




© Collage / Elsa Kbaier.

 NOÉMIE EMMANUEL,  
Doctorante au CIRTES, UCLouvain

# Propriétaires-bailleures, entre exploitation marchande et logiques sociales

Les recherches sur le mal-logement se focalisent en général sur les locataires en situation de vulnérabilité. Cet article, issu d'une thèse en sociologie à paraître en 2027, propose de nous pencher sur les trajectoires et les pratiques des bailleures louant aux bénéficiaires de l'aide

sociale qui jouent un rôle central dans ces mécanismes d'exclusion. Partie prenante d'un système au croisement des logiques économiques et du contrôle social, à la frontière entre exploitation marchande et encadrement normatif et moral des locataires bénéficiaires pauvres.

À Bruxelles, ce sont les ménages les plus pauvres qui consacrent la plus grande part de leurs revenus au logement<sup>1</sup> et alors qu'ils vivent davantage dans des logements insalubres<sup>2</sup>. L'expression « crise du logement » tend à invisibiliser les mécanismes plus profonds qui produisent ces inégalités. Ce sont les choix politiques—absence d'investissement massif dans le logement social, dépendance envers le secteur privé, explosion des prix des loyers—qui alimentent ce système où les ménages les plus vulnérables sont relégués. Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, 55 572 ménages attendent un logement social—soit 10 % des ménages bruxellois<sup>3</sup>. Pourtant, la moitié de la population (280 000 ménages sur 555 967) remplit les critères de revenus pour y accéder. Comme le parc social ne représente que 6 % du total, 54 % des Bruxellois-es doivent se loger sur le marché locatif privé<sup>4</sup>. Dans ce paysage, si le monde associatif ou académique tend à alerter sur la situation à partir de l'expérience du mal-logement des locataires pauvres, il est plus rare que l'on se focalise sur les trajectoires et les pratiques de leurs bailleur-esses. Leur rôle, pourtant central, est rarement étudié.

## Un système actif de relégation

La recherche montre qu'à Bruxelles comme ailleurs, les mauvaises conditions de logement des plus pauvres ne relèvent pas du hasard, mais d'un système actif de relégation sociale et spatiale. Dans ce système, le manque flagrant de politiques publiques garantissant l'accès au logement pour toutes et tous conduit à ce que les bailleur-esses privé-es occupent un rôle central dans ces mécanismes d'exclusion.

**1** IBSA. (2022). Enquête sur les budgets des ménages. Institut bruxellois de statistique et d'analyse. <https://ibsa.brussels/themes/revenus-et-depenses-des-menages/enquete-sur-le-budget-des-menages>

**2** Lutte contre la pauvreté. (s. d.). Des faits et des chiffres : Qualité des logements. <https://luttepauvrete.be/des-faits-et-des-chiffres/chiffres-qualite-logements/>

**3** IBSA. (s. d.). Aménagement du territoire et immobilier : 55 572 ménages sur liste d'attente pour un logement social à Bruxelles. Institut bruxellois de statistique et d'analyse. <https://ibsa.brussels/le-saviez-vous/55-572-menages-sur-liste-d-attente-pour-un-logement-social-a-bruxelles>

**4** Périlleux, H. (2023). *Extraction de la rente dans le secteur de la*

*location des logements* (Thèse de doctorat, Université libre de Bruxelles).

**5** Desmond, M. (2019). *Avis d'expulsion : Enquête sur l'exploitation de la pauvreté urbaine*. Lux Éditeur.

**6** Rosen, E., & Garboden, P. M. E. (2022). Landlord paternalism : Housing the poor with a velvet glove, *Social Problems*, 69(2), 470–491.

**7** Bergerand, M. (2024). *L'habitat social de fait : Un habitat sans valeur(s) ?* (Thèse de doctorat, Université Paris Nanterre).

**8** Bergerand, M. (2024). L'éternel retour du « parc social de fait », *Métropolitiques*. <https://metropolitiques.eu/L-eternel-retour-du-parc-social-de-fait.html>

## Bailleur-esses ou propriétaires ?

Le ou la propriétaire est la personne physique ou morale qui détient juridiquement un bien. Si ce bien est un logement, la personne en question est considérée comme propriétaire, qu'elle y vive ou non. Le terme « bailleur-esse » désigne la personne physique ou morale qui met un logement en location et prend part au contrat de bail.

