

Espaces et sociétés
Appel à articles pour le dossier thématique du numéro 199, 3/2026
La rente locative ordinaire et ses espaces

Coordonné par Cécile Vignal et Margot Delon

En France, un logement sur quatre appartient à un bailleur privé, ce qui représente 7,5 millions de logements possédés par plus de 2 millions de propriétaires (Service des données et études statistiques (SDES), 2022). Ces propriétaires, majoritairement des “personnes physiques” et non des sociétés capitalisées, ont été peu étudiés alors qu’ils occupent une position nodale dans la fabrique des inégalités urbaines et les rapports sociaux liés au logement (Delon, Vignal, 2022). En se focalisant sur les espaces que les propriétaires bailleurs investissent et sur les stratégies ordinaires d’extraction de la rente locative qu’ils mettent en œuvre, ce numéro d’*Espaces et sociétés* ambitionne de contribuer à une question montante de la recherche urbaine française et internationale.

La propriété locative est longtemps restée le parent pauvre de l’analyse sociologique focalisée sur la propriété occupante, et en particulier sur l’accession à la propriété des classes moyennes et des classes ouvrières. En conséquence, les propriétaires bailleurs sont en France un sujet d’intérêt de certains historiens, politistes et urbanistes d’une part (Levy et Saint-Raymond, 1992 ; Magri, 1996 ; Michel, 2006 ; Voldman, 2016) et plus fréquemment d’économistes et de statisticiens d’autre part (Chodorge et Pavard, 2016 ; Massot et Bovieux, 2016), sans que ces travaux permettent d’élucider le quotidien des rapports sociaux locatifs, les trajectoires d’investissement des bailleurs ou les logiques patrimoniales les structurant.

L’intérêt scientifique et politique pour ces questions va cependant croissant. Depuis la fin des années 2000, plusieurs travaux français se sont intéressés à l’importance du patrimoine immobilier dans les classements sociaux (Gollac et Bessière, 2020 ; Piketty, 2013) et à l’adaptation aux logiques de marché. Des enquêtes ont d’abord porté sur la mise en location de courte durée de logements via les plateformes de type *AirBnB*, marquant la porosité des usages résidentiels et des usages marchands à la fois des résidences principales et secondaires (Oppenchain, Lefevre et Devaux, 2022 ; Roger et Jankel, 2020). Les propriétaires bailleurs pratiquant une location de longue durée ont ensuite fait l’objet d’enquêtes de terrain principalement sous l’angle des politiques d’investissement locatif dans les programmes neufs menées par les classes supérieures et moyennes (Benites-Gambirazio et Bonneval, 2021 ; Bonneval et Robert, 2013 ; Herlin-Giret et Spire, 2022). Enfin, les propriétaires bailleurs de logements loués à l’année sont au cœur d’enquêtes – parfois en cours – en sociologie économique, sociologue urbaine et des classes sociales – ou bien suivant une approche plus orientée vers les politiques urbaines et la régulation publique. Ces enquêtes pointent les trajectoires de propriétaires bailleurs des marchés locatifs des métropoles, des petites villes, les stratégies de divisions de maisons ou au sein de copropriétés (Bergerand, 2020 ; Davy, Mertiny et Richard, 2014 ; Delon et Fournier, 2019 ; Lefevre, 2018 ; Touati, 2016 ; Vignal, 2018).

À l’international, la littérature est extrêmement diversifiée. Si des travaux de référence ont mis en avant la prégnance d’une dynamique globale de financiarisation de la production du logement (Aalbers, 2017 ; Harvey, 1989), ses formes et ses conséquences demeurent étroitement liées aux contextes nationaux et locaux dans lesquels elle se décline (Aalbers et Haila, 2018 ; Gaudreau, 2020). Ainsi la figure du propriétaire bailleur varie-t-elle beaucoup selon les formes du marché du logement, les politiques publiques menées et le type de régime d’État providence... Des travaux menés au Royaume-Uni ont ainsi documenté l’émergence

massive d'un groupe de propriétaires bailleurs trouvant dans la rente locative une forme de réponse aux réformes néolibérales du travail et de l'assistance sociale (Arundel, 2017 ; Soaita et al., 2017). Aux États-Unis, ont été notamment décrites les pratiques discriminatoires des bailleurs et la complexité des rapports sociaux locatifs (Desmond, 2016 ; Rosen, Garboden et Cossyleon, 2021 ; Shiffer-Sebba, 2020). En Italie comme en Espagne sont étudiées les diverses formes de rente urbaine tirées des logements en particulier au sein des classes supérieures et moyennes (Pascual, 2022 ; Semi et Tonetta, 2019). Ailleurs dans le monde, le « private rented sector » est aussi décrit dans sa déclinaison informelle, comme au Ghana (Arku, Luginaah et Mkandawire, 2012) ou en Afrique du Sud (Gunter et Massey, 2017) ; en Chine, c'est la constitution de monopoles de rente par les propriétaires se positionnant dans certains sous-secteurs du logement qui a fait récemment l'objet d'une étude (Li, 2023). Cités de façon non exhaustive, ces travaux incitent à poursuivre les recherches sur les stratégies ordinaires des ménages ayant acquis ou hérité des logements mis en location sur la longue durée.

Ainsi, ce numéro *d'Espaces et sociétés* ambitionne de rassembler pour la première fois des travaux empiriques sur le patrimoine immobilier locatif privé et ses espaces. S'il nous semble important de donner prioritairement à lire les nombreuses recherches en cours sur le cas français et européen, le numéro sera ouvert à des cas d'étude internationaux qui montreraient la variation des stratégies d'extraction de la rente locative par des ménages ordinaires, poussés par le délitement des Etats sociaux et la néolibéralisation des politiques urbaines. Ces ménages accumulant du patrimoine pourront être observés dans les espaces urbains, périurbains comme ruraux. Les configurations locales, les types de régulation publique, le rapport des propriétaires aux intermédiaires du marché locatif pourront être documentés.

Les articles devront traiter de la gestion de locations de longue durée, paradoxalement peu travaillée alors qu'elle est la modalité majoritaire sur le marché du logement locatif et qu'elle repose sur des logiques patrimoniales et économiques ayant contribué à l'inflation des loyers et des valeurs immobilières ces trente dernières années. Il sera aussi intéressant d'étudier la porosité avec une diversité de stratégies de maximisation de la rente ou d'accumulation du patrimoine (y compris via des sociétés immobilières capitalisées). Enfin, le numéro sera attentif aux effets de crises économiques et immobilières, à la dévalorisation de certains espaces et biens locatifs ainsi qu'aux résistances à la financiarisation du logement. Les matériaux mobilisés pourront être quantitatifs comme qualitatifs.

Le dossier cherche donc à articuler ce double rapport du patrimoine locatif à l'espace autour de deux axes : ce que les espaces font à la propriété locative et ce que le logement locatif fait à l'espace.

