de la loi de 1948.

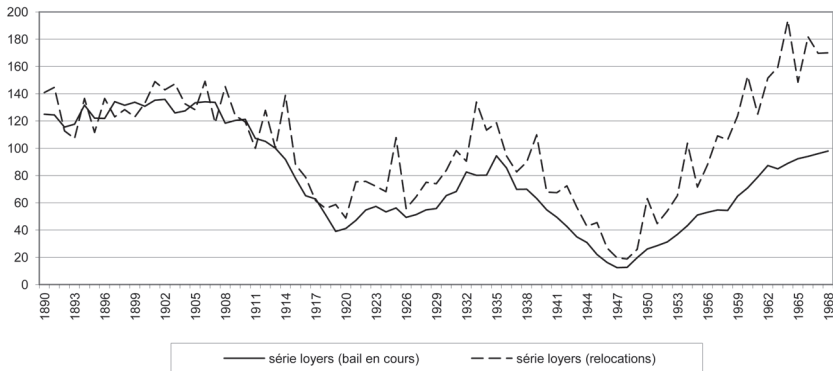
Les mécanismes de l'évolution des loyers

Ces remarques sur la législation montrent l'existence de marges d'ajustement dans l'évolution des loyers. En particulier, la mobilité des locataires expliquerait un certain écart entre l'évolution observée et celle théoriquement encadrée par la réglementation. La comparaison entre les séries de loyers selon le type de réévaluation (baux en cours ou à la relocation) en atteste (Graphique 9). L'écart entre les deux se creuse quelque peu durant l'entre-deux-guerres, tout en restant limité (notamment du fait de l'encadrement des hausses à la relocation dans les années 1930, et particulièrement avec les décrets-lois Laval de 1935), mais s'accroît surtout après la loi de 1948 qui, à certains égards, institue la distinction entre loyers libres et régulés. Ce graphique ne pointe donc pas tant la différence entre marché régulé et non encadré que la spécificité des situations mixtes, comme celle qui prévaut dans les années 1950-1960.

Le départ d'un locataire²⁵ pouvant donner lieu plus facilement à une révision de bail, il est possible d'envisager l'hypothèse selon laquelle les

25. L'étude de la mobilité des locataires est menée plus loin dans cette partie. Précisons que les registres mentionnent le détenteur du bail, qui n'est pas toujours l'occupant car il y a un phénomène important de sous-location (cf. *infra*). Ici, c'est bien du changement de bail dont il est question.

appartements dont les occupants sont les plus mobiles seraient aussi ceux dont le loyer augmente le plus. Toutefois, l'inverse est également possible : un fort turn-over est aussi un risque de perte locative (difficulté à relouer) ou un signe de mauvaise adaptation à la demande, puisque les locataires n'y restent pas. Le lien entre la mobilité des locataires et le mouvement des loyers n'est pas donc pas univoque.



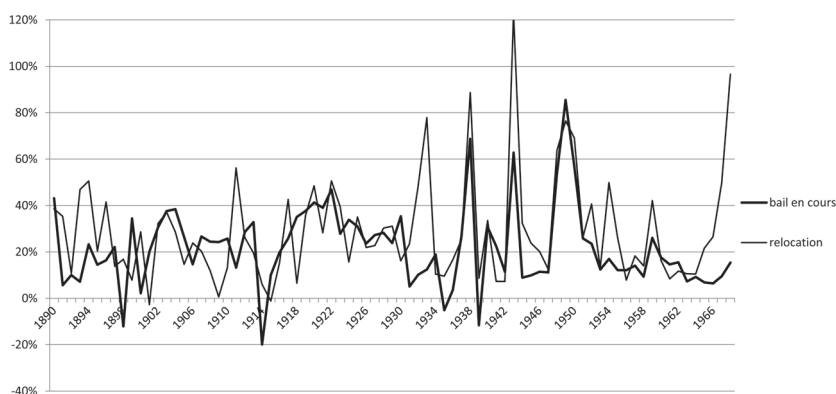
GRAPHIQUE 9. – Séries de loyers selon le type de réévaluation (bail en cours ou relocation) (indice 100 en 1913).

Il varie selon les périodes. Au ^{xix}^e siècle, donc avec un marché non réglementé et en période de stabilité monétaire, 88 % des locataires ne connaissent aucun de changement de loyer, les 12 % restant se partageant équitablement entre ceux qui subissent une hausse, profitent d'une baisse ou connaissent les deux alternativement. À l'opposé, durant l'inflation rapide des années 1950 marquées par l'indexation des loyers sur le SMIG, les loyers augmentent systématiquement, que ce soit en cours de bail ou à la relocation. Avant 1914, les révisions de loyers sont plus fréquentes dans les petits immeubles anciens que dans les grands immeubles haussmanniens : chaque année, 7,2 % des loyers payés sont révisés pour les premiers, 4,2 % pour les seconds. Ces taux sont un peu plus importants dans les appartements d'immeubles haussmanniens situés aux étages nobles (6,3 %) et pour les petits appartements des étages élevés d'immeubles anciens (8,1 %). La différence entre les deux tient à ce que, pour les premiers, les révisions se font plutôt en cours de bail, alors qu'elles sont plutôt à la relocation pour les seconds, où les locataires changent plus souvent. Dans les étages nobles où les locataires restent plus longtemps, la révision se fait à l'échéance du bail plutôt qu'au moment du changement de locataire.

Avant la période d'encadrement des loyers, la moitié des révisions se fait au moment du changement de locataire. Mais un tiers seulement des changements de locataire provoque une révision du loyer théorique. Après

la guerre et avec l'instauration du régime des loyers, les révisions du loyer théorique sont beaucoup plus fréquentes après un déménagement (sept cas sur 10 au lieu de un sur trois), mais ces révisions après rotation ne représentent plus qu'un quart du total des révisions, contre la moitié auparavant. Par ailleurs, les baisses de loyer deviennent bien moins fréquentes : moins d'une révision sur dix.

On passe donc à un système où les révisions après rotation ne représentent plus qu'une petite part de l'ensemble des révisions en cours de bail programmées par la législation. Ce changement de système modifie partiellement l'ampleur des hausses de loyer, comme l'indique le graphique 10.



Lecture : en 1911, les appartements dont le loyer est réévalué connaissent une hausse de 20 % si la hausse est en cours de bail et de 30 % si elle se fait à la relocation. Les hausses indiquées sont des hausses nominales et non en francs constants.

GRAPHIQUE 10. – Hausses moyennes des loyers en cours de bail et à la relocation.

Avant 1914, les hausses sont relativement rares mais importantes, aux alentours de 20 % du loyer annuel en moyenne. Les hausses (ou baisses) à la relocation et en cours de bail se situent à niveau assez proche. Durant l'entre-deux-guerres et les périodes d'inflation, les hausses de loyers sont plus élevées. On observe un décalage important dans la première moitié des années 1930 entre les hausses en cours de bail et à la relocation, alors que c'est à ce moment que les hausses à la relocation commencent à être encadrées. Après 1948 et le pic correspondant, les hausses sont moins importantes que durant l'entre-deux-guerres mais elles sont plus nombreuses et l'écart entre les deux types de hausses est plus constant, ce qui témoigne des sorties de la loi de 1948, surtout à partir des années 1960. Les variations dans les modalités de révision des loyers influencent aussi l'ampleur de ces révisions.

Dans l'ensemble, les mécanismes réglant l'évolution des loyers suivent un jeu plus complexe que la simple scansion des hausses légales ou que la seule revalorisation au départ du locataire. Les appartements dont le loyer

est fréquemment révisé, comme ceux dont le locataire change souvent (et ce ne sont pas toujours les mêmes) connaissent, en moyenne, des hausses plus faibles, ce qui signale leur mauvais ajustement à la demande. La fréquence des baisses nominales de loyer avant 1914 montre que le phénomène global de prise de valeur de l'immobilier connaît des irrégularités et que les difficultés à relouer au même prix, aussi bien que la négociation en cours de bail avec le locataire, peuvent occasionnellement conduire à des dépréciations. Comme pour l'étude de la réglementation, l'analyse des indicateurs économiques ouvre sur les modalités de la gestion d'immeubles et de la confrontation entre le locataire et le propriétaire (ou plutôt son gestionnaire). Difficiles à mesurer exactement dans le flot des indicateurs économiques où les éléments plus facilement objectivables de réglementation et de structure du bâti pèsent d'un poids certain, ces pratiques sociales affleurent pourtant constamment dans les résultats, dessinant notamment la diversité des rapports de force selon les types d'immeubles et d'appartements.

Après avoir vu comment évoluent les loyers, nous allons maintenant voir quels sont les facteurs qui en déterminent le montant.

La formation des loyers : facteurs explicatifs

Les loyers d'habitation

La recherche des déterminants des loyers est un aspect essentiel des travaux sur l'immobilier. On sait qu'un certain nombre de facteurs jouent un rôle important : les loyers décroissent au fur et à mesure que l'on monte dans les étages, les appartements bien exposés ont un loyer plus élevé de même que ceux situés dans un bon quartier ou dans un immeuble de standing. La difficulté consiste à identifier le rôle précis de chacun de ces attributs : on peut par exemple envisager qu'à une période donnée, le fait de résider dans la Presqu'île soit particulièrement recherché et donc que les appartements s'y trouvant se trouvent valorisés indépendamment de leur état ou de celui de l'immeuble. Les variables potentiellement intéressantes sont très nombreuses, mais on est obligé de les limiter. En effet, les données historiques sont entachées d'un certain nombre de lacunes et on ne peut pas toujours les traiter comme des variables habituelles. Par exemple, l'orientation de l'appartement (sur cour ou sur rue) est parfois connue, mais pas toujours. Il en va de même pour la surface²⁶. En revanche, il est intéressant

26. Voir partie 2. Certaines surfaces sont indiquées directement dans les registres (50 % des appartements environ), d'autres peuvent être déduites : lorsque l'on connaît la surface de l'étage et celle de certains appartements, il est possible de calculer la surface restante pour l'appartement sur le même palier (s'il y a plusieurs autres appartements, on considère que la surface est proportionnelle au nombre de pièces). Ces surfaces portent sur 30 % des appartements. En ce qui concerne les 20 % restant, on a calculé la surface à partir du nombre de pièces, qui est presque systématiquement indiqué. La surface est calculée en multipliant le nombre de pièces par la surface moyenne d'une

de pouvoir comparer à différentes dates si ces facteurs jouent le même rôle. Le parti pris ici consiste donc à comparer le rôle de quelques facteurs à trois dates, 1914, 1948 et 1968 pour voir si leur rôle dans la formation des loyers reste le même. L'intérêt de cette comparaison vient du fait que l'échantillon reste comparable entre les différentes périodes. 377 appartements de 1914 (sur les 789 saisis) se retrouvent en 1948. De la même façon, 133 des 145 appartements dont le loyer est saisi en 1968 figuraient dans l'échantillon de 1948 (et 67 dans celui de 1914). Par ailleurs, il s'agit des mêmes immeubles ce qui assure une homogénéité et donne à la comparaison une certaine pertinence. Les variables retenues sont les suivantes : catégorie de l'appartement selon la loi de 1948²⁷, étage (ces deux variables étant corrélées, on introduit l'interaction des deux dans le modèle), catégorie de l'immeuble, localisation (arrondissement). Pour un premier aperçu, on peut se contenter d'observer les valeurs moyennes.

Période	Catégorie appartements		Arrondissement						Étage			Catégorie Immeuble		
	2B	3B	1 ^{er}	2 ^c	3 ^c	5 ^c	6 ^c	1 ^{er}	3 ^c	5 ^c	Gd Hauss	Petit ancien	Gd ancien	
1914 (n = 789)	5,4	3,6	3,5	4,5	4	4,3	4,7	4,5	4,4	3,5	5,8	3,7	4,1	
1948 (n = 700)	91	64	70	78	72	76	69	81	76	63	74	74	76	
1968 (n = 145)	25	15	18	20	25	19	23	20	20	18	25	17	21	

TABLEAU 8. – Montant des loyers au m² des appartements de l'échantillon en 1914, 1948 et 1968 selon plusieurs critères (moyenne en francs courants).

Tout d'abord, la catégorie de l'appartement joue aux trois dates retenues, ce qui était attendu après 1948 (puisque la catégorie entre dans la détermination de la surface corrigée et du « loyer scientifique »), mais aussi avant car elle reflète la qualité de l'appartement. Ensuite, les catégories d'immeubles ne semblent pas intervenir à chaque fois (en 1914 et en 1968 mais pas en 1948) et le loyer ne semble pas diminuer aux étages intermédiaires, mais seulement à partir du 5^e. Enfin, les écarts de loyers entre localisations, mesurés ici assez grossièrement à l'échelle de l'arrondissement, suggèrent que la rive gauche s'est plus appréciée que la Presqu'île et le Vieux Lyon, les appartements du 3^e notamment ayant en fin de période un loyer au mètre carré supérieur aux autres, alors qu'ils étaient les moins chers en 1914.

D'autres facteurs pourraient intervenir, en particulier la différence entre appartements sur rue et appartements sur cour. Elle ne figure pas

pièce dans l'échantillon, soit 21 m². Il n'y a pas de catégorie d'appartement sur ou sous-représentée parmi ceux dont la surface est déduite ou calculée, ni d'écart dans les loyers au mètre carré.
27. La catégorie 1948 est connue pour un appartement sur deux en 1914 (appartements que l'on peut suivre jusqu'en 1948 au moins), pour trois appartements sur quatre en 1948 et pour 95 % des appartements en 1968.

dans le tableau car elle n'est mentionnée que pour neuf immeubles. Sur les quelques cas dont on dispose, les moyennes des prix au mètre carré ne se situent pas au même niveau. Par exemple, les appartements sur cour ont en 1948 un loyer moyen de 59 F par mètre carré, contre 72 F pour ceux des appartements sur rue. Le faible effectif des appartements sur cour limite l'intérêt de les prendre en compte statistiquement. Rappelons que certains immeubles ne comptent qu'un appartement par étage et que beaucoup d'autres ont des appartements traversants, ce qui ne permet pas ici de systématiser les comparaisons.

La validité de ces quelques remarques se heurte à la difficulté d'isoler l'effet propre de chaque facteur qui est masqué par les effets de structure. Par exemple, le niveau supérieur des loyers dans les immeubles haussmanniens peut renvoyer au fait qu'ils comprennent plus d'appartements de catégorie 2 que les immeubles anciens, et pas nécessairement à la nature de l'immeuble. De la même façon, la décroissance des loyers au fur et à mesure que l'on s'élève dans les étages, surtout au XIX^e et au début du XX^e siècle, peut renvoyer à la difficulté d'accès à ces étages avant l'introduction des ascenseurs (effet propre de l'étage), comme au fait que les appartements s'y trouvant sont de qualité moindre que ceux des étages dits « nobles » (jusqu'au 2^e) ou intermédiaires.

Ce problème est habituellement traité par la méthode dite hédonique. Souvent utilisée en économie immobilière, elle consiste précisément à décomposer le bien logement en une série de caractéristiques et à affecter chacune d'elle d'un coefficient, ou un prix. Les données dont on dispose ici n'autorisent toutefois pas à tester ce type de modèle, qui nécessite (comme toute approche économétrique), un très grand nombre de données. On propose donc ici un modèle beaucoup plus modeste, consistant à repérer quels types d'appartements sont valorisés ou dévalorisés aux trois dates. Les types d'appartements sont définis par la combinaison de trois variables :

- La catégorie loi 1948, regroupée en deux modalités (appartements de catégorie 2 ou de catégorie 3).

- Le type d'immeuble, également regroupé en deux (haussmanniens et anciens).

- L'étage, regroupé en trois modalités : étages nobles (1^{er} et 2^e), intermédiaires (3^e et 4^e), supérieurs (5^e et 6^e). Le rez-de-chaussée, trop souvent local commercial, n'entre pas dans le calcul. L'entresol est compté comme un premier étage.

Les regroupements des modalités s'expliquent par la nécessité de disposer d'effectifs suffisants pour chaque type d'appartement. La combinaison de ces trois variables produit 12 types, dont on retire les appartements de catégorie 2 dans les étages supérieurs d'immeubles anciens et haussmanniens car ils sont presque inexistant dans l'échantillon. Il reste donc 10 types d'appartements qui figurent dans le tableau 9. Les loyers au mètre

carré sont ensuite calculés et une analyse de variance²⁸ (test de Fisher) permet de montrer les types d'appartements qui se situent significativement au-dessus de la moyenne et ceux qui sont au dessous. Le test est significatif aux trois dates.

Catégorie d'appartement	1914	1948	1968
Catégorie 2, imm. ancien, étage noble	5,1 (+)	87	22 (+)
Catégorie 2, imm. ancien, étage intermédiaire	4,4 (+)	75	22 (+)
Catégorie 2, imm. haussmannien, étage noble	6,0 (+)	97 (+)	24 (+)
Catégorie 2, imm. haussmannien, étage intermédiaire	4,8 (+)	90 (+)	25 (+)
Catégorie 3, imm. ancien, étage noble	4,1	75	17 (-)
Catégorie 3, imm. ancien, étage intermédiaire	3,8	69	17 (-)
Catégorie 3, imm. ancien, étage supérieur	3,4 (-)	59 (-)	17 (-)
Catégorie 3, imm. haussmannien, étage noble	3,5	56 (-)	19
Catégorie 3, imm. haussmannien, étage intermédiaire	3,8	62 (-)	28
Catégorie 3, imm. haussmannien, étage supérieur	3,5	58 (-)	21
Catégorie appartement non connue	4,2	73	18
Ensemble	4,2	72	20

Lecture : en 1914, les loyers au mètre carré des appartements de catégorie 2, au 1^{er} ou 2^e étage des immeubles haussmanniens, se montent à 5,1 F ce qui est significativement supérieur à la moyenne symboliser par (+). Les effectifs sont les mêmes que dans le tableau précédent.

TABEAU 9. – Prix au m² par type d'appartement en 1914, 1948 et 1968 (francs courants).

Ce tableau fait surtout ressortir le rôle de la qualité de l'appartement, mesurée par la catégorie 1948, ce que l'on pouvait attendre. Par ailleurs, ce n'est qu'à partir du 5^e étage que l'on observe un réel effet. D'autres enseignements peuvent également être tirés. C'est en général le cumul des trois facteurs qui correspond à une augmentation significative du loyer (bonne qualité, immeuble haussmannien, jusqu'au 4^e étage). Les appartements de catégorie 2, situés entre le 1^{er} et le 4^e étage des immeubles haussmanniens ont systématiquement des loyers supérieurs à la moyenne, tandis que ceux de catégorie 3 au 5^e ou 6^e étage des immeubles anciens ont toujours des loyers en dessous de la moyenne. Entre ces deux extrêmes de la hiérarchie des loyers, les facteurs caractérisant les appartements interviennent de façon différente aux trois dates. En 1914, la catégorie d'appartement semble déterminante : tous ceux de catégorie 2 sont au-dessus de la moyenne,

28. Pour que les conditions du test soient réunies (distribution normale, vérifiée par le test de Kolmogorov et égalité des variances), il porte sur les logarithmes des loyers au mètre carré. Néanmoins, pour des raisons de lisibilité, on fait figurer dans le tableau les loyers au mètre carré eux-mêmes. On compte au moins 25 appartements dans chaque type, sauf en 1968 où les effectifs sont plus faibles et où les résultats sont à interpréter avec précaution. On retient le seuil de confiance de 5 %.

tous ceux de catégorie 3 proches de la moyenne. La nature de l'immeuble ou la hauteur d'étages sont secondaires par rapport à la qualité de l'appartement. En 1948 au contraire, le standing de l'appartement n'a pas le même rôle selon que l'on se trouve dans des immeubles haussmanniens ou anciens. Dans les immeubles haussmanniens, les appartements de catégorie supérieure (catégorie 2) sont nettement au-dessus de la moyenne (loyers au mètre carré supérieurs à 30 % de la moyenne), tandis que ceux de moindre qualité sont nettement en dessous. À l'inverse, la plupart des appartements des immeubles anciens se situent dans la moyenne. On observe donc à cette date un écart important à l'intérieur des immeubles haussmanniens selon la qualité de l'appartement, ce qui reflète peut-être des niveaux d'entretien différents, alors que cette différenciation est bien moins visible dans les autres types d'immeubles. En 1968, le rôle de la catégorie d'immeuble s'est affirmé : à étage et catégorie d'appartement similaires, les loyers sont systématiquement plus élevés dans les immeubles haussmanniens. Bien que ces derniers deviennent centaines dans les années 1970, ils semblent subir les effets du vieillissement avec moins de force que les immeubles anciens. Notons également qu'à cette date, le primat des étages nobles n'est plus aussi évident qu'auparavant, alors même que peu d'immeubles de l'échantillon ont bénéficié de l'installation d'un ascenseur.

Le raisonnement « toutes choses égales par ailleurs » rencontre quelques limites. En effet, si l'effet de l'étage ressort moins nettement que celui de la catégorie d'appartements, on doit tenir compte du fait que les beaux appartements sont plus souvent aux étages nobles ou intermédiaires parce que les entrepreneurs savent que c'est là qu'ils se loueront. On ne peut donc totalement abstraire l'impact propre de chaque caractéristique. Ces quelques éléments donnent néanmoins une idée générale de l'évolution du rôle des facteurs déterminant le loyer. On passe d'une situation où les immeubles anciens peuvent rivaliser avec le bâti haussmannien si la qualité de l'appartement est bonne, à une configuration dans laquelle le type de l'immeuble est déterminant. Ce panorama incite à nuancer la vision habituelle dans laquelle l'effet de façade prédomine jusqu'à l'entre-deux-guerres avant de laisser la place à des préoccupations centrées sur le confort intérieur. Ce dernier est déjà important pour expliquer le niveau des loyers en 1914, tandis que les façades haussmanniennes conservent un attrait certain à la fin des années 1960.

Qu'en est-il de la hiérarchie spatiale des valeurs locatives ? Nous avons apprécié son évolution à partir des appartements qui figurent dans l'échantillon aux trois dates retenues. La hiérarchie peut être partiellement faussée à une date donnée (car le biais dû à la structure du bâti existe), mais le fait de travailler sur un échantillon stable rend la comparaison diachronique pertinente. L'arrondissement représentant un ensemble trop large, on a préféré observer des valeurs moyennes à l'échelle de quartiers. Cela donne

une vision plus précise, même si tout l'espace de l'étude n'est pas couvert. Par exemple, les pentes de la Croix-Rousse, le sud du 2^e arrondissement ou le 7^e arrondissement ne comptent pas assez d'appartements pour que la moyenne ait un sens.

Arrondissement	Quartier	Nb appts	1914	1948	1968
1 ^{er}	Hôtel de Ville	4	3,7	83	16
2 ^e	Bourse	5	5,5	73	25
2 ^e	Ainay	11	4,4	72	21
6 ^e	Brotteaux	17	4,9	81	22
3 ^e	Préfecture	6	5,4	84	27
3 ^e	Part Dieu	10	3,6	80	21
Ensemble		53	4,6	79	22

Lecture : les 53 appartements sont présents aux trois dates. Les 4 situés à proximité de l'Hôtel de Ville valent en moyenne 3,70 F du mètre carré en 1914, 83 F en 1948 et 16 F en 1968.

TABLEAU 10. – Prix au mètre carré par secteur de 53 appartements (en francs courants).

En 1914, l'urbanisation de la Rive Gauche est suffisamment avancée pour que l'on n'observe pas d'écart majeur avec la Presqu'île. Le mouvement des loyers sur cette période ne saurait donc se réduire à un « rattrapage » des loyers de la rive gauche, à l'exception du quartier de la Part-Dieu, encore à la traîne en 1914 mais qui rejoint la valeur moyenne des autres quartiers ensuite. À l'instar de ce que l'on a observé pour les catégories d'appartements, l'évolution n'est toutefois pas linéaire. Le quartier de la Bourse par exemple, cœur commerçant de la Presqu'île, perd sa première place entre 1914 et 1948 mais retrouve une position de tête en 1968, derrière le quartier de Préfecture qui s'affirme sur toute la période comme le plus cher. Le secteur de l'Hôtel de Ville suit une évolution inverse à celui de la Bourse : élevé en 1948, faible aux deux autres dates, comme s'il y avait une oscillation entre les deux dans la détermination du centre de la Presqu'île. Ainay et les Brotteaux, enfin, restent situés autour de la moyenne aux trois dates, dans une fourchette basse pour Ainay et haute pour les Brotteaux. Il faut toutefois rester prudent dans l'interprétation des résultats qui portent sur des effectifs peu nombreux. Quelques-uns des mouvements affectant les valeurs locatives dans les différents quartiers centraux peuvent ainsi être saisis, mais on reste confronté à la limite de données partielles dans un domaine où de petites variations, parfois d'une rue à l'autre, peuvent avoir des effets importants.

Les loyers commerciaux

Les commerces tiennent un grand rôle dans l'économie de l'immeuble de rapport. Les types de commerces présents ont été recensés en début de période. Ils sont résumés dans le tableau suivant en conservant l'appellation de l'annuaire.

Grands Immeubles Haussmanniens	Petits Immeubles Haussmanniens	Petits Immeubles anciens	Grands Immeubles anciens
bijoutier boucherie coiffeur comptoir charbon- nier du centre confiseur cordonnerie corsets draperie, nouveautés fleurs naturelles fourniture pour cou- turières, nouveautés horlogerie laines (laine en bourre, filature de laine à broder et à crochet fabrique de canevas et tapisseries) liquoriste, vins fins Papiers peints parfumerie photographe Plomberie	boucherie broderie café cordonnerie couture confection épicerie forain (entrepôt) mercerie pharmacie soldes teinturerie dégraissage mercerie en gros	bains boucherie boulangerie cuirs droguerie électricien enjoliveur épicerie épicerie comptoir fourreur manufacture confec- tion et colifichets manufacture de linge- rie et chemises modes ouvrière en corsets parfumerie serrurerie soieries tapissier teinturerie dégraissage vin au détail	Charcuterie agence immob. vélos et triporteurs

TABLEAU 11. – Affectation des locaux commerciaux selon le type d'immeuble (Indicateur Fournier²⁹).

On le voit, les commerces des grands immeubles anciens ne sont pas nombreux ni représentatifs. En revanche, on observe une différence assez nette entre les grands immeubles haussmanniens d'une part, et les petits immeubles (haussmanniens ou anciens) de l'autre. Ces derniers ont des commerces relevant plutôt de catégories populaires (droguerie, épicerie comptoir, vin au détail) ou d'échoppes d'artisans et ouvriers, tandis que les premiers semblent plus orientés vers des clientèles aisées (bijouteries horlogerie, confiserie, vins fins). Il aurait été intéressant de comparer à une période plus récente pour voir si le fossé est encore plus net entre les deux.

29. Indicateur Fournier, *Annuaire général du commerce de Lyon*, 1893.

Sans donner d'indice sur le peuplement (cf. fin de ce chapitre), la nature des commerces participe à la qualification sociale des immeubles et à leur image de bâti bourgeois ou non³⁰.

On ne dispose pas non plus de suffisamment de données pour tester des modèles hédoniques de ce type à propos des loyers commerciaux, d'autant plus que le nombre de facteurs susceptibles d'être pris en compte est limité : pas de nombre de pièces ni de surface (à moins de l'extrapoler à partir de la surface bâtie), pas d'étage (la plupart du temps au rez-de-chaussée), pas de repérage systématique sur les annuaires du type de commerce (et de toute façon, ce type d'investigation est souvent décevant). On en restera donc à des traitements classiques sur peu de variables.

Le montant des loyers commerciaux dépend de l'exposition et de la situation. Comme le montre le tableau suivant, cela se traduit par de très grandes différences selon les catégories d'immeubles. Les grands immeubles haussmanniens, bien situés, ont des loyers commerciaux largement au-dessus de la moyenne.

Catégorie d'immeubles	1890	1913	1948	1968 (NF)
Grands imm. haussmanniens	4 337	2 293	25 644	7 962
Petits imm. haussmanniens	753	1 266	11 228	3 417
Petits imm. anciens	1 685	1 697	15 663	3 414
Grands imm. anciens		847	11 274	3 638
Moyenne	2 550	1 797	17 772	4 684

TABEAU 12. – Moyenne annuelle des loyers commerciaux par catégorie d'immeuble (francs courants).

Il n'y a pas de biais dû au fait que les grands immeubles haussmanniens ont une plus grande surface. Les prix rapportés en francs/m² donnent des valeurs identiques : le calcul présente des incertitudes car les surfaces des locaux commerciaux sont rarement renseignées et l'on est obligé d'extrapoler à partir de la surface bâtie (le loyer au m² est donc sous-estimé puisqu'on divise le loyer par la surface bâtie). Néanmoins, avec l'hypothèse que le biais est le même quelque soit la catégorie d'immeuble, on retrouve la hiérarchie énoncée ci-dessus.

Les commerces des grands immeubles anciens ont des loyers plus bas ce qui paraît surprenant au regard de leur bonne situation spatiale. En réalité, ces immeubles sont peu tournés vers le commerce et disposent de moins de locaux commerciaux (certains sont d'ailleurs des ateliers sur cour).

30. Le hall de la Bourse concentre tous les commerces de bouche du quartier, ce qui explique aussi en partie leur absence.

Catégorie d'immeubles	1890	1913	1948	1968 (NF)
Grands imm. haussmanniens	25	20	243	65
Petits imm. haussmanniens	9	17	164	39
Petits imm. anciens	15	11	163	42
Grands imm. anciens		8	140	32
Total	17	15	189	46

TABLEAU 13. – Loyers commerciaux en F/m² par catégorie d'immeuble (francs courants).

La compréhension du rôle des loyers commerciaux et de leur place par rapport aux locaux d'habitation nécessite d'entrer dans le détail de ce que l'on appelle l'économie interne de l'immeuble de rapport, pour voir comment se composent son revenu et les dépenses de charges mais aussi comment se construisent les rapports locatifs entre propriétaires (ou gestionnaires) et locataires.

Chapitre V

L'économie interne de l'immeuble de rapport

Panorama général : dispersion des loyers au sein de l'immeuble

Locaux d'habitation et locaux commerciaux

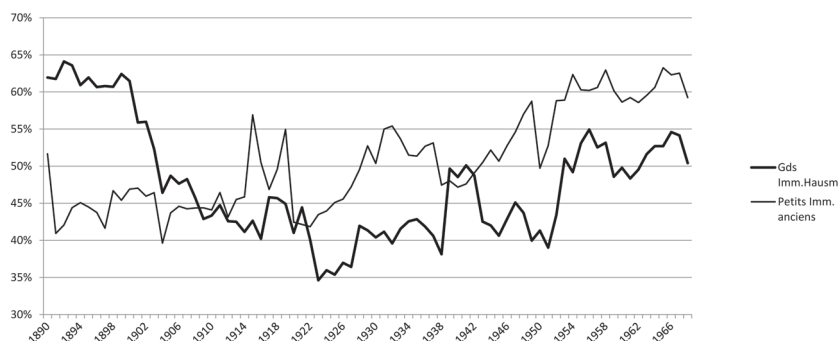
On l'a vu, les locaux commerciaux sont à placer au cœur de l'analyse de l'économie de l'immeuble de rapport. Ce passage ne traitera pas des locaux professionnels (cabinet de médecin, etc.), dont l'usage ne figure pas dans la comptabilité qui fait l'objet d'une réglementation sur les loyers identique à celle des appartements sur l'ensemble de la période, et qui seront comptés comme des locaux d'habitation. Il s'agit plutôt d'étudier la différence entre locaux d'habitation et locaux commerciaux, ces derniers regroupant les commerces en tant que tels mais aussi les ateliers, locaux de bureaux et éventuellement usines.

L'accent est mis la plupart du temps sur les loyers d'habitation mais les loyers commerciaux sont essentiels : ils représentent une partie importante de l'économie de l'immeuble de rapport. En témoignent les protestations des propriétaires pendant le débat sur la reconnaissance de la propriété commerciale qui fait rage tout au long des années 1920, débat qui aboutit notamment à une première reconnaissance en 1926 quand les locaux commerciaux ne sont plus assujettis au même régime que ceux d'habitation. Ces protestations dépassent celles portant sur le blocage des loyers.

Dans les immeubles de la régie, un quart des locaux sont des locaux commerciaux, le reste étant des locaux d'habitation, professionnels ou des dépendances diverses (loges de concierge etc.). Cette proportion est assez constante dans le temps et selon la catégorie d'immeuble : tous les immeubles de l'échantillon comptent au moins un commerce et/ou un atelier sur cour. La quasi-totalité des rez-de-chaussée sont des locaux commerciaux, ainsi que 80 % des entresols et 18 % des 1^{ers} étages. La proportion devient ensuite insignifiante. La surface qu'ils occupent est difficile à déterminer, les registres n'indiquant pas la surface des loyers commerciaux (celle des appartements est elle-même rarement donnée).

Ils représentent une part importante des loyers, 51 % en moyenne sur toute la période, ce qui est cohérent avec le fait qu'un loyer commercial est en moyenne deux fois plus élevé qu'un loyer d'habitation. Cette moyenne

connaît de fortes variations selon le type d'immeuble, comme le montre le graphique où l'on ne fait figurer que deux catégories d'immeubles (grands immeubles haussmanniens et petits immeubles anciens) : les deux autres catégories d'immeubles rendraient le graphique moins lisible sans lui apporter grand chose. Le rôle des loyers commerciaux est nettement moins important pour les grands immeubles anciens : la proportion de locaux commerciaux est comparable mais ils ne représentent qu'un gros tiers des revenus locatifs (37 %).



GRAPHIQUE 11. – Proportion des locaux commerciaux dans le revenu locatif total. Trait des courbes à modifier pour mieux les identifier.

La part des loyers commerciaux n'est toutefois pas constante. Elle diminue pour l'ensemble des immeubles au début du ^{xx}^e siècle. Ensuite, elle remonte pour les petits immeubles anciens, dont les loyers d'habitation sont les plus touchés par le régime spécial, mais pas pour les immeubles haussmanniens : la plus grande part prise par les loyers commerciaux dans les petits immeubles traduirait surtout leur plus grande stabilité, au moins jusqu'au contrôle des loyers commerciaux en 1939. Durant le premier moratoire, les locaux commerciaux permettront surtout aux petits immeubles anciens de maintenir un certain revenu (les loyers d'habitation seront plus souvent payés dans les immeubles haussmanniens), alors que c'est l'inverse au moment du second moratoire. Après la Seconde Guerre mondiale, la part des loyers commerciaux remonte.

Locaux d'habitation : dispersion des loyers et homogénéité sociale des occupants

Au-delà de la distinction entre loyers commerciaux et d'habitation, il faut souligner la diversité des loyers à l'intérieur même de l'immeuble. Leur distribution évolue dans le temps, notamment en réaction aux dispositions réglementaires.

N'affectant pas de la même façon les différentes catégories de logement, le régime spécial des loyers a comme effet de donner une plus grande place aux loyers les plus chers dans l'économie générale de l'immeuble. Ce rôle spécifique des « étages nobles », qui en viennent à représenter plus de 40 % des loyers d'habitation durant les périodes d'encadrement des loyers, était toutefois déjà en germe dans la période d'avant 1914 : les loyers des appartements bourgeois se sont plus appréciés que les autres à la fin du XIX^e siècle. Cette prééminence se réduit à partir de la Deuxième Guerre mondiale et les loyers bourgeois reviennent à la part qui était la leur avant la Belle Époque, place plus conforme à l'espace qu'ils occupent dans les immeubles, soit environ un tiers des loyers d'habitation de l'immeuble.



Lecture : en 1890, les 1^{er} et 2^e étages procurent en moyenne 38 % des loyers d'habitation.

GRAPHIQUE 12. – Pourcentage des loyers d'habitation procuré par les appartements des étages nobles (1^{er} et 2^e étages).

Cette évolution dans le temps a des conséquences sur la sociologie des locataires. Une représentation courante fait de l'immeuble de rapport le lieu d'une certaine diversité sociale¹, voire d'une « ségrégation verticale ». Une correspondance est ainsi établie entre la verticalité de l'immeuble et la hiérarchie sociale, entre les appartements bourgeois des étages nobles (1^{er} et 2^e) et les logements modestes des étages élevés. Les écarts de loyers ne permettent pas à eux seuls de mesurer l'hétérogénéité du peuplement. On peut toutefois supposer qu'une forte dispersion des loyers au sein de l'immeuble signale sinon une diversité sociale réelle, du moins la possibilité de cette diversité. La mesure de l'amplitude des loyers au sein de l'immeuble en donne un aperçu synthétique. Comme indiqué ci-dessus, cette amplitude a plutôt eu tendance à diminuer sur l'ensemble de la période ce qui, en suivant l'hypothèse qui vient d'être énoncée, renverrait à une forme d'homogénéisation sociale des habitants du centre-ville, non réductible aux périodes de grandes transformations (expulsions de

1. Voir par exemple LOYER F., *op. cit.*

locataires, etc.) mais à un mouvement continu de longue période. Le tableau suivant prolonge la mesure de l'amplitude en la déclinant suivant les différentes catégories d'immeubles.

Catégorie d'immeubles	1890	1913	1948	1968
Grands imm. haussmanniens	13,1	11,6	7	2,8
Petits imm. haussmanniens	4,7	4,8	3,3	3
Petits imm. anciens	6,1	5,6	4,3	3,8
Grands imm. anciens			2,6	1,4
Tous immeubles confondus	7,9	6,9	4,9	3,7

Lecture : en 1890 dans les grands immeubles haussmanniens, les appartements les moins chers ont en moyenne un loyer 13 fois inférieur aux appartements les plus chers (moyenne par immeuble).

TABLEAU 14. – Écarts des loyers d'habitation au sein de l'immeuble, par catégorie d'immeuble (moyenne des ratios loyer le plus bas de l'immeuble/loyer le plus élevé de l'immeuble).

La structure même du bâti induit un écart entre les loyers : les appartements du 5^e étage sont en moyenne deux fois plus petits que ceux du premier (49 m² contre 86 m²) de telle sorte qu'une amplitude « normale » se monterait à 2 environ. Elle vaudrait environ 2,5 pour les grands immeubles haussmanniens (appartements de 127 m² au premier étage, de 47 m² au 5^e) mais serait proche de 1,5 pour les petits immeubles anciens (respectivement 85 m² et 55 m²).

De ce point de vue, les résultats apparaissant dans le tableau sont très loin des écarts théoriques. Toutes les catégories d'immeubles convergent vers une plus grande homogénéité des loyers, mouvement qui ne doit rien au développement des ascenseurs puisque pratiquement aucun immeuble de l'échantillon n'en dispose en 1968. Nettement marquée pour l'ensemble des immeubles étudiés, cette convergence est spectaculaire dans les grands immeubles haussmanniens, surtout après la Deuxième Guerre mondiale. Elle est due à la progression des loyers les plus faibles de ces immeubles plus qu'à celle des appartements les plus chers.

La forte amplitude observée dans les immeubles haussmanniens au XIX^e siècle est due à la cherté des grands appartements, tandis que l'homogénéisation observée est principalement due à l'appréciation des petits loyers de ces immeubles. On peut s'en convaincre en mesurant non plus les écarts de loyers à l'intérieur des immeubles mais entre immeubles haussmanniens et petits immeubles anciens. En 1890, les loyers les plus bas des petits immeubles anciens représentent environ les deux tiers des loyers les plus bas des grands immeubles haussmanniens (150 F/an contre 220 F/an en moyenne). À l'inverse, les loyers élevés de ces petits immeubles ne représentent qu'un tiers des loyers élevés des grands immeubles haussmanniens (900 F/an contre 2 600 F/an en moyenne). En 1968, ces rapports

se sont inversés. Les bas loyers des immeubles ne valent plus qu'un tiers des bas loyers des immeubles haussmanniens (600 F contre 1 900 F). Les loyers élevés des petits immeubles anciens atteignent quant à eux 45 % de ceux des immeubles haussmanniens (2 200 F contre 4 800 F). Les écarts entre appartements « chers » des différentes catégories d'immeubles se sont tassés alors que ceux entre appartements « bon marché » se sont creusés. L'évolution des loyers rend ainsi le maintien d'une présence populaire en centre-ville plus difficile dans les immeubles haussmanniens que dans les petits immeubles anciens.

Les charges et la gestion locative

Pour compléter le panorama et avant de voir la part que représentent les charges dans le revenu dégagé par l'immeuble, il faut analyser la composition des charges et son évolution. Pour cela, les charges détaillées de trois immeubles, place des Jacobins, rue Lanterne et avenue de Saxe, ont été saisies en coupes décennales (alors que seul le montant global des charges a été saisi pour les autres). La nature des dépenses n'est pas toujours précisée dans les registres. En effet, dans certains cas, seul le nom de l'entrepreneur est indiqué mais pas son corps de métier. On peut le retrouver la plupart du temps (la liste des entrepreneurs figure souvent en début de registre) mais, lorsque ce n'est pas le cas, il a été nécessaire de créer une rubrique « autres entrepreneurs ». Le choix de coupes tous les dix ans, de 1890 à 1970, permet de restituer l'évolution de la ventilation des charges mais fait courir le risque de tomber sur des années atypiques, comme c'est le cas en 1910 pour l'immeuble avenue de Saxe (entré en gestion en 1908) qui ne fait paraître aucune dépense.

La question des charges récupérables auprès des locataires sera peu abordée ici. Elle fait l'objet d'un débat tout au long de la période, mais ce n'est que dans l'entre-deux-guerres que se fixent dans la réglementation les principes de la délimitation entre les charges payées par le propriétaire et celles qu'il peut imputer au locataire (elles sont auparavant confondues avec le loyer figurant dans le bail). Il s'agit alors d'un effet du régime spécial des loyers contre lequel les propriétaires arguent qu'il ne leur permet pas de faire face aux hausses de charges. Dès lors, la réglementation distinguera le loyer principal, encadré, des charges qui pourront augmenter dans une certaine mesure (jusqu'à 15 %, cf. *supra*). La codification des différents types de charge ne se fera qu'après 1948. On peut y voir la préfiguration de régimes ultérieurs dans lesquels les hausses de loyers seront plafonnées par l'indice du coût de la construction, au nom de la nécessité pour le propriétaire de pouvoir entretenir son bien. Dès les années 1880 toutefois, la récupération de charges auprès des locataires fait partie des usages. L'impôt sur les portes et fenêtre par exemple, comparable à la taxe d'habita-

tion, est déjà payé par l'habitant². Les usages locatifs à Lyon, tels qu'ils sont décrits par Vachez en 1898³, mettent à charge du propriétaire le balayage, l'éclairage, l'entretien des toitures, la réparation des gaines de cheminée et le ramonage (même si ce dernier est ailleurs considéré comme à charge des locataires), auquel on ajoute le curage des puits et la vidange des fosses d'aisance (mentionné comme charge récupérable en 1930 par Jacquinet⁴ mais à charge du bailleur auparavant). Une exception en ce qui concerne les toitures : « Si, à Lyon, l'usage est que l'entretien des toitures est toujours le lot des propriétaires, on doit considérer que ce serait forcer le sens du mot entretien d'y voir l'obligation de ces soins journaliers que l'occupant seul peut prendre et auxquels son intérêt même le force. Parmi ces soins, il faut comprendre le déblaiement de la neige obscurcissant une toiture vitrée et de la glace qui obstrue les chéneaux⁵. » Le propriétaire a la charge des réparations touchant au gros œuvre et celles occasionnées par la vétusté. Les réparations imputables aux locataires, ou réparations locatives, sont définies dans l'article 1754 du Code civil⁶. Pour les énumérer rapidement, elles concernent tout ce qui touche aux appareils de chauffage (cheminées, fours, fourneaux, calorifères, etc.), trous dans les murs, pavés et carreaux de chambre cassés, vitres cassées, menu entretien des portes et volets (gonds, serrures, graissage), des abat-jour, cuvettes, et lieux d'aisance.

Avec le régime spécial des loyers, une bonne partie des réparations n'est plus effectuée par le propriétaire. Rendant compte des pratiques et usages codifiées par les HCL en 1930, Jacquinet note ainsi : « depuis la guerre, par suite de l'augmentation des charges qui grèvent la propriété bâtie, et la crise des locaux toujours très aiguë, les propriétaires ne font plus les réparations

2. « La contribution des portes et fenêtres est due par le locataire quoiqu'elle soit exigible contre le propriétaire. Le droit du propriétaire d'en être remboursé, n'a pas besoin d'être stipulé dans le bail ; surtout à Lyon où l'usage général confirmant la règle de droit, consacre le recours du propriétaire contre le locataire. » A. VACHEZ, *Recueil des usages locaux ayant force de loi dans la ville de Lyon et le département du Rhône d'après l'enquête de 1856 et la jurisprudence suivie des règlements de voirie et des carrières du département*, Lyon, 1898, p. 41.

3. VACHEZ A., *op. cit.* La codification d'usages locaux en matière locative, compléments à la loi commune dont les juges doivent s'inspirer pour l'interprétation de points obscurs d'une convention (articles 1135, 1159 et 1160 du Code civil), est une recommandation formulée en 1844 par le ministère de l'Intérieur (circulaire du 26-07-1844). Il a été établi à Lyon en 1856 et plusieurs fois réédité et réactualisé.

4. JACQUINET E., DOUSSON E., *Manuel des usages locaux dans la région lyonnaise en matière de location – mitoyenneté – Co-propriété*, Lyon, 1930. Les auteurs sont respectivement chef et sous-chef du service de régie des maisons des HCL.

5. VACHEZ A., *op. cit.*, p. 39-40.

6. « Suivant l'usage à Lyon, on se réfère généralement à l'article 1754 du C.C pour déterminer quelles sont les réparations qui sont réputées locatives. Mais il ne faut pas en conclure que l'énumération qui précède soit limitative : elle n'a été établie qu'à titre d'exemple, attendu qu'il eut été très difficile, pour ne pas dire impossible, de désigner pour les divers lieux, ce qui devait être considéré comme réputations locatives. » Jacquinet p. 52, et plus loin : « Dans chaque cas particulier, on devra, pour les déterminer, se pénétrer de ce principe que les réparations locatives sont celles de peu d'importance, qui ont pour cause l'usage de la chose louée et qui sont la conséquence logique des soins qui s'imposent au bon père de famille. » *Idem*, p. 56.

locatives au moment de la prise de possession des locaux. Les locataires, devant les difficultés qu'ils rencontrent pour trouver un logement, font eux-mêmes face à ces réparations qui incombent aux propriétaires⁷ ». De la même façon, l'article 19 de la loi du 1^{er} avril 1926 permet de surseoir à l'obligation décennale de blanchiment des façades, qui avait été appliqué à Lyon par le décret du 13 décembre 1853 (introduit à Paris l'année précédente)⁸. Dans l'entre-deux-guerres, il n'est donc procédé qu'à la réfection des allées et cages d'escalier « sur l'injonction du Bureau Municipal de l'hygiène »⁹.

La comptabilité fait également apparaître les avances faites au propriétaire dans la même colonne que les charges (en plus du versement semestriel ou annuel) : elles représentent en moyenne 10 % à 20 % du montant des charges indiquées jusqu'en 1940, puis n'apparaissent plus, soit qu'elles ne soient plus mentionnées, soit que la pratique des avances disparaisse. Dans les passages qui suivent, on calcule le total des charges hors avances au propriétaire. De la même façon, les remboursements aux locataires ne sont pas pris en compte.

