



Histoire & mesure

XXXI-1 | 2016
Varia

Les effets pervers du contrôle des loyers sur la mobilité résidentielle : une fausse évidence ?

(Lyon 1900-1968)

*The Adverse Effects of Rent Control on Residential Turnover: Not So Clear-Cut
After All? (Lyon 1900-1968)*

Loïc Bonneval



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/histoiremesure/5306>

DOI : 10.4000/histoiremesure.5306

ISSN : 1957-7745

Éditeur

Éditions de l'EHESS

Édition imprimée

Date de publication : 30 juin 2016

Pagination : 61-83

ISBN : 978-2-7132-2521-5

ISSN : 0982-1783

Référence électronique

Loïc Bonneval, « Les effets pervers du contrôle des loyers sur la mobilité résidentielle : une fausse évidence ? », *Histoire & mesure* [En ligne], XXXI-1 | 2016, mis en ligne le 30 juin 2018, consulté le 20 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/histoiremesure/5306> ; DOI : 10.4000/histoiremesure.5306

Loïc BONNEVAL*

Les effets pervers du contrôle des loyers sur la mobilité résidentielle : une fausse évidence ? (Lyon 1900-1968)

Résumé. Cet article porte sur les effets du contrôle des loyers sur la mobilité résidentielle. On affirme fréquemment que le contrôle des loyers provoque une réduction de la rotation des locataires, au détriment des nouveaux ménages cherchant à se loger. En nous appuyant sur les registres de comptabilité d'un administrateur de biens lyonnais entre 1900 et 1968 (période marquée par plusieurs mesures d'encadrement des loyers), nous montrons que le lien entre contrôle des loyers et baisse de la mobilité résidentielle n'est réellement évident que dans les années 1960. Ce résultat invite à relativiser le poids de l'effet pervers, prégnant dans les travaux sur ce thème.

Mots-clés. histoire urbaine, mobilité résidentielle, contrôle des loyers, effets pervers, politique du logement

Abstract. The Adverse Effects of Rent Control on Residential Turnover: Not So Clear-Cut After All? (Lyon 1900-1968). This article questions the effects of rent control on residential turnover. It has often been said that rent control and tenant protection cause a decrease of the turnover rate because which penalize new households. Based on accounting reports kept by a real estate property manager in Lyon from 1900 to 1968 (characterized by several rent control laws after 1914) this article shows that the correlation between rent control and the fall of residential turnover only occurs in the 1960's. This result leads us to discuss the massive use of the side-effects argument in the literature dedicated to rent control.

Keywords. urban history, residential mobility, rent control, adverse effects, housing policy

* Université Lyon 2, Centre Max Weber UMR 5283, Équipe Modes, espaces et processus de socialisation.

E-mail : Loic.Bonneval@univ-lyon2.fr

Le contrôle des loyers, qui a marqué le marché du logement en France et dans d'autres pays tout au long du xx^e siècle¹, est inséparable d'une catégorie d'analyse et de discours qui a constamment servi de prisme à son intelligibilité : l'effet pervers. Bien que ses différentes appellations (moratoire, blocage, encadrement, taxation, gel...) recouvrent des dispositifs distincts (aucune hausse permise ou hausses encadrées, contrôle en cours de bail ou à la relocation, etc.)² et des configurations différentes, il a systématiquement suscité un discours de dénonciation et un argumentaire dont les grands traits varient assez peu et que l'on a pu retrouver autour de la mise en place de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR votée en 2014), qui prévoyait un renforcement de l'encadrement des loyers. La dénonciation de l'encadrement des loyers réunit souvent des approches idéologiques, ou pour le moins politiquement marquées par leur adhésion à la « cause des propriétaires³ », qui rappellent si besoin était que les rapports de location sont aussi un terrain de conflit et de domination⁴, et des perspectives plus savantes, ou du moins outillées par les statistiques et les instruments de l'économie et des sciences sociales⁵. Si certaines institutions, comme le Bureau internationale du travail (BIT) durant l'entre-deux-guerres, ou certains auteurs, comme Christian Topalov⁶, ont contesté, ou nuancé, le rôle néfaste de l'encadrement des loyers en Europe et en France, il n'en reste pas moins que la tonalité générale de la littérature sur le sujet reste très critique et imprégnée de la logique de l'effet pervers⁷. Les raisons pour lesquelles le discours des propriétaires contre l'encadrement des loyers a été régulièrement repris par les économistes et autres chercheurs en sciences sociales de l'entre-deux-guerres à nos jours restent encore à explorer.

Notre propos consiste ici à discuter cette logique, sur la base de données empiriques (les registres de comptabilité d'un administrateur de biens qui permettent de suivre finement et sur une longue période les loyers et la

1. D. VOLDMAN, 2013. Sur la période récente voir notamment T. CROOK & P. KEMP, 2014.

2. On peut ainsi noter que le régime instauré par la loi de 1989 et qui régit encore l'évolution des loyers est une forme de contrôle (de celle que les économistes nomment « de deuxième génération ») : limitation des hausses par un indice (coût de la construction puis indice de référence des loyers) en cours de bail, liberté des prix à la relocation.

3. H. MICHEL, 2006.

4. S. MAGRI, 1996.

5. Un bon exemple de travail se situant à l'articulation de ces deux positions est celui de P. VEAUUVY, 1938.

6. C. TOPALOV, 1987, montre en particulier que la crise du « système du rentier » est antérieure à la mise en place de l'encadrement des loyers.

7. Pour une revue de la littérature sur ce thème (assez largement centrée sur les États-Unis), voir notamment B. COLOOS, 2011.

rotation des locataires dans un échantillon d'immeubles lyonnais⁸) et sur un aspect particulier de la critique faite au contrôle des loyers, le blocage de la mobilité des locataires. L'étude est centrée sur le cas français entre 1900 et 1968, caractérisé par deux moratoires (durant les guerres mondiales), une période d'encadrement des loyers et de protection des locataires, aux dispositions fluctuantes (durant l'entre-deux-guerres), et un système mixte après la loi de 1948 (retour progressif des logements sur le marché, encadrement des loyers et protection du locataire pour les locaux soumis à la loi⁹).