1. L'espace dans les stratégies patrimoniales et les rapports sociaux locatifs

Le patrimoine immobilier peut être considéré comme une dimension du positionnement des classes sociales. Des travaux récents décrivent l'évolution de la détention de logements de rapport en France en analysant sa place dans les inégalités sociales de patrimoine (Delon et Vignal, 2022 ; Gollac et Bessière, 2020). Où se localisent les logements locatifs selon les classes sociales des propriétaires ? Quels sont les espaces de prédilection de la propriété locative et comment évolue cette localisation dans le temps ? Différents types d'espaces coexistent-ils au sein d'un même patrimoine immobilier ? Qui sont les propriétaires du parc locatif ancien et dégradé, que l'on retrouve notamment dans les grandes propriétés des périphéries urbaines ? En lien avec la production neuve de logements locatifs, comment évoluent les stratégies spatiales des promoteurs immobiliers spécialisés dans l'investissement locatif ? Les trajectoires patrimoniales des propriétaires peuvent également dépasser les frontières. Quelle circulation transnationale des propriétaires et des capitaux immobiliers peut-on observer ?

Enfin, les propriétaires du logement locatif exercent un pouvoir sur l'espace à travers la sélection des locataires, la fixation des niveaux des loyers, les travaux d'entretien du logement ou lors du recouvrement des dettes d'impayés (François, 2023). Comment l'espace médie-t-il les rapports sociaux locatifs et la conflictualité autour de la propriété (et comment ces derniers varient-ils selon les espaces) ? Le patrimoine dépend également des rapports sociaux de genre et de générations au sein des familles (Gollac et Bessière, 2020) eux-mêmes intriqués dans ceux de classes et d'origine ethno-raciale (Palomera, 2014). Les articles pourront analyser le déploiement de ces imbrications à travers les expériences des propriétaires.

2. Propriété locative, rente et production de l'espace

Le logement locatif permet de comprendre la fabrique de la ville et son contrôle. Le dossier s'intéressera ainsi à la façon dont la propriété locative contribue à produire l'espace, à plusieurs niveaux. Comment le logement est-il marchandisé, en dépit de son histoire de « marchandise impossible » (Topalov, 1987) ? Quelles architectures et transformations du bâti – comme la création des copropriétés dans les années 1930 et la division de maisons et immeubles de mono-propriété – facilitent sa mise en location ? Quelle progression de la marchandisation peut-on observer en fonction des types de logement, des types d'espaces ou des segments du marché ? Les dynamiques relatives à la propriété locative sont enfin susceptibles d'avoir des effets spatiaux sur le peuplement. Comment sa distribution influence-t-elle par exemple la ségrégation socio-spatiale ?

Comment la propriété locative contribue-t-elle à la formation de *spatial fix* (Harvey, 2001) ? Quelle place tient-elle dans les stratégies d'attractivité mises en place par les pouvoirs publics pour valoriser certains espaces et faciliter la circulation et l'ancrage du capital ? Quelle est l'influence des acteurs privés dans ce processus ? Historiquement, mais aussi dans certains sous-marchés contemporains du logement, la figure du patron se confond avec celle du propriétaire bailleur qui propose un logement aux travailleurs, parfois mobiles, qu'il emploie, doublant ainsi les rapports d'exploitation au travail par des rapports de location (Magri, 1996). Plus récemment, des travaux ont montré comment des investissements locatifs particuliers, ceux de gentrificateurs transnationaux (Montezuma et McGarrigle, 2019) avaient préparé l'arrivée de grandes firmes monopolisant progressivement le marché (Cocola-Gant et al., 2021) ou captant l'épargne des ménages pour l'investissement immobilier du type Coliving (Casier, 2023).

Nous attendons des contributions de diverses disciplines des sciences sociales (sociologie, géographie, économie, sciences politiques, urbanisme, histoire), mobilisant des données quantitatives et/ou des données qualitatives. Les contributions pourront porter sur des études de cas en France ou en Europe, ainsi que dans d'autres contextes internationaux, et sur différents types d'espaces urbains, périurbains ou ruraux.

Bibliographie

- AALBERS M.B., 2017, *The Financialization of Housing: A political economy approach*, 1st edition, London New York, NY, Routledge, 158 p.
- AALBERS M.B., HAILA A., 2018, « A conversation about land rent, financialisation and housing », *Urban Studies*, 55, 8, p. 1821-1835.
- ARKU G., LUGINAAH I., MKANDAWIRE P., 2012, « “You Either Pay More Advance Rent or You Move Out”: Landlords/Ladies’ and Tenants’ Dilemmas in the Low-income Housing Market in Accra, Ghana », *Urban Studies*, 49, 14, p. 3177-3193.

- ARUNDEL R., 2017, « Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private Landlordism », *Housing, Theory and Society*, 34, 2, p. 176-200.
- BENITES-GAMBIRAZIO E., BONNEVAL L., 2021, « Promouvoir un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif: Quand les professionnels de l'immobilier deviennent acteurs relais », *Gouvernement et action publique*, 4, p. 137-160.
- BERGERAND M., 2020, « L'éternel retour du « parc social de fait » », *Métropolitiques*.
- BONNEVAL L., ROBERT F., 2013, « Chapitre VII. Les déterminants économiques des décisions d'investissement : Revenu locatif, prix et rentabilité de l'immobilier », dans *L'immeuble de rapport. L'immobilier entre gestion et spéculation (Lyon 1860-1990)*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes.
- CASIER C., 2023, « Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises », *Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels*.
- CHODORGE M., PAVARD C., 2016, « Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013 », ANIL.
- COCOLA-GANT A., JOVER J., CARVALHO L., CHAMUSCA P., 2021, « Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry », *Tourism Management Perspectives*, 40, p. 1-12.
- DAVY A.-C., MERTINY P., RICHARD M., 2014, « La division des pavillons de banlieue », *Métropolitiques*.
- DELON M., FOURNIER J., 2019, « L'attrait de la pierre. Les investissements immobiliers des classes populaires et moyennes dans une petite ville », Socialisations économiques. Journée d'étude organisée par le RT5 (« Classes sociales, inégalités, fragmentations »), le RT12 (« Sociologie économique »), et le RT50 (« Socialisations ») de l'Association Française de Sociologie., CNRS/Pouchet, 14 mars 2019.
- DELON M., VIGNAL C., 2022, « Les inégalités d'accès et de valorisation de la propriété immobilière locative à travers les enquêtes Logement (1992-2013) et Histoire de vie et Patrimoine (2017-2018) », Tours, 2022.
- DESMOND M., 2016, *Evicted: Poverty and Profit in the American City*, Crown/Archetype, 377 p.
- FRANÇOIS C., 2023, *De gré et de force: comment l'État expulse les pauvres*, Paris, France, La Découverte, 233 p.
- GAUDREAU L., 2020, *Le promoteur, la banque et le rentier: fondements et évolution du logement capitaliste*, Québec, Canada, Lux Editeur.
- GOLLAC S., BESSIÈRE C., 2020, *Le genre du capital: Comment la famille reproduit les inégalités*, Paris, La Découverte, 251 p.
- GUNTER A.G., MASSEY R.M., 2017, « Renting Shacks: Tenancy in the informal housing sector of the Gauteng Province, South Africa », *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 37, p. 25-34.
- HARVEY D., 1989, « From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism », *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71, 1, p. 3-17.
- HARVEY D., 2001, « Globalization and the “spatial fix” », *geographische revue: Zeitschrift für Literatur und Diskussion*, 3, 2, p. 23-30.
- HERLIN-GIRET C., SPIRE A., 2022, « Saisir la justice sans la connaître: Trajectoires de contribuables lésé· es », *Genèses*, 3, p. 10-31.
- LEFEUVRE M.-P., 2018, « Rentières ou logeuses. Eléments sur les femmes bailleuses », dans LAMBERT A., BONVALET C., DIETRICH-RAGON P. (dirs.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française contemporaine*, Paris, INED, p. 285-300.

