

À qui appartient la ville ?

Cécile Vignal

À qui appartient la ville ?

Acheter, louer, accumuler



*Ouvrage publié à l'initiative scientifique
de Nicolas Duvoux.*

Ce livre ne peut être reproduit ni utilisé à des fins
d'entraînement de systèmes d'intelligence artificielle.
La fouille de textes et de données est interdite
conformément à l'article 4(3) de la Directive (UE) 2019/790.

ISBN 978-2-13-087221-4

Dépôt légal – 1^{re} édition : septembre 2026

© Presses universitaires de France, 2026
5, allée de la 2^e D.B., 75015 Paris

INTRODUCTION

« Une partie de la société exige de l'autre qu'elle paie [...] un tribut pour avoir le droit d'habiter la Terre [...]. »
(Karl Marx, *Le Capital*, tome III, 1894, XLVI, p. 703.)

« Le logement n'est pas une marchandise comme les autres. Parce qu'il est construit sur un sol qui n'est pas un bien entièrement reproductible. Parce que les revenus de la majeure partie de la population ne sont pas compatibles avec une rentabilisation normale de tous les capitaux engagés dans sa production et sa circulation. Parce qu'enfin la logique de l'usage de ce bien extrêmement durable est incompatible avec celle de sa libre circulation sur le marché. » (Christian Topalov, préface, in Paul Cuturello (dir.), *Regards sur le logement. Une étrange marchandise*, Paris, L'Harmattan, 1992, p. 12.)

Parcourant un quartier populaire de Roubaix au cours d'une enquête ethnographique collective à l'automne 2014¹, je remarque deux annonces de location

1. Il s'agit de l'enquête ethnographique sur les formes d'organisation quotidienne des classes populaires aux marges du marché du

À qui appartient la ville ?

de logements apposées sur une fenêtre. Je sonne à la porte. Louisa¹, une Capverdienne septuagénaire, m'accueille, et me montre les photos de deux appartements d'une chambre, situés dans un quartier ouvrier ancien, à louer pour 350 euros plus les charges ; ils ont été « entièrement rénovés » par son fils Antonio, qui est devenu multipropriétaire. Au cours de sa vie d'ouvrière et de femme de ménage, Louisa a consacré toute sa force de travail à élever ses cinq enfants malgré le décès prématuré de son époux. Son récit révèle comment l'épargne et les travaux réalisés avec ses enfants adultes ont permis l'accumulation d'un patrimoine immobilier au fil du temps, soutenant l'ascension sociale de toute la famille malgré les difficultés.

Plus tard, je rencontre d'autres propriétaires appartenant aux classes moyennes et cherchant à protéger leur avenir, comme Nathalie et son conjoint, un couple de professeurs des écoles, tous deux issus des milieux populaires et qui deviennent bailleurs à l'âge de quarante ans alors qu'ils s'endettent avec l'achat d'une seconde maison plus spacieuse pour les accueillir avec leurs trois enfants. Ils mettent en location leur première petite maison pour un loyer mensuel de 700 euros. Mais le coût d'entretien du logement, le poids du crédit et les mois vacants entre deux locataires fragilisent leur stratégie économique et tendent

travail, menée entre 2012 à 2016 avec une équipe de sociologues et urbaniste de l'Université de Lille : Collectif Rosa Bonheur, *La Ville vue d'en bas. Travail et production de l'espace populaire*, Paris, Éditions Amsterdam, 2019.

1. Les prénoms sont pseudonymisés et les récits sont anonymisés dans l'ensemble de l'ouvrage.

leur relation avec les locataires. Le contraste est grand avec Michel, cheveu grisonnant, la soixantaine, portant une veste lorsqu'il me reçoit dans sa grande maison bourgeoise d'un lotissement privé. Cadre supérieur retraité de l'industrie, petit-fils d'une grande famille d'industriels du Nord, il possède avec sa femme architecte quatre appartements d'un même immeuble, un commerce et des bureaux en société civile immobilière¹. « On a acheté le bâtiment pour pouvoir être maître de notre destin en termes de loyer », me dit-il. Habitué à gérer des fonds, des biens et des salariés, il pilote les artisans chargés de l'entretien des logements, profite des dispositifs de défiscalisation pour travaux et sur les gains de sa SCI (Société civile immobilière), en plus d'autres activités de gestion de son patrimoine financier. Ses rentes locatives représentent moins de 10 % de ses revenus très élevés.