1. Contrôle des loyers et rhétorique de l'effet pervers

Cette position ne répond pas tant à un souci de réhabilitation des mesures de contrôle des loyers qu'à la mise en garde d'Albert Hirschman contre la tendance des chercheurs en sciences sociales à accorder un poids démesuré à l'effet pervers lorsqu'ils l'ont démasqué¹⁰. De fait, l'effet pervers est pratiquement l'un des seuls angles par lequel l'encadrement des loyers est appréhendé¹¹. La relative constance des arguments mis en avant contre l'encadrement des loyers, quelle que soit la diversité des contextes, invite également à une certaine prudence et pousse à soumettre à l'examen l'évidence massive de l'effet pervers. Notons à cet égard que l'argumentaire contre l'encadrement des loyers ne se limite pas à la rhétorique de l'effet pervers mais emprunte aux trois figures de la « rhétorique réactionnaire » identifiées par Hirschman. La première, chronologiquement mais aussi dans l'ordre d'importance des représentants des propriétaires, est celle de la mise en péril. Les atteintes au droit de propriété font l'objet de vives critiques dès l'instauration du moratoire en 1914. Plus que du gel des loyers, les propriétaires s'indignent d'abord de la limitation du droit de reprise du local (la « prorogation »). L'expression de Madeleine Pitance en 1943, pour qui les différentes mesures depuis la Première Guerre mondiale ont concédé aux locataires une « sorte de propriété indéfinissable¹² », résume bien cette tendance, qui reflète aussi les évolutions

8. Les données et le projet de recherche auquel elles se rattachent sont décrits dans L. BONNEVAL & F. ROBERT, 2013.

9. Il existe plusieurs tentatives de description et de synthèse des évolutions de la législation en la matière, particulièrement touffue, surtout en ce qui concerne l'entre-deux-guerres. Nous nous sommes principalement appuyés sur M. PITANCE, 1943 ; F. CARRIÈRE, 1957 ; S. MORIO, 1976 ; D. VOLDMAN, 1988.

10. A. O. HIRSCHMAN, 1991.

11. On compte bien sûr plusieurs exceptions. Pour n'en citer qu'une, en rapport avec la mobilité étudiée ici, citons C. BONVALET & M. LOISEAU, 2005. En ce qui concerne la construction, une analyse plus nuancée peut être trouvée dans T. CROOK & P. KEMP, 2011.

12. M. PITANCE, 1943.

du rapport de force entre propriétaires et locataires. Nous ne la développerons pas ici mais elle pourrait donner lieu à de multiples prolongements.

La thèse de l'effet pervers est la seconde figure qui ressort de l'analyse de Hirschman. Elle a connu un tel succès que nous nous contentons ici de rappeler brièvement en quoi consistent ces effets pervers¹³. L'intervention de l'État sur les marchés locatifs à cette période aurait conduit au sous-entretien des immeubles à cause du décalage croissant entre le montant des charges, qui a suivi l'inflation, et celui des loyers, qui lui est resté inférieur. Elle aurait également aggravé la crise de la construction en rendant le placement dans la pierre moins profitable¹⁴, 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 place¹⁵. C'est le thème de la « cristallisation », qui désigne le fait que les locataires en place déménagent beaucoup plus rarement, limitant ainsi les opportunités d'emménagement pour les nouveaux arrivants. Loin d'améliorer la situation des locataires, les réglementations successives sur les loyers auraient accentué la pénurie et le délabrement du parc. La concomitance entre la pénurie de logement et les mesures d'encadrement explique sans doute le succès de ces approches, malgré les objections que l'on peut leur adresser, qu'elles portent sur la situation du logement lors de la période antérieure ou sur le rôle d'autres facteurs, tels que l'inflation, les taux d'intérêt et, plus largement, la façon dont les perturbations économiques de l'entre-deux-guerres ont affecté le capital rentier qui était au cœur de la construction immobilière. Il faut également mentionner l'ambivalence du thème du contrôle des loyers dans les différents discours progressistes : à l'inverse du logement social qui trouve sa place dans les projets réformateurs et modernisateurs et, progressivement, dans les politiques du logement¹⁶, le contrôle des loyers semble pensé comme une réponse provisoire, peu fondée sur quelque doctrine sociale ou politique que ce soit, et ne trouvant pas à s'ajuster dans le partage entre marché et politiques sociales qui se dessine dans l'entre-deux-guerres et se concrétise au début des Trente Glorieuses. Les défenseurs du contrôle des loyers durant l'entre-deux-guerres s'appuient principalement sur ce que Hirschman, dans son chapitre consacré aux rhétoriques du progrès, nomme le péril imminent : l'encadrement se justifie, dans cette perspective, par le souci d'éviter une explosion sociale consécutive à celle des loyers (justification que les détracteurs appellent de la démagogie).

13. On trouvera une bonne présentation de ces différents textes et commentaires dans J.-C. CROIZÉ, 2009.

14. F. CARRIÈRE, 1957.

15. A. HIRSCH, 1984.

16. J.-P. FLAMAND, 1991.

Sans approfondir ici l'ensemble de ces effets pervers, nous mettrons l'accent sur le troisième, le blocage de la mobilité résidentielle. Cela se justifie d'une part parce qu'il est le moins connu (il a, pour la France, principalement été soulevé par les démographes de l'INED, Alfred Sauvy en tête¹⁷) et d'autre part parce qu'il réunit la figure de l'effet pervers et celle de l'inanité, du moins dans l'une de ses variantes. En effet, cette troisième figure de la « rhétorique réactionnaire » ne se réduit pas toujours à l'idée que les politiques sociales sont sans effet : elle recouvre parfois celle selon laquelle elles rateraient leurs cibles et privilégieraient les catégories moyennes ou favorisées plutôt que les moins fortunés. Ainsi, la « cristallisation » des locataires dans les beaux et grands appartements dont les loyers deviennent dérisoires retient l'attention, de même que les difficultés des jeunes couples, mises en regard des ménages vieillissants qui demeurent dans leur vaste appartement alors que leurs enfants en sont partis.

