



Loger les précaires : stratégies locales des bailleurs dans la construction d'un patrimoine

Noémie Emmanuel

DANS ESPACES ET SOCIÉTÉS 2026/1 n° 197 , PAGES 155 À 175
ÉDITIONS ÉRÈS

ISSN 0014-0481

DOI 10.3917/esp.197.0155

Date de mise en ligne : 12/06/2026

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://shs.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2026-1-page-155?lang=fr>



Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...
Scannez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



Distribution électronique Cairn.info pour érès.

Vous avez l'autorisation de reproduire cet article dans les limites des conditions d'utilisation de Cairn.info ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Détails et conditions sur [cairn.info/copyright](https://shs.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2026-1-page-155?lang=fr).

Sauf dispositions légales contraires, les usages numériques à des fins pédagogiques des présentes ressources sont soumises à l'autorisation de l'Éditeur ou, le cas échéant, de l'organisme de gestion collective habilité à cet effet. Il en est ainsi notamment en France avec le CFC qui est l'organisme agréé en la matière.

Loger les précaires : stratégies locales des bailleurs dans la construction d'un patrimoine

érés | Téléchargé le 14/08/2026 sur <https://shs.cairn.info> (IP: 94.109.0.14)

Noémie Emmanuel

doctorante au Centre interdisciplinaire
de recherche, travail, État et société
(CIRTES), université Catholique
de Louvain, noemie.emmanuel@uclouvain.be

L'analyse sociologique des rapports de location envisage ceux-ci, au-delà de la transaction économique, comme un objet de relation sociale, inscrit dans un cadre régulé par l'État. Dans cette perspective, il s'agit ici d'observer ces rapports sociaux à partir de leur dimension spatiale en se focalisant sur la manière dont les bailleurs mobilisent l'espace sur un segment dégradé du parc locatif destiné aux locataires pauvres dans la ville de Bruxelles. L'étude des pratiques spatiales des bailleurs à l'échelle locale permet d'appréhender l'espace du logement, du quartier et de la ville, comme autant de ressources que ces derniers mobilisent pour mener à bien leur activité de mise en location.

Mots-clés : bailleurs, location, insalubrité, proximité, capital d'autochtonie.

Dans la région bruxelloise¹, 55 572 ménages sont sur la liste d'attente pour un logement social², soit 10 % des ménages bruxellois. L'administration régionale estime dès 2020 que la moitié de la population bruxelloise (soit 280 000 ménages sur 555 967) entre dans les critères de revenus pour y avoir accès³. Le parc social ne constituant que 6 % de l'ensemble du parc locatif local, 54 % des Bruxellois se logent donc sur le marché locatif privé (Périlleux, 2023). Ces quelques données significatives sont le plus souvent éclipsées sous l'expression généraliste de « crise du logement », notion qui tend à occulter les mécanismes sociaux à l'œuvre dans les situations qu'elle entend figurer. De fait, si le marché du logement fait « crise », c'est pour les ménages les plus pauvres. Ils consacrent proportionnellement la plus grande part de leurs revenus au paiement de leur logement⁴ et vivent davantage que le reste de la population dans des habitats insalubres⁵.

1. Il s'agit ici de la région de Bruxelles-Capitale, composée de 19 communes et rassemblant 1,2 million d'habitants. Dans la suite de l'article, il est question de la ville de Bruxelles, la commune-centre de cette agglomération (198 000 habitants).

2. Institut bruxellois de statistique et d'analyse, « Aménagement du territoire et immobilier » [URL : <https://ibsa.brussels/le-saviez-vous/55-572-menages-sur-liste-d-attente-pour-un-logement-social-a-bruxelles>, consulté le 17/11/2025].

3. « Un diagnostic socio-économique, territorial et environnemental suite à la crise du Covid-19 », perspective.brussels, mai 2020, p. 58 [URL : <https://perspective.brussels/fr/actualites/un-diagnostic-socio-economique-territorial-et-environnemental-suite-la-crise-du-covid-19-o>, consulté le 27/04/2025].

4. Institut bruxellois de statistique et d'analyse, 2022, « Enquête sur les budgets des ménages » [URL : <https://ibsa.brussels/themes/revenus-et-dependes-des-menages/enquete-sur-le-budget-des-menages>, consulté le 08/08/2025].

5. Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, « Des faits et des chiffres : qualité des logements » [URL : <https://luttepauvrete.be/des-faits-et-des-chiffres/chiffres-qualite-logements/>, consulté le 09/08/2025].

L'objet de cet article est d'étudier le travail de mise en location réalisé par les bailleurs qui logent des locataires bénéficiaires de l'aide sociale, en s'appuyant sur les données des centres publics d'aide sociale (CPAS) (voir encadré). Ces bailleurs interviennent sur un segment dégradé du marché locatif. Il s'agit ici d'examiner de quelle manière ils organisent à la fois l'espace des biens qu'ils mettent en location et leur ancrage local dans le quartier où le bien est implanté, pour assurer leurs revenus locatifs.

Fabrice Ripoll et Sylvie Tissot considèrent l'espace comme une dimension intrinsèque aux rapports sociaux : de la même manière que ceux-ci se déploient nécessairement dans le temps, « le social est toujours déjà spatial » (2010, p. 5). Loin d'être une « variable isolable », l'espace est appréhendé dans cet article comme une dimension des rapports et des faits sociaux, comme une clé d'entrée pour les aborder. En partant des propriétaires bailleurs de logements locatifs dégradés à Bruxelles, l'article se focalise ensuite sur la dimension spatiale de leurs pratiques, pour ouvrir enfin une réflexion plus large sur les rapports sociaux de location qui lient bailleurs et locataires bénéficiaires de l'accompagnement du CPAS.

Plus précisément, il s'agit de comprendre comment, à l'échelle du logement, du quartier et de la ville, les bailleurs mobilisent des ressources spatiales pour extraire la rente locative. Je formule ici l'hypothèse que l'espace joue un rôle central dans les relations entre bailleurs privés et locataires-allocataires sociaux sur le marché du mal-logement. Dans le prolongement des travaux de Jean-Noël Retière (2003) et de Sylvie Tissot (2010) qui étudient l'autochtonie tel un « capital » à même d'être mobilisé en vue de produire de la valeur, je considère l'espace comme une ressource dont se servent les bailleurs pour produire de la valeur locative.

La figure du « marchand de sommeil » domine le discours politico-médiatique sur les situations de mise en location de biens non adaptés, voire insalubres, mais elle apporte peu d'éclairage analytique et néglige les dynamiques sociales en jeu. L'étude de la dimension spatiale des pratiques des bailleurs est, en somme, une manière d'identifier les mécanismes sociaux nécessaires aux fonctionnements de ce marché privé du logement destiné aux locataires les plus pauvres. Le fait que les bailleurs enquêtés louent à un public relativement homogène sur le plan social – en l'occurrence des allocataires sociaux – permet en outre de mettre en évidence la diversité de leurs trajectoires et les différents modes de gestion qu'ils déploient dans les quartiers dits « populaires ». Précisons également que tous les bailleurs cités dans cet article mobilisent leurs

rentes locatives comme des compléments à d'autres formes de revenus, essentiellement d'origine salariale.

