



Stratégies patrimoniales et contrôle des loyers

Une approche historique

Ingrid Nappi-Choulet

Recensé : Loïc Bonneval et François Robert, *L'Immeuble de rapport. L'immobilier entre gestion et spéculation, Lyon 1860-1990*, Presses universitaires de Rennes, collection « Histoire », 2013, 244 p.

Une recherche fondée sur les archives de gestion immobilière d'une régie lyonnaise apporte un éclairage inédit sur les logiques de l'investissement immobilier, mais aussi sur l'effet sur celui-ci des politiques publiques de contrôle des loyers. Une nouvelle contribution historique à la réflexion sur cette question d'actualité.

L'immeuble de rapport, dit immeuble « locatif » ou encore « immeuble à loyers », caractérise la France urbaine au XIX^e siècle et dans la première moitié du XX^e siècle dans le domaine du logement. Souvent étudié par les historiens (on pense notamment aux travaux de Marnata 1961 ; Daumard 1965 ; Lescure 1977 et 1980 ; ou Loyer 1987), son apparition au début du XIX^e siècle est liée au développement d'une bourgeoisie naissante (les propriétaires rentiers) et à la mise en place de la Bourse entraînant le développement des premières grandes sociétés foncières cotées, qui investissent directement dans la pierre et dans les grands immeubles locatifs de l'époque haussmannienne, notamment à Paris et à Lyon.

Financé par l'Agence nationale de la recherche (ANR), le travail de Loïc Bonneval, sociologue, et de François Robert, historien, est original à plusieurs titres. En s'intéressant au cas lyonnais sur la période allant du milieu du Second Empire aux années 1990, les auteurs diversifient le champ des recherches existantes consacrées à l'histoire économique de l'immobilier de rapport, souvent focalisées sur le cas parisien. Par ailleurs, pour pallier le manque de données quantitatives historiques, les auteurs adoptent une méthodologie originale ; celle-ci repose sur l'étude approfondie d'une base privée de données comptables, détenue par l'un des plus anciens administrateurs de biens lyonnais. Enfin, leur recherche, orientée sur l'immeuble de rapport comme produit de placement, permet de comprendre les logiques économiques des propriétaires immobiliers et nourrit la réflexion sur l'impact des politiques publiques sur les mécanismes de l'investissement immobilier.

La gestion immobilière observée dans le temps long

À défaut de données sur la structure de la propriété immobilière à Lyon, ou de données publiques facilement exploitables, les auteurs ont utilisé une source originale, celle des archives privées des registres comptables d'une des plus vieilles régies lyonnaises (administrateur de biens), qui remontent au début des années 1870. En complétant cette source avec les archives de la

conservation des hypothèques de Lyon, ils effectuent une analyse longitudinale sur longue période (notamment 1890-1968) de toutes les données à la fois économiques et comptables (loyers, détail des charges locatives, locataires, etc.), pour un échantillon constitué stable de 63 immeubles locatifs construits avant 1900, gérés depuis plus de 50 ans¹ et implantés au cœur de l'urbanisation de la ville, c'est-à-dire principalement dans la Presqu'île (pour plus de la moitié de l'échantillon, 52 %) et dans les 3^e et 6^e arrondissements (36 %).

Couplés à l'étude des caractéristiques sociales des propriétaires immobiliers, les résultats sont particulièrement riches du point de vue de l'étude de l'habitat des classes moyennes et bourgeoises lyonnaises, localisé dans quatre principaux types d'immeubles : les immeubles et petits immeubles haussmanniens ainsi que les petits et grands immeubles anciens.

Au-delà de l'analyse fine et détaillée de la sociologie des propriétaires immobiliers lyonnais, ils permettent, grâce à la constitution de ces nouvelles séries chronologiques, de mener une analyse détaillée dans le temps des facteurs de la rentabilité et des déterminants de l'investissement dans des immeubles locatifs, et d'étudier ainsi les stratégies patrimoniales des acteurs (décisions d'investissement, de désinvestissement, etc.), complétant les travaux existants qui reposent sur des coupes transversales.

De nombreux exemples d'histoires d'immeubles (les « trajectoires d'immeubles ») sont présentés dans la première partie de l'ouvrage, consacrée à l'analyse détaillée de la structure et de l'évolution du bâti de la ville de Lyon entre 1896 et 1968. Par ailleurs, on appréciera l'étude des relations entre la position sociale des propriétaires et les types ainsi que la trajectoire des immeubles détenus, dont les tests statistiques sont significatifs avec des exemples de cas d'immeubles précis. Tandis que les immeubles haussmanniens sont souvent détenus par des chefs d'entreprise (entrepreneurs en bâtiment, administrateurs de sociétés et PDG), les immeubles anciens, petits et grands, sont privilégiés par l'aristocratie (propriétaires rentiers et sans profession), qui préfère préserver son ancrage résidentiel. Les auteurs étudient en particulier les liens entre le parcours ascendant de l'acheteur et la qualification de l'immeuble. De même, ils constatent une relation entre la qualification sociale, le prix de vente – ou la valeur de l'immeuble – et le rendement de l'immeuble qui peut prendre plusieurs formes : reclassement ou déclassement de l'immeuble qui le destine à de nouveaux propriétaires.