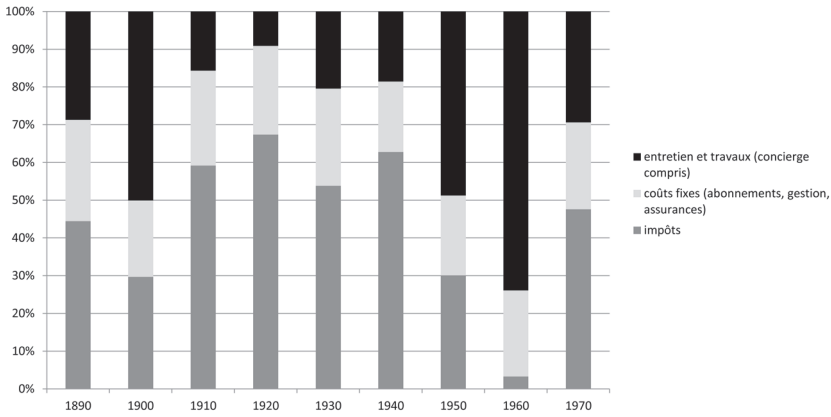
Parmi les trois immeubles retenus, deux sont de grands immeubles haussmanniens (avenue de Saxe rive gauche et place des Jacobins en presqu'île), et le troisième est un petit immeuble ancien du premier arrondissement. Seul l'immeuble avenue de Saxe dispose d'un ascenseur à partir des années 1920 : il est l'un des rares de l'échantillon dans ce cas (la majorité n'en a pas même à la fin des années 1960), raison pour laquelle on l'a retenu parmi ces trois exemples.

Nous avons regroupé les dépenses en cinq grands postes : les abonnements et raccordements aux réseaux (eau, gaz, électricité auxquels on rattache les dépenses concernant les fosses d'aisances puis aux égouts), les gages et charges sociales de la concierge, les factures des entrepreneurs, les frais de gestion et assurances (dont les honoraires de la régie), et les impôts et cotisations. Leur ventilation pour les trois immeubles à différentes périodes est présentée dans le graphique.

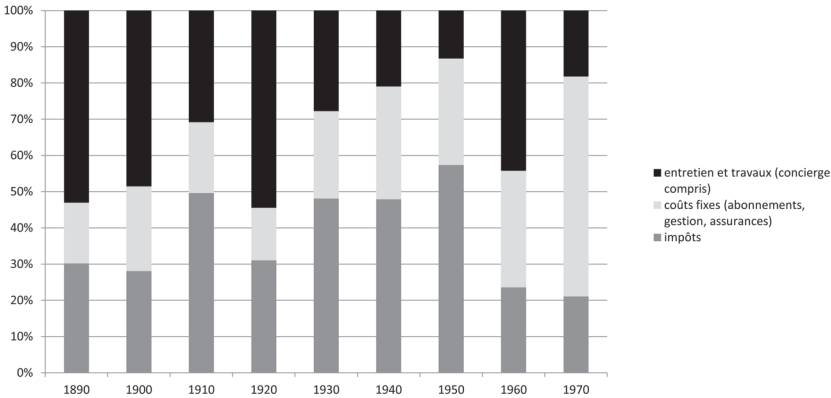
7. JACQUINOT E., DOUSSON E., *op. cit.*, p. 30.

8. « Les façades des maisons, tant sur rue que sur cour, les pignons et clôtures seront tenus constamment en bon état de propreté. Elles seront, suivant leur nature, nettoyées, brossées, repeintes ou badigeonnées au moins une fois tous les dix ans sur l'injonction qui sera faite au propriétaire par l'autorité municipale. » Cf. JACQUINOT E., DOUSSON E., *op. cit.*, p. 31.

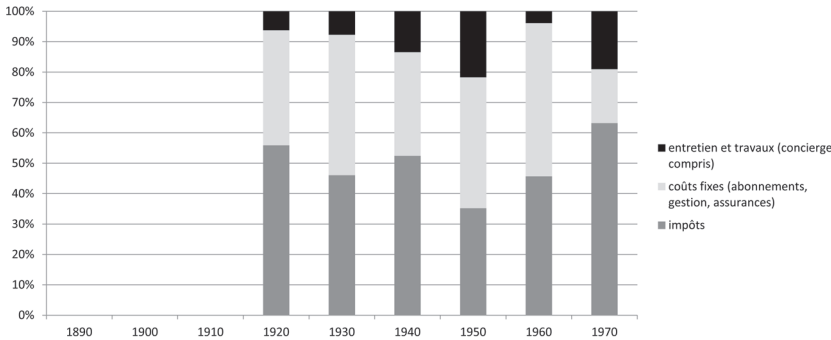
9. *Id.*



Immeuble place des Jacobins.



Immeuble rue Lanterne.



Immeuble avenue de Saxe (hors charges d'ascenseur).

Lecture : en 1890, les impôts représentent 30 % du montant total des charges de l'immeuble de la rue Lanterne.

GRAPHIQUE 13 abc : Ventilation des charges par principaux postes, 3 immeubles.

La comparaison entre les immeubles s'avère parfois délicate car une année donnée n'est pas nécessairement représentative d'une période : l'absence de charges liée à l'un ou l'autre des postes peut être compensée l'année suivante, la gestion sur le long terme de l'immeuble passant parfois par un certain étalement des dépenses qui permet d'assurer un minimum de régularité dans ses revenus. Il n'en reste pas moins qu'un certain nombre de points communs peut être observé. Dans les trois cas, les factures des entrepreneurs sont très basses pendant l'entre-deux-guerres et connaissent un rebond ensuite, visible en 1950, et qui ne se confirme toutefois que pour l'immeuble des Jacobins en 1960 et 1968. Il faut y voir la réalisation de travaux urgents différés à cause du régime spécial, puis du moratoire de la Deuxième Guerre mondiale et réalisés dans la foulée de la loi de 1948. À l'inverse, les impôts et charges de gestion prennent une place plus importante, qui se réduit après la guerre (sauf pour l'immeuble avenue de Saxe du fait des charges liées au Fonds national de l'habitat (FNH)). Il ne manque pas de contempteurs de l'impôt pendant le régime spécial des loyers¹⁰, mais la part qu'ils prennent dans les charges ne traduit pas seulement leur hausse : en période de baisse des revenus, les dépenses fixes incompressibles voient leur part augmenter. Reste à expliquer que les abonnements et raccordements aux réseaux ne prennent pas plus d'importance : ils ont même tendance à diminuer alors que les dépenses de fonctionnement devraient voir leur part s'accroître.

Quelques aperçus plus détaillés peuvent être donnés sur chacun des postes :

– Abonnements et raccordements aux réseaux : tous les immeubles de l'échantillon sont raccordés à l'eau et au gaz dès le début de la comptabilité. Le raccordement des appartements n'est pas connu. L'électricité commence à apparaître dans les années 1890. Il s'agit d'une dépense consacrée à l'éclairage. Après 1930, le gaz disparaît de la comptabilité et l'électricité le remplace définitivement, occupant la même part dans le total que le gaz auparavant (plus de 50 % du poste « abonnements »). L'eau ne représente quant à elle qu'une faible part des dépenses du poste (moins de 10 %), et ce tout au long de la période. La dernière grande composante de ce poste est l'entretien des fosses (UMDP¹¹) : location de seaux à immondices, vidange des fosses. Cette dépense reste importante, en proportion, tout au long de la période. Si des indications de la comptabilité laissent entendre que le raccordement au tout-à-l'égout est réalisé dans les années 1920, ces indications disparaissent après 1940 et les fosses restent bien présentes jusqu'en 1968.

– La conciergerie représente environ 5 % du total des charges et cette dépense reste à peu près constante. On ne retrouve pas ici les remarques

10. PITANCE M.-M., *op. cit.*

11. L'UMDP (l'Union mutuelle des propriétaires lyonnais) créée en 1875 avait le quasi monopole des vidanges de fosses de la commune.

de Françoise Carrière d'après qui les dépenses de concierge étaient négligeables avant 1914 (et largement alimentées par les étrennes des locataires), et d'environ 5 % ensuite : ici, les gages des concierges sont déjà élevés avant guerre et resteront au même niveau après, même alourdis des charges sociales qui transforment cette situation en réelle activité salariée (congrés payés en 1936, allocations familiales en 1939, sécurité sociale en 1946 et impôt cédulaire en 1948). Tous les immeubles portent la mention d'une dépense pour la concierge (gages, charges sociales et fournitures diverses), mais tous n'ont pas de loge de concierge. D'après la description que fait Pierre Leverne du travail des concierges à Marseille dans l'entre-deux-guerres¹², elles¹³ ont le service « le plus important par le nombre de son personnel et un des plus délicats par les rapports qu'il a quotidiennement avec les locataires¹⁴ ». On retrouve l'importance de la gestion au quotidien du rapport avec les locataires dans les usages codifiés par Jacquinot qui mentionne certes un devoir de politesse (indiquer l'étage aux visiteurs, recevoir « avec discrétion » lettres et paquets¹⁵), mais aussi interdire les déménagements non autorisés par le propriétaire et lui signaler « tous les faits anormaux qui se produisent dans la maison »¹⁶. Leur traitement est au maximum de 600 F/an à Marseille en 1924. Il est comparable à Lyon (300 F en 1920 avant la grande inflation, 700 F en 1930). En revanche, tous les immeubles mentionnés par Leverne n'ont pas de concierge (seulement la moitié la plus huppée), alors que tous ceux de la régie en ont, y compris ceux qui peuvent apparaître comme les plus simples.

– Gestion et assurances : les honoraires de gestion se montent à 1,5 % ou 2 % du revenu de l'immeuble avant 1890, puis augmentent à 3 % après la Première Guerre mondiale, à 5 % en 1930 et à 6 % en 1950 (ils sont alors divisés en frais d'encaissement, de 4 % environ, et frais d'administration de 2 %). Ceux relevés à Paris par Carrière sont plus élevés : 4 % en 1914, 7 % à 10 % dans les années 1950, ce qui reflète d'après elle la complexification du métier : « Malgré cette surcharge très appréciable pour le propriétaire, le gérant ne touche en fait qu'une rémunération très inférieure à celle perçue avant-guerre, alors que son travail s'est considérablement accru du fait des impôts et des taxes, et les complications du régime des prestations et de la législation des loyers des locaux d'habitation¹⁷. » Les honoraires de la régie représentent moins de 10 % du total des charges avant 1910, puis environ

12. LEVERNE P., *op. cit.*, p. 99-100.

13. « La concierge, car c'est obligatoirement une femme, doit être mariée à un citoyen français, n'assurant pas de service de nuit, ceci afin d'être certain qu'elle puisse effectivement être secondée au cas d'événement nocturne. En principe, les veuves ne sont pas admises, sauf quand le décès du mari a lieu après un certain nombre d'années de service de la concierge. » *Idem*, p. 99.

14. *Ibid.*

15. D'après Vachez, l'impolitesse de la concierge ou la fourniture d'informations erronées peuvent être des motifs de nullité du bail.

16. JACQUINOT E., DOUSSON E., *op. cit.*, p. 42.

17. CARRIÈRE F., *op. cit.*, p. 63.

15 % dans l'entre-deux-guerres et jusqu'à 26 % en 1960. À l'inverse, les assurances représentent des montants plus importants avant 1890 (environ 15 % du total des charges), puis nettement plus faibles (5 à 10 %). Il s'agit essentiellement de l'assurance incendie (souscrite auprès de l'Union, la Nationale, la Lutèce, le Patrimoine, la Foncière ou auprès de mutuelles : Mutuelles du Mans, Mutuelle de Lyon). Les assurances contre les dégâts des eaux sont souscrites auprès de l'assurance générale des eaux.

– Fiscalité : le principal impôt à charge des propriétaires est l'impôt foncier. Se montant à 3,2 % du revenu net avant 1914, il est élevé progressivement jusqu'à 18 % en 1927-1930, puis à 16 % entre 1939 et 1948. Les revenus fonciers sont ensuite assujettis à la taxe proportionnelle de 18 %. S'y ajoutent, notamment dans l'entre-deux-guerres, la taxe sur la valeur vénale des propriétés bâties (0,20 % de la valeur vénale de l'immeuble après 1920), la taxe sur le revenu net des propriétés bâties (2,5 % en 1914, monte progressivement à 6 % en 1946), la taxe sur l'entretien des constructions, la taxe de redevance des fosses reliées à l'égout et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Nous avons regroupé dans ce poste également les amendes, dont les raisons ne sont pas connues, et qui représentent une part très faible dans les charges, les cotisations (à la Confédération nationale des administrateurs de biens (CNAB), à la chambre des propriétaires) qui apparaissent à partir de 1940 et dont le montant, rapporté au total n'est pas non plus très élevé, ainsi que les droits payés à l'enregistrement pour la déclaration de bail et la déclaration de locations verbales. D'un montant peu élevé, ces déclarations apparaissent également à partir de 1940, et la raison semble en être la volonté de récupérer une partie des charges imputables au locataire. Les impôts proprement dits ne sont pas toujours détaillés. Le montant de l'impôt foncier est précisé de 1910 à 1950 et il représente en moyenne 50 % des charges fiscales de l'immeuble (soit environ un quart du revenu brut de l'immeuble après la révision de 1943). Tout ce qui renvoie à l'urbanisme (droits de voirie annuels dus pour balcons et constructions en saillie, ainsi que pour les jours de caves et de sous-sols occupant la voie publique, taxes sur les devantures) ne représente qu'une petite part des charges fiscales. Sur la même période, les taxes municipales se montent à 20 % des charges fiscales, dont 30 % figurent simplement comme « impôts ». Avant 1910 et après 1950, il est seulement question « d'impôts » sans plus de précisions. À partir de 1960 toutefois, les versements au Fonds national de l'habitat¹⁸ sont indiqués et ils représentent plus du tiers des charges fiscales, surtout pour les immeubles des Jacobins et de l'avenue de Saxe.

– Entrepreneurs : le budget consacré aux entrepreneurs est sans doute celui qui illustre le mieux les dépenses d'entretien et de rénovation, même

18. Souvent présentés comme des subventions, les fonds versés ont d'abord été avancés par un versement annuel de 5 % sur le loyer brut. Par ailleurs, les subventions peuvent se doubler d'emprunts.

si une partie d'entre eux effectue plutôt de l'entretien régulier (fumistes puis ramoneurs), tandis que les autres interviennent pour des réparations ou de l'entretien « lourd », qui peut être régulier comme dans le cas de l'obligation décennale de ravalement des façades. Les corps de métiers les plus souvent sollicités sont les maçons, les peintres, les plâtriers, les serruriers, les menuisiers, les plombiers, et les vitriers pour ne citer que les plus réguliers (cette liste est la même que celle de Pierre Leverne pour la SIM). La répartition de ces travaux n'est pas toujours facile à donner dans la mesure où le corps de métier de l'entrepreneur ne peut pas être déterminé dans de nombreux cas. En partant de ceux que l'on peut identifier¹⁹, on observe une évolution qui ne correspond pas tout à fait au rythme imposé par le régime des loyers puisque la césure intervient entre 1930 et 1940 : avant 1940, les dépenses auprès de peintres et maçons prédominent (ainsi que celles de menuiserie avant 1900), tandis que celles relevant de la plomberie et de la réparation des dégâts des eaux prennent le dessus à partir de 1940 (et surtout en 1950 et 1960) dans les trois immeubles. Carrière (qui ne dispose que de données théoriques) estime que l'entretien représentait 2/3 des charges avant guerre, ce qui paraît ici surestimé. En revanche, il se confirme que la part de ce poste diminue pendant le régime spécial des loyers.

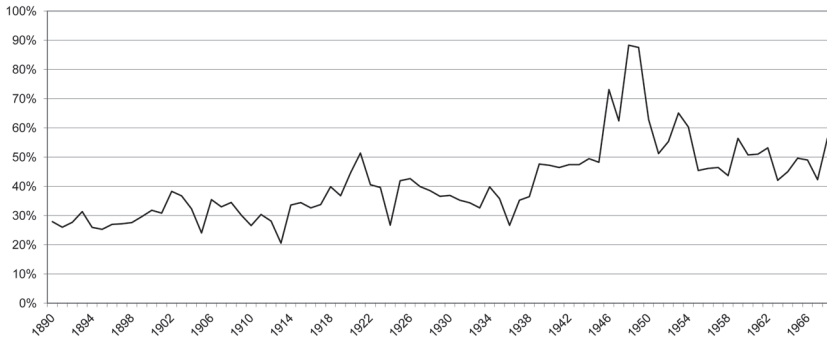
Globalement, les charges tendent donc à se resserrer autour des dépenses incompressibles au détriment de l'entretien et de l'amélioration des immeubles. Il conviendrait, en sus, de prendre en compte les réparations et aménagements réalisés par les locataires mais on ne dispose pas d'informations chiffrées sur cet aspect qui a pourtant pris de l'importance.

Dans le même temps, les charges ont suivi une évolution tendancielle assez régulière²⁰, contrairement à ce qui est parfois soutenu²¹. Les périodes d'après guerre, en particulier le début des années 1950 font apparaître des charges très importantes qui correspondent au rattrapage du retard accumulé dans l'entretien et les réparations du fait des moratoires. Après 1948, des réparations urgentes viennent également combler les retards dus au régime des loyers. À ces exceptions près, on ne note pas l'explosion de la part des charges parfois dénoncée durant l'entre-deux-guerres.

19. Ces entrepreneurs du bâtiment sont référencés au début de chaque registre de comptabilité ce qui laisse supposer un contrat avec la régie dans le domaine de l'entretien de l'immeuble.

20. La régression linéaire (correspondant à la courbe sur le graphique) donne un R^2 de 0,57 et l'équation suivante : montant des charges = $0,23 + 0,0047 \times \text{année}$. On note tout de même des paliers : 30 % au XIX^e siècle, 40 % dans l'entre-deux-guerres, 50 % ensuite.

21. PITANCE M. M., *op. cit.* ; CARRIÈRE F., *op. cit.* ; *Documents sur le problème du logement, op. cit.*



GRAPHIQUE 14. – Part du revenu locatif brut consacré aux charges.

L'évolution de la part des charges est similaire d'une catégorie d'immeuble à l'autre. Avant-guerre, les petits immeubles ont une part plus importante (de 7 points environ) à cause des frais fixes, mais l'écart se résorbe ensuite du fait de la recomposition des charges (augmentation de la fiscalité, baisse des dépenses d'entretien), de telle sorte que l'on ne peut pas dire que, dans l'échantillon, certaines fractions du parc ont été moins bien entretenues que d'autres. Cela renvoie sans doute aux pratiques de la régie qui accorde la même importance aux différents types d'immeubles. Il est en revanche difficile, ici, de généraliser à l'ensemble du bâti lyonnais dont certaines parties, notamment le logement populaire, ont pu être délaissées. L'accroissement des charges sur lequel insistent Pitance, Carrière, ainsi que l'ensemble des travaux sur le contrôle des loyers, vient de ce que le niveau des charges est calculé à partir des séries de prix (coûts de construction notamment) et non à partir de la dépense réelle des propriétaires. Cette remarque ne signifie pas que les immeubles ont bénéficié du même niveau d'entretien qu'avant la Première Guerre. Comme indiqué dans la 3^e partie, une part toujours croissante est absorbée par la fiscalité. Une fois celle-ci acquittée, les propriétaires n'ont pas réalisé les travaux d'entretien qui auraient effectivement exigé de renoncer à une part beaucoup plus grande du revenu locatif, voire un montant supérieur à ce revenu si l'on en croit les calculs des études évoquées. Afin d'en préserver une part acceptable (tout de même moins élevée qu'avant guerre puisque 40 % du revenu est consacré aux charges, contre 30 % auparavant), les propriétaires ont donc laissé de côté une part importante de l'entretien des immeubles. La dégradation de ceux-ci est donc bien réelle, mais il faut nuancer la diminution de la rentabilité de l'immobilier puisque les dépenses de rénovation, certes très élevées au regard de l'évolution des loyers, n'ont que très partiellement été réalisées par les propriétaires. Dans les années 1960, le niveau tendanciel des charges s'est encore accru, jusqu'à représenter la moitié du revenu locatif. Cela correspond notamment à la réintégration de la rénovation et de l'entretien dans les dépenses non récupérables auprès des locataires.

On peut avoir deux lectures de ce défaut d'entretien des immeubles. La première tend à dire qu'il était impossible pour les propriétaires de faire face à la hausse des coûts de rénovation, tandis que la seconde repose sur l'idée que, parvenant à maintenir le niveau nominal des loyers malgré la vétusté croissante des locaux, les propriétaires n'avaient pas intérêt à se soucier de l'entretien. La première lecture est difficile à vérifier car la rénovation d'un immeuble peut être financée par d'autres sources que les seuls loyers, y compris par le recours à l'emprunt, si l'on anticipe une hausse des loyers suffisante pour justifier cette opération. De plus, comme le voit au début des années 1950, des dépenses importantes peuvent être ponctuellement consenties si elles sont jugées nécessaires au redressement du revenu locatif. Les deux interprétations, ne sont donc pas si contradictoires. Elles peuvent être reformulées de la façon suivante : l'arbitrage des propriétaires a reposé sur l'anticipation que la hausse des loyers consécutive à une rénovation n'était pas suffisante (ni suffisamment assurée) pour justifier un tel investissement. On touche au cœur du paradoxe de la rentabilité qui sera également abordé dans la partie suivante : lorsque les loyers et le revenu locatif se maintiennent, voire reprennent comme après la loi de 1948, les propriétaires ne sont pas incités à augmenter les dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration.

Les rapports de location

Ces éléments économiques ne seraient pas complets sans un certain nombre d'éclairages sur les rapports de location, rapports entre le propriétaire et le locataire, ou, ici, entre les locataires et la régie. Rapports sociaux complexes, ils éclairent le fonctionnement de l'économie d'un immeuble. Ils peuvent n'avoir qu'un très faible impact en tant que tels sur les tendances des revenus locatifs, mais ils en sous-tendent l'existence même.

On sait que le rapport propriétaire/locataire se décline aussi bien dans le temps qu'entre différentes catégories sociales²². Aux locations verbales des immeubles ouvriers et aux séances spéciales des juges de paix permettant de traiter très rapidement les cas d'impayés de loyer par des décrets d'expulsion et des envois d'huissiers, s'opposent les contrats de bail des appartements bourgeois, forgés sur l'idée de contrat du code civil et assurant, de fait, un risque assez faible de conflit entre les deux parties. Les baux commerciaux, sont conclus d'après un modèle assez comparable. Peu de travaux portent sur l'évolution de ces rapports locatifs, si ce n'est pour souligner l'évolution, pour les locaux d'habitation, vers une plus grande protection des locataires

22. Voir notamment MAGRI S., « Les propriétaires, les locataires, la loi : jalons pour une sociologie des rapports de location », *Revue française de sociologie*, vol. 37 n° 3, 1996, p. 397-418 et BÉROUJON C., *Contribution à l'analyse du couple contentieux/jurisprudence : le bail en justice de 1840 à 1910*, Thèse d'État en droit, Saint-Étienne, université Jean Monnet, 1992.

par amendements successifs des textes régissant le droit de la propriété, et, pour les locaux commerciaux, la reconnaissance de la propriété commerciale et de la cessibilité du fonds de commerce²³. L'évolution n'a rien de linéaire. Par ailleurs, un certain nombre de zones d'ombres n'ont pas été explorées dans ces rapports de location, notamment du fait des sources mobilisées. S. Magri comme C. Bérroujon s'appuient sur les jugements des conflits locatifs, ce qui donne une mesure de la dureté et de la rapidité des expulsions. En revanche, peu de choses sont dites sur les arrangements ordinaires qui permettent l'ajustement quotidien du rapport conflictuel entre les locataires et les propriétaires sans avoir recours aux tribunaux.

Un certain nombre d'informations figurant dans les registres de comptabilité peuvent être retenues pour ce type d'étude. Les durées des baux inscrites sont standardisées et n'apportent pas de connaissance nouvelle sur le sujet. En la matière, les usages lyonnais ne sont sans doute pas très différents de ceux d'autres villes : paiement semestriel du terme (24 juin et 24 décembre), reconduction tacite des baux (habituellement de trois ans), reconnaissance des locations verbales (considérées comme étant d'une durée d'un an avec reconduction tacite), délai de trois mois pour signifier le congé²⁴. Les honoraires d'huissiers (ne représentant qu'une faible part du total des charges), en revanche sont intéressants. Ils sont ainsi mentionnés jusqu'en 1920, ce qui laisse penser que le moratoire puis le régime spécial ont effectivement réduit les procédures d'expulsion. De la même façon, on a vu que les enregistrements de locations verbales figuraient dans les charges, ce qui laisse entendre d'une part que ces locations étaient pratiquées même lorsqu'on ne pouvait les repérer dans la comptabilité²⁵, et d'autre part qu'il a été plus intéressant de les déclarer à partir du moment où la nouvelle réglementation rendait possible la récupération de charges auprès des locataires. Plus largement, on peut y voir une évolution des pratiques vers une généralisation de la signature du bail. La période de l'entre-deux-guerres se caractérise par un processus de formalisation des rapports locatifs qui se manifeste à la fois par une plus forte proportion de baux signés pour les petits loyers et par une plus grande régularité dans le paiement des loyers, régularité qui renvoie moins à une diminution des impayés qu'à une régularisation du paiement de certaines charges qui étaient auparavant perçues de façon moins formelle.

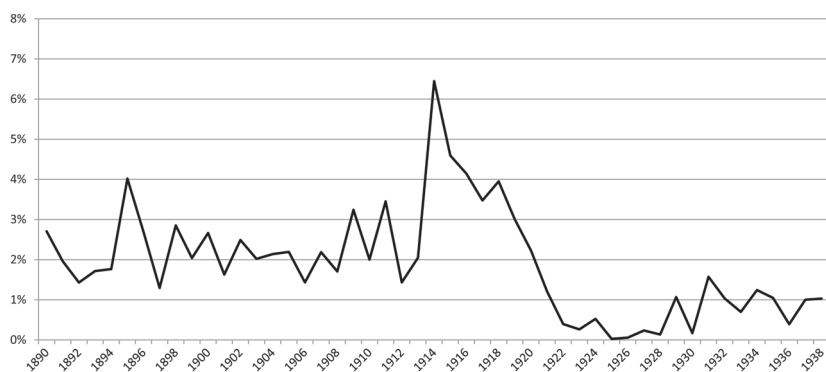
23. Le propriétaire conserve toutefois un droit de regard sur le type de commerce qu'il autorise dans son immeuble, ce qui peut à nouveau être source de conflit.

24. VACHEZ A. et JACQUINOT E., *op. cit.*

25. En regardant les locations pour lesquelles il n'y a ni date de début ni date de fin de bail. Cependant la méthode n'est pas entièrement fiable puisqu'il y a des enregistrements de locations verbales dans des registres où toutes les locations ont des dates de début et des dates de fin de bail.

Écarts entre loyer théorique et loyer réel : arriérés de loyers et non-valeurs

Les écarts entre le loyer théorique (inscrit au bail) et la somme encaissée donnent également des informations sur les rapports locatifs. Ils sont très fréquents mais, en général, l'écart ne dépasse pas 10 % et correspond souvent à la récupération de la contribution sur les portes et fenêtres. Les écarts plus importants ne concernent que 5 % des cas. Cette fréquence diminue légèrement après la guerre. Il s'agit d'encaissements irréguliers et, presque systématiquement, inférieurs au loyer prévu. On peut les interpréter comme des non-valeurs (retards ou défauts de paiement, courtes périodes de vacance²⁶). Pierre Leverne remarque en 1924 que les impayés de loyers diminuent après la guerre car la condition pour bénéficier des prorogations de loyers consiste à s'acquitter convenablement de son loyer. Il semble ici que l'on observe le même phénomène : les non valeurs représentent annuellement 1,5 % des loyers avant la guerre, 9 % en 1914 et 1915, 4 % les autres années de guerre, puis disparaissent dans les années 1920. Les impayés remontent toutefois durant les années 1930, ce qui conduit à nuancer la lecture de Leverne (faite au milieu des années 1920) : le régime spécial n'explique pas tout à lui seul et des difficultés de paiement réapparaissent, malgré le contrôle des loyers, avec la crise.



Lecture : En 1890, la somme des non-valeurs représente 1,25 % du total des loyers (2 268 F sur 180 429 F). On parle de non-valeur lorsque le loyer perçu est inférieur à 90 % du loyer théorique.

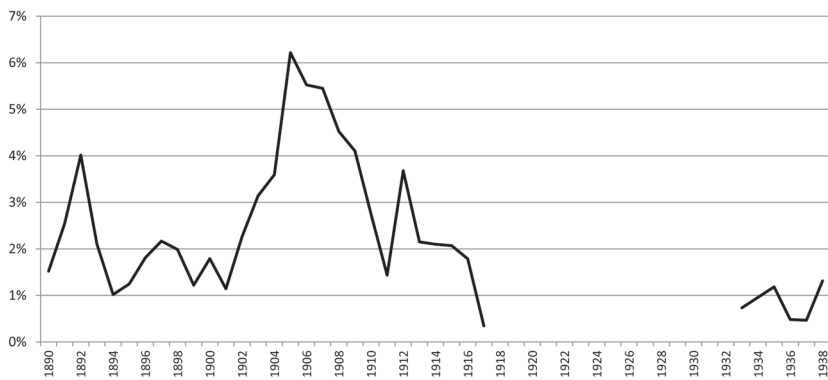
GRAPHIQUE 15. – Les non-valeurs (en pourcentage du total des loyers perçus).

Le phénomène des non-valeurs peut paraître marginal dès lors que l'on calcule une moyenne sur plusieurs immeubles. À l'échelle de l'immeuble, il n'est pas particulièrement important sur le long terme mais peut se révéler

26. Rappelons que les périodes de vacances ne sont mentionnées dans la comptabilité que si elles durent un semestre entier, ce qui est peu fréquent, quoique non exceptionnel. On n'a pas d'indication permettant de dire si les locataires restant moins d'un semestre paient un loyer inférieur à celui porté au bail (par exemple au prorata de la période de location).

conséquent certaines années, y compris en dehors des années de guerre : 7 immeubles sur 26 traversent au moins une année où les impayés dépassent 20 % du revenu attendu (11 au-dessus de 10 %). Contrairement à ce que l'on aurait pu attendre, ils ne concernent pas les petits immeubles anciens mais, majoritairement, les immeubles haussmanniens. Quoique assez rares (aucun immeuble ne connaît de tels écarts plusieurs années de suite), ces accidents de gestion sont de nature à limiter la confiance des propriétaires dans la fiabilité de leur placement et sont peut-être plus spectaculaires que l'érosion des revenus à court-moyen terme. Ces fortes non valeurs, inexistantes avant 1914, sont typiques des années 1930.

N'en déduisons pas pour autant que la gestion immobilière devienne plus chaotique dans la deuxième partie de l'entre-deux-guerres. D'une part, la proportion globale de non-valeurs diminue. D'autre part, cette autre grande inquiétude du propriétaire d'immeubles qu'est la vacance semble se résorber en partie. Leverne remarque là aussi le même phénomène dans le parc géré par la Société immobilière marseillaise : la disparition de la vacance apporte une compensation, même partielle, aux « pertes » dues au contrôle des loyers. Le phénomène est difficile à mesurer pour les immeubles de la régie, car seule la vacance longue (supérieure à un semestre) est portée aux registres. En dessous, elle se confond avec les non-valeurs calculées ci-dessus, car il est impossible de savoir si l'écart avec le loyer théorique provient d'un défaut de paiement du locataire ou d'une courte période de vacance. De fait, les taux de vacances figurant dans le graphique ne sont pas très élevés mais leur significativité est renforcée par la durée des périodes où le local est inoccupé. Aucun local n'est indiqué comme vacant entre 1917 et 1933.



Lecture : 1,17 % des locaux sont vacants en 1890. Les locaux sont déclarés vacants dans la comptabilité lorsqu'ils sont inoccupés pendant un semestre entier.

GRAPHIQUE 16. – Les locaux vacants (% du parc locatif).

La vacance semble plus cyclique que les autres non-valeurs. Sa résurgence au cours des années 1930 ne se fait pas à un niveau aussi élevé qu'avant

guerre, ce qui tend à confirmer la relative résorption du phénomène. La vacance longue se concentre dans les petits immeubles anciens et n'affecte pratiquement pas les grands immeubles haussmanniens. Il y a peut-être là un facteur susceptible de déformer la perception qu'ont les propriétaires de la rentabilité de leur immeuble, et d'entrer, qualitativement, dans la comparaison qu'ils effectuent entre différentes catégories d'immeubles.

Sans être totalement négligeables au regard du revenu immobilier global, les accidents de gestion pointés ici nous paraissent surtout de nature à agir sur la représentation qu'ont les propriétaires de leur patrimoine et du revenu qu'ils en tirent. La relative rareté de ces irrégularités et la faible part qu'elles prennent dans le revenu locatif total ne paraissent pas de nature à remettre en cause l'image de sûreté et de fiabilité générale du placement immobilier. En revanche, la saillance de ces « accidents » et leur concentration dans certaines catégories d'immeubles (vacance dans les petits immeubles anciens avant 1914, défauts de paiement dans les grands immeubles haussmanniens durant les années 1930) sont susceptibles d'influencer les projections et anticipations auxquelles se livrent les investisseurs, ainsi que la façon dont ils comparent les opportunités des différents projets immobiliers. La préférence pour les immeubles hauts de gamme pourrait en partie s'expliquer, en plus des critères de rentabilité, par la croyance en un niveau plus bas de vacance et par une moindre confiance dans les immeubles destinés aux catégories plus modestes.

Il importe toutefois de noter que les non valeurs ne doivent pas uniquement être considérées comme des aléas imprévisibles mais qu'elles s'intègrent dans la gestion des immeubles et dans les rapports locatifs. Ceux-ci sont notamment fluidifiés par la pratique du paiement des arriérés de loyers, dont on peut penser qu'ils sont un mode de gestion des conflits entre propriétaires et locataires réduisant le nombre de procédures d'expulsion. Le paiement d'arriérés de loyer compense-t-il les non-valeurs ? À un niveau agrégé, oui. Sur l'ensemble de la période, ils se montent à 476 246 F, alors que les non valeurs n'atteignent que 359 197 F. Certes, ce montant ne tient pas compte des périodes de vacance, mais les ordres de grandeur sont comparables²⁷. Les arriérés représentent moins de 1 % du montant des loyers avant la guerre (et 5 % par rapport au nombre de loyers payés), mais plus de 25 % pendant le moratoire, 6 % dans l'immédiat après-guerre, puis redescendent à nouveau sous la barre des 1 %. À l'exception de la première guerre, où ils semblent représenter une façon « normale » de s'acquitter de son loyer (ce qui, on l'a suggéré ci-dessus, permet de comprendre pourquoi la proportion de non-valeurs décroît après 1915), la pratique peut donc sembler exceptionnelle. Elle concerne pourtant 255 appartements sur les

27. Nous n'avons pas réalisé de décompte exact du manque à gagner dû à la vacance. En multipliant le nombre de semestres vacants (283) et le loyer moyen sur la période 1890-1939 (817 F), on arrive à un montant estimé de 231 000 F environ.

468 suivis, soit plus de la moitié. Toutes les catégories sont concernées, y compris les étages nobles des immeubles haussmanniens. Les locaux commerciaux, les appartements d'étage élevés et ceux des petits immeubles anciens sont légèrement surreprésentés. Les trois quarts des appartements ayant subi des non-valeurs bénéficient du paiement d'arriérés. De la même façon, 90 % des arriérés sont versés dans des appartements ayant subi des non valeurs. Ils représentent en moyenne le double des non valeurs, ce qu'il ne faut pas interpréter uniquement comme une pénalité due par le locataire : du fait de l'érosion monétaire, une partie des arriérés sont dus avec un décalage qui explique cet écart. Si l'on ne tient compte que des non-valeurs et des arriérés d'avant 1914, les seconds se montent en moyenne à 83 % des premiers. Toujours avant 1914 (donc avant les particularités dues au moratoire), 37 % des cas de non-valeurs ne donnent pas lieu au paiement d'arriérés. Il s'agit toutefois de petits impayés puisque ces non-valeurs non remboursées ne représentent que 17 % du montant total des non valeurs d'avant 1914. Le nombre d'arriérés baisse légèrement entre le début du xx^e siècle et la suite de la période (passant d'une vingtaine à une quinzaine par an) mais reste assez stable de 1900 à 1968.

Il semble donc pertinent de considérer le paiement d'arriérés comme s'intégrant à la gestion normale de l'immeuble et réduisant très nettement le montant des non-valeurs. Il n'en reste pas moins que le décalage dans le temps des remboursements et le caractère potentiellement conflictuel des arriérés de paiement sont de nature à alimenter les représentations mettant en avant les risques de gestion. L'important ici est surtout de noter que, par rapport à une conception « dure » du rapport locatif, due aux sources judiciaires ou au caractère formaliste des guides d'usages locatifs, une certaine marge d'ajustement apparaît dans la gestion. Elle n'est pas réservée aux appartements bourgeois ni même « moyens » mais peut bénéficier à des locataires de locaux à loyer modeste (notamment dans les étages élevés des petits immeubles anciens) ainsi qu'aux commerçants. Peut-être ce type de facilités, ou de souplesse de gestion, allant bien au-delà du délai d'une semaine (que l'on retient habituellement comme limite au paiement du terme), est-elle réservée à des immeubles d'un certain standing comme ceux gérés par la régie. Le fait de ne conserver dans l'échantillon que les immeubles gérés sur longue période, dont les locataires sont souvent bien connus du régisseur, est également un élément d'explication. Les locataires payant des arriérés ont d'ailleurs des durées de location un peu plus longues (8,8 ans contre 7,9 ans), sans pour autant que l'on puisse dire que la pratique soit réservée aux plus anciens. Les ajustements décrits jusqu'ici dans la littérature concernaient plutôt les modalités de financement des locataires, et notamment le recours à l'emprunt pour les ménages ouvriers²⁸, et non les

28. COTTEREAU A., « Prévoyance des uns, imprévoyance des autres. Questions sur les cultures ouvrières face au principe de l'assurance mutuelle au xix^e siècle », *Prévenir*, n° 9, 1984, p. 57-68. Voir aussi

ajustements dans les délais de paiement. Notons également que la pratique des arriérés ne disparaît pas (elle est encore mentionnée en 1968) et qu'il n'y a pas lieu de penser qu'elle connaît une évolution significative.

Avec le régime spécial des loyers et la loi de 1948, les rapports de location évoluent nettement dans le sens d'une plus grande protection des locataires. Les modalités de gestion qui viennent d'être détaillées ne disparaissent pas nécessairement mais sont éclipsées par les effets de cette réglementation sur les modes d'occupation et sur la mobilité des locataires.

MAGRI S., *op. cit.* « Une gestion du budget permettant de faire face à ces dépenses trimestrielle n'est pas inconnue des ouvriers, habitués à des formules d'épargne à court terme. [...] Si le propriétaire est "hai" dans les milieux ouvriers c'est donc moins en raison de la périodicité du loyer que de l'intransigeance qu'il met à le percevoir, rendue insupportable par la précarité des ressources », p. 405.

Chapitre VI

Mobilité et sociologie des locataires

L'analyse des rapports de location montre que les mécanismes économiques à l'œuvre dans l'immeuble de rapport ne peuvent se comprendre sans une appréhension des rapports sociaux qui les sous-tendent. Il importe donc d'évoquer les modes d'occupation des locataires. De la même façon que les mouvements de loyers ne sont pas uniquement déterminés par la réglementation, celle-ci ne conditionne pas à elle seule la mobilité des locataires.

Les effets de la réglementation sur la mobilité des locataires

La lecture que font Sauvy et Hirsch du régime des loyers dans l'entre-deux-guerres met en avant la notion de « desserrement » qui apparaît dans les débats parlementaires¹. Ce terme de « desserrement » illustre bien l'image de ménages demeurant dans des grands logements trop grands pour leurs besoins, ou encore de ceux qui conservent le logement après leur déménagement. Ils désignent par là le blocage de la mobilité dans une catégorie particulière d'appartements qui se répercute sur l'ensemble de la chaîne du logement, ce que résume l'expression selon laquelle le desserrement des uns provoque l'entassement des autres². Les occupants de grands logements sont ceux où le blocage aurait été le plus manifeste, ce qui signifie que les classes moyennes et supérieures auraient été les principales bénéficiaires du régime spécial des loyers. Dans la mesure où la fluidité résidentielle dans le parc immobilier ancien est un élément essentiel pour assurer la satisfaction des besoins en logement³, il apparaît que ce type de blocage est tout aussi préjudiciable que la stagnation de la construction.

1. Notamment Adolphe Landry et Thoumyre, rapporteur du projet de loi Loucheur. Notons que Sauvy déposera, après la guerre, une proposition au *conseil économique* destinée à alimenter la construction par une taxe sur les locataires favorisés par la situation et donc détenteurs d'une rente de situation. Cela montre bien l'importance du « desserrement » dans son analyse de la crise du logement.

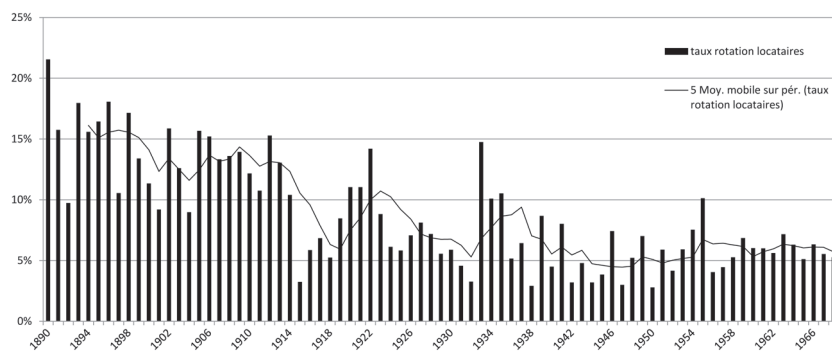
2. HIRSCH A., *op. cit.*, p. 282.

3. Lévy J.-P. : « La mobilité à l'intérieur du parc ancien est en effet centrale puisque le neuf ne représente à chaque période qu'une petite partie du parc de logements. Les déménagements de couples après le départ des enfants libèrent par exemple des grands logements pour les familles. Si une ou plusieurs catégories de logement voit son taux de rotation se réduire, l'ensemble des mobilités résidentielles peut ainsi se trouver contraint, ce qui se traduit par l'obligation de rechercher un hébergement chez des proches, de s'installer dans un logement trop petit, etc. »

Sauvy et Hirsch mesurent le desserrement à partir de l'évolution du nombre de logements surpeuplés et sous-occupés, à partir des recensements de population, et notent une augmentation de la part de ces deux catégories entre 1911 et 1926. Les hausses observées ne sont toutefois pas toujours significatives⁴, et ce type de mesure est plus un indicateur de la crise du logement que de la mesure de la mobilité résidentielle⁵. La répartition du surpeuplement et de la sous-occupation était déjà une question centrale du logement avant la guerre, sans que le blocage de la mobilité résidentielle en ait été accusé. On a vu par ailleurs que, si les fusions d'appartements sont un phénomène relativement nouveau dans l'après-guerre (ce qui va dans le sens de la thèse du desserrement, même si les divisions d'appartements se poursuivent), les locations de plusieurs appartements à la fois étaient déjà fréquentes auparavant, de telle sorte que le régime spécial tend peut-être à aggraver le phénomène du desserrement, entendu au sens large, mais ne l'impulse en aucun cas.

Mobilité des locataires : réglementation, conjoncture et sous-location

Pour le vérifier, on s'appuie sur la mesure de la rotation des locataires. L'intérêt de données longitudinales, exploitées transversalement, est de pouvoir réaliser un suivi annuel de la rotation des locataires, alors que des données comme celles des recensements ne peuvent en donner qu'une image tronquée puisqu'elles ignorent les mouvements intercensitaires.



Lecture : en 1890, 22 % des appartements ont connu au moins un déménagement.

GRAPHIQUE 17. – Taux de rotation des locataires.

4. On parle de surpeuplement si n est supérieur ou égal à $N + 2$ (n est la taille du ménage, N le nombre de pièces), et de sous-occupation si n est inférieur ou égal à $N - 2$. Il apparaît alors, en reprenant le tableau de Hirsch et Sauvy, que le surpeuplement n'a réellement progressé que dans les logements une pièce (passant de 9 % à 14 %) et diminué pour les logements de deux pièces ou plus. De la même façon, la sous-occupation s'accroît pour les logements de trois et quatre pièces (passant respectivement de 9,8 % et 33,6 % à 12,3 % et 39 %) mais qu'elle stagne au-dessus. Au-dessus de six pièces, plus de la moitié des logements sont sous-occupés dans le recensement de 1911.

5. On pourrait aussi y voir signe du mouvement séculaire d'agrandissement des logements, même si ce mouvement s'accroît surtout à partir des années 1950.

Le graphique 17 présente ainsi le taux de rotation annuel dans les appartements de la régie, calculé comme la proportion d'appartements qui connaissent un changement de locataire dans l'année⁶.

Méthodologie : Mesurer la rotation des locataires (ménages)

Les registres permettent d'identifier les locataires et la période durant laquelle ils occupent un appartement, même si cette mesure ne va pas sans difficulté. En effet, on repère au nom (sans le prénom) s'il s'agit du même locataire d'une période comptable à une autre. Les incohérences orthographiques et des mentions telles que « M^{lle} » ou « Veuve » compliquent le traitement automatique (puisque la saisie respecte la graphie de la source) et, surtout, peuvent rendre difficiles l'identification des individus. Si le nom est le même mais qu'à partir d'une date donnée on voit apparaître la mention « Veuve » ou « M^{me} » on peut supposer qu'il s'agit du même ménage mais que le chef de ménage est décédé. En revanche, si la mention avant le nom change d'une année sur l'autre, on peut simplement estimer qu'il s'agit du même ménage. À partir d'un traitement automatique sur le nom, le repérage des locataires a été longuement vérifié « à la main » pour contrôler les incohérences. En cas de doute, on a considéré qu'il s'agissait de personnes différentes. La mobilité entre les immeubles de la régie ne peut ainsi être mesurée : si deux locataires homonymes apparaissent l'un après l'autre dans deux immeubles différents, il n'existe aucune certitude qu'il s'agit du même (le cas est toutefois pratiquement inexistant).

On se focalise donc sur le ménage et non sur l'individu. Le ménage regroupe les différents locataires du même nom occupant un logement, sans tenir compte des mentions telles que « M^{me} », « Vve », etc. Il s'agit de l'indicateur le plus fiable même s'il tend à surestimer les durées d'occupation et à sous-estimer le turn-over à une date donnée. Il est toutefois pertinent dans notre perspective, car le bail et les protections qu'il accorde sont en général reprises par le conjoint, voire par les descendants. Sauf mention contraire dans le texte, c'est celui qui sera utilisé. Les commerces sont identifiés de la même façon, comme ménage. On compte ainsi 2 542 « ménages » dans la base de données. La plupart des développements proposés ici reprennent cette unité statistique, intéressante notamment pour la mesure du turn-over.

