



**HAL**  
open science

## Protection des locataires et tensions sur les marchés locatifs

Loïc Bonneval

► **To cite this version:**

Loïc Bonneval. Protection des locataires et tensions sur les marchés locatifs : Retour sur les effets de l'encadrement des loyers (Lyon 1890-1948). 5e congrès de l'AFS, "les dominations", Sep 2013, Nantes, France. halshs-00859026

**HAL Id: halshs-00859026**

**<https://shs.hal.science/halshs-00859026>**

Submitted on 6 Sep 2013

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**Protection des locataires et tensions sur les marchés locatifs : un retour sur les effets de l'encadrement des loyers (Lyon 1890-1948)**

Cette communication a pour but de contribuer à une réflexion sur les effets de la protection des locataires dans un contexte de marché tendu, à partir d'un retour sur la situation française de l'entre-deux-guerres. Alors que l'encadrement des loyers fait à nouveau l'objet d'une proposition de loi, il est utile de pouvoir se référer aux expériences passées, même si les mesures d'encadrement peuvent prendre des formes très diverses et avoir des effets contrastés. L'entre-deux-guerres est marqué par plusieurs mesures favorables aux locataires parmi lesquelles l'encadrement des loyers (des hausses plafonnées définies en fonction du loyer de 1914), et la limitation du droit du propriétaire de reprendre le local loué. Nous nous appuyons sur deux sources, des registres de comptabilité d'immeubles d'un administrateur de biens, et les listes nominatives des recensements de population<sup>1</sup>.

La littérature sur le sujet a une tonalité très critique à l'encontre du contrôle des loyers. Aux discours des propriétaires dénonçant les atteintes au droit de propriété ainsi que, pour reprendre l'expression de M. Pitance, la « sorte de propriété indéfinissable »<sup>2</sup> concédée aux locataires, s'ajoutent les discours savants où domine la rhétorique de l'effet pervers. Sans s'interroger ici sur la continuité entre ces deux types de discours, rappelons brièvement les en quoi consistent ces effets pervers. L'intervention de l'État sur les marchés locatifs à cette période aurait aggravé le défaut d'investissement en rendant le placement dans la pierre moins profitable<sup>3</sup>, tout en bloquant les ajustements sur le marché du logement, à cause du frein à la mobilité résidentielle découlant des avantages conférés aux locataires en place<sup>4</sup>. En plus d'être contre-productives ces velléités régulatrices auraient moins protégé l'ensemble des locataires que déplacé les inégalités entre propriétaires et locataires en instaurant une asymétrie entre locataires en place et nouveaux locataires. Les seconds seraient victimes des pratiques mises

---

<sup>1</sup> Les données et le projet de recherche auquel elles se rattachent sont décrites dans L. Bonneval et F. Robert, *l'immeuble de rapport*, Rennes, PUR, 2013.

<sup>2</sup> M. Pitance, *La crise de la construction d'habitation à Lyon*, Villeurbanne, 1944, p.132.

<sup>3</sup> F. Carrière, *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.

<sup>4</sup> A. Hirsch, « Le logement » in A. Sauvy, *Histoire économique de la France entre les deux guerres*, Paris, 1984, Tome 2, p. 262-294.

en place par les premiers pour tirer parti des avantages conférés par les mesures de protection<sup>5</sup>. C'est sur ce point, qui n'a que très peu fait l'objet de vérifications empiriques, que nous souhaiterions revenir.

L'objectif n'est ni de réhabiliter ce système réglementaire qui se compose d'un empilement de lois et de décrets, parfois contradictoires, passés entre 1914 et 1948 ni de mener la critique des arguments de ses détracteurs. Le but est de quantifier, ou au moins de cerner et de situer, les pratiques qui sont pointées dans de tels argumentaires, le plus souvent à partir de cas isolés et non de données systématiques. On sait qu'il peut y avoir un écart entre les situations les plus abusives qui frappent les observateurs contemporains et une réalité plus nuancée. Par ailleurs, les commentaires sur l'encadrement des loyers sont souvent postérieurs de plusieurs années à la situation décrite, ce qui peut biaiser les exemples, souvenirs et dires d'experts apportés à l'appui du raisonnement. Enfin, la comparaison, parfois implicite, se fait souvent avec une situation de marché idéalisée, plus qu'avec le contexte réel de la Belle Époque où, malgré l'absence d'intervention étatique, les tensions du marché locatif provoquaient également des comportements assez similaires à ceux dénoncés pour l'entre-deux-guerres.