- LEVY J.-P., SAINT-RAYMOND O., 1992, *Profession propriétaire: logiques patrimoniales et logement locatif en France*, Toulouse, France, Presses universitaires du Mirail, 180 p.
- LI B., 2023, « The realization of class-monopoly rents: Landlords' class power and its impact on tenants' housing experiences », *Journal of Urban Management*.
- MAGRI S., 1996, « Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue Française de Sociologie*, 37, 3, p. 397-418.
- MASSOT A., BOVIEUX J., 2016, « Les propriétaires bailleurs », *Politiquedulogement.com, en ligne*.
- MICHEL H., 2006, *La cause des propriétaires: État et propriété en France, fin XIXe-XXe siècle*, Paris, Belin, 319 p.
- MONTEZUMA J., MCGARRIGLE J., 2019, « What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle 'migrants' in a tourist city », *Tourism Geographies*, 21, 2, p. 214-234.
- OPPENCHAIM N., LEFEUVRE M.-P., DEVAUX J., 2022, « L'hébergement Airbnb hors des grandes métropoles: Une activité plus ou moins rationalisée entre visée rentière et occupation », *Réseaux*, 6, p. 253-284.
- PALOMERA J., 2014, « Reciprocity, Commodification, and Poverty in the Era of Financialization », *Current Anthropology*, 55, S9, p. S105-S115.
- PASCUAL P.C.C., 2022, *La democracia de propietarios: fondos de inversión, rentismo popular y la lucha por la vivienda*, Traficantes de Sueños.
- PIKETTY T., 2013, *Le capital au XXIe siècle*, Paris, Éditions du Seuil (Les livres du nouveau monde), 970 p.
- ROGER S., JANKEL S., 2020, « À Paris, quatre résidences secondaires sur dix appartiennent à des Franciliens ».
- ROSEN E., GARBODEN P.M.E., COSSYLEON J.E., 2021, « Racial Discrimination in Housing: How Landlords Use Algorithms and Home Visits to Screen Tenants », *American Sociological Review*.
- SEMI G., TONETTA M., 2019, « Plateformes locatives en ligne et rente urbaine à Turin : les classes moyennes face à l'austérité », *Annales de géographie*, N°727, 3, p. 40.
- SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES), 2022, « Chiffres clés du logement - Édition 2022 », *Chiffres clés du logement*.
- SHIFFER-SEBBA D., 2020, « Understanding the Divergent Logics of Landlords: Circumstantial versus Deliberate Pathways », *City & Community*, 19, 4, p. 1011-1037.
- SOAITA A.M., SEARLE B.A., MCKEE K., MOORE T., 2017, « Becoming a landlord: strategies of property-based welfare in the private rental sector in Great Britain », *Housing Studies*, 32, 5, p. 613-637.
- TOPALOV C., 1987, *Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 437 p.
- TOUATI A., 2016, « La densification spontanée à Trappes ou la production informelle d'un parc social de fait 1 », *Tous urbains*, 4, p. 41-44.
- VIGNAL C., 2018, « Travail du domicile et travail à domicile : pratiques de familles populaires autour de la propriété du logement », dans LAMBERT A., BONVALET C., DIETRICH-RAGON P. (dirs.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française contemporaine*, Paris, INED.
- VOLDMAN D., 2016, *Locataires et propriétaires. Une histoire française : XVIIIe-XXIe siècle*, Paris, Payot, 350 p.

COORDINATION DU DOSSIER

Cécile Vignal et Margot Delon

CALENDRIER

envoi des articles au plus tard **le 1^{er} novembre 2024**

ADRESSE POUR LA CORRESPONDANCE

exclusivement en version électronique par courriel aux deux adresses suivantes :

cecile.vignal1@univ-lille.fr

margot.delon@univ-nantes.fr

Les auteurs qui s'interrogent sur la pertinence de leur proposition peuvent contacter les coordinateurs

ATTENTION

La revue n'accepte pas de propositions d'articles, mais des articles complets.

Les articles ne dépassent pas 45 000 signes (espaces comprises) en incluant : texte, notes, références bibliographiques, annexes, mais hors résumés et mots clés.

Les propositions d'articles peuvent être soumises en français, anglais, allemand, espagnol, portugais, ou italien. Toutefois, dans le cas où le texte est accepté pour publication, il est de la responsabilité de l'auteur de fournir une traduction française de qualité professionnelle.

Les normes de présentation et les conseils aux auteurs sont disponibles sur le site de la revue :

[https://www.editions-
eres.com/uploads/documents/conditionsPublication/201906112815eas_normes-editoriales-a-
consignes-auteurs_07.11.18_diffusion.pdf](https://www.editions-eres.com/uploads/documents/conditionsPublication/201906112815eas_normes-editoriales-a-consignes-auteurs_07.11.18_diffusion.pdf)

La revue rappelle que tout auteur peut lui adresser, à tout moment, un article hors dossier, si celui-ci concerne le rapport espaces, territoires et populations au sens large et s'il respecte les normes de publication.

Espaces et sociétés

Convocatoria de artículos para el monográfico del número 199, 3/2026 La renta de la vivienda en alquiler ordinaria y sus espacios

Coordinado por Cécile Vignal y Margot Delon

En Francia, una de cada cuatro viviendas es propiedad de un arrendador privado, lo que representa 7,5 millones de viviendas que pertenecen a más de 2 millones de propietarios (Service des données et études statistiques (SDES, 2022). Estos propietarios, que en su mayoría son "personas físicas" y no sociedades capitalizadas, han sido poco estudiados, a pesar de que ocupan una posición nodal en la construcción de las desigualdades urbanas y las relaciones sociales asociadas a la vivienda (Delon, Vignal, 2022). Al centrarse en los espacios en los que invierten los propietarios arrendadores y en las estrategias ordinarias que utilizan para extraer rentas de alquiler, este número de *Espaces et sociétés* pretende contribuir a una cuestión emergente en la investigación urbana francesa e internacional.