Il faut préciser que les registres de la régie mentionnent le détenteur du bail qui n'est pas toujours l'occupant. On parle de sous-location lorsque celui qui paye le loyer n'habite pas le logement. Tous les cas de sous-location ne peuvent pas être repérés, mais on a identifié certains d'entre eux grâce aux recensements : lorsqu'aucun des membres du ménage figurant dans le recensement ne correspond au nom porté au registre, on considère qu'il s'agit d'un cas de sous-location. Le croisement des registres et des recensements a été réalisé sur six immeubles. Les chiffres donnés sur le phénomène de la sous-location concernent ces six immeubles, et non l'ensemble de l'échantillon.

6. Nombre de changements de locataire dans l'année/Nombre d'appartements au début de l'année.

La rotation des locataires se ralentit à partir de la Première Guerre mondiale semblant marquer une distinction nette entre le régime de marché (rotation annuelle aux environs de 10 %) et celui de contrôle des loyers (5 % de rotation annuelle). Cela rejoint les remarques les plus courantes sur le régime spécial des loyers : la rente de situation procurée par un bail bénéficiant des protections légales conduirait ainsi les locataires à retarder les projets de déménagements, voire à chercher à vendre ce droit au locataire suivant lorsqu'ils quittent les lieux (pratique dite de la « reprise de vieux meubles »), de la même façon que le repreneur d'un local commercial paye actuellement un droit au bail. Cette stabilisation des locataires a souvent été interprétée comme un facteur de blocage de la mobilité résidentielle, et de l'ensemble de la chaîne du logement. Pitance dénonce la « cristallisation » des locataires⁷. Sauvy et Hirsch y voient la cause plus importante de la crise du logement, avant la faiblesse de la construction. Si les données traitées ici confirment un certain ralentissement de la mobilité résidentielle, il faut rester prudent dans son interprétation, et ce pour plusieurs raisons. La première est que l'explication proposée par Sauvy et Hirsch ne contextualise pas le comportement des locataires alors que la faiblesse de l'offre, d'une part, et le ralentissement des flux de population très importants observés au XIX^e siècle⁸, d'autre part, contribuent à ce ralentissement de la mobilité, indépendamment de la législation. De plus, certaines catégories de logements étaient déjà passablement fermées avant la Première Guerre, notamment les grands appartements sur lesquels Sauvy et Hirsch insistent alors qu'ils semblent moins atteints par le régime des loyers (cf. Graphique 18). Par ailleurs, on n'assiste pas seulement à la baisse du turn-over des locataires mais, plus profondément, à de nouvelles modalités d'adaptation aux conditions du marché du logement. Cela se traduit par le phénomène de la sous-location, c'est-à-dire par des cas où l'occupant n'est pas le titulaire du bail (cf. encadré). Cette pratique existe déjà avant 1914, touchant 16 % des locations, notamment dans les grands appartements. Elle prend ensuite de l'ampleur, pour atteindre 30 % des locations, principalement dans les appartements petits et moyens. Cela représente un flux de mobilité non négligeable qui tempère la diminution spectaculaire du turn-over des locataires. Il est donc essentiel de ne pas surestimer l'effet du contrôle des loyers en termes de blocage de la chaîne de logement et d'envisager son impact non seulement sur les durées d'occupation mais également en termes de modes d'occupation (avec cette dissociation entre détenteur du bail et occupant) et de modes d'adaptation aux contraintes du marché du logement, dans un contexte de pénurie de l'offre.

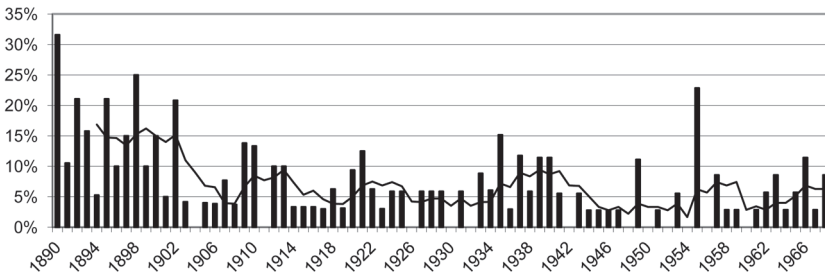
Il convient également de noter l'importance d'autres facteurs que la réglementation. Le contexte économique joue un rôle essentiel sur les possibilités

7. PITANCE M.-M., *op. cit.*

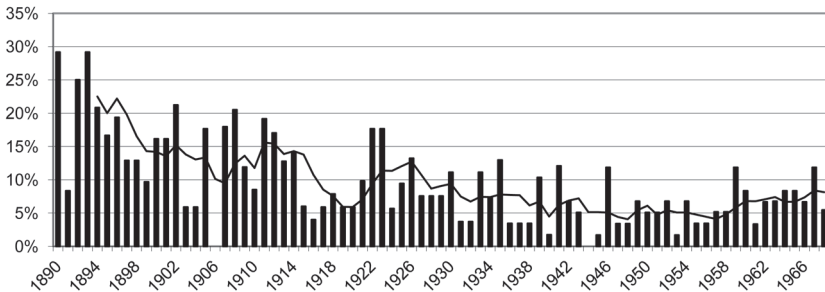
8. Voir par exemple PINOL J.-L., *Les mobilités de la grande ville*, *op. cit.*

résidentielles des ménages, même si son effet en termes de mobilité n'est pas univoque. Une période de crise peut provoquer des difficultés de paiement et des expulsions, mais peut aussi se traduire par une stabilité résidentielle, contrainte ou choisie (le logement offrant alors une certaine protection en période de difficulté économique), ainsi que par une diminution des opportunités de choix résidentiel⁹. L'observation de la rotation des locataires et de son évolution apporte ici aussi quelques éclairages. Le graphique 17 montre ainsi que le taux de rotation semble acquérir une dimension cyclique qui, sans être absente avant la guerre, était moins accusée. À l'inverse, après la Deuxième Guerre mondiale, le taux de rotation prend une allure plus régulière. L'ampleur des bouleversements économiques de l'entre-deux-guerres explique largement cette dimension cyclique, et conduit à nuancer l'idée d'après laquelle la stabilité dans le logement permise par les dispositifs réglementaires offre une protection suffisante contre les aléas de la crise. L'accélération des déménagements en période de crise ne renvoie sans doute pas uniquement à des difficultés de paiement et à des expulsions mais également à des déplacements pour rechercher un emploi et/ou un logement moins cher. En déclinant ces observations par type d'appartement (Graphique 18), on peut préciser l'effet de la conjoncture.

Appts categorie 2B

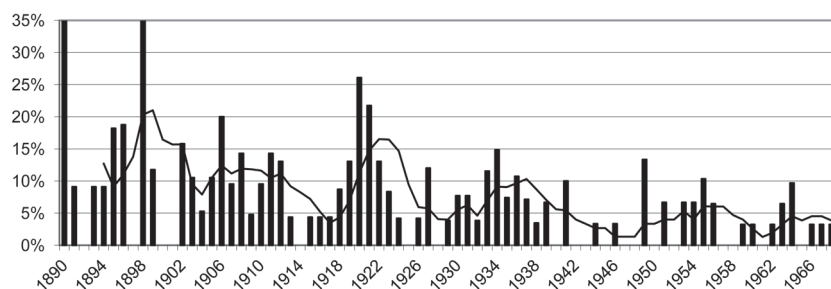


Appts categorie3A

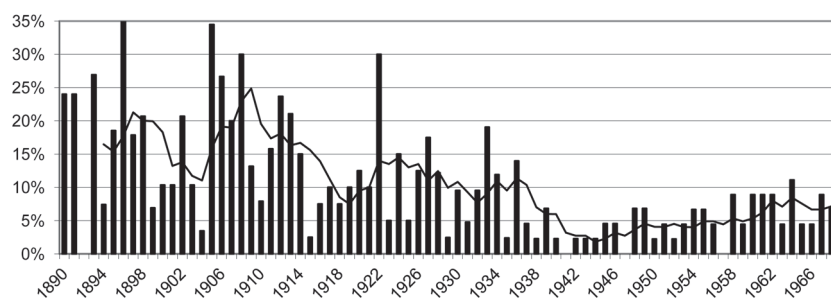


9. PINOL J.-L., *Les mobilités de la grande ville*, op. cit.

Appts categorie 2C



Appts categorie 3B



Lecture : les histogrammes montrent le pourcentage d'appartements connaissant un changement de locataire (ménage) au cours de l'année. Les courbes sont les moyennes mobiles (périodes de 5 ans). On compte au moins 20 appartements de chaque catégorie à toutes les périodes (sauf 2C, entre 11 et 15 appartements avant 1905).

GRAPHIQUE 18 abcd. – Taux de rotation annuelle des locataires par catégorie d'appartement (Catégorie loi de 1948¹⁰).

Il se confirme que les baisses du turn-over sont, proportionnellement, plus importantes pour les immeubles de catégorie moyenne ou basse (3A et 3B), même s'ils restent à des niveaux supérieurs que ceux de standing. En revanche, les différentes catégories d'appartements semblent touchées de la même façon par les crises du début des années 1920 et du début des années 1930 (décalée à la fin des années 1930 pour les immeubles de catégorie 2B, alors que la conjoncture économique connaît une embellie). Les logements bourgeois sont donc également concernés par la crise. Le caractère cyclique paraît même plus accentué pour ces immeubles, ce que l'on peut peut-être en partie attribuer au fait que les prorogations portent

10. Il est vrai qu'il y a un certain anachronisme à attribuer une catégorie définie en 1948 avant cette date. Il nous semble toutefois que les appartements classés en 2^e catégorie (les beaux appartements) faisaient déjà partie des logements haut de gamme, et inversement. Les appartements de plus de 5 pièces ne se retrouvent que dans la catégorie 2, ceux de une ou deux pièces dans la catégorie 3. Seuls les immeubles moyens sont présents dans les deux. Le biais de taille est donc limité.

avant tout sur les petits loyers. Il est également à noter que l'inflation et les crises de l'entre-deux-guerres affectent toutes les catégories de revenus, et en particulier les revenus fixes de détenteurs de rentes qui sont peut-être concernés ici. Le fort taux de déménagement avait été noté en 1932 par certains observateurs¹¹, avec l'idée que cette hausse concernait surtout la classe moyenne : on voit ici que ce n'est qu'une vision partielle et que toutes les catégories sont concernées.

Composition sociale des immeubles

L'évolution de la mobilité résidentielle est donc plus complexe que ce qui en est dit la plupart du temps. Cela se traduit par le fait que le vieillissement de la population des immeubles est loin d'être aussi prononcé que l'on aurait pu attendre¹². L'âge moyen des chefs de ménage s'accroît régulièrement, passant de 42 ans à 50 ans en moyenne entre 1890 et 1936, accroissement qui est principalement dû au vieillissement d'habitants stables, et compensé par l'âge des sous-locataires et des locataires mobiles (restant moins de 5 ans).

Par ailleurs, la structure sociale des immeubles étudiés tend à se renouveler, que ce soit en termes de composition des ménages ou de catégories socioprofessionnelles. La proportion de ménages avec enfants progresse à partir de 1901, passant de 55 % en moyenne avant cette date à 65 % environ ensuite. Le nombre d'enfants par ménage passe quant à lui de 2 dans le dernier quart du XIX^e siècle à 2,3¹³ dans les recensements de 1911 à 1936. Ces « enfants » ont souvent l'âge d'être actifs et ont fréquemment une profession, ce qui signale les difficultés de décohabitation, même pour les catégories moyennes et aisées. La proportion de personnes hébergées (parents mais aussi pensionnaires) croît quant à elle légèrement. Le fait que la taille des ménages reste constante s'explique notamment par la diminution du nombre de domestiques (comptés comme membres du ménage dans les recensements). La part des ménages avec domestique¹⁴ augmente

11. AUCUY M., « Le problème du logement », *Revue d'Économie politique*, 1933. Il y voit un motif pour libérer les loyers, au moins à chaque changement de locataire.

12. Nous n'avons pas exploré de façon systématique la composition sociale des immeubles, mais seulement essayé d'en donner quelques aperçus en dépouillant les recensements portant sur neuf immeubles de l'échantillon (six en saisie complète, trois en saisie simplifiée). Les recensements ne sont disponibles au niveau individuel que jusqu'en 1936 ce qui ne permet pas réellement de vérifier l'hypothèse d'une homogénéisation car, si l'on en croit le graphique 15, celle-ci ne s'amorce réellement que dans la seconde moitié des années 1930. Les recensements ont été dépouillés sur la période 1872-1936. Un premier regard sur ces données permet de resituer les grandes évolutions de l'occupation de ces immeubles.

13. Ratio calculé pour les ménages ayant des enfants.

14. Le plus souvent, les ménages ne comptent qu'un domestique, mais certains en ont jusqu'à huit. Ils sont la plupart du temps recensés simplement comme « domestique » mais leur profession est parfois précisée : femme de chambre ou bonne, valet de chambre, chauffeur pour les plus fréquents. Gouvernante, pâtissier, garçon d'écurie, lingère et repasseuse sont également mentionnés mais

jusqu'en 1891 (passant de 30 % à 55 %) puis diminue régulièrement pour ne plus se monter qu'à 14 % en 1936. Parmi ces ménages, le nombre moyen de domestiques se réduit également (1,6 en moyenne par ménage jusqu'en 1906, puis diminution jusqu'à 1,2). Si l'on ne peut exclure des biais liés à la falsification des recensements¹⁵, l'évolution semble bien correspondre à des transformations structurelles profondes des catégories sociales supérieures et aux adaptations aux contraintes du marché du logement.

Elle est également concomitante d'une mutation des structures professionnelles. Tout en restant prudent sur la catégorisation des professions déclarées au recensement¹⁶, l'émergence de la classe moyenne salariée, et en particulier du groupe des employés apparaît nettement : représentant 23 % des chefs de ménages à la Belle Époque, ils dépassent les 30 %-35 % dans les recensements suivant la guerre. D'autres catégories progressent dans leur sillage, notamment des professions associées à la vente (représentant de commerce), ainsi que les chefs de ménage sans activité déclarée parmi lesquels il faut sans doute compter bon nombre de retraités au vu de leur âge moyen (60 ans) comparé à la moyenne d'âge des individus déclarant une profession. À l'inverse un certain nombre de groupes professionnels voient leurs effectifs se réduire, notamment les rentiers (absents en 1936 alors qu'ils représentaient 12 % des locataires avant la Première Guerre mondiale) et des artisans et commerçants. Certaines professions non salariées, et en particulier les professions libérales, résistent mieux mais sont minoritaires dans ces immeubles (aux alentours de 10 %). Notons également la part assez faible des catégories les plus modestes, à l'exception des domestiques. Les ouvriers de l'industrie notamment sont totalement absents. Un ensemble comptant un quart environ des habitants peut être rattaché à des catégories plus modestes, mais il s'agit d'ouvriers proches du monde de l'atelier, la plupart du temps dans le secteur textile, et qui sont, après-guerre particulièrement présents parmi les sous-locataires.

beaucoup plus rares. 14 domestiques sont recensés comme chefs de ménage d'un autre appartement de l'immeuble.

15. PINOL J.-L., *Les mobilités de la grande ville*, *op. cit.*

16. Cf. *infra* (partie 4). La catégorisation réalisée ici ne s'appuie pas sur une nomenclature existante mais sur le regroupement *a minima* à partir des appellations recensées. Ainsi, 62 chefs de ménage (sur 613) indiquent simplement « employé » comme profession. Ils constituent le noyau de la catégorie du même nom, à laquelle on ajoute des appellations un peu plus précises comme « employé de banque », « employé de poste », etc.

**Catégorisation professionnelle, position sociale
et évolution du ménage tout au long du cycle de vie :
la comparaison de deux ménages « employés »**

La présence massive des « employés » recouvre des clivages et des différenciations importantes qui justifient de voir dans l'évolution du peuplement le passage d'une « ségrégation intercatégorielle » à une « ségrégation intracatégorielle » dans les immeubles suivis. La comparaison de deux ménages d'employés en témoigne. Le premier, résidant au 1^{er} étage cours Morand dans un appartement de 12 pièces (168 m²) qui sera classé 2B en 1948, paye un loyer annuel de 114 780 F en 1931. Le ménage occupe les lieux de 1913 à 1939, date à laquelle décède le chef de ménage. Après sa mort, sa veuve sera locataire jusqu'en 1950, sans que l'on puisse dire de quelle façon la structure du ménage s'est modifiée. Entre les recensements de 1921 et 1936, le ménage a connu quelques évolutions. Il compte au départ, en plus des deux époux âgés respectivement de 45 et 39 ans, leurs quatre enfants âgés de 15 à 20 ans et deux domestiques. Seul le chef de ménage a une profession et se déclare employé. En 1926, les enfants résident encore à la maison, deux d'entre eux sont déclarés étudiants (les deux autres sans profession), et on ne compte plus qu'une femme de chambre. En 1931, seule une des filles réside encore au domicile parental, et elle y sera encore mentionnée en 1936, âgée de 35 ans. On ne recense plus de domestique en 1931, alors qu'en 1936 le ménage en compte une à nouveau. Sur cette période, le chef de ménage est constamment déclaré comme « employé » alors que la structure du ménage, son évolution et le montant du loyer tendent plutôt à le classer dans un mode de vie bourgeois.

Le second ménage est également très stable puisqu'il occupe de 1907 à 1954 un appartement de quatre pièces au quatrième étage de l'immeuble avenue Adolphe Max, classé 3A en 1948, dont le loyer est de 1 300 F en 1931. Le chef de ménage apparaît donc dans les recensements de 1911 à 1936. Né en 1874, comme sa femme (sans profession), il a deux enfants de 2 et 3 ans en 1911. La belle-mère du chef de ménage, âgée de 64 ans en 1911, réside avec eux. La structure du ménage ne change pas jusqu'en 1926 où la grand-mère n'apparaît plus. La fille aînée, Juliette (18 ans), est alors recensée comme institutrice et sa sœur comme étudiante. Cette dernière ne figure plus dans le ménage après 1931, alors que Juliette y apparaît encore en 1936. La profession du chef de ménage ne change qu'en 1936 où, âgé de 62 ans, il apparaît comme « contrôleur ». Si cette dernière appellation suggère une évolution sociale et un statut supérieur au moment de la retraite à celui au moment de l'emménagement, les différences de position sociale entre les deux ménages sautent aux yeux, malgré l'appellation commune « d'employé ».

Sans être totalement hermétiques aux groupes sociaux populaires, ces immeubles manifestaient donc déjà au XIX^e siècle une grande étanchéité sociale qui suggère que la dispersion des loyers ne se traduit pas automatiquement par la diversité du peuplement. La diversité sociale des immeubles haussmanniens, qu'on l'interprète comme « ségrégation verticale » ou comme facteur de mixité, n'est pas totalement un mythe, mais

elle n'embrasse pas la totalité du spectre social (notamment avec l'absence d'ouvriers de l'industrie, partiellement compensée par la présence des ouvriers de l'atelier, qui restent minoritaires) et se réalise pour beaucoup à l'intérieur d'un petit nombre de mondes socioprofessionnels plutôt typiques des classes moyennes et supérieures¹⁷. Une partie de l'explication tient à la répartition géographique des emplois, les emplois de service étant situés dans le centre et ceux de l'industrie hors du périmètre de l'étude (Vaise ou Gerland par exemple). Les catégories professionnelles retenues ici restent dessinées à grands traits et ne sont pas homogènes. En particulier, les écarts de loyer très importants au sein du groupe des employés (écart de un à sept entre les loyers les plus élevés et les plus bas, avec par exemple des valeurs comprises entre 200 F et 1 500 F) confirment qu'il s'agit d'un ensemble hétérogène qu'il serait abusif de renvoyer aux seules classes moyennes. Il se répartit sur une gamme assez large de positions sociales (cf. encadré). La diversité des employés a même tendance à augmenter si l'on s'en réfère aux écarts de loyers (de 715 F à 6 750 F en 1936, soit un écart de 1 à 9,4). Ces dernières remarques montrent l'intérêt qu'il y aurait à approfondir l'étude de la stratification sociale dans l'habitat par l'introduction de la dimension économique, et notamment du loyer. L'intégration de cette dimension, ouvre également sur un aspect complémentaire de la gestion immobilière et du peuplement des immeubles : la part du loyer dans les budgets.

Loyer et budget des ménages

Traversée par de nombreux débats et ayant fait l'objet de nombreuses études, la question de la part du loyer dans le budget des ménages peut être enrichie par la prise en compte de la dimension locale. Les travaux existants privilégient en effet l'échelon national ou la situation parisienne. La Statistique générale de la France publie, en 1908, un volume sur les salaires et coût de l'existence, dans laquelle elle essaye de rendre compte du mouvement de la dépense ménagère (nourriture et loyer) depuis 1810¹⁸. Malheureusement, les chiffres sur les loyers ne concernent, comme c'est souvent le cas, que Paris. Malgré ces restrictions, nous nous baserons, dans un premier temps, sur cette publication pour cadrer les grandes tendances pour le XIX^e siècle qui seront complétées, pour le XX^e, de manière très ponctuelle, par diverses sources, puis nous les comparerons avec les évaluations que nous avons faites pour Lyon à différentes périodes. Il s'agit de fournir une fourchette acceptable de la dépense du loyer dans le budget de certaines catégories de ménages entre 1870-1970. Avant de discuter

17. PINOL J.-L., *op. cit.*, 1991.

18. Ministère du Travail et de la Prévoyance sociale, direction du Travail, Statistique générale de la France, *Salaires et durée du travail, coût de la vie pour certaines catégories d'ouvriers en 1906*, Paris, p. 303.

les chiffres, il apparaît nécessaire de spécifier les notions utilisées dans les sources rencontrées d'autant que les ratios portent sur deux valeurs : loyer/dépenses ou loyer/budget familial. Si l'INSEE codifie le calcul lors de l'enquête sur le logement de 1973, tel n'était pas le cas antérieurement¹⁹. Tout d'abord, le terme de loyer n'inclut généralement pas les charges de chauffage qui sont le plus souvent présentées à part dans les dépenses des ménages. Ensuite, on ne sait pas toujours si les notions de dépenses et de budget sont confondues²⁰. Établir des ratios ne sachant pas s'il s'agit du ou des salaires (brut, net?) composant le budget du ménage pose un réel problème. Les chiffres présentés ci-après doivent être donc pris dans le sens d'une démonstration d'une tendance sur le long terme.

Paris

À Paris, pour diverses catégories ouvrières, la part du loyer durant la période 1876 à 1908 varie selon le montant du loyer et du revenu. Cette part croît régulièrement quel que soit le type de famille, mais les dépenses de loyer dans une famille bourgeoise sont proportionnellement moins importantes que pour une famille ouvrière. Ainsi, un ménage ouvrier de 4 personnes consacre en moyenne entre 12 % et 35 % de son budget au loyer.

Période	Ménage ouvrier				Famille bourgeoise*	
	Montant du loyer annuel		Part du loyer dans le budget annuel		Montant du loyer annuel	Part dans le budget annuel
	faible	élevé	loyer faible	loyer élevé		
1876-1880	147	587	10 %	31 %	2 060	28 %
1881-1891	158	630	11 %	34 %	2 100	30 %
1898-1902	167	667	12 %	36 %	2 100	31 %
1907-1908	172	687	13 %	38 %	2 250	33 %

* Le découpage chronologique est légèrement décalé : 1874-1883, 1884-1893, 1894-1903, 1904-1908.

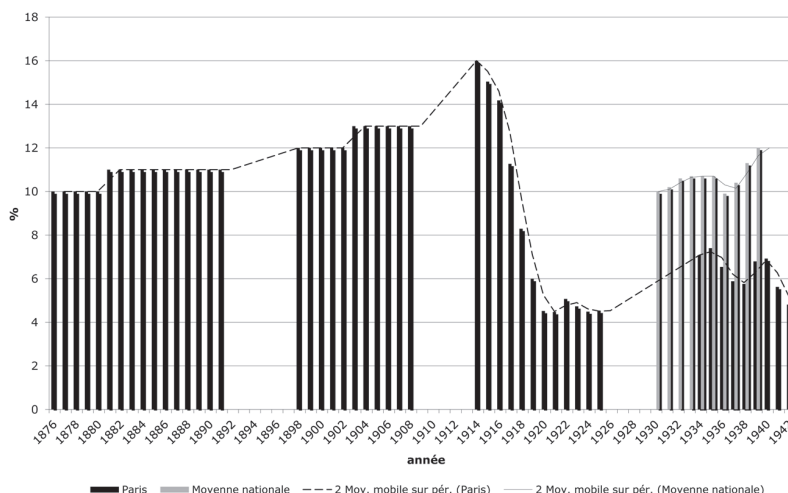
TABLEAU 15. – Montant et part des loyers dans les budgets familiaux dans certaines catégories de ménages parisiens (1876-1908), en francs courants²¹.

19. Lors de l'enquête logement de 1973, l'Insee définit les termes utilisés pour calculer les dépenses de logement des ménages : Charge financière brute (CFB) : coût annuel du logement charges locatives exclues ; Charge locative nette (CLN) : CFB déduction faite des allocations logement ; Taux d'effort net : rapport du CFN au revenu annuel déclaré du ménage. Cf. BAUDRY P., « Le logement dans la région parisienne : premiers résultats de l'enquête 1973 », *Économie et statistique*, n° 62, 1974, p. 56.

20. Généralement les budgets avec lesquels les ratios sont calculés, sont des budgets types qui suscitent d'innombrables débats sur la composition des types de denrée à prendre en compte dans les dépenses alimentaires, des quantités à attribuer selon la profession, etc.

21. Tableau reconstruit d'après les chiffres publiés par la Statistique générale de la France dans Ministère du Travail et de la Prévoyance sociale, Statistique générale de la France, *Salaires et coût de l'existence à diverses époques jusqu'en 1910*, Paris, p. 102. Le montant des loyers faibles et élevés est une moyenne des loyers d'un ouvrier parisien à revenus faible – moyen et élevé.

D'autres auteurs minorent cette dépense. Dugé de Bernonville, par exemple, lors de ces enquêtes obtient des proportions plus pondérées : 1878 (15 %), 1889 (17 %), 1908 (19 %) ²², de même Philippe Isaac estime que cette part se situe entre 6 % et 10 % des ressources familiales avant guerre ²³. La variation des chiffres montre le caractère parfois très idéologique dans l'utilisation de ces chiffres, comme l'indique Claude Grison ²⁴ dans sa discussion des résultats apportés par Halbwachs. Il remet en particulier en cause la fameuse idée défendue par Halbwachs selon laquelle les ouvriers manifesteraient un désintérêt pour le logement. En commentant les données d'Halbwachs ²⁵ et d'Olchansky ²⁶, il observe certes une baisse du pourcentage des revenus affectés aux loyers au fur et à mesure que l'on gravit l'échelle des revenus, mais relativise le résultat car cette progression du revenu recouvre en fait celle de la taille du ménage ²⁷. En appliquant un coefficient, comme on le fait actuellement en parlant en unités de consommation, on ne retrouve donc pas la spécificité ouvrière en matière de logement.



GRAPHIQUE 19. – Proportion des dépenses affectées aux loyers – Paris (1876-1942 ²⁸) et moyennes nationales (1930-1939 ²⁹).

22. Cité par ministère de l'Économie nationale, Service national de la statistique, direction de la Statistique générale, Études économique, n° 1, *document sur le problème du logement à Paris*, 1946, p. 71.

23. ISAAC P., *Le problème de l'habitation urbaine en France*, cité dans *document sur le problème du logement à Paris*, op. cit., p. 77.

24. GRISON C., *L'évolution du marché du logement*, op. cit., p. 114.

25. HALBWACHS M., *La classe ouvrière et les niveaux de vie*, Paris, 1913.

26. OLCHANSKI C.-D., *Le logement des travailleurs français*, Paris, 1946.

27. GRISON C., *id.*

28. Chiffres publiés par le ministère de l'Économie nationale, Service national de la statistique, *document sur le problème du logement*, op. cit., p. 77. Les données des commissions départementales du coût de la vie constituent une des sources utilisées.

29. Chiffres tirés de SAUVY A., *Histoire économique de la France entre les deux guerres*, op. cit., vol. III, p. 357-358.

Pour les années postérieures à la Première Guerre, la direction de la Statistique générale, dans son étude sur le problème du logement, fournit l'évolution des dépenses affectées au loyer dans un budget ouvrier parisien de 1914 à 1942.

Malgré le manque d'information sur toutes les sources de ces données (quel type de logement ? quelle catégorie d'ouvrier ? quelle taille de ménage ? etc.) et les réserves formulées³⁰, ces chiffres peuvent être indirectement avalisés par recoupement avec des données tirées d'Halbwachs (6,6 % en 1937) et de l'enquête de Dourbin (5,6 % en 1942). L'Institut d'observation économique estime à 2,5 % la part du loyer dans les budgets pour diverses professions (manœuvre, ajusteur, ingénieur), en septembre 1948. Ce pourcentage confirmerait la décroissance enregistrée pour les années antérieures³¹. De ce point de vue, le régime spécial des loyers se serait effectivement traduit par une diminution spectaculaire de la part du budget consacré au loyer, diminution qui contraste avec l'introduction progressive d'éléments de confort moderne.

Les commissions régionales paritaires chargées de constater le coût de la vie à partir d'un budget familial type, ont donné, à partir de 1930, des moyennes nationales qui majorent fortement celles de la direction de la Statistique, mais conservent tout de même un profil identique. Il est d'ailleurs surprenant de constater que les moyennes nationales sont supérieures à celles de Paris. En dépit de toutes ces réserves émises sur la valeur de ces chiffres, nous les utiliserons comme ordre de grandeur.

Lyon

Contrairement à Paris, nous ne disposons pas de beaucoup de données pour Lyon au XIX^e siècle. En revanche pour le XX^e, les sources, sans être abondantes, sont plus sérieuses. Elles proviennent d'organismes paritaires chargés de récolter ces types de données. Pour justifier la construction de logements économiques destinée aux familles ouvrières, Félix Mangini décrit en 1891 les justes prix qu'il faudrait atteindre pour des logements décents pour ces ménages³². Il souligne que la population à laquelle il s'adresse vit avec un budget de 800, 900 et rarement de plus de 1 200 francs par an.

30. « Les renseignements récents [années 40] font défaut pour évaluer avec précision cette proportion » ou « En raison des incertitudes qui pèsent sur ces deux statistiques [indice des loyers, salaires], on ne saurait attribuer qu'une valeur approximative aux résultats ainsi calculés », ministère de l'Économie nationale, Service national de la statistique, *Document sur le problème du logement*, op. cit., p. 77.

31. COLLINET M., *L'ouvrier français, essai sur la condition ouvrière (1900-1950)*, p. 142. Budgets réalisés à partir d'une enquête auprès de 327 salariés parisiens célibataires. Les études de l'Institut d'observation économique (IOE), organisme privée, n'ont pu être localisées notamment celles portant sur les budgets.

32. MANGINI F., op. cit., p. 23-27.

Quartiers	2 pièces				3 pièces			
	Montant (F)	Salaire 800 F/ an	Salaire 900 F/ an	Salaire 1 200 F/ an	Montant (F)	Salaire 800 F/ an	Salaire 900 F/ an	Salaire 1 200 F/ an
Guillotière	233	29 %	26 %	19 %	322	40 %	36 %	27 %
Brotteaux	288	36 %	32 %	24 %	450	56 %	50 %	38 %
Vaise	224	28 %	25 %	19 %	331	41 %	37 %	28 %
Saint Clair	183	23 %	20 %	15 %	252	32 %	28 %	21 %
Croix Rousse	150	19 %	17 %	13 %	250	31 %	28 %	21 %
Proposition Mangini	150	19 %	17 %	13 %	250	31 %	28 %	21 %

TABLEAU 16. – Part des loyers dans les budgets selon le montant des loyers, des salaires et les quartiers à Lyon en 1890³³.

Les montants des salaires donnés par Mangini sont extrêmement bas. Pour mémoire, 1 200 francs annuels correspondent au salaire d'un préposé de l'octroi, c'est-à-dire à la catégorie inférieure de ce service. Les forts taux sont donc majorés en raison des faibles revenus de cette frange de la population qui ne peut pas accéder à ce type de logements dans des quartiers comme celui des Brotteaux. Autre exemple, à la même époque, un ingénieur construit des logements de 3 à 5 pièces dans le quartier de la gare de Perrache pour des familles ouvrières dans le but d'améliorer leur sort en proposant un habitat salubre. La part du loyer reste en deçà de celle des logements Mangini.

Profession des locataires	Taille du ménage*	Salaire annuel de la famille	Loyer	Part du loyer	Type de logement
Employé chemin de fer	7 (2)	3 350	600	18 %	105 m ² (5 pièces)
Ouvrier à l'usine de gaz	4 (2)	2 250	420	19 %	70 m ² (3 pièces)
Employé des Ponts et Chaussées	6 (2)	1 725	336	19 %	72 m ² (3 pièces)
Ouvrier à la manufacture des tabacs	4 (1)	1 700	360	21 %	76 m ² (4 pièces)
Ouvrier mécanicien	6 (2)	2 150	360	17 %	70 m ² (3 pièces)
Ouvrier scieur-menuisier	5 (2)	1 950	360	18 %	76 m ² (3 pièces)

* Nombre d'actifs théorique, c'est-à-dire chef de ménage et son épouse.

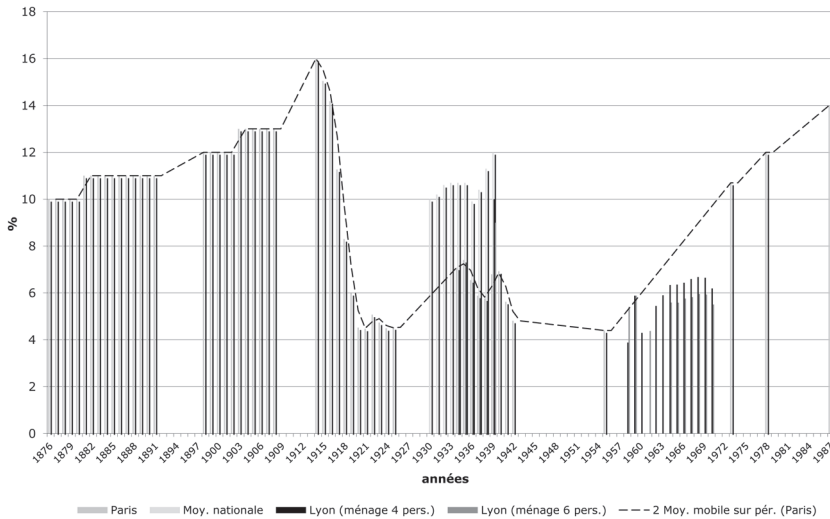
TABLEAU 17. – Part du loyer dans les budgets de familles ouvrières selon le montant des loyers et des salaires du ménage à Lyon dans le quartier de Perrache en 1889³⁴.

33. Les chiffres proviennent d'une enquête par questionnaire menée par les élèves de la SEPR à la demande de Mangini.

34. Exposition universelle de 1889 – comité départemental du Rhône, *Rapports, notes et documents de la section d'économie sociale et d'assistance*, Lyon, 1889, p. 273-276. Le coût des six maisons construites par Henri Satre, ingénieur-construteur lyonnais s'élève à 69 800 F pour un revenu net de 3 % environ.

Entre 1890 et les années trente aucune donnée n'a été trouvée dans les archives. Rappelons qu'en 1895 seuls 15 % des loyers des immeubles de la régie se situent à un montant inférieur à 200 F, et 46 % au-dessus de 400 F. Ils semblent exclure les ménages ouvriers. Toutefois, en 1890, le loyer moyen d'un trois pièces dans les immeubles de la régie est de 215 F, 150 F pour un deux pièces. Le montant des loyers dans les immeubles étudiés laisse donc une certaine possibilité d'accès aux ménages ouvriers. Leur absence n'en est que plus notable et signale un effet de différenciation sociale qu'il importe de souligner.

Il faudra attendre les enquêtes de la commission régionale pour saisir de nouveau des données fragmentées portant sur les années 1938 à 1970³⁵. Les ménages types servant de base à la collecte d'informations sont des ménages ouvriers de 2, 4 et 6 personnes, avec des enfants mineurs à âge constant (10 ans, 14 ans, 16 ans, 18 ans). De même, les logements types sont de bonne construction et situés dans des artères secondaires avec une surface qui correspond à celle du ménage : quatre pièces et 70 m² pour six personnes (catégorie 3B selon la loi de 1948), deux pièces pour quatre personnes (catégorie 3C), meublé pour une personne seule.



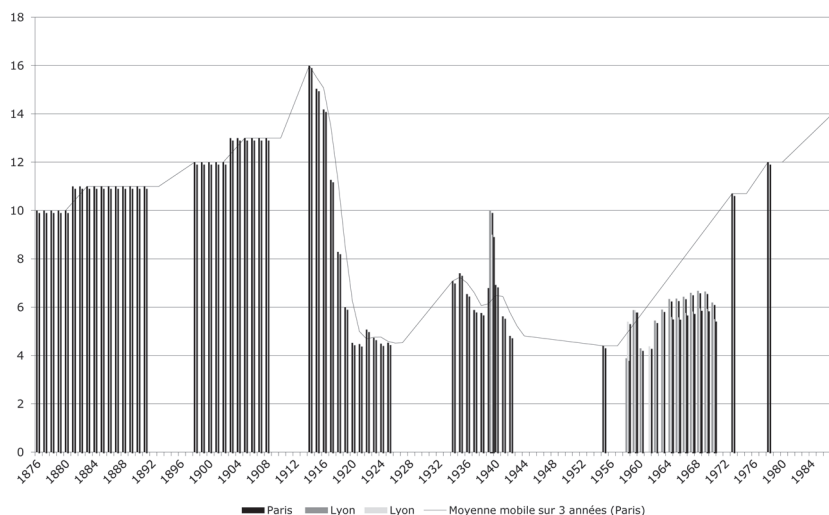
GRAPHIQUE 20. – Proportion des dépenses affectées aux loyers – Lyon (1938-1970).

La tendance générale à la hausse épouse, à un degré moindre, l'évolution parisienne même si un décalage apparaît à la fin des années 1930 entre les taux parisiens et lyonnais, à l'exception des ménages d'une seule personne dont le logement (chambre meublée) représente une part très importante de

35. Série reconstituée à partir des archives de la commission. Cf. ADR 923 W 32-34 : budgets familiaux (1958-1970).

leur budget³⁶. Un ménage lyonnais de 4 personnes dépenserait proportionnellement plus (3 points de pourcentage en plus) qu'un ménage parisien à la même date (1939). La décroissance des dépenses selon la taille des ménages relevés en 1939, se maintient dans les années 1960.

Le regroupement de ces chiffres dans un même graphique rend possible la visualisation des grands mouvements qui s'apparentent à ceux de l'évolution des loyers (chapitre 2, graphique 3) : augmentation des loyers jusqu'à la guerre, effondrement avec le moratoire de 1914, légère augmentation à la fin des années 1930, courte période de baisse pendant la Seconde Guerre mondiale puis après une stagnation de quelques années, une hausse continue jusqu'à aujourd'hui.



GRAPHIQUE 21. – Proportion des dépenses affectées aux loyers – Paris (1876-1987), Lyon (1938-1971).

Les déclarations de revenus pour l'année 1919³⁷ permettent de croiser revenus et loyers pour les immeubles en saisie complète. Mais, pour des raisons de temps, la totalité des déclarations n'a pas été dépouillée, seul un échantillon de quelques immeubles de la presque île constitue la base de cette comparaison. L'extrême variété de la part du revenu dans le loyer s'avère difficile à interpréter avec un aussi faible effectif (13 commerces, 12 appartements). Si l'on considère que tous les revenus sont réellement déclarés par les locataires, la part médiane se situerait à 10 % des revenus (5 de 1-9 %, 4 de 10-19 %, 1 de 20-29 %, 1 de 30-39 %, 1 de 40-49 %, 1 de 50-59 %, 1 de 60-69 %, 1 de 70-79 %, 1 de 80-89 %, 1 de 90-99 %, 1 de 100 %).

36. À Paris en 1955, les loyers des meublés ou à l'hôtel absorbent en moyenne 11,7 % du revenu des ménages alors qu'en moyenne cette dépense ne dépasse pas les 4,5 % pour les autres logements. Cf. BÉRARD J.-P., GIRARD A., « Le problème du logement. Une enquête auprès du personnel de la Préfecture de Paris », *Population*, n° 1, 1955, p. 120.

37. ADR 2 Pp – impôts sur le revenu.

2 à 35 %) soit sensiblement le même taux qu'à Paris pour des catégories économiquement faibles. L'importance des revenus déclarés explique ces taux.

Professions	Revenus déclarés (F)	Loyer annuel (F)	Part du loyer
Propriétaire	137 400	800	1 %
Agents d'affaires	24 810	1 400	6 %
Professeur de droit	21 090	2 400	11 %
Employé	5 780	900	16 %
Médecin	8 100	2 850	35 %

TABEAU 18. – Part du revenu consacré au loyer pour quelques professions – Lyon (1919).

La part très élevée que le médecin consacre à son loyer pourrait peut-être s'expliquer d'une part, par l'absence de déclaration pour 1919, 8 100 F est le revenu déclaré de 1918 non réactualisé et d'autre part, par l'utilisation d'une partie de son grand appartement (177 m²) comme cabinet. En effet, pour les commerces, les taux demeurent plus élevés avec une médiane à 15 %.

Types de commerce/profession	Revenus déclarés (F)	Loyer annuel (F)	Part du loyer
Représentant	5 220	210	4 %
Commis	6 360	600	9 %
Corsets	9 070	900	10 %
Liquoriste	14 000	1 700	12 %
Médecin	24 450	3 000	12 %
Boucher	8 840	1 150	13 %
Plombiers	7 500	1 100	15 %
marchand de modes	60 860	12 500	21 %
Horlogerie	4 000	1 200	30 %
Horloger	9 780	3 600	37 %
Marchand de mercerie en détail	12 890	5 000	39 %
Médecin	5 500	2 700	49 %

TABEAU 19. – Part du revenu consacré au loyer pour quelques commerces – Lyon (1919).

La perte de revenus influe directement sur le taux. Ainsi, un docteur résidant place des Jacobins, qui avait déclaré un revenu de 57 700 F en 1918, subit une chute de 33 200 francs au cours de l'année 1919 ce qui provoque un doublement du taux (5 % à 12 %). La conjoncture économique a une incidence directe sur les revenus qui peut engendrer, à terme, un déménagement lorsque le taux n'est plus acceptable pour les ménages ou pour les entreprises.

Conclusion

Les résultats présentés ici apportent des éclairages sur les principes de la gestion immobilière, qui se donne à lire à travers un traitement quantitatif des données, ainsi que sur l'évolution des loyers. Le rôle de la législation, et en particulier de la longue période d'encadrement des loyers, peut alors être précisé, en corrigeant l'image qui en est habituellement donnée. Si les loyers sont dépendants des différents régimes les encadrant, sans y coller totalement, ils sont encore plus marqués par la conjoncture économique. L'analyse doit donc prendre en compte à la fois le marché et les politiques menées pour rendre compte des conditions, contraintes et marges de manœuvres, auxquelles sont confrontés les ménages dans leur rapport au logement.

Dans le contexte de l'entre-deux-guerres, il devient ainsi intéressant pour le locataire d'allonger sa durée d'occupation du logement ou de sous-louer pour conserver les avantages offerts par les baux réglementés. Il en résulte certes une certaine « cristallisation » des locataires, mais aussi des formes nouvelles d'adaptation à la réglementation : celle-ci ne se répercute pas de façon simple sur la mobilité résidentielle, pas plus qu'elle ne suffit à en expliquer le tassement. Bien plus, certains traits que l'on attribue parfois à la période d'encadrement des loyers (durées très longues de location, sous-location, etc.) existaient auparavant, quoique dans de moindres proportions pour la sous-location et la colocation. À cet égard, il n'est pas exagéré de dire que la réglementation des loyers a autant d'effets, si ce n'est plus, sur les modes d'occupation que sur les flux de mobilité eux-mêmes qui restent assez largement déterminés par le contexte économique.

On souligne souvent, à juste titre, le caractère informel des ajustements à la réglementation sur les loyers, notamment le profit qu'ont pu en tirer les locataires bénéficiant de loyers réglementés¹, progressivement détenteurs d'une « sorte de propriété indéfinissable », pour reprendre les termes de M. Pitance. S'en tenir là reviendrait toutefois à ignorer que les régimes réglementaires successifs se sont accompagnés d'une codification des rapports de location, et en particulier de la répartition des charges

1. CROIZÉ J.-C., *Politique et configuration du logement en France (1900-1980)*, Habilitation à diriger des recherches, 2009.

recupérables auprès du locataire, se substituant aux usages (parfois écrits) de la fin du XIX^e siècle. Il ne faut donc pas ignorer la formalisation toujours plus poussée des rapports de location, dont la complexité de la loi de 1948, avec le système de la surface corrigée, offre un bon exemple.

Au-delà de l'évaluation des conséquences, voulues ou non, de la législation sur les loyers, l'étude de l'économie interne de l'immeuble de rapport rejoint celle des transformations socio-économiques, moins discutées jusqu'ici. On assiste ainsi à un lent mouvement de resserrement de la gamme des loyers à l'intérieur des immeubles, en particulier des immeubles haussmanniens, non pas à cause de la restructuration des grands appartements, mais du fait de l'appréciation relative des petits appartements. Il n'est pas faux d'y voir le signe des transformations du peuplement de ces immeubles, avec le remplacement des ouvriers des ateliers, proches du monde artisanal, par les classes moyennes salariées qu'incarnent les employés. Cette stratification par étage propre au XIX^e siècle, qui a pu aussi bien être lue en termes de mixité que comme une « ségrégation verticale », tend à s'estomper. Ici encore, l'observation doit être nuancée : l'homogénéisation des loyers ne se traduit pas de façon univoque par une homogénéisation du peuplement. Les employés, qui deviennent majoritaires parmi les locataires, forment une catégorie plus composite qu'il n'y paraît, si l'on tient compte des écarts de loyers et plus seulement de l'appellation professionnelle. Les différenciations intra-catégorielles prennent le relais de la stratification intercatégorielle préexistante. Bien que la présente étude ne soit pas spécifiquement consacrée à l'analyse des transformations sociales dans les centres-villes, elle montre à quel point l'apport de données économiques telles que le loyer, le taux d'effort et le revenu peuvent être utiles pour compléter les approches classiques de la stratification centrées sur les groupes socioprofessionnels.

Troisième partie

**RENTABILITÉ DE L'IMMOBILIER,
DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT
ET LOGIQUES PATRIMONIALES**

Introduction

Après avoir considéré l'organisation interne de l'immeuble de rapport et son équilibre économique, il s'agit à présent de l'envisager comme un tout, marchandise échangeable sur un marché, bien patrimonial et produit de placement. Il s'agit bien sûr d'un placement beaucoup moins liquide qu'un titre financier classique. La vente d'un bien immobilier ne se fait pas aussi simplement que celle de valeurs mobilières en raison de la complexité de la structure de propriété. Les immeubles n'appartiennent que rarement à un seul propriétaire, mais sont le plus souvent propriété de la communauté des époux, ou de l'indivision entre les héritiers. Ils possèdent par ailleurs fréquemment une valeur symbolique, voire emblématique, pour le groupe familial. Leur cession ne va donc pas de soi.