Autour de l'idée de la constitution d'inégalités entre catégories de locataires, trois types de pratiques sont en général mis en avant<sup>6</sup> :

-La sous-occupation, c'est-à-dire le fait de demeurer dans son logement alors même qu'il est devenu trop grand, limitant par là même les possibilités pour les familles d'accéder à un logement suffisamment spacieux. A. Hirsch et A. Sauvy y voient la principale cause de crise du logement dans l'entre-deux-guerres, avant même le manque de construction.

-La sous-location d'une partie ou de l'ensemble du logement. Il ne s'agit pas d'une pratique nouvelle<sup>7</sup>. Elle fait l'objet d'une réglementation en 1926 (visant notamment à limiter les sous-loyers demandés). Il semble toutefois que les sous-locations informelles dominent très

---

<sup>5</sup> J-M Gondre, *Bilan économique des limitations légales des loyers en France de 1914 à 1962*, Sciences économiques, Paris, 1963.

<sup>6</sup> On trouvera une bonne présentation de ces différents textes et commentaires dans J.-C. Croizé, *Politique et configuration du logement en France (1900-1980)*, Habilitation à diriger des recherches, 2009, Université Paris X.

<sup>7</sup> 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 suivis des règlements de voirie et des carrières du département*, Lyon, Dizain et Richard, 1892.

largement<sup>8</sup>. On retrouve à ce sujet les trois critiques précédentes auxquelles s'ajoute le fait pour le locataire en titre d'exiger un sous-loyer excessif.

-La reprise de bail consiste pour le locataire en titre à laisser un autre ménage, le repreneur, bénéficier des conditions avantageuses du bail en cours, parfois en échange du versement d'une contrepartie monétaire, à l'instar de ce qui se pratique pour les locaux commerciaux (droit au bail). Illicite, la pratique a été maquillée en « reprise de meubles ». L'argument repose sur l'idée que les repreneurs préfèrent un loyer modéré qu'ils pensent pouvoir assurer à l'avenir, même s'ils doivent verser un droit d'entrée conséquent, plutôt que de risquer une location chère (dans le neuf par exemple). Trois aspects distincts ont pu être dénoncés : le caractère informel de la pratique, le fait que ce soit le locataire en titre et non le propriétaire qui en tire profit<sup>9</sup>, ou encore le fait de pénaliser des nouveaux entrants sur le marché. Notons que la reprise de bail s'apparente à une sous-location dans laquelle le locataire en titre ne réside plus dans le logement. On réserve ici le terme de sous-location aux cas où le locataire détenteur du bail continue à résider dans l'appartement.

La mesure de ces pratiques soulève un certain nombre de difficultés méthodologiques. En particulier, il n'y a pas de traces des versements monétaires informels ce qui rend impossible, par exemple, de vérifier les montants des reprises de meubles : s'agissait-il vraiment de l'équivalent d'un droit au bail (soit une valeur en capital difficile à imaginer pour les ménages les plus modestes) ou de gratifications, équivalentes, par exemple, à un semestre de loyer ? En l'absence de « réel » prix de marché, à partir de quelles références se fixaient les montants des sous-locations ? Questions cruciales auxquelles nous ne connaissons pas de source susceptible de répondre. En revanche, il est possible de proposer des indicateurs, même imparfaits, pour appréhender et caractériser ces pratiques par le biais des modes d'occupation.

### **Méthode et sources**

Les archives sur lesquelles repose la présente analyse se composent de livres de comptes d'immeubles gérés par un administrateur de biens lyonnais. Ils présentent sous forme de bilan, semestriel puis annuel à partir de 1937, les loyers versés par chaque locataire, la liste des

---

<sup>8</sup> Cf. J-M Gondre, *op. cit.* : « En théorie, les sous-locations sont elles aussi réglementées. En fait, étant souvent verbales, elles jouissent d'une liberté à peu près totale et leurs prix tendent à évaluer, ou même à dépasser ceux des hôtels meublés [...] Le locataire disposant d'un logement trop grand encaisse des sous-loyers parfois bien supérieurs au loyer que lui-même verse au propriétaire » (cité par J-M Croizé, *op. cit.*, p. 37).

