

Genèse et coûts des politiques d'encadrement des loyers (1914-1926)

Les aspects économiques

1

François ROBERT

INTRODUCTION

- Moratoire : spécificité et intérêt de la période de la 1^{ère} GM
 - Temps de guerre, législation état de guerre
 - Matrice de l'encadrement des loyers
 - Matrice de l'argumentaire des propriétaires (droit de propriété, perte de revenus ...)
 - ➔ Comprendre conséquences économique du contrôle des loyers, confronter argumentaire propriétaires avec leurs revenus
- Encadrement des loyers – 2 aspects
 - Droits des locataires dits en possession, prorogation des baux
 - Montant des loyers
- Intérêt d'une approche micro : suivi longitudinal d'immeubles à bas loyers

LE MORATOIRE

- **Dispositif législatif**

- 14 août 1914 (paiement à 90 jours)
- 27 octobre 1914 (locataires payent charges)
- Prolongements et élargissements tout au long de la guerre

→ protection mobilisés, locataires petits loyers (600 F soit 71% parc immobilier à Lyon, près 1 million à Paris)

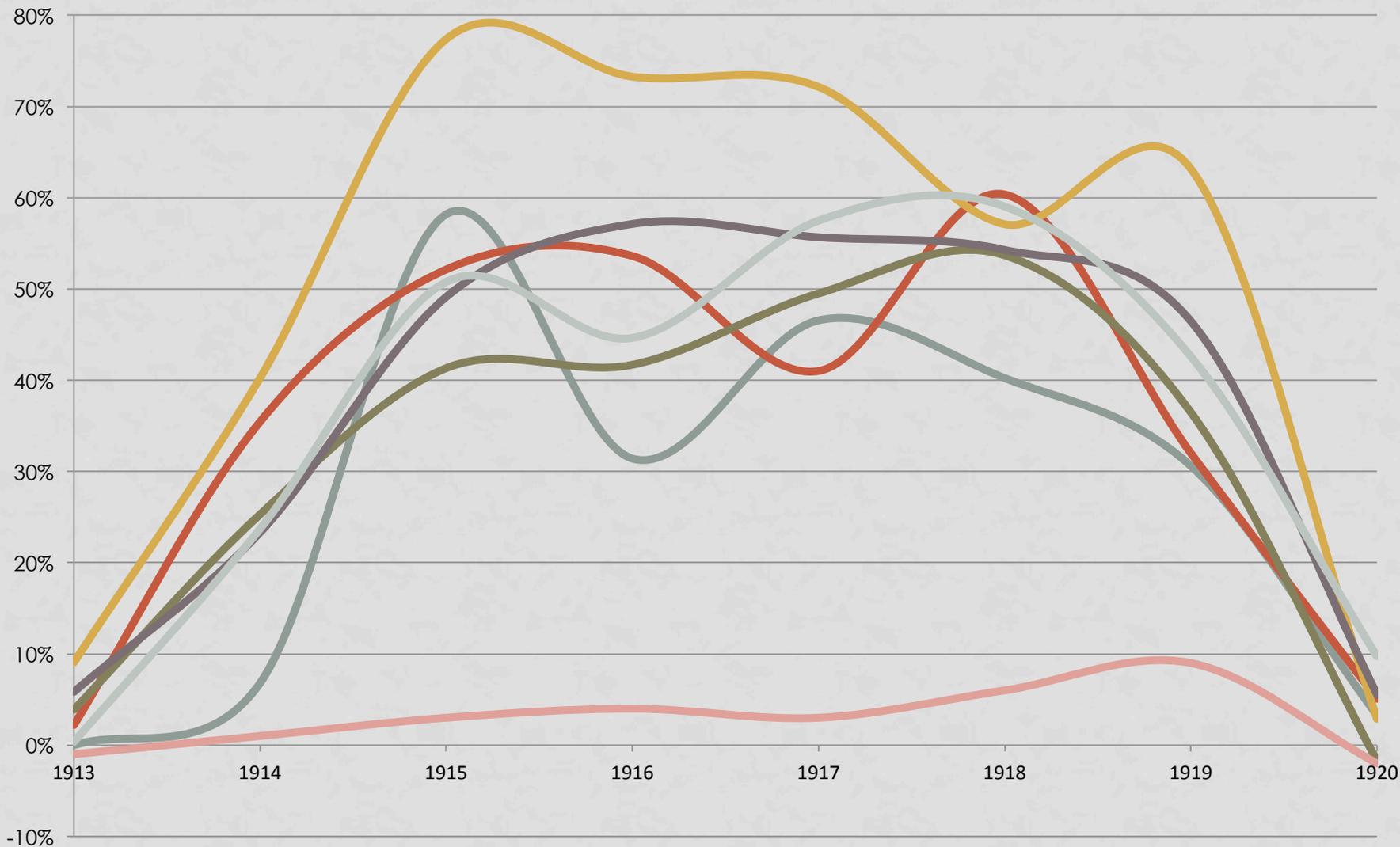
- **La réaction des propriétaires**

- Aspects moraux (impossibilité assurer devoir patriotique, chômage ouvriers, ...)
- Guerre locative ...

Le coût de la guerre

- Mesurer l'impact du moratoire
 - Base de données (source : livre de comptabilité d'immeubles)
 - Sélection 6 immeubles populaires (134 logements avec loyers inférieurs à 600 F – 16 000 loyers saisis entre 1895-1968)
- Immeubles populaires : taux moyen d'impayés
 - 26% en 1914
 - 55% en 1915
 - 50% en 1916
 - 54% en 1917 et 1918
 - 4% en 1920

Taux de loyers d'habitation impayés - Lyon 1913-1920 (n = 6)



Collomb Morel Artillerie Epies Tronchet Université Bourgeois

Taux d'impayés selon le type d'occupation (immeuble rue de l'Université)

types	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920
Commerce	0 %	0 %	21 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Habitation	2 %	25 %	48 %	47 %	60 %	62 %	45 %	10 %
Ensemble	1 %	20 %	43 %	38 %	48 %	50 %	26 %	8 %