Dans un premier temps, après avoir dressé un rapide état de la recherche sur les pratiques des propriétaires bailleurs sur le marché du logement destiné aux ménages pauvres, l'article mobilise les données d'une enquête de terrain pour analyser et illustrer leurs modes de gestion du bâti, d'entretien et de rénovation. L'état d'insalubrité du bien apparaît comme un levier à actionner pour se prémunir de – ou, au contraire, attirer – certains profils de locataires. C'est ensuite la question de la localisation des bailleurs dans la ville – à proximité ou à distance de leurs locataires – qui est interrogée en tant que stratégie utilisée dans la gestion de leurs biens. La dernière partie de l'article porte sur le recours, par les bailleurs, à des intermédiaires locaux pour assurer leurs activités de mise en location.

Enquêter sur « le parc social de fait » à Bruxelles

En Belgique, les centres publics d'action sociale (CPAS) ont pour mission d'assurer « une vie conforme à la dignité humaine » à toute personne à travers l'aide sociale (revenu d'intégration sociale, bons d'alimentation, aide médicale d'urgence, guidance budgétaire, accompagnement social, etc.). Chaque CPAS fonctionne de manière autonome, ce qui entraîne une hétérogénéité d'organisation entre communes, compliquant l'accès effectif aux droits (Méhauden *et al.*, 2015). Les compétences d'un CPAS sont cantonnées aux limites du territoire communal : seules les personnes domiciliées ou logeant effectivement sur celui-ci peuvent solliciter l'assistance du centre en question.

L'enquête porte sur des bailleurs privés possédant au moins un bien mis en location dans Bruxelles-ville, qui concentre un parc important de logements anciens et dégradés. Parmi les enquêtés, certains détiennent aussi des logements dans d'autres communes ou régions du pays. Leurs profils sociaux sont variés (patrimoine immobilier, catégorie socioprofessionnelle, trajectoire individuelle et résidentielle, capitaux sociaux et culturels, carrière administrative, etc.), ce qui n'est pas sans conséquence sur la gestion de leurs biens. Ils ont cependant en commun de mettre en location sur le territoire populaire de la commune au moins un bien à destination d'un même profil de locataires : les allocataires sociaux qui bénéficient de l'aide du CPAS local. Le groupe d'enquêtés n'a donc pas été identifié par sa catégorie sociale ou les caractéristiques de son patrimoine, mais par

le fait qu'ils louent au moins un de leur logement sur ce territoire à des bénéficiaires du CPAS.

Le matériau principal mobilisé ici est constitué de 27 entretiens semi-directifs menés auprès de 25 bailleurs privés, propriétaires de biens dans la ville de Bruxelles. Tous ont été rencontrés par l'intermédiaire du service logement du CPAS de la Ville de Bruxelles. Les personnes interrogées ont entre 36 et 75 ans et possèdent entre deux et vingt logements. Le groupe est composé de onze femmes et treize hommes. En tout, six ont hérité de leur patrimoine immobilier. Quatre résident dans le même immeuble que leurs locataires. Ces entretiens sont éclairés par une enquête ethnographique de neuf mois et demi au sein du CPAS. Au moins 48 des logements ainsi loués aux allocataires sociaux sur le territoire étudié peuvent être considérés comme dégradés ou insalubres⁶, 32 l'étaient lors de l'achat et ont été rénovés par les bailleurs, 4 sont en cours de rénovation au moment de l'enquête. Ces logements appartiennent donc majoritairement au « parc social de fait ».

Bailleurs, État et relégation : fabrique locale de l'habitat dégradé

La recherche sociologique a montré qu'à Bruxelles comme ailleurs, les conditions de logement des ménages les plus pauvres relèvent d'un système actif de relégation sociale et spatiale auquel prennent part notamment les pouvoirs publics. La thèse de Pascale Dietrich-Ragon (2011) interroge des politiques parisiennes de rénovation pensées dans l'urgence, qui se limitent à traiter les formes extrêmes du mal-logement sans transformer en profondeur ce segment dégradé du marché immobilier. Toujours en France, Camille François analyse de quelle manière les politiques de relogement liées à la rénovation urbaine peuvent produire une assignation résidentielle stigmatisante pour les locataires du parc social (2014) et met en évidence les logiques par lesquelles l'État organise l'expulsion des plus précaires (2023).

La recherche révèle que les bailleurs du secteur privé ne sont pas en reste quant aux mécanismes d'exclusion des locataires pauvres. L'enquête menée en région parisienne par François Bonnet, Mirna Safi, Etienne Lalé et Étienne Wasmer (2011) auprès d'agents immobiliers illustre comment les pratiques de sélection des bailleurs relèguent les plus précaires dans

6. D'après les informations recueillies auprès des bailleurs.

les segments dégradés du parc locatif. Aux États-Unis, Matthew Desmond (2019) montre que l'insalubrité fait partie intégrante d'un système d'exploitation économique fondé sur l'extractivisme locatif et l'expulsion régulière des pauvres. Dans la lignée de ces travaux, Eva Rosen et Philip E. M. Garboden décrivent le « paternalisme des bailleurs » (*Landlord Paternalism*) (2022), qui participe à la gestion de la pauvreté aux États-Unis, combinant pratiques d'exclusion (sélection, expulsion) et efforts de « réforme » morale des locataires pauvres. Cette double logique s'exerce dans un contexte de privatisation croissante du logement qui renforce le pouvoir discrétionnaire des bailleurs, auquel l'État laisse libre cours. Pour le cas de Marseille, Margot Bergerand (2024a) étudie l'habitat social de fait, un ensemble de logements anciens sans confort, dégradés ou insalubres qui constitue une réserve de logements accessibles pour des ménages sinon exclus du marché résidentiel. Elle montre que ce segment du marché, bien qu'il offre une solution de logement à ces derniers, repose sur des pratiques de tri, de contrôle et de domination qui renforcent leur précarité résidentielle tout en répondant à des stratégies de sécurisation économique des bailleurs.

Encadrés par l'État, les bailleurs assurent donc un rôle actif dans cette organisation de l'habitat dégradé. Pourtant, la figure du « petit propriétaire à la retraite », ou de sa version féminisée, la « veuve » qui complète son budget limité grâce à la mise en location d'un bien, continue de structurer le débat lorsqu'il est question de la politique du logement à Bruxelles. Le travail du géographe Hugo Périlleux dresse de manière inédite un portrait statistique des bailleurs bruxellois, qui permet de dépasser ces images d'Épinal : la plupart des bailleurs a entre 45 et 70 ans et fait partie des franges les plus riches de la population, 15 % des ménages bruxellois possèdent à eux seuls 62 % des locations et la grande majorité des biens loués (76 %) appartient à des particuliers (2023). Ce sont donc essentiellement des personnes physiques actives, de classes moyennes et supérieures, qui louent la plus grande part de logements sur le marché privé.

