



**HAL**  
open science

# Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne

Flavia Leone Freire

## ► To cite this version:

Flavia Leone Freire. Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne. Sociologie. Université Paris-Est, 2023. Français. NNT : 2023PESC0005 . tel-04342022

**HAL Id: tel-04342022**

**<https://theses.hal.science/tel-04342022>**

Submitted on 13 Dec 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**DEVENIR COPROPRIETAIRE ENGAGE,  
FAIRE COPROPRIETE :**  
**Une analyse des pratiques économiques et juridiques des  
copropriétaires populaires et de classe moyenne**

Thèse pour l'obtention du Doctorat en Sociologie, Démographie

Par Flavia Leone

sous la co-direction de Jean-Claude Driant et Marie-Pierre Lefeuvre

Soutenue publiquement le 25 mai 2023 devant un jury composé de :

**Claire Carriou**, Professeure à l'Université Paris-Est-Créteil, Lab'Urba, *examinatrice*

**Jean-Claude Driant**, Professeur émérite à l'Université Paris-Est-Créteil, Lab'Urba, *directeur*

**Marie-Pierre Lefeuvre**, Professeure à l'Université de Tours, UMR CITERES, *co-directrice*

**Olivier Masclat**, Professeur à l'Université de Limoges, GRESCO, *rapporteur*

**Jérôme Pélisse**, Professeur à Sciences-Po, Centre de sociologie des organisations, *rapporteur*

**Stéphanie Vermeersch**, Directrice de recherche au CNRS, UMR LAVUE, *présidente du jury*

**Résumé :** Cette thèse propose d'analyser les modes de fonctionnement de copropriétés ainsi que les pratiques des copropriétaires ayant pour objectif l'entretien de leur patrimoine immobilier. Pour cela, au lieu de nous concentrer sur l'accession ou la transmission de biens immobiliers - moments souvent étudiés par les chercheurs qui s'intéressent à la propriété -, nous nous plaçons dans une temporalité du quotidien et nous considérons que le patrimoine immobilier demande un travail pour assurer le maintien de sa valeur, qu'elle soit économique ou symbolique.

A partir d'une enquête ethnographique réalisée au sein de deux copropriétés<sup>1</sup>, qui ne sont ni détenues par les ménages les plus aisés ni par une population très fragile économiquement et socialement, notre objectif est double. Il s'agit d'une part de comprendre sur quelles bases de compétences les copropriétaires s'appuient pour gérer leur patrimoine immobilier ainsi que les dispositions sociales qui favorisent leur engagement dans la gestion des immeubles. Nous proposons par-là d'analyser les ressorts du « travail pour l'immeuble »<sup>2</sup> observé, ainsi que les processus de socialisation à travers desquels les dispositions sociales « gestionnaires »<sup>3</sup> sont incorporées et réactivées selon les propriétés sociales de nos enquêtés et leurs conjonctures biographiques. D'autre part, en partant du constat qu'à partir d'un même statut juridique s'établissent des règles de fonctionnement hétérogènes<sup>4</sup>, il est question d'analyser le rapport que nos enquêtés entretiennent avec le droit en nous appuyant sur une approche wébérienne des usages sociaux du droit. Cela passe, dans un premier temps, par la compréhension de la manière dont le droit de la copropriété est interprété et pratiqué localement par les copropriétaires profanes du droit et ce en présence des « intermédiaires du droit »<sup>5</sup>, que sont les syndics. Dans un deuxième temps, nous nous intéressons aux processus de socialisation au droit pour lesquels il s'agit de révéler comment la copropriété s'avère une instance socialisatrice au droit. Pour ce faire, notre travail se situe à l'articulation de la sociologie des classes sociales et de celle du droit, à travers une approche constructiviste-structuraliste et interactionniste.

**Mots clés :** propriété du logement, copropriétaires, copropriété, socialisation économique, socialisation au droit, pratiques juridiques profanes.

---

<sup>1</sup> L'une est située à Montreuil (93) l'autre à Saint-Herblain (44).

<sup>2</sup> Hélène RICHARD, « Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste », thèse de doctorat en science politique, IEP de Lyon, 2014.

<sup>3</sup> Il semble important de souligner que lorsque nous employons le mot « gestionnaire » nous ne faisons dans aucune mesure référence au champ de la sociologie de la gestion et encore moins aux notions de « mangement », « rationalité », « productivité ». Ici ce mot concerne les diverses compétences auxquelles les pratiques observées font référence. Car, comme nous allons démontrer, « le travail pour l'immeuble » mis en place par les copropriétés mobilisent des compétences d'ordre domestiques, relationnelles, techniques, juridiques et économiques. Le mot « gestionnaire », ainsi que ces dérivés, est une manière de rassembler ces diverses compétences et activités.

<sup>4</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, LGDJ, à paraître.

<sup>5</sup> Jérôme PELISSE, « Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire. », Mémoire d'habilitation à diriger des recherches, Institut d'études politiques de Paris, 2014.

**Abstract:** This doctorate thesis analyzes the modes of organization of condominium buildings as well as the practices of co-owners whose objective is the maintenance of their real-estate assets. For this, instead of focusing on the acquisition or transmission of real estate - moments often studied by researchers interested into property, we place ourselves in a daily temporality and we consider that the real-estate heritage requires work to ensure the maintenance of its value, whether economic or symbolic.

Based on an ethnographic survey carried out within two condominiums, which are neither owned by the wealthiest households nor by a very economically and socially fragile population, our objective is twofold. On the one hand, it is a question of understanding the bases of skills on which the co-owners rely on managing to manage their real-estate assets as well as the social dispositions which promote their engagement in the management of the buildings. We thus propose to analyze the springs of the “work for the building”<sup>6</sup> observed and the processes of socialization through which the “managerial” social dispositions are incorporated and reactivated according to the social properties of our respondents and their biographical situations.

On the other hand, starting from the observation that from the same legal stats heterogeneous operating rules are established<sup>7</sup>, it is a question of analyzing the relationship that our respondents have with the law by relying on a Weberian approach to tool uses of the law. First this requires understanding how co-owners interpret and practice locally the law of co-ownership, and this is in the presence of “legal intermediaries”<sup>8</sup>, which are the trustees. In the second step, we are interested in the processes of socialization to the law, for which it is a question of revealing how co-ownership tur out to be an instance of socialization to the law. To develop this study which connects the articulation of the sociology of social classes and the law through a constructivist-structuralism and interactionist approach.

**Keywords:** housing property, co-owners, economic socialization, legal socialization, lay legal practice.

---

<sup>6</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.*

<sup>7</sup> M.-P. LEFEUVRE, G. CHANTEPIE, C. FRANÇOIS, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques...*, *op. cit.*

<sup>8</sup> J. PELISSE, *Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire...*, *op. cit.*

## Remerciements

Si l'écriture de ce manuscrit a été vécue souvent de manière solitaire et ardue, arriver au moment d'identifier tous ceux et celles qui ont contribué à ce travail a quelque chose de presque magique, de surréaliste.

Mes premières pensées vont à mes enquêtés, notamment aux copropriétaires qui, tout en menant un véritable travail pour maintenir leur patrimoine immobilier - et ce souvent à côté de leur activité professionnelle, ont trouvé le temps de partager un peu de leur vie et de leur savoir-faire avec moi.

Mes directeurs de thèses Jean-Claude Driant et Marie-Pierre Lefevre doivent être vivement remerciés pour leur soutien inconditionnel, leur professionnalisme mais aussi pour leur capacité à avoir su faire de nos rendez-vous de travail des moments joyeux. Merci d'avoir cru en moi, et d'avoir eu confiance en ma capacité à mener ce travail à son terme ; merci également d'avoir su me laisser la liberté de structurer mes questionnements théoriques.

Je souhaite également remercier les membres du jury Claire Carriou, Olivier Masclat, Jérôme Péliasse et Stéphanie Vermeersch d'avoir accepté de lire mon travail et avec qui j'aurai plaisir à discuter lors de ma soutenance.

J'ai bénéficié de conditions matérielles et de l'appui scientifique de plusieurs institutions et personnes pendant toute la période de ma recherche. D'abord de celui de mon laboratoire de recherche et tout particulièrement de Sabine Hermenault, notre secrétaire hors pair, et de Christine Lévrier, Julien Aldhuy et Sophie Didier qui ont toujours été bienveillants et ont veillé, en tant que directeurs du laboratoire, à ce que les doctorants aient les meilleures conditions de travail. Ensuite, je dois également beaucoup à Francesca Artioli et Françoise Navarre qui ont toujours apporté leur soutien et confiance à mon travail. Enfin, merci à l'ensemble des doctorants qui ont rendu le bâtiment Bienvenue un peu moins froid : tout d'abord à mes coups de cœur : Antoine, Jeanne et Pedro les rayons de soleil du fond du couloir pour leurs rires contagieux ; Clément, Éléonore, Félicie, Garance, Léa, Mariana, Violette et Vincent. Je remercie également à l'École Doctorale « Ville, Transports et Territoires », notamment Nathalie Lourenço qui a toujours été disponible pour m'aider dans les différentes démarches administratives. Je souhaite également remercier le Plan d'Urbanisme Construction Architecture qui a été le financeur de la recherche collective au sein de laquelle s'est inscrite partiellement cette thèse. Je remercie également Lucie Elie, Gaël Chantepie, Camille François, Romain Melot, Emilia Schijman avec qui j'ai eu l'opportunité de tenir des discussions analytiques qui ont structurées ce manuscrit. Il faut sans nul doute citer les personnes qui partagent avec moi l'intérêt pour les copropriétés et pour les copropriétaires : Sonia Dinh, Estelle Gourvenec, Sylvaine Le Garrec et Eva Simon. Nos échanges ont enrichi ce travail. Enfin, à tous les membres du Cap Voltaire qui ont fait de cette dernière année d'écriture une joyeuse épreuve en me transportant dans d'autres univers que celui de la recherche académique.