Durante mucho tiempo, la propiedad de viviendas en alquiler ha sido el pariente pobre del análisis sociológico, que se ha centrado en la vivienda ocupada en propiedad y, en particular, en el acceso a la propiedad de la vivienda por parte de las clases medias y trabajadoras. En consecuencia, los propietarios arrendadores en Francia son un tema de interés para algunos historiadores, politólogos y urbanistas, por una parte (Levy y Saint-Raymond, 1992; Magri, 1996; Michel, 2006; Voldman, 2016) y, más frecuentemente, por otra parte, para economistas y estadísticos (Chodorge y Pavard, 2016 ; Massot y Bovieux, 2016). No obstante, estos estudios no dilucidan la naturaleza cotidiana de las relaciones sociales en torno al alquiler, las trayectorias de inversión de los arrendatarios ni las lógicas de patrimonio inmobiliario que las estructuran.

Sin embargo, el interés científico y político por estas cuestiones es cada vez mayor. Desde finales de la década de 2000, varios estudios franceses han analizado la importancia del patrimonio inmobiliario en la clasificación social (Gollac y Bessière, 2020; Piketty, 2013) y su adaptación a las fuerzas del mercado. En primer lugar, se realizaron encuestas sobre el alquiler residencial de corta duración a través de plataformas como *AirBnB*, que pusieron de manifiesto la naturaleza porosa de los usos residenciales y comerciales de las residencias principales y secundarias (Oppenchain, Lefevre y Devaux, 2022; Roger y Jankel, 2020). A continuación, los arrendadores que alquilan a largo plazo fueron objeto de estudios de campo, principalmente desde la perspectiva de las políticas de inversión para alquilar desarrolladas por las clases altas y medias en áreas urbanas nuevas o renovadas (Benites-Gambirazio y Bonneval, 2021; Bonneval y Robert, 2013; Herlin-Giret y Spire, 2022). Por último, los arrendadores de viviendas que se alquilan por períodos de un año son objeto de investigaciones -a veces en curso- en sociología económica, sociología urbana y sociología de las clases sociales -o siguiendo un enfoque más orientado hacia las políticas urbanas y la regulación pública-. Estos estudios se centran en las trayectorias de los arrendadores en los mercados de alquiler de las metrópolis y de las pequeñas ciudades, y en las estrategias de división de las viviendas o de las

copropiedades (Bergerand, 2020 ; Davy, Mertiny et Richard, 2014 ; Delon et Fournier, 2019 ; Lefeuvre, 2018 ; Touati, 2016 ; Vignal, 2018).

A escala internacional, la bibliografía es muy diversa. Mientras que trabajos seminales han puesto de relieve la prevalencia de una tendencia global hacia la financiarización de la producción de viviendas (Aalbers, 2017; Harvey, 1989), sus formas y consecuencias siguen estando estrechamente vinculadas a los contextos nacionales y locales en los que tiene lugar (Aalbers y Haila, 2018; Gaudreau, 2020). La figura del arrendador varía mucho según las formas del mercado de la vivienda, las políticas públicas y el tipo de régimen de Estado de bienestar, etc. La investigación en el Reino Unido ha documentado la aparición masiva de un grupo de arrendadores que encuentran en los ingresos por alquiler una forma de respuesta a las reformas neoliberales del trabajo y la asistencia social (Arundel, 2017; Soaita et al., 2017). En Estados Unidos se han descrito las prácticas discriminatorias de los caseros y la complejidad de las relaciones sociales entre inquilinos (Desmond, 2016; Rosen, Garboden y Cossyleon, 2021; Shiffer-Sebba, 2020). Tanto en Italia como en España, se han estudiado las diversas formas de renta urbana derivadas de la vivienda, sobre todo entre las clases altas y medias (Pascual, 2022; Semi y Tonetta, 2019). En otros lugares del mundo, también se describe el "*private rented sector*" en su variante informal, como en Ghana (Arku, Luginaah y Mkandawire, 2012) o Sudáfrica (Gunter y Massey, 2017); en China, la creación de monopolios de alquiler por parte de propietarios que se posicionan en determinados subsectores de la vivienda ha sido objeto de un estudio recientemente (Li, 2023). Aunque no son exhaustivos, estos estudios animan a seguir investigando las estrategias ordinarias a largo plazo de los hogares que han adquirido o heredado viviendas para ponerlas en alquiler.

El objetivo de este número de *Espaces et sociétés* es reunir por primera vez trabajos empíricos sobre el patrimonio inmobiliario privado para el alquiler y sus espacios. Si bien nos parece importante dar prioridad a los numerosos proyectos de investigación actualmente en curso en Francia y en Europa, el número también estará abierto a estudios de casos internacionales que muestren la variación de las estrategias de extracción de rentas de alquiler por parte de los hogares corrientes, impulsadas por la desintegración de los Estados sociales y la neoliberalización de las políticas urbanas. Estos hogares acumuladores de patrimonio podrían observarse en espacios urbanas, periurbanos y rurales. Se documentarán las configuraciones locales, los tipos de regulación pública y la relación entre propietarios e intermediarios en el mercado de alquiler.

Los artículos deberán abordar la gestión de los arrendamientos de larga duración, que paradójicamente recibe poca atención a pesar de ser la modalidad mayoritaria en el mercado de la vivienda de alquiler y de basarse en lógicas patrimoniales y económicas que han contribuido a la inflación de los alquileres y del valor de los valores inmobiliarios en los últimos treinta años. También será interesante estudiar la porosidad con una variedad de estrategias para maximizar la renta o acumular patrimonio (incluso a través de sociedades inmobiliarias capitalizadas). Por último, se estudiarán los efectos de las crisis económicas e inmobiliarias, la devaluación de ciertos espacios y bienes de alquiler, y la resistencia a la financiarización de la vivienda. El material utilizado podrá ser cuantitativo o cualitativo.

Así pues, el monográfico trata de articular esta doble relación entre el patrimonio para el alquiler y el espacio en torno a dos ejes: cómo influye el espacio sobre la propiedad de alquiler y cómo influye la vivienda de alquiler sobre el espacio.

1. El espacio en las estrategias patrimoniales y las relaciones sociales en torno a la vivienda de alquiler

El patrimonio inmobiliario puede considerarse una dimensión del posicionamiento de clase social. Estudios recientes han descrito la evolución de la propiedad de los inmuebles de alquiler en Francia y han analizado su papel en las desigualdades sociales en materia de patrimonio (Delon y Vignal, 2022; Gollac y Bessière, 2020). ¿Dónde se ubican los inmuebles de alquiler en función de la clase social de los propietarios? ¿Cuáles son las ubicaciones preferidas de la propiedad de viviendas en alquiler y cómo cambian con el tiempo? ¿Coexisten diferentes tipos de espacios dentro de una misma cartera inmobiliaria? ¿Quiénes son los propietarios del parque residencial en alquiler más antiguo y deteriorado, situado sobre todo en las grandes propiedades en periferia urbana? ¿Cómo evolucionan las estrategias espaciales de los promotores inmobiliarios especializados en la inversión en el mercado de alquiler en relación con la producción de vivienda nueva en alquiler? Las trayectorias patrimoniales de los propietarios también pueden cruzar fronteras. ¿Qué circulación transnacional de propietarios y de capitales inmobiliarios se observa?