L'importance accordée à l'intégrité du patrimoine et à la transmission ne doit toutefois pas être considérée de façon trop univoque. Ces valeurs sont à rapporter à celles de bonne gestion et au comportement économique habituel des acteurs concernés. L'immeuble est une composante essentielle du revenu du propriétaire rentier. L'immobilier de rapport a de ce point de vue une position ambivalente : il peut occuper une place centrale dans un patrimoine familial, en particulier lorsque les propriétaires ne possèdent pas de résidence familiale et/ou (comme c'est souvent le cas) lorsqu'ils sont locataires de leur appartement en ville, mais il reste un produit de placement, censé procurer une rentabilité satisfaisante.

Avant donc de s'intéresser à cette dimension patrimoniale, il faut étudier les déterminants des choix d'investissement, c'est-à-dire le prix de l'immeuble, incluant les possibilités de plus-value et de spéculation, ainsi que le rapport entre le loyer et le prix, c'est-à-dire la rentabilité du placement. On s'attachera successivement à ces deux aspects, de façon à mesurer la profitabilité de l'investissement immobilier, en étant attentif à la façon dont ils structurent les décisions d'investissement aux différentes périodes.

Sur la base de ces fondements économiques, on peut approfondir la compréhension des logiques présidant aux stratégies patrimoniales. Indépendamment du caractère symbolique et affectif qu'il est difficile de restituer avec le type de données exploitées ici, il est possible de rendre compte des facteurs liés au cycle de vie des propriétaires et à leurs caractéristiques sociales, ainsi qu'à la composition des groupes familiaux.

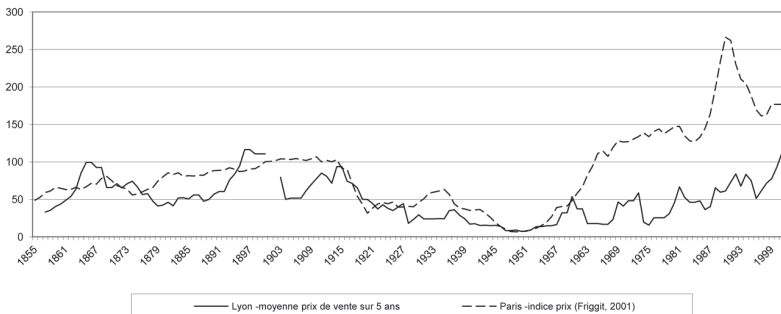
Chapitre VII

Les déterminants économiques des décisions d'investissement : revenu locatif, prix et rentabilité de l'immobilier

Les prix immobiliers

L'évolution des loyers a été étudiée dans la partie précédente. Les loyers à eux seuls ne permettent cependant pas de calculer la rentabilité de l'immobilier, que l'on peut calculer à partir du rendement brut (loyer/prix) ou net ($[\text{loyer} - \text{charges}]/\text{prix}$, cf. *infra*). Il est donc nécessaire de présenter l'évolution des valeurs vénale des immeubles¹. Les prix de vente utilisés sont ceux figurant dans les transcriptions d'actes envoyés à la conservation des hypothèques.

Les prix de l'immobilier : tendances et activité du marché



Lecture : La courbe des ventes est la moyenne mobile sur cinq ans des prix de vente au mètre carré recensés (202 ventes retenues : celles pour lesquelles on peut déterminer la surface plancher). La courbe des prix parisiens est donnée à titre de comparaison.

GRAPHIQUE 22. – Valeur moyenne annuelle des prix de vente au m² observés (francs constants, indice 100 en 1913).

1. Avant de comparer les prix des immeubles, il est nécessaire de s'assurer que les résultats ne sont pas faussés par le fait que telle ou telle catégorie d'immeuble est sur-représentée ou sous-représentée à certaines périodes. Les grands immeubles haussmanniens ont un historique de propriété de 96 ans en moyenne, les petits immeubles (anciens et haussmanniens) de 120 ans environ et les grands immeubles anciens de 80 ans. À l'exception du début de période, le nombre d'immeubles reste assez constant tout au long de l'étude. La comparaison interpériode est donc pertinente.

Il n'entrait pas dans le projet de proposer un indice des valeurs vénales comparable à celui proposé par Duon² et repris par Friggitt³. L'état des sources rendrait d'ailleurs cette tâche fort compliquée (cf. encadré). Le graphique suivant ne vise donc qu'à montrer l'évolution des prix dans notre échantillon, sur un petit nombre de cas, en représentant l'évolution de la moyenne annuelle des prix de vente enregistrés. Seuls les immeubles pour lesquels on peut calculer un prix au mètre carré plancher⁴ ont été retenus.

Même si la tendance que dessinent les ventes étudiées ici doit être considérée avec prudence, en particulier en ce qui concerne les mouvements erratiques d'une année sur l'autre qui ne peuvent être imputés à des cycles immobiliers mais à la nature des immeubles vendus, elle offre un certain nombre de similitudes avec le cas parisien que l'on peut souligner. La deuxième moitié du XIX^e siècle est marquée par une appréciation continue et régulière à Paris, comme à Lyon. On observe par la suite une dépréciation des immeubles après la première guerre, et plus encore après 1929, puis une remontée à partir des années 1950, même si cette remontée est beaucoup plus forte dans le cas parisien. Il faut noter que l'indice parisien n'est plus tout à fait comparable après les années 1950 : d'une part il porte de plus en plus sur des ventes d'appartements (et non d'immeubles), et, d'autre part, il intègre les immeubles plus récents. Les observations sur Lyon ne mesurent que l'évolution des valeurs vénales d'un parc d'immeubles anciens, moins représentatif de l'ensemble du marché immobilier. Il est possible que le mauvais entretien des immeubles, et le poids de leur ancienneté qui augure de lourdes réparations, soient une limite à la remontée des prix malgré le redémarrage des loyers. Rappelons qu'à cette date, les immeubles construits dans la deuxième moitié du XX^e siècle ont entre 50 et 100 ans. Les écarts importants entre les deux courbes renvoient essentiellement à ces effets de structure.

Les moyennes par période (Tableau 23) donnent des repères complémentaires sur la hausse des prix mais doivent être employées avec précaution car elles lissent les effets de la conjoncture. Ainsi, le fait que le prix au mètre carré des petits immeubles anciens dépasse celui des grands immeubles haussmanniens dans les années 1990-2000 s'explique intégralement par les dates des ventes : les grands immeubles haussmanniens de l'échantillon vendus entre 1990 et 2001 le sont avant 1998 (et donc avant la reprise du marché immobilier), tandis que les petits immeubles anciens sont vendus après. Il ne faut pas y voir une tendance du marché à se porter de préférence sur telle ou telle catégorie d'immeuble avant ou après 1998, mais bien un hasard de l'échantillon. À cette exception près toutefois, les ventes se réalisent sans distorsion de date entre les deux types d'immeubles.

2. DUON G., *op. cit.*

3. FRIGGITT, *op. cit.*

4. Rappelons que la surface plancher désigne la surface bâtie multipliée par le nombre de niveaux, rez-de-chaussée compris.

Période	Gds imm. Haussm. (francs de 1913)	Petits imm. Anciens (francs de 1913)	Moyenne (francs de 1913)	Moyenne (francs courants)
1800-1849	103 726	67 019	121 037	87 163
1850-1889	325 448	137 315	253 117	223 663
1890-1914	313 112	73 265	255 660	222 750
1915-1948	121 610	52 461	85 733	468 581
1949-1968	116 279	33 629	49 419	11 046 391 (anciens francs)
1969-1989	304 203	126 917	153 375	1 448 000
1990-2002	376 457	338 637	374 621	6 181 793 (F)

TABEAU 20. – Prix moyen par période et par type d'immeuble.

Période	Gds imm. Haussm. (francs de 1913)	Petits imm. Anciens (francs de 1913)	Tous types d'immeubles (francs de 1913)	Moyenne (francs courants)
1800-1849	43	25	34	79
1850-1889	142 (↗)	63 (↗)	121 (↗)	106
1890-1914	153 (↗)	54 (↘)	135 (↗)	118
1915-1948	65 (↘)	32 (↘)	52 (↘)	298
1949-1968	58 (↘)	42 (=)	39 (↘)	8 863 (anciens francs)
1969-1989	130 (↗)	82 (↗)	84 (↗)	691
1990-2001	155 (↗)	239 (↗)	201 (↗)	3 308 (F)

NB : seuls les grands immeubles haussmanniens et petits immeubles anciens sont distingués pour avoir des effectifs supérieurs à cinq à chaque période. La colonne « Tous types d'immeubles » donne le prix moyen de l'ensemble des catégories. L'effectif des tableaux porte sur 147 ventes car on n'a conservé que celles concernant les immeubles de la régie.

TABEAU 21. – Prix au mètre carré plancher par période et type d'immeuble.

Ces quelques valeurs confirment que la fin du XIX^e siècle et le début du XX^e siècle (1890-1914) ont connu une valorisation importante des immeubles de rapport avant que les prix ne diminuent, sous l'effet conjoint de la détérioration matérielle et de la baisse de revenu occasionnée par les dispositifs réglementaires. Il faut aussi mentionner les effets indirects liés au volume des capitaux disponibles et à l'arbitrage que font, à un moment donné, les investisseurs entre actifs financiers et actifs immobiliers. Ainsi la période d'immédiat après-guerre 1919-1928 est une période de forte demande de capitaux dans l'industrie qui peut détourner les investissements qui, auparavant, privilégiaient la pierre. Les prix s'établissent ensuite à des niveaux durablement bas, et ce n'est qu'à partir des années 1970 (et, en

réalité, à partir des années 1980) qu'ils connaissent une remontée à leur niveau du XIX^e siècle. Le renouveau des centres villes et l'intérêt porté à la rénovation urbaine jouent ici à plein, notamment pour cette fraction du parc plus stable que le reste.

Méthodologie : Les sources sur les prix immobiliers et les obstacles à la construction d'un indice

La méthodologie des indices de prix de l'immobilier a été maintes fois discutée. Se fonder sur une moyenne annuelle des prix de vente pose le problème de l'effet de structure (les biens vendus ne sont pas nécessairement comparables d'une année sur l'autre). La méthode des ventes répétées peut pallier ce problème : elle consiste à calculer l'indice à partir des fluctuations de prix d'un échantillon d'immeubles vendus plusieurs fois sur la période considérée. Le fait de retenir l'évolution du prix des mêmes immeubles écarte l'effet de structure. Cette méthode reste toutefois limitée par le délai très long entre deux ventes d'un même immeuble et, souvent, par l'impossibilité à prendre en compte l'effet qualité c'est-à-dire les améliorations (ou dégradations) apportées aux immeubles. C'est pour cette raison que la méthode hédonique des prix lui est préférée lorsqu'il est possible de la mettre en œuvre : elle consiste à décomposer le logement en une série d'attributs (de localisation, de caractéristiques physiques, etc.) et à déterminer la valeur de chacun d'entre eux (voir également chapitre 3). Cette décomposition permet de corriger l'effet de structure et de prendre en compte l'effet qualité. Comme toute méthode économétrique, elle exige un grand nombre de données.

La réelle difficulté tient moins à la méthodologie qu'aux sources. Le paradoxe de la situation française a déjà été plusieurs fois noté. Les sources existantes sur les prix de vente sont à la fois très complètes (les actes de vente notariés sont fournis et exhaustifs puisque chaque vente se fait devant notaire) et mal appropriées à un traitement statistique car dispersées et ne se présentant pas de façon sérielle. Ce traitement n'a d'ailleurs jamais été entrepris de façon systématique par la statistique publique avant la constitution de l'indice INSEE-Notaires en 1994. La série proposée par Friggitt⁵ sur les prix de l'immobilier parisien agrège plusieurs sources : le travail de Gaston Duon⁶ pour la période 1840-1944 qui se fonde sur les ventes à l'amiable en utilisant un indice de ventes répétées, la série de Françoise Carrière⁷ qui se fonde sur les ventes par adjudication et calcule la moyenne annuelle pour les années 1940 et 1950, et les bases notariales pour les périodes ultérieures avec un indice des ventes répétées. La cohérence de la série sur la période récente est vérifiée en la comparant aux « prix moyens des logements acquis récemment » donnés dans les enquêtes logement de l'INSEE à partir de 1963.

Toutes les ventes passent devant un notaire, mais elles sont dispersées dans les archives notariales et les travaux comme ceux d'Adeline Daumard sur les propriétaires⁸ les excluent d'emblée pour une analyse statistique. Elles sont par

5. FRIGGIT J., *op. cit.*

6. DUON G., *op. cit.*

7. CARRIÈRE F., *op. cit.*

8. DAUMARD A., *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIX^e siècle (1809-1880)*, *op. cit.*

ailleurs inaccessibles après 1908. Les transcriptions de ces actes au bureau des hypothèques sont plus rassemblées mais restent peu commodées (il faut rechercher dans un texte assez long le prix et les quelques informations sur le bien), sans compter que l'accès après 1908 est payant, et qu'il faut connaître les numéros d'acte et de volume. Duon reste peu explicite sur les sources qu'il a utilisées mais sa description rappelle les fiches d'immeuble qui existent au 1^{er} et 2^e Bureau des hypothèques de Lyon : organisées par immeuble, ces fiches contiennent une brève description du bien et la liste des mutations qu'il a connues, avec le prix. Néanmoins ces fiches semblent n'exister à Lyon qu'après 1956, correspondant à la réorganisation de la conservation des hypothèques. Elles sont également payantes. Peut-être y en a-t-il eu auparavant, mais nous n'avons pas retrouvé leurs traces (ni aux hypothèques, ni aux archives départementales).

Le répertoire des formalités pourrait également représenter une piste intéressante, puisqu'il existe de façon continue sur la période. Il se compose de plus de 300 volumes aux archives départementales du Rhône et près de 200 aux hypothèques (pour la période 1900-1956). Il est susceptible de faire l'objet d'un traitement statistique mais contient peu d'informations sur l'immeuble (l'adresse n'y figure pas toujours, ni aucune caractéristique physique), et, surtout, n'est pas organisé de façon pratique pour le chercheur. Chaque volume se compose de cases correspondant à un propriétaire. Les différentes opérations de chaque propriétaire sont consignées dans la (ou les) case(s) lui correspondant (s'il y a plusieurs cases pour un propriétaire, elles ne sont pas toujours dans le même volume). À chaque fois qu'un nouveau propriétaire réalise une opération immobilière, une case lui est attribuée de telle sorte que les cases sont classées par ordre d'apparition des propriétaires. L'ordre n'est donc ni alphabétique ni réellement chronologique : les transactions effectuées une année donnée se retrouvent sur plusieurs volumes de telle sorte qu'à moins d'une exploitation exhaustive, il est impossible de faire des coupes chronologiques ou d'avoir une représentation du marché pour une année donnée. À ces limites, s'ajoute la question de négocier un accès avec le bureau des hypothèques : nous avons pu avoir librement accès au registre des formalités jusqu'en 1956 pour la recherche sur nos immeubles, mais les transcriptions et les fiches d'immeubles restent payantes, ce qui n'est pas anodin pour réaliser l'historique de propriété de 60 immeubles, et devient très problématique pour une exploitation systématique. Étant donnée l'ampleur de la tâche, la question se pose surtout pour des projets futurs, et l'on ne saurait trop insister sur l'importance qu'il y a pour les chercheurs à avoir accès à ces données pour une exploitation statistique.

Il reste alors les publications légales touchant aux adjudications, qui ont été utilisées à plusieurs reprises malgré des limites bien connues : il s'agit fréquemment de liquidations de successions ou après faillite faites à un prix inférieur à celui du marché. Elles ne concernent en outre qu'une minorité de transactions. Notons toutefois que les ventes de gré à gré posent également un problème car les déclarations peuvent sous-estimer le prix pour des raisons fiscales. Françoise Carrière écarte par exemple la source des transcriptions pour cette raison et Duon lui-même (qui choisit de laisser de côté cette question) estime que la fraude est importante à cause du niveau des frais de mutation (ils atteignent leur maximum

de 24 % en 1926). À partir de quelques études de cas, Adeline Daumard⁹ suggère toutefois que les deux séries suivent la même évolution sur longue période. Les annonces légales peuvent donc être utilisées pour donner une idée des fluctuations. Néanmoins, elles ne fournissent que quelques informations : prix de vente (parfois avec le prix de mise en vente, parfois seulement le prix de mise en vente), adresse (parfois incomplète) et, rarement, valeur locative. Surtout, il n'est pas certain que le nombre de transactions soit suffisant pour construire une moyenne qui ait un sens : dans les dépouillements que nous avons réalisés, on compte moins d'une dizaine de ventes par mois, dont une minorité dans notre périmètre d'étude.

Cette remarque signifie aussi que les annonces légales ne permettent pas de connaître le nombre annuel de transactions. À ce sujet, on peut donner un ordre de grandeur en comparant avec Paris. Le nombre annuel de transactions à Paris au début du xx^e siècle se monte à un millier environ : c'est l'évaluation d'Adeline Daumard dès la fin des années 1830 (terrains compris, dans le cadre d'un marché très actif), mais aussi celle de Duon, en 1939. En partant d'un écart de un à quatre entre Lyon et Paris (environ 80 000 immeubles à Paris et 20 000 à Lyon au début du xx^e siècle), et en supposant que le taux de rotation soit le même dans les deux villes, il y aurait 200 ventes d'immeubles par an à Lyon, et donc par définition environ trois fois moins dans notre périmètre. Si l'on retire les ventes dues aux liquidations ou aux licitations, ce nombre relativement faible pose la question de la pertinence même d'un indice et, pour reprendre les termes de Duon, de l'existence même d'un cours des immeubles.

La moyenne en francs courants laisse évidemment apparaître une appréciation continue, dans laquelle on ne peut distinguer la part de l'inflation et les évolutions qui affectent spécifiquement l'immobilier. Elle n'est donc fournie qu'à titre d'ordre de grandeur et de comparaison. On sait par exemple qu'au début des années 2000, les appartements du centre ville de Lyon dépassent fréquemment les 2 000 euros du mètre carré, et même 3 000 les années suivantes¹⁰. Le mètre carré plancher pour un immeuble serait alors six fois inférieur (3 231 F, soit 480 euros environ), ce qui donne la mesure des transformations du marché immobilier devenu très majoritairement un marché de ventes d'appartements et non plus d'immeubles.

Les opérations immobilières, entre spéculation et gestion rentière

Au-delà de la tendance générale des prix des immeubles, sur laquelle notre échantillon n'apporte que quelques points de repère, les données étudiées ici ont surtout l'intérêt d'éclairer les stratégies de ventes et d'acquisitions des propriétaires. La plupart du temps, celles-ci s'inscrivent dans le

9. Notons que la publication des *Affiches parisiennes* utilisée par Daumard fournit des informations sur les transcriptions, ce qui n'est pas le cas des publications lyonnaises.

10. BONNEVAL L., *Les agents immobiliers, place et rôle des intermédiaires sur les marchés du logement*, Thèse de doctorat, Lyon, 2008.

temps long d'une gestion rentière. Dans un certain nombre de cas toutefois, c'est moins le revenu procuré par l'immeuble qui détermine le choix d'acquisition que la possibilité d'en tirer une plus-value, avec ou sans transformation du bâti (construction, rénovation, etc.). On parlera de spéculation pour désigner ce type d'opérations, sans nécessairement retenir les connotations négatives qui s'attachent à ce terme¹¹. De telles opérations sont minoritaires dans l'échantillon et peuvent être analysées avant de passer à l'étude de la rentabilité, entendue comme le rapport entre le loyer et le prix de l'immeuble. Dans cette perspective, raisonner sur des moyennes, même sur des prix au mètre carré, simplifie abusivement la représentation qui est donnée du marché immobilier. Les processus d'appréciation et de dépréciation des immeubles sont mieux rendus en mesurant les plus-values et moins values ce que le suivi d'immeubles permet de réaliser.

Plus-value et moins value

Rappelons tout d'abord que les immeubles de la régie sont peu vendus, et certains ne connaissent aucune vente pendant la période de gestion. Il s'agit notamment de trois immeubles à proximité de l'église Saint-Nizier appartenant à des institutions (dont deux associations caritatives liées à la paroisse qui fusionnent en une SCI en 2008). Parmi les autres, on compte en particulier six immeubles, essentiellement de grands immeubles haussmanniens, qui ne sont pas vendus. Ne changeant de propriétaires qu'à l'occasion des successions, ils illustrent tout à fait la logique de rentier qui préside le plus fréquemment à la gestion de ces immeubles, sans préoccupation de revente spéculative. Au total, 13 immeubles ne sont pas vendus durant la période de gestion par la régie (même s'ils le sont à d'autres moments, couverts par l'historique de propriété). Il s'agit presque exclusivement de grands immeubles haussmanniens, ou de grands immeubles anciens. À l'inverse, les petits immeubles anciens connaissent tous au moins une vente.

Sur 146 ventes concernant les immeubles de la régie, 25 seulement sont suivies d'une autre vente dans les dix ans, 65 sont suivies d'une vente au-delà de 10 ans et, dans 56 cas, on ne connaît pas le délai entre deux ventes, car la vente en question est la dernière avant la fin de l'historique de propriété. Seuls les 25 achats occasionnant une revente rapide sont à considérer comme ayant un caractère spéculatif. 19 d'entre elles occasionnent d'ailleurs une plus-value. Les achats « non spéculatifs » peuvent occasionner des plus-values apparemment très importantes mais le délai est souvent tel entre les deux transactions qu'il faut surtout y voir un effet de l'inflation.

11. LAUTMAN J., « La spéculation, facteur d'ordre ou de désordre économique? », *Revue française de sociologie*, vol. 10, 1969, p. 608-630. Régulièrement dénoncée comme cause de déstabilisation des marchés immobiliers et de montée artificielle du prix du logement

Construction et plus-value : rentiers et entrepreneurs

Le premier domaine où la dimension spéculative apparaît est celui de la construction. Parmi les reventes dans un délai de 10 ans, on compte beaucoup d'achats de terrains (ou de constructions à terminer, ou encore de bâtiments à démolir et reconstruire) : 10 cas sur 25, que l'on peut désigner par commodité comme construction spéculative. Toutes ces constructions ne sont pas destinées à la vente pour autant. Neuf ventes de terrain suivies d'une construction ne font pas l'objet de revente dans les 10 ans, représentant des « constructions rentières », presque aussi fréquentes que les constructions spéculatives. Ces dernières débouchent sur une vente au bout de 3 ans et demi en moyenne, les autres ne l'étant que 34 ans après.

On estime généralement que le XIX^e siècle se caractérise par le passage progressif d'une petite construction, commanditée notamment par des artisans et des commerçants qui résident et/ou exercent leur activité dans l'immeuble à l'édification d'immeubles plus importants à destination des rentiers, soit que le rentier acquière le terrain pour faire construire, soit qu'un entrepreneur devienne propriétaire d'un terrain et cherche à revendre l'immeuble qu'il y bâtit¹². Les termes de rentier et d'entrepreneur désignent moins ici une catégorie sociale que les rôles respectifs tenus dans la construction immobilière. Une fois l'immeuble détenu par un rentier, il change rarement de mains. Les observations menées ici ne remettent pas en cause ce schéma, mais permettent d'y apporter quelques précisions notamment dans les rapports entre rentiers et entrepreneurs. Le premier cas de figure se rencontre rarement dans les immeubles étudiés¹³. On peut citer l'exemple d'un petit immeuble proche du quartier d'Ainay, comptant de trois étages en pierre à chaux, couvert de tuiles creuses. Bâtiment ancien sur un vaste terrain, il est acheté 60 000 F en 1855 par deux frères l'un architecte, et l'autre entrepreneur en bâtiment. Conservant le terrain, ils cèdent à la même date, pour 30 000 F, l'immeuble à un maître serrurier, qui y réside et y fait construire en 1858 son atelier de serrurerie.

Ce cas est assez isolé par rapport au reste de l'échantillon traité, qui est plus adapté pour rendre compte des constructions postérieures à 1850, essentiellement des immeubles haussmanniens. Elles mettent souvent en scène les personnages de l'entrepreneur et du rentier, mais dans des configurations différentes. Lorsque le propriétaire fait construire pour gérer l'immeuble, on ne dispose que rarement de l'information sur ses rapports avec l'entrepreneur. Par exemple, un immeuble de six étages sur les quais du Rhône, d'une emprise au sol de 488 mètres carrés, est bâti

12. TOPALOV C., *Le logement en France, Histoire d'une marchandise impossible*, op. cit. et DAUMARD A., *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIX^e siècle (1809-1880)*, op. cit.

13. C'est en partie dû au fait que les historiques de propriété ne remontent pas jusqu'à la construction pour les immeubles les plus anciens (notamment ceux du XVII^e et XVIII^e siècle). La date de construction est connue, mais pas la lignée des propriétaires.

entre 1843 et 1845, après l'achat du terrain 20 500 F en 1843. Le terrain était propriété d'un négociant qui l'avait acquis après la vente d'une masse par les HCL et sa division. L'acheteur, qui se déclare « propriétaire » au moment de l'acte, y réside. Au décès de son épouse, en 1845, la moitié de l'immeuble revient à leurs quatre enfants. En 1869, ceux-ci vendent avec leur père l'immeuble à un banquier, pour 328 800 F. On ne connaît pas leurs dates de naissance respectives mais le père a au moins 80 ans à cette date (il s'est marié en 1803), tandis que l'acheteur est beaucoup plus jeune puisqu'il se marie l'année suivante, en 1870 (sous le régime dotal, ce qui témoigne de l'appartenance aux catégories supérieures). L'immeuble ne fait ensuite l'objet d'aucune vente jusqu'en 1999 (date de la fin de l'historique de propriété), ne changeant de main qu'au gré des transmissions et des donations. Celles-ci sont détaillées plus loin, comme exemple des logiques patrimoniales de rentier. Il s'agit d'un bel exemple de la stabilité de la gestion rentière, mais qui donne peu d'informations sur les rapports entre entrepreneurs et rentiers.

Lorsque l'entrepreneur acquiert le terrain et construit pour le marché, il devient en revanche possible de rendre compte de son calcul économique. On utilise pour cela une estimation du coût de construction¹⁴. Par exemple, l'immeuble place des Jacobins est édifié sur un terrain acheté 172 908 F en 1861 à la ville de Lyon par un entrepreneur. La période est celle du percement de la rue de l'Impératrice sur laquelle donne l'immeuble. En 1866, il vend l'immeuble construit 318 000 F (soit une charge foncière de 54 %) ¹⁵ à un autre entrepreneur. Il s'agit donc du cas typique de construction spéculative, même si le « rentier » qui fait l'acquisition est également un entrepreneur. Cela montre au passage que l'entrepreneur peut, en plus de son activité, développer pour lui-même une stratégie de rentier et que l'opposition rentier/entrepreneur ne renvoie pas tant à une différence entre groupes sociaux qu'à des rôles distincts dans les opérations. Dans le cas présent, l'immeuble, bâti en 1863, a une surface plancher de 1 610 m² (283 m² au sol, dont 35 de cour). Avec un coût que l'on peut estimer entre 73 et 94 F du mètre carré, la construction a coûté entre 117 530 F et 151 340 F. En y ajoutant le prix du terrain, la dépense de l'entrepreneur est comprise entre 290 348 F et 324 248 F. Le second cas paraît peu probable car la dépense aurait été supérieure au prix de vente. Au mieux, le constructeur a donc fait un bénéfice de 27 652 F, soit une marge de 9 % par rapport à son coût. Ce niveau apparaît assez proche des recommandations

14. Le coût de construction n'est pas directement donné par la source mais évalué à partir d'autres données sur les coûts dans le bâtiment à diverses périodes et qui sont présentées en annexes. Précisons que l'on ne peut donner que des fourchettes à l'intérieur desquelles situer la marge de l'entrepreneur (cf. annexe 2).

15. La charge foncière est calculée en rapportant le prix du terrain au prix auquel l'immeuble est vendu. On pourrait de la même façon calculer la charge foncière pour l'entrepreneur (part du prix du terrain dans sa dépense globale). Le calcul n'est pas présenté ici pour ne pas alourdir le texte.

de la chambre syndicale des entrepreneurs de bâtiment de la ville de Lyon (cf. annexes), laissant supposer un profit plutôt moyen. Or cette construction prend place dans un contexte propice à la spéculation puisqu'elle se situe au cœur des secteurs de la Presqu'île rénovés durant le second Empire. Malgré cette situation particulièrement favorable, la plus-value ne semble donc pas exceptionnelle. Le constructeur n'est pas celui qui tire le plus profit de la valorisation immobilière.

Dans un certain nombre de cas, il est même probable que l'entrepreneur soit contraint de revendre à perte. L'achat du terrain n'entre pas seulement dans une logique spéculative mais sert à gérer les besoins de trésorerie. L'entrepreneur dispose ainsi d'un actif qu'il peut hypothéquer pour disposer de fonds nécessaires à la conduite de travaux qui nécessitent d'importantes immobilisations. On ne dispose malheureusement pas d'informations sur les chantiers menés par l'entrepreneur pour un rentier déjà propriétaire du terrain, qui n'apparaissent pas dans les hypothèques. Il est pourtant probable que ce type de chantier représente la majorité des cas.

Les cases des registres des formalités font état d'un très grand nombre d'hypothèques consenties par les entrepreneurs (cf. *infra*). Les contraintes de remboursement et besoins de trésorerie peuvent alors pousser l'entrepreneur à revendre à perte. Le cas d'un immeuble rue Édouard Herriot (ex. rue de l'Impératrice), est révélateur. Il s'agit d'un immeuble proche et assez semblable à celui de la place des Jacobins, quoique plus petit (emprise au sol de 120 m², sans cour), bâti en 1858, donc lui aussi dans le contexte du percement de la rue de l'Impératrice. Antérieur au précédent, il bénéficie également d'un terrain bien moins cher : 291 F/m² contre 610 F/m² pour l'immeuble des Jacobins. On peut donc imaginer que l'intention était nettement spéculative. En 1854, l'entrepreneur achète 35 000 F le terrain qui compte un petit immeuble. Il fait démolir l'immeuble existant et édifier une nouvelle construction entre 1854 et 1858. À la suite de l'achat du terrain, il souscrit un emprunt sous forme d'obligation, au taux de 5 %, en passant par son notaire. L'emprunt se monte d'abord à 20 000 F, mais il entend le monter à 57 000 F, ce qui permet de faire l'hypothèse que c'est à ce prix qu'il estime la construction. Une hypothèque sur l'immeuble est inscrite au profit de chacun des souscripteurs¹⁶ (avec égalité de droits entre eux),

16. Cf. l'inscription hypothécaire de 1854 : « Aux termes d'une obligation reçu [par le notaire en 1854], M. [le propriétaire] a emprunté de divers une somme de vingt mille francs ; par cet acte il s'est réservé d'emprunter encore une somme de trente sept mille francs qu'il avait l'intention de faire sur l'immeuble susdésigné, avec hypothèque au premier rang et en conférant à tous les prêteurs de la somme entière les mêmes droits, actions et hypothèques. » L'ensemble des hypothèques sur ce terrain et cet immeuble se montera finalement à 38 000 F, plus les 35 000 F du terrain (inscription d'office). C'est très probablement par l'entremise du notaire que sont trouvés les souscripteurs. On notera notamment parmi eux un contremaître teinturier, pour 5 000 F, un rentier, pour 8 000 F, ou encore une rentière, pour 5 000 F. Certains des registres d'hypothèques étant malheureusement manquants, il est impossible d'en dresser la liste complète, et de vérifier si le futur acquéreur en fait partie.

en plus de l'inscription d'office au profit des vendeurs du terrain. Il s'agit là d'un mode courant de financement, car les autres entrepreneurs étudiés ont tous presque systématiquement recours à l'hypothèque.

En 1858, l'entrepreneur vend l'immeuble 75 000 F. Il y a tout lieu de penser qu'il s'agit d'une vente à perte. En effet, le coût du mètre carré plancher s'établissant alors entre 66 et 84 F, la construction des 720 m² plancher que compte l'immeuble peut être estimée entre 47 250 F et 60 480 F. Avec un terrain à 35 000 F, le coût total pour l'entrepreneur se monte donc au moins à 82 000 F ce qui indique une vente à perte. Certes, la récupération des matériaux de démolition peut diminuer le coût de construction, de même que leur revente peut améliorer le profit réalisé. Il n'en reste pas moins que la vente ne semble pas profitable au vendeur. Plusieurs explications peuvent être envisagées : mauvaise anticipation de l'entrepreneur, difficultés le contraignant à vendre au plus bas, ou encore rapports préexistants avec l'acheteur (sans compter l'éventualité d'une sous-estimation du prix de vente pour des raisons fiscales)¹⁷. Toujours est-il que le bénéfice de la spéculation ira à l'acheteur, ou plutôt à sa veuve puisqu'il décède en 1858. Après avoir fini de payer l'immeuble, elle le revend en effet, en adjudication, au prix de 90 000 F en 1860. L'acquéreur est un entrepreneur en bâtiment résidant dans une commune au nord de Lyon, qui adopte ici une démarche de rentier. La plus-value réalisée par la veuve est donc de 20 %. Mais la plus-value réelle découlant de la régénération du quartier ne se réalise que trente ans plus tard, à la vente de l'immeuble en 1892, pour un montant de 180 000 F¹⁸. Le doublement du prix de l'immeuble en trente ans (qui correspond en francs constants à une plus value de 85 %) indique que le mécanisme des plus-values renvoie souvent plus au phénomène de fond (l'appréciation d'un quartier) qu'à des stratégies ponctuelles de valorisation.

D'une manière générale, les profits réalisés par les entrepreneurs n'apparaissent pas si élevés dans les immeubles étudiés ici.

17. Rappelons toutefois que dans les ventes par adjudication, représentant une part non négligeable des ventes traitées ici, la sous-estimation à but fiscal n'est pas de mise.

18. TOPALOV C., *Le logement en France, Histoire d'une marchandise impossible*, op. cit. et DAUMARD A., *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIX^e siècle (1809-1880)*, op. cit.

Immeuble	Année constr.	Valeur du terrain	Coût estimé de constr. Min./Max.	Prix de revente	Charge foncière (px terrain/px revente)	Marge Max. entrepreneur	Commentaire sur l'opération
Place Jacobins	1863	172 908	117 530/ 151 340	318 000	54 %	9 %	
Rue Herriot	1855	35 000	47 250/ 60 480	75 000	47 %	À perte	
Rue du Bât d'Argent*	1880	307 300	230 300/ 296 100	440 000	69 %	À perte	Vente par adjudication, peut-être suite à une saisie
Rue Molière**	1870-1880	53 047	247 470/ 318 660	138 000	38 %	À perte	Construction achevée par l'acheteur
Crs. Lafayette***	1890	52 235	145 320/ 180 840	205 000	25 %	3,7 %	
Crs Morand****	1855	68 500	204 050/ 262 350	300 000	23 %	9 %	L'entrepreneur a été tuteur de l'acquéreur
Av. Adolphe Max	1870	142 000	140 160/ 180 480	280 500	50 %	équilibre	Liquidation de la succession de l'entrepreneur
Henri IV	1877	41 660	135 780/ 174 840	225 000	18 %	27 %	

* Évaluation du coût de construction à partir du prix au m² plancher de 1863. Il s'agit d'une construction sur un immeuble de 1791, de telle sorte que, si une partie du bâtiment de départ subsiste le coût de construction est sans doute surestimé, de même que la charge foncière.

** Évaluation du coût de construction à partir du prix au m² plancher de 1863.

*** Évaluation du coût de construction à partir du prix au m² plancher de 1893.

**** Évaluation du coût de construction à partir du prix au m² plancher de 1857.

***** Évaluation du coût de construction à partir du prix au m² plancher de 1863.

NB : On a retiré de ce tableau des immeubles construits en dehors des périodes pour lesquelles on dispose de références sur les coûts de construction (rue Victor Hugo 1836).

TABLEAU 22. – Descriptif des opérations de construction et marge des entrepreneurs.

Ce tableau fait ressortir la grande diversité des conditions et des résultats des opérations spéculatives de construction. Les opérations peu rentables apparaissent fréquentes, alors qu'une seule dépasse les 9 %. Certes, des incertitudes pèsent sur les estimations proposées ici : le coût de construction du mètre carré plancher n'est pas connu tous les ans, et les déclarations de

prix dans les ventes de gré à gré peuvent sous-estimer la valeur réelle pour des raisons fiscales. La marge calculée est donc à considérer avec prudence. Il n'en reste pas moins que le déroulement des constructions est fréquemment chaotique et que les opérations peu rentables, voire à perte, sont loin d'être l'exception.

De telles vicissitudes témoignent d'un rapport de force plus favorable aux acquéreurs des immeubles, rentiers ou spéculateurs, qu'aux entrepreneurs. Les entrepreneurs qui s'aventurent sur le terrain de la construction spéculative n'en retirent pas souvent un profit important. Il est malheureusement impossible, avec les sources utilisées ici, de déterminer la part que représente ce type de construction par rapport à la construction rentière, c'est-à-dire dans laquelle le propriétaire du terrain fait bâtir un immeuble dont il compte assurer la gestion. Il serait nécessaire de connaître les chantiers d'un entrepreneur sur des terrains qui ne lui appartiennent pas pour savoir comment jouent respectivement les motivations de spéculation et les besoins de trésorerie dans les opérations qu'il mène pour son compte. Notons simplement que les entrepreneurs de notre échantillon acquièrent peu de terrains et, le plus souvent, un seul à la fois. Il arrive qu'ils en rachètent un, nu ou bâti, une fois l'immeuble neuf vendu, mais ce n'est ni systématique ni immédiat. En revanche, le nombre d'hypothèques prises est souvent très important : servant à financer la construction en l'absence de capitaux initiaux, elles sont également destinées aux autres chantiers de l'entrepreneur. La fréquence des opérations peu profitables tend à suggérer que cette motivation (hypothéquer le terrain pour apporter des fonds de roulement à l'activité d'entrepreneur) est tout aussi importante que la recherche d'une plus-value.

Les achats et reventes spéculatifs

À part les terrains à bâtir, on ne compte que 14 ventes susceptibles d'avoir un caractère spéculatif, c'est-à-dire ayant lieu dans les 10 ans qui suivent l'achat. Elles sont plutôt situées aux limites de la période d'étude, en dehors de l'âge d'or du système du rentier : sept avant 1890 et 5 après 1890. La stratégie consistant à acquérir un bien immobilier pour le revendre, éventuellement après une opération de rénovation fonctionne si des opportunités de plus-value rapides existent. Elle peut être observée dans notre échantillon, même si elle n'est pas la seule et si elle peut être mêlée à d'autres facteurs.

Les ventes spéculatives d'avant 1890 sont toutes liées à une opération de construction défavorable à l'entrepreneur. On en a cité quelques exemples ci-dessus (rue Herriot notamment), qui montrent que toutes les reventes rapides ne répondent pas à une stratégie spéculative. Le groupe d'immeubles cours de la Liberté est également significatif. En 1874, un acquéreur obtient le terrain pour 200 000 F. Il démolit les bâtiments

existants et édifie un important tènement immobilier. En 1875, le tribunal civil décide son expropriation et lance des poursuites contre lui. L'immeuble en cours de construction est mis en adjudication et acquis par un ancien notaire parisien, pour 304 500 F. Ce dernier le revend en 1876 à deux frères, négociants¹⁹, pour 315 000 F. Tous deux nu-propriétaires (pour la moitié), ils en achèveront la construction les années suivantes et en conservent la propriété. La plus-value réalisée par l'ancien notaire est tout à fait modeste, se montant à 3,3 % ce qui fait plutôt penser à une commission d'intermédiaire. Ses liens avec les deux négociants ne sont toutefois pas connus.

Les reventes rapides après 1969 peuvent en revanche revêtir un caractère strictement spéculatif. Un immeuble rue du Bât d'Argent est ainsi acquis par un particulier 9,5 millions de F en octobre 2000, auprès de la SCI qui en était propriétaire depuis 1987, et revendu 12,3 millions de F en février 2001, ce qui suggère une opération de marchand de biens dans un contexte de forte hausse des prix. De façon moins rapide, une SCI propriétaire d'un immeuble rue Rozier depuis 1982 (acheté pour 2,6 millions de F), le revend en 1990 pour 10 millions de F soit, en francs constants, une plus-value de 165 %. Là aussi, le contexte de hausse des prix de la fin des années 1980 joue sans doute un rôle important. C'est également le cas du petit immeuble rue des remparts d'Ainay évoqué ci-dessus, même si d'autres facteurs y font jour. Il est vendu 3,7 millions de F en 1990 à une SCI. Il est ensuite saisi par la Communauté urbaine qui exerce son droit de préemption en 1994. L'année suivante, le tribunal administratif annule l'arrêté contenant le droit de préemption et l'immeuble est vendu par adjudication et acquis 2,6 millions de F par la SCI, ce qui témoigne d'une décote qui ne surprend pas après la crise immobilière de 1992-1993. En 1999, la SCI revend l'immeuble 4,5 millions de F (plus-value de 65 % en francs constants).

Ces quelques cas montrent également l'émergence des sociétés civiles immobilières dans les opérations d'acquisitions et reventes d'immeubles de rapport, marché comptant peu de transactions, mais des transactions d'un montant élevé. De la même façon que la construction avait été, au moins en partie, portée au XIX^e siècle par de petites sociétés immobilières réunissant entrepreneurs et/ou rentiers, les sociétés civiles immobilières de la fin du XX^e apparaissent comme des acteurs importants de la revalorisation, sinon physique du moins spéculative, du bâti ancien en centre ville²⁰. Le phéno-

19. À cette date, ils sont sans doute assez jeunes puisque le premier se marie en 1876 (sous le régime exclusif de la communauté), un mois avant l'acquisition de l'immeuble. Le premier acquéreur du terrain s'est marié en 1856 et doit être plus âgé (40-50 ans).

20. Les sociétés civiles constituées avant la loi du 1^{er} août 1893 sont des sociétés de personnes distinctes des sociétés commerciales même si la législation leur a admis certains effets de commercialité. À partir de 1893, la loi considère les sociétés à objet civil adoptant la forme commerciale comme de véritables sociétés commerciales. Cf. BONNECARRÈRE Ph., LABORDE-LACOSTE M., *Précis élémentaire de droit commercial*, Paris, p. 240-241. Le développement des Sociétés civiles immobilières qui sont mentionnées ici est toutefois postérieur à la loi régissant leur statut (78-9 du 4 janvier 1978).

mène sociétaire joue un rôle important dans les stratégies immobilières à cause de l'ampleur des investissements, à la limite de ce que peut assurer une fortune personnelle et de ce qui nécessite la constitution d'une entreprise. Peu étudiées, du moins sous l'angle de la transformation du bâti²¹, ces sociétés représentent donc un acteur qui n'a rien d'anecdotique dans les configurations urbaines récentes.

La mise en copropriété comme stratégie spéculative ?

À côté de ces cas de revente rapide, il existe un autre type d'opération qui peut revêtir un caractère spéculatif, la mise en copropriété. Toutes les mises en copropriété ne rentrent pas dans ce schéma, mais il s'agit de l'un des moteurs du développement de ce mode de détention des immeubles. La copropriété prend son essor dans l'entre-deux-guerres même si ce n'est qu'après qu'elle devient la forme dominante. Mode privilégié par les promoteurs, elle supplante totalement la construction pour rentiers dans les années 1960²². En ce qui concerne le parc ancien, qui seul nous intéresse ici, le rythme des conversions d'immeubles sous le régime du propriétaire individuel en copropriétés reste mal connu, faute de relevés exhaustifs. En effet, les recensements ne donnent que le statut d'occupation des logements (propriétaires ou locataires), mais pas le mode de détention de l'immeuble. Quelques points de repères peuvent toutefois être apportés. Dans son enquête sur le développement de la copropriété au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, Gargat²³ avance pour Lyon la proportion d'un immeuble sur neuf en copropriété et de 6 %-7 % de copropriétaires (40 000 copropriétaires). D'après lui, un tiers des constructions nouvelles se fait en copropriété. Cette proportion, importante, est moindre qu'à Saint-Étienne (18 % de copropriétaires) ou, bien sûr, à Grenoble, berceau de la copropriété telle qu'elle s'est développée dans le reste de la France et où la division des maisons concernerait 80 % des immeubles au début des années 1950. Le recensement de 1968 distingue les propriétaires de leur logement dans un immeuble en copropriété et dans un immeuble détenu par un propriétaire unique. Il ne donne donc pas une image complète de la copropriété (puisqu'il ne compte que des locataires peuvent

21. RUIZ S., *Pour une sociologie des sociétés civiles immobilières*, Thèse de sociologie, Lyon, université Lyon 2, 2005. BONNEVAL L., *op. cit.* : les SCI réalisent environ 8 % des acquisitions d'appartements à Lyon depuis le début des années 1990, et détiennent 3 % à 4 % des immeubles. Ce sont donc des acteurs particulièrement actifs sur le marché immobilier.

22. TOPALOV C., *Les promoteurs immobiliers*, *op. cit.*

23. GARGAT P., *De la copropriété immobilière à Grenoble*, thèse pour le doctorat en droit, université de Grenoble, 1954. L'enquête est fondée sur un questionnaire adressé aux municipalités de Rennes, Saint-Malo, Nantes, Caen, Paris, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nice, Marseille, Ajaccio, Rouen, Montpellier, Besançon, Auxerre, Angoulême, Toulon, Avignon, Pau, et Saint-Étienne. Fondée sur les déclarations de ces communes, elle ne peut être considérée comme totalement fiable mais donne un ordre de grandeur.

être en copropriété comme en propriété individuelle) mais précise quelque peu le tableau de Gargat et l'expansion du phénomène. 5 550 propriétaires sont recensés et 21 951 copropriétaires (respectivement 4 % et 17 % de la population), la propriété individuelle étant de plus en plus réservée aux petits immeubles des arrondissements excentrés, et plus particulièrement aux centres anciens des communes rattachées à Lyon (Vaise, Croix-Rousse, Guillotière). Les grands immeubles du périmètre de l'étude tendent à passer sous le régime de la copropriété. Ce mouvement est confirmé par le recensement effectué par Patrice de Moncan²⁴. Il précise que Lyon est, parmi les grandes villes étudiées, une des premières pour le développement de la copropriété, avec Paris, Marseille et Strasbourg (respectivement 53 %, 49,8 %, 46 % et 42,3 % d'immeubles en copropriété), en particulier dans les arrondissements de la Presqu'île et dans le 6^e arrondissement (où le taux de copropriété atteint 71,8 %). À Lyon en 2000, un quart seulement des immeubles appartiennent à une personne physique en unipropriété. Quelle que soit l'ampleur de ce processus, il se déploie sur le long terme, et semble appelé à se poursuivre encore longtemps dans les grandes villes françaises. Cette transformation fondamentale de la structure de la propriété du bâti ancien reste toutefois peu étudiée, de telle sorte qu'il est intéressant d'apporter des éléments sur le phénomène. Le rôle du prix des immeubles peut notamment être mis en avant même si, on le verra plus loin, les stratégies patrimoniales en sont le principal moteur.