Maintenant vient le moment de remercier mes proches, à commencer par Aurore, Camila, Chiquinho, Gros, Marcello, Marina et Renata sans lesquels je n'aurai peut-être pas fait le choix de commencer une thèse, merci Renata pour tes pouvoirs mystiques qui m'ont guidé dans ce cheminement. Camila et Colin, mon couple et mes chercheurs préférés, vos soutiens intellectuels et amicaux ont été d'une grande importance tout au long de ce travail et bien au-delà. Antoine, Liana, Jeanne, Pedro et Rafa : merci de me faire toujours rire ! Aurore et Jeanne qui en plus de leur ténacité inspirante m'ont permis de respirer au grand air, à la campagne comme à la mer, au cours de cette dernière année très difficile. Merci Ina entre Paris, NY, DC, Rio et SP : tu a été toujours là. Cassia, les mots me manquent tant ta présence dans ma vie est importante. Tu es extraordinaire ! Léa merci pour les repas, les concerts, les bavardages, les balades mais surtout pour ton amitié constante. Manu sans toi je n'aurais peut-être pas conclu cette thèse. Yoann, tu es arrivé en dernier dans ma vie mais pour y rester, ton accueil m'a sauvée - merci pour ta patience et de m'avoir supportée au cours de cette année -, tu es un mec génial. Merci à mes amis de l'autre côté de l'Atlantique qui m'ont appris que c'est l'amour le plus important et rappelé, à chaque fois, qu'il faut toujours profiter de la vie. Ana et Samuca, votre générosité et militance me guident toujours. Enfin, je dois beaucoup à ma famille, notamment à mes parents : sans votre amour, sans votre compréhension et votre soutien, je n'en serais pas là aujourd'hui.

*Cette thèse est pour toi, ma mère, qui m'a appris la valeur du travail et de la justice.*

## **Sommaire**

<b>INTRODUCTION GENERALE.....</b>	<b>8</b>
<b>PARTIE I. LA CONSTRUCTION DE LA RECHERCHE .....</b>	<b>20</b>
<i>Chapitre 1. La construction de l'objet de recherche : un déplacement de focale.....</i>	<i>24</i>
<i>Chapitre 2. Orientations théoriques : la « copropriété pratique » saisie par la sociologie des classes sociales et la sociologie du droit.....</i>	<i>42</i>
<i>Chapitre 3. L'enquête de terrain .....</i>	<i>66</i>
<b>PARTIE II. LA FABRIQUE DU COPROPRIETAIRE ENGAGE.....</b>	<b>96</b>
<i>Chapitre 4. Enfance et socialisations économiques : L'intériorisation de l'éthos économique prévoyant .....</i>	<i>102</i>
<i>Chapitre 5. La prévoyance comme élément structurant des pratiques économiques à l'âge adulte.....</i>	<i>126</i>
<i>Chapitre 6. L'accession à la copropriété comme stratégie économique et sociale défensive .....</i>	<i>156</i>
<i>Chapitre 7. L'engagement dans les affaires de l'immeuble .....</i>	<i>188</i>
<b>PARTIE III. GERER SON IMMEUBLE : INTERIORISATIONS, APPROPRIATIONS ET PRATIQUES DU DROIT PAR LES PROFANES .....</b>	<b>234</b>
<i>Chapitre 8. Le travail pour l'immeuble et sa division .....</i>	<i>242</i>
<i>Chapitre 9. Les économies des pratiques juridiques .....</i>	<i>288</i>
<i>Chapitre 10. Usages du droit et processus de socialisation juridique .....</i>	<i>320</i>
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>372</b>
<i>Bibliographie .....</i>	<i>384</i>
<i>Tables des annexes.....</i>	<i>399</i>
<i>Tables des encadrés, figures et tableaux.....</i>	<i>442</i>
<i>Tables des matières.....</i>	<i>443</i>





## INTRODUCTION GENERALE

---

La copropriété<sup>9</sup> donne souvent lieu, dans les discours politiques comme dans le sens commun, à un consensus qui consiste à en souligner les inconvénients. Les assemblées générales dysfonctionnelles, les copropriétés dégradées ou les syndics malhonnêtes sont les représentations qui y sont le plus fréquemment associées. Cet imaginaire négatif semble être tellement présent au sein de la société française que même le Président de la République, Emmanuel Macron, mentionne les copropriétés dans les termes suivants :

*« Les gens qui pensent que la France c'est une espèce de syndic de copropriété où il faudrait défendre un modèle social qui ne sale plus<sup>10</sup>, une République dont on ne connaît plus l'odeur et des principes qu'il fait bien d'évoquer parce qu'on s'est habitué à eux et qu'on invoque la tragédie dès qu'il faut réformer ceci ou cela [...] ces gens-là ne savent pas ce que c'est que l'histoire de notre pays. L'histoire de notre pays, c'est une histoire d'absolu. »<sup>11</sup>*

Si ses propos ne parlent qu'indirectement des copropriétés françaises, ils les évoquent comme des lieux où l'individualisme supplanterait la solidarité, où les principes du droit républicain seraient écartés et dont les organes de gestion sont tellement mal connus – et ce, même d'Emmanuel Macron - que le syndic de copropriétés est confondu avec le syndicat des copropriétaires.

Cette perception de la copropriété contrastait avec la mienne avant même de commencer cette thèse. Ayant vécu toute ma vie dans des immeubles en copropriété en tant qu'enfant de copropriétaires au Brésil, la distance énoncée par les pouvoirs publics français entre les copropriétaires et le droit de la copropriété ainsi que leur manque d'intérêt pour la gestion des immeubles me semblaient étonnantes. Depuis mon enfance j'ai entendu ma mère me dire « *non ce soir je ne dîne pas, c'est la réunion du condominium* »<sup>12</sup>. Certaines fois, je

---

<sup>9</sup> S'agissant tout d'abord d'un cadre juridique, selon la loi du 10 juillet de 1965 la copropriété se définit comme « l'organisation d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ».

<sup>10</sup> C'est-à-dire, un modèle social qui n'a plus de saveur, qui a perdu son sens et son grandeur. Source : [https://www.liberation.fr/checknews/2018/05/14/bonjour-quand-macron-parle-d-un-modele-social-qui-ne-sale-plus-a-quel-sens-du-mot-saler-fait-il-refe\\_1653679/](https://www.liberation.fr/checknews/2018/05/14/bonjour-quand-macron-parle-d-un-modele-social-qui-ne-sale-plus-a-quel-sens-du-mot-saler-fait-il-refe_1653679/)

<sup>11</sup> Propos du président de la République en réaction au mécontentement de la population face aux baisses des APL. Documentaire diffusé le 7 mai 2018 sur France 3.

<sup>12</sup> L'équivalent au Brésil d'une assemblée générale de copropriété.

l'accompagnais et jouais avec d'autres enfants pendant que les adultes, qui géraient les bâtiments eux-mêmes, discutaient des différents sujets à l'ordre du jour. Si ces expériences ne m'ont pas permis d'apprendre la loi relative aux copropriétés, elles ont tout de même constitué pour moi des moments de socialisation primaire à la figure du copropriétaire. Autrement dit, à travers ces expériences, je me suis familiarisée aux bases de la gestion des copropriétés, à la nécessité de disposer d'un capital économique et social pour faire face aux éventuels travaux et à l'importance de participer à la vie collective de l'immeuble. Par ailleurs, au sein des immeubles où j'ai habité, c'étaient toujours les copropriétaires eux-mêmes qui prenaient en charge la gestion et les conflits d'intérêts existants n'empêchaient pas la réalisation des travaux de maintenance ou de rénovation de l'immeuble. *Comment se pouvait-il que la perception de la condition de copropriétaire varie autant d'un pays à l'autre alors que le droit formel de la copropriété n'y était pas si différent ? S'agissait-il d'une question de classe sociale<sup>13</sup> ou d'ordre spatial<sup>14</sup> ?*

Lorsque ce travail a débuté il était encore difficile de répondre à ces questions. Malgré le fait que la copropriété représente 27,3%<sup>15</sup> de du parc résidentiel français, elle reste davantage l'affaire des juristes et des professionnels liés à la gestion de ces biens. En effet, la copropriété a été principalement investie par des « experts », par un champ ancré dans une rhétorique essentiellement juridique en défense du statut mis en place par la loi de 1965<sup>16</sup> qui régleme la copropriété en France<sup>17</sup>. Dans ce contexte, ce sont leurs savoirs et leurs pratiques qui sont mis en avant. Cela a conduit à une méconnaissance de la manière dont les copropriétés fonctionnent ainsi que du rôle que les copropriétaires assument vis-à-vis de la gestion de leur patrimoine immobilier. Or ces derniers sont des acteurs centraux de l'avenir de ces immeubles. Les copropriétaires décident par le vote les travaux qui seront effectués et ils sont également impliqués dans la gestion des copropriétés au travers du conseil syndical, instance constituée de copropriétaires bénévoles.

---

<sup>13</sup> Dans les immeubles où j'ai habité, les propriétaires appartenaient aux classes moyennes, occupant des professions qui semblent favoriser la prise en main de la gestion de l'immeuble comme par exemple des commerçants, des avocats, des comptables, des professeurs, etc.

<sup>14</sup> En effet, dans ces immeubles au Brésil il y avait des espaces communs utilisés par les habitants qui accueillait les assemblées générales ce qui pourrait faciliter la participation à la vie collective de l'immeuble.