Les effets du contrôle des loyers

Parmi les différents intérêts de l'ouvrage, on pourra souligner la réflexion menée par les auteurs sur l'influence des politiques publiques de réglementation des loyers sur la propriété immobilière. L'ouvrage contribue à ce titre incontestablement à l'économie immobilière du logement. Outre l'étude des facteurs déterminants de la formation des loyers des différents appartements de l'échantillon et de l'impact de certains attributs dans l'évolution des loyers à certaines dates-clefs, les auteurs étudient l'influence des différents dispositifs réglementaires successifs, d'une part sur la mobilité des locataires, d'autre part sur « l'économie interne » des immeubles de rapport. Ces dispositifs remontent au moratoire sur les loyers de 1914 (et le régime spécial des loyers de 1914 à 1948) jusqu'à la loi de 1948 qui organise la sortie du régime spécial et le retour aux logiques de marché. Le sujet est passionnant dans la mesure où cette problématique rejoint les préoccupations actuelles des politiques du logement, et notamment du décret « Duflot » qui encadre la hausse des loyers dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants.

Les résultats de l'étude sont tout autant intéressants car inattendus. Effectivement, à partir des statistiques de rendements bruts et nets calculés pour leur échantillon, les auteurs remettent en question l'effet pervers habituellement admis du contrôle des loyers sur la rentabilité de l'investissement immobilier. Ils observent, au contraire, sur la période étudiée que le contrôle des loyers n'a pas entraîné une baisse de la rentabilité des immeubles (mesurée par le rapport entre le

¹ Sur un total à la base de 460 registres sur papier concernant un portefeuille de 316 immeubles.

loyer et le prix), ni un désinvestissement massif des propriétaires. Par ailleurs, les rendements nets de l'entre-deux-guerres ne sont pas aussi bas que l'on pouvait le penser. En effet, tandis qu'entre les deux guerres les dépenses d'entretien des immeubles sont réduites au minimum et entraînent une baisse de valeur des immeubles, la libéralisation des loyers après 1948 provoque une augmentation des loyers plus rapide et importante que les prix des immeubles avec pour conséquence le fait que la rentabilité de l'immobilier reste bonne après-guerre contrairement aux idées reçues. Dernier paradoxe : la bonne rentabilité des immeubles durant l'après-guerre n'incite pas pour autant les propriétaires à les rénover, dans un contexte où la reprise du marché locatif entraîne une tension sur les marchés immobiliers et une faible vacance locative.

En conclusion, l'ouvrage de Loïc Bonneval et de François Robert, consacré aux parcours et histoires d'immeubles de rapport lyonnais aux XIX^e et XX^e siècles, est bien dans l'air du temps et nous apporte quelques réflexions sur les questions actuelles de la politique du logement en France.

Bibliographie

- Daumard, Adeline. 1965. *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIX^e siècle (1809-1880)*, Paris : Cujas.
- Lescure, Michel. 1977. *L'Immobilier en France. Structures de financement et production du cadre bâti (1820-1940)*, thèse d'histoire, université Paris-10.
- Lescure, Michel. 1980. *Les Sociétés immobilières en France au XIX^e siècle. Contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste*, Paris : Publications de la Sorbonne.
- Lescure, Michel. 1982. *Les Banques, l'État et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine, 1820-1940*, Paris : Éditions de l'EHESS.
- Loyer, François. 1987. *Paris XIX^e siècle, l'immeuble et la rue*, Paris : Hazan.
- Marnata, Françoise. 1961. *Les Loyers des bourgeois de Paris, 1860-1958*, Paris : Presses de la FNSP.

Ingrid Nappi-Choulet est professeur-chercheur à l'ESSEC Business School et titulaire de la Chaire Immobilier et développement durable. Habilitée à diriger des recherches en aménagement-urbanisme et en sciences de gestion, elle publie régulièrement sur les questions d'économie immobilière et d'histoire immobilière. Ses deux derniers ouvrages parus sont *Les Mutations de l'immobilier, de la finance au développement durable* (Paris : Autrement, 2009) et *L'Immobilier d'entreprise, analyse économique des marchés* (2^e édition, Paris : Economica, 2013).

Son blog : www.ingridnappichoulet.com ; et son compte Twitter : <https://twitter.com/inappichoulet>.

Pour citer cet article :

Ingrid Nappi-Choulet, « Stratégies patrimoniales et contrôle des loyers. Une approche historique », *Métropolitiques*, 11 octobre 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Strategies-patrimoniales-et.html>.