

Introduction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une entrée par les histoires d'immeubles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articulation des données économiques et des comportements d'acteurs

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

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

23. Sans revenir sur les travaux déjà cités de Lescure et de Topalov, mentionnons les *Documents sur le problème du logement à Paris*, Paris, ministère de l'Économie nationale, 1946 (réalisés par DUON et LENAIN) ; GRISON C., *L'évolution du marché du logement dans l'agglomération parisienne du XIX^e siècle à nos jours*, Thèse de sciences économiques, université de Paris, 1956 ; CARRIÈRE F., *La crise des placements immobiliers, étude sur la rentabilité des immeubles parisiens depuis 1914*, Paris, Centre d'études économiques, 1957 ; MORIO S., *Le contrôle des loyers en France 1914-1948, Documents pour l'étude comparative des politiques du logement*, Paris, CSU, 1976 ; HIRSCH A., « Le logement », SAUVY A. et HIRSCH A. (dir.), *Histoire économique de la France entre les deux guerres*, Paris, Economica, 1984, p. 262-294. Les travaux de l'après-guerre dénoncent moins les atteintes au droit de propriété et l'intervention de l'État de l'économie. Sans défendre le régime spécial des loyers durant l'entre-deux-guerres, ils n'en font pas nécessairement la seule, ni même la principale, cause de déclin de l'investissement dans l'immobilier.
24. Le travail de suivi longitudinal de population versaillaise de Claire Levy-Vroëlant lié à l'évolution de la morphologie des appartements, uniquement pour le XIX^e siècle, constitue aussi une autre source de référence. Cf. ARBONVILLE D., LEVY-VROELANT C., *Sept immeubles et leurs habitants : les mutations d'un quartier de centre ville, Versailles (1831-1954)*, rapport du ministère du Logement, juin 1995.

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

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

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

Plan

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

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

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

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

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