<sup>9</sup> J-C Croizé *op. cit.* : « En ce qui concerne l'interprétation théorique, cela montre qu'un transfert partiel de la rente s'est opéré au profit des locataires, sous la forme d'un avantage à l'ancienneté. » p36

charges locatives et la somme versée au propriétaire. Ces deux dernières séries de données ne sont pas traitées ici. Dans un contexte urbain où chaque immeuble appartient à un propriétaire unique qui en confie souvent la gestion à un professionnel, ces registres offrent une vision exhaustive des locataires de chaque immeuble, des loyers payés et des caractéristiques des appartements (étages, nombre de pièces et, à partir de 1948, surface et niveau de confort).

Une telle source, à vocation purement comptable, peut sembler mal adaptée pour étudier les occupants des logements. En effet, le nom du locataire qui figure dans les registres est celui du détenteur du bail, qui n'est pas nécessairement l'occupant : la source enregistre surtout le paiement du loyer, l'identification du locataire étant en définitive secondaire pour les comptes du régisseur d'immeubles. Elle tend donc à sous-estimer la rotation des locataires et n'enregistre pas la sous-location ni la cession de bail. Pour cerner quantitativement le phénomène, il faut l'apparier aux listes nominatives du recensement et repérer les cas où l'occupant n'est pas le détenteur du bail. Bien plus, c'est justement à partir du rapprochement entre le rapport de location – le bail – et l'occupation réelle du logement que l'on peut interroger les pratiques des locataires.

L'administrateur de biens, appelé régie à Lyon, qui a accepté de donner accès à cette source fait partie des vieilles régies lyonnaises qui gèrent des patrimoines immobiliers urbains importants. Elle est restée jusqu'à aujourd'hui une entreprise familiale<sup>10</sup>. Les immeubles gérés sont principalement situés dans le centre de Lyon, sur la Presqu'île et la rive gauche du Rhône, et datent pour la plupart d'avant 1900. Nous avons retenu des immeubles gérés en continu pendant plus de 50 ans et dont la période de gestion couvre l'ensemble de l'entre-deux-guerres.

Nous ne revenons pas ici en détail sur la composition de cet échantillon et la question de sa représentativité, déjà traitée dans un article qui présente l'évolution du peuplement de ces immeubles<sup>11</sup>. Contentons-nous de préciser brièvement qu'il s'agit d'immeubles diversifiés mais représentant la fraction élevée (4-5 étages la plupart du temps) et durable du parc immobilier du centre de Lyon. Ils sont dans l'ensemble plutôt à destination des classes moyennes. Certaines fractions des catégories populaires y sont largement représentées

---

<sup>10</sup> La convention passée avec cette régie nous contraint à respecter l'anonymat.

<sup>11</sup> L. Bonneval, F. Robert, « Peuplement du centre-ville et mobilité des locataires, Lyon 1890-1968 », *Le Mouvement social*, 239/2, 2012, p. 91-112.

(ouvriers de métier, petits artisans, notamment) mais pas les ouvriers de l'industrie. Garnis et populations immigrées y sont peu nombreux. Les résultats présentés ici ne concernent donc pas l'ensemble du parc de logements ni l'ensemble de la population urbaine.

Les données comptables de 26 de ces immeubles<sup>12</sup> totalisent sur toute la période, reconfigurations incluses, 328 appartements<sup>13</sup> et 125 commerces. Elles ont fait l'objet d'une saisie dans une base de données comprenant le montant du loyer, les caractéristiques de l'immeuble et des appartements et le nom du locataire par semestre (ou par année après 1937) sur toute la période de gestion de l'immeuble par la régie. Au cours de la période considérée ici (1890-1948), le nombre de locaux varie selon les périodes, mais reste à peu près stable autour de 360. Pour éviter les biais induits par les variations de dénomination des locataires, une unité statistique couplant le ménage et l'appartement a été construite. Dans des cas comme les veuvages, on considère qu'il s'agit toujours du même ménage<sup>14</sup>. Afin de travailler sur un corpus cohérent, seuls les appartements d'habitation sont traités ici.