Les commissions arbitrales et la loi du 9 mars 1918

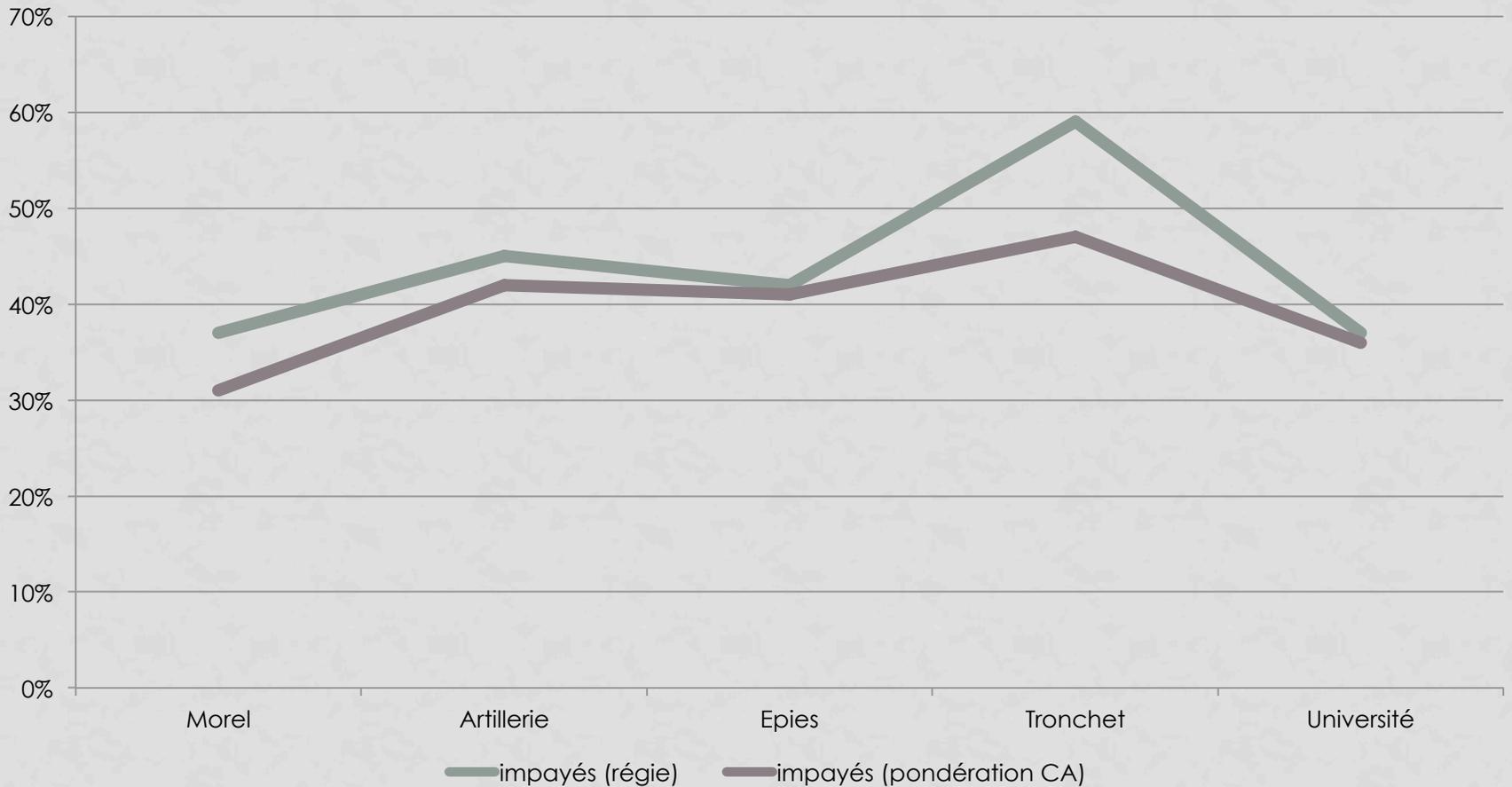
- **Une application dans l' esprit de la loi**
 - **Commission arbitrale (mars 1918 – mars 1922)**
 - Composition (propriétaires, locataires, juge)
 - **36 000 affaires traitées à Lyon (220 000 à Paris)**
 - 33 000 tentatives de conciliation
 - Exonérations : 90% en moyenne



“Les commissions arbitrales amèneront à la ruine des propriétaires et peut-être à la guerre civile”

(cf. n° 41 – avril 1919 - *La Défense de la petite propriété française*)

Impayés dans immeubles populaires pondérés par exonérations octroyées par les commissions arbitrales