Locataire et bailleur-esse sont donc lié-es dans une relation contractuelle, impliquant de chaque côté, droits et obligations. Ainsi, tous les bailleur-esses sont propriétaires ou représentent des propriétaires (par exemple les Agences immobilières sociales, sont bailleuses, sans être propriétaires). Mais tous les propriétaires ne sont pas bailleur-esses. L'usage du terme « bailleur-esses » permet de mettre l'accent sur les rapports sociaux et la relation de pouvoir que ces acteur-rices peuvent entretenir avec leurs locataires, ainsi que leurs pratiques concrètes de gestion (sélection, contrôle, expulsion, entretien du bien, etc.).

Dans le cadre de cette recherche, nous avons donc interrogé uniquement des propriétaires-bailleur-esses, qui possèdent un ou plusieurs biens immeubles et les mettent en location.

L'enquête menée en 2011 en région parisienne par François Bonnet, Mirna Safi, Etienne Lalé et Étienne Wasmer auprès d'agents immobiliers illustre comment les pratiques de sélection des bailleur-esses relèguent les plus précaires dans les segments dégradés du parc locatif. Aux États-Unis, les travaux de Matthew Desmond<sup>5</sup> mettent en évidence un « extractivisme locatif » dans lequel les propriétaires tirent profit de logements dégradés, loués à des ménages pauvres, tout en recourant massivement à l'expulsion comme mécanisme de régulation. L'insalubrité devient ainsi un instrument de rentabilité, tandis que l'expulsion régulière des locataires contribue à maintenir une main-d'œuvre précaire et disciplinée. Dans cette perspective,

l'insalubrité et l'instabilité résidentielle ne relèvent pas de dysfonctionnements marginaux du marché, mais constituent au contraire le cœur d'un système d'exploitation économique.

Dans le prolongement de cette analyse, Eva Rosen et Philip Garboden<sup>6</sup> s'intéressent aux formes contemporaines de gouvernement des locataires pauvres à travers ce qu'ils nomment le « paternalisme des bailleurs » (*Landlord Paternalism*). Ils montrent que les pratiques de sélection, de surveillance et d'expulsion s'articulent à des entreprises de « réforme morale » visant à façonner les comportements des locataires. Cette double logique s'exerce dans un contexte de privatisation croissante du logement qui renforce le pouvoir discrétionnaire des bailleur-esses auquel l'État laisse libre cours. On peut y voir un mode de gestion de la pauvreté que l'État sous-traite à des bailleurs privés.

Pour revenir à l'Europe, l'urbaniste Margot Bergerand<sup>7</sup> analyse ce qu'elle appelle le « parc social de fait » à Marseille qui vise les logements du parc locatif privé qui prennent en charge une fonction d'accueil des ménages pauvres, faute de politiques publiques assurant l'accès au logement<sup>8</sup>. Le travail de Bergerand met en lumière la manière dont ces formes d'habitat, bien qu'elles

## Enquêter sur le « parc social de fait » : méthodologie de l'enquête

L'enquête porte sur 25 propriétaires privés possédant au moins un bien loué dans une commune populaire de Bruxelles qui concentre un parc important de logements anciens et dégradés. Ces bailleur-esses, âgées de 36 à 75 ans, possèdent entre deux et vingt logements sur ce territoire. Onze sont des femmes, treize des hommes. Six ont hérité de leur patrimoine, quatre vivent dans le même immeuble que leurs locataires. Leurs profils sociaux sont variés (patrimoine immobilier, catégorie socioprofessionnelle, trajectoire individuelle et résidentielle, capitaux sociaux et culturels, carrière administrative, etc.), mais ils ont toutes en commun de louer à des allocataires sociaux accompagnés par le CPAS. L'ensemble des enquêtés ont été interviewés entre 2022 et 2024. Au moins 48 de leurs logements peuvent être considérés comme dégradés ou insalubres<sup>1</sup>, 32 l'étaient au moment de l'achat et ont été rénovés, quatre sont en cours de rénovation. Ces logements appartiennent au « parc social de fait » – ce segment du marché où les plus pauvres trouvent refuge faute de mieux.