On a vu que les prix des immeubles restaient bas dans les années 1960. En francs constants, la quasi-totalité (sept sur neuf) des acquisitions réalisées entre 1890 et 1914, et la moitié de celles entre 1914 et 1948 se soldent par une moins-value au moment de la revente. La mise en copropriété pour revendre par lots apparaît alors comme un moyen de revendre à un montant bien supérieur que si l'immeuble était vendu en un bloc. Le développement de la copropriété et ses motivations sont abordés plus loin. Tout au plus peut-on dire que la plupart des premières mises en copropriété sont destinées à la vente par lots. Les motifs de mise en copropriété sont en effet souvent indiqués dans les transcriptions jusqu'au début des années 1950, période de tâtonnement en la matière, plus rarement ensuite tant elles se banalisent. Les six mises en copropriété antérieures à 1948 dans notre échantillon sont toutes destinées à la vente par lots. Un exemple permet de restituer le raisonnement qui anime ces opérations. Un industriel, domicilié dans la Loire et âgé d'une cinquantaine d'années au début de l'opération, acquiert l'immeuble rue Molière en 1924 pour 260 000 F. Il le met en copropriété en 1925 et le revend en neuf appartements pour

24. MONCAN de P., *À qui appartient la France*, éditions du Mécène, 2002. Dans les autres grandes villes étudiées, le taux de copropriété est moins élevé : 33 % à Bordeaux, 36 % à Lille, 33 % à Nancy, 39 % à Nantes, 38 % à Toulouse. Ces villes ont également des taux importants d'unipropriété, avec un maximum de 57 % à Bordeaux.

325 000 F en 1925 et 1926, ce qui correspond à 245 000 F de 1925. Malgré les apparences d'une opération spéculative (achat par un nouvel acteur²⁵, revente rapide) et d'une plus-value en francs courants, cette revente par lots révèle une moins-value en francs constants. Cette dernière est imputable au caractère difficilement prévisible de la grande inflation de 1926 ainsi qu'à la nouveauté du système de la copropriété qui rend les anticipations des propriétaires plus hasardeuses. Il n'en reste pas moins que l'intention de l'opération est spéculative.

On retrouve un cas de figure comparable, quoique plus tardif, avec un autre immeuble de la rive gauche. Une société acquiert en 1932 l'immeuble cours Roosevelt pour 800 000 F. En 1953, après avoir procédé à une reconfiguration des appartements, elle le met en copropriété (16 lots) et vend les lots pour un total de 12 701 260 F. La hausse (multiplication par 16 en francs courants) peut paraître vertigineuse, mais les prix à la consommation ayant entre les deux dates été multipliés par 30, il correspond, en francs constants, à une diminution de moitié de la valeur de l'immeuble. Toutefois, il est plus que probable que la vente de l'immeuble entier se serait faite à un niveau encore moins élevé. Les opérations de mise en copropriété pour revente par lots s'apparentent, dans ces années-là, à une tentative pour enrayer la dépréciation des immeubles, sans y parvenir tout à fait, tant est grand le décalage entre l'évolution générale des prix et celle des prix immobiliers. Par ailleurs, la plupart des mises en copropriété précoces (avant 1948) sont le fait de propriétaires en place depuis plusieurs années et non de nouveaux acteurs, comme dans le cas des SCI qui interviennent à partir des années 1990. À part l'immeuble rue Molière, aucun des six immeubles concernés n'est racheté dans les années précédant la mise en copropriété. Il s'agit donc sans doute plus d'une réaction visant à limiter les déperditions de valeur que de stratégies comparables à celles des marchands de biens. Par la suite, l'intervention de nouveaux acteurs, en particulier de sociétés, est plus fréquente. Si l'on considère les 12 mises en copropriété qui font suite à une vente de l'immeuble, sept sont réalisées dans des temps assez courts par des acheteurs ayant une stratégie de marchand de biens²⁶, particuliers comme sociétés. Les acheteurs qui, comme dans l'exemple du cours Roosevelt, attendent plus de cinq ans pour réaliser la mise en copropriété sont donc minoritaires, mais il peut tout à fait s'agir de sociétés : c'est le cas rue Auguste Comte, cours Franklin Roosevelt (cf. *supra*), et place Morel (acheté par une société d'assurances en 1976 et mis en copropriété en 1997). La dimension spéculative est

25. Notons toutefois que les deux frères qui détenaient auparavant l'immeuble étaient respectivement industriel et négociant.

26. Place d'Albon, Ensemble Tête d'Or Deruelle, rue Henri IV, rue Polycarpe, Montée des Epies, rue Molière, rue Sébastien Gryphe. En réalité, on compte d'autres mises en copropriété faisant suite à une vente (14) mais la spécificité de deux d'entre elles conduit à les écarter : immeubles démolis et reconstruits de l'ilot Mercière Saint-Antoine; immeuble préempté en 1990 par la Courly, conventionné dans le cadre d'un programme PLA puis mis en copropriété en 1992.

donc fréquemment présente dans les mises en copropriété, caractérisée par l'apparition de nouveaux acteurs, notamment des sociétés, qui prennent le relais des familles de rentiers. Pour cette raison, le phénomène de la copropriété sera repris plus loin, avec les autres stratégies patrimoniales de rentiers.

Plusieurs des cas étudiés, aussi bien dans la construction par l'entrepreneur que dans les stratégies de revente et de mise en copropriété, montrent ainsi le caractère limité, parfois complexes ou aléatoire, de la spéculation dont les résultats les plus spectaculaires sont surtout visibles en période de hausse rapide des prix. La période de la fin des années 1990 semble ici exceptionnelle, même comparée aux grandes opérations spéculatives de la période haussmannienne durant laquelle les aléas de la construction restent importants. Ces comportements spéculatifs nécessitent également l'intervention de catégories d'acteurs spécifiques. Au sein des immeubles suivis ici, la logique du rentier, c'est-à-dire fondée sur le revenu procuré par l'immeuble plutôt que sur la plus-value, s'impose dans le dernier tiers du XIX^e siècle et reste dominante, même dans les années 1960, réputées comme l'âge d'or des promoteurs immobiliers et des marchands de biens. Cela ne signifie pas que les propriétaires deviennent indifférents à la valeur vénale de leur patrimoine immobilier, mais que celle-ci est référée au revenu qu'il est possible d'en retirer et que les arbitrages économiques reposent sur la comparaison entre les deux. C'est cette logique de rentier que la mesure de la rentabilité du placement immobilier permet d'analyser.

Mesurer la rentabilité du placement immobilier

Les représentations couramment associées à l'évolution de la rentabilité du placement immobilier sont largement marquées par la question de l'effet de la réglementation sur les loyers. À la suite de Carrière²⁷, il est assez largement admis que la rentabilité s'est effondrée du fait de l'encadrement des loyers, ou plus précisément de l'écart entre l'évolution des charges et celle des loyers. La cause n'est pourtant pas tout à fait entendue et il importe d'y revenir en détail. En effet, dans la mesure où, d'une part, la rentabilité dépend de l'évolution conjointe des loyers et des prix, et où, d'autre part, les prix ont également baissé, la tendance suivie par la rentabilité n'est pas si évidente. Carrière note d'ailleurs que les rendements bruts ont augmenté entre la fin de la Belle Époque (6 % pour un immeuble bourgeois et 10 % pour un immeuble ouvrier, dont les charges sont plus lourdes) et les années trente (respectivement 9 % et 13 %). De la même façon, comparant les courbes des loyers et des prix, Friggit montre que les loyers ont moins baissé que les prix à partir de 1918, à l'inverse de la période 1885-1914²⁸ :

27. CARRIÈRE F., *op. cit.*, p. 153.

28. La courbe n'est pas représentée ici car cela demanderait de reprendre presque mot à mot la discussion méthodologique de l'auteur. FRIGGIT J., *op. cit.*, p. 146-149.

on observerait ainsi une rentabilité déclinante avant la Première Guerre mondiale et croissante ensuite. Les deux auteurs discutent de la portée de leurs résultats. D'après Carrière, le rendement net est beaucoup moins avantageux, alors même qu'elle ne dispose pas de données permettant de le mesurer. Les rendements bruts qu'elle avance résultent en effet de dires d'experts, sur lesquels elle dispose de trop peu d'informations pour en déduire des rendements nets de charges. De la même façon, Friggit reste prudent sur l'analyse, notamment parce que la prise en compte des charges se modifie au cours du temps dans les séries de loyer qu'il utilise, et parce qu'en l'absence de données sur les charges incombant au propriétaire ne permet pas de passer au rendement net. L'enjeu se situe, on le voit, dans la distinction entre un rendement brut, qui reste particulièrement favorable à l'immobilier, et un rendement net qui l'est moins (même s'il dépasse les placements à revenus fixes comme les rentes). Le fait de disposer de données complètes (loyer, charges et prix de vente) sur un échantillon d'immeubles présente ici l'avantage de ne pas avoir à rapprocher des séries hétérogènes et d'apporter des éléments plus précis sur la mesure de la rentabilité, ainsi que sur les choix d'investissement.

Le rendement locatif

L'indicateur le plus couramment utilisé pour mesurer la rentabilité de l'investissement immobilier est donc le ratio loyer/prix, qui correspond au rendement locatif instantané ainsi qu'au taux de capitalisation²⁹. Tout porte à croire qu'il a été l'outil le plus fréquemment mobilisé par les acteurs de l'immobilier pour orienter leurs décisions d'achat ou de vente. On le retrouve en particulier dans les publications légales des ventes des notaires, dans les délibérations de conseils d'administration de sociétés immobilières ou des Hospices Civils de Lyon, ou encore dans toute la littérature déjà citée sur le sujet. Indicateur facile à utiliser, il est particulièrement utile pour comparer deux immeubles qui présentent des caractéristiques différentes, ou pour juger de l'opportunité d'un investissement immobilier par rapport à d'autres placements (en particulier les placements considérés comme « sûrs » ou « de père de famille » tels que les rentes perpétuelles ou les obligations). Par ailleurs, les analyses du marché immobilier partent souvent de ce ratio, que ce soit pour souligner la grande rentabilité des immeubles dits

29. La notion de capitalisation appliquée au foncier et à l'immobilier remonte à Turgot (*Réflexions sur la formation et la distribution des richesses*, 1766). Il s'agit de l'idée selon laquelle la valeur actuelle d'un terrain est égale à la somme des loyers qu'il produira, escomptés par le taux d'intérêt. « Un capital est l'équivalent d'une rente égale à une portion de ce capital, et réciproquement une rente annuelle représente un capital égal au montant de cette rente répété un certain nombre de fois suivant que l'intérêt est à un denier plus ou moins haut. » Sous certaines conditions (loyer constant, prix constant, horizon de temps infini), le taux annuel est égal au ratio loyer/prix. Cf. GRANELLE J.-J., *Économie Immobilière*, Paris, Economica, 1998.

bourgeois (et expliquer le sous-investissement dans le logement ouvrier) ou, à l'inverse, pour mettre en avant le fait qu'une portion importante du parc immobilier vétuste ou dégradé présentait des niveaux de rentabilité élevés ce qui retarde leur remplacement par des immeubles plus grands et de meilleure qualité.

Rendement de l'immobilier et taux des autres placements

Le ratio loyer/prix n'est toutefois pas le seul critère pris en compte dans l'arbitrage opéré entre les différents placements, et notamment entre valeurs mobilières et immobilier. En termes de choix de portefeuille, l'immobilier n'offre pas seulement des revenus assez stables de placement de « père de famille » : il a également l'avantage de diversifier les risques, ce qui le rend particulièrement attractif lorsque les marchés financiers sont très volatils³⁰. La plus grande rentabilité des placements mobiliers à revenus variables, comme les actions, ne se traduit pas automatiquement par un transfert massif de l'un vers l'autre. Dans un autre ordre d'idées, le propriétaire rentier doit appréhender la dimension temporelle de son investissement et en particulier le risque de dévalorisation de l'immeuble. On pourrait penser que ce type de restriction s'applique uniquement à des immeubles dégradés et que les immeubles en pierre de taille offrent une plus grande stabilité du bâti comme des revenus qui rend le ratio loyer/prix pertinent. Sans être totalement erroné, ce raisonnement reste réducteur parce que les anticipations ne portent pas uniquement sur la stabilité des loyers mais peuvent intégrer des perspectives d'appréciation comme de dépréciation. Un argument courant des conseillers financiers consiste d'ailleurs à dire que, si sa rentabilité est basse, le placement immobilier est plus avantageux qu'un placement en rentes ou en obligations car le capital peut faire l'objet d'une plus-value.

Cela ne signifie pas que le rendement soit plus bas que celui d'autres placements considérés comme sûrs, et en particulier que les rentes. Pour les immeubles de la régie, le rendement du placement immobilier a pu être calculé dans 59 cas. Les trois quarts des ventes affichent un rendement brut supérieur à 5 %, et deux taux seulement sont inférieurs à 3 %. Le premier, situé rue Sainte Hélène dans le 2^e arrondissement, est acheté 435 000 F en 1881 pour un revenu annuel de 9 500 F environ (rendement de 2,1 %). La comptabilité s'arrête à cette date pour reprendre en 1888 avec un revenu compris entre 11 000 F et 12 000 F les années suivantes, soit à un niveau qui n'augmente pas significativement le rendement. Cet immeuble avait été évalué 360 000 F par le notaire à l'occasion d'une donation contre rente viagère en 1863 : on peut donc estimer que les bénéficiaires de la donation

30. FRIGGIT J., *op. cit.*

font une meilleure affaire que l'acheteur, agent de change à Lyon habitant à proximité (quai de l'hôpital). Cette vente peut avoir un caractère spéculatif, mais on n'a pas retrouvé la trace de la revente par l'acheteur dans la conservation des hypothèques : seule la matrice cadastrale nous apprend que l'immeuble a changé de main en 1884. Les nouveaux propriétaires ont des noms différents, ce qui va dans le sens d'une revente spéculative, dont on ne peut malheureusement pas calculer la plus-value.

Le second immeuble est situé Montée des Epies (5^e arrondissement) : il est vendu 500 000 F en 1941 par un entrepreneur d'une soixantaine d'années³¹. L'acheteur, âgé de plus de 40 ans au moment de l'achat, exerce une profession libérale. Le revenu de l'immeuble est faible en 1941 (13 000 F, soit un rendement de 2,6 %), mais il s'agit d'une année exceptionnelle et l'immeuble retrouve son niveau d'avant-guerre (environ 32 000 F par an, ce qui équivaldrait à un rendement de 6,4 %) dès 1942. Il n'est toutefois pas impossible que la faiblesse du revenu locatif en 1941 ait incité le propriétaire à vendre. L'acheteur restera propriétaire de l'immeuble jusqu'à son décès en 1976. Il le lègue alors ainsi qu'une propriété dans la banlieue grenobloise, à son épouse (un quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit) et à ses deux enfants (héritiers à réserve et de droit). Ce cas de figure est tout à fait différent du précédent : on ne peut donc systématiquement attribuer les achats procurant un rendement assez bas à des préoccupations spéculatives.

Ces deux ventes sont les seules faisant apparaître un rendement inférieur à 3 %. Il apparaît plus généralement que le placement immobilier reste toujours plus favorable que les placements longs, en rentes puis obligations d'État, du moins tant que l'on s'en tient au rendement brut. On a en effet comparé le rendement de chacune des ventes à celui qu'aurait procuré le placement de la même somme, à partir des taux longs donnés par Friggit³². Le rendement brut immobilier est supérieur à celui de la rente dans huit cas sur 10, avec un écart moyen très important puisqu'il se monte à trois points de pourcentage. Toutefois, dès lors que l'on prend en compte les charges qui pèsent sur le revenu locatif et le montant des droits de mutations, l'avantage du placement immobilier se réduit. Le tableau 26 montre ces écarts. De façon à pouvoir isoler l'effet des droits de mutation, on a calculé trois ratios :

– Le rendement brut (revenu locatif/prix de vente).

31. Il a hérité l'immeuble de son père, également entrepreneur, qui l'avait acquis 35 500 F en 1892, dans la vente par adjudication décidée pour la licitation entre son père et son oncle. Ces derniers l'avaient acquis en 1857, suite à la liquidation d'un héritage.

32. Il s'agit du rendement de la rente perpétuelle à 3 % de 1825 dont le cours est donné dans l'annuaire rétrospectif de l'INSEE 1966. Après 1951, il s'agit du taux de rendement des obligations publiques de première catégorie, figurant dans les comptes nationaux (fournis par l'INSEE d'après la Caisse des dépôts et consignations). La rente à 3 % n'est peut-être pas la plus indiquée car elle prend, d'après Vaslin 1999, une dimension spéculative que n'a pas la rente à 5 %, symbole du placement du rentier. Elle n'en reste pas moins intéressante à comparer au placement immobilier.

- Un rendement « semi-net » $[(\text{revenu} - \text{charges}) / \text{prix de vente}]$.
- Un rendement net : $[(\text{revenu} - \text{charges}) / (\text{prix de vente} + \text{droits de mutation})]$.

Même calculés sur un nombre limité de ventes, de telles comparaisons sont instructives.

Période	Placement rente/ obligation (brut)	Rendement brut	Rendement semi-net	Rendement net
1860-1890	4 %	4,5 %	3,5 %	3 %
1891-1914	3 %	7 %	5 %	4,5 %
1915-1948	4,5 %	6,5 %	4 %	3,5 %
après 1948	6,5 %	12 %	7 %	6 %

Lecture : dans les ventes réalisées entre 1860 et 1890, les acheteurs auraient obtenu en moyenne un rendement de 4 % s'ils avaient placé la somme en rentes. Ils obtiennent en moyenne un rendement brut (revenu locatif total/prix) de 4,45 %, de 3,49 % si l'on tient compte des charges et de 3,26 % si l'on tient également compte des droits de mutation.

TABEAU 23. – Rendements moyens par période.

Si le rendement brut est supérieur à celui des rentes à chaque période, le rendement net ne l'est qu'entre 1891 et 1914, durant l'âge d'or du système du rentier. Entre ces deux dates, huit des 11 ventes présentent un rendement supérieur à celui des rentes. Ce n'est le cas que de cinq des 17 ventes entre 1914 et 1948. Les motivations économiques des acquéreurs avant 1914 ne soulèvent donc pas de réelles questions, pas plus que le rythme très lent des ventes qui suggère que les propriétaires, satisfaits du revenu locatif, ne cherchent pas à se séparer de leurs biens. Aux autres périodes en revanche, les mobiles des acheteurs sont plus difficiles à cerner. Ils renvoient sans doute à des anticipations, notamment à l'attente d'une hausse du revenu que procurerait l'abrogation du régime spécial des loyers. Le fait que le seuil marqué par le rendement des rentes se situe entre le rendement brut et net du placement immobilier induit également une certaine zone d'indétermination qui peut expliquer, au moins en partie, la diversité des stratégies³³. En effet, les charges peuvent être imparfaitement connues de l'acheteur, de même que le revenu locatif qui, on l'a vu, peut connaître certaines années un écart important avec sa valeur habituelle. On ne saurait donc s'étonner que les investissements dans l'immobilier existant (le cas de la construction est différent) soient décidés au cas par cas et que la désaffection ne soit ni massive ni unilatérale.

33. Le projet de loi du sénateur radical Gustave Lhopiteau sur la construction de maison d'habitation revient sur la spéculation illicite énoncée par les législations sur les loyers. Il estime que le seuil critiquable de rentabilité net se situe au-dessus de 6 % (voir *Bulletin de la chambre syndicale des propriétés immobilières de la ville de Lyon et de sa banlieue* n° 440 décembre 1921). G. Lhopiteau sera ministre de la Justice de janvier 1920 à janvier 1921.

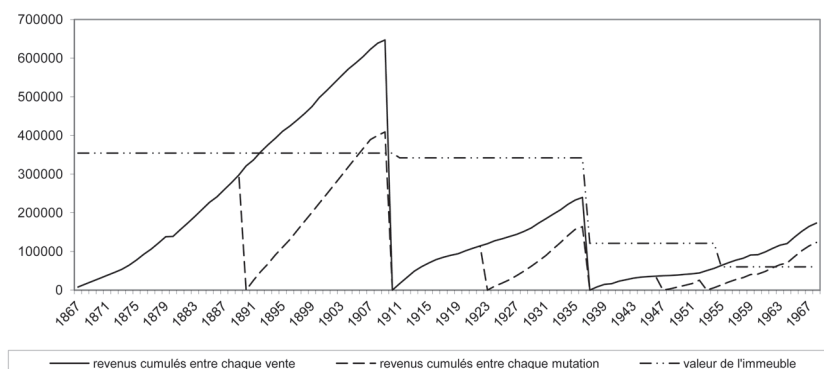
Les résultats sont comparables que l'on considère le revenu net ou semi-net, de telle sorte que ce sont les charges locatives, plus que les droits de mutation, qui sont susceptibles de freiner l'investissement immobilier. On ne compte que trois ventes pour lesquelles les frais de mutation font passer le rendement en dessous de celui des rentes.

En plus de la question des anticipations des acteurs du marché, qui reste le plus souvent difficile à saisir, l'indicateur de rendement instantané pose le problème de ne pas mesurer les revenus réellement perçus par le propriétaire. La rentabilité d'un investissement dépend non seulement de son rendement à la date de l'achat mais également de l'évolution des revenus qu'il procure, de la durée de détention et du contexte dans lequel il est acheté et détenu. Les loyers augmentent, pas les revenus fixes des rentes. Afin de prendre en compte ce double problème de restitution des anticipations et de mesure de la rentabilité réelle, il est donc nécessaire de changer d'indicateur et d'intégrer l'ensemble des loyers effectivement perçus. Seul le suivi longitudinal des immeubles permet de calculer ce type d'indicateur.

Rentabilité réelle et rentabilité anticipée

Le calcul d'une rentabilité réelle, qui prend en compte les revenus cumulés, n'explique pas les stratégies d'investissement de la même façon que le rendement. Ce dernier est connu des acteurs au moment de l'achat, tandis que la seconde ne l'est pas, et dépend autant de l'inflation et de la durée de détention que du revenu de l'immeuble. En revanche, elle aide à préciser le bilan que peut tirer le propriétaire de son investissement au moment de la revente, et donc les attentes qu'il peut avoir au moment de la revente. La comparaison entre les deux ratios contribue donc à éclairer la formation des anticipations.

La prise en compte des loyers cumulés sur toute la période de détention suppose de préciser les contours de celle-ci. On ne saurait s'en tenir à la durée de détention par un propriétaire à partir du moment de l'acquisition. En effet, le propriétaire est en réalité souvent un groupe de propriétaires, et l'on peut considérer soit les revenus de l'individu, soit ceux du groupe familial qui détient l'immeuble sur une période plus longue. Les profils de revenus changent nettement selon que l'on considère l'un ou l'autre acteur. Pour en donner un exemple, on a représenté sur le graphique 23 les courbes des revenus cumulés tirés du grand immeuble haussmannien de la place des Jacobins entre deux ventes (c'est-à-dire correspondant au groupe familial) et entre chaque mutation (correspondant à l'individu). Pour permettre une comparaison diachronique, les sommes sont converties en francs constants (francs de 1913). On représente également les valeurs de l'immeuble à chaque vente (en 1866, 1910, 1937) ainsi que celle estimée en 1954 à l'occasion d'une succession. Il n'y a pas, au moins pour cet immeuble, de concomitance entre les successions et les ventes.



Lecture : entre 1866 et 1910, date à laquelle il est vendu, cet immeuble a rapporté 647 000 F de loyers cumulés (hors charges locatives et en francs de 1913). Son prix de vente en 1866 est de 354 000 F (francs de 1913), valeur qui est dépassée en 1892.

GRAPHIQUE 23. – Revenus cumulés d'un grand immeuble haussmannien situé dans la Presqu'île (en francs de 1913).

Le graphique montre que la durée de détention et la période qu'elle couvre sont des paramètres essentiels pour calculer la rentabilité de l'immeuble. Les profils des loyers cumulés montrent certes des tendances comparables, avec un écrasement progressif des courbes après 1910, mais les niveaux atteints sont naturellement très différents. En particulier, la valeur en capital est dépassée beaucoup plus rapidement (en 1892 au lieu de 1906) si l'on considère l'horizon temporel du groupe familial et non de l'individu. De ce point de vue, il semble plus pertinent de prendre en compte le premier dans la détermination des durées de détention. Un tel choix est cohérent avec la dimension de long terme qui caractérise l'investissement immobilier, sans pour autant ignorer la part que prend la dimension collective dans les prises de décision concernant de tels actifs patrimoniaux³⁴. Par la suite, nous retiendrons donc la durée entre deux ventes. On notera également que la valeur en capital n'est pas atteinte dans l'entre-deux-guerres, même sur un délai assez long. Raisonner sur les loyers perçus entre deux mutations peut avoir une pertinence dans une étude sur la circulation des biens à l'intérieur des familles, mais moins dans la perspective retenue ici.

Le temps mis pour atteindre la valeur en capital peut être un indicateur de rentabilité intéressant, mais il ne prend pas en compte toute la durée de détention. L'indicateur que nous proposons est donc différent : il consiste d'abord à ramener la somme des revenus cumulés entre deux ventes au premier prix de vente, les deux valeurs étant calculées en francs constants.

34. De tels processus de décisions ont pu être analysés, aussi bien par des sociologues que par des économistes pour la période actuelle. Voir notamment GOTMAN A., MASSON A., « L'un transmet, l'autre hérite... », *Économie et prévision*, n° 100-101, 1991. Ils appliquent les enseignements d'une enquête ethnographique pour construire un modèle économétrique permettant d'expliquer le destin des biens immobiliers après un héritage.

Ce premier indicateur dépasse 100 % si la valeur en capital est atteinte (ce qui est le cas d'une vente sur deux dans le corpus). Il est ensuite à nouveau divisé par le nombre d'années de détention, de façon à obtenir un taux de rentabilité annuelle. Pour plus de clarté, reprenons l'exemple de ce grand immeuble haussmannien de la Presqu'île avec le cas de sa mise en vente en 1910. Il est vendu 335 000 F, et offre alors un revenu brut de 20 497 F, soit un rendement brut plutôt élevé, de 6,1 %. Pour calculer la rentabilité réelle, on commence par convertir le prix de vente en francs de 1913, 376 404 F de 1913. L'immeuble reste ensuite dans le groupe familial jusqu'en 1937. Sur cette période de 27 ans il rapporte en net 237 558 F (en francs de 1913), soit 63 % du prix de l'immeuble. Divisé par 27, cela donne une rentabilité annuelle de 2,3 %. Cette rentabilité fort basse (et très éloignée du rendement brut) est caractéristique des immeubles vendus peu de temps avant la guerre, achetés très chers et qui subissent à la fois l'inflation, le moratoire et le contrôle des loyers.

Nous avons pu réaliser ce calcul sur 59 ventes. Les taux moyens diffèrent notablement entre les différentes périodes, mais également entre les différentes catégories d'immeubles, comme le montre le tableau 27. Le 2^e groupe d'immeubles n'y figure pas à cause de la faiblesse des effectifs, de même que tous les cas où la moyenne doit être calculée sur moins de 4 immeubles. L'effectif n'y est donc que de 54.

Type d'immeuble	1860-1890	1891-1914	1915-1948	1949-1968
Grands imm. haussmanniens	3 %	2 %	5 %	
Petits imm. anciens	3 %	5 %	3 %	7 %
Grands imm. anciens	2 %		3 %	
Ensemble	2,5 %	3 %	4 %	7 %

NB : Effectif : 54. On laisse vides les cases dont l'effectif est inférieur à 4. Il s'agit des taux de rentabilité nets (cf. *infra*). L'écart à la moyenne selon les différentes périodes est testé par le test de Kruskal-Wallis, et est significatif au seuil de 5 %.

TABLEAU 24. – Taux de rentabilité annuelle moyen par période d'acquisition et par catégorie d'immeuble.

Sur l'ensemble de la période, les taux moyens de rentabilité semblent confirmer l'ordre des groupes d'immeubles observé pour les rendements instantanés, les taux se situant toutefois à des niveaux plus bas. Cette hiérarchie n'est cependant pas constante. De plus, les taux moyens sur l'ensemble sont peu pertinents et les différentes périodes présentent des caractéristiques contrastées. On observe ici le résultat inverse de celui mesuré pour les rendements instantanés. En particulier, la rentabilité réelle a été plus forte lors de la période d'encadrement des loyers qu'entre 1891 et 1914. Les acheteurs attirés par les rendements importants de la Belle

Époque ont été les principales victimes de la législation sur les loyers. Les immeubles achetés au début du siècle ne sont ainsi pas encore amortis. Après 1914, le prix des immeubles a suffisamment chuté pour compenser la baisse du revenu. On notera toutefois que la majorité des immeubles achetés avant 1914 ont un revenu cumulé qui dépasse, en francs constants, leur valeur en capital, en francs constants³⁵, alors que c'est le cas de 8 immeubles seulement sur 19 entre 1914 et 1948. Les durées de détention diminuent en effet, de telle sorte que le rétablissement de la rentabilité réelle ne suffit pas tout à fait à amortir les investissements immobiliers.

De façon inattendue au regard de l'évolution des loyers, les taux de rentabilité sont les plus bas pour les immeubles achetés avant 1890 (c'est-à-dire pour des immeubles qui sont amortis en 1914). On peut y voir le signe d'une disposition à surestimer la valeur des immeubles et, sans doute, à sous-estimer un phénomène d'érosion monétaire qui, pour faible qu'il soit à la fin du XIX^e siècle, n'en est pas moins réel sur des durées de détention aussi longues. Sur cette période toutefois, comme pour la suivante, la hiérarchie des taux de rentabilité est la même que celle observée pour les rendements instantanés : les petits immeubles anciens offrent la meilleure rentabilité. Elle s'inverse au cours de la période suivante, les grands immeubles haussmanniens offrant alors les taux les plus élevés. Après la loi de 1948, la comparaison devient difficile faute d'effectifs suffisants. On peut tout de même noter le niveau très élevé de la rentabilité qui traduit des prix de vente extrêmement bas en comparaison de revenus qui repartent à la hausse après la longue phase de régime spécial.

Ce mode de calcul fournit une représentation différente de celle qui est le plus souvent admise parce qu'elle tient compte de la durée de détention des immeubles et de la date à laquelle ils ont été achetés. Pour être complet, il faut également intégrer au calcul de la rentabilité la valeur de revente de l'immeuble, qui conduit à des taux de rentabilité évidemment supérieurs puisqu'ils sont en moyenne deux points au-dessus du taux de rentabilité.

Il nous a paru plus intéressant ici de comparer le taux annuel de rentabilité au rendement instantané. En effet, si le taux annuel de rentabilité donne une mesure exacte de la rentabilité a posteriori, il est difficilement accessible aux acteurs, à moins de faire l'hypothèse qu'ils anticipent exactement l'évolution des loyers et de l'inflation. À l'inverse le rendement instantané est souvent connu. L'écart entre les deux taux indiquerait ainsi l'écart entre la rentabilité anticipée et la rentabilité réellement offerte par les placements immobiliers.

Le rendement instantané apparaît en général comme un assez mauvais prédicteur du taux réel de rentabilité : le taux de corrélation entre les deux

35. Le fait de regarder les amortissements en francs constants peut surprendre. Il est vrai que le calcul est souvent fait en francs courants. Ainsi, en période d'inflation, les immeubles sont rapidement amortis ce qui peut inciter à acheter. Toutefois, dans l'optique de réaliser un bilan du placement effectué, il est nécessaire de raisonner sur des francs constants.

est seulement de 0,5 entre le rendement brut et le taux de rentabilité (respectivement 0,43 et 0,41 avec les rendements semi-nets et nets). Si le rendement est systématiquement supérieur au niveau des taux d'intérêts³⁶, ce n'est que rarement le cas pour la rentabilité annuelle. Le rendement brut surestime en moyenne la rentabilité (0,6 point de plus en moyenne avec de nombreuses différences selon les immeubles). Comme les autres indicateurs, cet écart ne se distribue pas au hasard mais dépend de la période et de la catégorie d'immeuble. Le tableau 28 présente la différence entre le taux de rentabilité annuelle et le rendement locatif brut, qui lui est le mieux corrélé.

Type d'immeuble	1860-1890	1891-1914	1915-1948	Après 1948
Grands imm. haussmanniens	-0,3 %	-1,7 %	1 %	
Petits imm. anciens	0,7 %	-1,4 %	-2,2 %	1,8 %
Grands imm. anciens	-1,3 %		-1,1 %	
Ensemble	-0,2 %	- 1,6 %	-0,8 %	1,8 %

Effectif : 54. Lecture : pour les grands immeubles haussmanniens achetés avant 1890, le taux de rentabilité annuelle est en moyenne inférieur de 0,3 points de pourcentage au rendement locatif brut. Si la valeur est inférieure à 0, le rendement locatif instantané a surestimé la rentabilité réelle, dans le cas contraire il la sous-estime. On laisse vides les cases dont l'effectif est inférieur à 4. L'écart à la moyenne selon les différentes périodes est testé par le test de Kruskal-Wallis, et est significatif au seuil de 5 %.

TABLEAU 25. – Écart moyen entre la rentabilité réelle et le rendement locatif brut, par période et par catégorie d'immeuble (en points de pourcentage).

Le profil général donné par le tableau 28 confirme que les immeubles achetés avant 1890 ont offert une rentabilité assez proche de ce qu'ils pouvaient laisser espérer (sauf les grands immeubles anciens qui, conservés le plus longtemps, ne changent pas de propriétaire avant le moratoire de 1914), tandis que ceux achetés au tournant du xx^e siècle, directement touchés par le régime spécial des loyers, sont très éloignés de ce que pouvait en attendre l'acheteur. La rentabilité des immeubles acquis dans l'entre-deux-guerres est un peu plus proche du rendement escompté, même si elle reste surestimée : les prix de vente et les anticipations ont pu s'ajuster partiellement à la baisse des revenus locatifs sans pour autant la compenser. Il est probable que les acheteurs aient compté, à tort, sur la fin prochaine du régime spécial des loyers. Les grands immeubles haussmanniens sont les seuls à échapper à ce schéma, ce qui signifie qu'ils ont pu être sous-évalués par les acteurs, alors que leurs revenus locatifs ont mieux résisté. Les petits immeubles anciens, en revanche, ont offert une rentabilité réelle très inférieure à celle qui pouvait être espérée. Il y a là une cause profonde du sous-entretien de ces immeubles.

36. La série des taux d'intérêts (taux longs) est calculée à partir du taux de la rente perpétuelle à 3 % (construite par VASLIN J., *op. cit.*) jusqu'en 1952, celle du taux de rendement des emprunts d'État à long terme ensuite. Cette série est également présentée dans FRIGGIT J., *op. cit.*

À l'inverse, la période qui suit la loi de 1948 et la libération des loyers est caractérisée par une rentabilité réelle nettement plus élevée que ce que le ratio loyer/prix laisse attendre. Cet écart, sans doute progressivement assimilé par les propriétaires, pourrait expliquer que le rythme des ventes diminue après 1948 dans notre échantillon, malgré un contexte de forte transformation de l'habitat (mise en copropriété, opérations de marchands de biens et de promoteurs³⁷). On retient souvent de cette période la dégradation physique des immeubles, un relatif déclin des centres au profit de la périurbanisation et la transformation de l'immeuble de rapport en copropriété. Les résultats présentés ici, avec cette réserve que seule une catégorie d'immeubles connaît suffisamment de ventes, incitent à ne pas tant rechercher l'explication du côté de la loi de 1948 et de la protection des locataires que de celui de la rentabilité de ces immeubles, qui progresse en dépit du sous-investissement chronique dont ils souffrent en matière d'entretien et de rénovation. Il s'agit d'un nouvel aspect paradoxal de la rentabilité, pointé dans la partie sur la gestion locative : la bonne rentabilité des immeubles n'incite pas à les rénover.

Ces résultats se déclinent différemment selon les catégories d'immeubles. La relative sous-estimation des petits immeubles anciens achetés avant 1890 ainsi que celle des grands immeubles haussmanniens durant l'entre-deux-guerres témoignent ainsi de distorsions qui ne renvoient pas qu'aux grandes tendances rythmées par les moratoires et le régime spécial, mais également à des représentations collectives et à des temporalités différentes selon les types d'immeubles. Il apparaît ainsi judicieux de ne pas s'en tenir à un unique indicateur de rentabilité mais de comparer les indicateurs classiques de rendement à ceux calculés sur la base des revenus cumulés : même si l'on ne peut totalement restituer les anticipations sur cette unique base, elle permet de mieux cerner les déterminants des stratégies d'investissement des propriétaires immobiliers. On notera en particulier un rapport entre le rythme des mises en vente et l'écart entre rendement escompté et rentabilité réelle. Lorsque la rentabilité réelle est nettement inférieure à la rentabilité escomptée, les ventes s'accroissent. Les petits immeubles anciens sont ainsi vendus plus souvent que les autres immeubles durant l'entre-deux-guerres, tandis que les transactions portant sur de grands immeubles haussmanniens sont proportionnellement plus fréquentes entre 1890 et 1914. En comparant non plus au rendement brut mais au rendement net, les résultats sont comparables et se distribuent de la même façon. On compte simplement un plus grand nombre d'investissements dont la rentabilité réelle est supérieure au rendement : un sur dix en comparant au rendement brut, un sur deux en référant au rendement net. Après 1914, plus de la moitié des investissements ont une rentabilité réelle supérieure au rendement net.

37. TOPALOV C., *op. cit.*

Ces remarques montrent que les décisions d'investissement dans l'immobilier ancien reposent sur des critères très différents de ceux qui régissent la construction d'immeubles. Le coût de construction peut en effet suivre une tendance différente de celle des loyers, tandis que les valeurs vénales et les loyers s'ajustent, au moins en partie. Même en période de dégradation du revenu locatif, il peut s'avérer rentable d'acquérir un immeuble. Les décisions de mise en vente, quant à elles, semblent motivées par l'écart entre la rentabilité escomptée et celle réellement observée. Des événements ponctuels, comme une année marquée par des impayés de loyer, ou des réparations importantes, qui diminuent momentanément le revenu locatif, peuvent être à l'origine d'une décision de vente. La plupart du temps toutefois, c'est l'observation sur le moyen-long terme de la rentabilité réelle qui apparaît comme le moteur le plus puissant de ce type de choix. On peut faire l'hypothèse que les accidents de gestion évoqués dans la partie précédente sur la gestion locative ne servent de déclencheur à la mise en vente que si le propriétaire se trouve dans cette situation de déception vis-à-vis de son investissement.

Cette hypothèse n'explique toutefois pas toutes les ventes, certaines d'entre elles paraissant déconnectées des facteurs économiques. Par exemple, 10 % d'entre elles prennent place l'année suivant une transmission (succession, donation ou partage). Le délai n'est pas toujours aussi rapide : parmi les transmissions suivies d'une vente, le délai entre les deux mutations est supérieur à 5 ans dans la moitié des cas. Deux ordres de raisonnement sont donc mêlés, l'un essentiellement économique et l'autre renvoyant aux enjeux propres au groupe familial détenant l'immeuble. C'est pour cette raison que l'on parlera de stratégie patrimoniale et pas seulement de calcul économique. L'étude de l'immeuble de rapport ne peut faire l'impasse sur les facteurs sociaux et familiaux qui conditionnent les modes de détention des immeubles.

Chapitre VIII

Stratégies patrimoniales et histoires d'immeubles

Les biens immobiliers ne peuvent en effet être traités exactement comme des actifs financiers car ils sont nettement moins liquides et ne font pas l'objet d'une cotation quotidienne qui permet d'en connaître la valeur à chaque instant. Par ailleurs, la dimension symbolique et affective qui imprègne le patrimoine immobilier, ainsi que la complexité des modes de détention, avec la prédominance de l'indivision, contribuent à ralentir le rythme des transactions par rapport aux valeurs mobilières. La question de l'arbitrage entre la détention d'un immeuble et les autres placements ne se pose donc pas uniquement en termes de comparaison de taux de rendement à une date donnée. Cela ne signifie évidemment pas que la rationalité économique soit absente des stratégies patrimoniales des propriétaires mais simplement que la réflexion sur cette rationalité doit tenir compte des spécificités des biens immobiliers.

En particulier, il est nécessaire de connaître la durée de détention des immeubles, à la fois pour mesurer le revenu réellement perçu par le propriétaire, mais également pour se faire une idée de leur horizon d'attente.

Type d'immeuble	Durée moyenne entre deux transmissions (en années)	Durée moyenne entre deux ventes (en années)	Durée moyenne entre deux mutations (en années)
Grands imm. haussmanniens	21,6	24,4	11,3
Petits imm. haussmanniens	21,8	45,1	14,7
Petits imm. anciens	32,3	28,0	14,8
Grands imm. anciens	16,9	36,6	11,5
Total	23,3	28,6	12,7

Lecture : un grand immeuble haussmannien fait l'objet d'une transmission (succession ou donation) tous les 21,6 ans en moyenne. Il est vendu tous les 24,4 ans. Tous types de mutations confondues, il change de propriétaire tous les 11,3 ans.

TABLEAU 26. – Durée moyenne entre chaque mutation selon le type d'immeuble.

Les ventes sont en moyenne espacées de 28 ans¹ et les transmissions de 23. Les différents types d'immeubles font l'objet de modes de déten-

1. Dans son étude sur Paris, Adeline Daumard indique un intervalle de 24 ans entre deux ventes. Elle suggère également de ne pas s'en tenir à la dimension économique mais d'ouvrir sur les stratégies

tion distincts. Les petits immeubles, les haussmanniens comme les plus anciens, changent moins souvent de propriétaire. Notons toutefois que les moyennes calculées sur les petits immeubles haussmanniens sont à considérer avec précaution à cause de la faiblesse de l'effectif. Les grands immeubles anciens sont très rarement vendus mais tournent fréquemment à l'intérieur des groupes familiaux. À l'inverse, les petits immeubles anciens sont plus souvent vendus que les précédents, notamment parce que le petit nombre d'héritiers rend la vente plus facile que dans une indivision. Les grands immeubles haussmanniens, quant à eux, se vendent et se transmettent plus régulièrement que les autres catégories d'immeubles.

Cela se retrouve dans la distribution des mutations recensées². 42 % des opérations sur 472 sont des ventes, 38 % des successions et 20 % des donations et/ou des partages. Si les 149 mutations affectant les grands immeubles haussmanniens suivent à peu près ce profil (respectivement 41 %, 37 % et 22 %), ce n'est pas le cas des autres catégories d'immeubles. Les petits immeubles anciens sont plus souvent vendus (52 % des mutations contre 31 % de successions et 15 % de donations), alors que les grands immeubles anciens font surtout l'objet de successions (49 %), de donations (24 %), et de peu de ventes (27 % des mutations). Les grands immeubles anciens vendus le sont souvent par adjudication, du moins plus souvent que les autres catégories d'immeubles : un tiers (9/27) contre moins de 20 % pour les autres. Les petits immeubles haussmanniens présentent un profil assez comparable (55 % d'héritages, 30 % de ventes), mais on ne recense que 42 opérations les concernant ce qui oblige à rester prudent.

De tels écarts dans la distribution des mutations montrent que, si la gestion rentière domine, elle se décline de différentes façons selon le type d'immeuble et le contexte. Deux ordres de facteurs permettent de restituer cette diversité, la première privilégiant les rapports entre les caractéristiques des propriétaires et celles des immeubles, c'est-à-dire proposant une sociologie des modes de propriété immobilière, et la seconde mettant en avant les trajectoires d'immeubles. Les premiers renvoient à des questions relativement classiques dans l'analyse des stratégies patrimoniales, à savoir l'explication des pratiques patrimoniales d'un individu et d'un groupe familial. Dans le renouveau, relativement récent, des travaux économiques et anthropologiques sur l'héritage³, la modélisation des choix a été abordée à

patrimoniales : « la variété des résultats [...] prouve que la valeur et la destination des maisons ne sont pas des facteurs suffisants pour rendre compte du degré de stabilité de la propriété. S'il existe un facteur d'explication, il se trouve dans la personnalité des propriétaires plus que dans la nature des propriétés. On peut seulement admettre que la spéculation ne jouait qu'un rôle réduit dans les mutations de maisons, dans les vieilles rues tout au moins », DAUMARD A., *op. cit.*, p. 250.

2. Test du khi-deux significatif au seuil de 5 %.

3. Le croisement entre les deux a notamment été opéré par GOTMAN A., MASSON A., « L'un transmet, l'autre hérite », *Économie et prévision*, n° 100-101, 1991, p. 207-229, ainsi que par GERMAIN A., WEBER F., « Ethnographie et économétrie, pour une coopération empirique », *Genèses*, n° 44, 2001, p. 127-144.

partir de l'articulation entre deux logiques, celle, économique, de « l'intérêt personnel » et celle de la « situation familiale », plus symbolique et axée sur la transmission d'un patrimoine commun à un groupe de descendance. On ne peut totalement restituer ces deux logiques ici car on ne dispose pas de la totalité des patrimoines transmis (les déclarations de succession sur lesquelles se sont basés les historiens ne sont pas accessibles pour le xx^e siècle). En revanche, on peut les approcher : la logique de « l'intérêt personnel » renvoie principalement au cycle de vie des individus, tandis que celle de la « situation familiale » nécessite une description des configurations familiales observées à l'occasion des mutations. La seconde perspective adoptée ici est moins fréquente : elle consiste à suivre non pas un groupe familial mais un bien patrimonial, l'immeuble, et ses modes d'appropriation successifs. Le regard porté sur les stratégies patrimoniales change ainsi de nature.

Cycle de vie des propriétaires, cycle de vie des immeubles

Propriété immobilière et cycle de vie

Période	Âge moyen							
	Vendeurs	Acheteurs	Légataires (âge au décès)	Héritiers	Donateurs	Bénéficiaires de donation	Co- partageants	Ens.
1890-1913		61,6		41,7				50,2
1914-1948	58,3	50,8	78,7	47,6	72,9	38,6	60,5	52,4
1949-1968	46,4	36,1	78,2	45,6	72,0	34,1	51,8	47,9
1969-1989	55,0	43,6	67,0	44,7	68,8	46,4	37,4	49,6
1990-2009	59,4		63,6	49,6	60,1	34,6	41,7	51,7
1890-2009	54,8	43,5	71,9	46,9	68,4	38,4	47,8	50,4

Lecture : entre 1914 et 1948, les vendeurs (personnes physiques uniquement) ont en moyenne 58,3 ans au moment de la vente. Les cases laissées vides sont celles pour lesquelles on dispose de moins de 5 cas.

TABEAU 27. – Âge moyen des acteurs au moment des mutations (âge constant, période de référence 1949-1968)⁴.