Ce livre est né d'un double étonnement : l'importance de la multipropriété des propriétaires bailleurs et leur hétérogénéité sociale. Frappée par les trajectoires inattendues de propriétaires issus des milieux ouvriers, alors que la propriété de logements locatifs se concentre dans le haut de la hiérarchie sociale, je me suis attachée à l'analyse de la détention du patrimoine immobilier locatif. Depuis les années 2000, les médias se font régulièrement l'écho de l'inflation des prix immobiliers, à

1. Une société civile immobilière (SCI) est une structure juridique constituée *a minima* de deux personnes physiques, chacune ayant le statut d'associé, afin de gérer un ou plusieurs biens immobiliers. Elle procure des avantages fiscaux dans la gestion et la transmission de ces biens.

la vente comme à la location, sous l'angle de la crise d'offre de logements locatifs, de l'exclusion des locataires aux revenus modestes ou des critiques des lobbys propriétaires à l'encontre de la réglementation énergétique des logements depuis la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021. Mais le débat public a peu documenté le patrimoine immobilier et les rentes locatives. Certes, l'enrichissement des multipropriétaires ayant profité de la valorisation immobilière depuis les années 2000 a justifié la suppression de l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune) et l'adoption de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), incluant le patrimoine locatif ; ce fut une des mesures emblématiques du programme d'Emmanuel Macron en 2017. Il n'empêche que le débat simplifie les enjeux de la propriété bailleresse en les réduisant à la question des impayés, et que la marchandisation des logements en elle-même n'est pas questionnée. Le « petit propriétaire » ou le « petit bailleur modeste » ont pris une place centrale dans les discours politiques au côté de la figure historique du « rentier ». Fin 2022, les députés Guillaume Kasbarian et Aurore Bergé proposent à l'Assemblée nationale une loi visant à simplifier et accélérer les procédures d'expulsion des locataires dès les premiers impayés. En commission, ce projet est défendu comme une protection nécessaire pour les « petits propriétaires qui ne roulent pas sur l'or ». En 2026, le dispositif fiscal dit « Jeanbrun » – du nom du ministre du Logement et de la Ville – favorise l'investissement locatif des contribuables aux tranches de revenus les plus élevées.

Ce livre cherche donc à ouvrir la boîte noire du patrimoine immobilier locatif en prenant pour objet les

propriétaires de logements de rapport¹. En s'intéressant à celles et ceux qui sont au cœur des rapports sociaux qui s'organisent autour de la mise en location de logements, le livre apporte des réponses à des interrogations simples et à des débats plus généraux sur les inégalités sociales et spatiales : À qui appartient la ville² ? Qui sont les propriétaires bailleurs et bailleresses et comment le devient-on selon la classe sociale d'appartenance ? En retour, que fait le patrimoine immobilier locatif aux classes sociales propriétaires ? Dans quels types de rapport aux locataires s'inscrivent-ils ? Que fait la propriété bailleresse à la ville ?

DES « CLASSES DÉPOSSÉDÉES » FACE AUX (MULTI)PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Les inégalités sociales qui découlent de la détention de logements méritent une analyse détaillée car elles décrivent une société dans laquelle le patrimoine joue un rôle décisif. Le patrimoine immobilier, tout en se diffusant dans la société française, contribue significativement à la polarisation et aux inégalités entre classes sociales : 38 % des ménages français ne détiennent aucun patrimoine immobilier, tandis que

1. Les logements de rapport regroupent, selon l'Insee, les logements mis en location, vacants ou loués à titre gratuit.

2. Le titre de ce livre fait écho à celui de la 4^e Biennale de sociologie de l'urbain et des territoires de l'Association française de sociologie qui s'est tenue à Tours en 2022.

À qui appartient la ville ?