<sup>1</sup> D'après les informations recueillies auprès des bailleur-esses.

assurent un accès minimal au logement, ne bénéficient pas du cadre régulateur et protecteur du logement social et reposent sur des pratiques informelles de tri des populations, de contrôle social et de domination quotidienne. Loin de constituer une simple solution transitoire, elles participent à la reproduction de la précarité résidentielle et sociale, en enfermant les occupant-es dans des trajectoires contraintes et fortement dépendantes des propriétaires.

Pourtant, l'image du « petit propriétaire à la retraite » continue de structurer le débat sur le logement, en région bruxelloise notamment. Le géographe Hugo Périlleux, auteur d'une thèse consacrée au profil des bailleur-esses dresse un portrait statistique plus réaliste : la majorité des bailleur-esses a entre 45 et

70 ans et appartient aux franges les plus riches de la population. 15 % des ménages bruxellois possèdent 62 % des logements en location. Ce sont donc en majorité des personnes actives des classes moyennes et supérieures qui détiennent le marché locatif privé.

Cet article met donc en lumière la manière dont ces acteurs gèrent le logement mis en location, leur localisation dans la ville et les institutions publiques de proximité comme une ressource stratégique pour sécuriser leurs revenus locatifs.

### L'état du logement : un levier de gestion

La figure du « marchand de sommeil » domine le discours politico-médiatique sur les situations de mise en location de biens insalubres, mais elle apporte peu d'éclairage analytique et néglige les mécanismes sociaux en jeu dans le « parc social de fait ». L'état d'insalubrité du bien est pourtant le plus souvent une variable indispensable pour pouvoir accéder à la propriété.

Pour les bailleur-esses qui n'ont pas hérité de leurs biens (18 sur 25), dans le contexte actuel de flambée des prix du logement, seuls des biens à rénover leur étaient accessibles à l'achat. Les récits d'achats de « ruines » sont relativement nombreux (13 sur 25 bailleur-esses) et permettent aux bailleur-esses enquêtées de mettre en avant leur esprit « volontaire » et « entreprenant », les compétences de gestion et de rénovation qu'ils-elles ont été amenés à développer, le temps et l'investissement que cela leur a demandé. Les témoignages illustrent ainsi le rôle du « travail du domicile » dont parlent des sociologues

comme Cécile Vignal<sup>9</sup> ou sur lequel a enquêté le *Collectif Rosa Bonheur*<sup>10</sup> : cette expression désigne « les travaux d'autoconstruction et de rénovation du logement orientés vers la construction d'une position résidentielle ». C'est souvent le seul moyen pour les bailleur-esses de classe populaire de se construire un patrimoine.

C'est le cas de Samira<sup>11</sup>, 45 ans, mère au foyer. Elle a racheté quinze ans plus tôt avec son mari ouvrier l'immeuble de cinq appartements où elle vivait comme locataire. La propriétaire de l'époque « en avait marre de tous ces problèmes de locataires ». « C'est parce que mon mari, il fait des travaux. Alors, ça nous coûte pas beaucoup d'argent », explique Samira.

Wendy, 55 ans, chercheuse en pharmacie, raconte :

« 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. » Dans ce modèle économique, la rénovation se fait au fur et à mesure, après emménagement de locataires, et est souvent financée par les premiers loyers perçus.

Parmi les bailleur-esses rencontrées, d'autres au contraire mettent un point d'honneur à rénover avant location (5 sur 25). Jean-Paul, 70 ans, ancien avocat, a hérité d'un immeuble de sept logements sur rue et vit dans la maison en fond de cours. Il explique que bien aménager l'espace est un moyen de se prémunir de certains profils :

« 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. »

Quand je l'interroge sur ces familles qui « accepteraient » de vivre dans ces logements « mal-installés », il précise :

« 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... étrangères ou pas,

<sup>9</sup> Vignal, C. (2018). Le travail du domicile : Une entreprise de résistance au déclassé ? *Le monde privé des femmes*, 251-268.

<sup>10</sup> Collectif Rosa Bonheur. (2019). *La ville vue d'en bas : Travail et production de l'espace populaire*. Amsterdam.

<sup>11</sup> Les prénoms ont été modifiés.



© Pexels / Vadutskevich.

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.»