Por último, los propietarios de viviendas de alquiler ejercen un poder sobre el espacio a través de la selección de los inquilinos, la fijación de los niveles de alquiler, los trabajos de mantenimiento de la vivienda o el cobro de deudas impagadas (François, 2023). ¿Cómo media el espacio en las relaciones sociales en torno al alquiler y los conflictos en torno a la propiedad (y cómo varían de un espacio a otro)? El patrimonio también depende de las relaciones sociales de género y generación dentro de las familias (Gollac y Bessière, 2020), que a su vez se entrelazan con las relaciones de clase y las de origen etnorracial (Palomera, 2014). Los artículos podrán analizar cómo estas interrelaciones se despliegan a través de las experiencias de los propietarios.

2. Propiedad para el alquiler, renta y producción de espacio

La vivienda de alquiler es una forma de entender cómo se hacen y controlan las ciudades. El dossier analizará el modo en que la propiedad residencial en alquiler contribuye a la producción del espacio, a varios niveles. ¿Cómo se mercantiliza la vivienda, a pesar de su historia como "mercancía imposible" (Topalov, 1987)? ¿Qué arquitecturas y transformaciones de los edificios - como la creación de condominios en los años 30 y la división de casas e inmuebles de un solo propietario - facilitan su incorporación al mercado de alquiler? ¿Qué avances se observan en la comercialización de los distintos tipos de vivienda, de los distintos tipos de espacio y de los distintos segmentos del mercado? Por último, es probable que la dinámica de la propiedad en alquiler sea susceptible de tener efectos espaciales en el poblamiento. Por ejemplo, ¿cómo influye su distribución en la segregación socioespacial?

¿Cómo contribuye la propiedad en alquiler a la formación de *spatial fix* (Harvey, 2001)? ¿Qué papel desempeña en las estrategias de atracción puestas en marcha por las autoridades públicas para revalorizar determinadas zonas y facilitar la circulación y el anclaje del capital? ¿Qué influencia tienen los agentes privados en este proceso? Históricamente, pero también en ciertos submercados contemporáneos de la vivienda, la figura del empresario se confunde con la del propietario que ofrece alojamiento a los trabajadores, a veces móviles, que emplea, duplicando así la relación de explotación en el trabajo y a través del alquiler (Magri, 1996). Más recientemente, las investigaciones han mostrado cómo determinadas inversiones en alquiler, las de los gentrificadores transnacionales (Montezuma y McGarrigle, 2019), allanaron el camino para la llegada de grandes empresas que monopolizan progresivamente el mercado (Cocola-Gant et al., 2021) o que captan el ahorro de los hogares para inversiones inmobiliarias del tipo *coliving* (Casier, 2023).

Esperamos contribuciones de diversas disciplinas de las ciencias sociales (sociología, geografía, economía, ciencias políticas, urbanismo, historia), que utilicen datos cuantitativos y/o cualitativos. Las contribuciones pueden centrarse en estudios de casos en Francia o Europa, así como en otros contextos internacionales, y en diferentes tipos de espacios urbanos, periurbanos o rurales.

Bibliografía

- AALBERS M.B., 2017, *The Financialization of Housing: A political economy approach*, 1st edition, London New York, NY, Routledge, 158 p.
- AALBERS M.B., HAILA A., 2018, « A conversation about land rent, financialisation and housing », *Urban Studies*, 55, 8, p. 1821-1835.
- ARKU G., LUGINAAH I., MKANDAWIRE P., 2012, « “You Either Pay More Advance Rent or You Move Out”: Landlords/Ladies’ and Tenants’ Dilemmas in the Low-income Housing Market in Accra, Ghana », *Urban Studies*, 49, 14, p. 3177-3193.
- ARUNDEL R., 2017, « Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private Landlordism », *Housing, Theory and Society*, 34, 2, p. 176-200.
- BENITES-GAMBIRAZIO E., BONNEVAL L., 2021, « Promouvoir un dispositif d’incitation fiscale à l’investissement locatif: Quand les professionnels de l’immobilier deviennent acteurs relais », *Gouvernement et action publique*, 4, p. 137-160.
- BERGERAND M., 2020, « L’éternel retour du « parc social de fait » », *Métropolitiques*.
- BONNEVAL L., ROBERT F., 2013, « Chapitre VII. Les déterminants économiques des décisions d’investissement : Revenu locatif, prix et rentabilité de l’immobilier », dans *L’immeuble de rapport. L’immobilier entre gestion et spéculation (Lyon 1860-1990)*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes.
- CASIER C., 2023, « Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises », *Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels*.
- CHODORGE M., PAVARD C., 2016, « Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013 », ANIL.
- COCOLA-GANT A., JOVER J., CARVALHO L., CHAMUSCA P., 2021, « Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry », *Tourism Management Perspectives*, 40, p. 1-12.

- DAVY A.-C., MERTINY P., RICHARD M., 2014, « La division des pavillons de banlieue », *Métropolitiques*.
- DELON M., FOURNIER J., 2019, « L'attrait de la pierre. Les investissements immobiliers des classes populaires et moyennes dans une petite ville », *Socialisations économiques*. Journée d'étude organisée par le RT5 (« Classes sociales, inégalités, fragmentations »), le RT12 (« Sociologie économique »), et le RT50 (« Socialisations ») de l'Association Française de Sociologie., CNRS/Pouchet, 14 mars 2019.
- DELON M., VIGNAL C., 2022, « Les inégalités d'accès et de valorisation de la propriété immobilière locative à travers les enquêtes Logement (1992-2013) et Histoire de vie et Patrimoine (2017-2018) », Tours, 2022.
- DESMOND M., 2016, *Evicted: Poverty and Profit in the American City*, Crown/Archetype, 377 p.
- FRANÇOIS C., 2023, *De gré et de force: comment l'État expulse les pauvres*, Paris, France, La Découverte, 233 p.
- GAUDREAU L., 2020, *Le promoteur, la banque et le rentier: fondements et évolution du logement capitaliste*, Québec, Canada, Lux Editeur.
- GOLLAC S., BESSIÈRE C., 2020, *Le genre du capital: Comment la famille reproduit les inégalités*, Paris, La Découverte, 251 p.
- GUNTER A.G., MASSEY R.M., 2017, « Renting Shacks: Tenancy in the informal housing sector of the Gauteng Province, South Africa », *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 37, p. 25-34.
- HARVEY D., 1989, « From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism », *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71, 1, p. 3-17.
- HARVEY D., 2001, « Globalization and the “spatial fix” », *geographische revue: Zeitschrift für Literatur und Diskussion*, 3, 2, p. 23-30.
- HERLIN-GIRET C., SPIRE A., 2022, « Saisir la justice sans la connaître: Trajectoires de contribuables lésé·es », *Genèses*, 3, p. 10-31.
- LEFEUVRE M.-P., 2018, « Rentières ou logeuses. Eléments sur les femmes bailleuses », dans LAMBERT A., BONVALET C., DIETRICH-RAGON P. (dirs.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française contemporaine*, Paris, INED, p. 285-300.
- LEVY J.-P., SAINT-RAYMOND O., 1992, *Profession propriétaire: logiques patrimoniales et logement locatif en France*, Toulouse, France, Presses universitaires du Mirail, 180 p.
- LI B., 2023, « The realization of class-monopoly rents: Landlords' class power and its impact on tenants' housing experiences », *Journal of Urban Management*.
- MAGRI S., 1996, « Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue Française de Sociologie*, 37, 3, p. 397-418.
- MASSOT A., BOVIEUX J., 2016, « Les propriétaires bailleurs », *Politiquedulogement.com, en ligne*.
- MICHEL H., 2006, *La cause des propriétaires: État et propriété en France, fin XIXe-XXe siècle*, Paris, Belin, 319 p.
- MONTEZUMA J., MCGARRIGLE J., 2019, « What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle ‘migrants’ in a tourist city », *Tourism Geographies*, 21, 2, p. 214-234.
- OPPENCHAIM N., LEFEUVRE M.-P., DEVAUX J., 2022, « L'hébergement Airbnb hors des grandes métropoles: Une activité plus ou moins rationalisée entre visée rentière et occupation », *Réseaux*, 6, p. 253-284.
- PALOMERA J., 2014, « Reciprocity, Commodification, and Poverty in the Era of Financialization », *Current Anthropology*, 55, S9, p. S105-S115.
- PASCUAL P.C.C., 2022, *La democracia de propietarios: fondos de inversión, rentismo popular y la lucha por la vivienda*, Traficantes de Sueños.