Plutôt que de multiplier les variables (étage, surface, etc.), il paraît préférable de s'appuyer sur la catégorie de l'appartement telle qu'elle est définie par la loi de 1948, qui classe les logements en quatre grands types, du luxe (catégorie 1) au taudis (catégorie 4). Les catégories intermédiaires, 2 et 3, sont elles-mêmes subdivisées, respectivement en 2A, 2B, 2C et 3A, 3B. Le « logement de référence » selon la loi de 1948, classé 3A, désigne un trois-pièces d'environ 50m<sup>2</sup>, sans élément de confort particulier mais en bon état. Les logements de catégorie 2 renvoient à des constructions dans des matériaux de bonne qualité, assurant de bonnes conditions d'habitabilité (pièces de réception, équipements, accessibilité), tandis que ceux de catégorie 3 présentent des conditions d'habitabilité moyenne, sans pièce de réception spécialisée, aux pièces assez petites et avec peu de dégagements intérieurs et extérieurs.

---

<sup>12</sup> Échantillon choisi parmi les 300 immeubles en fonction de leur période de gestion, couvrant au minimum (1914-1948) et de leur situation géographique (Lyon 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arr.).

<sup>13</sup> Afin de ne pas biaiser les résultats, l'unité statistique « Appartement » est définie comme ayant une surface invariable. Un appartement reconfiguré (fusion, division) engendre une nouvelle unité statistique.

<sup>14</sup> Un ménage, au sens statistique du terme que nous lui attribuons, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, le chef de ménage étant celui dont le nom figure au registre. Un même ménage ainsi reconstruit peut avoir plusieurs chefs de ménages successifs si le nom de famille figurant au registre ne change pas. Exemple fictif, un appartement au 6<sup>e</sup> étage dans un immeuble situé sur les quais du Rhône est d'abord occupé par M Jean Larue pendant 6 ans puis par Vve Larue durant 4 ans et enfin par Mlle Larue. Le ménage Larue est alors traité comme un unique ménage, même si l'on ne peut être entièrement sûr que les membres d'une même famille l'occupent sur toute cette période.

Les 26 immeubles du corpus étudié comptent des appartements d'habitation classés entre 2B et 3B, et une distinction peut-être opérée entre des immeubles bourgeois comptant à la fois des appartements de catégorie 2 et 3, et des immeubles populaires, moins nombreux dans l'échantillon, ne comptant que des appartements de type 3. Certes, il y a un certain anachronisme à appliquer cette nomenclature à des appartements avant 1948, mais ce choix est assumé dans la mesure où la plupart des appartements ne sont ni divisés ni fusionnés sur la période 1890-1968. Schématiquement, les appartements de catégorie 2 correspondent aux grands appartements des étages nobles (1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>) ou intermédiaires (3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>), tandis que les appartements de catégorie 3 sont les petits appartements des étages élevés (5<sup>e</sup> et plus) dans les immeubles bourgeois, ou les appartements « moyens » des immeubles populaires. Les catégories de 1948 résument assez bien les résultats obtenus avec d'autres variables explicatives comme l'étage, le nombre de pièces ou la surface.

Les listes nominatives des recensements quinquennaux de la SGF ont complété celles des registres comptables pour six immeubles choisis selon des critères de localisation, de taille et de période de gestion : rue Lanterne (quartier Mercière/Saint-Antoine), rue Victor Hugo et Auguste Comte (vieux immeubles du quartier d'Ainay), place des Jacobins (percée haussmannienne autour de la rue de la République), rues Morand et Sully (rive gauche, à l'ouest du quartier des Brotteaux). Les recensements ont été dépouillés du début de la gestion de l'immeuble à 1936, mais nous privilégions ici la période 1890-1936 qui couvre les transformations entre la Belle Époque et de l'entre-deux-guerres, et correspond à l'intervalle de temps durant lesquels les séries disponibles sont les plus nombreuses et les plus homogènes. Les dépouillements ont permis de construire un corpus de 583 ménages.