Entretenir ses biens «avec rigueur» est pour Jean-Paul une manière de viser un certain profil parmi les allocataires sociaux, comprenez, «sans ribambelle d'enfants» et pas «d'origine étrangère».

Gisèle, 36 ans, salariée dans une entreprise de programmation web et propriétaire de quatre immeubles avec 17 logements en location, achète des biens à rénover avant de les mettre en location :

«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 [je ne suis pas beaucoup sollicitée par les locataires].»

Pour Gisèle, assurer la rénovation est une façon de se garantir une forme de tranquillité. Elle compare avec son immeuble non rénové à Molenbeek :

«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 une source de problème quand tu ne rénoves pas. [...] tu auras des appels chaque jour en fait.» L'état de salubrité constitue ainsi une

ressource: le parc insalubre offre des opportunités d'achat à bas prix permettant de construire progressivement une rente. Mais cette variable sert aussi de levier pour gérer les profils de locataires tolérés (avec ou sans enfants, origine, etc.) et ajuster le temps à consacrer à la gestion de ses biens et aux échanges avec les locataires.

## Maitriser la proximité sociale et spatiale avec son·sa locataire

À Bruxelles, comme l'a relevé Hugo Périlleux, 6 % des ménages sont propriétaires-bailleur·esses «à domicile» (ils·elles occupent un logement dans l'immeuble et louent le reste), contrôlant 20 % des logements loués par des particuliers. Pour beaucoup, la location à domicile marque une première étape dans les trajectoires d'accession à la propriété, comme pour Samira ou Wendy. Pour ces bailleuses, la proximité spatiale est une ressource dans la gestion quotidienne de leurs biens.

Margarida, 35 ans, mère au foyer, regrette l'époque où elle habitait dans le même immeuble<sup>12</sup> :

«On occupait le rez-de-chaussée. On avait des locataires au-dessus, ça c'était la meilleure option [...] 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. [...] Être sur place, l'avantage, c'est vraiment contrôler, veiller sur les lieux quoi.»

D'autres bailleur·esses profitent de cette proximité pour des missions «philanthropiques». Elio, 61 ans, éducateur, vit dans une maison divisée en trois logements. Il loue l'entresol à Boris, 30 ans,

qu'il décrit comme «un jeune homme un peu perdu, avec des problèmes d'addiction». Vivre dans le même immeuble lui permet de l'inviter régulièrement à manger : «Le fait d'être près de la personne, ça nous a permis de le soutenir, qu'il y ait du lien». Elio insiste sur leurs «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 [...] J'avais compris qu'il était absent au travail sans justificatif [...] J'ai appelé son employeur, j'ai expliqué et je lui ai trouvé un certificat.»

Elio possède aussi un studio où a logé Idriss, 25 ans, bénéficiaire du RIS sortant de prison pour trafic de drogue. Après un an et demi, plusieurs séjours en prison et six mois d'impayés, Elio a entamé la procédure d'expulsion. Cette expérience lui fait prendre conscience de «l'importance», dit-il, pour les bailleur·esses de vivre près de ses locataires :

«Je trouve que le proprio devrait être près de son bien [...] 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.»

Bien sûr, les dispositions sociales de 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 «humain» pour ses locataires l'intérêt financier qu'implique sa position. Il n'en reste pas moins que, parmi les bailleur·esses interrogées, nombreux·ses sont ceux·celles qui se sentent investies de missions d'accompagnement, voire d'«éducation» envers leurs locataires : soutien des locataires dans

<sup>12</sup> L'enquêtée refusera de me dire combien d'unités locatives de logements compte son immeuble.

leurs 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 encore sur comment « marcher sans faire trembler le parquet ». Si la transmission de ces conseils et de ces normes de comportement vise la « bonne occupation du bien » et la bonne entente au sein de l'immeuble, la limite est ténue 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 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 assure pourtant préférer se tenir à distance de la vie quotidienne de ses locataires et regrette que ses locataires profitent de la proximité pour le solliciter :

« 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. » Quand je lui demande ce qu'est un bon locataire, il répond : « 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 certain-es bailleur-esses.