62 % possèdent au moins un logement, d'après notre exploitation de l'enquête « Histoire de vie et patrimoine 2017-2018 » de l'Insee¹. L'écart d'accumulation immobilière entre ménages² est tel qu'en 2018, seuls 10 % des ménages à dominante cadre ne possèdent aucun patrimoine immobilier, contre 62,4 % des ménages monoactifs d'employés ou d'ouvriers³. On constate une polarisation fondamentale entre des classes possédantes, cumulant plusieurs formes de patrimoine économique et résidentiel, et des « classes dépossédées » dépourvues d'épargne et de propriété immobilière⁴. Cette dichotomie limite significativement la capacité des seconds à subvenir à leurs besoins, à se loger et à faire face aux aléas économiques et de santé, tant pour eux-mêmes que pour leurs descendants.

Or, l'enjeu inégalitaire n'est plus aujourd'hui celui de la seule propriété de la résidence principale mais aussi celui de la multipropriété fréquemment composée d'un bien à usage locatif. La massification de l'accès à la propriété soutenue par des décennies de politiques publiques (57,8 % des ménages sont propriétaires de

1. Insee, enquête « Histoire de vie et patrimoine 2017-2018 » (en ligne sur le site www.insee.fr). Sauf mention contraire les résultats statistiques portant sur cette enquête sont issus de notre exploitation. Voir schéma 1 en annexe 1.

2. Parmi la nomenclature des PCS (Professions et catégories socio-professionnelles) de l'Insee, la « PCS Ménage » permet de connaître le profil du ménage au-delà de la seule personne de référence, en incluant la profession du conjoint ou de la conjointe et la dernière profession des personnes retraitées.

3. Voir tableau 1 en annexe 1.

4. Nicolas Duvoux, Senmiao Yang, « Des classes dépossédées. Pauvreté en patrimoine et vulnérabilité économique », site Web *La Vie des idées*, 13 sept. 2022 (en ligne).

leur résidence principale en 2018) s'est doublée du phénomène de multipropriété immobilière. La Base de la propriété foncière (BPF) constituée par l'Insee à partir des fichiers cadastraux exhaustifs a révélé pour la première fois l'ampleur de ce phénomène : la France compte 24 % de ménages détenant au moins deux biens immobiliers en 2017¹, soit 7,3 millions de ménages multipropriétaires, ce qui constitue une proportion en probable augmentation depuis les années 2000, qui doit encore être confirmée par des données comparables².

De plus en plus de Français possèdent donc d'autres logements que leur seule résidence principale. Bien que la figure des propriétaires de résidences secondaires attire davantage l'attention publique en raison de son impact sur les prix immobiliers et sur l'accès au logement des résidents locaux dans certaines communes, les propriétaires de logements de rapport demeurent moins identifiés malgré leur nombre et leur croissance significative. D'après l'enquête « Histoire de vie et patrimoine 2017-2018 », les ménages détenteurs de logements de rapport représentent 13,8 % des ménages français ; leur croissance est continue depuis le début des années 1990 et atteint le taux

1. Mathias André, Céline Arnold, Olivier Meslin, « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers », *in* Insee Références, « France, portrait social. Édition 2021 », 25 nov. 2021 (en ligne).

2. En 2008, 5,1 millions de ménages (soit 18,7 %) sont multipropriétaires (mais hors SCI qu'il faudrait ajouter), d'après l'enquête Logement et Filocom : Patrick Kwok, « Cinq millions de ménages multipropriétaires », *Commissariat général au développement durable, Le point sur*, n° 49, 2010.

À qui appartient la ville ?

de 14,3 % en 2020¹. Ainsi, comme nous le verrons dans ce livre, la multipropriété est liée à la propriété bailleuse : si 24 % des ménages français sont multipropriétaires, 13 % des ménages mettent en location un logement en 2017 ce qui conduit à ce que 60 % des personnes multipropriétaires mettent en location au moins un logement, d'après les données foncières de l'Insee².