- PIKETTY T., 2013, *Le capital au XXIe siècle*, Paris, Éditions du Seuil (Les livres du nouveau monde), 970 p.
- ROGER S., JANKEL S., 2020, « À Paris, quatre résidences secondaires sur dix appartiennent à des Franciliens ».
- ROSEN E., GARBODEN P.M.E., COSSYLEON J.E., 2021, « Racial Discrimination in Housing: How Landlords Use Algorithms and Home Visits to Screen Tenants », *American Sociological Review*.
- SEMI G., TONETTA M., 2019, « Plateformes locatives en ligne et rente urbaine à Turin : les classes moyennes face à l'austérité », *Annales de géographie*, N°727, 3, p. 40.
- SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES), 2022, « Chiffres clés du logement - Édition 2022 », *Chiffres clés du logement*.
- SHIFFER-SEBBA D., 2020, « Understanding the Divergent Logics of Landlords: Circumstantial versus Deliberate Pathways », *City & Community*, 19, 4, p. 1011-1037.
- SOAITA A.M., SEARLE B.A., MCKEE K., MOORE T., 2017, « Becoming a landlord: strategies of property-based welfare in the private rental sector in Great Britain », *Housing Studies*, 32, 5, p. 613-637.
- TOPALOV C., 1987, *Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 437 p.
- TOUATI A., 2016, « La densification spontanée à Trappes ou la production informelle d'un parc social de fait 1 », *Tous urbains*, 4, p. 41-44.
- VIGNAL C., 2018, « Travail du domicile et travail à domicile : pratiques de familles populaires autour de la propriété du logement », dans LAMBERT A., BONVALET C., DIETRICH-RAGON P. (dirs.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française contemporaine*, Paris, INED.
- VOLDMAN D., 2016, *Locataires et propriétaires. Une histoire française : XVIIIe-XXIe siècle*, Paris, Payot, 350 p.

COORDINACIÓN DEL MONOGRÁFICO

Cécile Vignal y Margot Delon

CALENDARIO

Envío de artículos antes del **1 de noviembre de 2024**

DIRECCIÓN PARA LA CORRESPONDENCIA

Exclusivamente en formato digital por correo electrónico a las dos direcciones siguientes:

cecile.vignal1@univ-lille.fr ;margot.delon@univ-nantes.fr

Los y las autoras que tengan dudas sobre la pertinencia de sus propuestas pueden ponerse en contacto con los responsables del monográfico.

ATENCIÓN

La revista no acepta propuestas de artículos sino artículos completos.

Los artículos no deben sobrepasar los 45.000 caracteres (espacios incluidos), contando el texto, las notas, las referencias bibliográficas y los anexos, pero no los resúmenes ni las palabras clave.

Las normas de presentación y los consejos a los autores y autoras están disponibles en el sitio web de la revista:

Https://www.cairn.info/docs/es_normes-editoriales-a-consignes-auteurs_20220614.pdf

Espaces et sociétés
Call for articles for issue number 199, 3/2026

Ordinary property rent and its spaces

Coordinated by Cécile Vignal and Margot Delon

In France, one in four dwellings belongs to a private landlord, which represents 7.5 million dwellings in the hands of more than 2 million owners (Service des données et études statistiques (SDES), 2022). These landlords, who are mostly “natural persons” rather than companies, have attracted little research attention though they play a central role in the production of urban inequalities and housing-related social relations (Delon, Vignal, 2022). By focusing on the spaces where private landlords acquire properties and on the ordinary strategies they employ in order to extract rental income, this issue of *Espaces et sociétés* aspires to contribute to a developing thread in French and international urban research.

For a long time, rental property ownership has been the poor relation in sociological analysis, which has focused on owner occupiers, and in particular on middle-class and working-class homeownership. Private landlords in France have therefore mainly been a topic of interest, on the one hand, for some historians, political scientists and urbanists, (Levy and Saint-Raymond, 1992; Magri, 1996; Michel, 2006; Voldman, 2016), and on the other hand and more often for economists and statisticians (Chodorge et Pavard, 2016; Massot et Bovieux, 2016). However, research in these disciplines has not brought insight into day-to-day social relations in the private rented sector, into the investment trajectories of landlords, or into the patrimonial structures that shape them.

Nonetheless, scientific and political interest in these issues is growing. Since the late 2000s, several French studies have looked at the importance of real estate assets in social rankings (Gollac and Bessière, 2020; Piketty, 2013) and at adaptation to market processes. Initial studies have explored short-term rental via platforms like Airbnb, noting the porosity between residential uses and commercial uses for both principal and second homes (Oppenchain, Lefevre et Devaux, 2022; Roger et Jankel, 2020). Field studies were then conducted on long-term rental properties, mainly from the perspective of rental property investment policies in new programmes pursued by upper and middle class investors (Benites-Gambirazio and Bonneval, 2021; Bonneval and Robert, 2013; Herlin-Giret and Spire, 2022). And finally, landlords of properties rented under 12-month leases have become central to studies – some of them still ongoing – in economic sociology, urban sociology and the sociology of social classes, or else from a perspective focusing more on urban policies and public regulations. These studies explore the trajectories of private landlords in big cities and small towns, and the strategies of dividing houses into apartments or investment in condominiums (Bergerand, 2020; Davy, Mertiny and Richard, 2014; Delon and Fournier, 2019; Lefevre, 2018; Touati, 2016; Vignal, 2018).