Les trajectoires de ces propriétaires bailleurs peuvent être appréhendées notamment comme une stratégie de reproduction ou de mobilité sociale (Bourdieu et de Saint-Martin, 1990 ; Bonvalet et Gotman, 1993 ; Gollac, 2011). Dans une période de délitement de l'État social et de fragilisation du statut de salarié, l'accès à la propriété peut en effet faire office « d'assurance sociale » et constituer, pour les ménages aux revenus modestes ou moyens, une manière de compléter leurs revenus (Bonneval et Robert, 2013 ; Lambert, 2015 ; Lefeuve, 2018 ; Benites-Gambirazio et Bonneval, 2022 ; Bergerand, 2024b). C'est dans cette perspective que des chercheurs considèrent la propriété immobilière, occupante et locative, comme un « travail » (Vignal, 2018 ; collectif Rosa Bonheur, 2019), en

se focalisant notamment sur « les travaux d'autoconstruction et de rénovation du logement orientés vers la construction d'une position résidentielle » (Vignal, 2018, p. 252).

À la suite de ces travaux, il s'agit d'observer ici les pratiques de ce type de bailleurs dans la commune de Bruxelles-ville, quatrième commune belge où la part des locataires est la plus élevée (70 %)⁷. Ce territoire est marqué par un nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale (RIS) nettement supérieur à la médiane nationale⁸, un taux élevé de personnes nées hors d'Europe (plus d'un habitant sur trois)⁹ et un parc immobilier ancien (dont 68 % construits avant 1945), souvent énergivore et mal isolé. À l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale, la commune-centre est aussi celle qui a le plus grand nombre de propriétaires bailleurs possédant cinq logements ou plus (Périlleux, 2023). L'enjeu de l'accès au logement des populations précarisées se heurte à la tension qui existe entre l'amélioration des conditions de logement et le risque d'éviction dans un contexte de fortes pressions spéculatives liées au phénomène de gentrification du centre-ville (De Laet, 2018).

Entretien du bâti : anticiper ou intervenir en cours de bail

Si elle est omniprésente dans les échanges avec les locataires, la question de l'insalubrité apparaît moins clairement lors des entretiens avec les bailleurs. L'état de délabrement se devine tout de même lorsque ces derniers évoquent les difficultés qu'ils rencontrent à cause de la direction de l'inspection régionale du Logement¹⁰ qui les oblige à des travaux de rénovation sous peine d'amende ou qui leur interdit la mise en location. Il s'entrevoit aussi lorsque des bailleurs mentionnent leurs propres conditions de vie (« [Je] ne veux pas vivre comme un locataire du CPAS »), leurs standards de qualité de logement (« C'était la seule maison dans le quartier où il y avait une douche avec de l'eau chaude. ») ou les raisons qui les ont amenés

7. Statbel, « Régime de propriété » [URL : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/regime-de-proprietie#figures>, consulté le 14/08/2025].

8. SPP Intégration sociale, « Revenu d'intégration sociale (RIS) par commune » [URL : https://stat.mi-is.be/fr/dashboard/ris_cities?menu=map, consulté le 27/04/2025].

9. « Indicateurs de la population, des ménages et des logements par lieu de résidence basés sur les CENSUS 2011 et 2021 » [URL : <https://bestat.statbel.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?datasource=65ee413b-3859-4c6f-a847-09b631766fa7>, consulté le 11/03/2026].

10. Sur les 25 bailleurs rencontrés, neuf disent avoir eu affaire à la Direction de l'inspection régionale du Logement, trois subissent, ou ont subi, au moment de l'entretien une interdiction de mise en location.

à mettre leur bien en location. C'est le cas de Nelly¹¹, Belge de 44 ans, cadre supérieure dans une entreprise de confection de papier-carton et propriétaire d'un immeuble de quatre appartements dans un quartier bruxellois¹². Elle explique qu'elle comptait d'abord vivre dans l'immeuble qu'elle a acquis grâce à son patrimoine et ses premiers salaires, avant de réaliser qu'il y avait trop de travaux à faire : « Je me suis dit : "Non, je vais plutôt y mettre des locataires" ».

Pour les bailleurs qui n'ont pas hérité de leurs biens (18 sur 25), dans le contexte actuel de flambée des prix du logement, seuls ceux à rénover leur étaient accessibles à l'achat. Les récits d'acquisition de « ruines » sont relativement nombreux (13 sur 25 bailleurs) et permettent aux bailleurs enquêtés de mettre en avant leur esprit volontaire et entreprenant, les compétences de gestion et de rénovation qu'ils ont été amenés à développer ainsi que le temps et l'investissement que cela leur a demandé. Les témoignages illustrent ainsi le rôle du « travail du domicile » (Vignal, 2018) des bailleurs dans les trajectoires résidentielles et la constitution de leur patrimoine. Dans ce modèle économique, la rénovation se fait donc au fur et à mesure, après emménagement de locataires, et est souvent financée par les premiers loyers perçus.

D'autres bailleurs rencontrés expliquent mettre un point d'honneur à ne pas louer avant la rénovation complète de leurs biens (5 sur 25 bailleurs). Jean-Paul, Belge de 70 ans, a hérité d'un immeuble de sept unités de logement sur rue et vit dans la maison en fond de cour. Il s'attache à gérer ses biens « avec rigueur », explique-t-il. Aménager convenablement l'espace et équiper le logement mis en location est un moyen pour cet avocat au barreau de Bruxelles à la retraite de respecter ses obligations de bailleur et de prévenir la dégradation de ses biens. C'est aussi une manière de se prémunir de certains profils de locataires : « Si on trouve des locataires qui acceptent ce type d'installation [de piètre qualité], j'estime que c'est mal parti. Et c'est l'appartement type qui va se dégrader ». Bien sûr, si cette « rigueur » lui est permise, c'est qu'il a pu jouir de sa retraite et du patrimoine immobilier dont il a hérité (dont un appartement sur l'avenue Louise, quartier huppé de Bruxelles, revendu depuis pour mener à bien les travaux dans les sept unités de logement). Quand je l'interroge sur le profil des familles qui « accepteraient » de vivre dans ces logements « mal installés », il précise :

11. Les prénoms ont été modifiés.

12. Dans cet article, le nombre de logement mentionnés pour chaque propriétaire bailleur ne concernent que les biens mis en location, à l'exclusion de ceux dont ils font usage à titre personnel (résidence principale ou secondaire).

Bon, c'est quand même une famille avec une petite ribambelle d'enfants, quoi. J'ai rien contre les enfants, c'est pas ça, mais bon... C'est toujours un risque, pas nécessairement, mais ça peut l'être. [Et] des familles souvent précarisées. Pas nécessairement d'origine... comment on dit ça... il faut être prudent... étrangère ou pas, pas nécessairement. Mais ça peut l'être aussi. Ce sont d'autres cultures, c'est tout. Je ne leur reproche pas. Mais c'est un fait. Et, au niveau de l'entretien d'une habitation, ça peut avoir des conséquences, pas toujours mauvaises, mais quelques fois oui, quand même. Alors, si au départ l'appartement n'est pas conçu d'une manière un peu sophistiquée ou quoi, que c'est déjà un appartement avec un agencement strictement minimum... je pense que c'est mal parti. (Jean-Paul, 70 ans, un immeuble de sept logements en location)

Entretenir ses biens « avec rigueur » est une manière pour Jean-Paul de viser un certain profil parmi les locataires de l'aide sociale (sans « ribambelle d'enfants », ni trop précarisés, et si possible, pas d'une « autre culture »), au contraire de Nelly qui a bien conscience que les logements qu'elle loue sont, comme elle le formule, « ceux de la dernière chance » : « ceux qui viennent ici, c'est parce qu'ils ne trouvent pas ailleurs ».