De manière générale, l'immobilier constitue la composante principale du capital économique des classes moyennes et populaires, tandis que les classes supérieures diversifient leur accumulation vers les patrimoines financier et professionnel³. La part immobilière représente entre 68 % et 77 % du patrimoine pour les ménages situés entre le 4^e et le 9^e décile⁴. Le capital économique⁵ se manifeste donc largement sous forme immobilière et comporte une caractéristique essentielle :

1. Voir tableau 2 en annexe 1. Voir également l'article en cours de soumission : Margot Delon, Cécile Vignal, « Une rente incertaine. L'espace social des logements de rapport dans la France contemporaine (1992-2024) ».

2. La base de la propriété foncière (BPF) est la base exhaustive des biens immobiliers issue des fichiers cadastraux. L'écart avec les résultats des autres enquêtes de l'Insee sont liés à la sous-déclaration des biens par les ménages. Voir Julie Argouarc'h, Alexis Eidelman, Anton Monsef, « Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus », *Insee Première*, n° 2046, avril 2025.

3. Insee, « La composition du patrimoine des ménages évolue peu à la suite de la crise sanitaire », *Insee Première*, n° 1899, 2022.

4. Alina Ferrante, Rosalina Solotareff, « Entre 1998 et 2015, le patrimoine double, mais diminue pour les 20 % les moins dotés », *in* Insee Références, « Revenus et patrimoine des ménages. Édition 2018 », 5 juin 2018 (en ligne).

5. Pierre Bourdieu, « Le Capital social », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1980, vol. 31, p. 2-3.

la propriété d'un bien permet de profiter d'une valeur d'usage, mais elle peut également constituer une valeur marchande (lors d'une vente ou d'une mise en location), ce qui constitue une dimension fondamentale des inégalités sociales contemporaines. Nous parlerons ainsi de « capital immobilier locatif » pour souligner la convertibilité de l'immobilier et le rapport social fondant les stratégies d'accumulation patrimoniale et rentière des ménages. Il constitue un enjeu non plus seulement pour se loger, mais aussi pour accumuler une richesse inédite bien éloignée de la croissance des salaires, en particulier dans les périodes de valorisation comme depuis les années 2000¹.

LE CAPITAL IMMOBILIER LOCATIF ET LES CLASSES SOCIALES

Le patrimoine des ménages est devenu, au cours des trente dernières années, une dimension centrale des inégalités sociales, eu égard à la place croissante de l'immobilier dans le capital accumulé et dans l'héritage². Ce choix de société est le fruit de politiques

1. Pierre Cheloudko, Aliette Cheptitski, Claire Hagège, Orlane Hubert, « En vingt ans, les inégalités de patrimoine se sont accrues, en lien avec la hausse des prix de l'immobilier », *in* Insee Références, « Revenus et patrimoine des ménages. Édition 2024 », 17 oct. 2024 (en ligne).

2. Thomas Piketty, *Le Capital au XXI^e siècle*, Paris, Seuil, 2013 ; Nicolas Frémeaux, « Patrimoine et héritage : retour vers le passé ? », *Regards croisés sur l'économie*, 2019, vol. 24, p. 194-201.

néolibérales déployées depuis les années 1980 tant en Amérique du Nord qu'en Europe, développant l'accès à la propriété des classes moyennes et populaires par le crédit immobilier¹. La politique du « tous propriétaires² » a ainsi conduit en France, au-delà de la propriété occupante, à soutenir la propriété bailleresse et la multipropriété, notamment par la défiscalisation des investissements locatifs et de l'héritage³.

Aujourd'hui, multiplication des crédits et mobilisation de l'épargne constituent une forme de « financiarisation ordinaire⁴ » de la production des logements favorisant la hausse des prix immobiliers et des loyers. Cette financiarisation des classes sociales conduit à un large « repositionnement de classe par la dette⁵ ». Il est d'autant plus opérant qu'il se réalise dans un contexte de fragilisation du régime de protection sociale issu du salariat qui invite les ménages à trouver dans la valeur du patrimoine immobilier des fonctions de sécurisation, une forme de protection privée, au risque de leur surendettement comme, par exemple, dans les cas italien, espagnol ou grec⁶. Les pays aux régimes néolibéraux

1. Pierre Bourdieu, *Les Structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil, 2000.

2. Anne Lambert, « *Tous propriétaires !* » *L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, 2015.

3. Nordine Kireche, « Panorama de l'investissement dans l'immobilier résidentiel en France », *Working Paper* n° 1, 2021.