### **Un blocage de la mobilité ?**

La diminution tendancielle du turn-over des locataires<sup>15</sup>, tel qu'il est mesuré par les registres, est réelle (passant de 10% à 8% de déménagements par an environ) même si les fluctuations annuelles continuent à dépendre de la conjoncture économique. Les années où les hausses légales de loyer sont promulguées sont marquées par des pics de déménagements (autour de 12%), y compris dans les appartements de type 2, ce qui est un signe de la difficulté de

---

<sup>15</sup> Les taux de rotation que nous mesurons apparaissent ainsi bien plus bas que ceux des immeubles étudiés par D. Arbonville et C. Lévy-Vroelant, *Sept immeubles et leurs habitants : les mutations d'un quartier de centre ville, Versailles, 1831-1954*, Rapport au ministère du Logement, juin 1995. Pour une présentation plus détaillée de l'évolution du turn-over dans nos immeubles, voir L. Bonneval et F. Robert, 2012 (op. cit).

nombreux ménages à assurer le paiement du loyer –alors même que les taux d’efforts sont historiquement bas.

Cette tendance à la stabilisation ne renvoie pas qu’au contrôle des loyers mais également à l’importance de la demande par rapport à l’offre (qui incite à conserver un logement lorsque l’on en a un) ainsi qu’à des facteurs structurels extérieurs au marché du logement : moindre mobilité de la main-d’œuvre et de la structure d’emploi en centre-ville, conjoncture économique, transformation des modes de vie. Par ailleurs, il faut se garder de considérer la période de la Belle Époque comme une période de référence neutre, ou comme représentative d’un fonctionnement « normal » de marché. Outre une croissance démographique et une mobilité de la main d’œuvre accélérant la mobilité résidentielle, le XIXe siècle est marqué par une législation et des usages favorables aux propriétaires, notamment en ce qui concerne la faculté de récupérer le local<sup>16</sup> : les populations les plus modestes peinent à se stabiliser dans leur logement. A bien des égards, l’une des principales évolutions durant l’entre-deux-guerres est le rapprochement des durées de location dans les différentes catégories d’appartement.

Entre les deux périodes retenues, on constate une forte diminution des locations très courtes (moins de 2 ans) dans les appartements de catégorie 3 (de 33% à 12%). Les locations de durée moyenne (4 à 10 ans) baissent également, mais dans de moindres proportions. Ce sont surtout les très longues locations (plus de 20 ans) qui voient leur part plus que tripler. Dans les appartements de catégorie 2, une évolution similaire est sensible, mais la hausse des très longues locations se fait au détriment des locations de durée moyenne (4 à 10 ans), les locations courtes étant déjà peu nombreuses avant 1914. Si l’on associe durée de location et blocage, le fait nouveau n’est pas le blocage dans les grands logements, déjà patent avant guerre, mais celui des logements de taille intermédiaire. Ce « blocage » est corrélatif d’une augmentation de la taille des ménages imputable au retard des décohabitations<sup>17</sup>, à l’hébergement de proches et à la sous-location (cf. infra pour cette dernière). Tous ces indicateurs, que l’on retrouve également dans les grands logements, vont plus dans le sens d’une immobilité contrainte que dans celui de la volonté délibérée de profiter de conditions d’habitat avantageuses pour un loyer modique.

---

<sup>16</sup> Cf. S. Magri « Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue française de sociologie*, 1996, p. 397-418. Bérroujon C., *Contribution à l’analyse du couple contentieux/jurisprudence : le bail en justice de 1840 à 1910*, Thèse d’État en droit, Saint Etienne, Université Jean Monnet, 1992.

<sup>17</sup> Pour n’apporter qu’un seul élément sur ce point, l’âge moyen des enfants des chefs de ménage passe de 11 ans à 25 ans d’une période à l’autre, alors que la proportion « d’enfants » reste la même. Sur les contraintes liées à la mobilité résidentielle, voir J.-L. Pinol, *Les mobilités de la grande ville*, Paris, Presses de Sc Po, 1991.



L'allongement des durées de location est partiellement compensé par les sous-locations et les reprises de bail. On ne peut malheureusement pas évaluer directement le turn-over à partir des recensements. Il est en revanche possible d'observer qu'un tiers des appartements de type 3 est en situation de reprise de bail, ce qui correspond exactement à la proportion de locations de moins de 2 ans avant guerre. Sans nier une certaine baisse de la mobilité, il faut la relativiser et, surtout, pointer qu'elle change de forme, passant de moins en moins souvent par un changement de bail.