<sup>15</sup> Le parc privé dans l'enquête nationale logement, Rapport de l'ANAH, 2006, Paris.

<sup>16</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000880200/>

<sup>17</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées », *Sociologie du travail*, 52-1, 2010.

### ***L'intérêt du sujet : un manque de connaissance des pouvoirs publics sur le parc de logements en copropriété***

Le contexte de crise écologique associé au nombre croissant de copropriétés dégradées ou en difficultés a relancé une réflexion profonde sur l'habitat et sur la copropriété en particulier<sup>18</sup>. La mise en place du registre des copropriétés par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) en 2016 apporte une première traduction concrète de cette relance. Ce registre obligatoire porte sur les caractéristiques de ce parc de logements, sur la manière dont les immeubles sont gérés (syndic professionnel ou bénévole), sur le nombre de procédures judiciaires en cours, sur le système de chauffage (individuel ou collectif), etc.<sup>19</sup> « Les données collectées contribuent aux politiques publiques à destination des copropriétés. »<sup>20</sup> En effet, jusqu'à la création de ce registre, les copropriétés françaises n'étaient pas recensées en termes statistiques. Les pouvoirs publics - de manière très surprenante - ne disposaient donc pas de données systématiques sur l'ensemble de ce parc de logement.

Ainsi au moment où notre travail de thèse débute, les immeubles en copropriété sont le centre de diverses politiques publiques et de recherches. Par exemple, en 2017, le gouvernement français instaurait de nouvelles obligations concernant la rénovation énergétique des copropriétés<sup>21</sup>. En effet, le secteur du bâtiment consomme plus de 40% de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre (GES)<sup>22</sup>. Sur l'ensemble de ce secteur, le parc de logement représente 75% de la totalité des consommations d'énergie et près des deux tiers des 36 millions de logements français ont été construits avant la première réglementation thermique<sup>23</sup>. En ce qui concerne les copropriétés, les gisements de consommation d'énergie sont très importants : la consommation moyenne des appartements est estimée à 250 kWh/m<sup>2</sup>/an et seuls 14 % ont

---

<sup>18</sup> La prise de conscience de la part de pouvoirs publics concernant les copropriétés françaises a commencé dans le courant des années 1990. C'est à partir de ce moment que les difficultés financières et la dégradation des copropriétés ont commencé à être assimilées à des problèmes publics. M.-P. LEFEUVRE, « Structuration d'un champ d'action publique »..., *op. cit.* Plus tard, le Rapport de Dominique Braye, sénateur et président de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) et les actions mises en place par la loi ALUR de 2014 manifestent une accentuation de la prise de conscience de ces problématiques. Dominique BRAYE, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat », rapport de l'Agence Nationale de l'Habitat, 2012.

<sup>19</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000033306194>.

<sup>20</sup> Source : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>, consulté le 20 décembre 2022.

<sup>21</sup> Article 24-4 de la loi de 1965.

<sup>22</sup> Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/energie-dans-batiments>, consulté le 27 décembre 2022.

<sup>23</sup> ADEME, « Les chiffres clés du bâtiment, énergie, environnement », 2009.

une étiquette énergétique A, B ou C<sup>24</sup>. Le stock de logements se renouvelant lentement, cela fait de la rénovation énergétique du parc existant en copropriété un enjeu central. Pourtant les freins à la réalisation de travaux y sont nombreux : ne reposant pas sur un maître d'ouvrage unique, elle résulte d'une décision collective entre copropriétaires qui ont des profils, des conditions de solvabilité et des intérêts hétérogènes<sup>25</sup>.

Ce contexte est à l'origine de l'appel à recherche lancé en 2015 par les ministères de la Justice et de la Transition écologique et solidaire, via le Plan Urbanisme, Construction et Architecture (PUCA), intitulé « La copropriété, vers une transition juridique ? ». Cette recherche, à laquelle nous avons pu participer<sup>26</sup>, avait pour objectif de faire des propositions juridiques qui faciliteraient la réalisation des travaux sur les copropriétés et de produire une analyse sociologique des copropriétés en rénovation<sup>27</sup>. En juin 2021, le PUCA a lancé un nouveau programme de recherche intitulé « (Ré)gé(né)rer les copropriétés – connaître et comprendre pour gérer la ville durable ». Il s'agissait de financer des recherches sur « les principaux besoins de connaissance identifiés par les acteurs et chercheurs des copropriétés françaises »<sup>28</sup>. Au rang de ces appels à la réflexion et à la recherche, on peut également citer le programme sur la vente des logements HLM lancé en 2020, financé principalement par les fédérations du logement social, en cours au moment de l'achèvement de cette thèse, qui traite, de manière indirecte, du fait que la vente HLM va accroître le nombre de copropriétés en France et que certaines de ces copropriétés seront « particulières » car détenues à la fois par des bailleurs sociaux et par des propriétaires privés<sup>29</sup>. Un autre exemple récent est la proposition d'une étude émanant des acteurs professionnels sur les copropriétés dans le cadre

---

<sup>24</sup> Dominique FRANÇOIS, « Les chiffres des logements en France métropolitaine en 2012 : plus de la moitié des résidences principales ont une étiquette énergie D ou E », *Chiffres & Statistiques*, 534, 2012 ; Commissariat général au développement durable (CGDD).

<sup>25</sup> Gaëtan BRISEPIERRE, « Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif », thèse de doctorat en sociologie, Paris, Université Paris Descartes, 2011.

<sup>26</sup> Au sein du chapitre 3 nous expliquerons la manière dont ce travail de thèse s'est inscrit partiellement au sein de cette recherche collective.

<sup>27</sup> Aurore CHAIGNEAU, Gaël CHANTEPIE, Lucie ELIE, Camille FRANÇOIS, Marie-Pierre LEFEUVRE, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN, *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »*, Rapport pour la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, PUCA, 2019.

<sup>28</sup> Source : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/re-ge-ne-rer-les-coproprietes-connaître-et-a2284.html>, consulté le 20 décembre 2022.

<sup>29</sup> Source : <https://recherche-ventehlm.union-habitat.org/projets-et-equipes-de-recherche>, consulté le 20 décembre 2022.

du programme « FAIRE 2022 » initié par la Ville de Paris. Il s'agit de fabriquer un guide opérationnel concernant 47 000 copropriétés parisiennes pour leur permettre de mutualiser les ressources et les besoins locaux<sup>30</sup>.

L'imaginaire social négatif associé à cette forme d'habitat et l'augmentation du nombre des politiques publiques et de financements de recherches sur les copropriétés soulignent à la fois la pertinence et le manque de connaissance sur ces immeubles et sur leurs détenteurs. En partant de ces constats, ce que cette thèse propose de montrer est que les copropriétés françaises ne fonctionnent pas tout-à-fait comme le Président de la République nous le suggère. Il en ressort qu'au sein de ces ensembles immobiliers, des compromis entre intérêts individuels et collectifs sont établis afin de procéder au vote de travaux. Des arrangements locaux se mettent en place pour protéger le statut de « petits propriétaires » et l'investissement des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble est tangible. Si le droit formel recule ou devient inapplicable<sup>31</sup> cela ne serait pas forcément signe d'une distance entre les copropriétaires et les valeurs républicaines, mais cela manifesterait davantage un savoir juridique profane, un travail sur le droit afin qu'il soit ajusté au plus près des réalités sociales en question.

### ***L'objet de recherche : les pratiques « gestionnaires » de copropriétaires populaires et des classes moyennes***

La propriété a toujours été un objet très étudié en France. Cependant, lorsque nous dressons un panorama des travaux sociologiques sur cette question, nous arrivons à deux constats : d'abord, les recherches sur la propriété ont porté davantage sur les maisons individuelles ou les ensembles pavillonnaires<sup>32</sup> ; ensuite, ces travaux se sont concentrés sur deux principaux moments : celui de l'acquisition et celui de la transmission/vente/héritage

---

<sup>30</sup> <https://www.faireparis.com/fr/projets/faire-2022/la-ville-a-plusieurs-transformer-les-immeubles-parisiens-par-la-mutualisation-2626.html>

<sup>31</sup> Emilia SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté*, LGDL., Paris, coll.« Droit et société », 2019.

<sup>32</sup> Pour ne citer que des travaux récents : Anne LAMBERT, *« Tous propriétaires ! » : l'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, coll.« Liber », 2015 ; Marie CARTIER, Isabelle COUTANT, Olivier MASCLET et Yasmine SIBLOT, *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte, coll.« TAP / Enquêtes de terrain », 2008 ; Benoît COQUARD, *Ceux qui restent. Faire sa vie dans les campagnes en déclin*, Paris, La Découverte, 2019.

des biens immobiliers<sup>33</sup>. Cela a laissé dans l'ombre la période qui les sépare, celle de la possession et de la gestion des biens et surtout les pratiques qui en ressortent. Et ce d'autant plus que les travaux français sur les copropriétés les ont très majoritairement abordées sous l'angle de l'intervention publique<sup>34</sup>, de l'évolution des catégories sociales des habitants, de leur rôle dans la trajectoire résidentielle des ménages défavorisés<sup>35</sup> ou à travers un prisme « organisationnel »<sup>36</sup>. Quant à la gestion immobilière, elle a été davantage étudiée dans le cadre de l'habitat participatif où les propriétaires sont invités, sinon contraints, à participer à la conception de leur habitat et à gérer leur patrimoine commun<sup>37</sup>. Sans contester la pertinence de l'ensemble de ces travaux, on ne peut que constater que cela a conduit à la méconnaissance du fonctionnement des copropriétés sans grandes complications et des pratiques de leurs détenteurs en matière de gestion de leur patrimoine.