4. Renaud Le Goix, « Entre étalement urbain et financiarisation ordinaire des ménages : regards croisés sur les recompositions des fronts d'urbanisation en France et aux États-Unis », *Urbanités* n° 14, 2020.

5. Benjamin Lemoine, Quentin Ravelli, « Ce que la financiarisation fait aux classes sociales », *Savoir/Agir*, 2019/2, n° 48, p. 66.

6. Margot Delon, Thomas Maloutas, Giovanni Semi, « Une marchandisation méditerranéenne ? Logement et crise en Europe

en Europe et au-delà promeuvent l'épargne, l'endettement et la propriété privée et voient se développer des régimes de protection basés sur le logement nommés par les chercheurs « *housing asset-based welfare*¹ ». Dans le cas français, cette transformation du logement en actif financier, faisant de la valeur et de la rente immobilière une source de financement de la protection contre les risques sociaux, est également amorcée². On peut même estimer, par comparaison avec les autres pays de l'Union européenne, que la France a fait de la multipropriété du logement un des piliers de son régime d'État social³. Elle est devenue, avec l'Allemagne, l'Irlande, le Luxembourg et la Belgique, l'un des pays européens dont les propriétaires mettent le plus en location leurs biens immobiliers.

Dès lors, de quelle manière l'immobilier contribue-t-il à la hiérarchie sociale ? Quelles classes sociales investissent dans le patrimoine immobilier locatif ? Le poids du patrimoine dans les destins sociaux devient-il

du Sud », in D. Rivière (dir.), *Les Métropoles d'Europe du Sud à l'épreuve des crises du xxi^e siècle*, Publications de l'École française de Rome, 2024.

1. Litt. « assurance sociale basée sur les actifs immobiliers » : modèle de protection sociale dans lequel les ménages assurent une partie de leur sécurité économique grâce à la valeur de leur logement. Voir John Doling, Richard Ronald, « Home ownership and asset-based welfare », *Journal of Housing and the Built Environment*, 2010, n° 25, p. 165-173 ; Adriana Sojata, Beverley Searle, Kim McKee, Tom Moore, « Becoming a landlord : strategies of property-based welfare in the private rental sector in Great Britain », *Housing Studies*, 2017, vol. 32, n° 5, p. 613-637.

2. Eliza Benites-Gambirazio, Loïc Bonneval, « Housing as asset-based welfare. The case of France », *Housing Studies*, 2022, vol. 39, n° 3, p. 1-15.

3. Barend Wind, Caroline Dewilde, John Doling, « Secondary property ownership in Europe : contributing to asset-based welfare strategies and the “really big trade-off” », *International Journal of Housing Policy*, 2019.

prédominant ? À la suite d'économistes et de sociologues, nous pensons que la structure de classe ne peut plus être appréhendée par la seule position socioprofessionnelle et les revenus, mais aussi par le patrimoine immobilier. À l'international, divers auteurs tels que Lisa Adkins, Brett Christophers ou Nina Waitkus et Mark Savage théorisent, à la suite de Peter Saunders, la structuration en « *housing classes*¹ » de sociétés dans lesquelles la valeur des actifs immobiliers est bien supérieure à la croissance des revenus d'activité². En France, la notion de « classe moyenne patrimoniale » telle que définie par Thomas Piketty témoigne de cette évolution et place l'accumulation de biens immobiliers dans l'analyse des classes sociales. Nicolas Duvoux et Adrien Papuchon ont montré comment l'épargne et le capital immobilier permettent non seulement une transmission mais également une maîtrise future des trajectoires sociales face aux événements du cycle de vie, servant alternativement de filet de sécurité et de mécanisme de reproduction sociale intergénérationnelle³. Le patrimoine procure probablement un avantage social aux classes

1. Concept selon lequel la position sociale des individus dépend de plus en plus de leur rapport au logement et au patrimoine immobilier.