Mise en place du contrôle du montant des loyers

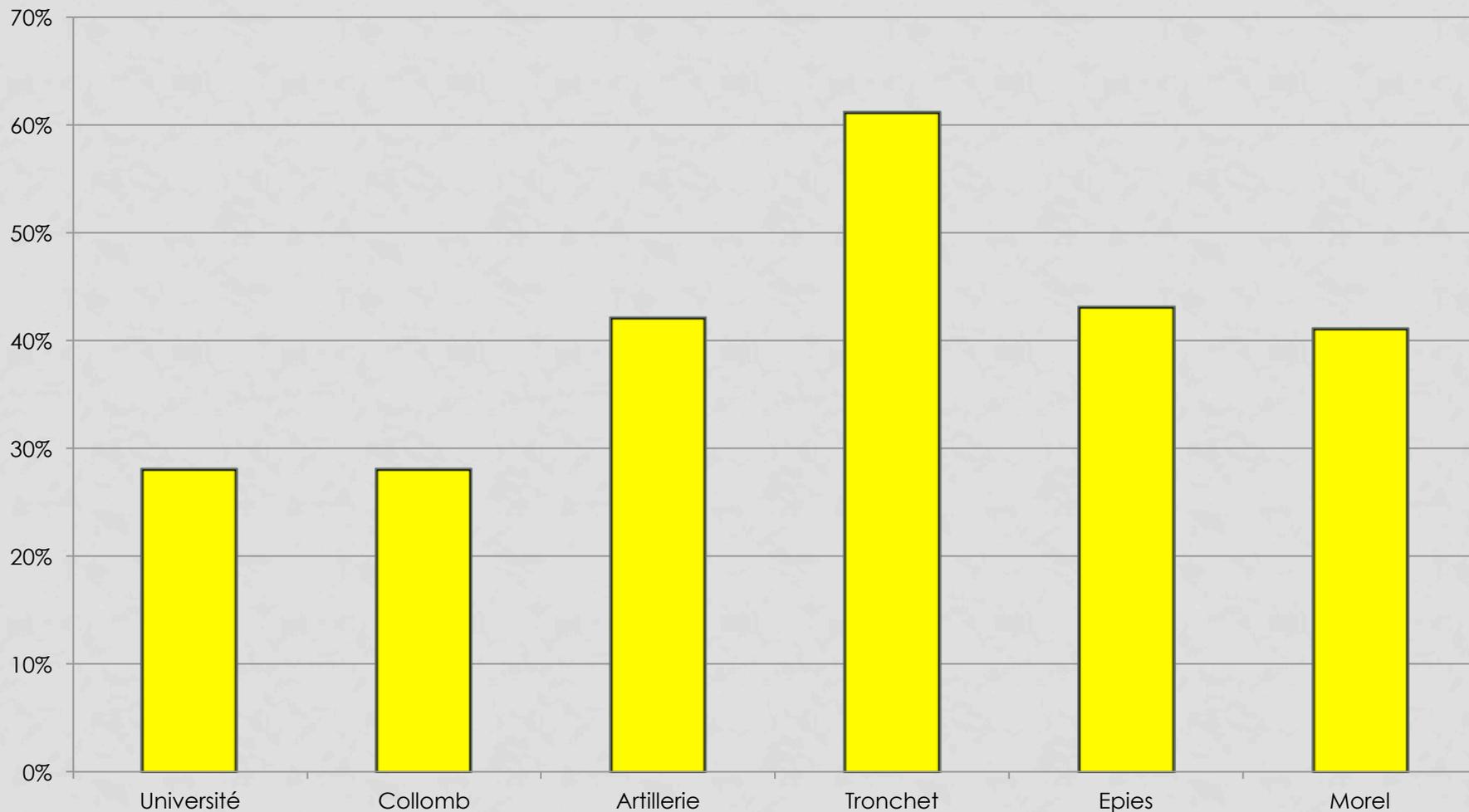
- **La limitation des profits illicites**

- Répression des hausses illicites :
 - (loi 23 octobre 1919 - art.6 sur les loyers + création Office de logements ⇒ mais pas de règle de calcul)
- Suppression délit spéculation illicite (oct. 1922)
 - ⇒ retour à la liberté du marché