Le raisonnement va souvent plus loin. En plus d'être contre-productives, les velléités régulatrices auraient ainsi 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 en place par les premiers pour tirer parti des avantages conférés par les mesures de protection, notamment la vente officieuse d'un droit au bail, dite reprise de meubles (le rachat des meubles du locataire cédant son bail sert de prétexte au versement d'une somme, parfois importante, relevant de fait du paiement d'un droit au bail¹⁸). Une telle critique n'est pas exempte d'objections : dans les quartiers anciens concernés, les « nouveaux arrivants » sont fréquemment de milieux sociaux supérieurs aux « anciens » (notamment avec l'arrivée dans l'entre-deux-guerres des employés qui se substituent aux ouvriers et petits artisans) ; les ménages en mobilité sont souvent à la fois « anciens » (cédant un bail) et « nouveaux » (recherchant un appartement). Ces objections elles-mêmes présupposent qu'il y a bien un effet du contrôle des loyers sur le blocage de la mobilité résidentielle, ce qui à notre sens n'a pas été établi. Ainsi Anita Hirsch¹⁹, qui fait de cet argument le cœur de sa démonstration contre le contrôle des loyers, n'apporte-t-elle à l'appui de cette thèse que les statistiques du recensement sur la sous-occupation des grands logements. C'est donc sur ce point, qui n'a que très peu fait l'objet de vérifications empiriques, que nous souhaiterions revenir.

17. A. SAUVY, 1947 ; *id.*, 1946 ; L. HENRY, 1949 ; A. HIRSCH, 1984. Cet effet avait déjà été remarqué par certains contemporains, notamment M. AUCUY, 1933. Les éléments empiriques apportés à l'appui de ces thèses restent toutefois limités, le plus souvent faute de données adéquates sur la mobilité.

18. J.-M. GONDRÉ, 1963.

19. A. HIRSCH, 1984.

Dans un premier temps, il s'agira de vérifier la concomitance entre le contrôle des loyers (et, plus précisément, l'avantage qu'il offre aux locataires en place) et la réduction de la mobilité résidentielle. Nous chercherons ensuite à quantifier, ou au moins à cerner et situer, les pratiques qui sont pointées par les tenants de l'effet pervers, 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.

2. Un blocage de la mobilité ?

Une source pour l'étude des loyers

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 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). Le nom du locataire est précisé, ce qui permet de repérer les déménagements et donc de mesurer la rotation des locataires. Comme nous le verrons, il peut y avoir un écart entre le locataire en titre, qui figure dans le registre, et l'occupant réel. Néanmoins, pour une première approche de l'évolution de la rotation des locataires au xx^e siècle, nous nous appuierons sur ces données nominatives.

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 familiale²⁰. 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 précédent article²¹. Contentons-nous de préciser brièvement qu'il s'agit d'immeubles diversifiés mais représentant la fraction élevée (4 à 5 étages la plupart du temps) et durable du parc immobilier du centre de Lyon. Leur peuplement est diversifié, allant des fractions les plus élevées des classes moyennes (voire de la petite et moyenne bourgeoisie) aux catégories populaires. Certaines fractions des catégories populaires y sont largement représentées (ouvriers de métier, petits artisans, notamment) mais pas les ouvriers de l'industrie. Garnis et populations immigrées y sont également 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 32 de ces immeubles²² totalisent sur toute la période, reconfigurations incluses, 394 appartements²³ et 152 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 (1900-1968), 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 veuves, on considère qu'il s'agit toujours du même ménage²⁴. Afin de travailler sur un corpus cohérent, seuls les appartements d'habitation sont traités ici.

20. La convention passée avec cette régie nous contraint à respecter l'anonymat.

21. L. BONNEVAL & F. ROBERT, 2010.

22. 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^{er}, 2^e, 3^e et 6^e arr.).

23. 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.

24. 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 sixième étage dans un immeuble situé sur les quais du Rhône est d'abord occupé par M. Jean Larue pendant 6 ans puis par V^{nc} Larue durant 4 ans et enfin par M^{lle} Larue. Le ménage Larue est alors traité comme un unique ménage, même si l'on ne peut être entièrement sûr que les

Plutôt que de multiplier les variables (étage, surface, etc.) lorsqu'il s'agit de prendre en compte la qualité des appartements, il a paru 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 50 m², 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.

Les 32 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 1900-1968. Schématiquement, les appartements de catégorie 2 correspondent aux grands appartements des étages nobles (1^{er}, 2^e) ou intermédiaires (3^e, 4^e), tandis que les appartements de catégorie 3 sont les petits appartements des étages élevés (5^e 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.

Une concomitance entre les loyers et la mobilité ?

La diminution tendancielle du turn-over des locataires²⁵, tel qu'il est mesuré par les registres, est réelle. Les déménagements concernent en moyenne chaque année 18 % des locataires à la Belle Époque. Ce taux chute à 11 % pendant la guerre et s'établit à 10 % durant l'entre-deux-guerres puis 6 % après 1948. Il y a donc bien une stabilisation des habitants concomitante avec le

membres d'une même famille l'occupent sur toute cette période. La stabilité résidentielle peut être partiellement sous-estimée si le logement est repris par la fille de l'ancien propriétaire et si celle-ci, une fois mariée, a changé de nom. Néanmoins, les recensements utilisés font le plus souvent état du nom de jeune fille, ce qui limite ce biais.