2. Peter Saunders, « Domestic property and social class », *International Journal of Urban and Regional Research*, 1978, vol. 2, n° 1-4, p. 233-251 ; Lisa Adkins, Mélinda Cooper, Martijn Konings, « Class in the 21st century : asset inflation and the new logic of inequality », *Environment and planning A : economy and space*, 2021, vol. 53(3), p. 548-572 ; Brett Christophers, « A tale of two inequalities : housing-wealth inequality and tenure inequality », *Environment and planning A : economy and space*, 2021, 53(3), p. 573-594 ; Nora Waitkus, Mike Savage, Maren Toft, « Wealth and class analysis : exploitation, closure and exclusion », *Sociology*, 2024, vol. 59(1), p. 126-143.

3. Nicolas Duvoux, Adrien Papuchon, « Class and relative wealth accumulation in five European countries : sociological lessons from

(multi)propriétaires, leur permettant des « projections subjectives » sécurisées dans l'avenir, dont nombre d'individus des classes dépossédées sont structurellement privés¹. Mais cet horizon de l'accumulation immobilière est très inégalement accessible selon les classes sociales et selon le genre, comme l'ont montré Céline Bessière et Sibylle Gollac ou encore Marie-Pierre Lefeuve au sujet du patrimoine locatif². Le marché n'est pas en soi un mécanisme de sécurisation et, surtout, il inscrit les propriétaires dans un *rapport social* souvent ignoré dans l'analyse de la stratification sociale que ce livre cherchera à décrire.

LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ET BAILLERESSES ET LA VILLE

Contrairement à une idée reçue, la ville et ses habitations n'appartiennent pas aux entreprises capitalisées spécialisées dans l'immobilier. Certes, l'urbanisme néolibéral est très largement orienté vers l'attraction de capitaux privés nationaux et internationaux

the household financial and consumption survey (European Central Bank, 2014 Wave) », *European Journal of Sociology*, 2022 (en ligne).

1. Nicolas Duvoux, *L'Avenir confisqué : inégalités de temps vécu, classes sociales et patrimoine*, Puf, 2023.

2. Céline Bessière, Sibylle Gollac, *Le Genre du capital : comment la famille reproduit les inégalités*, Paris, La Découverte, 2020 ; Marie-Pierre Lefeuve, « Le travail de la propriété. Un autre regard sur le rapport des classes sociales à leur patrimoine ? », *La Nouvelle Revue du travail* n° 26, 2025 (en ligne).

À qui appartient la ville ?

cherchant dans les espaces urbains de nouveaux circuits de fixation et de valorisation des surplus du capital, selon l'analyse de David Harvey. La recherche de rente foncière permet de comprendre la croissance du capitalisme immobilier de bureau, de commerce ou d'habitation à l'échelle mondiale. Mais la situation française et européenne présente des spécificités notables en matière de logement. En France, la financiarisation de la propriété résidentielle est marginale, elle concerne davantage l'immobilier commercial et de bureaux tertiaires¹. Les données statistiques de l'Insee sur l'ensemble du parc de logement confirment cette particularité : les logements sont détenus à plus de 80 % par des personnes physiques (en nom propre ou en SCI)² ; cette prédominance des particuliers s'est même accentuée dans le secteur locatif privé, où leur part est passée de 82 % en 1985 à 97 % en 2021³. Les propriétaires bailleurs possèdent donc une large part des logements puisque, en 2025 en France, 22,8 % des résidences principales sont louées par des bailleurs privés à des locataires⁴. C'est donc aux acteurs ordinaires,

1. Antoine Guironnet, Ludovic Halbert, *L'Empire urbain de la finance. Pouvoirs et inégalités dans le capitalisme de gestion d'actif*, Éditions Amsterdam, 2023 ; Marine Duros, *Immobilier hors sol. Comment la finance s'empare de nos villes*, Raison d'agir, 2025.

2. Sur 37,1 millions de logements français, 81,7 % appartiennent à des personnes physiques, soit directement en nom propre (88 %), soit via des sociétés civiles immobilières (12 %) : Insee Références, « Revenus et patrimoine des ménages. Édition 2021 », 27 mai 2021 (en ligne).