La constitution d'une épargne et sa transmission, qui sont des valeurs traditionnellement associées à la bourgeoisie même si elles ne lui sont pas réservées⁵, doivent être analysées sur l'ensemble du cycle de vie⁶. Les

4. INSEE, *Annuaire statistique de 1951*, Paris, 1952, p. 42, INSEE, *Espérance de vie à la naissance depuis 1946, Transformation of the French demographic landscape 1806-1906*, 1997, Oxford. Espérance de vie à la naissance pour les hommes était en moyenne sur la période considérée de : 46 ans (1890-1913), 56 ans (1914-1948), 65 ans (1949-1968), 70 ans (1969-1989) et 75 ans (1990-2009).

5. DAUMARD A., *La bourgeoisie en France*, Paris, 1987.

6. Voir par exemple ARRONDEL L., *Cycle de vie et composition du patrimoine, un regard théorique*, Paris, Economica, 1993.

décisions d'acquisition et de cession des biens immobiliers apparaissent comme des moments importants dans ces parcours patrimoniaux, moments que l'on peut saisir à partir de l'âge des acteurs au moment des mutations. Sur l'ensemble de la période, l'âge moyen des propriétaires, en âge constant, demeure stable, autour de 50 ans. Cette tendance dit en tant que telle peu de choses sur les transformations de ce groupe social. Les pratiques des propriétaires dépendent en effet éminemment de leur position dans le cycle de vie.

Les âges au moment des transmissions sont le reflet du lien entre patrimoine et cycle de vie. Si l'âge moyen au décès des légataires évolue peu, c'est que l'espérance de vie des propriétaires de l'échantillon est déjà élevée au début de la période. L'âge des héritiers, qui sont le plus souvent les enfants, est en rapport avec celui des précédents, le décalage d'environ 25 ans entre les deux correspondant à une génération. Ces remarques s'appliquent également aux donations qui se font à un âge élevé, même s'il baisse quelque peu en fin de période. Les bénéficiaires de donations sont plus jeunes que les héritiers, cet écart de moyenne renvoyant principalement au fait que l'on hérite fréquemment de son conjoint alors que les donations se font presque systématiquement aux descendants.

En ce qui concerne les ventes, d'autres différences sont à noter. L'âge moyen des vendeurs, au début assez proche de celui des acheteurs et des héritiers, augmente après 1969. Les modes de détention se transforment progressivement après la Deuxième Guerre mondiale (même si les mises en copropriété ont débuté avant), et le vieillissement des vendeurs n'en est qu'un symptôme : des immeubles qui auraient auparavant été transmis sont mis en vente. On recense ainsi des propriétaires d'immeubles appartenant depuis longtemps au même groupe familial et qui s'en séparent après un temps de détention très long. Ainsi, l'immeuble rue Polycarpe, petit immeuble ancien, est vendu 260 000 F en 1972 par six frères et sœurs, âgés de 71 à 86, anciens enseignants pour la plupart mais parmi lesquels se trouve également le PDG d'une grande société. L'acheteur, un administrateur de société de 47 ans demeurant à Lyon (sur la rive gauche), met l'immeuble en copropriété quatre ans plus tard. Après 1990, à la faveur notamment de la hausse du cycle immobilier de la fin des années 1990, le vieillissement des vendeurs devient encore plus sensible, en même temps qu'apparaissent de nouveaux acteurs comme les SCI, évoquées ci-dessus.

Le contexte économique n'est pas le seul facteur expliquant ce changement. À partir des années 1950, les immeubles de l'échantillon atteignent fréquemment un siècle d'existence. Les immeubles de la rive gauche atteignent cet âge un peu plus tard, à partir des années 1980. Il n'est donc pas surprenant de voir se superposer au cycle de vie des propriétaires, celui du bâti qui entraîne des mutations différentes de celles rythmées par la succession des lignées familiales. L'apparition de nouvelles formes de propriété

immobilière, notamment avec l'émergence des SCI et la généralisation de la copropriété, est donc concomitante d'une évolution du bâti ancien qui ne se réduit pas aux indicateurs de rentabilité.

Précisons tout de même que les sociétés civiles immobilières n'apparaissent pas à la fin du ^{xx}^e siècle. Sans évoquer les diverses sociétés civiles rencontrées dans l'échantillon, on trouve une société civile immobilière fondée en 1941 par trois propriétaires. Elle se porte acquéreur en 1952 pour 550 000 F d'un petit immeuble ancien situé dans le 7^e arrondissement (Sébastien Gryphe), qui appartenait depuis 1880 à un négociant, lequel avait alors acheté les bâtiments d'une fabrique de papier peint et fait édifier l'immeuble. La SCI est dissoute l'année même de l'achat, en 1952, et l'immeuble revendu pour 2 millions de F. Les opérations de sociétés immobilières ne sont donc pas l'apanage des périodes récentes, même si elles sont de plus en plus nombreuses.

L'âge des acheteurs suit une autre tendance. Celui-ci reste assez constant, entre 43 et 50 ans, âge à partir duquel on peut supposer que la situation financière et l'épargne constituée permettent l'acquisition d'un bien immobilier. Avant 1914, on hérite généralement avant d'acheter et l'héritage apparaît comme le point de départ du processus d'accumulation patrimoniale. À partir de l'entre-deux-guerres cela devient moins vrai dans la mesure où plus d'une acquisition sur deux se fait avant d'avoir reçu tout héritage. Cette évolution est à nuancer en partie à cause du rôle des donations qui se développent au ^{xx}^e siècle, mais l'augmentation de l'âge moyen des héritiers se traduit globalement par un moindre rôle du legs comme point de départ. La période comprise entre 1949 et 1968 représente un moment particulier où l'âge des acheteurs diminue sensiblement, ce que l'on peut attribuer aux conditions favorables à l'achat d'un bien immobilier (forte inflation, niveau relativement bas des prix). L'accession à la propriété connaît également un essor durant cette période. À cette exception près, l'âge des acheteurs reste stable, ce qui va dans le sens de l'idée que l'acquisition d'un bien immobilier reste un élément fondateur de la constitution du patrimoine, réalisé aussi précocement que possible et dont la signification change assez peu au cours de la période. L'âge moyen des acheteurs cache toutefois une certaine diversité, et l'acquisition n'est pas réalisée au même âge suivant l'appartenance sociale du propriétaire. Les fluctuations de la rentabilité immobilière ne se traduisent ainsi pas uniquement par des phénomènes de désinvestissement (ou de réinvestissement), mais aussi par des variations dans les profils des acteurs susceptibles de réaliser des investissements.

À l'intérieur du cadre dressé par la logique du cycle de vie qui définit les moments auxquels se prennent les décisions patrimoniales, les autres déterminants que sont le sexe et l'appartenance sociale nuancent quelque peu les schémas observés. Leur rôle se détache toutefois avec moins de netteté que celui de l'âge. Il est vrai que la transmission du patrimoine profession-

nel, qui introduit une distinction importante entre les salariés (employés, fonctionnaires, militaires, professions intellectuelles) et les indépendants, patrons ou encore professions libérales, n'est pas étudié ici. On en trouve un écho atténué dans le fait que les premiers réalisent plus fréquemment des partages entre héritiers (en moyenne 1,35 par individu contre 1), tandis que les seconds bénéficient plus souvent d'héritages (respectivement 1 et 1,22 en moyenne), ou des dons. La différence liée à la détention ou non d'un capital économique et à sa transmission se répercuterait ainsi, au moins en partie, à la gestion du patrimoine immobilier. Il ne s'agit toutefois ici que d'une hypothèse qui mériterait d'être approfondie avec d'autres données. La différence entre hommes et femmes est quant à elle en partie masquée par le fait que les deux époux apparaissent ensemble dans les mêmes opérations. Elle est toutefois réelle, les femmes se portant moins fréquemment acquéreurs de biens immobiliers que les hommes mais bénéficiant, proportionnellement, de plus d'héritages et de dons, et effectuant plus de donations. Le rôle des femmes est donc essentiel dans les circulations patrimoniales, alors qu'une observation uniquement centrée sur les ventes le minorerait. Pour autant, cette différence liée au genre ne semble pas se traduire par des pratiques réellement distinctes. Ainsi, la plupart des donations effectuées par des femmes le sont au profit de leurs enfants après le décès du mari : la femme conserve l'usufruit des biens ayant appartenu à la communauté mais en transmet la nu-propriété. Dans certains cas, cela permet aux héritiers de réaliser eux-mêmes un partage ou une transmission (souvent à leurs descendants), mais le plus souvent l'indivision est ainsi conservée entre les héritiers au moins jusqu'au décès de leur mère. On voit à travers ces cas de figure que le patrimoine se recompose au sein d'un groupe familial selon des modalités qui ne relèvent pas uniquement des déterminants individuels. Chacun des facteurs évoqués ici, l'âge (et la position dans le cycle de vie), le milieu social et le sexe, ne prennent sens que rapportés à une configuration familiale donnée, caractérisée par le nombre d'héritiers et par la nature de la communauté des époux. C'est bien l'inscription des biens immobiliers dans des rapports familiaux, souvent complexes, qui structure les stratégies patrimoniales. Avant d'aborder la question des configurations familiales et de leurs effets sur les façons d'être propriétaire, il est donc nécessaire de dire quelques mots de la nuptialité et du nombre d'enfants.

Mariage, nombre d'enfants et division de la propriété

La structure du groupe familial complète en effet la dimension individuelle de l'accumulation patrimoniale résumée par le cycle de vie. Les hommes de l'échantillon se marient à 30,8 ans en moyenne et les femmes à 26,5 ans. L'âge au mariage tend à augmenter de 1870 jusqu'en 1968 (21 ans à 28 ans pour les femmes, 27 ans à 42 pour les hommes), mais retombe

ensuite (24 ans pour les deux), quoique sur un petit nombre de cas. L'âge au mariage varie quelque peu selon les catégories professionnelles : les artisans et commerçants se marient plus tard (38 ans), ainsi que les professions libérales et les chefs d'entreprise (33 ans), les employés plus tôt (25 ans).

Sur 106 mariages renseignés, le type de 79 d'entre eux est connu. Ils sont majoritairement sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts, même si un tiers est sous le régime dotal avant 1913, puis un tiers sous celui de la séparation des biens ensuite. Typique de la haute et très haute bourgeoisie, le régime dotal est bien représenté ici, et même surreprésenté en comparaison aux successions étudiées par Pierre LÉON où la part des mariages avec dot se situe plutôt aux alentours de 10 %-15 % au XIX^e siècle avec un pic de 22 % en 1845⁷. On recense par ailleurs 70 contrats de mariage⁸. Dans une certaine mesure, le régime de la séparation des biens prend le relais du régime dotal, dont on notera ici qu'il ne décline pas avant 1913. Ces pratiques matrimoniales sont assez représentatives des fractions sociales supérieures⁹.

Périodes	Communauté réduite aux acquêts	Total	Séparation des biens	Total
1800-1849	7	5		12
1850-1869	5	2		7
1870-1889	10	4		14
1890-1913	8	5		13
1914-1948	20		6	26
1949-1968	1		2	3
1969-1989	4			4
Total	55	16	8	79

TABEAU 28. – Régime des mariages.

Le nombre d'enfants n'est connu qu'au moment des héritages, de telle sorte qu'il ne s'agit pas nécessairement du nombre exact d'enfants (un enfant décédé au moment de la succession ne figurera pas toujours). On peut faire l'hypothèse toutefois que la sous-estimation n'est pas très forte. Dans les successions étudiées, le nombre moyen d'enfants est de 2,3 sur

7. LÉON P., *op. cit.*

8. Ce qui ne signifie pas que les autres n'en concluent pas, mais simplement qu'il n'est pas mentionné dans la transcription.

9. DAUMARD A., *Les fortunes françaises au XIX^e siècle, op. cit.* ; DAUMARD A. *La bourgeoisie en France, op. cit.* ; LÉON P., *op. cit.* Notons toutefois que la séparation des biens est fréquente, indépendamment de l'appartenance aux classes sociales supérieures, dès lors qu'un actif professionnel est concerné (fonds de commerce notamment), parmi les chefs d'entreprise, artisans, commerçants et professions libérales qui sont nombreuses dans l'échantillon.

toute la période. La moyenne est assez basse avant 1850 (1,75), ce qui renvoie notamment à une mortalité infantile plus forte. Il y a certes une longue tendance à la baisse entre 1850 et 1968 : 3,3 entre 1850 et 1869, 2,5 entre 1890 et 1913, 2,3 entre 1914 et 1948, 1,8 entre 1940 et 1968. Mais on observe ensuite une remontée : 2,7 entre 1969 et 1989, 3,4 entre 1990 et 2002. Celle-ci peut en partie être rattachée aux évolutions démographiques générales¹⁰. Les conditions des successions restent pourtant assez stables sur l'ensemble de la période. Celles ne comptant qu'un bénéficiaire représentent un tiers environ de l'ensemble et les successions de plus de cinq héritiers sont exceptionnelles : 11 successions sur 179, dont 8 avant 1913. Elles impliquent d'autres bénéficiaires que les seuls descendants (neveux et nièces notamment), ce qui est de moins en moins le cas par la suite, sauf évidemment en l'absence d'enfants. Dans les deux tiers des cas, on compte donc entre deux et cinq héritiers ce qui peut se traduire par une dispersion rapide de la propriété : en plus de la division entre le conjoint et les descendants, il est fréquent que les petits-enfants soient concernés (soit du fait d'un décès dans la génération précédente, soit suite à une donation). Dans le cas, simple, d'une succession avec deux enfants et un conjoint en vie, la propriété est déjà divisée en quarts, (la moitié pour le conjoint survivant, un quart pour chaque enfant). Dès qu'une autre transmission intervient dans le groupe familial, la structure de la propriété se complexifie encore et les contours du groupe familial s'élargissent au-delà des héritiers directs et à de nouvelles générations. Cette dispersion et cette complexification rendent les ventes plus difficiles, l'indivision restant la forme la plus répandue, mais elles peuvent aussi en être à l'origine lorsque plus aucun héritier ou groupe d'héritiers ne peut incarner l'unité du patrimoine familial originel. Le cas de figure le plus représenté parmi les immeubles étudiés est celui dans lequel se succèdent deux groupes familiaux distincts, le premier vendant l'immeuble au second après deux ou trois générations. Ce n'est donc pas toujours le décès du premier acquéreur, ni même de son conjoint qui précipite la vente, mais bien l'évolution du groupe familial et la dispersion de la propriété. À la temporalité propre au cycle de vie du propriétaire s'ajoute donc celle du groupe familial, indépendante des grandes étapes qui rythment la conjonction immobilière.

Dans ces groupes familiaux, les successions ne constituent qu'un moment de transmission parmi d'autres. Par ailleurs, les successions sont largement contraintes par la législation qui définit la part des héritiers réservataires (essentiellement les descendants) et par les usages (dispositions au profit du conjoint survivant, qui conserve généralement l'usu-

10. Rappelons en effet que, du fait qu'il s'agit d'héritages, il y a un décalage avec les années de naissance : une hausse du nombre d'enfants observée à partir des années 1970 concerne des enfants nés avant le baby boom, et les chiffres de 1990-2002 sont en réalité à rapporter à une moyenne nationale autour de 2,8 dans les années 1950.

fruit). Non seulement les successions se font en général en plusieurs étapes, y compris après le décès du conjoint (qui a fréquemment effectué une donation auparavant), mais l'on doit également tenir compte des partages entre héritiers. Le suivi longitudinal réalisé ici entre dans le détail de ces évolutions mais quitte l'analyse des groupes familiaux en tant que tels pour revenir à celle des immeubles.

Stratégies immobilières et évolutions de la structure de la propriété

Les développements qui précèdent s'inscrivent dans une perspective assez classique, celle de la recherche des déterminants des pratiques d'un acteur ou d'un collectif d'acteurs à l'occasion de moments précis, notamment lors des successions. L'introduction de l'observation longitudinale telle qu'elle est menée ici, c'est-à-dire centrée sur les biens immobiliers, décentre quelque peu cette perspective, non seulement en inscrivant les choix ponctuels dans des temporalités plus longues mais aussi en posant la question du devenir sur le long terme d'une catégorie d'actifs patrimoniaux, les immeubles de rapport. Le questionnement ne porte alors plus sur l'histoire des groupes familiaux mais sur celle des transformations des modes de détention des immeubles (de la propriété unique à la mise en copropriété), ainsi que celle des déterminants de ces transformations. On passe ainsi des trajectoires individuelles, ou familiales, à des trajectoires d'immeubles. Pour les aborder, on présentera dans un premier temps quelques cas typiques, avant de systématiser l'analyse.

Trajectoires d'immeubles

Parler de trajectoire d'immeubles suppose de dégager un certain nombre de régularités intelligibles dans les historiques de propriété, au-delà de la très grande diversité des cas, régularités qui s'expliquent autant par les facteurs économiques et la rentabilité, par les caractéristiques des immeubles (ancienneté, type de bâti), ainsi que par celles des propriétaires et des rythmes qui en découlent. La fin de l'historique de propriété (copropriété, propriétaire unique, détention par une société ou mise en SCI) n'est pas le seul trait à mettre en évidence : c'est l'ensemble du parcours suivi par l'immeuble, l'alternance des propriétaires, qui est à prendre en compte. Avant de formaliser ces enchaînements de mutations, il est utile de présenter trois cas, appartenant aux différentes catégories d'immeubles et représentatifs des trajectoires observées (quoique ne les épuisant pas) pour montrer comment se déclinent concrètement les trajectoires possibles. Les cas présentés sont ceux d'un grand immeuble haussmannien (rue Édouard Herriot), d'un petit immeuble ancien, ainsi que celui d'un grand immeuble ancien (place Bellecour).

Un grand immeuble haussmannien typique du bâti des percées du Second Empire : de la construction spéculative à l'émiettement de la propriété

Le grand immeuble haussmannien (400 m², 5 étages) est édifié en 1862, à l'époque de la construction de la rue, par deux négociants et un entrepreneur. Ce dernier le revend la même année 441 000 F, alors que la construction n'est pas achevée, à un notaire. Il s'agit donc de la séquence typique de construction par l'entrepreneur et de rachat par un rentier. Celui-ci, ainsi que sa femme, en font donation en avancement d'hoirie à leur fils, en 1883, en vue de son mariage. Le fils, résidant à Lyon dans le quartier d'Ainay, se marie sous le régime dotal. Il devient plein propriétaire en 1895 au décès de son père dont la succession donne lieu à une liquidation. En 1924, à 75 ans, alors que les revenus locatifs subissent depuis plusieurs années une forte baisse en francs constants, il le cède pour le prix, plutôt élevé, de 920 000 F, payés comptant et sans inscription hypothécaire. Le rendement est plutôt bas pour l'époque (4,57 % brut). Les deux acheteurs âgés d'une cinquantaine d'années travaillent respectivement dans une chambre consulaire (habitant dans la presqu'île) et dans une entreprise tertiaire à Lyon comme cadre (demeurant rive gauche). Ces deux nouveaux propriétaires, qui ne confient pas l'immeuble à la régie, se partagent l'immeuble en indivision et à parts égales. S'ouvre alors une nouvelle séquence durant laquelle l'immeuble est divisé, séquence qui dure au moins jusqu'en 1997, fin de l'historique de propriété.

En 1940, le cadre vend sa moitié à un industriel de la région, qui acquiert la même année un autre immeuble à Lyon pour 450 000 F. Peut-être place-t-il là un héritage. Ce second immeuble est mis en copropriété et revendu par lot en 1952, mais sa part de l'immeuble rue Herriot reste dans la famille. Il en fait donation en 1968 à ses deux filles : un quart en usufruit chacune tandis qu'il conserve l'usufruit de l'autre moitié (chaque part est estimée à 400 000 F par le notaire). Il décède en 1968. Sa fille cadette décède en 1995, léguant l'immeuble à son mari. Ce dernier fait à son tour une donation à leurs trois enfants en 1996. Ils détiennent donc chacun 1/12^e de l'immeuble.

La date exacte de la succession du second propriétaire n'est pas connue mais prend place entre 1944 et 1964 (probablement au début des années 1960). Elle bénéficie à ses trois enfants, chacun obtenant 1/6^e de l'immeuble. Le second enfant décède en 1995 et lègue un sixième en indivision à ses trois enfants (soit 1/18^e chacun). L'aîné décède à son tour en 1996. Il est marié mais probablement sans enfant et sa succession profite à ses neveux et nièces (déjà bénéficiaires de la succession de leur mère l'année précédente), à sa femme (légataire universelle de la totalité de sa succession en usufruit, estimée à 1,1 millions de F), et à sa sœur.

La trajectoire de cet immeuble est classiquement celle d'un immeuble pour rentier évoluant vers une dispersion complexe de la propriété. Il est

intéressant de noter que cet émiettement ne s'est pas, jusqu'ici, traduit par une mise en copropriété ou un rachat par une société, que la division de l'immeuble entre deux groupes familiaux rend problématique.

Un petit immeuble ancien proche du quartier d'Ainay : alternance des groupes familiaux et modification de l'appartenance sociale des propriétaires

Cet immeuble est situé rue Saint Joseph (actuelle rue Auguste Comte). Il compte quatre étages et 166 m² bâtis. Construit dans les années 1840, il est acquis en 1849 par une rentière. Il échoit en 1872 à un parent de celle-ci travaillant pour une juridiction consulaire par adjudication. À sa mort en 1889, celui-ci le transmet à sa fille, célibataire, qui réside à proximité. Elle le conserve jusqu'en 1911, date à laquelle elle n'est plus lyonnaise mais vit sur la côte méditerranéenne et encore célibataire. L'immeuble est vendu 80 000 F (rendement net 4,2 %) à un petit entrepreneur dont le commerce et l'habitation sont déjà situés dans l'immeuble en 1893. C'est ce dernier qui confie la gestion à la régie, dont il est un des entrepreneurs habituels. Il décède en 1950 et transmet l'immeuble à sa femme âgée de 65 ans (commune légalement en biens et usufruitière du quart de la succession) et à sa fille, célibataire sans profession âgée d'une trentaine d'années. Elles le vendent en 1961 à un commerçant mitoyen. La régie reste gestionnaire. Le commerçant revend l'immeuble 550 000 F en 1971 à une entreprise tertiaire qui le met en copropriété sept ans plus tard, en 1978.

Cet historique, plus ramassé que le précédent, témoigne d'un enchaînement de séquences très différent. La succession de deux groupes familiaux, scandée par trois ventes espacées de deux générations chacune environ (1849, 1911, 1961) n'est pas limitée par la dispersion de la propriété. Par ailleurs, on passe d'une famille de rentiers, habitant à proximité mais hors de l'immeuble, à celle d'un petit entrepreneur résidant sur place. Cette modification du niveau social des propriétaires est typique de certains des immeubles anciens, propriété de longue date de la bourgeoisie ou de l'aristocratie. L'acquéreur suivant, le commerçant, est quant à lui motivé par la proximité. Ces deux facteurs, propriété peu dispersée et proximité du propriétaire, facilite peut-être l'étape suivante, la mise en copropriété.

Immeuble et groupe d'immeubles : l'ensemble Tête d'or Deruelle

Les opérations menées par les propriétaires concernent parfois un petit groupe d'immeubles mitoyens qui, selon les périodes, sont traités ensemble ou séparés. L'évolution d'un ensemble de trois immeubles sur le Boulevard Eugène Deruelle, au nord des casernes de la Part-Dieu, est à cet égard représentative. Les immeubles sont construits en 1882. Le constructeur reste propriétaire jusqu'à son décès en 1920. Il lègue alors les immeubles à

ses deux enfants (un fils de 35 ans, marié en 1919, juriste, et une fille dont l'âge n'est pas connu mais mariée en 1902 sous le régime dotal). L'ensemble reste en indivision. En 1928, la fille décède intestat et lègue sa moitié à son mari (usufruitier du quart en vertu du contrat de mariage) et à ses quatre enfants, héritiers à réserve.

L'indivision n'est toutefois rompue qu'en 1936. La succession est mise en liquidation (vente aux enchères publiques) suite au jugement rendu par le tribunal civil de Lyon à la requête de l'ensemble des indivisaires. Le fils du premier propriétaire (alors âgé de 51 ans) acquiert les trois immeubles contre une soulte de 1 000 724 F, dont 890 656 F payés comptant. Le rendement brut de 4,5 %¹¹ est assez faible pour cette période, de telle sorte qu'il s'agit sans doute d'abord de recomposer le patrimoine familial.

Ce propriétaire décède en 1968, à 83 ans, à son domicile dans le 6^e arrondissement. Veuf depuis 1942 (il a d'ailleurs hérité de deux autres immeubles de sa femme), il laisse trois enfants âgés d'une quarantaine d'années et exerçant pour deux d'entre eux des professions tertiaires, la 3^e étant sans profession. Ceux-ci font suivre la succession d'un partage (la même année) et, en particulier, chacun obtient un des trois immeubles sans qu'une soulte soit versée.

Les trois immeubles sont donc séparés de 1969 à 1984. À cette date en effet, un marchand de biens de 38 ans, domicilié à Lyon, achète les trois immeubles pour 5,78 millions de francs. Il les réunit et établit la même année un règlement de copropriété pour revendre par lots (169 lots).

On le voit, il est justifié de considérer ces trois immeubles comme un ensemble, alors même que la comptabilité les distingue et qu'ils sont parfois séparés. Cette trajectoire s'apparente alors à la précédente, avec une dynamique impulsée par le rythme du groupe familial. L'émiettement de la propriété est toutefois limité par le nombre d'immeubles qui facilite les partages. La spécificité de cette trajectoire est également l'intervention d'un acteur professionnel, un marchand de biens, qui assure la mise en copropriété dans un but spéculatif, alors que dans le cas de l'immeuble précédent cette conversion est réalisée par le propriétaire après sept ans de gestion et ne correspondait peut-être pas à l'intention initiale.

Au-delà de leurs différences, ces trois historiques laissent apparaître quelques principes communs. En particulier, les ventes sont les points d'inflexion des trajectoires, signalant l'alternance des groupes familiaux, mais c'est la logique interne de ces groupes familiaux qui est à l'origine de ces mises en vente. Le calcul économique n'en est pas absent mais ne semble pas servir de déclic : il va plutôt rendre possible, ou rationnelle, une

11. En réalité, la mesure du rendement est ici assez complexe. Le revenu locatif rapporté à la somme dépensée fournit un rendement brut de 9 %, mais l'acquéreur étant déjà propriétaire de la moitié, on peut estimer un rendement réel de 4,5 %. On mesure toutefois que le choix est rationnel d'un strict point de vue de calcul de rentabilité, en plus des motivations d'ordre patrimoniales.

stratégie patrimoniale qui répond à une logique de reconstitution du patrimoine. Les achats par des sociétés ou les mises en copropriété ne doivent pas toujours être vus comme des fins de trajectoire car elles s'inscrivent en réalité souvent dans la continuité de l'histoire familiale. Les choix patrimoniaux ont des conséquences à long terme sur les histoires d'immeubles, ce qui explique la spécificité de chaque trajectoire et le décalage dans le temps de décisions comme les mises en copropriété.

Successions et séquences immobilières

Type de séquence	Séquences		Durée moyenne entre les deux mutations (an)
	Nombre	%	
Achat – Héritage	60	15 %	25,1
Héritage – Héritage	60	15 %	12,6
Héritage – Vente	59	14 %	11,9
Achat – Vente	58	14 %	17,3
Donation – Héritage	22	5 %	17,2
Héritage – Donation	19	5 %	12,8
Héritage – Partage	18	4 %	4,2
Partage – Vente	15	4 %	13,6
Achat – Partage	14	3 %	21,0
Achat – Donation	12	3 %	25,7
Donation – Vente	11	3 %	8,3
Partage – Héritage	10	2 %	18,9
Autres séquences	49	10 %	
Total	407	100 %	

TABEAU 29. – Répartition des principales séquences.

Afin de systématiser et de formaliser l'observation des historiques de propriété, il convient de trouver un niveau intermédiaire entre l'analyse des mutations et celle des trajectoires. Le parti pris retenu ici consiste à étudier des séquences, définies comme l'enchaînement de deux mutations, qui permettent de restituer à la fois la complexité des enjeux à chaque mutation et la dimension longitudinale. En distinguant tous les cas de figures (vente, succession, donation, partage, licitation), on observe 407 séquences¹², de 29 types. Les quatre plus fréquentes regroupent 58 % des cas et correspon-

12. Rappelons qu'il y a 472 mutations. Chaque mutation apparaît dans deux séquences (une fois comme début de séquence, l'autre fois comme fin de séquence), de telle sorte qu'il devrait y avoir autant de séquences que d'opérations. Cependant, 65 opérations ne sont pas prises en compte car ce sont les dernières de l'historique de propriété et que l'on ne sait pas comment se terminera la

dent à des situations bien identifiées, en partie évoquées ci-dessus. Les délais entre les mutations renseignent également sur la configuration à laquelle on est confronté.

Ainsi, le cas le plus fréquent est l'achat suivi d'un héritage, avec un délai de 25 ans, correspondant environ à une génération. Typiquement, il s'agit d'un acquéreur d'une cinquantaine d'années qui transmet l'immeuble à sa mort. Il n'y a parfois pas de transmission (séquence vente – vente), mais même dans ce cas le délai reste assez important entre les deux mutations (17 ans), ce qui confirme ce que l'on a dit plus haut sur le caractère minoritaire des ventes spéculatives. On remarquera également que la plupart des séquences commençant par une vente et suivies d'une transmission (héritage, partage ou donation) courent sur une période de 25 ans environ, de telle sorte que l'on retrouve de façon quasi systématique cet effet de cycle de vie du propriétaire.

La deuxième séquence la plus représentée, deux héritages successifs, recouvre les cas où la succession d'un des parents est suivie par celle de son conjoint. Le délai entre les deux, 12,6 ans, est presque le même que celui qui sépare un héritage d'une donation. Les deux cas de figure sont d'ailleurs assez proches. Le conjoint survivant, propriétaire de la moitié (en cas de mariage sous le régime de la communauté des biens) et d'un quart en usufruit (quotité disponible qu'il est possible de léguer au conjoint) fait donation de l'immeuble, transmettant la nue-propriété mais conservant l'usufruit. On se situe là dans le cas de figure évoqué plus haut dans la présentation des groupes familiaux. Quelques cas s'éloignent de cette situation, en particulier lorsque la motivation n'est pas seulement une forme de protection du conjoint survivant et des intérêts des enfants, mais qu'elle répond aussi à un événement comme le mariage d'un enfant. L'exemple de la donation d'un grand immeuble Haussmannien avenue de Saxe (3^e arrondissement) en 1948, est significatif. Il appartient à un couple dont la femme l'a reçu en héritage, de sa mère, en 1935. Cette succession contient une clause de remploi stipulant que si l'immeuble est vendu, le produit de la vente, à concurrence d'un million de francs, est destiné à leur fille née en 1925. Le mari, juriste, et sa femme, tous deux nés à la fin du XIX^e siècle dans le 6^e arrondissement de Lyon, sont âgés d'une cinquantaine d'années au moment de l'héritage. Ils se sont mariés à la fin de la Première Guerre mondiale sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts. En 1948 (13 ans après l'héritage), ils font don de l'immeuble à leur fille, suite au mariage de cette dernière l'année précédente (sous le régime de la séparation des biens avec constitution d'une société d'acquêts). La donation ne porte que sur la nue-propriété, les parents conservant l'usufruit. Le père meurt en 1963 et peu de temps après, en 1966, sa femme et sa fille mettent

séquence. Par ailleurs, précisons que les mises en copropriété ne sont pas retenues ici, et seront abordées plus loin.

l'immeuble en copropriété. La séquence succession – donation est peu fréquente mais les motivations qui la sous-tendent ne sont donc pas très éloignées de celles rencontrées habituellement.

Les transmissions suivies d'une vente se font dans des délais plus courts. Ce n'est pas toujours le cas pour les héritages. 26 successions seulement, sur 162¹³, débouchent sur une vente dans les cinq ans qui suivent. 33 donnent lieu à une vente plus tardive. Le nombre d'indivisaires peut être un frein à la mise en vente, mais il est fréquent que des successions ne concernant qu'un petit nombre d'héritiers, voire un seul, ne se concluent pas par une vente rapide. C'est par exemple le cas lorsque l'héritier est le conjoint survivant et qu'il n'y a pas d'enfant. Ainsi, un couple résidant dans le bas Dauphiné, marié en 1925 sans contrat de mariage, hérite en 1930 par le mari, rentier, d'un petit immeuble ancien, rue du Doyenné, dans le Vieux Lyon. Le mari décède en 1944 et sa femme, alors âgée de 56 ans, hérite de l'immeuble, évalué à 300 000 F par le notaire. Elle le conserve, bien qu'elle retourne vivre à Paris. Ce n'est qu'en 1970 qu'elle vend l'immeuble 330 000 NF. Il y a deux acquéreurs, achetant conjointement et solidairement. Le premier, pour 2/3 de l'immeuble en indivision, est âgé de 63 ans au moment de l'achat et réside, dans le 2^e arrondissement, tandis que le second est son beau-frère, viticulteur de 71 ans (sa femme en a 73) dans le Beaujolais. L'immeuble a donc été conservé 26 ans après l'héritage de 1944. Bien que l'on ne puisse déterminer avec exactitude les motivations de la vente par cette veuve de 82 ans sans enfants, il apparaît que certains héritages sont conservés par l'héritier, ou les héritiers, même lorsqu'il n'y a pas de mise entre parenthèses du fait de l'usufruit conservé par le conjoint survivant. En comptant ensemble les séquences héritage – héritage, héritage – donation et celles des héritages – ventes dont le délai est supérieur à dix ans, on peut dire que 102 successions sur 162 (63 %) concernent des biens qui restent durablement dans le groupe familial, sans que la structure de propriété ne change réellement. Après 1948 toutefois, plus d'une succession sur trois (20 sur 55) débouche sur une vente ou une mise en copropriété.

Les reventes rapides après l'héritage (dans les 10 ans) concernent 37 successions, les autres suites possibles d'un héritage étant le partage (18 cas) et la licitation¹⁴ (cinq cas). Les préoccupations économiques sont sans doute importantes dans ces séquences car les rendements bruts observés à l'occasion de ces ventes sont systématiquement plus bas que la moyenne (quoique parfois assez proches)¹⁵. Cela signale donc de bonnes affaires pour les vendeurs (un prix élevé par rapport au revenu que l'on peut tirer de l'immeuble). La stratégie de rentabilité n'est pas systématique mais

13. Il y a 179 successions dans la base, mais 17 sont les dernières mutations connues et donc n'entrent pas dans le calcul des séquences.

14. La licitation est une vente aux enchères d'un immeuble en indivision.

15. Lorsque l'on peut les calculer, c'est-à-dire dans un cas sur deux.

elle appuie sans doute fortement les choix de revente. On notera que les séquences héritage – licitation concernent presque exclusivement les grands immeubles anciens, dont on a dit plus qu'ils étaient sans doute les plus marqués par l'émiettement de la propriété. Ces deux dernières séquences se produisent dans des délais plus courts que la moyenne (respectivement quatre ans et 10 ans) et recouvrent des situations dans lesquelles la configuration de la propriété change fortement au sein du groupe familial. D'une certaine façon, l'immeuble quitte le patrimoine d'une lignée pour devenir celui d'un de ses membres. Cela peut survenir après un décès intestat. Par exemple, un aristocrate rentier demeurant au château dans la région de Roanne ou à Lyon dans le quartier d'Ainay achète un immeuble rue Victor Hugo en 1836 (136 000 F) et un autre rue Henri IV en 1879 (225 000 F). Il décède en 1884 sans laisser de testament. Le tribunal d'instance de Lyon décide en 1885 la liquidation de sa succession qui donne lieu à la vente par adjudication des deux immeubles. Dans le cadre de cette adjudication, l'immeuble rue Henri IV est acquis 250 000 F par le fils (soit un prix plus élevé que sa valeur d'achat six ans auparavant¹⁶), tandis que le grand immeuble rue Victor Hugo, rehaussé d'un étage au cours des années 1850, est acquis par sa veuve pour le compte de sa fille (le partage entre les deux est réalisé après la licitation). La régie l'estime alors à 450 000 F¹⁷. Par la suite, les deux immeubles suivent des trajectoires distinctes, même s'ils continuent à appartenir à des héritiers de cette famille, jusqu'en 1967 pour l'immeuble rue Henri IV et au moins jusqu'en 1955 pour celui de la rue Victor Hugo, date de sa mise en copropriété pour vente par lots.

Les partages entre héritiers permettent de dénouer des successions complexes sans passer par la liquidation, la licitation ou autres formes que l'on peut supposer parfois conflictuelles ou, du moins, comme venant manifester la difficulté à trouver un accord entre les héritiers. Ce type de séquence concerne surtout les immeubles anciens, et en particulier les petits immeubles anciens, comme s'ils donnaient moins lieu à des frictions après les successions. Cependant, les immeubles haussmanniens connaissent parfois de tels événements. Prenons le cas de l'immeuble sur les quais du Rhône, cité plus haut comme un des exemples du mode de détention rentière : il n'est pas vendu entre 1869 et 1999 mais fait l'objet de trois successions, dont deux sur la totalité de l'immeuble, quatre donations sur des parties de l'immeuble, et deux partages. La propriétaire qui décède en 1952 laisse quatre enfants, héritiers à réserve. Ils se partagent l'immeuble en 1953 de la façon suivante : l'une des filles obtient 534/725^e de l'immeuble

16. Rendement brut de 5,15 %, rendement net de 4,11 %, soit un niveau assez moyen pour cette période.

17. Ce qui correspondrait au rendement net, fort bas, de 2,11 %. La transcription ne précise malheureusement pas la somme effectivement payée par la veuve pour cette acquisition. La conservation du patrimoine semble toutefois une préoccupation importante ici.

(ainsi qu'une partie d'un immeuble rue Sala) en échange d'une soulte de 2,3 millions de F, sa sœur obtient 191/725^e (et une plus grande part de l'immeuble rue Sala) et ses deux frères renoncent à leurs droits sur l'immeuble. En 1954, les deux sœurs procèdent à un nouveau partage, ou plus exactement à un échange d'immeubles : la première cède ses droits sur l'immeuble rue Sala en échange de la pleine propriété sur l'immeuble quai de Serbie, la seconde faisant l'opération inverse. Deux ans après la succession, qui impliquait une indivision, l'immeuble est donc, en pleine propriété, aux mains d'une des héritières, qui y élit d'ailleurs domicile. Ce type de configuration suppose une entente entre les héritiers qui n'est pas toujours observée et qui peut être plus difficile à réaliser lorsque la succession ne comporte qu'un immeuble. Peut-être est-ce là l'explication du fait que l'immeuble n'est pas mis en copropriété : l'absence d'émiettement de la propriété rend cette transformation moins nécessaire.

La prégnance des valeurs de transmission et de patrimoine, ainsi que les usages en matière de succession, ne peuvent donc être les seuls éléments invoqués pour expliquer le devenir des biens immobiliers. Si l'importance de la dispersion de la propriété a été soulignée, il ne faut pas ignorer ce mouvement complémentaire, et parfois opposé, qui contribue à replacer dans les mains d'un des membres du groupe familial une fraction du patrimoine, entamant ainsi un nouveau cycle de stratégies patrimoniales, plutôt que de complexifier à l'infini la structure des droits de propriété sur un ensemble indivisible de biens. Les logiques internes aux groupes d'héritiers, faites de tensions, de compromis mais parfois aussi de consensus, aboutissent à la simplification de situations parfois fort embrouillées, simplification qui prend la forme du partage ou de la licitation selon le degré d'entente, mais qui tend la plupart du temps à l'attribution à l'un des héritiers de la pleine propriété. Cette tendance peut se faire en plusieurs étapes et n'aboutit pas toujours, interrompue parfois par la mise en copropriété ou la vente de l'immeuble. Les raisons de la dévolution de l'actif immobilier à l'un des héritiers peuvent être multiples : partage d'immeubles lorsque la succession en compte plusieurs, proximité, ou au moins fait de résider à Lyon alors que les autres se sont installés ailleurs, part plus importante détenue du fait de donations ou successions antérieures (venant de grands-parents, oncles, tantes), sans évoquer la dimension symbolique et affective des rapports familiaux se concrétisant sous la forme d'un attachement plus particulier, parfois vécu comme un devoir, de l'un des héritiers à l'immeuble. Les aspects strictement économiques semblent assez secondaires dans ce cas. Il n'est pas impossible non plus qu'à l'intérieur d'un groupe d'indivisaires, un ou plusieurs héritiers soient plus particulièrement en charge de la gestion de l'immeuble, sans que cela se répercute sur la structure juridique de la propriété. Quoiqu'il en soit, cette dynamique de dispersion de la propriété à l'occasion des successions, et de réaffectation par le biais de partages ou de

licitations donne le rythme sous-jacent de l'histoire de la propriété immobilière, rythme partiellement déconnecté des valeurs économiques et de la périodisation qu'elles imposent.

La mise en copropriété comme stratégie patrimoniale

Ces cycles familiaux peuvent se perpétuer. On a évoqué plus haut l'entrée en lice de sociétés de type SCI, qui concernent particulièrement les immeubles huppés. Loin de ne mettre en œuvre que des stratégies de marchand de biens, elles ont souvent pour objectif la gestion du patrimoine familial. Elles ne représentent en général qu'un prolongement de propriété familiale, favorisée par les avantages fiscaux mais aussi par la souplesse qu'elle offre par rapport à l'indivision¹⁸. De la même façon, les mises en copropriété peuvent aussi bien représenter la fin d'un mode de propriété, avec le passage de la propriété unique de l'immeuble à celle de l'appartement¹⁹, que la continuité d'un patrimoine familial lorsque les propriétaires en indivision deviennent les copropriétaires. On a ainsi pu mettre en évidence l'existence de copropriétés familiales dans lesquelles les anciens propriétaires de l'immeuble restent propriétaires de l'ensemble des lots et ne les revendent pas. Ces copropriétés familiales, dont l'existence a pu paraître anecdotique au regard de l'ampleur des reventes par lot, nous paraissent au contraire avoir joué un rôle considérable dans les transformations de la structure de la propriété en centre ville. Il a été plus aisé de le constater pour les copropriétés instaurées avant 1968 (soit 20 des immeubles suivis) car on peut vérifier l'identité des copropriétaires sur les registres de comptabilité. 7 des 20 copropriétés sont ainsi des copropriétés familiales, les autres étant destinées à la vente par lot. Sans être majoritaires, les copropriétés familiales représentent un tiers des mises en copropriété. On les rencontre surtout dans les années 1950 et au début des années 1960, alors que les mises en copropriété avant 1948 étaient destinées à la revente par lots. Les lois de 1938 et 1965 ne paraissent pas avoir eu d'effet immédiat, ni même majeur, sur le mouvement de passage à la copropriété. Après 1968, on ne peut avoir de certitude que pour la moitié des 16 copropriétés et il n'y a plus que deux copropriétés familiales (en 1982 et 1996). Il est vrai qu'à partir de 1978, la

18. Ruz S., *op. cit.*

19. En réalité, ce passage n'est ni immédiat ni simple. Les formes de propriété divisée au sein de l'immeuble ont été multiples avant la standardisation du modèle reposant sur la propriété de l'appartement et d'une fraction des parties communes, avec syndic de copropriété. La division par étages, ou par fractions d'immeubles a par exemple été fréquemment utilisée. Les tâtonnements, notamment en matière de gestion des parties communes, ont notamment été marqués par les lois de 1938 et, surtout, de 1965 qui fixe encore la forme de la copropriété. Pour une présentation des débats juridiques autour de cette question, voir notamment GARGAT P., *op. cit.* Les transcriptions et publications dépouillées ici fournissent de nombreux règlements de copropriété qui pourraient servir de base à une analyse plus approfondie de l'évolution de la pratique juridique en la matière. Leur étude n'est pas poussée plus loin ici.

loi sur les SCI ouvre de nouvelles perspectives à la gestion de la propriété divisée. Il ne nous semble pas moins important pour autant de souligner l'importance prise par les copropriétés familiales. Par ailleurs, il n'est pas rare de voir apparaître des tantièmes de copropriété prendre le relais des parts en indivision dans les successions du second xx^e siècle. 13 immeubles sont mis en copropriété après une succession (avec un délai moyen de 11 ans), six après une donation (délai de 17 ans) et quatre après un partage (délai de 21 ans). Les 17 restant le sont après une vente²⁰. Les mises en copropriété faisant suite à une transmission patrimoniale sont donc proportionnellement plus nombreuses que celles ayant une intention spéculative. Du fait des délais entre la transmission et la conversion de la structure de la propriété, il semble aussi qu'elles ne soient pas anticipées au moment de la succession, et encore moins au moment des donations et des partages. Ceux-ci sont parfois réalisés en vue de la vente de l'immeuble, mais pas pour sa mise en copropriété, ce qui confirme l'observation précédente sur le rôle des partages comme moments de réaffectation du patrimoine. De ce point de vue, la copropriété familiale apparaît comme une alternative aux stratégies de donation et de partages qui permettent de maintenir le patrimoine au sein de la lignée, même si elle concourt à terme à l'effritement de ce capital immobilier familial.

Les copropriétés familiales peuvent prendre une forme assez rudimentaire. Les deux propriétaires de l'immeuble rue Constantine, en indivision à parts égales depuis une succession en 1936, instaurent ainsi une copropriété familiale en 1951, copropriété ne comptant que deux lots de même valeur, dont chacun est propriétaire. Ils sont alors âgés respectivement de 60 et 65 ans. Le notaire estime à cette date l'immeuble à 2,2 millions de F, ce qui équivaldrait à un rendement semi-net de 12,25 %, sans doute suffisant pour préférer conserver l'immeuble (dont le profil de revenu est d'ailleurs très proche de la moyenne des immeubles). La mise en copropriété d'un petit immeuble haussmannien rue de Sèze est un peu plus complexe. Il est détenu dans l'entre-deux-guerres par cinq propriétaires, frères et sœurs qui l'ont hérité de leur oncle décédé veuf et sans enfant en 1917. Il avait acquis l'immeuble en 1887 et y résidait. Ses quatre nièces et son neveu sont âgés de 31 à 42 ans au moment de la succession. Ils laissent l'immeuble en indivision jusqu'en 1956 où ils décident de le mettre en copropriété et, dans le même acte, se partagent les 12 lots de la copropriété. Chacun reçoit un cinquième dans le partage mais, devant l'impossibilité d'équilibrer exactement les parts²¹, trois des héritiers versent une soulte 20 000 F à chacun aux

20. On ne compte que 14 ventes débouchant sur une mise en copropriété (cf. *supra*) à cause des opérations concernant plusieurs immeubles, notamment l'ensemble Tête d'Or Deruelle (cf. encadré sur les trajectoires d'immeubles).

21. Les parts sont les suivantes : a) lots 9, 11, 12 (4^e étage), verse une soulte; b) lots 1 à 3 (3 locaux du rez-de-chaussée), verse une soulte; c) lots 7, 8 et 10 (2 appartements au 3^e et un au 5^e), verse une soulte; d) lots 4 et 5 (2 appartements au 1^{er} étage) reçoit une soulte de 60 000 francs; e) lot 6

deux restants. Cette dernière apparaît minime au regard de l'estimation que le notaire fait de l'immeuble : 7 millions de francs. Le rendement semi-net qui correspondrait à une vente faite à ce prix est de 6,5 %, soit un rendement légèrement inférieur à la moyenne de cette période (et inférieur à celui de l'immeuble rue Constantine) : les propriétaires auraient donc eu intérêt à vendre. Les copropriétaires décident toutefois de conserver l'immeuble, soit qu'ils anticipent (avec raison) la poursuite de la hausse des loyers, soit que la mise en vente pose problème. Les registres de la régie attestent qu'ils sont encore copropriétaires en 1968. Ce n'est qu'en 1985 que l'on observera une modification du règlement de copropriété (division en 39 lots).