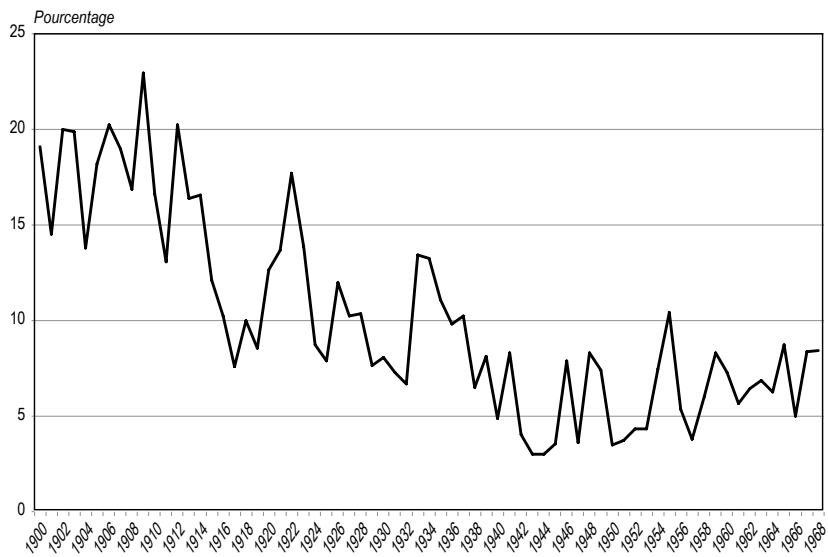
25. Les taux de rotation que nous mesurons apparaissent ainsi bien plus bas que ceux des immeubles étudiés par D. ARBONVILLE & C. LÉVY-VROELANT, 1995.

contrôle des loyers. À certaines dates la concomitance vaut sans doute même explication. Ainsi, la remontée de la rotation des locataires de 1920 jusqu'au « pic » de 1922 concorde avec la sortie du blocage des loyers, et les décisions des commissions arbitrales chargées de fixer le montant des remboursements des loyers non payés pendant la guerre. On peut penser que ces dépenses et la perspective d'une hausse des loyers, décidée en 1923, ont poussé des ménages qui avaient retardé leur déménagement à quitter leur logement. Les hausses de loyer sont ensuite fixées annuellement (par un coefficient appliqué à la valeur du loyer de 1914) et le pic de 1926 correspond à une hausse conséquente des loyers, ainsi qu'à une très forte inflation.

À l'exception de ces deux dates toutefois, les fluctuations de la rotation des locataires semblent plus renvoyer à la conjoncture économique qu'à la législation en tant que telle. Ainsi, il y a un retour à un blocage du loyer principal (c'est-à-dire compte non tenu des charges locatives) entre 1933 et 1937, mais la rotation des locataires augmente fortement en 1933-1934 (13 %) avant de diminuer de 1935 à 1939, sans que 1937 apparaisse comme une rupture alors que des hausses de loyers redeviennent possibles à cette date. De même après 1948, les fluctuations restent importantes d'une année sur l'autre mais sont peu corrélées avec la réglementation, à l'exception de l'année 1955, qui était censée coïncider avec l'arrivée des loyers au niveau de la « valeur locative » définie par la loi de 1948. Il faut également remarquer que, bien que le contrôle soit plus contraignant durant l'entre-deux-guerres qu'après 1948, la mobilité est plus faible dans la deuxième moitié du *xx^e* siècle. De plus, de nombreux logements retournent sur le marché non réglementé après 1948. Si certains ont conservé les loyers 1948 sur une durée très longue, notamment en passant le bail à un membre de leur famille, beaucoup sortent du cadre de la loi au moment du changement d'occupant ou à la faveur des différentes stratégies des propriétaires (vente en copropriété, réhabilitation notamment). Ainsi, en 1955, 32 % des appartements de l'échantillon ne sont plus soumis aux dispositions de la loi de 1948, 61 % en 1968²⁶. Malgré ce retour, progressif mais réel, au jeu du marché, la mobilité n'augmente pas durant les années 1950 et 1960 en particulier, nous y reviendrons, dans les appartements dont les loyers ne sont plus contrôlés. La concomitance de l'encadrement des loyers et de la rotation des locataires n'est donc pas aussi évidente qu'elle semblait l'être à première vue.

26. Ces chiffres rejoignent ceux cités par M. RONCAYOLO, 1985.

Figure 1. Taux de rotation annuel (nb de déménagements/
nb d'appartements dans l'échantillon)



À 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 décohabitations²⁷, à l'hébergement de proches et à la sous-location (voir *infra*). 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.

27. 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, 1991.

La tendance à la stabilisation ne renvoie pas qu'au contrôle des loyers mais également à l'importance de facteurs structurels extérieurs au marché du logement tels que la moindre mobilité géographique de la main-d'œuvre, l'évolution de la structure d'emploi en centre-ville, ou encore la transformation des modes de vie et du rapport au logement. Elle renvoie également à l'insuffisance de l'offre et aux tensions sur le marché du logement, qui incitent à conserver un logement lorsqu'on en a un. Par ailleurs, il faut se garder de considérer les taux de rotation observés durant la Belle Époque comme neutres et représentatifs d'un fonctionnement « normal » de marché. Outre une croissance démographique et une mobilité de la main-d'œuvre accélérant la mobilité résidentielle, la fin du XIX^e et le début du XX^e siècle sont marqués par une législation et des usages favorables aux propriétaires, notamment en ce qui concerne la faculté de récupérer le local²⁸ : les populations les plus modestes peinent à se stabiliser dans leur logement. Il est donc assez difficile d'isoler l'effet propre du contrôle des loyers.