### **La reprise de bail et la sous-location : importance des adaptations informelles aux contraintes du marché**

La sous-location<sup>18</sup> peut être saisie à partir de la composition des ménages telle qu'elle apparaît dans les recensements. Si l'on écarte les domestiques, 29% des ménages comptent d'autres membres que les parents et enfants avant 1914, 39% ensuite. Les sous-locataires sont principalement des parents (souvent la mère de l'un des deux conjoints), les pensionnaires restant moins nombreux. Il est impossible de distinguer parmi eux ceux qui participent au paiement du loyer et ceux qui sont hébergés gratuitement. Les repreneurs se livrent également à la sous-location et à l'hébergement, pratiques qui concernent 20% d'entre eux. Si la recherche d'un complément de revenu par la mise en sous-location d'une partie du logement existe bien<sup>19</sup>, elle semble secondaire par rapport à des formes d'entraide familiale, plus ou moins contraintes.

La reprise de bail peut quant à elle être approchée par la proportion de ménages figurant dans la comptabilité et pas dans les recensements : on est alors dans une situation où le locataire en titre et le locataire occupant ne sont pas les mêmes. Cela représente environ 16% des locations

---

<sup>18</sup> Le terme est ici utilisé dans un sens différent de celui de l'article précité (L. Bonneval et F. Robert, 2012) et ne désigne que les cas où le ménage en titre réside encore dans le logement.

<sup>19</sup> L'exemple du ménage de Michèle Aurand (nom fictif), qui apparaît dans les recensements entre 1901 et 1936, illustre bien cette évolution. Elle habite dans un quatre pièces au 5<sup>e</sup> étage d'un immeuble huppé sis cours Morand. Née en 1852 dans l'Isère, elle est veuve et vit avec sa fille Louise ; toutes deux sont blanchisseuses et repasseuses. En 1926 (elle a 74 ans et sa fille 54 ans), le ménage accueille également une jeune parente de 14 ans, Henriette, également originaire de l'Isère, ainsi qu'un ouvrier de 41 ans (manœuvre, isérois lui aussi), probablement sous-locataire d'une des pièces. En 1931, le ménage s'est encore agrandi : à la place d'Henriette et du manœuvre, on trouve un employé de 31 ans né à Lyon ainsi qu'une mère (du même âge que Michèle Aurand, née en Isère) et sa fille de 25 ans, modiste. En 1936, Michèle Aurand est décédée, mais sa fille Louise occupe encore l'appartement qui compte deux sous-locataires. On peut supposer que les recompositions du ménage mêlent des considérations familiales (l'hébergement d'une jeune parente), financières (avec la pratique de la sous-location) et l'interconnaissance, ou au moins la recommandation portée par une origine géographique commune.

d'avant 1914, 32% ensuite. Le niveau et la hausse sont donc très importants<sup>20</sup>. Il est toutefois étonnant que les reprises de bail atteignent un tel niveau à la Belle Époque. Certes, il pouvait déjà être intéressant de reprendre un appartement aux conditions du bail en cours mais on imagine que cet avantage était alors bien moindre qu'en période de contrôle des loyers. On peut se demander si le sens de la pratique ne change pas et si les véritables cessions de bail existent vraiment à la Belle Époque. Durant cette période, 70% de ces reprises portent sur des locations de moins de 5 ans<sup>21</sup> (contre 30% pour les locations normales) : le fait de reprendre un bail en cours s'apparente ici plus à un arrangement transitoire qu'à la volonté du locataire en titre d'exploiter une rente de situation. Après 1914, les reprises portent sur des durées plus longues mais 40% d'entre elles concernent encore des durées inférieures à 5 ans et s'inscrivent dans la logique décrite ci-dessus, proche de la sous-location. La proportion de ceux dont on peut penser qu'ils exploitent durablement le filon, c'est-à-dire pendant plus de 10 ans<sup>22</sup>, est moins importante : 4% des locations avant 1914 (soit 16% des cas de reprise), 12% ensuite (un tiers des cas de reprise). On a donc affaire à une pratique qui est loin d'être négligeable mais qui n'est ni généralisée ni totalement neuve. Avant 1914 elle est assez équilibrée entre appartements de type 2 et 3. Elle est ensuite réservée aux appartements de type 3 (contrastant avec l'idée que cela toucherait surtout les grands logements). Par ailleurs, même lorsqu'elles s'étendent, les durées de location en cas de reprise sont moins longues que lorsque le locataire en titre est aussi l'occupant, de telle sorte que les ménages recourant à cette pratique ne poussent pas jusqu'au bout l'exploitation de l'avantage conféré par le bail. Ils sont eux-mêmes pris dans des contraintes résidentielles et la reprise de bail reste une situation fragile.