C'est à partir du constat de ces points aveugles que nous avons construit notre objet de recherche. Au sein de ce travail de thèse nous allons, d'une part, nous intéresser aux

---

<sup>33</sup> Par exemple : Pierre BOURDIEU, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil, coll.« Liber », 2000 ; Anne GOTMAN, *L'héritage*, Paris, Presses universitaires de France, 2006 ; Sibylle GOLLAC, « Les ambiguïtés de l'ainesse masculine. Transferts patrimoniaux et transmission du statut de génération en génération », *Revue française de sociologie*, Vol. 54-4, 2013 ; A. LAMBERT, *Tous propriétaires !...*, *op. cit.*

<sup>34</sup> Quelques thèses à ce sujet : Sylvaine Le GARREC, « La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? Les Bosquets à Montfermeil (93) », thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris-Est, , 2010 ; Eva SIMON, « L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble », thèse de doctorat en science politique, Université Grenoble Alpes, 2017 ; Rémi HABOUZIT, « La copropriété dégradée, le relogement et après ? Professionnels et habitants dans une opération rénovation urbaine », thèse de doctorat en sociologie, Université Paris-Saclay, 2017.

<sup>35</sup> Catherine FORET, « Un habitat social en copropriété. La résidence Alpes-Bellevue à Saint-Priest », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 33, 1987 ; Catherine FORET, *Trajectoires de l'exclusion. Histoire d'une copropriété disqualifiée*, Paris, Ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports et Délégation à la recherche et à l'innovation, 1987 ; Christine LELEVRIER, *L'accession à la propriété des étrangers en Ile-de-France, Filières d'accès, regroupement et trajectoires dans quelques quartiers*, IAURIF, 1995.

<sup>36</sup> Plus précisément il s'est agi de montrer que les copropriétés sont des « organisations » et que les copropriétaires sont en situation d'interdépendance. Alain BOURDIN, Odile SAINT-RAYMOND et Marie-Claude LUTRAND, *Les marchés de travaux dans les copropriétés privées de l'après-guerre*, Toulouse, ERMOPRES, rapport pour l'ANAH, 1991 ; Nicolas GOLOVTCHEV, « Les copropriétés résidentielles entre règles juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée », thèse de doctorat en sociologie, Université Toulouse 2, 1998 ; Marie-Pierre LEFEUVRE, *La copropriété en difficulté: faillite d'une structure de confiance*, Aube/SECPB, coll.« Collection Société et territoire », 1999.

<sup>37</sup> Par exemple : Claire CARRIOU, « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La "coopérative d'habitat Le Grand Portail" à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, 2014/2 (n°156-157), 2014 ; Anne D'ORAZIO, « Au-delà de la propriété privée, la mise en commun de la ressource immobilière et foncière comme perspective politique et sociale. Le cas de l'habitat participatif en France », in Christian LAVAL, Pierre SAUVETRE et Ferhat TAYLAN (éd.), *L'alternative du commun*, Paris, Hermann, coll.« Colloque de Cerisy », 2019.

« copropriétés banales »<sup>38</sup>, qui ne sont pas en situation d'endettement ou de dégradation et qui sont détenues par les ménages appartenant aux classes populaires stables et aux petites classes moyennes. D'autre part, nous allons nous situer entre le moment de l'acquisition et celui la transmission de la propriété, afin d'analyser la manière dont les copropriétaires s'approprient leur condition en pratique, dans la temporalité du quotidien. Il s'agit donc de saisir les pratiques, stratégies et représentations qui découlent de la condition de copropriétaire, ainsi que le travail déployé pour maintenir, entretenir, voire valoriser, le patrimoine immobilier dans ses aspects physiques, symboliques et moraux. Pour reprendre les termes du collectif Rosa Bonheur, les pratiques gestionnaires observées seront ici « appréhendées comme un « travail », lui-même analysé à partir de ses contraintes, de ses conditions, de ses hiérarchisations, des territoires et des rapports sociaux qui le structurent ».<sup>39</sup> Il sera question de déconstruire la vision selon laquelle la propriété serait un bien impérissable ne demandant aucun effort pour sa préservation. Par-là, nous donnons suite à d'autres recherches ayant déjà significé le rapport entre « travail » et « habitat »<sup>40</sup> ou « patrimoine »<sup>41</sup>. C'est un enjeu crucial lorsqu'on s'intéresse au patrimoine immobilier en copropriété en France ; les thèses sur les copropriétés dégradées précédemment citées en témoignent. En résumé, la présente recherche vise à interroger deux enjeux qui sont restés à la marge des recherches sociologiques sur la propriété : la manière dont les

---

<sup>38</sup> Par « banales » nous voulons parler de celles qui ne se trouvent pas en situation de « dégradation » ou d'endettement majeur. Elles ne sont ni détenues par des individus appartenant aux strates basses des classes populaires ni par ceux qui se situent au sommet de la hiérarchie sociale.

<sup>39</sup> Collectif ROSA BONHEUR, Anne BORY, José-Angel CALDERON, Valérie COHEN, Blandine MORTAIN, Séverin MULLER, Juliette VERDIÈRE et Cécile VIGNAL, « Comment étudier les classes populaires aujourd'hui ? Une démarche d'ethnographie comparée », *Espaces et sociétés*, 156-157, 2014, p 127.

<sup>40</sup> Voir notamment : Catherine BIDOU-ZACHARIASEN et Jean-François POLTORAK, « Le « travail » de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, n° 132-133-1, 2008 ; Anaïs COLLET, *Rester bourgeois: les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte, coll.« Enquêtes de terrain », 2015 ; H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.* ; Marie-Pierre LEFEUVRE, « Le logement comme ressource : propriétaires professionnelles, rentières et logeuses », in Anne LAMBERT, Pascale DIETRICH-RAGON et Catherine BONVALET (éd.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*, Paris, Ined Éditions, coll.« Questions de populations », 2018 ; Collectif ROSA BONHEUR, *La ville vue d'en bas. Travail et production de l'espace populaire*, Paris, Éditions Amsterdam, 2009 ; Marie-Pierre LEFEUVRE, « Conclusion », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

<sup>41</sup> Camille HERLIN-GIRET, « Les mondes de la richesse : Travailler et faire travailler le capital », thèse de doctorat en science politique, Université Paris Sciences et Lettres - Université Paris-Dauphine, 2016.

« copropriétés banales » fonctionnent, ainsi que la façon dont ses détenteurs s'approprient leur condition de copropriétaire.

S'interroger sur ce que représente la copropriété, dont la perception peut varier de la « semi-propriété »<sup>42</sup> jusqu'à la « propriété collective », passe par le questionnement du rapport entre « droit » et « copropriétaires ». C'est le droit qui organise, dans un premier temps, la distinction entre propriétés privée et collective et qui régule les modes d'administration de ces dernières par les organes de gestion. Ce travail choisit ainsi le droit comme entrée privilégiée. D'un point de vue sociologique, il s'agit d'aborder « le droit comme un objet de réflexion »<sup>43</sup> ou, selon les mots de Max Weber, de comprendre ce que le droit « advient en fait dans la communauté »<sup>44</sup>. Car si le droit régule le fonctionnement des copropriétés, il ressort qu'au sein de chaque immeuble ces règles sont réinterprétées et produisent des espaces relativement autonomes<sup>45</sup>. L'hypothèse sous-jacente est que le droit est une ressource<sup>46</sup> que les copropriétaires mobilisent, individuellement et collectivement, de manières distinctes, pour gérer leur bien immobilier. Notre objectif est de comprendre la manière dont le droit de la copropriété est interprété et pratiqué par ses détenteurs et de révéler les différents rapports au droit qui émergent au sein de nos terrains d'enquête. Cela nous invite, à travers une approche wébérienne du droit, à réorienter l'attention empirique du droit positif vers les interprétations et les pratiques qui ressortent de l'appréhension du droit par les profanes<sup>47</sup>. Plus précisément, il s'agit d'étudier les processus<sup>48</sup> de constitution des rapports ordinaires dans lesquels et à travers desquels circule le droit.

Nous devons également interroger qui sont les copropriétaires qui effectuent ce travail de gestion et ce travail sur le droit. Il sera question de comprendre les dispositions et propriétés sociales qui prédisposent certains copropriétaires à s'engager dans la gestion de leur patrimoine immobilier. Nous proposons par-là d'analyser les ressorts du « travail pour

---

<sup>42</sup> Nicole HAUMONT, Antoine HAUMONT et Henri RAYMOND, *La copropriété*, Paris, CRU, 1971.

<sup>43</sup> Emmanuelle BERNHEIM, « Le "pluralisme normatif" : un nouveau paradigme pour appréhender les mutations sociales et juridiques ? », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, 67-2, 2011, p. 3.

<sup>44</sup> Max WEBER, *Économie et société*, t. 1, Paris, Pocket, 1995, p. 321.

<sup>45</sup> M.-P. LEFEUVRE, G. CHANTEPIE, C. FRANÇOIS, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques...*, *op. cit.*

<sup>46</sup> Pierre LASCOUMES et Évelyne SERVERIN, « Le droit comme activité sociale : pour une approche wébérienne des activités juridiques », *Droit et société*, 9-1, 1988, p. 165-187.

<sup>47</sup> Patricia EWICK et Susan S. SILBEY, *The common place of law: stories from everyday life*, Chicago, University of Chicago Press, coll.« Language and legal discourse », 1998.