Une piste possible pour appréhender cet effet propre consisterait à introduire dans un modèle des éléments prenant en compte le contexte et la structure de l'offre et de la demande de logement, tels que l'évolution du nombre de ménages, de la structure du parc, des salaires, etc. Néanmoins, la mise en regard de ces données, qui ne sont pas toutes disponibles aux mêmes échelles, avec celles de notre échantillon manque de pertinence. La méthodologie mise en œuvre privilégie donc une approche que l'on pourrait qualifier d'interne dans la mesure où elle reste centrée sur l'échantillon lui-même et sur la comparaison entre appartements soumis à l'encadrement des loyers et les autres. Elle suit plusieurs étapes. La première consiste à observer les périodes durant lesquels l'intérêt économique à conserver son logement est réel, c'est-à-dire celles où les écarts entre loyers contrôlés et non contrôlés sont importants. Dans un second temps, nous différencions deux composantes dans la rotation des locataires : le turn-over dans les appartements aux loyers non encadrés et celui observé dans les appartements aux loyers encadrés. Dans la mesure où la sortie de l'encadrement du loyer passe souvent par le déménagement du locataire, ce deuxième taux de rotation sera assimilé au pourcentage de logements libérés (voir *infra* pour plus de détails). La rotation dans les appartements non encadrés sert, dans une certaine mesure, de variable de contrôle : c'est lorsqu'il y a des fluctuations différentes dans les deux catégories d'appartements que l'on peut le plus probablement estimer que l'encadrement des loyers est en jeu. On confronte ensuite les deux écarts obtenus (celui entre loyers protégés et non protégés et celui entre rotation dans les appartements protégés et non protégés). En cas de hausse de l'intérêt économique à conserver son logement,

28. S. MAGRI, 1996 ; C. BEROUJON, 1992.

et si le contrôle des loyers a l'effet qu'on lui prête, on devrait voir le rythme de libération des logements diminuer par rapport à la rotation des locataires (puisque les locataires ont alors intérêt à conserver leur bail).

Le fait de disposer d'un échantillon stable assure la pertinence de la comparaison²⁹. La méthode employée ici soulève toutefois une difficulté importante car la distinction entre logements soumis au contrôle et les autres n'est pas directement présente dans la source mais déduite : un logement est considéré comme sortant du contrôle après le premier déménagement faisant suite à l'instauration de ce contrôle. Une telle approximation est juste pour la période suivant 1948. En effet, le départ du locataire signifie le plus souvent une remise sur le marché, même si dans certains cas le locataire peut transmettre le bail (notamment lorsque le repreneur est membre de sa famille). Pour limiter ce dernier cas de figure, nous n'avons enregistré comme changement de locataire que les cas où les noms de famille de l'ancien et du nouvel occupant étaient différents. La situation n'est pas la même durant l'entre-deux-guerres, où les « libérations » réelles de loyers étaient bien plus rares. Seuls les loyers des logements construits après 1914 (absents de l'échantillon) peuvent être considérés comme non régulés. À partir de 1928, une partie des logements les plus chers sortent de l'encadrement³⁰ mais, jusqu'à la fin des années 1930, ces sorties sont rares et ne concernent qu'une fraction marginale du parc. Un changement de locataire n'est toutefois pas sans effet sur le loyer. En effet, si le principe de base qui gouverne l'augmentation des loyers entre les deux guerres et leurs moratoires respectifs est celui de hausses du loyer principal³¹ décidé par l'État, en particulier à partir de la loi de 1926, d'autres facteurs sont également à prendre en compte, tels que les autorisations de hausses des charges locatives récupérables auprès du locataire, ou les possibilités de recours judiciaire en faveur du propriétaire. Les changements de locataires sont l'occasion de faire passer ces hausses sans protestation du détenteur du bail. Schématiquement, quitter son logement et résilier son bail revient à perdre une partie des protections en place en risquant d'obtenir un

29. Un biais possible vient du fait que les appartements ne sortent pas aléatoirement de l'encadrement. Par exemple, si les plus aisés sont les moins mobiles, les appartements les plus chers en sortent plus tard. Néanmoins nous avons montré dans un précédent travail portant sur les mêmes données que les taux de mobilité entre catégories de locataires tendent à se rapprocher (L. BONNEVAL & F. ROBERT, 2013) et que les rythmes de sortie diffèrent en définitive assez peu entre les appartements les plus chers et les autres. Ajoutons qu'un travail similaire à celui présenté ici, mais distinguant entre catégories d'appartements, a également été réalisé. Nous ne le reprenons pas ici pour des raisons de clarté d'exposition et parce que les conclusions qui s'en dégagent rejoignent très largement celles portant sur l'échantillon dans son ensemble.

30. Par exemple en 1937 les loyers supérieurs à 1 000 francs sortent de l'encadrement.

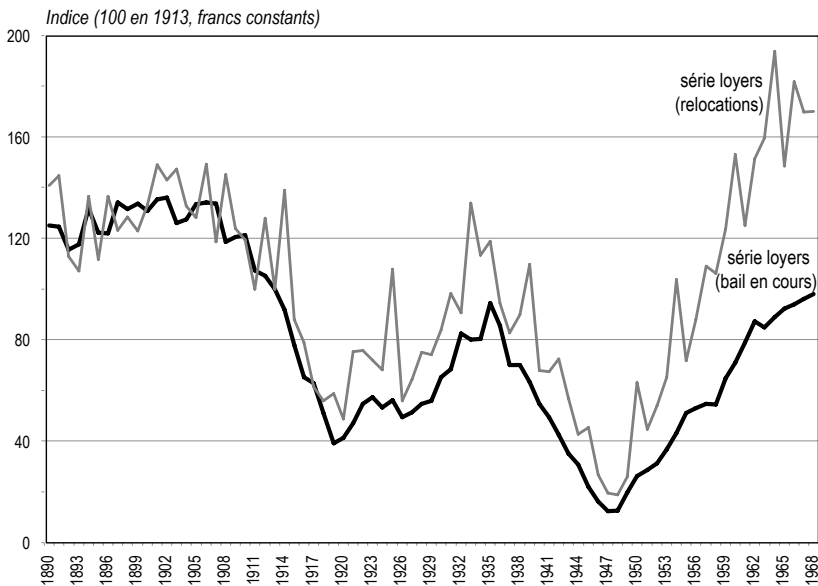
31. La valeur est fixée à partir du loyer de 1914 auquel un coefficient est appliqué (ainsi en 1926, le loyer principal est le double du loyer de 1914).