Jacqueline, par exemple, 75 ans, boulangère indépendante à la retraite et bailleuse de sept appartements<sup>13</sup>, habite une maison dans le quartier où sont situés les immeubles qu'elle met en location. Si elle considère cette relative proximité comme « pratique » quand elle doit s'y rendre 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. »

## S'appuyer sur des acteurs locaux : police, justice et CPAS

Le quartier n'est pas simplement le cadre matériel où se trouvent les logements. Il se compose aussi d'un ensemble d'acteurs et de ressources que les bailleur-esses mobilisent pour stabiliser ou sécuriser leur activité. Police, justice de paix et CPAS participent, souvent, parfois malgré eux, à la régulation de ce segment du marché locatif.

Nelly, 44 ans, cadre supérieure dans une entreprise de confection de papier-carton, possède un immeuble de quatre appartements qui se situe à vingt kilomètres de chez elle dans une rue où il y a « de la drogue et de la prostitution », a bénéficié d'un contact régulier avec un agent de police de quartier qui la joint quand il constate « des allées et venues suspectes » chez un locataire. Mohammed, 70 ans, expert-comptable retraité et bailleur de neuf studios, habite à dix kilomètres de ses biens. Il profite d'une « bonne collaboration avec la police » : l'agent de quartier lui envoie régulièrement des candidat-es-locataires.

La Justice de paix est un autre appui incontournable pour ces acteurs. De nombreux bailleur-esses la sollicitent non seulement pour les expulsions, mais aussi pour les rappels à l'ordre, les plans d'apurement ou les procédures de médiation. En cas de « mauvaise occupation » ou d'impayés, le-la bailleur-esse sollicite le Juge de proximité. Si certains prennent les juges en grippe, jugés « partiaux » et « toujours pro-locataires » (7 sur 25), les autres mettent en avant le soutien indispensable du Juge. Jean-Paul évoque ses affinités avec sa « presque collègue » magistrate, tandis que Jacqueline souligne la complicité développée en 15 ans :

« C'était une super nana [...] quand elle me voyait rentrer, elle me faisait un petit clin d'œil ou alors on se souriait. »

Le CPAS compte aussi parmi les ressources utiles. Il arrive que l'institution sollicite directement des bailleur-esses en

**« Le quartier n'est pas simplement le cadre matériel où se trouvent les logements. Il se compose aussi d'un ensemble d'acteurs et de ressources que les bailleur-esses mobilisent pour stabiliser ou sécuriser leur activité. »**

leur proposant un candidat-locataire, une manière de répondre à leur mission d'accompagnement. Ce travail de « pré-sélection » est apprécié. Wendy explique : « 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... »

Ce qui rassure les bailleur-esses, c'est la possibilité que le CPAS procède à une ventilation du loyer : le montant est retranché du RIS et versé directement au bailleur. Sans le consentement du bénéficiaire, le CPAS ne peut y procéder, mais cette pratique existe. Collaborer avec le CPAS ouvre à d'autres avantages. Les assistantes sociales<sup>14</sup> peuvent notamment accompa-

<sup>13</sup> Les biens se situent dans un même quartier mais dans des immeubles différents.

<sup>14</sup> Sur les 43 assistantes sociales rencontrées, 40 étaient des femmes ; nous avons donc fait le choix de féminiser l'ensemble des occurrences du terme « assistantes sociales ».

gner le-la locataire dans la constitution d'une garantie locative via le Fonds du logement. Mohammed accompagne lui-même certains locataires au service social :

« Je me déplace chez eux [au service social] pour [mettre au point] la garantie [...] et j'étais toujours bien écouté. » Pour un candidat qui ne parvient pas à verser la garantie complète, Mohammed initie un rendez-vous : « 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. »

Le « savoir-faire » du-de bailleur-esse au sein du service social peut faciliter l'accès du locataire à ses droits : il-elle atteste de la présence du locataire sur le territoire du CPAS et peut seconder le-la locataire dans le travail administratif attendu. La relation se poursuit au-delà de l'ouverture des droits : le-la bailleur-esse contacte l'assistante sociale quand le loyer tarde. Les assistantes sociales sont alors amenées à interagir avec un public doté de capitaux et d'exigences qui ne sont pas celles de leur public traditionnel. Cela ne va pas sans tensions. Krystyna, assistante sociale qui accompagne Ahmad – réfugié palestinien de 55 ans, locataire chez Andrzej, entrepreneur possédant 20 appartements – 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 bailleur-esses perçoivent les assistantes sociales comme des médiatrices qui les soutiennent en sélectionnant des locataires, en assumant une part de leur charge administrative, voire en assurant certaines garanties financières. Par exemple, Gisèle évoque les fois où elle a sollicité directement le CPAS « pour qu'ils me remboursent les mois [de retard de loyer] ».