Les caractéristiques sociales des repreneurs de bail diffèrent de celles des autres locataires. Les catégories moyennes (employés mais aussi commerçants et artisans) sont moins concernés que les ouvriers : la moitié des ouvriers y a recours contre un tiers des employés et

---

<sup>20</sup> Il est fort probable que chaque appartement soit en fait repris par plusieurs ménages successivement car il y a environ deux fois plus de repreneurs (ménages n'apparaissant que dans les recensements) que de locataires en titres cédant le bail (ménages n'apparaissant que dans la comptabilité). Néanmoins, les recensements ne permettant pas d'identifier les appartements, il est impossible de dire si ces repreneurs multiples sont concentrés sur quelques appartements ou s'ils se répartissent sur la majorité des logements.

<sup>21</sup> Précisons que cette durée de location est celle figurant dans le registre, elle comprend donc le temps où le ménage en titre réside dans le logement, puis celui de la reprise, qui peut concerner plusieurs locataires successifs.

<sup>22</sup> Ce n'est là aussi qu'une approximation. Sur une période de 10 ans on peut penser que le locataire en titre peut louer successivement à deux ménages ce qui relèverait plus du comportement spéculatif que de l'arrangement transitoire. Néanmoins, dans la mesure où l'on ne peut savoir exactement à quelle date a lieu la reprise, il peut s'agir de locations longues suivies d'une reprise courte. Sur 10 ans, le ménage en titre peut par exemple avoir occupé le logement 8 ans.

un quart des commerçants. La proportion d'ouvriers change pourtant assez peu entre les deux périodes (autour de 15%) alors que la part de toutes les autres catégories socioprofessionnelles diminue au profit des employés. Mais ce maintien se fait au prix de la perte des protections apportées par la détention du bail.

Il y a donc bien une asymétrie entre les locataires. Il serait hâtif de la ramener à une opposition entre anciens occupants titulaires du bail et nouveaux arrivants privés de cette ressource : les nouveaux entrants ne sont pas ces ouvriers proches de l'artisanat, typiques du peuplement de ces immeubles dans la deuxième moitié du XIXe siècle, mais bel et bien les nouvelles classes moyennes salariées, au premier rang desquels les employés. Le recours des ouvriers à la reprise de bail et à la sous-location montre plutôt qu'ils sont moins bien parvenus à se maintenir dans leurs logements comme titulaires du bail que d'autres catégories sociales, malgré les protections accordées par la réglementation. Les ouvriers restent ainsi, en moyenne, moins longtemps locataire en titre que les autres, mais plus longtemps repreneur. L'explication est à rechercher du côté des différences de revenu et de stabilité des ressources<sup>23</sup> : face aux difficultés de paiement, ces ménages peuvent être évincés, avant de revenir à la faveur d'une sous-location ou d'une reprise de bail. Les réseaux d'interconnaissance jouent probablement un rôle important ici. Il est alors difficile d'imputer la fragilité de leur position aux effets pervers du contrôle des loyers. Cette pratique devient bien, de plus en plus, une forme d'adaptation aux contraintes du marché réservée aux ménages moins aisés. Il est d'ailleurs notable que le maintien dans les lieux des ménages non détenteurs du bail nécessite fréquemment un revenu d'appoint : le taux d'activité des conjoints tend d'ailleurs à augmenter fortement après 1914 (21% avant 1914, 38% après).

## **Conclusion**

Il est nécessaire d'approfondir la connaissance des ajustements sur les marchés locatifs si l'on souhaite comprendre les effets des politiques et des tentatives de régulation. La quantification est une des voies permettant d'y arriver. Même si ces données ne permettent pas une appréhension complète des pratiques incriminées, elles montrent la pertinence qu'il y a à aborder la question des ajustements aux contraintes du marché à travers les modes d'occupation.