bail offrant moins de garanties. De cette façon, même si l'on a plus affaire à une succession de réglementations qu'à une distinction entre marché libre et réglementé, les locataires ont un intérêt à demeurer dans leur logement. On peut même dire que cet intérêt est sous-estimé dans notre calcul puisque ce dernier ne s'appuie pas sur les loyers non régulés des logements construits après 1914. Nous avons donc fait le choix d'appliquer la même méthode à l'entre-deux-guerres qu'aux années 1950 et 1960.

Un effet propre du contrôle des loyers ?

Ces précisions étant apportées, il convient de passer à la première étape du raisonnement qui vient d'être esquissé en distinguant, sur le graphique suivant, les courbes des loyers en cours de bail et à la relocation³².

Figure 2. *Loyers en cours de bail et à la relocation*



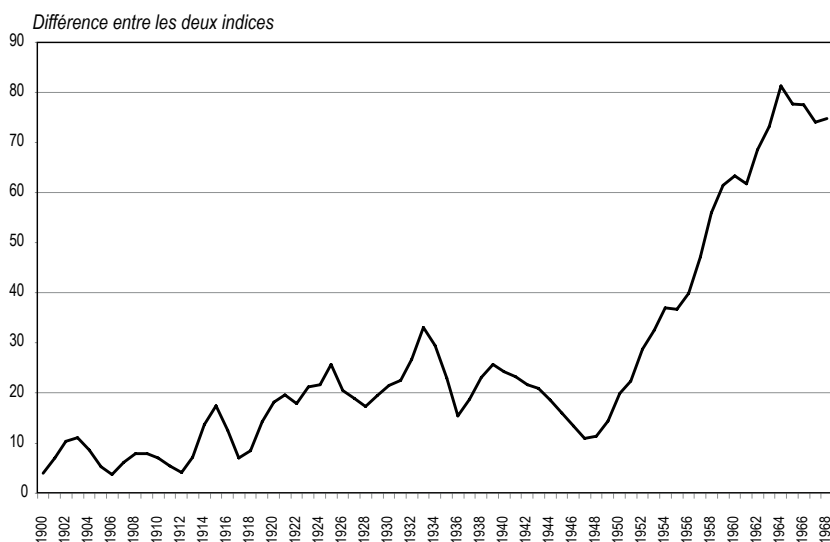
Les deux courbes sont presque confondues avant 1914 (même si celle des loyers à la relocation est toujours supérieure à celle des loyers en cours de bail) car, dans un contexte de très grande stabilité des prix, les loyers augmentent

32. Cette dernière série, calculée partir de la moyenne des hausses annuelles des appartements qui changent d'occupant, correspond à un appartement, bien sûr fictif, qui serait reloué chaque année à un locataire différent.

assez lentement. Par ailleurs, le régime favorable aux propriétaires permet des hausses de loyer en cours de location (à échéance d'un bail de trois ans, ou plus fréquemment encore pour les locations verbales qui restent très nombreuses dans les petits appartements). Entre 1914 et 1948, l'écart s'est accru par rapport à la Belle Époque mais ne tend pas à augmenter, sauf pendant les périodes de blocage du loyer principal (1923-1926 et 1933-1937, plus spécifiquement 1933-1935). Après 1948, l'écart ne cesse de croître, signe d'une distinction de plus en plus nette entre le marché régulé et non régulé, où les loyers dépassent leur valeur de 1913 dès le milieu des années 1950.

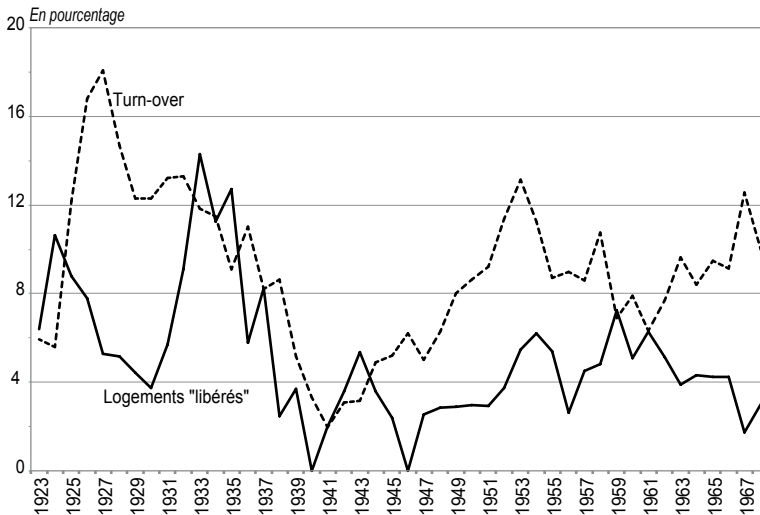
L'écart entre les deux fait l'objet du graphique suivant (Figure 3), construit à partir de la différence entre les deux indices : la courbe peut être lue comme une mesure de la variation de l'intérêt économique à conserver son logement. Cet intérêt est réel mais modéré avant les premières mesures de blocage des loyers. Il est plus élevé durant l'entre-deux-guerres (relativement stable en tendance avec des fluctuations cycliques, un pic en 1924 et un en 1934, et des creux en 1928 et 1936 qui ne correspondent pas à des mesures spécifiques sur les loyers). Après 1948, l'écart entre loyers contrôlés et non contrôlés s'envole, d'autant plus haut que l'inflation est très forte et que ses effets s'ajoutent à ceux des mesures d'encadrement des loyers.