Entretenir le bien est aussi pour le bailleur un moyen de réduire le temps consacré à ses activités de mise en location, comme l'explique Gisèle, Belge de 36 ans née au Rwanda, salariée dans une entreprise de développement web, qui a acheté son premier immeuble grâce à un apport financier de ses parents. Gisèle gère aujourd'hui quatre immeubles et privilégie la rénovation de ses biens pour alléger sa charge de gestion.

En fait, mon avantage, c'est que moi, je rénove totalement mes biens avant de les louer. [...] Et quand tu quittes mon bien, je refais la peinture, je fais toutes les réparations nécessaires. Donc mes biens sont en bon état, donc du coup j'ai pas beaucoup d'appels [des locataires]. (Gisèle, 36 ans, propriétaire de quatre immeubles avec 17 logements en location)

Le temps que les bailleurs consacrent à la gestion de leurs biens et le nombre de sollicitations qu'ils reçoivent de la part de leurs locataires peut donc indiquer l'état de salubrité de leurs logements. Gisèle, par exemple, après avoir expliqué qu'elle « rénove totalement [ses] biens avant de les louer », compare ses immeubles en bon état situés dans la commune de Bruxelles avec celui qu'elle met en location dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean et qui n'est pas encore rénové.

Cet immeuble-là, [...] y a plein de choses à faire. Donc ça, ça fait que le temps que je consacre à mes biens est beaucoup plus élevé à cause

de cet immeuble-là. [...] C'est pour ça que moi, je rénove toujours. C'est une source de problème quand tu ne rénoves pas. [...] tu auras des appels chaque jour en fait. (Gisèle, 36 ans, propriétaire de quatre immeubles avec 17 logements en location)

Les stratégies des bailleurs s'éclairent à la lumière de leurs positions sociales, de leur origine et surtout du mode d'acquisition de leur patrimoine. Pour certains, l'achat d'un bien insalubre constitue une véritable porte d'entrée vers le statut de propriétaire ou de bailleur, comme pour Nelly ou Gisèle. D'autres, Jean-Paul par exemple, héritent directement d'un logement. Ces trajectoires différenciées conditionnent le type de capitaux mobilisables : Jean-Paul dispose des moyens pour rénover avant la mise en location, tandis que Gisèle table sur une rénovation progressive financée par les loyers perçus.

L'état de salubrité ou d'insalubrité constitue ainsi une ressource spatialisée : le parc de logements insalubres, concentré dans les quartiers centraux bruxellois que nous étudions, offre des possibilités d'achat à bas prix permettant de construire progressivement une rente locative. Cette variable n'agit pas seulement sur le rendement économique : elle sert aussi de levier dans la gestion des profils de locataires tolérés. Comme le montre le cas de Jean-Paul, la rénovation d'un bien permet aussi de viser une certaine catégorie de locataires (parmi les bénéficiaires de l'aide sociale), limitant *a priori* ainsi le temps et les efforts consacrés à la gestion locative. La stratégie qui consiste à transformer – ou à conserver – l'état du logement produit donc des effets économiques et sociaux spécifiques. L'espace du logement devient ainsi à la fois un instrument et un enjeu de gestion, tant par sa localisation géographique que par ses qualités matérielles (équipements, salubrité, aménagement, etc.).

Proximité ou distance : maîtriser les modalités de la relation bailleur-locataire

Pour les bailleurs, la proximité spatiale avec leur locataire n'est pas toujours choisie, elle est souvent le fruit de contingence matérielle. À Bruxelles, 6 % des ménages bruxellois seraient des propriétaires bailleurs à domicile (c'est-à-dire qui – au sein d'un immeuble – occupent au moins un logement et mettent le reste en location). Ils disposeraient de 20 % des logements loués par des particuliers (Périlleux, 2023). Pour les bailleurs rencontrés, la mise en location « à domicile » marque souvent une première étape dans leur trajectoire d'accès à la propriété, comme c'est le

cas pour Samira, 45 ans, Belge née au Maroc, mère au foyer, qui a racheté, avec son mari, ouvrier dans le bâtiment, l'immeuble de cinq appartements où elle vivait quinze ans plus tôt comme locataire. La précédente propriétaire, une dame âgée, « en avait marre de tous ces problèmes de locataires », et leur a proposé de racheter l'immeuble qui n'était pas en très bon état et qu'ils ont depuis rénové. « C'est parce que mon mari, il fait des travaux. Alors, ça nous coûte pas beaucoup d'argent », explique Samira. L'amorce est la même pour Wendy, Belge de 55 ans, chercheuse en pharmacie à l'université et propriétaire d'un immeuble de trois appartements et de deux maisons unifamiliales, pour qui le premier accès au statut de bailleuse s'est fait grâce à la location à domicile.

J'ai eu de la chance, j'ai acheté cette maison avec mon copain [...]. C'était aussi un investissement, on aimait travailler. La maison était chère pour nous, donc on a dit qu'on allait vivre au rez-de-chaussée et louer en haut. Et comme ça, ça a commencé. Mais on a aussi mis beaucoup d'énergie dans la transformation, la rénovation de cette maison. (Wendy, 55 ans, un immeuble de trois appartements et deux maisons unifamiliales)

Wendy et Samira appartiennent chacune à des milieux sociaux différents, classe moyenne en ascension pour la première, classe populaire stable pour la seconde, mais toutes deux sont entrées dans le monde des propriétaires bailleurs par la même voie : l'achat d'un immeuble en mauvais état qu'elles ont habité, divisé et rénové avec leur compagnon, tout en en mettant une partie en location (Vignal, 2018 ; collectif Rosa Bonheur, 2019).

Pour ces bailleuses, la location à domicile et la proximité spatiale avec les locataires qu'elle implique sont une forme de ressource à la fois pour leur modèle d'investissement (diviser le bien et en mettre une partie en location), mais aussi dans la gestion quotidienne. Margarida, 35 ans, Belge d'origine brésilienne et mère au foyer a, elle aussi, acheté avec son mari, salarié dans une entreprise de peinture, l'immeuble¹³ où ils ont vécu un temps avant de déménager dans une maison individuelle en dehors la région bruxelloise. Elle dit regretter l'époque où elle habitait encore dans le même immeuble que ses locataires :

On occupait le rez-de-chaussée. On avait des locataires au-dessus, ça, c'était la meilleure option quand on veut arriver quelque part. J'étais toute proche. Il y avait l'avantage qu'ils faisaient attention à ce qu'ils faisaient. Et puis, quand on est parti, ils ont rempli la cave de poubelles. Oui, voilà, ça c'est l'inconvénient parce qu'ils ne respectent

13. Durant l'entretien, elle refuse de me dire combien d'unités locatives de logements compte son immeuble.

pas quand vous n'êtes pas sur les lieux. [...] Être sur place, l'avantage, c'est vraiment contrôler, veiller sur les lieux, quoi. (Margarida, 35 ans, un immeuble de plusieurs appartements)