Les deux cas présentent des points communs et l'on peut supposer que c'est la souplesse offerte par la forme de la copropriété, relativement à l'indivision, et la liberté offerte aux copropriétaires de disposer plus simplement de leur part d'héritage, qui ont été les motivations premières de ces mises en copropriété dans un contexte de reprise des loyers qui rend la vente moins intéressante. Les aspects strictement économiques ne sont peut-être pas les plus importants dans ces décisions, mais ils ne sont pas négligeables pour autant.

Peut-on généraliser les motifs de mise en copropriété ? 38 immeubles de l'échantillon sont mis en copropriété entre 1925 et 1998, les 22 autres restant aux mains de particuliers (11), de sociétés de type SCI ou autres sociétés immobilières (11 dont 8 SCI)²². Les grands immeubles anciens sont les plus nombreux à être transformés, sans doute parce qu'ils sont également ceux dont les successions sont les plus complexes. Les grands immeubles haussmanniens font quant à eux l'objet d'une acquisition par une SCI, prolongement du groupe familial, surtout dans les localisations les plus valorisées : ces immeubles, les plus attractifs, demeurent ainsi entre les mains d'un groupe de descendance qui évite la mise en copropriété et la dispersion du patrimoine.

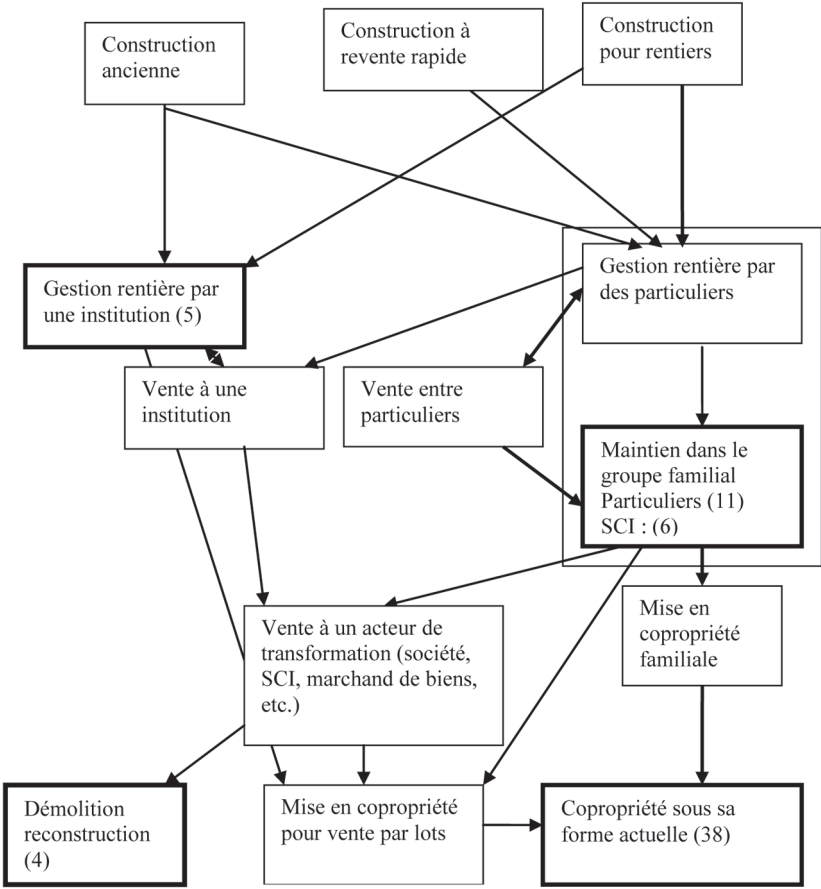
Le fait d'interrompre l'historique de propriété au moment de la mise en copropriété empêche de prendre la mesure exacte du phénomène de la copropriété familiale, même si les copropriétés faisant suite à une transmission sont plus nombreuses que celles consécutives à une vente. Motivations économiques et motivations patrimoniales semblent donc jouer de façon indépendante dans la mise en copropriété, même si toutes deux concourent au même phénomène de fond, le bouleversement de la structure de la propriété dans les immeubles anciens.

(2^e étage), reçoit une soulte de 60 000 F. Ce ne sont pas nécessairement les propriétaires des étages nobles qui ont eu à payer la soulte.

22. Le total ne fait pas 64, mais les autres immeubles font l'objet de démolition reconstruction dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine, notamment rue Mercière et quai Saint-Antoine. L'un d'entre eux est tout simplement préempté et démoli pour des opérations de voirie dans les années 1930.

Tableau synthétique des historiques de propriété

Les différentes séquences et transformations de la propriété dessinent des enchaînements singuliers qui montrent que les immeubles ne suivent pas un parcours identique. Quoique marqués par des délais souvent très longs entre chaque mutation, les historiques de propriété ne se réduisent pas à une gestion par le même propriétaire.



NB : Le liseré épais correspond aux situations que l'on peut observer à la fin des historiques de propriété.
Les flèches les plus épaisses suivent le parcours le plus souvent rencontré.
Les nombres indiquent le nb d'immeubles concernés

GRAPHIQUE 24. – Synthèse des différents parcours rencontrés dans les historiques de propriété.

Il est possible de présenter de façon synthétique les différentes étapes rencontrées dans les historiques de propriété en rassemblant sur un même schéma les différentes séquences décrites ci-dessus. La figure ci-dessus montre la diversité des cas observés. Celui désigné comme le plus fréquent (construction pour rentier, maintien dans un groupe familial, vente puis maintien dans un deuxième groupe familial avant de passer en copropriété) ne concerne en réalité qu'un petit nombre de cas. Par exemple, 23 immeubles ne sont gérés que par un seul groupe familial, si l'on fait abstraction de la période de construction et de celle de mise en copropriété.

Conclusion

Sur la période étudiée, les fluctuations des prix dépendent de celles des loyers. La mesure de la rentabilité réelle montre que l'ajustement des prix au niveau des loyers n'est pas mécanique. Les valeurs de marché surestiment plus souvent la rentabilité réelle à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e. À l'inverse, elles la sous-estiment fréquemment ensuite : plus d'une acquisition sur deux profite alors d'une rentabilité réelle supérieure à celle anticipée par le rendement net. On peut voir dans ce décalage la tendance à survaloriser le placement immobilier à la fin du XIX^e siècle et à le sous-estimer par la suite, tendance imputable aux représentations et à l'image sociale d'un tel placement.

Ces représentations sont alimentées par le sous-entretien chronique qui dégrade progressivement les immeubles anciens. Si des réparations sont réalisées après les deux guerres, et plus particulièrement après 1948, et si le montant des charges reste important, on peut juger que ces immeubles ont été globalement victimes de sous-investissement. Rappelons que très peu d'entre eux comptent un ascenseur en 1968 et que, à l'heure actuelle, beaucoup d'immeubles anciens en sont privés : au recensement de 1999, 35 % des immeubles lyonnais de 5 étages ou plus datant d'avant 1915 n'en possèdent pas. Ce sous-investissement n'est pas seulement imputable à une mauvaise rentabilité mais, de façon apparemment paradoxale, il s'est prolongé dans les périodes de remontée des loyers.

Le système de la propriété rentière s'est maintenu beaucoup plus longtemps dans le bâti ancien que dans la construction neuve, notamment du fait de rendements encore acceptables, mais ce lent glissement de la qualité des immeubles est un des motifs de son déclin. Le second facteur de marginalisation de l'immeuble de rapport est le développement de la copropriété, centrée sur la propriété de l'appartement, à usage d'habitation ou comme investissement locatif. Il faut, dans l'ensemble, relativiser la dimension spéculative dans le passage à la copropriété qui a souvent plus consisté, dès l'entre-deux-guerres, à enrayer la dépréciation de l'immeuble qu'à tirer un profit substantiel (à l'exception de certaines périodes plus propices aux plus-values). De plus, d'autres déterminants sont à l'œuvre dans les conversions en copropriété, et notamment les configurations familiales, la copro-

priété pouvant apparaître dès les années 1950 comme un moyen de régler les problèmes liés à l'indivision.

La dimension patrimoniale de l'immeuble de rapport apparaît ainsi essentielle pour comprendre son évolution sur la période étudiée. Elle s'articule à sa dimension économique, dans le sens où les décisions de vente et d'achat restent connectées aux valeurs de l'immeuble. Par exemple, les héritiers vendent plutôt lorsque les rendements sont bas et tendent à conserver les immeubles lorsqu'ils sont plus élevés que la moyenne. Toutefois, les caractéristiques des propriétaires et des groupes familiaux impriment un rythme à l'histoire de ces immeubles qui n'est ni celui de la conjoncture ni celui de la réglementation. Acquis dans une optique rentière, pour une détention longue et avec un objectif de transmission, plutôt que dans une recherche de plus-value, les immeubles de rapport ne font l'objet d'arbitrages avec d'autres placements qu'à des intervalles espacés, et souvent en lien avec des événements familiaux, décès ou unions. Ces arbitrages ne sont pas distribués au hasard et renvoient à une temporalité spécifique. Plus précisément, l'histoire de l'immeuble de rapport résulte de la conjonction de trois temporalités, celle du cycle de vie propriétaire et des étapes de constitution (ou de cession) d'un patrimoine, celle de la transmission et des échanges au sein du groupe familial, alternant des phases de dispersion de la propriété et de reconstitution du patrimoine par le biais des partages, des licitations ou des ventes, et celle de l'immeuble lui-même dont le vieillissement impose une charge plus lourde qui peut finir par interrompre la succession de ces cycles. On s'aperçoit là que l'unité de temps de 25 ans, correspondant grossièrement à une génération, est pertinente pour appréhender ces mouvements. Le cycle de vie de l'immeuble, lui, renvoie plutôt à des périodes de 50 ans : c'est au bout de ce laps de temps que les besoins de rénovation et les charges d'entretien deviennent plus importants. Cette durée propre à l'immeuble se superpose aux cycles imprimés par les transmissions patrimoniales, au point de les rompre parfois. L'arrivée de nouveaux acteurs, sociétés d'investissement (dont banques et assurances, quoique dans de faibles proportions), marchands de biens, SCI, vient ainsi marquer le passage d'un mode de propriété à un autre.

Si ce renouvellement des acteurs est un phénomène notable, il ne faut pas lui prêter une signification excessive. Il recouvre certes une transformation des formes de propriété et des modes de gestion du patrimoine, mais il se situe souvent aussi fréquemment dans le prolongement de l'histoire familiale. Les copropriétés sont dans un cas sur trois des copropriétés familiales, tandis que les SCI servent souvent à éviter l'indivision sans pour autant faire sortir le patrimoine de la famille. De ce point de vue, les nouvelles formes d'associations autour de la propriété immobilière sont à considérer comme la manifestation récente d'une tendance ancienne. Dès les débuts de la période en effet, on observe fréquemment des formes d'asso-

ciation, donnant parfois lieu, mais pas systématiquement, à la constitution de sociétés immobilières entre rentiers, entrepreneurs et architectes, voire banquiers, pour la construction des immeubles mais aussi pour l'achat. Il n'est pas rare qu'elles rassemblent des personnes de la même famille, en particulier deux frères, ce qui brouille la frontière entre le patrimoine familial du rentier et les opérations économiques de l'acteur professionnel. Cette constance du phénomène sociétaire, dont l'importance dans l'urbanisation a été notée par M. Lescure et par P. Cayez et Y. Lequin, se vérifie également dans les étapes suivantes de l'histoire de l'immeuble.

La durée pendant laquelle se prolonge l'immeuble de rapport, alors que les facteurs tendant à accélérer son déclin sont nombreux, tient d'ailleurs à la possibilité de mettre à profit les formes juridiques telles que la SCI pour maintenir le patrimoine immobilier dans la lignée familiale. Il ne s'agit pas pour autant de dire que le renouvellement des acteurs de l'immobilier ne fait que recouvrir une permanence du groupe des propriétaires, dont on a par ailleurs souligné les transformations, mais de montrer qu'il repose sur des logiques multiples. Si cet aspect ressort bien des historiques de propriété, il serait nécessaire de pouvoir le prolonger par une étude des acteurs qui portent le renouvellement de la gestion immobilière, allant des marchands de biens aux sociétés d'investissement.

Conclusion générale

À travers le suivi d'un échantillon d'immeubles, on restitue la diversité des rapports sociaux et économiques qui se sont noués autour du logement entre la fin du XIX^e siècle et le milieu du XX^e siècle. Bien qu'ils ne soient pas représentatifs de l'ensemble du parc immobilier d'une grande ville comme Lyon, mais plutôt de la fraction stable et élevée de ce parc, à destination des catégories moyennes et supérieures plutôt que populaires, ces immeubles sont emblématiques de cette forme spécifique que représente l'immeuble de rapport. Ils sont détenus en unipropriété par des propriétaires rentiers non occupants, qui appartiennent à la bourgeoisie et en confient la gestion, parfois sur de très longues périodes, à un administrateur de biens ancré dans ce milieu social. Bien que ce modèle de propriété et de gestion ne soit plus dominant, il en reste plus que des traces et son évolution, peu visible dans la morphologie du bâti ou dans les débats politiques autour du logement, a structuré les transformations des grandes villes françaises tout au long du XX^e siècle. Les sources sérielles d'origine comptable recueillies auprès de la régie ont permis de suivre un échantillon de 64 immeubles, notamment sur la période 1890-1968 pour laquelle on dispose du plus grand nombre d'informations. On déborde régulièrement de ces bornes lorsque l'on s'attache aux historiques de propriété qui couvrent souvent plus d'un siècle, entre 1800 et 2000.

Un des premiers enseignements est l'importance qu'il y a à restituer la diversité des immeubles qui, bien que tous soumis à une réglementation et une conjoncture similaires, suivent des trajectoires distinctes. Les immeubles de l'échantillon se distinguent en effet par des critères de taille et d'emplacement (« grands » et « petits » immeubles dans la typologie dressée en 1^{re} partie), et par le fait d'être antérieurs ou non à la période haussmannienne (immeubles « haussmanniens » ou « anciens » dans cette même typologie). La pertinence des catégories élaborées pour l'étude des immeubles ne se limite pas à la façade mais peut être observée à l'intérieur, comme l'indiquent les reconfigurations : les petits immeubles anciens connaissant ainsi le plus de transformations (fusions et divisions d'appartements). Cela s'explique aussi bien par le souhait de maintenir la rentabilité que par une demande qui se porte sur des appartements spacieux

que les petits immeubles peuvent difficilement offrir. Cette caractérisation sur des critères physiques ouvre la voie à une analyse dont le principe est double : choix d'une démarche longitudinale et choix de fixer la focale sur les histoires d'immeubles.

Les apports d'une démarche longitudinale

Les avantages de la démarche longitudinale, plus dévoreuse de temps que les habituelles approches transversales auxquelles sont souvent réduites les recherches sur le sujet en raison de l'absence de sources, combinée à une entrée par les histoires d'immeubles sont importants dans trois domaines : 1/ la construction de séries et d'indicateurs, 2/ la mesure de la mobilité résidentielle et des modes d'occupation, 3/ l'appréhension des rationalités économiques en œuvre par les propriétaires immobiliers. Sans revenir sur le détail des résultats, on peut préciser ici ces trois éléments.

Le premier porte sur les modalités de mesure des indicateurs économiques. Travailler sur un échantillon stable permet de lever en partie cette difficulté récurrente des études sur l'immobilier, surtout sur longue période, qu'est l'impact des effets de structure sur les comparaisons. Des coupes transversales risquent en effet de porter sur des fractions du parc différentes d'une date à l'autre. Le suivi au plus près d'un ensemble d'immeubles dont on connaît les caractéristiques et les évolutions confère une fiabilité réelle aux indices calculés, y compris ceux portant sur des aspects peu connus, comme les loyers commerciaux. Quoique touchés aussi par la législation sur les loyers, ils retrouvent plus rapidement que les loyers d'habitation leur valeur d'avant 1914, assurant même pendant les périodes de moratoire un certain revenu aux propriétaires et prenant une grande importance dans l'équilibre économique de l'immeuble de rapport. À côté de la perspective longitudinale, l'échelle retenue, celle de l'immeuble, apporte une précision inédite à la mesure. Les approches transversales ont par exemple pu mettre en évidence le hiatus entre la progression des coûts d'entretien d'une part et la stagnation, voire la baisse en francs constants, des loyers d'autre part. Toutefois, ce n'est qu'en partant de la comptabilité d'immeubles pris comme individus singuliers qu'il est possible de montrer que les travaux d'entretien ont été sacrifiés par les propriétaires pour maintenir le revenu locatif. De la même façon, le maintien de niveaux de rentabilité relativement élevés durant l'entre-deux-guerres se lit moins dans la confrontation de la courbe des loyers et de celle des prix que dans des cas concrets de mutations où le taux de rendement peut être directement observé. Les limites de l'approche micro, mais aussi de la démarche longitudinale, qui contraint à travailler sur un nombre restreint de cas, doivent toutefois être soulignées. Elles ne portent pas tant sur la représentativité, impossible à assurer dans le cadre d'un suivi sur très longue période où la morphologie

urbaine change profondément, que sur la généralisation des résultats. Sans reprendre les arguments favorables à un certain élargissement (immeubles de catégories variées et relativement bien répartis dans le périmètre de l'étude) ni ceux qui incitent à la prudence (absence d'habitat populaire, cadre limité au centre ville), on se contentera de souligner que les séries construites ici sont complémentaires de celles fondées sur des observations transversales à grande échelle, comme celles de la SGF puis de l'INSEE. La similitude des tendances observées sur le long terme dans notre échantillon et dans les séries existantes est à cet égard notable. Il apparaît ainsi que Paris, sur qui portent la plupart des données, et Lyon ont connu des fluctuations parallèles de loyers durant la période étudiée, avec toutefois un redémarrage plus marqué à Lyon après la loi de 1948. Des ressemblances sont également observées dans les cycles de la construction. Si des décalages se font sentir entre Lyon et Paris dans l'activité de construction, les indices des coûts de construction suivent des évolutions extrêmement proches. Il serait intéressant de pouvoir comparer avec d'autres grandes villes pour voir si, indépendamment des spécificités locales affectant le niveau de la construction (dont la fiscalité), il existe une convergence qui donnerait encore plus de poids à l'indice proposé.

Le deuxième apport de la perspective et de la méthodologie retenues ici relève de l'étude des mobilités résidentielles. La reconstitution de la succession des occupants dans un patrimoine immobilier donné a le plus souvent été faite à partir des recensements¹, ce qui ne permet ni de mesurer la durée exacte de résidence ni les mobilités intercensitaires. Les données mobilisées ici permettent au contraire la mesure en continu, qui plus est sur divers points de l'espace urbain et non sur un quartier ou un îlot donné. Il s'agit certes là d'un aspect qui ne relève pas principalement de l'économie, mais qui y est connecté tant les processus de peuplement et les modes de gestion sont interdépendants : le taux de vacance, les impayés, le turnover ou encore le rapport entre loyers d'habitation et loyers commerciaux font en effet partie de la réalité quotidienne de la gestion immobilière. Ils entrent dans la fixation des loyers et, réciproquement, la plus ou moins grande stabilité des locataires dépend des modalités du rapport propriétaire/locataire. On s'aperçoit ainsi que, sur fond d'une stabilité déjà assez forte dans les moyens et grands logements au XIX^e siècle, au moins pour un noyau dur de locataires, les régimes de protection des locataires accroissent notablement la durée d'occupation. Le ralentissement de la mobilité résidentielle est toutefois à nuancer par les formes d'adaptation, souvent informelles, à travers lesquelles se maintient la mobilité résidentielle. La sous-location, ou l'hébergement de proches, qui étaient déjà répandus avant 1914, prennent en effet des proportions importantes (20 % des logements

1. GRAFMEYER Y., *Sociologie urbaine*, Paris, Armand Colin, 1994.

pour la sous-location). On souligne ici l'importance qu'il y a à distinguer, au moins analytiquement, les flux d'habitants et les modalités d'occupation des logements pour clarifier la question des effets de la législation sur les loyers. Par ailleurs, les fluctuations du turn-over montrent à quel point la mobilité résidentielle reste dépendante des conditions économiques générales, indépendamment des protections offertes par la réglementation. La sociologie des locataires et la question de la place du loyer dans les budgets des ménages n'entraient pas réellement dans notre objet, mais les lignes tracées ici fournissent des points de repère pour lier ces deux problématiques à celle de la mobilité².

En revenant à la dimension économique, le troisième, et peut-être principal, apport de la démarche menée ici concerne l'appréhension des comportements économiques et patrimoniaux mis en œuvre par les propriétaires. L'avantage est de disposer, dans leur réalité séquentielle, des informations comptables du propriétaire. Le chercheur se place dans la même situation que l'agent économique qui récapitule l'historique des dépenses et des profits, générés par le bien depuis la date de sa construction ou de son acquisition, avant de prendre une décision : poursuite de l'exploitation d'un bien en son état du moment, transformation par modification des appartements ou du confort de l'immeuble, vente, etc. Dans le même temps, l'entrée par les histoires d'immeubles donne, à chaque mutation, la configuration des acteurs concernés par le changement de propriété, acheteurs, vendeurs, héritiers, etc. La recherche appréhende donc à la fois les déterminants économiques de l'investissement immobilier, en particulier sa rentabilité sur le long terme, et les enjeux sociaux, notamment familiaux, de la propriété immobilière. Ainsi, l'émiettement de la propriété au fil des successions peut être stoppé si la rentabilité est bonne : il est alors fréquent qu'un des indivisaires obtienne la propriété familiale par le biais d'un partage. Il apparaît également que les nouveaux modes de propriété, la copropriété puis la société civile immobilière, se développent largement comme des moyens de prolonger un patrimoine familial qu'il est plus intéressant de continuer à exploiter que de revendre. Ce n'est souvent que dans un second temps, après la mise en copropriété, que d'autres propriétaires acquièrent des appartements. Les mises en copropriété pour revendre par lots existent, mais sont à considérer comme des tentatives pour enrayer la perte de valeur de certains immeubles plutôt que comme un moyen de réaliser une importante plus-value, ce qui est cohérent avec un mode de gestion globalement plus rentier que spéculatif. La proximité entretenue avec le calcul économique du propriétaire n'est cependant pas totale : le chercheur ne sait pas quelle est la composition de la fortune du propriétaire (immobilière, portefeuille) au moment de la prise de décision. Ce

2. Voir aussi BONNEVAL L. et ROBERT F., « Peuplement du centre-ville et mobilité des locataires, Lyon 1891-1968 », *Le Mouvement social*, 239 n° 2, 2012, p. 91-112.

bien représente-t-il la totalité des avoirs de l'agent économique ou une part marginale ? Les inventaires après décès, mobilisés dans d'autres recherches, permettent en partie d'y répondre, mais n'ont pas été repris ici, non seulement parce qu'il n'est pas possible d'y avoir accès pour la période récente, mais aussi parce qu'ils ne donnent un aperçu qu'à la fin de la vie et non au moment où sont réalisés les investissements. La meilleure connaissance que donne la recherche des choix économiques et des stratégies patrimoniales pourrait être prolongée par un travail plus centré sur la composition des patrimoines que sur la caractérisation du placement immobilier, de façon à rendre compte des arbitrages et choix de portefeuille.

L'histoire de l'immeuble de rapport à l'intersection de plusieurs temporalités

Ces différents apports justifient, nous semble-t-il, de plonger dans des données souvent austères, longues à traiter, et nécessitant la mise en place d'une base de données relationnelles capable de recueillir des données très diversifiées. Au terme de cette exploitation il est possible de proposer une vision assez complète du destin du parc immobilier ancien dans les centres-villes et de l'évolution des investissements sous-jacents. Il ne s'agit pas ici de revenir en détail cette histoire mais d'en rappeler brièvement les moteurs et les différentes logiques qu'elle engage.

La législation sur les loyers impose une périodisation même si la courbe des loyers s'éloigne parfois des plafonds réglementaires, du fait notamment des hausses à la relocation. Elle affecte le revenu locatif mais aussi l'économie interne de l'immeuble de rapport. En particulier, bien que la part des charges dans le revenu du propriétaire augmente, les dépenses d'entretien sont réduites au minimum durant l'entre-deux-guerres et seulement partiellement rattrapées après 1948. Les immeubles perdent progressivement de la valeur, aussi bien du fait du manque d'entretien qu'à cause de la comparaison avec les immeubles postérieurs disposant du confort moderne. De fait, après 1948, les prix des immeubles ne remontent pas aussi vite que les loyers. La conséquence est que, dans l'entre-deux-guerres comme ensuite, la rentabilité de l'immobilier, mesurée par le ratio loyer/prix, reste assez bonne. La faiblesse des prix, surtout par rapport à la période immédiatement antérieure à 1914, rend plus rationnel le choix de conserver l'immeuble que celui de le céder. La baisse des revenus locatifs ne conduit donc pas à un désinvestissement massif. De plus, la situation tendue sur le marché du logement n'incite pas les propriétaires à rénover leur patrimoine immobilier puisque le taux de vacance reste très bas. Il y a là un élément important permettant de comprendre la lenteur des transformations observées, lenteur que peuvent ignorer des travaux centrés uniquement sur la construction neuve et les cycles immobiliers.

Le contrôle des loyers n'est pas le seul facteur expliquant cette situation. Il faut prendre en compte le vieillissement des immeubles qui, à partir de 1914, parviennent, par cohortes successives, aux âges d'un demi-siècle ou d'un siècle à partir desquels les coûts de remise en état augmentent nettement. On peut noter que la thématique de la rénovation urbaine redevient centrale un siècle après la période de l'haussmannisation, même si elle ne porte pas prioritairement sur les immeubles du Second Empire. Dans un contexte de généralisation de l'accès au confort moderne dans les années 1950 et 1960, entre autres par le biais du secteur HLM, les immeubles du centre-ville ne bénéficient pas des investissements qui permettraient de se rapprocher de cette norme (installation d'ascenseurs, salles de bains, etc.) Pour beaucoup d'immeubles, les coûts de construction sont pourtant amortis au début de la législation sur les loyers. C'est de la conjonction de plusieurs facteurs, vieillissement des immeubles, hiatus entre loyers et coûts d'entretiens, et maintien d'une bonne rentabilité malgré la détérioration des immeubles, que résulte la lente dégradation des immeubles. Il est toutefois loin d'être certain qu'une amélioration du revenu locatif aurait suscité un investissement suffisant pour moderniser ces générations d'immeubles. Des comparaisons internationales seraient ici utiles pour éclairer le rôle exact du contrôle des loyers. En France, l'amélioration du parc ancien n'a pu réellement s'enclencher qu'avec une politique spécifique de rénovation urbaine et, bien souvent, avec l'entrée de nouveaux acteurs rendue possible par la modification des modes de détention des immeubles, allant du rachat par des sociétés à la mise en copropriété.

La division de la propriété de l'immeuble entre plusieurs propriétaires n'est en rien un phénomène nouveau, et conditionne son histoire depuis la construction jusqu'à la division en lots de copropriété. La frontière entre acteurs professionnels et particuliers, entre famille et société immobilière, est parfois ténue tant, on l'a dit, ces modifications dans la structure de propriété peuvent apparaître comme une forme de maintien du patrimoine familial. L'intervention d'un nouveau type d'acteur est fréquente, mais n'est pas toujours nécessaire pour que soit menée la transformation du bâti. L'histoire de chaque immeuble suit alors un rythme qui n'est ni celui de la conjoncture ni celui de la réglementation mais bien celui qui résulte de la configuration du groupe familial et des transmissions patrimoniales qui ne se limitent pas aux successions. Les moteurs du changement sont partiellement indépendants du contrôle des loyers et du vieillissement des immeubles : c'est aussi parce que la copropriété et la société civile immobilière sont plus ouvertes que l'indivision qu'elles connaissent un tel développement. Aux premières mises en copropriété de l'entre-deux-guerres, dont certaines revêtent un caractère spéculatif, en succèdent ainsi d'autres qui présentent plus souvent une dimension familiale. Le processus est très lent : la transformation d'unipropriétés en copropriétés s'étend jusqu'à la période

actuelle et n'est pas achevée. La nature de la propriété rentière change donc en profondeur à partir de l'entre-deux-guerres sans toutefois remettre en cause la prédominance de l'investissement locatif dans la structuration du parc ancien : les propriétaires occupants ne remplacent pas, ou peu, les locataires, mais des propriétaires d'appartements à louer prennent progressivement le relais des propriétaires d'immeubles.

Perspectives pour une approche interdisciplinaire

Ces quelques remarques conclusives ouvrent sur un certain nombre de prolongements souhaitables. Certains ont été mentionnés plus haut. L'effet du contrôle des loyers pourrait être précisé par la comparaison avec des villes étrangères, notamment européennes, de taille et de structure assez similaires à Lyon. De ce point de vue, la méthodologie mise en place ici peut être réemployée et adaptée à d'autres contextes. Les sources ne se présentent évidemment pas de la même façon d'un pays à l'autre, mais l'entrée par des histoires d'immeubles reste pertinente. L'appréhension de la rationalité économique des acteurs pourrait également être affinée par la prise en compte de la totalité du patrimoine, avec le problème posé par l'accès aux données fiscales récentes. Le travail sur les loyers peut également être étendu à la période récente (des années 1970 aux années 2000) sous réserve d'accès à des sources comparables.

Il serait par ailleurs nécessaire de compléter la connaissance des acteurs professionnels des marchés immobiliers dont les caractéristiques et les logiques restent à bien des égards méconnues. Le rôle des sociétés immobilières après le XIX^e siècle ne fait, par exemple, pas l'objet de travaux spécifiques. Plus largement, les gestionnaires immobiliers sont peu étudiés, qu'il s'agisse de propriétaires et investisseurs institutionnels ou de mandataires comme les administrateurs de biens. Le présent travail est axé sur l'analyse des stratégies de propriétaires particuliers, qui détiennent la majeure partie du parc. Les archives de sociétés immobilières montrent à quel point l'étude des stratégies d'acteurs institutionnels et professionnels peut compléter une telle approche, que ce soit dans la compréhension du contexte immobilier et de son évolution, dans l'appréhension de nouveaux secteurs du parc de logements, ou encore dans la mise en évidence des logiques de transformation du bâti.

Annexes

Annexe 1 : La fortune à Lyon au XIX^e siècle

Groupes sociaux	Actif en 1869			Actif en 1911		
	Mobilier	Immobilier	Total	Mobilier	Immobilier	Total
Propriétaires rentiers	45 %	56 %	50 %	50 %	64 %	54 %
Hauts fonctionnaires, professions libérales, cadres supérieurs	7 %	5 %	6 %	12 %	9 %	11 %
Négociants, industriels	35 %	26 %	31 %	26 %	16 %	23 %
Cadres moyens				1 %	1 %	1 %
Petits commerçants	2 %	3 %	2 %	2 %	3 %	2 %
Employés	2 %	1 %	2 %	3 %	3 %	3 %
Artisans	5 %	5 %	5 %	2 %	2 %	2 %
Ouvriers	0 %	0 %	0 %	1 %	1 %	1 %
Agriculteurs	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Divers (clergé, gens de maison...)	3 %	3 %	3 %	2 %	1 %	2 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Montant (en milliers)	49 644	38 139	87 783	85 377	35 414	120 790

TABLEAU 1. – La composition des fortunes par groupes sociaux (1869, 1911).

1869	Montant de la fortune (en milliers de francs)									
	< 1	1 à 5	5 à 20	20 à 50	50 à 100	100 à 250	250 à 500	500 à 1 000	> 1 000	Total
Propriétaires rentiers	41	86	104	82	54	47	22	4	6	446
Hauts fonctionnaires, professions libérales, cadres supérieurs	8	4	3	6	9	4	1	1	1	37
Négociants, industriels	4	3	9	15	16	15	7	4	4	77
Petits commerçants	43	66	63	14	3	1	0	0	0	190
Employés	41	29	30	11	3	2	0	0	0	116
Artisans	64	61	70	25	14	6	1	0	0	241
Ouvriers	105	47	3	0	0	0	0	0	0	155
Gens maison	27	17	8	2	0	0	0	0	0	54
Total	333	313	290	155	99	75	31	9	11	1316

TABEAU 2. – Montant de la fortune par groupes sociaux (1869).

1911	Montant de la fortune (en milliers de francs)									
	< 1	1 à 5	5 à 20	20 à 50	50 à 100	100 à 250	250 à 500	500 à 1 000	> 1 000	Total
Propriétaires rentiers	39	76	127	85	67	35	29	12	9	509
Hauts fonctionnaires, professions libérales, cadres supérieurs	4	5	10	6	7	4	5	5	2	48
Négociants, industriels	4	7	13	20	8	17	6	6	2	83
Cadres moyens	6	8	8	8	5	3	0	0	0	38
Petits commerçants	15	50	43	10	14	4	0	0	0	136
Employés	97	110	67	21	14	3	1	0	0	313
Artisans	18	32	19	19	5	3	0	1	0	97
Ouvriers	89	106	37	8	3	1	0	0	0	244
Gens maison	20	26	8	4	1	0	0	0	0	59
Total	292	420	332	181	124	70	41	24	13	1 527

TABEAU 2. – Montant de la fortune par groupes sociaux (1911).

Source : LÉON P., *Géographie de la fortune et structures sociales à Lyon au XIX^e siècle (1815-1914)*, Lyon, Centre d'Histoire économique et sociale de la région lyonnaise, 1974, 440 p.

Méthode : L'enquête menée par Pierre Léon s'est concentrée sur les registres de mutations après décès par une série de coupes chronologiques qui évitent les années de crise : 1869 (fin d'un exceptionnel mouvement de croissance, « fête impériale »), 1911. Il s'agissait pour lui de reconsti-

tuer, succession par succession, tous les biens des lyonnais décédés. Environ 75 % à 80 % de l'annuité successorale a été recensée pour 1869 et 1911. Les données de l'état-civil sont venues compléter les sources, lui permettant de comparer le total des décès, le nombre de successions ouvertes et le nombre de successions positives.

Nb successions	Communauté (légale ou réduite aux acquêts)	Régimes dotaux	Total
1869	1607	171	1 778
1911	1840	95	1 935
Totaux	3 447	266	3 713

Sur cette base, des dossiers individuels ont été constitués. Une fiche par succession, sauf pour les plus grosses qui comportent plusieurs volets : actifs immobiliers (décomposés en biens ruraux et biens urbains) et mobiliers (créances, comptes courants, stocks, achalandages, valeurs mobilières c'est-à-dire : fonds d'État français et étrangers, actions et obligations françaises et étrangères, elles-mêmes distinguées entre valeurs financières, valeurs de chemins de fer, valeurs industrielles). Il a opéré des regroupements en fonction de la taille des fortunes et de la profession (celle de l'époux en cas de double métier), rassemblées selon les critères socio-professionnels de Labrousse.

Annexe 2 : Les coûts de construction

Les coûts de construction des immeubles lyonnais sur la période demeurent une grande inconnue. Dans les publications d'histoire urbaine, nous n'avons trouvé aucune référence chiffrée en dehors des travaux de Pierre Cayez sur les logements sociaux¹. La reconstitution de données s'est avérée extrêmement longue notamment pour les immeubles relevant de construction privée. En effet, nous avons volontairement écarté les comptes de construction d'édifices publics (mairie, école, université...) qui peuvent présenter des écarts importants avec les immeubles de rapport. Le dépouillement de séries d'archives n'a pas été, non plus, très fructueux : les archives mentionnant les coûts de construction ne sont pas légion et lorsqu'ils figurent dans la comptabilité, ils ne prennent pas les mêmes bases de calcul. Par exemple, les indices, soit des entrepreneurs soit des architectes, prennent uniquement en compte le prix au mètre carré bâti, c'est-à-dire, le prix de la construction ramené à la surface bâtie. D'autres calculent les volumes des constructions en multipliant la hauteur des façades par la surface bâtie ou la surface couverte.

Quelle que soit la source, nous avons cherché à reconstituer, dans tous les cas, un prix au mètre carré plancher. Cet indice prend en compte la surface plancher totale de l'immeuble, mais cette donnée ne figure jamais dans les comptes et nécessite de connaître le nombre d'étages et la surface bâtie. Pour y parvenir, on passe par différents indicateurs :

- Surface parcelle = Surface bâtie (emprise au sol du ou des bâtiments) + surface non bâtie (cour).
- Surface plancher = surface bâtie x nombre d'étages (RDC inclu) ; lorsque l'immeuble compte plusieurs bâtiments, on calcule la surface plancher de chacun d'eux.
- Surface habitable = surface plancher – surface des parties communes estimée à 25 % de la surface plancher².
- Prix m² bâti = coût de construction/surface bâtie.
- Prix m² plancher = coût de construction/surface plancher.

1. CAYEZ P., « Les petits logements dans les grandes villes : Lyon 1886-1968 », *Le Mouvement social* n° 137, octobre-décembre 1986, p. 29-53. Pierre Cayez dans cet article réalisé à partir des archives de la Société des logements économiques, publie un tableau récapitulatif des constructions de ces logements pour la période 1886 à 1930. Il comprend, pour chaque groupe d'opération immobilière, le nombre d'immeubles, de logements et le coût de construction. Parallèlement, Félix Magini, un des fondateurs de cette société, dans son ouvrage *Les petits logements dans les grandes villes et plus particulièrement dans la ville de Lyon* (1891) fournit des renseignements chiffrés sur les immeubles avec la superficie des logements, le coût de construction... Dans l'impossibilité de calculer la surface plancher et d'obtenir un prix au m² plancher, nous avons extrapolé à partir du prix du m² bâti en appliquant, pour la période considérée et le type d'immeuble correspondant, le rapport calculé des séries pour lesquelles nous avons l'ensemble des données (cf. *supra*).

2. Le seuil de 25 %, usuellement retenu dans le bâtiment, s'avère assez juste au regard des exemples dont nous disposons.

**Exemples de devis simplifiés
et de calcul du prix de vente du m² plancher (*en italique*)**

Hôtel du parc, rue d'Algérie (devis...) 1856-1863³

Description du projet : surface du terrain appartenant au HCL et qui était couverte par les bâtiments démolis est de 2 940 m². La ville a pris 1 220 m² pour l'élargissement des rues. L'emplacement restant pour la nouvelle construction est 1 720 m².

Dimensions des façades :

Rue d'Algérie = 38 m ; Rue S^{te} Catherine = 38,80 m, Rue S^{te} Marie = 45,10 m, Rue Terme = 50,10 m.

Total = 172 m [périmètre] ; Hauteur = 22 m ; Ensemble = 3 784 m³ [172 x 22].

Devis estimatif de la reconstruction des bâtiments dits de l'Hôtel du Parc rue d'Algérie, Sainte Marie, Sainte Catherine et rue Terme du 12 janvier 1859 établi par l'architecte des HCL = 1 230 000 francs.

Quartier Grolée (devis de construction d'un immeuble de 5 étages en 1894)⁴

Total = 681 665 francs dont : Maçonnerie et pierre de taille (39 %), menuiserie et serrurerie (27 %), platerie-peintre-vitrierie-décoration (15 %).

Surface totale = 1 086 m² ; surface construite = 859 m² ; surface cour = 227 m².

Prix au m² de la surface totale = 627 francs, prix au m² de la surface de la cour = 40 francs, prix au m² bâti = 782 francs.

Surface plancher théorique : $859 \times (5+1) = 5\,158 \text{ m}^2$.

Prix/m² plancher : $681\,665 \text{ francs} / 5\,158 \text{ m}^2 = 132 \text{ francs}$.

Devis estimatif des architectes du 73 rue de la République (1914)⁵

Immeuble de 6 étages sur une surface de 335 m², petite cour, 1 appartement par étage (6 appartements).

Coût total 382 070 francs = Immeuble (301 570 francs) + aménagements de 6 appartements (60 000 francs) + ascenseur (10 000 francs) + chauffage central (10 000 francs).

Calcul du prix au mètre carré bâti et plancher :

Prix du mètre carré bâti : $382\,750 \text{ francs} / 335 \text{ m}^2 = 1\,142 \text{ francs/m}^2$.

Surface plancher : $335 \text{ m}^2 \times 7 (6+1) = 2\,345 \text{ m}^2$.

Prix/m² plancher : $382\,750 \text{ francs} / 2\,345 \text{ m}^2 = 162 \text{ francs/m}^2$.

3. AML, archives des HCL 2 NP 309.

4. AML 23 Wp 027.

5. AML 167 II 65.

Élaboration de l'indice du coût de construction

La diversité des sources, nous a contraint à recalculer des surfaces en appliquant des règles propres à chacune. Ainsi, P. Cayez fournit des données tirées des procès-verbaux des assemblées générales de la Société des logements économiques telles que la surface terrain, le prix du m² terrain, le coût du terrain, le prix du m² construit, le coût de construction, le nombre d'immeubles (toujours), le nombre de logements (15 fois) et le nombre des pièces (toujours). Alors que dans les archives des HBM figurent la surface bâtie, le coût de construction, le nombre d'immeubles (toujours), le nombre étages (toujours) et le nombre d'appartements par type (pas toujours).

Il a donc fallu construire un ratio de prix au m² plancher à partir de ces données incomplètes. Tout d'abord, nous avons calculé la surface plancher des immeubles pour lesquels nous possédions des coûts de construction en partant des données existantes et non d'une extrapolation trop sujette aux variations.

Pour les données publiées par P. Cayez, le nombre de pièces a servi de base de calcul en prenant comme surface théorique moyenne d'une pièce à 15 m² pour la fin du XIX^e siècle à 1913 qui correspond à celle mentionnée par Felix Mangini⁶, à 17 m² pour les années 1920 et 20 m² pour les années 1930 évoquées par Jean-Paul Flamand⁷ et mentionnée dans les archives des HBM lyonnaises⁸. La surface plancher totale a pris en compte le fait que la surface des parties communes occupe environ 25 % de la surface. Surface plancher totale = (nombre appartement x 15 m² ou 17 m²)/0,75.

Dans les données saisies dans les archives des HBM, la surface bâtie et le nombre d'étages ont permis de calculer la surface plancher. Surface plancher totale = surface bâtie x nombre d'étages + 1 (RDC).

Enfin, le prix au m² plancher résulte du rapport coût de construction/surface plancher totale.

Les séries que nous présentons ont donc été recalculées en fonction des données à notre disposition⁹. L'idée initiale consistait à posséder des fourchettes de prix afin de pouvoir estimer le prix de construction des

6. MANGINI F., *Les petits logements dans les grandes villes et plus spécialement dans la ville de Lyon*, Lyon, Storck – Masson, 1891, p. 42-44. La surface moyenne des pièces provient de la description dans un immeuble en cours de construction (1892) de 4 étages comprenant 14 logements de 2-3 pièces d'une surface totale de 489 m².

7. FLAMAND J.-P., *op. cit.*, 1989, p. 248.

8. AML 481 Wp 017. HBM de Gerland Lyon Mouche en 1924.

9. Sources principales retenues pour le coût de la construction : Sécurité lyonnaise, Assemblées générales (1848-1919), Société de la rue Impériale, Assemblées générales (1878-1940), Société immobilière lyonnaise, Assemblées générales (1880-1922), Hospices Civils de Lyon, service des affaires domaniales, AML dossiers HBM 481 Wp, AML 23 Wp 027, quartier Grolée, AML 8 Wp 17, Société lyonnaise des immeubles modernes en copropriété (1921), AML 115 II 70, dispensaire général de Lyon (1894), Pierre Cayez, article sur la Sté des logements économiques (*op. cit.*) s'appuie sur les archives de la société des logements économique notamment les Assemblées générales; MANGINI F., *op. cit.* ; PERMEZEL B., *Le major général Martin et sa famille. Mémoire d'une lignée lyonnaise XVII-XX^e siècle*, Lyon, 2000; TISSEUR C., « Benoît Poncet et sa part dans les grands travaux publics de Lyon », *Annales de la Société Académique d'Architecture de Lyon*, Tome IV, exercice 1881-1882, p. 105-188.

immeubles du corpus en distinguant les logements sociaux des immeubles bourgeois. Des lacunes sont patentées, mais, malgré ces imperfections, ces prix donnent un aperçu du coût approximatif des constructions.

Ces coûts de construction correspondent en réalité à des prix de vente au m² plancher. Cela signifie que les séries de prix à partir desquelles sont élaborés les devis de construction intègrent la marge de l'entrepreneur. Pour la chambre syndicale des entrepreneurs de bâtiment de la ville de Lyon, cette marge doit être inférieure à 10 % au-delà l'entrepreneur se condamne « ou à travailler à perte ou se met dans la nécessité d'éluder les conventions qu'il a contractées »¹⁰. Entre le discours de bonne intention et la réalité, les écarts sont considérables. Ainsi, lorsque la Société des logements économiques entreprend la construction de ces propres immeubles en 1886-1887¹¹, Félix Mangini, fondateur de cette société, estime que leur coût est inférieur de 30 % à celui normalement appliqué¹². Cela laisse à penser que la marge minimale des entreprises se situerait vers les 30 %. De même, lors de la construction de l'école de santé militaire à Lyon (1890-1894), le rabais global consenti par les entrepreneurs adjudicataires avoisine les 20 % avec des pics à plus de 30 %. Parmi les neuf entrepreneurs adjudicataires, cinq sont membres de la chambre syndicale des entrepreneurs de bâtiment de la ville de Lyon et ils représentent 80 % du montant brut de l'ouvrage¹³. Cela donne une idée de la façon dont sont suivies les recommandations de la chambre...

Forts de ces données, nous émettons deux hypothèses pour le calcul du coût de construction brut d'un m² plancher qui équivaut au prix de vente moins la marge de l'entreprise. La première, minimale, avec une marge à 10 %, correspondant aux déclarations de bonne intention de la chambre syndicale et la seconde, sans doute plus proche de la réalité du marché, avec une marge à 20 %.

Au total, la série couvre la période 1858-1930 et comprend 315 immeubles (75 immeubles bourgeois, 220 logements économiques/HBM) avec une superficie bâtie de 73 762 m² et une surface plancher de 428 457 m².

10. Cf. Assemblée générale de la Chambre syndicale des entrepreneurs de travaux de bâtiment de la ville de Lyon du 9 juin 1867. « Quiconque est apte à l'apprécier, reconnaîtra facilement, en décomposant ces prix [issus des séries de prix], que le bénéfice alloué à l'entrepreneur est modeste; il ne représente que justement celui que tout industriel doit retirer de l'exercice de sa profession. Évidemment celui qui accepte des travaux avec un rabais de 10 % et quelque fois plus encore, se condamne ou à travailler à perte, ou se met dans la nécessité d'éluder les conventions qu'il a contractées. Ici encore, les deux intérêts sont connexés et aussi la chambre s'adresse-t-elle à la fois au propriétaire et à l'entrepreneur. » La question du montant des rabais alimentera pendant longtemps les discussions au sein de la chambre.