Figure 3. *Écart entre loyers en cours de bail et à la relocation (indices de la Figure 2)*



Reste à déterminer si cet intérêt économique se traduit dans la mobilité des locataires. Il faut pour cela, on l'a dit, comparer le *turn-over* dans les appartements contrôlés et dans ceux qui ne le sont plus (ou moins). Les deux courbes sont représentées dans le graphique suivant, qui débute en 1923, date où la sortie du moratoire est achevée. Plus que l'écart entre les deux, ce sont les différences de tendance qui doivent retenir notre attention : il s'agit alors de cas où les locataires de logements « protégés » tendent à se « cristalliser » dans leur logement alors que les locataires des autres appartements deviennent plus mobiles (si toutes les catégories de locataires diminuent leur mobilité, le contrôle des loyers ne peut en être l'explication principale). L'hypothèse est en effet qu'une hausse de l'intérêt à conserver son logement se traduit par une baisse du *turn-over* des appartements contrôlés par rapport aux autres. Les fluctuations du *turn-over* dans les deux catégories d'appartements sont contrastées dans le temps. On compte trois périodes durant lesquelles les tendances divergent réellement : 1925-1930, 1942-1947 et après 1961.

Figure 4. *Taux de sortie de l'encadrement et turn-over dans les appartements « libérés »*



La première de ces périodes, 1925-1930, correspond globalement à une phase de déblocage des loyers, marquée par l'instauration en 1926 des hausses légales du loyer principal. Elle ne correspond pas à une hausse de l'intérêt économique à conserver son logement. Le début des années 1930 offre même un contre-exemple au modèle : alors qu'il est avantageux de rester dans un logement protégé, les habitants de ces logements sont de plus en plus nombreux

à les quitter. De la même façon, les années 1943-1947 ne sont pas celles où il est économiquement avantageux de garder son bail. Ce n'est qu'après 1961 que l'on observe une réelle concordance entre l'intérêt économique et la tendance à une différenciation des mobilités entre logements à loyers encadrés et loyers libres. Certes, la décennie précédente (1949-1959) est marquée par un écart important entre les deux catégories d'appartements, mais le rythme de sortie de la loi de 1948 tend à s'accélérer et les tendances suivies par les taux de rotation sont assez proches (à l'exception de 1949-1951).

À l'exception donc des années 1960, on n'observe pas de lien net entre l'avantage économique offert au locataire en place par le régime d'encadrement des loyers (sa « rente de situation ») et le ralentissement de la mobilité résidentielle (la « cristallisation »), même en tenant compte de la possibilité qu'il existe un décalage temporel entre la mise en place de la mesure et ses effets. Cela ne signifie pas que ce lien n'existe pas, mais qu'il n'est pas immédiat et ne s'apparente pas à un effet d'aubaine. Il ne s'est pleinement manifesté qu'après le creusement d'un écart entre le marché régulé et le marché libre. Ce n'est que suite à cette évolution qui s'étend sur plus d'une décennie (marquée, rappelons-le, par une très forte inflation) que les logements soumis à la loi 1948 prennent cette place si caractéristique dans le secteur du logement en France. Ce résultat tend à relativiser le rôle de l'effet pervers de l'encadrement des loyers dans le ralentissement de la mobilité résidentielle dans le parc de logements anciens. Il invite également à ne pas en faire une clé de lecture exclusive et à s'interroger sur la diversité des motifs poussant à la baisse de la mobilité résidentielle, qui semblent loin de se limiter à une stratégie économique.

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

Parler des « motifs » des habitants rappelle à quel point la dénonciation de l'effet pervers (ou de l'inanité) comporte une part de dénonciation, non dénuée de jugement moral, de certains comportements et stratégies. En matière de logement, il ne s'agit pas d'allocations sociales incitant à la paresse mais de constitution de rentes de situation dont les bénéficiaires tireraient un profit illégitime au détriment de ceux qui en sont privés. La dénonciation de ces rentes de situation va de pair avec le constat d'une baisse de la mobilité, même si les deux sont en partie contradictoires (si les locataires en place sous-louent ou cèdent leur bail contre rémunération, il en résulte une certaine mobilité). C'est pourquoi il importe de prolonger l'analyse en étudiant les comportements incriminés, ce qui présente également l'avantage de rapprocher notre propos

des pratiques des acteurs et du sens que l'on peut leur donner (même si elles restent saisies par des indicateurs statistiques).

Pour plus de clarté, nous distinguerons deux pratiques. La première est la sous-location d'une partie ou de l'ensemble du logement. Il ne s'agit pas d'une pratique nouvelle³³. 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 largement³⁴. Le locataire en titre est régulièrement soupçonné d'exiger un sous-loyer excessif. Faute d'une appellation plus adéquate, nous désignerons par « reprise de bail » la seconde pratique. Elle 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 profit³⁵, 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, mais 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 par exemple impossible 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

33. Elle est notamment présentée dans les recueils d'usages en matière de location ; par exemple A. VACHEZ, 1892. On peut également penser à des formes assez proches et très répandues telles que la figure du locataire principal.

34. Voir J.-M. GONDRE, 1963 : « 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.-C. CROIZÉ, 2009, p. 37).

35. « 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 », J.-C. CROIZÉ, 2009, p. 36.

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.

Notre source principale, à vocation 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 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.

Les listes nominatives des recensements quinquennaux de la Statistique générale de la France (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), rues 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 1936³⁶, 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 lequel les séries disponibles sont les plus nombreuses et les plus homogènes. Les dépouillements ont permis de construire un corpus de 583 ménages.