<sup>48</sup> Muriel DARMON, *La socialisation*, Paris, Armand Colin, coll.« Tout le savoir », 2016.



l'immeuble »<sup>49</sup> observés au niveau collectif, ainsi que les processus de socialisation au travers desquels les dispositions sociales « gestionnaires »<sup>50</sup> sont incorporées et réactivées selon les propriétés sociales de nos enquêtés et leurs parcours biographiques. En outre, en partant du fait que le rapport à la propriété est socialement situé<sup>51</sup>, nous allons mobiliser les travaux sociologiques sur les classes sociales, plus précisément ceux ayant une approche par strates<sup>52</sup>. L'objectif est de comprendre non seulement la manière dont la copropriété est un élément constituant des identités sociales, mais aussi les types de savoirs et de compétences de nos enquêtés qui sont susceptibles d'être réinvestis au sein de la gestion des immeubles.

*Quelles représentations sociales sont attachées à cette forme de propriété ? Quelles sont les conditions qui amènent, ou non, les copropriétaires à s'engager dans la gestion de leur immeuble ? A travers quels processus de socialisation les copropriétaires acquièrent-ils des compétences gestionnaires et juridiques ? Sur quels types de capitaux s'appuient-ils pour gérer leur patrimoine immobilier ? Comment le droit de la copropriété est-il perçu par ses détenteurs et quelles pratiques ressortent des représentations qu'ils s'en font ? Qu'est-ce que cela révèle de leur rapport au droit ?* Ces questions structureront la thèse.

### ***Les terrains et les méthodes***

Afin de répondre à ces questions, nous avons étudié deux copropriétés situées dans des quartiers populaires : la copropriété de la Forêt à Montreuil, en Seine-Saint-Denis, et la copropriété de la Promenade, à Saint-Herblain, en Loire-Atlantique. Il s'agit de bâtiments

---

<sup>49</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, op. cit.

<sup>50</sup> Il semble important de souligner que lorsque nous employons le mot « gestionnaire » nous ne faisons dans aucune mesure référence au champ de la sociologie de la gestion et encore moins aux notions de « management », « rationalité », « productivité ». Ici ce mot concerne les diverses compétences auxquelles les pratiques observées font référence. Car, comme nous allons le montrer, « le travail pour l'immeuble » mis en place par les copropriétés mobilise des compétences d'ordres domestique, relationnel, technique, juridique et économique. Le mot « gestionnaire », ainsi que ses dérivés, est une manière de rassembler ces diverses compétences et activités.

<sup>51</sup> P. BOURDIEU, *Les structures sociales de l'économie...*, op. cit.

<sup>52</sup> Notamment : Olivier SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers : Hommes et femmes du Nord*, Paris, PUF, coll.« Quadrige », 2012 ; M. CARTIER, I. COUTANT, O. MASCLET et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire...*, op. cit. ; Olivier MASCLET, Thomas AMOSSE, Lise BERNARD, Marie CARTIER, Marie-Hélène LECHIEN, Olivier SCHWARTZ et Yasmine SIBLOT (éd.), *Être comme tout le monde: employées et ouvriers dans la France contemporaine*, Paris, Raisons d'agir, coll.« Cours et travaux », 2020.

des années 1970 habités par des individus appartenant notamment aux strates hautes des classes populaires et aux strates basses des classes moyennes. Lorsque notre enquête a débuté, des travaux de rénovation énergétique venaient d'être approuvés par les syndicats de copropriétaires de ces deux immeubles.

Notre enquête a cherché à comprendre les dispositions et propriétés sociales qui amènent les copropriétaires à s'investir dans la gestion de leur patrimoine immobilier et la manière dont la gestion collective des immeubles prend forme à travers l'analyse des pratiques juridiques profanes. Ainsi, dans un premier volet de l'enquête, nous avons exploré, à l'aide d'entretiens semi-directifs, les trajectoires de vie de nos enquêtés (résidentielles, professionnelles et bénévoles), leurs pratiques économiques, leurs connaissances juridiques concernant les copropriétés ainsi que leurs rôles dans la gestion de l'immeuble. Nous avons réalisé 39 entretiens auprès de 33 copropriétaires<sup>53</sup>. Étant donné que la gestion des immeubles a lieu en présence de syndics, de prestataires de services et d'acteurs publics, nous avons également interviewé ces derniers pour saisir la place qu'ils occupent au sein de la gestion. Au total 8 entretiens ont été effectués dans ce registre. Dans un deuxième volet, nous avons mené des observations des réunions de membres du conseil syndical, des réunions de chantier et des assemblées générales (n = 30). Ces observations nous ont permis de comprendre la manière dont les différents acteurs interagissent, leurs pratiques liées à la gestion des immeubles et la place accordée au droit formel lors de ces interactions. En outre une enquête par questionnaire a été menée au sein des deux immeubles. L'objectif était de connaître, en termes socio-économiques, les résidents des copropriétés en question. Enfin, nous avons eu accès aux archives personnelles de certains de nos enquêtés, composées des documents liés à la vie de la copropriété qu'ils ont conservés.

### ***Plan de la thèse***

La thèse est organisée en trois parties.

La première abordera la construction de notre recherche. Nous reviendrons d'abord sur l'élaboration de notre objet de recherche avant d'aborder les perspectives théoriques qui

---

<sup>53</sup> Sur le terrain montreuillois (copropriété de la Forêt) l'enquête s'est déroulée en deux temps : d'abord l'enquête a été réalisée en collaboration avec Marie-Pierre Lefeuve et a servi à la recherche collective précédemment citée et à cette thèse ; ensuite, la deuxième phase a été exclusivement dédiée à cette thèse et réalisée de manière individuelle (*Cf.* chapitre 3).

orientent notre travail. Ces derniers se situent à l'articulation de la sociologie des classes sociales et de la sociologie du droit, à travers une approche constructiviste-structuraliste et interactionniste. Nous concluons cette première partie avec la présentation des méthodes d'enquêtes mobilisées et les terrains étudiés.

Dans la deuxième partie il s'agira d'éclairer les processus de fabrication du copropriétaire engagé, c'est-à-dire les dispositions et compétences sociales qui expliquent leur engagement dans la gestion de leur patrimoine immobilier. Cela a pour objectif de saisir les ressorts de pratiques gestionnaires observées au sein des deux immeubles étudiés. Pour ce faire, nous mènerons une analyse dispositionnelle<sup>54</sup> et processuelle<sup>55</sup> de l'engagement. Dans un premier temps, nous analyserons les pratiques économiques de nos enquêtés. En partant de leur enfance jusqu'au moment où ils ont accédé à la copropriété, nous verrons que nos copropriétaires disposent de savoirs et de manière d'agir spécifiques en termes économiques. En outre, il s'agira de comprendre les compétences acquises à l'âge adulte, dans la sphère professionnelle, domestique ou associative et susceptibles d'être réinvesties dans l'immeuble. Enfin, nous porterons notre regard sur les conjonctures biographiques qui favorisent l'engagement ou, au contraire, celles qui amènent nos enquêtés à quitter leur rôle de copropriétaire engagé.

Si la deuxième partie de cette thèse s'intéresse aux copropriétaires davantage qu'aux copropriétés, la troisième se penche sur les dynamiques collectives qui y émergent afin de saisir l'appropriation collective du droit. Il s'agira d'analyser les pratiques de gestion mises en place au sein des immeubles étudiés. Ainsi, nous proposerons une « ethnocomptabilité »<sup>56</sup> des pratiques juridiques. Cela révélera la façon dont les copropriétaires interprètent leurs droits et devoirs et montrera que l'appropriation et la pratique du droit génèrent des

---

<sup>54</sup> Notre analyse s'inscrit dans une approche bourdieusienne en prenant en considération les remarques de Bernard Lahire.

<sup>55</sup> Olivier SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers: Hommes et femmes du Nord*, Paris, PUF, coll.« Quadrige », 2012 ; M. CARTIER, I. COUTANT, O. MASCLÉ et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*. *Enquête sur la banlieue pavillonnaire...*, *op. cit.* ; Olivier MASCLÉ, Thomas AMOSSE, Lise BERNARD, Marie CARTIER, Marie-Hélène LECHIEN, Olivier SCHWARTZ et Yasmine SIBLOT (éd.), *Être comme tout le monde: employées et ouvriers dans la France contemporaine*, Paris, Raisons d'agir, coll.« Cours et travaux », 2020.

<sup>56</sup> Alain COTTEREAU et Mokhtar M. MARZOK, *Une famille andalouse: ethnocomptabilité d'une économie invisible*, Saint-Denis, Bouchène, coll.« Méditerranée », 2012.

« économies d'immeubles »<sup>57</sup> spécifiques. Enfin, nous nous intéresserons aux savoirs et aux rapports au droit de nos enquêtés ainsi qu'à la manière dont la copropriété s'avère une instance socialisatrice au droit.

---

<sup>57</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Conclusion », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

**PARTIE I.**  
**LA CONSTRUCTION DE LA RECHERCHE**

---



Cette partie se consacre à restituer le cheminement de notre travail de thèse. Dans un premier temps, nous proposons la construction de l'objet de recherche. Nous proposons ici de nous intéresser la manière dont les copropriétaires s'approprient en pratique leur condition de copropriétaire. Les copropriétaires, contrairement aux propriétaires de maisons individuelles, sont confrontés à des enjeux liés à la propriété commune dans la mesure où leur patrimoine immobilier est caractérisé par l'indissociabilité entre une propriété individuelle et une propriété collective. Au sein de ces immeubles, la gestion prend forme collectivement, ne pouvant pas se restreindre à l'échelle des ménages. Par ailleurs d'autres acteurs que les copropriétaires sont présents, tels que des syndics, des maîtres d'œuvre, des experts thermiques ainsi que divers prestataires de service. Au sein des immeubles une division du travail s'opère donc et exige la compréhension des rôles respectifs de chaque acteur présent, de ses pratiques ainsi que les finalités accordées au travail effectué. Si le droit régule le fonctionnement des copropriétés, on observe qu'au sein de chaque immeuble ces règles sont réinterprétées et produisent des espaces relativement autonomes.