The international literature is extremely diverse. While key studies have been conducted on the impact of a global dynamic of financialization in housing production (Aalbers, 2017; Harvey, 1989), its forms and its consequences remain closely tied to the national and local contexts in which it takes place (Aalbers et Haila, 2018; Gaudreau, 2020). As a result, the figure of the private landlord varies greatly depending on the nature of the housing market, the public policies pursued and the type of welfare state system... Studies conducted in the UK, for example, have documented the large-scale emergence of a group of private landlords who have turned to rental income as a response to neoliberal reforms in employment and social welfare

(Arundel, 2017; Soaita et al., 2017). In the US, particular attention has been paid to the discriminatory practices of private landlords and the complexity of social relations in the rented sector (Desmond, 2016; Rosen, Garboden et Cossyleon, 2021; Shiffer-Sebba, 2020). In both Italy and Spain, the emphasis has been on the different forms of urban income obtained from housing, in particular among the upper and middle classes (Pascual, 2022; Semi and Tonetta, 2019). Elsewhere in the world, the “private rented sector” is also described in its informal variants, for example in Ghana (Arku, Luginaah and Mkandawire, 2012) or in South Africa (Gunter et Massey, 2017); in China, it is the establishment of rental monopolies by landlords operating in certain housing subsectors that has featured in a recent study (Li, 2023). These studies, of which only a sample is given here, prompt research on the ordinary strategies of households that have acquired or inherited homes that are put out for long-term rent.

This issue of *Espaces et sociétés* thus aims for the first time to bring together empirical studies on real estate assets in the private rented sector and their spaces. While we think it important to prioritise the extensive research underway on this theme in France and in Europe, this issue of the journal will be open to international case studies that show the variety of strategies for the extraction of rental income by ordinary households, driven by the disintegration of welfare states and the neoliberalisation of urban policies. These households with accumulated assets may be observed equally in urban, suburban and rural areas. The local configurations, the types of public regulation, the relations between private landlords and rental agencies may also be documented.

The articles will need to tackle the handling of long-term leases, a subject that has paradoxically attracted few studies given that it is the majority practice in the private rented sector and that it relies on ownership and economic processes that have contributed to the inflation in rents and real estate values in the last 30 years. It will also be interesting to study the interconnections between the many strategies for maximising income or accumulating assets (including via private companies). Finally, this journal feature will explore the effects of economic and real estate crises, falling values in certain areas and rental properties, as well as resistance to the financialization of housing. The research may be quantitative or qualitative in approach.

Overall, the aim of the feature is to examine this dual relationship between rental property ownership and space from two perspectives: what is the effect of spaces on rental property and what is the effect of rental property on space.

1. Space in patrimonial strategies and social relations in the private rental sector.

Real estate assets can be considered as an aspect of the formation of social classes. Recent studies have described trends in the ownership of rental housing in France by analysing its role in social inequalities of inheritance (Delon and Vignal, 2022; Gollac and Bessière, 2020). How does the location of rented housing vary according to the social class of the owners? What are the preferred spaces for rental property ownership and how does this location vary over time? Do different types of space coexist within a single set of real estate assets? Who are the owners of the old and dilapidated rental housing stock mostly found in the big estates around cities? With respect to the production of new rental housing, what are the trends in the spatial strategies of the big real estate developers who specialise in investment in rental property? The ownership strategies of private sector landlords can also cross borders. What transnational flows of property owners and real estate capital can be observed?

Finally, private sector landlords exercise power over space through the tenants they select, through the rents they set, through the upkeep of their properties or in the way they

recover rent arrears (François, 2023). How does space mediate social relations in the private rental sector and conflict around ownership (and how do these vary from one space to another)? Property ownership also depends on social relations of gender and generation within families (Gollac and Bessière, 2020), which are themselves interwoven with relations of class and ethnicity (Palomera, 2014). Articles might analyse how these interwoven factors operate through the experiences of owners.

2. Rental property ownership, property rent and the production of space

Property rent is a way to understand how the city is produced and controlled. The feature will therefore examine how rental property ownership contributes to the production of space, at several levels. How is housing commodified, despite its history of “impossible commodification” (Topalov, 1987)? What architectures and transformations of the built fabric – such as the creation of condominiums in the 1930s and the dividing up of houses and single-owner buildings – facilitate its use as rented housing? What advances in commodification can be observed according to housing types, types of space or market segments? The dynamics around rental property ownership can ultimately have spatial effects on population demographics. How does its distribution influence, for example, socio-spatial segregation?

How does rental property contribute to the formation of the *spatial fix* (Harvey, 2001)? What role does it play in the attractiveness strategies implemented by the authorities in order to highlight certain spaces and facilitate capital flows and entrenchment? What is the influence of private actors in this process? Historically, but also in certain contemporary housing submarkets, the figure of the employer merges with that of the private landlord who provides his employees, in some cases mobile workers, with housing, thereby combining relations of workplace exploitation with tenant-landlord relations (Magri, 1996). More recently, studies have shown how private investment in rental property and investment by transnational gentrifiers (Montezuma and McGarrigle, 2019) has prepared the ground for the influx of large companies that are gradually beginning to monopolise the market (Cocola-Gant et al., 2021) or to capture household savings for Coliving type real estate investment (Casier, 2023).

We are looking for contributions from different social science disciplines (sociology, geography, economics, political science, urbanism, history) based on quantitative and/or qualitative data. The contributions may draw on case studies in France or in Europe, as well as other international contexts, and on different types of urban, periurban or rural spaces.

"Les auteurs qui s'interrogent sur la pertinence de leur proposition peuvent contacter les coordinateurs

Attention, la revue n'accepte pas de propositions d'articles, mais des articles complets.

Les articles ne dépassent pas 45 000 signes (espaces comprises) en incluant : texte, notes, références bibliographiques, annexes, mais hors résumés et mots clés.

Les normes de présentation et les conseils aux auteurs sont disponibles sur le site de la revue : lien pdf

La revue rappelle que tout auteur peut lui adresser, à tout moment, un article hors dossier, si celui-ci concerne le rapport espaces, territoires et populations au sens large et s'il respecte les normes de publication."