D'autres bailleurs profitent de cette proximité pour accomplir certaines missions dont ils peuvent se sentir investis, les interactions bailleurs-locataires jouant alors certaines formes de paternalisme patronal plus ancien (Frey, 1986 ; Rosen et Garboden, 2022). Elio, 61 ans, Belge d'origine italienne, éducateur dans une maison de quartier, vit dans une maison individuelle divisée en trois unités de logement. Il en est le copropriétaire avec sa femme et son beau-frère, qui loge au dernier étage. Lui et son épouse vivent au premier étage. L'entresol est loué à Boris, 30 ans, technicien-régisseur. Elio le décrit comme « un jeune homme un peu perdu, avec des problèmes d'addiction ». Vivre dans le même immeuble lui permet d'inviter régulièrement son locataire à manger chez sa femme et lui. C'est l'occasion pour Boris de se livrer sur les difficultés qu'il traverse : « Le fait d'être près de la personne, ça nous a permis de le soutenir, qu'il y ait du lien. » Elio insiste, il entretient avec Boris des « rapports humains, pas financiers ».

C'est ça qui l'a sauvé. Un jour, j'ai trouvé un prétexte : « tu veux refaire ton parquet ? Je vais t'aider, viens ». Et petit à petit, en quinze jours, on a refait son parquet et il s'est senti soutenu dans son envie de reprendre pied. J'avais compris qu'il était absent au travail sans justificatif, sans certificat médical. J'ai appelé son employeur, j'ai expliqué et je lui ai trouvé un certificat. Sans ça, il aurait perdu son travail. (Elio, 61 ans, deux appartements)

Elio possède également un petit studio dans une autre commune bruxelloise où a logé Idriss, Belge d'origine marocaine, 25 ans, bénéficiaire du RIS. Quand Elio l'a rencontré, Idriss sortait de prison après une incarcération pour trafic de drogue. Le bailleur est d'autant plus satisfait de ces relations de proximité – spatiale et affective – avec Boris, qu'il peut comparer avec le cas d'Idriss pour qui « il n'a rien pu faire ». Après un an et demi de contrat de location, plusieurs séjours en prison, plus de six mois de loyers impayés et des plaintes émanant du voisinage de l'immeuble pour « comportement violent », Elio a fini par entamer les démarches auprès de la justice de paix pour faire expulser son locataire. Cette expérience qu'Elio décrit comme « très douloureuse » lui fait d'autant plus prendre conscience de « l'importance » pour le bailleur de vivre à proximité de ses locataires.

Je trouve que le proprio devrait être près de son bien [...]. Moi, j'avais que des retours négatifs [des] voisins [d'Idriss] – sa voisine, elle en avait peur. Mais quand je la voyais face à lui, elle était tout miel. Si

j'avais été sur place, j'aurais vu aussi les bons côtés. [...] J'aurais dû vivre dans l'immeuble, ça se serait mieux passé. (Elio, 61 ans, deux appartements)

Bien sûr, les dispositions sociales d'Elio et sa situation d'éducateur dans une maison de quartier ne sont pas pour rien dans sa manière d'investir son rôle de bailleur, effaçant derrière son souci philanthropique pour ses locataires l'intérêt financier qu'implique sa position. Il n'en reste pas moins que, parmi les bailleurs interrogés, nombreux sont ceux qui se sentent investis de missions d'accompagnement, voire d'éducation envers leurs locataires : soutien dans les démarches administratives, explications sur l'usage du chauffage et de la ventilation pour faire des économies, sur la gestion de la nourriture qui ne doit pas traîner à l'air libre, ou sur comment « marcher sans faire trembler le parquet », comme l'explique Gisèle. Si la transmission de ces conseils et de ces normes de comportement vise la « bonne occupation du bien », selon les termes de Magdalena, et la bonne entente au sein de l'immeuble, la limite est mince avec l'intrusion dans l'intimité des locataires. C'est ce dont témoigne Jean-Paul, qui s'inquiète de la suroccupation de ses logements et m'annonce une nouvelle naissance prochaine chez l'un de ses locataires né au Cameroun :

Je n'ai pas le droit de m'opposer au mariage d'un locataire quand même ? Je n'ai pas le droit non plus de les empêcher de faire des enfants ? Bien qu'un jour, par plaisanterie, je lui ai offert un préservatif. [Rire] Il ne l'a pas mal pris. (Jean-Paul, 70 ans, un immeuble de sept logements)

Jean-Paul assure pourtant préférer se tenir à distance de la vie quotidienne de ses locataires et regrette que ces derniers profitent de leur proximité spatiale pour le solliciter autant : « Vous me voyez, je me suis domicilié à proximité immédiate de mes locataires. Et ceux-ci considèrent par conséquent que je suis disponible à tout instant par un simple claquement de doigts. » Ce qui amène le bailleur à me répondre, quand je lui demande « Qu'est-ce qu'un bon locataire ? » : « c'est un locataire que je ne vois pas et que je n'entends pas ».

Quand elle n'est pas une étape nécessaire du parcours résidentiel (location à domicile comme pour Wendy ou Samira), la « cohabitation » au sein d'un même immeuble peut être activement évitée par certains bailleurs. Jacqueline, par exemple, Belge de 75 ans, boulangère indépendante à la retraite et bailleresse de sept appartements¹⁴, habite une maison dans le quartier où sont situés les logements qu'elle met en location. Si elle considère cette relative proximité comme « pratique » quand elle doit se

14. Ses biens se situent dans un même quartier, mais dans des immeubles différents.

rendre dans un des logements pour une réparation ou un rendez-vous avec ses locataires, elle prend soin de ne pas fréquenter les mêmes commerces que ces derniers : « Surtout pas. Je ne veux pas les croiser. Vous savez, faire copain-copain, c'est pas bon. »

La proximité spatiale semble être un levier central dans l'accès au statut de bailleur : la division d'immeuble constitue souvent la première étape d'une trajectoire résidentielle ascendante, qui conduit ensuite à quitter Bruxelles, à l'image de Wendy ou de Margarida. Ce parcours s'inscrit dans la dynamique classique d'exode urbain des classes moyennes décrite par Jean-Pierre Grimmeau, Jean-Michel Decroly et Isaline Wertz (2012). D'autres, comme Samira, issus de milieux plus populaires et n'ayant pas accumulé suffisamment de capital au cours de leur trajectoire de bailleur, demeurent dans leur premier et seul immeuble. La proximité spatiale constitue aussi un mode de gestion. Elle peut servir à renforcer le contrôle sur les locataires, comme chez Margarida, ou à nourrir un engagement se voulant « philanthropique », à l'image d'Elio. À l'inverse, certains, telle Jacqueline, privilégient la distance spatiale, limitant les contacts avec leurs locataires.