Ensuite, ce sera l'occasion de situer théoriquement le travail en question : au croisement de la sociologie des classes sociales et de la sociologie du droit. Nous le ferons dans une approche à la fois constructiviste-structuraliste et interactionniste. C'est l'attention à la manière dont les copropriétaires s'approprient et pratiquent leur statut, individuellement et collectivement, qui permet de rapprocher ces différents corpus théoriques, peu mobilisés de manière conjointe, lorsqu'il s'agit de comprendre des phénomènes urbains.

Enfin, la dernière partie sera consacrée à l'enquête de terrain. Dans un premier temps, il s'agira de situer notre travail de thèse qui s'est inscrit partiellement au sein d'une recherche collective. Ensuite, nous allons justifier le choix d'avoir deux cas d'études. Selon nous, la comparaison permet d'identifier les spécificités locales, propres à chaque terrain, et de saisir les pratiques communes aux deux terrains. Ensuite, il s'agira de préciser les méthodes d'enquête retenues pour appréhender ce phénomène au croisement des dispositions individuelles, de l'appartenance de classes et d'organisation collective.





## ***Chapitre 1. La construction de l'objet de recherche : un déplacement de focale***

En France, notamment à partir de la fin des années 1950, « le modèle de société fondé sur la petite propriété »<sup>58</sup> a gagné en ampleur. La construction de logements sociaux a progressivement baissé et, concomitamment, des instruments favorisant l'accès à la propriété à des foyers qui en étaient jusqu'alors exclus se sont développés<sup>59</sup>. L'augmentation du taux de propriétaires - qui passe de 35% en 1954 à 45,5% en 1973, 46,7% en 1978, 51,2% en 1984 pour atteindre 58% au cours des années 2000 et s'y stabiliser depuis<sup>60</sup> - s'accompagne d'un intérêt de la recherche pour ce sujet. Les sociologues, les économistes et les historiens vont problématiser ce phénomène autour notamment de deux moments clés : l'acquisition du bien immobilier et les façons de s'en défaire (transmission intergénérationnelle, vente et revente). Le choix de centrer les recherches sur ces deux moments laisse dans l'ombre la période qui les sépare ainsi que les pratiques et les représentations que révèle le statut de copropriétaire.

### **1.1. Les travaux sociologiques critiques sur l'accession et la transmission de la propriété immobilière**

#### *1.1.1 Les structures et les effets sociaux de l'accession à la propriété*

Face à la « démocratisation » de la propriété d'occupation, une partie de la recherche s'est intéressée aux structures socio-économiques de l'accession à la propriété et à ses effets socio-spatiaux.

Pierre Bourdieu et Monique de Saint-Martin<sup>61</sup> se penchent ainsi sur le rôle des politiques publiques d'accession dans la construction des choix résidentiels. Selon eux, « le choix pour la propriété » ne peut pas être étudié sans une analyse du marché et des acteurs

---

<sup>58</sup> Anne LAMBERT, « *Tous propriétaires !* » : *l'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, coll.« Liber », 2015, p. 8.

<sup>59</sup> Dès la moitié du XXème siècle des politiques incitant l'accession à la propriété des classes populaires ont eu lieu. Voir : Hélène FROUARD, « Tous propriétaires ? Les débuts de l'accession sociale à la propriété », *Le Mouvement Social*, n° 239-2, 2012 ; Guy GROUX et Catherine LEVY, *La Possession ouvrière : du taudis à la propriété : XIXe-XXe siècle*, Paris, Éditions de l'Atelier, 1993.

<sup>60</sup> Claude TAFFIN, « L'accession à tout prix », *Économie et Statistique*, n° 202-1, 1987.

<sup>61</sup> Pierre BOURDIEU et Monique DE SAINT-MARTIN, « Le sens de la propriété : La genèse sociale des systèmes de préférences », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 81-1, 1990.

du logement dans la mesure où « [l]es systèmes de dispositions [sociales] ne deviennent efficaces qu'en relation avec un état du marché et aussi en fonction des conditions institutionnelles de l'accès à ce marché, c'est-à-dire notamment en fonction des formes que revêtent à chaque moment les aides publiques ». <sup>62</sup> En effet, si la part de propriétaires augmente au sein de toutes les catégories sociales, ils notent qu'elle augmente davantage parmi les ouvriers, cibles des politiques publiques destinées à l'achat des maisons individuelles « bas de gamme » de l'époque. Plus récemment, les travaux de Pierre Gilbert <sup>63</sup>, d'Anne Lambert <sup>64</sup> et d'Hélène Steinmetz <sup>65</sup>, viennent confirmer que l'accession à la propriété de classes populaires est étroitement liée aux politiques publiques qui favorisent certaines filières : les maisons individuelles et l'accession sociale à la propriété au sein des projets de rénovation urbaine.

Les choix résidentiels, dont celui pour la propriété, sont effectués dans un système de contraintes au sein duquel les individus font peser différents critères comme la possibilité de recourir à un emprunt, la taille du logement, sa localisation et le statut d'occupation <sup>66</sup>. Dans cette perspective, même l'accession à la propriété peut correspondre à des stratégies d'urgence liées à la difficulté d'accéder à d'autres marchés de logements <sup>67</sup>. Elle « ne correspond donc pas toujours à une trajectoire promotionnelle « à sens unique » ». <sup>68</sup>

Si les structures du marché du logement délimitent les choix résidentiels, ces derniers sont aussi socialement situés. Selon Yves Grafmeyer, les choix résidentiels sont loin d'être le simple fruit du hasard :

« [ils] dépendent des deux ordres de facteurs qui s'imposent aux individus : d'une part les ressources et les contraintes objectives de toute nature qui dessinent les champs de ce qui leur est possible ; d'autre part, les mécanismes sociaux qui ont façonné leurs attentes, leurs jugements, leurs attitudes, leurs habitudes, et par conséquent ce qu'ils estiment souhaitable.

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, p. 55.

<sup>63</sup> Pierre GILBERT, « Promouvoir l'accès à la propriété dans les cités HLM : Rénovation urbaine et fragmentation des classes populaires », *Savoir/Agir*, 24-2, 2013.

<sup>64</sup> A. LAMBERT, *Tous propriétaires !...*, *op. cit.*

<sup>65</sup> Hélène STEINMETZ, « Les Chalandonnettes : La production par le haut d'une accession bas de gamme », *Politix*, n° 101, 2013.

<sup>66</sup> Jean-Yves AUTHIER, Jennifer BIDET, Anaïs COLLET, Pierre GILBERT et Hélène STEINMETZ, *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer DGALN/Plan Urbanisme Construction Architecture, 2010.

<sup>67</sup> Christine LELEVRIER, *L'accession à la propriété des étrangers en Ile-de-France, Filières d'accès, regroupement et trajectoires dans quelques quartiers*, IAURIF, 1995.

<sup>68</sup> J.-Y. AUTHIER, J. BIDET, A. COLLET, P. GILBERT et H. STEINMETZ, *État des lieux sur les trajectoires résidentielles...*, *op. cit.*, p. 34.

Socialement construits et différenciés, ces choix ne sont pas “libres”. On peut même aller jusqu’à se demander s’il s’agit réellement d’un choix (...). »<sup>69</sup>

Pierre Bourdieu a mis en évidence que « le choix pour la propriété » varie selon la structure du capital, « c’est-à-dire, du poids relatif du capital économique et du capital culturel »<sup>70</sup>. Le « goût », une des dimensions de *l’habitus*, - et dans notre cas le « goût pour la propriété » - agit comme « un système de dispositions durables et transposables qui exprime, sous forme de préférences systématiques, les nécessités objectives dont il est le produit »<sup>71</sup>. L’accession à la propriété s’avère plus importante parmi les catégories sociales caractérisées par la prédominance du capital économique sur le capital culturel. Pour ces dernières, la propriété, et de manière plus large le patrimoine économique, serait au cœur des stratégies de reproduction à travers la transmission directe de biens matériels.

En outre, le choix de posséder un bien immobilier gagne du sens lorsqu’il est replacé dans une trajectoire longue. Plusieurs chercheurs se sont consacrés à l’analyse des trajectoires résidentielles qui renvoient « aux positions résidentielles successivement occupées par les individus et à la manière dont s’enchaînent et se redéfinissent au fil des existences ces positions »<sup>72</sup>. Dans une approche longitudinale, certains travaux ont inscrit les choix résidentiels au sein des trajectoires de vie en prenant en considération d’autres dimensions de celle-ci, comme la vie professionnelle, familiale, etc., des ménages et des personnes qui les composent. Selon ces derniers, « [l]a construction mutuelle des positions résidentielles par les familles et des positions familiales par le résidentiel ne peut s’appréhender que sur un long terme, à travers les rapports entre les générations et leurs résidences »<sup>73</sup>. Il s’avère que les choix en matière de statut d’occupation reproduisent des modèles familiaux qui délimitent les champs de possibilités. Non seulement il a été observé

---

<sup>69</sup> Yves GRAFMEYER, « Approches sociologiques des choix résidentiels », in Jean-Yves AUTHIER, Catherine BONVALET et Jean-Pierre LEVY (dir.), *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 2010, p. 135.

<sup>70</sup> Pierre BOURDIEU, *Les structures sociales de l’économie*, Paris, Seuil, coll.« Liber », 2000, p. 49.

<sup>71</sup> Pierre BOURDIEU et Monique DE SAINT-MARTIN, « Le sens de la propriété : La genèse sociale des systèmes de préférences », *op. cit.*, p. 41-42.