Bibliography

- AALBERS M.B., 2017, *The Financialization of Housing: A political economy approach*, 1st edition, London New York, NY, Routledge, 158 p.
- AALBERS M.B., HAILA A., 2018, « A conversation about land rent, financialisation and housing », *Urban Studies*, 55, 8, p. 1821-1835.
- ARKU G., LUGINAAH I., MKANDAWIRE P., 2012, « “You Either Pay More Advance Rent or You Move Out”: Landlords/Ladies’ and Tenants’ Dilemmas in the Low-income Housing Market in Accra, Ghana », *Urban Studies*, 49, 14, p. 3177-3193.
- ARUNDEL R., 2017, « Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private Landlordism », *Housing, Theory and Society*, 34, 2, p. 176-200.
- BENITES-GAMBIRAZIO E., BONNEVAL L., 2021, « Promouvoir un dispositif d’incitation fiscale à l’investissement locatif: Quand les professionnels de l’immobilier deviennent acteurs relais », *Gouvernement et action publique*, 4, p. 137-160.
- BERGERAND M., 2020, « L’éternel retour du « parc social de fait » », *Métropolitiques*.
- BONNEVAL L., ROBERT F., 2013, « Chapitre VII. Les déterminants économiques des décisions d’investissement : Revenu locatif, prix et rentabilité de l’immobilier », dans *L’immeuble de rapport. L’immobilier entre gestion et spéculation (Lyon 1860-1990)*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes.
- CASIER C., 2023, « Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises », *Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels*.
- CHODORGE M., PAVARD C., 2016, « Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013 », ANIL.
- COCOLA-GANT A., JOVER J., CARVALHO L., CHAMUSCA P., 2021, « Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry », *Tourism Management Perspectives*, 40, p. 1-12.
- DAVY A.-C., MERTINY P., RICHARD M., 2014, « La division des pavillons de banlieue », *Métropolitiques*.
- DELON M., FOURNIER J., 2019, « L’attrait de la pierre. Les investissements immobiliers des classes populaires et moyennes dans une petite ville », Socialisations économiques. Journée d’étude organisée par le RT5 (« Classes sociales, inégalités, fragmentations »), le RT12 (« Sociologie économique »), et le RT50 (« Socialisations ») de l’Association Française de Sociologie., CNRS/Pouchet, 14 mars 2019.
- DELON M., VIGNAL C., 2022, « Les inégalités d'accès et de valorisation de la propriété immobilière locative à travers les enquêtes Logement (1992-2013) et Histoire de vie et Patrimoine (2017-2018) », Tours, 2022.
- DESMOND M., 2016, *Evicted: Poverty and Profit in the American City*, Crown/Archetype, 377 p.
- FRANÇOIS C., 2023, *De gré et de force: comment l’État expulse les pauvres*, Paris, France, La Découverte, 233 p.
- GAUDREAU L., 2020, *Le promoteur, la banque et le rentier: fondements et évolution du logement capitaliste*, Québec, Canada, Lux Editeur.
- GOLLAC S., BESSIÈRE C., 2020, *Le genre du capital: Comment la famille reproduit les inégalités*, Paris, La Découverte, 251 p.

GUNTER A.G., MASSEY R.M., 2017, « Renting Shacks: Tenancy in the informal housing sector of the Gauteng Province, South Africa », *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 37, p. 25-34.

HARVEY D., 1989, « From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism », *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71, 1, p. 3-17.

HARVEY D., 2001, « Globalization and the “spatial fix” », *geographische revue: Zeitschrift für Literatur und Diskussion*, 3, 2, p. 23-30.

HERLIN-GIRET C., SPIRE A., 2022, « Saisir la justice sans la connaître: Trajectoires de contribuables léssé· es », *Genèses*, 3, p. 10-31.

LEFEUVRE M.-P., 2018, « Rentières ou logeuses. Eléments sur les femmes bailleresses », dans LAMBERT A., BONVALET C., DIETRICH-RAGON P. (dirs.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française contemporaine*, Paris, INED, p. 285-300.

LEVY J.-P., SAINT-RAYMOND O., 1992, *Profession propriétaire: logiques patrimoniales et logement locatif en France*, Toulouse, France, Presses universitaires du Mirail, 180 p.

LIB., 2023, « The realization of class-monopoly rents: Landlords' class power and its impact on tenants' housing experiences », *Journal of Urban Management*.

MAGRI S., 1996, « Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue Française de Sociologie*, 37, 3, p. 397-418.

MASSOT A., BOVIEUX J., 2016, « Les propriétaires bailleurs », *Politiquedulogement.com, en ligne*.

MICHEL H., 2006, *La cause des propriétaires: État et propriété en France, fin XIXe-XXe siècle*, Paris, Belin, 319 p.

MONTEZUMA J., MCGARRIGLE J., 2019, « What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle ‘migrants’ in a tourist city », *Tourism Geographies*, 21, 2, p. 214-234.

OPPENCHAIM N., LEFEUVRE M.-P., DEVAUX J., 2022, « L’hébergement Airbnb hors des grandes métropoles: Une activité plus ou moins rationalisée entre visée rentière et occupation », *Réseaux*, 6, p. 253-284.

PALOMERA J., 2014, « Reciprocity, Commodification, and Poverty in the Era of Financialization », *Current Anthropology*, 55, S9, p. S105-S115.

PASCUAL P.C.C., 2022, *La democracia de propietarios: fondos de inversión, rentismo popular y la lucha por la vivienda*, Traficantes de Sueños.

PIKETTY T., 2013, *Le capital au XXIe siècle*, Paris, Éditions du Seuil (Les livres du nouveau monde), 970 p.

ROGER S., JANKEL S., 2020, « À Paris, quatre résidences secondaires sur dix appartiennent à des Franciliens »,,

ROSEN E., GARBODEN P.M.E., COSSYLEON J.E., 2021, « Racial Discrimination in Housing: How Landlords Use Algorithms and Home Visits to Screen Tenants », *American Sociological Review*.

SEMI G., TONETTA M., 2019, « Plateformes locatives en ligne et rente urbaine à Turin : les classes moyennes face à l'austérité », *Annales de géographie*, N°727, 3, p. 40.

SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES), 2022, « Chiffres clés du logement - Édition 2022 », *Chiffres clés du logement*.

SHIFFER-SEBBA D., 2020, « Understanding the Divergent Logics of Landlords: Circumstantial versus Deliberate Pathways », *City & Community*, 19, 4, p. 1011-1037.

SOAITA A.M., SEARLE B.A., MCKEE K., MOORE T., 2017, « Becoming a landlord: strategies of property-based welfare in the private rental sector in Great Britain », *Housing Studies*, 32, 5, p. 613-637.

TOPALOV C., 1987, *Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 437 p.

TOUATI A., 2016, « La densification spontanée à Trappes ou la production informelle d'un parc social de fait 1 », *Tous urbains*, 4, p. 41-44.

VIGNAL C., 2018, « Travail du domicile et travail à domicile : pratiques de familles populaires autour de la propriété du logement », dans LAMBERT A., BONVALET C., DIETRICH-RAGON P. (dirs.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française contemporaine*, Paris, INED.

VOLDMAN D., 2016, *Locataires et propriétaires. Une histoire française : XVIIIe-XXIe siècle*, Paris, Payot, 350 p.

FEATURE COORDINATORS

Cécile Vignal and Margot Delon

TIMETABLE

Articles to be sent no later than **November 1, 2024**

CORRESPONDENCE ADDRESS

Exclusively by email to the following two addresses:

cecile.vignal1@univ-lille.fr

margot.delon@univ-nantes.fr

Authors who are not certain whether their article is suitable can contact the feature coordinators.

The journal does not accept article proposals, only completed articles.

Articles should not exceed 45,000 characters (including spaces), encompassing: text, notes, bibliographical references, appendices, but excluding abstracts and keywords.

Article proposals may be submitted in English, French, German, Spanish, Portuguese or Italian.

However, if the text is accepted for publication, it is the author's responsibility to provide a professional French translation.

The presentation requirements and advice for authors are available on the journal website:

https://www.editions-eres.com/uploads/documents/conditionsPublication/201906112815eas_normes-editoriales-a-consignes-auteurs_07.11.18_diffusion.pdf

The journal would like to remind potential contributors that they may at any time submit an article outside the subject of this special feature, if it is about the relationship between spaces, territories and populations in the widest sense, and provided that it meets the publication requirements.