Proximité et distance apparaissent ainsi comme deux modalités de gestion, liées aux conditions de vie des propriétaires, à leur trajectoire résidentielle, à la structure, à la configuration spatiale de leur patrimoine, à leurs dispositions sociales – comme illustre le cas d'Elio et ce qu'il projette dans la relation à son locataire, entre logique économique et souci d'accompagnement. Pour certains bailleurs, les bénéficiaires de l'aide sociale incarnent des individus en manque de ressources financières, administratives ou éducatives, ce qui justifie un contrôle accru, facilité par la proximité spatiale. Un autre moyen d'assurer cela est de solliciter des intermédiaires locaux qui peuvent jouer un rôle de soutien, voire de régulation des rapports avec leurs locataires.

Les ressources du quartier : solliciter les intermédiaires

L'immeuble que Nelly met en location à Bruxelles-ville se situe à vingt kilomètres de chez elle, dans une rue du centre où il y a « de la drogue et de la prostitution ». Elle bénéficie d'un contact régulier avec un agent de police de quartier qui la prévient chaque fois qu'il constate « des allées et venues suspectes » chez un de ses locataires. Elle a également collaboré avec ce même agent quand il s'est agi de faire appliquer une signification

d'expulsion pour un autre de ses locataires. Mohammed, Belge de 70 ans né au Maroc, expert-comptable à la retraite et bailleur de neuf studios au sein d'une maison qu'il a subdivisée, n'habite pas dans là où ses biens sont mis en location mais dans une autre commune bruxelloise, située à dix kilomètres. Il profite lui aussi d'une « bonne collaboration avec la police » : l'agent de quartier lui envoie régulièrement des candidats-locataires lorsqu'un de ses logements est vacant. Si Nelly et Mohammed ont pu tisser des liens privilégiés avec la police locale, c'est que leur expérience de bailleurs, notamment en matière de contrôle et d'expulsion de leurs locataires¹⁵, leur a permis de développer une forme d'ancrage dans le quartier, sans pour autant y résider.

La justice de proximité est un autre acteur local incontournable que les bailleurs apprennent à connaître dans le cadre de leurs activités de mise en location. En cas de « mauvaise occupation » du bien ou de dette locative, le bailleur sollicite le juge. La procédure judiciaire permet au bailleur de faire administrer le conflit locatif par un tiers, de rappeler à l'ordre le locataire quant à son comportement dans l'immeuble, de négocier avec lui un plan d'apurement d'impayés, ou de le faire expulser par des voies légales (Godart *et al.*, 2023). Si certains bailleurs rencontrés prennent les juges en grippe, qu'ils estiment « partiaux » et « toujours prolocataires » (7 sur 25 bailleurs) ; les autres, au contraire, mettent en avant le soutien indispensable du juge de proximité dans la gestion de leurs biens. Plusieurs prennent le temps d'expliquer les relations privilégiées qu'ils ont construites au fil des années avec la juge qui siégeait, jusqu'au mois précédent les entretiens – elle a pris sa retraite depuis –, sur le territoire de Bruxelles-ville où sont localisés leurs biens. Jean-Paul, avocat de profession, profite de l'occasion pour mettre en récit ses affinités, voire ses connivences avec sa « presque collègue » magistrate, tandis que Jacqueline évoque longuement la complicité qu'elle a eu le temps de développer avec la juge, en 15 ans d'activité de bailleuse : « C'était une super nana [...] quand elle me voyait rentrer, elle me faisait un petit clin d'œil ou alors on se souriait. »

Au niveau local, le CPAS compte lui aussi parmi les ressources utiles pour les bailleurs et les soulage d'une série de tâches qui leur incombent traditionnellement. Mais la prise de contact entre les bailleurs et l'institution se fait différemment qu'avec la police ou la justice de proximité. Il arrive notamment que ce soit le CPAS qui se charge de solliciter directement des bailleurs et leur propose la candidature de l'un de leurs bénéficiaires,

15. À Bruxelles, les agents de police de quartier doivent être présents lors d'une expulsion locative. Ils sont aussi chargés des enquêtes de vérification de domicile pour confirmer l'inscription d'un habitant dans le registre de la population communale.

une manière de répondre à sa mission d'accompagnement au logement des allocataires sociaux. En effet, certains agents du CPAS sont chargés de parcourir les annonces de logement mis en location sur des sites internet privés, et d'entrer en contact avec un bailleur pour lui proposer un candidat-locataire. Ce travail de présélection est apprécié par les bailleurs rencontrés, comme Wendy, qui a accepté de rencontrer plusieurs bénéficiaires du CPAS, accompagnés par leur assistante sociale, lors de visites organisées par l'institution elle-même.

Ça ne me coûte rien parce qu'avec une [agence immobilière], il faut payer le premier mois de loyer. Mais avec le CPAS, [...] je ne dois rien payer pour leur aide. [...] Et ils savent aussi normalement qui sont les gens qui viennent dans votre appartement, ils savent que peut-être qu'ils ne travaillent pas, mais alors ils reçoivent de l'argent du CPAS, ils savent que les gens sont gentils... (Wendy, 55 ans, un immeuble de trois appartements et de deux maisons unifamiliales)

Ce qui rassure les bailleurs dans leur collaboration avec le CPAS, c'est la possibilité que l'institution procède à ce qu'elle nomme une ventilation du loyer : le montant du loyer est retranché du RIS du locataire-allocataire social et versé directement sur le compte du bailleur. Il faut cependant préciser qu'une telle ventilation n'est ni automatique ni obligatoire : sans le consentement du bénéficiaire, le CPAS ne peut y procéder.

Outre la ventilation du loyer, collaborer avec le CPAS ouvre à d'autres avantages financiers pour les bailleurs : les assistantes sociales peuvent accompagner le locataire dans une série de démarches administratives, notamment dans la constitution d'une garantie locative par l'intermédiaire du Fonds du logement¹⁶. Cet accompagnement social proposé au locataire rassure tellement Mohammed qu'il a pris l'habitude d'accompagner lui-même certains de ses locataires dans les démarches auprès du service social : « Je me déplace chez eux [au service social] pour [mettre au point] la garantie [...] et j'étais toujours bien écouté. » Il hésite par exemple à signer un bail avec Hamza, candidat locataire, qui ne parvient pas à lui verser le montant complet de la garantie locative. Mohammed met donc en place un rendez-vous au service social : « j'ai été sur place pour avoir une autorisation de paiement à un tiers annexe. Voilà. Un document du CPAS qui a été signé par lui. [...] Ça me donne une certaine certitude ».

Quand ce n'est pas le CPAS qui contacte le bailleur, le lien se fait à travers les locataires. Sur les 25 bailleurs interrogés, 16 expliquent qu'ils louent à des locataires bénéficiaires du CPAS qu'ils ont rencontrés par

16. Le Fonds du logement, établissement public responsable de la location et la vente de logements abordables, propose une aide financière pour la constitution des garanties locatives avec un système de remboursement mensuel.

l'intermédiaire d'anciens locataires, qui – quittant leur appartement – le proposaient à des amis ou à des connaissances dans la même situation sociale qu'eux. C'est donc par leurs locataires que ces bailleurs ont pu développer des contacts réguliers avec des agents locaux du CPAS, voire des formes de compétences inédites en matière de demande d'aide sociale.