---

<sup>23</sup> Précisons que sur toute la période les loyers tendent à s'homogénéiser à l'intérieur des immeubles, notamment par enchérissement des plus petits appartements –suivant en cela une tendance qui contrecarre les orientations du contrôle des loyers–. Le maintien des catégories populaires n'est donc pas acquis et on peut supposer que les reprises de bail ne se sont pas faites à des conditions qui leur étaient trop défavorables.

Ces résultats confirment la hausse de la part des ajustements informels sur le marché du logement durant l'entre-deux-guerres, tout en attirant l'attention sur leur existence au cours de la période précédente. Ils invitent également à mettre l'accent sur les adaptations aux contraintes du marché plus que sur l'exploitation des rentes de situation par les locataires. Une autre façon de le dire est que les tensions entre l'offre et la demande sont premières par rapport au contexte réglementaire et institutionnel même si la forme que prennent les adaptations dépendent des marges de manœuvre ménagées par la réglementation.

De la même façon, il est sans doute abusif d'opposer deux catégories de locataires, les locataires en titre d'un côté et les repreneurs de bail et sous-locataires de l'autre, ou en tout cas de la ramener à une inégalité entre ménages installés et nouveaux entrants. Chacun peut d'ailleurs être amené à endosser successivement, ou en même temps, les deux rôles. Les inégalités entre catégories de locataires reflètent des inégalités plus larges, en termes de revenus et de position sociale. Le point à noter est plutôt que les protections accordées aux locataires n'ont pas toujours suffi à assurer la stabilité aux plus modestes. Une meilleure connaissance des montants versés en cas de reprise de bail ou dans les sous-locations ouvrirait peut-être sur une autre lecture, mais il est probable qu'elle mettrait en évidence une grande diversité de situations et de pratiques.

Dans cette perspective, une piste nous semble importante pour prolonger la réflexion sur la dimension économique de ces ajustements. Il s'agit de la question de savoir dans quelle mesure le marché locatif se dédouble en cas d'intervention de l'État sur les loyers. L'image du locataire profiteur s'appuie sur l'écart entre le prix de marché libre et le prix administré mais durant l'entre-deux-guerres, le premier n'existe pas vraiment : même les loyers « libérés » ne s'éloignent que peu de ceux contrôlés, à l'inverse de ce qui se passe avec la loi de 1948. La question sous-jacente est celle de la pertinence de l'emploi de l'équilibre théorique de marché comme référence à laquelle se rapporter pour juger des effets d'une politique.

## **Bibliographie**

- D. Arbonville et C. Lévy-Vroelant, *Sept immeubles et leurs habitants : les mutations d'un quartier de centre ville, Versailles, 1831-1954*, Rapport au ministère du Logement, juin 1995

- Bérroujon C., *Contribution à l'analyse du couple contentieux/jurisprudence : le bail en justice de 1840 à 1910*, Thèse d'État en droit, Saint Etienne, Université Jean Monnet, 1992
- L. Bonneval et F. Robert, *l'immeuble de rapport*, Rennes, PUR, 2013.
- L. Bonneval, F. Robert, « Peuplement du centre-ville et mobilité des locataires, Lyon 1890-1968 », *Le Mouvement social*, 239/2, 2012, p. 91-112
- F. Carrière, *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
- J.-C. Croizé, *Politique et configuration du logement en France (1900-1980)*, Habilitation à diriger des recherches, 2009, Université Paris X
- J-M Gondre, *Bilan économique des limitations légales des loyers en France de 1914 à 1962*, Sciences économiques, Paris, 1963
- Hirsch, « Le logement » in A. Sauvy, *Histoire économique de la France entre les deux guerres*, Paris, 1984, Tome 2, p. 262-294
- S. Magri « Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue française de sociologie*, 1996, p. 397-418
- M. Pitance, *La crise de la construction d'habitation à Lyon*, Villeurbanne, 1944
- J.-L. Pinol, *Les mobilités de la grande ville*, Paris, Presses de Sc Po, 1991
- 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 suivis des règlements de voirie et des carrières du département*, Lyon, Dizain et Richard, 1892