<sup>72</sup> Jean-Yves AUTHIER, Jennifer BIDET, Anaïs COLLET, Pierre GILBERT et Hélène STEINMETZ, *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*, *op. cit.*, p. 4.

<sup>73</sup> Isabelle BERTAUX-WIAME, « Familial et résidentiel : un couple indissociable », *Sociologie et sociétés*, 27, 1995, p. 165.

une tendance à la reproduction du statut résidentiel mais aussi l'effet socialisateur de type d'habitat favorisant, ou non, l'accession à la propriété<sup>74</sup>.

Ces travaux ont montré que les structures socio-économiques interfèrent dans la probabilité d'avoir un patrimoine immobilier. Au demeurant, la propriété du logement se répand au sein de la population française et devient une « valeur en soi »<sup>75</sup>. La propriété du logement qui était liée à l'héritage ou à l'accumulation lente d'un capital à travers la constitution d'une épargne « devient un moyen de se loger tout en constituant un patrimoine immobilier »<sup>76</sup>. Cela a impliqué un changement de comportement, notamment pour les ménages moins aisés, qui ont dû abandonner « leur fierté populaire sacrée – ne rien devoir qu'à soi-même, ne pas être endetté »<sup>77</sup>. Car la voie d'accès dominante à la propriété devient l'achat à crédit<sup>78</sup>. « La propriété à tout prix »<sup>79</sup> a eu pour conséquence l'augmentation de l'intensité des efforts consentis par les ménages et notamment par ceux situés au bas de l'échelle sociale. Dans ce contexte, l'accession à la propriété peut s'avérer une véritable épreuve.

Paul Cuturello et Francis Godard<sup>80</sup> nous ont éclairé sur les efforts matériels et moraux, en tant que processus social concret, déployés par les familles accédantes. Ils démontrent que l'effort induit par l'accession ne se réduit pas à la mobilisation financière initiale, préalable et indispensable au projet, il passe aussi par un véritable processus de production de nouvelles ressources telles que la quête de nouveaux revenus et/ou la réduction de dépenses. Il en ressort que plus les revenus des ménages sont bas, plus ceux-ci vont cumuler toutes formes de mobilisation : matérielles-monétaires ainsi que morales - ces

---

<sup>74</sup> Catherine BONVALET et Anne GOTMAN (dir.), *Le Logement, une affaire de famille: l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, Paris, L'Harmattan, 1993 ; Paul CUTURELLO, « Statut du Logement et réseau familial », in Catherine Bonvalet, Anne-Marie Fribourg (éd), *Stratégies Résidentielles*, Paris, INED - Plan Construction et Architecture, MELTM, 1990 ; Marc H. CHOKO et Richard HARRIS, « The Local Culture of Property: A Comparative History of Housing Tenure in Montreal and Toronto », *Annals of the Association of American Geographers*, 80-1, 1990.

<sup>75</sup> Paul CUTURELLO, « Propriété et sens commun. A propos d'un consensus », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 65-1, 1994.

<sup>76</sup> Pierre BOURDIEU et Monique DE SAINT-MARTIN, « Le sens de la propriété : La genèse sociale des systèmes de préférences », *op. cit.*, p. 53.

<sup>77</sup> Marc H. CHOKO, « La propriété à tout faire. Arguments et fictions », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 65-1, 1994, p. 6-7.

<sup>78</sup> Voir par exemple : Anne LAMBERT, « « En prendre pour 25 ans ». Les classes populaires et le crédit immobilier », *Sociétés contemporaines*, N° 104-4, 2016.

<sup>79</sup> Claude TAFFIN, « L'accession à tout prix », *op. cit.*

<sup>80</sup> Paul CUTURELLO et Francis GODARD, *Familles mobilisées: accession a la propriété du logement et notion d'effort des ménages*, Paris, Université de Nice. Faculté de Lettres et de Sciences Humaines, 1980.

dernières liées à la notion de sacrifice et d'effort. L'accession devient une affaire de famille pour laquelle investir est synonyme de s'investir.

Anne Lambert, dans son enquête sur l'habitat pavillonnaire<sup>81</sup>, montre combien l'accession à la propriété des classes populaires est signe de restrictions et de désenchantements. Au-delà de la pression financière due à l'achat de la maison, le nouveau cadre de vie périurbain engendre son propre système de contraintes. Les ménages doivent non seulement s'adapter au passage de l'habitat collectif à l'habitat individuel (nouvelles manières de se chauffer, nouvelles dépenses, etc.) mais aussi à leur éloignement géographique, plus ou moins important selon les cas, et sa conséquence en termes de perte des réseaux d'entraide. Au sein des couples, ce sont les femmes qui souffrent davantage des nouvelles conditions de vie périurbaine. D'une part, parce qu'elles sont responsables de la gestion des dépenses quotidiennes, elles doivent développer de nouvelles stratégies pour économiser « le moindre centime » ; d'autre part, l'accession à la propriété pavillonnaire renforce la division traditionnelle du travail et « modifie le coût d'opportunité du travail féminin »<sup>82</sup>. Les femmes se replient ainsi sur la sphère domestique.

Ces travaux, parmi d'autres, ont souligné la nécessité de relativiser l'association mécanique entre accession à la propriété et « progression sociale ». Car, l'accession « implique pour un grand nombre, [et notamment pour] ceux aux revenus les plus bas, une épargne forcée, une localisation aux choix restreints, le travail forcé de deux conjoints »<sup>83</sup>. En outre, elle pèse différemment selon les générations et le moment du cycle de vie<sup>84</sup>. Pour certains, malgré la mise en place d'une « économie de la privation », l'épreuve s'avère impossible à surmonter<sup>85</sup>. Dans ces cas, ils doivent abandonner le rêve de la propriété ainsi que leur statut d'accédant et redevenir locataires de leur logement<sup>86</sup>.

---

<sup>81</sup> Anne LAMBERT, « *Tous propriétaires !* », *op. cit.*

<sup>82</sup> *Ibid.*, p. 153.

<sup>83</sup> Marc H. CHOKO, « La propriété à tout faire... », *op. cit.*, p. 4-5.

<sup>84</sup> Fanny BUGEJA-BLOCH, *Logement, la spirale des inégalités*, Paris, Presses Universitaires de France, 2013 ; Sibylle GOLLAC, « La pierre de discorde : Stratégies immobilières familiales dans la France contemporaine », thèse de doctorat en sociologie, École des Hautes Études en Sciences Sociales, 2011.

<sup>85</sup> Nancy SPINOUSA, « Le propriétaire dégradé. L'illusion marchande », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 65-1, 1994.

<sup>86</sup> *Ibid.*

### 1.1.2 La propriété, un patrimoine distinct et à transmettre

La démocratisation de la propriété d'occupation n'a pas modifié la distribution inégalitaire du patrimoine au sein de la population française<sup>87</sup>. Les inégalités patrimoniales sont encore plus importantes que les inégalités de revenus et, de plus, elles s'accroissent à nouveau<sup>88</sup>. Dans ce sens, l'accession à la propriété continue à être vécue comme l'aboutissement d'un parcours résidentiel dans la mesure où la propriété reste un élément distinctif au sein de la société française<sup>89</sup>. Devenir propriétaire d'un logement engendre ainsi non seulement l'acquisition d'un patrimoine économique mais aussi celle d'un statut social. En effet, « [l]e patrimoine immobilier possédé constitue une composante à part entière du statut social »<sup>90</sup>. Il s'inscrit, par conséquent, dans des mécanismes de reproduction sociale de par l'intention de « laisser »<sup>91</sup> un bien à ses héritiers.

Certains chercheurs se sont ainsi intéressés à des questions liées à la transmission des biens immobiliers au sein des familles. Anne Gotman, dans cette perspective, a proposé « d'élargir l'angle de vue et de passer de la question de la propriété à celle du patrimoine, de l'accession à la transmission »<sup>92</sup>. La sociologue nous éclaire sur le caractère complexe et singulier du bien immobilier lors des successions familiales. D'une part, elle remarque le désir de la part des propriétaires occupants de léguer leur patrimoine immobilier et, par-là, montre que la volonté de transmettre sous-tend les stratégies résidentielles des familles. D'autre part, elle souligne la particularité des biens immobiliers hérités autour desquels des enjeux d'identité et d'appartenances se nouent. Plus récemment, face à l'augmentation du patrimoine immobilier des ménages et à la montée du poids de l'héritages dans l'économie nationale, Sibylle Gollac s'est intéressée à la dimension matérielle des transferts économiques au sein des familles<sup>93</sup>. En rompant avec l'idée d'un affaiblissement de la place des relations économiques dans les liens de parenté, elle saisit les inégalités au sein des fratries, selon le rang de naissance et le sexe. Au gré des stratégies de reproduction sociale familiales, les héritiers font l'objet de transferts économiques variables et connaissent des

---

<sup>87</sup> Anne GOTMAN, « Familles, générations, patrimoine : une question urbaine ? », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 41-1, 1989.

<sup>88</sup> Thomas PIKETTY, *Le Capital au XXIe siècle*, Paris, Seuil, coll.« Les livres du nouveau monde », 2013.

<sup>89</sup> Pierre BOURDIEU et Monique DE SAINT-MARTIN, « Le sens de la propriété... », *op. cit.*

<sup>90</sup> Sibylle GOLLAC, « La pierre de discorde ... », *op. cit.*, p. 270.

<sup>91</sup> Anne GOTMAN, *L'héritage*, Paris, Presses universitaires de France, 2006.

<sup>92</sup> Anne GOTMAN, « Familles, générations, patrimoine... », *op. cit.*, p. 87.