3. Béatrice Boutchenik (dir.), *Chiffres clés du logement. Édition 2022*, Service des données et études statistiques (SDES), ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, 2022.

4. Auxquels on peut ajouter 2,2 % de locataires logés à titre gratuit : d'après Insee-SDES, *Estimations annuelles du parc de logements*, 2025.

mais prépondérants, du marché immobilier que nous nous intéressons : les individus, les couples, les familles et l'ensemble des personnes qu'elles soient ou non apparentées détenant des droits de propriété sur la majorité du parc de logements locatifs. Ce sont les propriétaires de logements loués à l'année (nous excluons dans cette recherche la location de courte durée), soit plus de 3,9 millions de personnes physiques détenant 6 millions de logements loués et 1,8 million de logements détenus par autant de personnes constituées en personnes morales – généralement en SCI¹.

Le seul prisme des habitants s'avère donc désormais insuffisant pour appréhender la ville contemporaine. Dans l'analyse des ségrégations socio-spatiales ou de la gentrification des quartiers populaires, les chercheurs se sont principalement concentrés sur les occupants des résidences principales, et se sont moins intéressés à la structure sociale de la propriété immobilière locative. Or, par l'extraction d'une rente locative, ces (multi)propriétaires bailleurs contribuent à façonner les espaces dans lesquels ils ne résident pas nécessairement². Les quartiers et les communes, par ailleurs soumises aux investissements et désinvestissements du capitalisme et des pouvoirs publics, suscitent des mouvements de propriété que nous cherchons à mettre au jour dans la lignée de travaux de géographie

1. Odile Dubois-Joye, Laure Perset, « Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine pour mieux adresser les dispositifs en matière de rénovation énergétique », ANIL & Bail Renov, avril 2025 (en ligne).

2. Margot Delon, Cécile Vignal, Anne Clerval, « Édito. La rente locative ordinaire et ses espaces », *Espaces et Sociétés*, n° 197, 2026.

À qui appartient la ville ?

critique et de sociologie urbaine, qui ont développé une analyse approfondie de la transformation du bâti en relation avec la rente locative et, en retour, de ce que fait la rente à la formation des classes sociales¹. L'émiettement de la propriété locative depuis l'avènement des copropriétés dans les années 1960² et la dimension spatiale de la multipropriété soulèvent des interrogations sur ses effets sur la ville³. Les propriétaires bailleurs et bailleresses habitent-ils les quartiers où se situent leurs biens, devenant ainsi « propriétaires *de* la ville et propriétaires *en* ville⁴ » ou bien gèrent-ils leurs biens à distance ? Quelles sont leurs pratiques de sélection des locataires, de fixation et de recouvrement du loyer ? Quel rapport moral fonde leurs relations

1. David Harvey, « Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution », *Regional Studies*, 1974, vol. 3-4, n° 8, p. 239-255 ; Neil Smith, « Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people », *Journal of the American planning association*, 1979, n° 45, p. 538-548. C. Bidou-Zachariasen (dir.), *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie, 2003 ; Jean-Yves Authier, Catherine Bidou-Zachariasen, « Éditorial. La question de la gentrification urbaine », *Espaces et sociétés*, 2008/1, n° 132-133, p. 13-21 ; A. Clerval, *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte, 2013 ; M. Chabrol, A. Collet, M. Giroud, L. Launay, M. Rousseau, H. Ter Minassian, *Gentrifications*, Paris, éd. Amsterdam, 2016.

2. André Massot, « Évolution de la copropriété et du secteur locatif privé », rapport pour l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, 1996.

3. Laure Casanova Enault, Martin Bocquet, Guillem Boulay, « Who owns France ? Uncovering the structure of property ownership for a better understanding of the socio-spatial distribution of wealth », *Journal of Urban Affairs*, 2023 ; Loïc Bonneval, Renaud Le Goix, « Patrimoines immobiliers : comment l'espace creuse les inégalités », *Métropolitiques*, 22 avril 2024.

4. Hélène Michel, *La Cause des propriétaires : État et propriété en France, fin XIX^e-XX^e siècle*, Paris, Belin, 2006, p. 36.