L'analyse des dimensions spatiales de la gestion locative révèle enfin un troisième profil de bailleur (3 sur 25) : celui qui partage une proximité sociale avec ses locataires, ayant lui-même eu recours à l'aide sociale. C'est le cas de Gisèle, réfugiée du génocide des Tutsis avec ses parents et qui a bénéficié du CPAS avec sa famille en arrivant en Belgique, quinze ans avant d'accéder au statut de bailleuse. Une fois devenue propriétaire, elle sollicite le CPAS de sa propre initiative, pour trouver des locataires. Les liens entre motivation philanthropique et intérêt économique, entre solidarité de classe et finalité marchande sont, comme avec Elio, encore une fois étroits.

Le savoir-faire et le réseau que le bailleur peut déployer au sein du service social peuvent accélérer, voire faciliter, l'accès du locataire-bénéficiaire à ses droits. C'est ce qu'a révélé l'enquête ethnographique : le bailleur atteste de la présence du locataire sur le territoire du CPAS¹⁷ et peut seconder le locataire dans le travail administratif que l'institution attend de lui (en fournissant, par exemple, une copie du bail, les numéros de compteurs d'eau et d'électricité, etc.). La relation entre les assistantes sociales et les bailleurs peuvent même se poursuivre au-delà de l'ouverture des droits des locataires : le bailleur, par exemple, contacte l'assistante sociale de son locataire quand une traite de loyer tarde à arriver. Les assistantes sociales sont amenées à interagir avec un public d'un nouveau genre, doté de capitaux et d'exigences qui ne sont pas celles de leur public traditionnel. Cela ne va pas sans produire des tensions. Krystyna, l'assistante sociale qui accompagne Ahmad – réfugié palestinien de 55 ans, locataire depuis cinq ans chez Andrzej, entrepreneur belge né en Pologne, propriétaire de 20 appartements dans le centre-ville – en témoigne : « le proprio m'a envoyé un montant de charge dont [Ahmad] et d'autres locataires de l'immeuble ne se sont pas acquittés. [...] Il est marrant, lui, il m'envoie une liste comme ça [par mail]. Il m'a prise pour sa secrétaire. »

Les bailleurs, de leur côté, perçoivent les assistantes sociales comme des médiatrices qui les soutiennent dans la gestion de leurs biens en sélectionnant des locataires, en assumant une part de leur charge administrative, voire en assurant au locataire – et donc au bailleur – certaines garanties financières : la garantie locative, les revenus mensuels et même,

17. Condition *sine qua non* pour avoir accès aux aides du CPAS.

dans certains cas, un soutien financier aux locataires qui accumulent des dettes énergétiques, ou des dettes de loyer¹⁸. Gisèle, par exemple, évoque à plusieurs reprises les fois où elle a sollicité directement le service logement du CPAS « pour qu'ils me remboursent les mois [de retard de loyer]. »

Tout se passe comme si les missions de contrôle dont sont investies les assistantes sociales (Dubois, 2021) s'accordaient avec le travail de mise en location de ces bailleurs, comme en atteste Nelly.

J'avais l'impression qu'on faisait le même boulot [l'assistant social] et moi [...] quand j'étais toute seule à le faire, c'était aussi très, très désespérant, je n'avais aucun poids quoi. Mais lui, il pouvait leur dire : mais « si tu veux continuer à avoir le [RIS], tu dois faire ça, tu dois faire un minimum. (Nelly, 44 ans, immeuble de quatre logements en location)

À travers ces collaborations, les bailleurs peuvent notamment tirer profit d'un ressort devenu constitutif dans le domaine des aides sociales : le conditionnement de l'accès aux revenus minimums au « bon » comportement des allocataires sociaux (Duvoux, 2009). C'est que les bailleurs rencontrés semblent attendre de ces intermédiaires qu'ils assurent aussi un rôle d'éducation des locataires à la bonne gestion de leur logement. Comme l'explique Nelly, quand elle évoque les raisons des tensions avec ses locataires :

C'était pas le fait qu'ils avaient peu d'argent, ça, c'est pas un souci. Mais, c'était un problème d'éducation, de valeurs, de trouver normal de ne pas payer le loyer, de démolir des choses, souvent de la violence verbale, mais aussi parfois physique. (Nelly, 44 ans, immeuble de quatre logements en location)

Le quartier, par ses institutions de proximité (police, justice, services sociaux) et leurs agents, fournit aux bailleurs des ressources essentielles pour leur travail de mise en location. La mobilisation de ces institutions suppose un ancrage local et une maîtrise du maillage institutionnel, constituant un véritable « capital d'autochtonie » (Renahy, 2010) pour les bailleurs. Celui-ci se construit de trois manières : tout d'abord, par l'expérience directe de la location et les démarches administratives ou judiciaires (domiciliation, expulsions) ; ensuite, par les informations transmises par les locataires sur les réseaux de candidats et les dispositifs d'aides sociales ; ou encore, par leur propre passé d'allocataire social. Autant de formes d'ancrages dont les bailleurs rencontrés savent aujourd'hui tirer profit.

18. Cette prise en charge de la dette locative est soumise à plusieurs conditions et dépend du motif de la dette. Elle ne se fait que si le bailleur s'engage à maintenir le locataire dans son logement. Le paiement des arriérés de loyer est alors considéré comme un dispositif de maintien au logement.

Grâce à un travail de terrain mené dans un quartier central et populaire de la ville de Bruxelles, cette recherche documente l'existence d'un segment spécifique du marché locatif : celui destiné aux ménages précarisés accompagnés par les services sociaux. Nous avons montré que sur ce marché, l'espace ne se limite pas à un simple support des relations locatives, il devient une ressource stratégique, un *capital* que les bailleurs mobilisent activement afin d'assurer la production et la pérennisation de leur rente immobilière.

Ils mobilisent en effet de manière variée les ressources spatiales dont ils disposent, et ce, à plusieurs niveaux. À l'échelle de la ville, la distribution du parc insalubre bruxellois explique leur forte présence dans la commune-centre. À l'échelle du quartier, la localisation du bien mis en location – proche ou éloignée de leur propre domicile – leur garantit soit une certaine tranquillité, soit, au contraire, un moyen de garder un contrôle accru sur leurs locataires. Toujours localement, la proximité des institutions (police, services sociaux, justice) leur offre la possibilité de trianguler la relation locative et de déléguer une partie des tâches de gestion. Enfin, à l'échelle du logement, ses caractéristiques matérielles – telles que la salubrité ou l'aménagement – permettent aux bailleurs soit de cibler certaines catégories de locataires, allocataires sociaux, particulièrement vulnérables et peu exigeants quant à l'état du bien, soit au contraire d'écarter des profils jugés trop précaires.

Il faut néanmoins préciser que la mobilisation de ces ressources spatiales n'est pas homogène parmi les bailleurs : elle dépend de leurs trajectoires et de leurs positions sociales et patrimoniales. Elle diffère ainsi selon le mode d'accession à la propriété (division du logement occupé, transmission patrimoniale par héritage, acquisition à des fins locatives), les modalités de réalisation des travaux (rénovation mobilisant les compétences personnelles du propriétaire *vs* recours à des entrepreneurs externes) et la temporalité de ces travaux de rénovation (travaux préalables à la mise en location ou rénovation progressive financée par les revenus locatifs une fois le bien occupé). L'espace apparaît ainsi dans ce segment du marché comme une ressource stratégique inégalement maîtrisée par les bailleurs, mobilisée à différentes échelles pour réguler les relations locatives et assurer l'extraction de la rente.