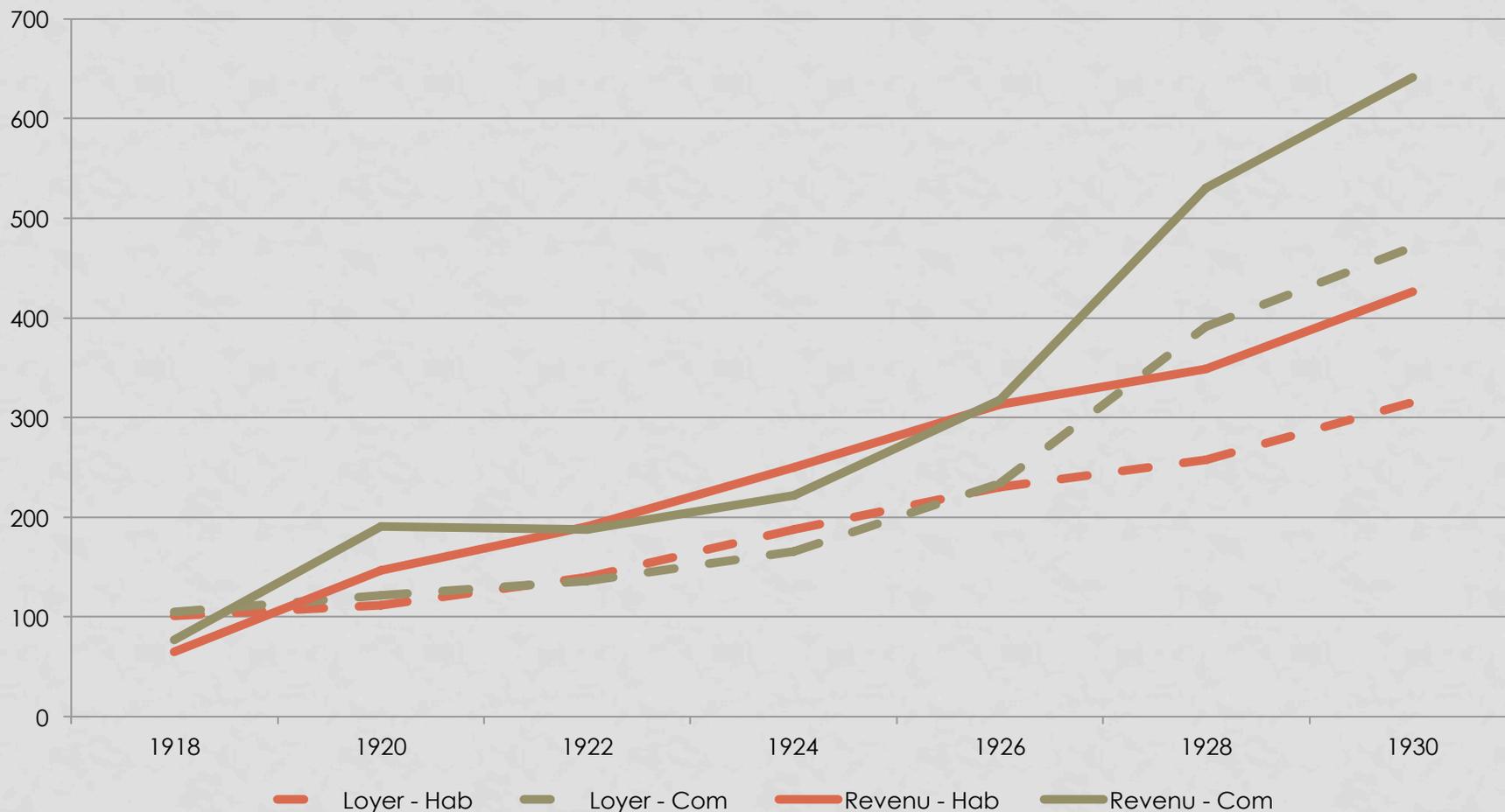
- **L'encadrement des prix**

- déc. 1923 : fixation des taux au niveau local (Paris : 75%, Lyon (taux fixé par commission paritaire))
- 1926 : fixation des taux au niveau national

Taux d'augmentation des revenus bruts en 1914 (1^e semestre) et 1920 (1^e semestre) (F courants)



Loyers et revenus bruts moyens des six immeubles populaires lyonnais (indice 100 en 1914)



Rentabilité d'un immeuble populaire (Lyon)

- Achat 35 500 F (1892) / Revente 50 100 (francs 1914) en 1941
- Rentabilité nette moyenne
 - Avant 1914 : 11%
 - 1914 – 1918 : 7%
 - 1919 – 1926 : 8%

en 1926 quadruplé investissement (calcul en Francs de 1914)

CONCLUSIONS

- **Impacts :**
 - Courte durée (1 GM) = manque à gagner relatif
 - Longue durée (1914-1926) = maintien taux rentabilité élevé
- **Régulation :**
 - Évaluation du juste prix
 - Rôle de la négociation (commission arbitrale, office de logement, commission paritaire locale)