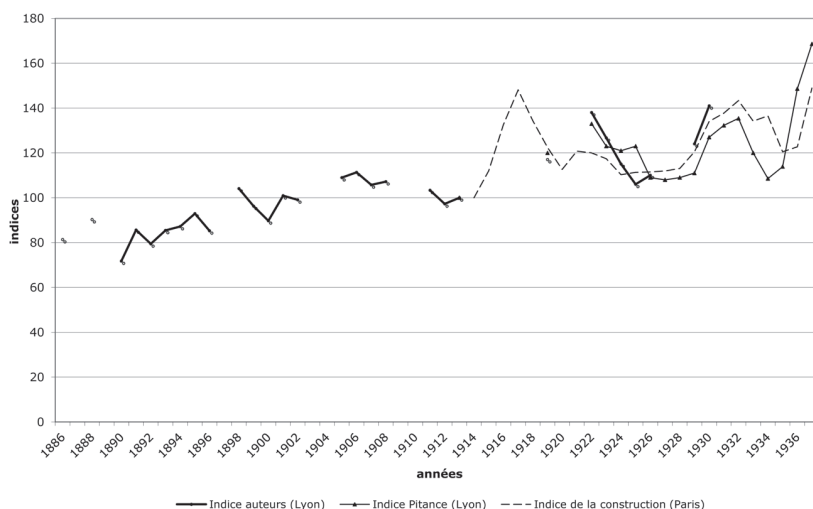
11. Félix Mangini et son frère Lucien fondèrent en 1863-1864 la Compagnie des chemins de fer des Dombes et du sud-est et construisirent des logements pour les employés du chemin de fer.

12. MANGINI F., *op. cit.*, p. 49.

13. AML 479 Wp 2. Construction de bâtiments destinés à l'École de santé militaire, février 1890 et annuaire de la Chambre syndicale des entrepreneurs de travaux de bâtiment de la ville de Lyon de 1892.

Les prix pour le XIX^e siècle peuvent être considérés comme assez fiables en raison du nombre important d'immeubles pour lesquels nous avons des données chiffrées. En revanche, en raison des effets de structure, la mesure de l'écart de prix brut de construction entre un immeuble bourgeois et une habitation à bon marché devra être complétée par d'autres données.

À Lyon, les premiers logements construits principalement pour les ouvriers datent des années 1880 et à partir de cette année-là, nous pouvons mesurer l'écart entre le prix de vente entre différents types d'immeuble. Le prix de vente au m² plancher d'un logement économique coûte 30-40 % de moins qu'un immeuble moyen, voire 50 % pour une construction de bonne tenue. Ainsi, le dispensaire de la rue de la Part-Dieu construit en 1894 coûte 40 % plus cher que l'HBM du cours Bayard construit la même année. De même, le bel immeuble des Brotteaux proposé à la vente sur plan en 1921 coûte 35 % plus cher que l'HBM Juliette Récamier édifiée l'année suivante.



NB : L'indice de la construction (Paris) correspond à celui de la Société centrale des architectes (indice 100 en 1914) établi suivant le prix du devis estimatif global d'un immeuble de rapport construit dans la région parisienne¹⁴.

GRAPHIQUE 1. – Indice du coût brut de construction du m² plancher à Lyon (Auteurs, Pitance) et indice de la construction à Paris [Base 100 en 1914, francs constants].

Les coûts bruts de construction rencontrés dans les archives ont pu être confrontés aux chiffres publiés par Marie-Madeleine Pitance. Rattachée à la famille de Lucien Pitance, dirigeant de la société de bâtiment « Les fils d'Eugène Pitance », et président du syndicat général des entrepreneurs de BTP du département du Rhône pendant la Seconde Guerre mondiale, elle donne

14. GUET J., « Les indices du coût de la construction », *Économie et statistique*, année 1969, volume 2, n° 1, p. 75-79.

dans son livre des courbes sur l'évolution du prix au m² de 1914 à 1937 avec des commentaires dénonçant la hausse des salaires, des matériaux et les mouvements sociaux responsables à ses yeux de la crise du bâtiment qui a touché les entreprises lyonnaises durant toute cette période. Bien qu'elle ne cite pas de sources, ni ne chiffre réellement les coûts de construction, elle présente des séries qui sont les seules auxquelles comparer celles que nous avons pu élaborer¹⁵.

Le graphique 5 mêle des données assez hétérogènes puisque d'une part, l'habitat n'est pas identique : logements économiques et HBM pour nos chiffres, immeubles de rapports pour Paris, immeubles non identifiés pour Pitance et que, d'autre part, le mode de calcul diffère : nous chiffres proviennent du coût réel alors que pour Paris, il s'agit du devis estimatif tandis que la base du calcul de M. Pitance n'est pas connue. Les coefficients utilisés pour le calcul en francs constants sont ceux de l'indice des prix à la consommation¹⁶ discuté dans la 3^e partie.

Malgré ces imprécisions, les courbes ont des profils assez semblables même si la nôtre dénote par des écarts plus importants à partir de 1926. Les écarts pourraient s'expliquer par la différence entre les coûts réels de construction et ceux estimés surtout dans une période à forte inflation. Quoi qu'il en soit, ces chiffres servent à situer les constructions dans une fourchette de prix (tableau 3 et tableau 4).

Années	Prix de vente moyen			Coût brut de construction moyen		Nombre immeubles
	Francs courant (prix moyen)	Francs constants (1913)	Indice (100 en 1913)	Marge à 10 %	Marge à 20 %	
1885-1889	61	67	86	55	49	29
1890-1894	57	64	82	52	46	62
1895-1899	65	74	95	58	52	24
1900-1904	64	75	97	57	51	14
1905-1909	72	85	108	65	58	12
1910-1914	60	68	86	54	48	13
1915-1919	209	81	117	188	167	3
1920-1924	331	99	127	298	265	50
1925-1929	452	88	113	407	362	8
1930	650	110	141	585	520	7

TABEAU 3. – Logements économiques et HBM – Prix de vente et coût brut de construction du m² plancher à Lyon (1886-1930).

15. PITANCE M.-M., *La crise de la construction d'habitation à Lyon*, Lyon, 1944. Les chiffres proviennent du graphique 16 : comparaison entre le prix réel de la construction et le coût de la vie à Lyon de 1914 à 1937 – indice du coût d'un m² d'étage d'habitation, 100 en 1914, p. 79.

16. FRIGGIT J., 2001, *op. cit.*

Le spectre chronologique de la série pour les immeubles bourgeois est plus réduit. Les 9 années servent de chiffres de référence et permettent d'évaluer la valeur d'un immeuble construit aux mêmes années. Placés dans une courbe plus longue, les points perdent de leur pertinence faute de référentiel comparatif.

Années	Prix de vente			Coût brut de construction		Nombre immeubles
	Francs courant (prix moyen)	Francs constants (1913)	Indice (100 en 1913)	Marge à 10 %	Marge à 20 %	
1849	98	142	87	88	78	4
1857	100	111	68	90	80	7
1858	94	115	71	85	75	57
1860	154	179	110	139	123	1
1863	104	120	74	94	83	1
1893	132	152	93	119	106	1
1894	99	110	68	89	79	1
1897	146	169	104	131	117	1
1914	163	163	100	147	130	1
1921	519	166	102	467	415	1
Total						75

TABLEAU 4. – Immeubles bourgeois – Prix de vente et coût brut de construction du m² plancher à Lyon (1849-1921).

Rétrospectivement, il apparaît que les indicateurs de l'époque, notamment le prix au mètre carré bâti, avaient une certaine pertinence. Le rapport entre le coût brut du m² bâti et le coût brut du m² plancher varie toutefois au cours du temps et selon de type de construction dans une fourchette de 4,8 à 7 (Tableau 5). Ce rapport est évidemment corrélé avec le nombre d'étages des immeubles concernés et son évolution reflète celle des immeubles construits, de plus en plus hauts. À défaut d'une série entièrement satisfaisante des coûts de construction, qui n'entre pas dans le projet de la présente étude, ces tableaux visent à donner des points de repère sur l'évolution des prix dans le bâtiment.

Ils peuvent également être réutilisés dans le suivi des immeubles de la régie. Les coûts de construction étant, on l'a dit, la plupart du temps difficiles, voire impossibles, à retrouver, les prix au mètre carré plancher de construction pourront en effet servir pour reconstituer le prix de construction des immeubles suivis. De ce point de vue, l'arrêt de la série durant l'entre-deux-guerres n'est pas gênant puisque la totalité des immeubles suivis datent d'avant 1900.

Type d'immeubles	Période	Rapport moyen coût brut du m ² bâti/m ² plancher
Bourgeois	1857-1863	5,7
Logement économique	1886-1894	4,8
Bourgeois luxe	1893	6
Bourgeois	1914	7
Bourgeois	1921	6,8
Logement économique	1921-1930	5,2

TABLEAU 5. – Rapport entre le coût brut de construction du m² bâti et plancher à Lyon (1857-1930).

Sources

Archives de l'Administrateur de biens lyonnais

Registres d'immeubles (comptabilité).
1875-1929 (120 registres) ; 1930-1948 (147 registres) ; 1949-1968 (191 registres).

Archives départementales du Rhône

6 M – Recensements de la population (1861, 1866, 1872, 1876, 1881, 1886, 1891, 1896, 1901, 1906, 1911, 1921, 1926, 1931, 1936)

2 P – Contributions directes : Impôt sur le revenu (1920)

3 P – Cadastre

Matrice des propriétés foncières – Classement par arrondissement (1836 à 1914 environ).

Matrice des propriétés bâties – Classement par arrondissement (1881 à 1910 environ).

Matrice des propriétés bâties – Classement par arrondissement (1910 à 1943-1944).

Matrices cadastrales de Lyon 1943-1974 – Classement par arrondissement et secteur.

4 Q – Hypothèques (avant 1906)

3333 W : Table alphabétique du répertoire des formalités.

3334 W : Répertoire des formalités (3334 W + n° du volume).

420-422 Q (+ n° de volume) : Registres de formalités (transcription des actes relatifs

de propriétés d'immeubles¹, Inscriptions hypothécaires).

Après 1906, les archives de la conservation des Hypothèques de Lyon ont été versées aux Archives Départementales du Rhône jusqu'en 1956 mais la recherche s'opère sous leur contrôle. Après 1956, les archives n'ont pas été versées et les demandes s'effectuent auprès de leurs services.

Archives municipales de Lyon

Administration municipale

Indice des prix

803 Wp 010 : Subsistances (calcul de l'indice trimestriel du coût de la vie, évolution du prix des produits alimentaires de base (correspondance, tableaux, courbes = 1928-1953).

797 Wp 030 : Commission municipale de fixation des prix des denrées alimentaires (réglementation, affiches 1919-1920).

1120 Wp 018 4 : Indice du coût de la vie à Lyon.

Régie des biens communaux

23 Wp (1865-1945) – terrains et immeubles, gestion acquisition, locations contentieux.

726 Wp (1827-1957) – *idem* + démolitions, cessions. (146 articles).

728 Wp (1860-1962) – *idem* (13 articles).

730 Wp (1899-1957) – immeubles et terrains, locations.

1. La transcription consiste en la copie intégrale des actes pour lesquels cette formalité est requise par la loi civile. Dans chaque volume les articles sont numérotés à partir de 1 et les transcriptions suivent l'ordre chronologique.

956 Wp (1871-1988) – immeubles, locations, évictions, contentieux... (110 articles).

741 Wp (1814-1904) – immeubles et terrains, acquisitions, locations (1897-1904).

743 Wp (1791-1932) – Terrains et immeubles, locations, assurances contre l'incendie.

1442 Wp (1900-1990) – immeubles, locations, acquisition, entretien, démolitions, cessions.

1550 Wp (1904-1993) – *idem*.

1461 Wp (1898-1900) – Statistiques immobilières 7 registres + 2 volumes tables et graph.

1776 WP : (1820-1990) – Dossiers d'opérations immobilières réalisées par la ville.

Permis d'alignement (1791-1899) : 315 WP.

Permis de construire (1891-1952) : 344 Wp, 1641 Wp, 1912 Wp.

Inventaire de la voirie urbaine (ouverture, élargissement et prolongement des rues 1789 à 1926) [inventaire papier] (*côte 321 Wp*) [fonds permettant de donner des estimations de prix d'immeubles, de terrains. Il comprend les archives des différents percements de rues, des statuts des Cie intervenantes...].

925 WP – Service de Voirie- Classement par arrondissement : 1826-1905.

Taxes sur les constructions nouvelles

8 Wp 015-016 : taxes sur les constructions nouvelles (1903-1937).

8 Wp 042 : propriété non bâtie, contribution foncière, constructions nouvelles... 1901-1935.

938 Wp 080 : taxes sur les constructions nouvelles (1941).

1411 Wp 001. taxe de remplacement de l'octroi.

481 WP 001 à 022 : HBM (pour l'évaluation des coûts de construction).

Sources imprimées

Personnel des services municipaux (fascicules – périodique)

* 2 C 40 19 60 : Personnel des services municipaux 1913-1926.

* 2 C 40 16 04 : Personnels des services municipaux 1932-1958 (traitement 1932-1958; effectifs 1945-1955, emplois 1949-1955).

* 2 C 40 17 55 : Traitement du personnel titulaire de la ville de Lyon.

VILLE DE LYON, *État général des propriétés communales au 1^{er} juillet 1887*.

VILLE DE LYON, *État général des propriétés communales au 1^{er} mai 1905*.

VILLE DE LYON, *État général des propriétés communales au 1^{er} mars 1929*.

Bibliographie

Lyon (histoire et croissance urbaine, habitat)

- AUTHIER J.-Y., *La vie des lieux, un quartier du Vieux-Lyon au fil du temps*, Lyon, PUL, 1993.
- BAILLEUX DE MARISY A. (de), « La ville de Lyon, ses finances, ses travaux publics », *Revue des Deux Mondes*, 1865, mai, p. 357-386.
- BARILLON, « De la régénération du quartier de la Boucherie des Terreaux et de l'érection d'un édifice dans le quartier », *Revue du lyonnais*, tome 13, 1841, p. 135-176 + plans.
- BEROUJON C., « La chambre syndicale des propriétaires immobiliers de la ville de Lyon », *Bulletin du Centre d'histoire économique et sociale de la région lyonnaise*, 1988, n° 3, p. 4-37.
- BERTIN D., *Les transformations de Lyon sous le préfet Vaisse : étude de la régénération du centre de la presqu'île. 1853-1864*, Thèse d'histoire de l'art, Université Lyon 2, 1987, 3 volumes.
- BRUSTON A., « La régénération de Lyon, 1853-1865 », *Espaces et sociétés*, n° 15, 1975, p. 81-103.
- BRIZON J.-E., *Les maisons des HCL ; historique, gestion et charges*, Mâcon, 1974.
- CAYEZ P., « Les petits logements dans les grandes villes », *Le Mouvement social*, octobre-décembre 1986, n° 13, p. 29-53.
- CHARRE A., *L'organisation esthétique des villes et les projets d'urbanisme à Lyon 1905-1914*, Thèse de 3^e cycle, Institut d'histoire de l'Art, Université Lyon 2, 1983.
- CHEVALIER M., « L'urbanisation de la rive gauche à Lyon dans la deuxième moitié du XIX^e siècle », *Bulletin du Centre d'histoire économique et sociale de la région lyonnaise*, n° 4, 1988, p. 5-37.
- CLERC P., *L'urbanisme du quartier Perrache 1766-1934 : esquisse d'analyse urbaine*, Mémoire de maîtrise, Institut d'histoire de l'Art, Université Lyon 2, 1983.
- COHEN W., *Urban Government and the Rise of the French City. Five municipalities in the Nineteenth Century*, London, Macmilan Press Ltd, 1998.
- CURTET R., « Rénovation et extension de Lyon dans la deuxième moitié du XIX^e siècle », *Cahiers de Rhône* 89, n° 7 et n° 8, 1991.
- DELFANTE C., DALLY-MARTIN A., *100 ans d'urbanisme à Lyon*, Lyon, Lugdunum, 1994.
- DUTACQ F., « La politique des grands travaux sous le Second Empire. Les idées et les projets de Cl.M. Vaisse, préfet du Rhône », *Revue des études napoléoniennes*, tome 18, juin 1929, p. 36-43.
- GARDEN M., LEQUIN Y., *Construire la ville XVIII^e-XX^e*, Lyon, PUL, 1983.
- GRAFMEYER Y., *Quand le Tout Lyon se compte, lignées alliances, territoires*, Lyon, PUL, 1992.
- GAUTHIEZ B., *L'immeuble lyonnais au XIX^e siècle. La production immobilière, ses conditions et ses conséquences urbaines et architecturales*, Lyon, MRASH, 1996, 221 p. + plans, dactylographié.
- JACQUINOT E., DOUSSON E., *Manuel des usages locaux dans la région lyonnaise en*

- matière de location – mitoyenneté – Co-propriété*, Lyon, 1930.
- LACOURABLAISE-FOUILLARD F., *La Réhabilitation de l'habitat ancien à Lyon*, Lyon, Université Jean Moulin – IRCAVE, 1982.
- LARÇON C., *La rénovation urbaine, les leçons de l'expérience lyonnaise*, mémoire de stage ENA, 1964.
- LEGAND C., *Le logement populaire et social en lyonnais 1848-2000*, Lyon, Aux Arts, 2002, 486 p.
- LÉON P., *Géographie de la fortune et structures sociales à Lyon au XIX^e siècle (1815-1914)*, Lyon, Centre d'histoire économique de la région lyonnaise, 1974.
- LÉONARD C.-M., *Lyon transformed. Public Works of the Second Empire*, Los Angeles, University of California Press, 1961, 160 p.
- MANGINI F., *Étude sur le domaine des Brotteaux*, Lyon, Hospices Civils de Lyon, 1889.
- MANGINI F., *Les petits logements dans les grandes villes et plus spécialement dans la ville de Lyon*, Lyon, Storck – Masson, 1891.
- MARTIN-BASSE, *Une réalisation d'urbanisme à Lyon : le quartier Grolée. L'aménagement du quartier Grolée, 1887-1908*, Lyon, 1955, 82 p.
- PÉHU A., « Étude sur les logements insalubres à Lyon de 1891 à 1910 », *Annales de la Société Académique d'Architecture de Lyon*, Tome XVIII, exercice 1911-1912, p. 311-330.
- PINOL J.-L., *Les mobilités de la grande ville*, Paris, PFNSP, 1991.
- PITANCE M.-M., *La crise de la construction d'habitation à Lyon*, Villeurbanne, 1944.
- RIMBAUD G., *L'urbanisme à Lyon entre 1900 et 1914*, DES, 1957.
- RIVET F., *Une réalisation d'urbanisme à Lyon : Le quartier Grolée*, Étude d'histoire et de géographie urbaines, Lyon, 1955, 82 p.
- RIVET F., *Le quartier Perrache, 1766-1946*, Étude d'histoire et de géographie urbaines, Lyon, 1951.
- ROBERT F., « Marché du travail et administration municipale : modalités et enjeux – Lyon au XIX^e siècle », FRABOULET D. (dir.), *La ville sans borne, la ville et ses bornes*, Paris, Nolin, 2006.
- ROSIER A., *La crise du logement ouvrier. Le problème de l'habitation à bon marché en particulier dans le département du Rhône et à Lyon*, Lyon, Thèse de droit, 1928, 544 p.
- TISSEUR C., « Benoît Poncet et sa part dans les grands travaux publics de Lyon », *Annales de la Société Académique d'Architecture de Lyon*, Tome IV, exercice 1881-1882, p. 105-188.
- TRUCHET B., *Les congrégations dans la ville : leur patrimoine foncier et leurs fonctions à Lyon (1789-1901)*, Thèse Université Jean Moulin, Lyon, 1987.
- VACHEZ A., *Recueil des usages locaux de la ville de Lyon et du département du Rhône, suivis des règlements de voiries et des carrières du Rhône*, Lyon, Dizain et Richard, 1892.
- VILLE DE LYON, *État général des propriétés de la ville de Lyon à la date du 1^{er} juillet 1887*, Lyon, 1887.

Paris (habitat, économie immobilière)

- BOURILLON F., « Un immeuble dans Paris », *Cahiers d'histoire* n° 44, 1999.
- CAHEN G., *Le logement dans les villes, la crise parisienne*, Paris, Alcan, 1913.
- CARRIÈRE F., *La crise des placements immobiliers. Étude de la rentabilité des immeubles parisiens depuis 1914*, Centre d'études économiques, École pratique des hautes études, juillet 1957.
- CAZIOT, « L'évolution de la valeur de la propriété immobilière en France », *Bulletin de la chambre syndicale des propriétés immobilières de la ville de Paris*, septembre-octobre 1934.
- CHOMBART DE LAUWE P. H. *Paris et l'agglomération parisienne*, Paris, PUF, 1952.
- DAUMARD A., *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIX^e siècles (1809-1880)*, Paris, Cujas, 1965.
- DU MESNIL O., *L'hygiène à Paris, l'habitation du pauvre*, Paris, Baillière et fils, 1890.
- DU MESNIL O., *Les garnis insalubres de la ville de Paris*, Paris, Baillière et fils, 1871.

- DUON G., « Évolution de la valeur vénale des immeubles parisiens », *Journal de la statistique de Paris*, 9-10 septembre-octobre, 1943, p. 169-192.
- DUON G., « Évolution de la valeur vénale des immeubles parisiens de 1840 à 1939 », *Bulletin statistique de la France*, décembre 1943.
- Enquête sur l'habitation ouvrière en 1906*, Paris, 1908.
- FENDER E.-F.-X., *La crise du bâtiment dans la région parisienne*, Paris, Sirey, 1926.
- GAILLARD J., *Paris, la ville (1852-1870)*, Paris, 1997.
- GRISON CL., *L'évolution du marché du logement dans l'agglomération parisienne du milieu du XIX^e siècle à nos jours*, thèse pour le doctorat de sciences économiques, université de Paris, Faculté de droit, 1956, 194 p.
- GRISON CL., « 1882-1930. Deux crises immobilières dans l'agglomération parisienne », *Revue d'économie et de droit immobilier*, n° 16, 1965, p. 960-990.
- JULLIOT, « Un palliatif à la crise du logement. La division des maisons par étages », *Revue politique et parlementaire*, 1923, t. 116, p. 282.
- HALBWACHS M., *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, Paris, Société nouvelle de librairie et d'édition, 1909.
- HALBWACHS M., *La classe ouvrière et les niveaux de vie*, Paris, Alcan, 1913.
- LOISEAU M., BONVALET C., « L'impact de la loi de 1948 sur les trajectoires résidentielles en Île-de-France », *Population*, 2005, n° 3, p. 351-366.
- LOYER F., *Paris XIX^e siècle, l'immeuble et la rue*, Paris, Fernand Hazan, 1987.
- MARICOURT P., *Les charges de la propriété bâtie à Paris 1914-1925, étude théorique et pratique*, Thèse science politique et économique, Paris, 1925.
- MARNATA F., *Les loyers des bourgeois de Paris, 1860-1958*, Paris, PFNSP, 1961, 128 p.
- MICHEL E., « La valeur du terrain à bâtir à Paris », *Journal de la société de statistique de Paris*, septembre 1940.
- MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE NATIONALE, *Documents sur le problème du logement à Paris*, Paris, 1946.
- MINISTÈRE DES FINANCES ET DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES, SECRÉTARIAT D'ÉTAT AUX AFFAIRES ÉCONOMIQUES, DIRECTION DES PROGRAMMES ÉCONOMIQUES, *Dépenses de logement et revenu immobilier. 1914-1954*, Paris, 1954, 142 p.
- PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M., *Quartiers bourgeois, quartiers d'affaires*, Paris, Payot, 1992.
- PRÉFECTURE DE LA SEINE, Direction municipale des travaux du cadastre de Paris, Albert Fontaine, directeur. Commission des contributions directes, *Le Livre foncier de Paris (deuxième partie)*, Paris, Impr. de Chaix, 1902¹.
- SELLIER H., *La crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans la région parisienne*, Paris, éditions de l'office HBM, 1921.
- SIMON P., *Statistique de l'habitation à Paris. Les locaux d'habitation divisés par quartiers et par catégories de loyer, comparaison entre le nombre des locaux existant au 15 janvier 1890 et le nombre des locaux vacants*, tableaux statistiques et graphiques dressés à l'aide des documents publiés par la commission des contributions directes, Paris, Baudry, 1891.
- SIMONNET F., *La fourmi immobilière de 1899 à 1911*, brochure, 1996.
- SIMONNET F., GALLAIS-HAMONNO G., ARBULU P., « Un siècle de placement
1. Notice sur le cadastre municipal. Valeur en capital des propriétés bâties et non bâties en 1901. Tableaux statistiques et graphiques sur la superficie des immeubles, des voies publiques et privées, le régime des eaux, des vidanges, de l'éclairage et du chauffage des maisons et usines et le revenu présumé des habitants de Paris, déduit de la valeur locative des locaux d'habitation. Renseignements généraux : voie publique, plantations, distribution des eaux de source et de rivière, éclairage, balayage, enlèvement des ordures ménagères, égouts, différents systèmes de vidange, longueur des voies ferrées dans Paris, mouvement des voyageurs et des marchandises, le port de La Villette, plan des anciennes carrières souterraines, carte géologique de Paris.

- immobilier, l'exemple de La Fourmi Immobilière », *Journal de la société de statistique de Paris*, vol. 139 n° 2, 1998, p. 95-135.
- TRUTIE DE VARREUX C., *Les charges de la propriété bâtie*, rapport présenté au congrès de l'habitation de Paris, 1931.
- TRUTIE DE VARREUX C., *La législation comparée des loyers*, rapport présenté au 8^e congrès de l'union internationale de la propriété foncière bâtie (Rome, novembre 1931), Paris, 1931.
- TRUTIE DE VARREUX C., *La situation de l'habitation à Paris, le problème du logement dans la capitale*, rapport présenté au congrès de l'habitation à Paris, juin 1931.
- TRUTIE DE VARREUX C., *L'importance réelle des charges fiscales de la propriété bâtie*, Bulletin de la chambre syndicale des propriétaires immobilières, octobre 1935.
- VAN HUFFEL, *Le Conseil municipal de Paris et la question des logements à bon marché*, Paris, Impr. réunies, 1883.
- VIDECOR E., *Les aspects permanents de la crise du logement dans la région parisienne*, Paris, Éditions internationales, 1932.
- WEIL A., *Paris inhabitable*, Paris, Dentu, 1860.
- Autres villes françaises & étrangères (habitat)**
- AUCUY M., « Le problème du logement », *Revue d'Économie politique*, 1933.
- BARBIER P., *La question des lotissements défectueux (loi du 15 mars 1928), son application dans une partie de la région parisienne*, Thèse de droit, Université de Paris, 1931.
- BASTIE J., DEZERT B., *L'espace urbain*, Paris, 1980.
- BEROUJON C., *Contribution à l'analyse du couple contentieux/jurisprudence : le bail en justice de 1840 à 1910*, Thèse d'État en Droit, Saint-Étienne, Université Jean Monnet, 1992.
- BOUFFET R., *Un problème d'urbanisme, l'aménagement des lotissements défectueux*, Thèse de droit, Université de Paris, 1930.
- BOWLEY, « Fluctuation in house buildings », *Review of economic studies*, 1936.
- CAHEN G., *Habitations ouvrières et intervention des pouvoirs publics*, Paris, 1906.
- CAZIOT P., *Le problème de l'habitation*, Paris, 1927.
- CHEYSSON E., *La question des habitations ouvrières en France et à l'étranger*, Paris, Masson, 1886.
- CHEYSSON E., *Le logement des familles nombreuses à faible salaire*, Paris, Société d'économie sociale, 1909.
- COUTARD J., *Les Habitations à Bon Marché, leur but, leur organisation, leurs résultats*, Thèse de sciences économiques, Université de Paris, 1937.
- DAUMARD A. (dir.), *Les fortunes françaises au XIX^e siècle*, Paris, Mouton, 1973.
- DUMONT G., *La question du logement social à Marseille de 1875 à 1939*, thèse université d'Aix-Marseille, 1973, 178 p.
- FLAMAND J.-P., *Loger le peuple*, Paris, La Découverte, 1991.
- FLAUS L., DESERT G., « Aperçu sur l'évolution française du bâtiment au XIX^e siècle », *Le bâtiment*, tome 1, Mouton, 1971.
- FOURNIER P. et MAZZELLA S. (dir.), *Marseille entre ville et ports, les destins de la rue de la République*, Paris, La Découverte, 2004.
- GARGAT P., *De la copropriété immobilière à Grenoble*, thèse pour le doctorat en droit, Université de Grenoble, 1954.
- GIDE C., *La crise du logement* : première leçon du cours sur la coopération, au Collège de France, décembre 1924, Paris, Association pour l'enseignement de la coopération, 1924, 16 p.
- HENRY M., « Structure de la population et besoin de logements » *Population*, 1949, n° 3.
- HIRSCH A., « Le logement », in SAUVY A. et HIRSCH A., *Histoire économique de la France entre les deux guerres*, Paris, Economica, 1984, p. 262-294.
- ISAAC P., *Le problème de l'habitation urbaine en France*, Presses universitaires, 1944.
- LACAVE M., « Stratégie d'expropriation et haussmannisation : l'exemple de Montpellier », *Annales Économies, Sociétés, Civilisations*, vol. 35 n° 5, 1980, p. 1011-1025.

- LEVERNE P., *Une grande entreprise immobilière, la société immobilière marseillaise*, Marseille, Imprimerie Leconte, 1925.
- MAGRI S., « Les propriétaires, les locataires, la loi : jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue française de sociologie*, n° 37 n° 3, 1996, p. 397-418.
- MAGRI S., « Le mouvement des locataires à Paris et dans sa banlieue, 1919-1925 », *Le mouvement social*, n° 137, 1986, p. 56-76.
- MERLIN P., *Pour une véritable priorité au logement social à Paris : rapport au Ministre de l'urbanisme et du logement*, Paris, La Documentation française, 1982.
- MONCAN de P., *À qui appartient la France*, Paris, Éditions du Mécène, 2002.
- MORIO S., *Le contrôle des loyers en France, 1914-1948, Documents pour l'étude comparative des politiques du logement*, Paris, Centre de sociologie urbaine, 1976, 400 p.
- OLCHANSKI C.-D., *Le logement des travailleurs français*, Paris, 1946.
- PICOT G., *Un devoir social, le logement des ouvriers*, Paris, Calman-Levy, 1885.
- PINOL J.-L., *Le monde des villes au XIX^e siècle*, Paris, Hachette, 1991.
- PODER F., *De la copropriété des immeubles divisés par appartements : Loi du 28 juin 1938 et décret-loi du 29 novembre 1939*, Rennes, université de Rennes, Faculté de Droit, 1940.
- RISLER G., *La crise du logement*, Paris, Plon, 1922.
- ROUILLY P., *Les lotissements. Droits et obligations des acquéreurs et des vendeurs*, Paris, Hachette, 1924.
- SAUVY A., « Logement et population », *Population*, 1943, n° 3.
- TOPALOV C., *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, PFNSP, 1987.
- VOLDMAN D., « La loi de 1948 sur les loyers », *Vingtième siècle*, 1988, vol. 20, n° 1, p. 91-102.
- Économie immobilière, sociologie urbaine**
- ARRONDEL L., *Cycle de vie et composition du patrimoine, un regard théorique*, Paris, Economica, 1993.
- BAILLEUX DE MARISY A. (de), « Des sociétés foncières en France et de leur rôle dans les travaux publics », *Revue des Deux Mondes*, 1861.
- BAILLEUX DE MARISY A. (de), « Les nouvelles sociétés foncières. Mœurs financières de la France », *Revue des Deux Mondes*, 1881, novembre, p. 432-452.
- BASTIÉ J., « Capital immobilier et marché immobilier parisien », *Annales de Géographie*, mai-juin 1960.
- BONNEVAL L., *Les agents immobiliers, place et rôle des intermédiaires sur les marchés du logement*, Thèse de doctorat, Lyon, 2008.
- BOWLEY M., « Fluctuations in House Building and the Trade Cycle », *The review of economic studies*, vol 4. n° 3, 1937, p. 167-181.
- BURGESS E. W., « *The growth of the city* », American Sociological Society, 1925, p. 85-97.
- CORNILLE P., *Valeur de la monnaie et valeur de la propriété bâtie en France depuis la guerre*, Thèse droit, université Aix-Marseille, 1939.
- DAVID A., DUBUJET F., GOURIEROUX C., LAFERRÈRE A., TAFFIN C., « Les indices Notaires INSEE de prix des logements anciens », *INSEE Méthodes*, n° 111, 2005.
- FLAUS L., « La construction d'immeubles d'habitation en France de 1928 à 1939 », *Journal de la société de Statistique de Paris*, mars-avril 1946.
- FLAUS L., « Les fluctuations de la construction d'habitations urbaines », *Journal de la société de statistique de Paris*, septembre 1949.
- FLAUS L., « Les lieux de travail et zones d'habitation dans la Seine », *Journal de la Société de Statistique de Paris*, avril 1935.
- FRIGGIT J., « Deux siècles de transactions immobilières », *Études foncières*, n° 103, 2003.

- FRIGGIT J., *Prix des logements, produits financiers et gestion des risques*, Paris, Economica, 2001.
- GOTMAN A., *Hériter*, Paris, PUF, 1988.
- GOTMAN A., MASSON A., « L'un transmet, l'autre hérite... », *Économie et prévision*, n° 100-101, 1991.
- GRAFMEYER Y., *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan, 1994.
- GRAFMEYER Y., ISAAC J., *L'école de Chicago, naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier, 1979.
- GRANELLE J.-J. (dir.), *L'articulation du foncier et de l'immobilier*, Paris, ADEF, 1993.
- GRANELLE J.-J., *Économie Immobilière*, Paris, Economica, 1998.
- GUET J., « Les indices du coût de la construction », *Économie et statistique*, année 1969, volume 2, n° 1, p. 75-79.
- HALBWACHS M., « La politique foncière des municipalités », *Les cahiers du socialiste*, n° 3, 1908.
- HAMNETT C., « The blind men and the elephant : the explanation of gentrification », *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 16, 1991, p. 173-189.
- HOYT H., *One hundred year of land values in Chicago 1830-1933*, Chicago, University of Chicago, 1933.
- HOYT H., « The structure of American cities in the post-war era », *American Journal of Sociology*, vol. 48, n° 4, 1943, p. 475-481.
- JOLY H., *Diriger une grande entreprise française au XX^e siècle : mode de gouvernance, trajectoires et recrutement*, EHESS, HDR, 2008.
- LAUTMAN J., « La spéculation, facteur d'ordre ou de désordre économique? », *Revue française de sociologie*, vol. 10, 1969, p. 608-630.
- LEPTETIT B., TOPALOV C. (dir.), *La ville des sciences sociales*, Paris, Belin, 2001.
- LEROY-BEAULIEU P., *L'art de placer et gérer sa fortune*, Paris, Delagrave, 1906.
- LESCURE M., *L'immobilier en France. Structures de financement et production du cadre bâti (1820-1940)*, thèse université Paris X, 1977.
- LESCURE M., *Les banques, l'État et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine, 1820-1940*, Paris, École des Hautes études en sciences sociales, 1982.
- LESCURE M., *Les sociétés immobilières en France au XIX^e siècle. Contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste*, Paris, 1980.
- LÉVY J.-P., ST RAYMOND O., *Profession propriétaire : logiques patrimoniales et logement locatif en France*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail, 1992.
- MICHEL H., *La cause des propriétaires, État et propriété en France, fin XIX^e-XX^e siècle*, Paris, Belin, 2006.
- MICHEL E., *Études statistiques. La propriété, évaluation de la fortune privée, enquête sur la propriété non bâtie et bâtie, enquête agricole*, Paris, Berger Levrault et Cie, 1908.
- MICHEL E., *Études statistiques. Les habitants, démographie, salaires, corporations et syndicats, assistance, mutualité, épargne, prévoyance, impôts*, Paris, Berger-Levrault, 1910.
- MICHEL E. « La fortune immobilière », *Journal de la société de statistique de Paris*, n° 3, mars 1935.
- MICHEL E., « L'évolution de la fortune immobilière », *Revue politique et parlementaire*, 10 avril 1938.
- PIKETTY T., POSTEL-VINAY G., ROSENTHAL J.-L., « Wealth concentration in a developing economy : Paris and France, 1807-1994 », *The American economic review*, vol. 96 n°1, 2006, p. 236-256.
- PIKETTY T., *Les hauts revenus en France au XX^e siècle, inégalités et redistributions, 1901-1998*, Paris, Grasset, 2001.
- PONSARD C. (dir.), *Analyse économique et spatiale*, Paris, PUF, 1988.
- RUZ S., *Pour une sociologie des sociétés civiles immobilières*, Thèse de sociologie, Lyon, université Lyon 2, 2005.
- SMITH N., « Toward a theory of gentrification, A back to the city movement by capital, not people », *Journal of the American Planning Association*, 1979, n° 45, p. 538-548.
- SMITH N., « Gentrification and uneven development », *Economic Geography*, vol. 58 n° 2, p. 139-155.

VEAUVY P., *L'effondrement de la richesse immobilière*, Paris, Sirey, 1938.

Méthodologie et contexte économique

BLOCK M., *Dictionnaire de l'administration française*, Paris, éd. Berger-Levrault, 2^e éd., 2 volumes, 1877.

BONNECARRERE P., LABORDE-LACOSTE M., *Précis élémentaire de droit commercial*, Paris, Sirey, 1939.

DARDAT E., *Exécution des travaux publics*, Paris, Dunod, 1901.

DESSART E., *Traité de l'impôt foncier*, Paris, Praquin 1902.

CHADEAU E., *L'économie française aux XIX^e et XX^e siècles*, Paris, PENS, 1988.

COTTEREAU A., « Prévoyance des uns, imprévoyance des autres. Questions sur les cultures ouvrières face au principe de l'assurance mutuelle au XIX^e siècle », *Prévenir*, n° 9, 1984 p. 57-68.

FOUQUET A., « Le budget des ménages en 1975 d'après le VI^e Plan », *Économie et Statistique*, vol. 30 n° 1, 1972.

INSEE, *Annuaire statistique régional rétrospectif. Région Rhône-Alpes*, 1965.

LEVY-LEBOYER, BOURGUIGNON F., *L'économie française au XIX^e siècle. Analyse macro-économique*, Paris, 1985.

HOMME (L') J., « Le pouvoir d'achat de l'ouvrier français au cours d'un siècle : 1840-1940 », *Le Mouvement social* n° 63, avril-juin 1968, p. 41-69.

LESCURE J., *L'épargne en France 1914-1934*, Paris, Éditions Domat Montchrestien, 1936.

SIMIAND F., *Les salaires, l'évolution sociale et la monnaie, essai de théorie expérimentale du salaire*, Paris, F. Alcan, 1932.

SINGER-KÉREL J., *Le coût de la vie à Paris de 1840 à 1954*, Paris, A. Colin, Recherche sur l'économie française, 1961.

VOLKOFF S., « Les salaires en 1968, année de Grenelle », *Économie et Statistique*, vol. 14, n° 1, 1970.

Journaux et revues professionnels

Annales de la Société Académique d'architecture de Lyon [1869-1939].

Bulletin des locataires. Organe de la fédération des locataires du Rhône [1918 à 1926].

La construction lyonnaise, organe de la chambre syndicale des entrepreneurs de bâtiment [1879 à 1914].

Bulletin de la Chambre syndicale des propriétés immobilières de la ville de Lyon et de sa banlieue [1890-1900 et 1910 à 1937].

Table des matières

<i>Préface de Jean-Luc Pinol</i>	7
<i>Introduction</i>	11

Première partie

ADMINISTRATEURS, PROPRIÉTAIRES ET STRUCTURE DE LA PROPRIÉTÉ

Introduction	23
---------------------------	----

Chapitre I

L'administrateur de biens au cœur de la gestion patrimoniale	25
Trajectoire familiale et liens professionnels	25
Gestion d'un important parc immobilier	29

Chapitre II

Propriétaires immobiliers	39
Un groupe social différencié	41
<i>Caractérisation</i>	43
<i>La place de l'aristocratie</i>	46
<i>Statuts d'occupation et type d'activité</i>	47
Les lieux de résidence : ancrage local et prestige de l'adresse	49

Chapitre III

Structure et évolution du parc locatif	53
Les immeubles du corpus	54
<i>Caractéristiques physiques</i>	54
<i>Répartition spatiale</i>	56
<i>Typologie</i>	60

<i>Qualification des immeubles, qualification des propriétaires</i>	65
Les appartements, caractéristiques et recompositions	69
<i>Structure globale</i>	69
<i>Les recompositions d'appartements</i>	70
<i>Logiques et motivations</i>	72
<i>Entre adaptation à la demande et recherche de rentabilité :</i>	
<i>le cas de l'immeuble rue Longue</i>	74
<i>Temporalité des reconfigurations, facteurs conjoncturels et facteurs structurels</i>	77
Conclusion	79

Deuxième partie L'ÉCONOMIE DES LOYERS

Introduction	83
---------------------------	----

Chapitre IV

Évolution des loyers et formation du prix du service logement	85
Évolution des loyers sur longue période	85
<i>Séries de loyers</i>	85
<i>Les effets des dispositifs réglementaires sur les loyers</i>	89
<i>Le Moratoire</i>	89
<i>Le régime spécial des loyers</i>	91
<i>La loi de 1948</i>	93
<i>Les mécanismes de l'évolution des loyers</i>	96
La formation des loyers : facteurs explicatifs	99
<i>Les loyers d'habitation</i>	99
<i>Les loyers commerciaux</i>	105

Chapitre V

L'économie interne de l'immeuble de rapport	109
Panorama général : dispersion des loyers au sein de l'immeuble	109
<i>Locaux d'habitation et locaux commerciaux</i>	109
<i>Locaux d'habitation :</i>	
<i>dispersion des loyers et homogénéité sociale des occupants</i>	110
Les charges et la gestion locative	113
Les rapports de location	122
<i>Écarts entre loyer théorique et loyer réel :</i>	
<i>arriérés de loyers et non-valeurs</i>	124

Chapitre VI

Mobilité et sociologie des locataires	129
Les effets de la réglementation sur la mobilité des locataires	129
<i>Mobilité des locataires : réglementation, conjoncture et sous-location</i>	130
<i>Composition sociale des immeubles</i>	135
<i>Loyer et budget des ménages</i>	138
<i>Paris</i>	139
<i>Lyon</i>	141
Conclusion	147

Troisième partie

**RENTABILITÉ DE L'IMMOBILIER,
DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT
ET LOGIQUES PATRIMONIALES**

Introduction	151
---------------------------	-----

Chapitre VII

Les déterminants économiques des décisions d'investissement : revenu locatif, prix et rentabilité de l'immobilier	153
Les prix immobiliers	153
<i>Les prix de l'immobilier : tendances et activité du marché</i>	153
Les opérations immobilières, entre spéculation et gestion rentière	158
<i>Plus-value et moins value</i>	159
<i>Construction et plus-value : rentiers et entrepreneurs</i>	160
<i>Les achats et reventes spéculatifs</i>	165
<i>La mise en copropriété comme stratégie spéculative?</i>	167
Mesurer la rentabilité du placement immobilier	170
<i>Le rendement locatif</i>	171
<i>Rendement de l'immobilier et taux des autres placements</i>	172
<i>Rentabilité réelle et rentabilité anticipée</i>	175

Chapitre VIII

Stratégies patrimoniales et histoires d'immeubles	183
Cycle de vie des propriétaires, cycle de vie des immeubles	185
<i>Propriété immobilière et cycle de vie</i>	185
<i>Mariage, nombre d'enfants et division de la propriété</i>	188
Stratégies immobilières et évolutions de la structure de la propriété	191

<i>Trajectoires d'immeubles</i>	191
<i>Un grand immeuble haussmannien typique du bâti des percées du Second Empire : de la construction spéculative à l'émiettement de la propriété</i>	192
<i>Un petit immeuble ancien proche du quartier d'Ainay : alternance des groupes familiaux et modification de l'appartenance sociale des propriétaires</i>	193
<i>Immeuble et groupe d'immeubles : l'ensemble Tête d'or Deruelle</i>	193
<i>Successions et séquences immobilières</i>	195
<i>La mise en copropriété comme stratégie patrimoniale</i>	200
<i>Tableau synthétique des historiques de propriété</i>	203
 Conclusion	 205
 <i>Conclusion générale</i>	 209
<i>Annexes</i>	217
<i>Sources</i>	229
<i>Bibliographie</i>	231



Loïc BONNEVAL et François ROBERT

L'immeuble de rapport

L'immobilier entre gestion et spéculation (Lyon 1860-1990)



L'IMMEUBLE de rapport est la forme urbaine dominante en France au XIX^e siècle et dans la première moitié du XX^e siècle. Il incarne, surtout à partir des années 1850, une organisation dans laquelle la propriété occupante est très minoritaire. La plupart des habitants sont locataires dans des immeubles détenus par des propriétaires rentiers. Les historiens ont déjà abordé ce thème, pourtant, nombre de ses facettes restent méconnues, comme les motivations de l'investissement dans la pierre, les rôles respectifs des logiques économiques et familiales, notamment à l'occasion des successions, ou encore les raisons du passage à la copropriété.

Le présent ouvrage cherche à les explorer en s'appuyant sur une source rare, les archives de comptabilité d'immeubles d'un administrateur de biens. Elles permettent, après des traitements spécifiques, complétés par des sources publiques, d'éclairer les logiques économiques et les rapports sociaux qui se nouent autour des immeubles à loyers, en accordant une place centrale à la question de la rentabilité du placement dans la pierre et de ses effets.

L'étude couvre une longue période, de « l'âge d'or » de l'immeuble de rapport dans le dernier quart du XIX^e siècle à l'amorce de son déclin durant l'entre-deux-guerres. Les analyses que les auteurs proposent ici rencontrent les préoccupations actuelles des politiques du logement et s'inscrivent plus largement dans la recherche sur les phénomènes immobiliers.

Loïc BONNEVAL est ancien élève de l'ENS Lyon, agrégé de sciences économiques et sociales et maître de conférences en sociologie à l'université Lumière Lyon 2, membre du Centre Max Weber (UMR 5283).

François ROBERT, historien contemporainiste, ingénieur de recherche au CNRS, membre du Larhra (UMR 5190), est un spécialiste d'histoire économique et sociale.



UNIVERSITÉ
LUMIÈRE
LYON 2
UNIVERSITÉ DE LYON



Réseau des Universités
OUEST ATLANTIQUE

En couverture : *Lyon vue en ballon vers 1845*,
extrait d'une lithographie de Guesdon.
Archives municipales de Lyon 16Fi 0455.

Publié avec le soutien de
l'Agence nationale de la
recherche, de l'université
de Lyon, de l'université
Lumière Lyon 2,
du CNRS, du LARHRA
et du Centre Max Weber



9 782753 521704
ISBN 978-2-7535-2170-4

www.pur-editions.fr

17 €