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.

36. Les recensements nominatifs ne sont pas accessibles pour ces immeubles après la Seconde Guerre mondiale.

La sous-location 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 bien³⁷, 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 : il s'agit des situations où le locataire en titre et le locataire occupant ne sont pas les mêmes. Cela représente environ 16 % des locations d'avant 1914, 32 % ensuite. Le niveau et la hausse sont donc très importants³⁸. 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 l'a vu, 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 ans³⁹ (contre 30 % pour

37. 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^e 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, elle aussi 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.

38. 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.

39. Précisons que, cette durée de location étant celle qui figure dans le registre, elle comprend donc le temps où le ménage en titre réside dans le logement, puis celui de la reprise,

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 ans⁴⁰, 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 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 XIX^e 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

qui peut concerner plusieurs locataires successifs.

40. 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.

bail que d'autres catégories sociales, malgré les protections accordées par la réglementation. Les ouvriers restent ainsi, en moyenne, moins longtemps locataires en titre que les autres, mais plus longtemps repreneurs. L'explication est à rechercher du côté des différences de revenu et de stabilité des ressources⁴¹ : 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). Ce taux d'activité des conjoints diffère légèrement entre les ménages détenteurs d'un bail et les autres (respectivement 20 % et 24 % avant 1914, 37 % et 40 % après 1914).

Conclusion

La catégorie d'effet pervers ne suffit pas à expliquer le lien entre le contrôle des loyers et le relatif blocage de la mobilité résidentielle dans le parc ancien au cours du xx^e siècle, et il faut se garder d'en faire une clé de lecture exclusive. Elle pousse également à une vision particulièrement négative des pratiques des acteurs à laquelle on pourra préférer des notions telles que celles d'adaptation ou d'ajustement, qui donnent une vision plus juste de leurs comportements et de leurs stratégies. Les résultats présentés ici 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 dépend des marges de manœuvre ménagées par la réglementation.

41. 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.

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 ramener cette opposition 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

- ARBONVILLE, Denise & LÉVY-VROELANT, Claire, *Sept immeubles et leurs habitants : les mutations d'un quartier de centre ville, Versailles, 1831-1954*, rapport au ministère du Logement, juin 1995.
- AUCUY, Michel, « La propriété urbaine et le logement en 1933 », *Revue d'économie politique*, 48, 1934, p. 1029-1030.
- BÉROUJON, Christiane, *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.
- BONNEVAL, Loïc & ROBERT François, *L'immeuble de rapport*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2013.
- , « Mesurer la rentabilité du placement immobilier, le cas de l'immeuble de rapport à Lyon 1890-1968 », *Histoire & Mesure*, 25/1, 2010, p. 127-162.
- BONVALET, Catherine & LOISEAU, Maud, « L'impact de la loi de 1948 sur les trajectoires résidentielles en Île-de-France », *Population*, 60/3, 2005, p. 351-366.
- CARRIÈRE, Françoise, *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.

- COLOOS, Bernard, « Pour des logements plus vétustes et moins nombreux : le blocage des loyers », *Métropolitiques*, 19 décembre 2011. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Pour-des-logements-plus-vetustes.html>.
- CROIZÉ, Jean-Claude, *Politique et configuration du logement en France (1900-1980)*, Habilitation à diriger des recherches, 2009, université Paris Ouest Nanterre La Défense.
- CROOK, Tony & KEMP, Peter (dir.), *Private Rental Housing : Comparative Perspectives*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing Ltd, 2014.
- , *Transforming Private Landlords : Housing, Markets and Public Policy*, Londres, John Wiley and sons, 2011.
- FLAMAND, Jean-Paul, *Loger le peuple. Essai sur l'histoire du logement social*, Paris, La Découverte, 1991.
- GONDRE, Jean-Marie, *Bilan économique des limitations légales des loyers, en France, de 1914 à 1962*, Paris, thèse de doctorat en sciences économiques, 1963.
- HENRY, Louis, « Structure de la population et besoin en logements », *Population*, 4/3, 1949, p. 433-446.
- HIRSCH, Anita, « Le logement », in Alfred SAUVY (dir.), *Histoire économique de la France entre les deux guerres*, Paris, 1984, t. 2, p. 262-294.
- HIRSCHMAN, Albert O., *Deux siècles de rhétorique réactionnaire*, Paris, Fayard, 1991.
- MAGRI, Susanna, « 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.
- MICHEL, Hélène, *La cause des propriétaires*, Paris, Belin, 2006.
- MORIO, Simone, *Le contrôle des loyers en France, 1914-1948, documents pour l'étude comparative des politiques du logement*, Paris, Centre de sociologie urbaine, 1976.
- PITANCE, Madeleine, *La crise de la construction d'habitation à Lyon*, Villeurbanne, 1943.
- PINOL, Jean-Luc, *Les mobilités de la grande ville*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1991.
- RONCAYOLO, Marcel (dir.), *Histoire de la France urbaine*, t. 5 : *La ville aujourd'hui. Croissance urbaine et crise de la cité*, Paris, Seuil, 1985.
- SAUVY, Alfred, « Le problème du logement en France », *Revue internationale du travail*, mars-avril 1947, p. 248-267.
- , « Logement et population », *Population*, 1/3, 1946, p. 441-452.
- TOPALOV, Christian, *Le logement en France, une marchandise impossible*, Paris, PNFSP, 1987.
- VACHEZ, Antoine, *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.
- VEAUVY, Pierre, *L'effondrement de la richesse immobilière*, Paris, Sirey, 1938.
- VOLDMAN, Danièle, « L'encadrement des loyers depuis 1900, une question européenne », *Le mouvement social*, n° 245/4, 2013, p. 137-147.
- , « La loi de 1948 sur les loyers », *Vingtième siècle*, 20/1, 1988, p. 91-102.