Bibliographie

- BENITES-GAMBRIZIO Eliza, BONNEVAL LOÏC, 2022, « Housing as Asset-Based Welfare. The Case of France », *Housing Studies*, vol. 39, n° 7, p. 1724-1738.
- BERGERAND Margot, 2024a, « L'éternel retour du "parc social de fait" », *Métropolitiques* [URL : <https://metropolitiques.eu/L-eternel-retour-du-parc-social-de-fait.html>, consulté le 13/08/2025].
- 2024b, *L'habitat social de fait : un habitat sans valeur(s) ?*, thèse de doctorat en urbanisme, université Paris-Nanterre.
- BONNET François, SAFI Mirna, LALÉ Etienne, WASMER Étienne, 2011, « À la recherche du locataire "idéal" : du droit aux pratiques en région parisienne », *Regards croisés sur l'économie*, vol. 9, n° 1, p. 216-227.
- BONNEVAL LOÏC, ROBERT François, 2013, *L'immeuble de rapport. L'immobilier entre gestion et spéculation (Lyon 1860-1990)*, Rennes, PUR.
- BONVALET Catherine, GOTMAN Anne (dir.), 1993, *Le logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan.
- BOURDIEU Pierre, DE SAINT-MARTIN Monique, 1990, « Le sens de la propriété. La genèse sociale des systèmes de préférences », *Actes de la recherche en sciences sociales* n° 81-82, p. 52-64.
- Collectif Rosa Bonheur, 2019, *La ville vue d'en bas. Travail et production de l'espace populaire*, Paris, Éditions Amsterdam.
- DE LAET Sarah, 2018, « Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus », *Brussels studies*, n° 121 [DOI : <https://doi.org/10.4000/brussels.1630>].
- DESMOND Matthew, 2019, *Avis d'expulsion. Enquête sur l'exploitation de la pauvreté urbaine*, Montréal, Lux Éditeur.
- DIETRICH-RAGON Pascale, 2011, *Le logement intolérable : habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Paris, Puf.
- DUBOIS Vincent, 2021, *Contrôler les assistés. Genèses et usages d'un mot d'ordre*, Paris, Raisons d'agir.
- DUVOUX Nicolas, 2009, *L'autonomie des assistés. Sociologie des politiques d'insertion*, Paris, Puf.
- FRANÇOIS Camille, 2014, « Au mépris des locataires. Infériorisation sociale et assignation résidentielle des relogés de la rénovation urbaine », *Genèses*, vol. 96, n° 3, p. 86-109.
- 2023, *De gré et de force. Comment l'État expulse les pauvres*, Paris, La Découverte.
- FREY Jean-Pierre, 1986, *La ville industrielle et ses urbanités, la distinction ouvriers/employés. Le Creusot 1870-1930*, Liège/Bruxelles, Pierre Mardaga éditeur.
- GODART Pernelle, SWYNGEDOUW Eve, VAN CRIEKENGEN Mathieu, VAN HEUR Bas, 2023, « Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ? », *Brussels Studies*, n° 176 [DOI : <https://doi.org/10.4000/brussels.6434>].
- GOLLAC Sybille, 2011, *La pierre de discorde. Stratégies immobilières familiales dans la France contemporaine*, thèse de doctorat en sociologie, École des hautes études en sciences sociales.
- GRIMMEAU Jean-Pierre, DECROLY Jean-Michel, WERTZ Isaline, 2012, « La démographie des communes belges de 1980 à 2010 », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, vol. 37, n° 2162-2163, p. 1-90.
- LAMBERT Anne, 2015, « Tous propriétaires ! » *L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Le Seuil.
- LEFEUVRE Marie-Pierre, 2018, « Le logement comme ressource : propriétaires professionnelles, rentières et logeuses », in Anne Lambert, Pascale Dietrich Ragon, Catherine Bonvalet (dir.), *Le monde privé des femmes*, Paris, Ined Éditions, p. 285-298.

MÉHAUDEN Louise, FRANSSSEN Abraham, DRIESSENS Kristel, DEPAUW Jan, 2015, *Le projet individualisé d'intégration sociale*, Bruxelles, SPP Intégration sociale.

PÉRILLEUX Hugo, 2023, *Extraction de la rente dans le secteur de la location des logements*, thèse de doctorat en géographie, Université Libre de Bruxelles.

RENAHY Nicolas, 2010, « Classes populaires et capital d'autochtonie. Genèse et usages d'une notion » *Regards sociologiques*, n° 40, p. 9-26.

RETIÈRE Jean-Noël, 2003, « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire », *Politix*, vol. 16, n° 63, p. 121-143.

RIPOLL Fabrice, TISSOT Sylvie, 2010, « La dimension spatiale des ressources sociales », *Regards sociologiques*, n° 40, p. 5-7.

ROSEN Eva, GARBODEN M. E. Philip, 2022, « Landlord Paternalism: Housing the Poor with a Velvet Glove », *Social Problems*, vol. 69, n° 2, p. 470-491.

TISSOT Sylvie, 2010, « De l'usage de la notion de capital d'autochtonie dans l'étude des catégories supérieures », *Regards sociologiques*, n° 40, p. 99-109.

VIGNAL Cécile, 2018, « Le travail du domicile : une entreprise de résistance au déclassement ? », in Anne Lambert, Pascale Dietrich Ragon, Catherine Bonvalet (dir.), *Le monde privé des femmes*, Paris, Ined Éditions, p. 251-268.

Housing the vulnerable: local landlords' strategies in building up a property portfolio

From the perspective of sociological analysis, landlord-tenant relations are viewed—beyond the economic transaction—as a form of social relationship that is embedded in a state regulated framework. The aim in this paper is to observe these social relations in their spatial dimensions, focusing on how landlords employ space within a substandard segment of the rental market intended for poor tenants. By studying the spatial practices of landlords at the local level we are better able to understand the housing unit, neighborhood and city as resources that landlords draw upon to carry out their rental activity. **Keywords:** landlords, renting, substandard housing, proximity, local capital.

Alojar a las personas en situación de precariedad: estrategias locales de los arrendadores en la construcción de un patrimonio inmobiliario

El análisis sociológico de las relaciones de arrendamiento concibe éstas, más allá de la transacción económica, como un objeto de relación social inscrito en un marco regulado por el Estado. En esta perspectiva, se trata aquí de observar esas relaciones sociales desde su dimensión espacial, centrándose en cómo los arrendadores utilizan el espacio dentro de un segmento degradado del parque de alquiler destinado a inquilinos pobres en la ciudad de Bruselas. El estudio de las prácticas espaciales a escala local de los propietarios arrendadores permite comprender el espacio de la vivienda, del barrio y de la ciudad como recursos de los que echan mano para llevar a cabo su actividad de alquiler. **Palabras clave:** arrendadores, alquiler, insalubridad, proximidad, capital de autoctonía.