Il se trouve que les missions d'accompagnement des assistantes sociales qui se confondent bien trop souvent

avec des formes de contrôle de populations bénéficiaires de l'aide<sup>15</sup>, s'accordent avec le travail de mise en location de ces

bailleurs. Nelly en témoigne :

« J'avais l'impression qu'on faisait le même boulot [l'assistante sociale] 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". »

À travers ces collaborations, les bailleur-esses peuvent notamment tirer profit d'un ressort devenu constitutif dans le domaine des aides sociales : conditionner l'accès aux revenus minimums au « bon » comportement des allocataires sociaux. C'est que les bailleur-esses rencontrées semblent attendre de ces intermédiaires qu'ils-elles 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 ».

Qu'elles relèvent de collaborations ou de délégations avec des institutions telles que la police, la justice ou le CPAS, ou de pratiques de contrôle et d'assistance à l'égard des locataires et des allocataires sociaux, ces interventions traduisent, y compris en l'absence de résidence des bailleur-esses dans l'immeuble ou à proximité immédiate, une tentative d'instauration d'une « présence » destinée à stabiliser et sécuriser leur activité et leur patrimoine.

## Conclusion

Cette recherche documente l'existence d'un segment spécifique du marché locatif destiné aux ménages précarisés accompagnés par les services sociaux. Les bailleur-esses mobilisent des ressources à plusieurs échelles. À l'échelle du logement, ses caractéristiques matérielles – salubrité, aménagement – leur permettent soit de cibler des locataires particulièrement vulnérables et peu exigeants, soit d'écarter des profils jugés trop précaires. À l'échelle du quartier, la localisation du bien – proche ou éloignée de leur domicile – leur garantit soit tranquillité soit contrôle accru. 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.

Ces ressources ne sont pas réparties de manières homogènes parmi les bailleur-esses : elles dépendent de leur trajectoire sociale et patrimoniale singulières, de leur position dans l'espace social. L'étude des pratiques de ces bailleur-esses permet donc d'identifier différents profils : les bailleurs issus des classes populaires ou moyennes, qui accèdent à la propriété par l'achat d'un immeuble ancien, qu'ils réparent progressivement. Ils habitent souvent au rez-de-chaussée ou dans l'une des unités, ce qui leur permet de surveiller et d'intervenir au quotidien (c'est le cas de Wendy ou de Samira) ; les bailleur-esses qui disposent d'un capital qui leur permet de rénover et entretenir leurs biens « sélectionnent » davantage leurs locataires (le cas de Jean Paul ou Gisèle). Les bailleur-esses rencontrées dans le cadre de cette enquête peuvent aussi être classées/catégorisées en fonction de ce qu'ils-elles investissent dans leur relation avec les locataires, entre logique marchande et souci de l'autre et adoptent une posture d'accompagnement, parfois paternaliste (le cas de Elio ou de Jean-Paul.)

Dans ce marché du mal-logement, bailleur-esses et institutions publiques tiennent un rôle actif, articulant logiques économiques et contrôle social, à la frontière entre exploitation marchande et encadrement normatif et moral des locataires bénéficiaires pauvres. Comprendre ces mécanismes est essentiel pour concevoir des politiques publiques qui ne se limitent pas à sanctionner des propriétaires isolés, mais qui s'attaquent à la pénurie de logements sociaux, la concentration géographique du parc insalubre, les inégalités de pouvoir entre propriétaires et locataires pauvres, ou encore le rôle de l'État et des institutions publiques dans la régulation du marché du mal-logement. Le mal-logement n'est pas une fatalité. C'est une organisation sociale, et comme toute organisation, elle peut être transformée si l'on en comprend les ressorts.

<sup>15</sup> Duvoux, N. (2009). *L'autonomie des assistés : Sociologie des politiques d'insertion*. Presses universitaires de France.