<sup>93</sup> Sibylle GOLLAC, « La pierre de discorde ... », *op. cit.*

destins sociaux différenciés. Les hommes, et surtout les aînés, héritent davantage des biens professionnels dans les familles d'indépendants et des biens immobiliers dans les familles de salariés<sup>94</sup>. Or, les transferts intergénérationnels sur le logement ont, par exemple, des effets sur les chances de détenir un logement, sur sa taille et sa valeur<sup>95</sup>.

Cependant, le changement de perspective proposé par Anne Gotman<sup>96</sup>, qui a guidé les recherches sur les transferts patrimoniaux immobiliers, laisse croire que la transformation de la propriété en patrimoine serait produite presque « naturellement ». Cela contribue à l'idée assez courante selon laquelle la propriété serait un bien inébranlable, dont les risques de dévalorisation seraient très faibles, ou mieux, un bien qui ne demande aucun travail pour sa préservation ou valorisation.

D'une manière plus large, on peut dire avec Camille Herlin-Giret que :

« les auteurs qui prennent l'héritage comme focale dans l'études des questions patrimoniales renforcent implicitement la séparation entre l'analyse de flux et celle des stocks. Le rapport à l'argent, à la consommation et la propension à l'épargne se trouvent ainsi distingués des questions ayant trait à la circulation du capital entre générations. [...] les flux de revenus, les consommations, le train de vie, les comportements d'épargne contribuent à façonner, autant que l'héritage, un stock qu'on ne peut par la suite couper de l'ensemble des événements ayant contribué à le constituer. »<sup>97</sup>

Cette perspective nous semble entretenir implicitement l'idée que les enjeux liés à la propriété seraient limités à ces deux moments clés. En effet, d'un côté il s'est agi d'interroger les structures socio-économiques de l'acquisition des biens et les épreuves qu'elle peut entraîner ; de l'autre, il s'est agi de questionner les pratiques d'héritage de biens immobilier et les effets d'inégalités produits. En passant d'un moment à l'autre, de l'accession à la transmission et/ou vente, ces chercheurs occultent la période qui les sépare et les pratiques qui accompagnent le statut de propriétaire<sup>98</sup>. Car, si les pratiques d'acquisition et de transmission ont été bien analysées, celles qui concernent la manière dont les individus s'approprient leur statut de (co)propriétaire et les pratiques qui en ressortent l'ont été

---

<sup>94</sup> Sibylle GOLLAC, « Les ambiguïtés de l'aïnesse masculine. Transferts patrimoniaux et transmission du statut social de génération en génération », *Revue française de sociologie*, vol. 54-4, 2013.

<sup>95</sup> François-Charles WOLFF et Claudine ATTIAS-DONFUT, « L'impact des transferts intergénérationnels reçus sur le logement », *Revue française des affaires sociales*, n° 4, 2005.

<sup>96</sup> « De passer de la question de la propriété à celle du patrimoine, de l'accession à la transmission ».

<sup>97</sup> Camille HERLIN-GIRET, « Les mondes de la richesse : Travailler et faire travailler le capital », thèse de doctorat en science politique, Université Paris Sciences et Lettres - Université Paris-Dauphine, 2016, p. 13.

<sup>98</sup> Sibylle Gollac dans sa thèse (*op. cit.*) fait le lien entre les pratiques de construction et d'entretien des biens immobiliers et celles de transmissions de biens au sein de maisonnées.

beaucoup moins. Celles-ci ont été abordées de manière plus ou moins directe par les travaux sociologiques qui se sont intéressés aux enjeux du lieu de résidence dans les stratégies de positionnement social.

## **1.2 L'objet de recherche : la gestion patrimoniale immobilière en copropriété et par les copropriétaires populaires et moyens**

### *1.2.1 Le « souci du patrimoine immobilier » un enjeu des classes moyennes et aisées ?*

Si la sécurité accordée à l'investissement dans la pierre a été nuancée par certains chercheurs ayant remarqué que selon le quartier, son environnement et sa population, la valeur du bien immobilier peut évoluer de manières différentes<sup>99</sup>, d'autres nous laissent croire que le « souci du patrimoine » et les pratiques qui en ressortent, serait uniquement l'affaire « de plus aisés ». L'introduction du numéro consacré à la question de la propriété – « Devenir propriétaire » - des *Annales de la recherche urbaine*, entretient cette perception :

« Si les copropriétés huppées sont défendues par des règles collectives très strictes (Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot), les habitants ou propriétaires de résidences plus banales gèrent leur bien au moindre coût, sans souci du patrimoine commun et au risque de la dévalorisation de leurs biens propres. »<sup>100</sup>

Plusieurs travaux sociologiques s'intéressant à aux pratiques patrimoniales des (co)propriétaires concentrent en effet leur analyse sur les classes aisées ou sur les classes moyennes dotées en capital culturel.

Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot ont montré combien le marquage symbolique et matériel de l'espace habité apparaît comme un travail en soi, constitutif de l'identité sociale des grands bourgeois<sup>101</sup>. Dans leur article consacré aux copropriétés huppées<sup>102</sup>, ils mettent en évidence l'engagement des propriétaires dans le maintien de l'exceptionnalité - de la « griffe spatiale » - de leur patrimoine immobilier. À travers la

---

<sup>99</sup> David BYRNE et July GREEN, « Les propriétaires-occupants marginalisés dans les villes anciennes. Le piège de la propriété invendable », *Les Annales de la recherche urbaine*, trad. fr. Hervé MAURY, n° 65-1, 1994.

<sup>100</sup> Anne QUERRIEN et Pierre LASSAVE, « Devenir propriétaires : Introduction », 1994, n° 65-1, p. 2.

<sup>101</sup> Voir notamment : Michel PINÇON et Monique PINÇON-CHARLOT, *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil, 1989 ; Michel PINÇON et Monique PINÇON-CHARLOT, *Les ghettos du Gotha : comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Seuil, 2007.

<sup>102</sup> Michel PINÇON et Monique PINÇON-CHARLOT, « Propriété individuelle et gestion collective. Les lotissements chics », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 65-1, 1994.



gestion commune des espaces partagés, ces copropriétaires créent des règles strictes de fonctionnement, déploient une vigilance accrue - en mobilisant les acteurs publics et privés - et y investissent socialement et économiquement afin de préserver leur « entre-soi ». Ces copropriétaires, en mobilisant leur capital social et économique, mènent ainsi un travail collectif destiné à assurer et à perpétuer la valeur de leur habitat d'exception.

Bruno Cousin, en étudiant les quartiers refondés<sup>103</sup> habités par les cadres du privé, révèle que l'agrégation affinitaire - une forme d'« entre-soi » et source de valorisation patrimoniale pour ses enquêtés - se base sur les logiques provenant d'une sphère professionnelle particulière. Ces cadres, valorisant la discrétion, redoutent la familiarité entre voisins, celle-ci pourrait gêner la résolution des problèmes concernant la gestion des copropriétés. Dans la sphère résidentielle, comme dans la sphère du travail, les problèmes doivent ainsi être abordés de manière « directe » et résolus de manière « optimale »<sup>104</sup>.

Catherine Bidou-Zachariassen et Jean-François Poltorak ont, pour leur part, mobilisé la notion de « travail de gentrification » pour analyser les transformations engendrées par les gentrificateurs au sein des quartiers populaires parisiens dévalorisés auxquels ils accédaient. Ce « travail » comprend : la rénovation du nouveau logement, la reprise en main des copropriétés (gestion des comptes, revalorisation des parties communes, l'appropriation de ces espaces) et l'établissement d'un réseau de sociabilité locale permettant, par ailleurs, de créer des opportunités professionnelles<sup>105</sup>. Anaïs Collet a, par la suite, explicité les dispositions particulières et les ressources variées nécessaires au « travail de gentrification » mené par les gentrificateurs du Bas-Montreuil. Des savoirs et des savoir-faire - techniques, juridiques et relationnels - semblent être indispensables à la concrétisation du projet d'acquisition et de rénovation des biens acquis<sup>106</sup>. Les gentrificateurs eux-mêmes en disposent, notamment de par leur métier, mais la famille et les amis sont largement mis à contribution.

---

<sup>103</sup> Bruno Cousin décrit les quartiers refondés comme étant des quartiers relativement récemment reconstruits, dont les usages de l'espace sont planifiés en amont et les résidences sont constituées d'ensembles de haut standing sécurisés. A l'image des quartiers du faubourg de l'Arche et le micro-quartier du Jardin des Tournelles, à Courbevoie, et celui de la pointe orientale de l'île de la Jatte, à Levallois-Perret.

<sup>104</sup> Bruno COUSIN, « Entre-soi mais chacun chez soi... », *op. cit.*

<sup>105</sup> Catherine BIDOU-ZACHARIASSEN et Jean-François POLTORAK, « Le « travail » de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, n° 132-133, 2008.

<sup>106</sup> Anaïs COLLET, *Rester bourgeois : les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte, 2015.

En convertissant leur habitat en lieu « atypique »<sup>107</sup>, ils font émerger un marché immobilier spécialisé dans ces biens « singuliers » qui jusqu'à ce moment étaient inscrit dans un contexte d'incertitude économique en raison, notamment, de leurs règlements juridiques<sup>108</sup>. L'appropriation et la transformation des espaces publics et privés permettent aux gentrificateurs de revaloriser leur position et leur trajectoire résidentielle et sociale<sup>109</sup>.

*Le « souci du patrimoine » serait-il une affaire de classe ? Les « propriétaires de résidences plus banales »<sup>110</sup> seraient-ils démunis de stratégies ainsi que de capitaux (social, économique, culturel, etc.) pour entretenir et valoriser leur patrimoine immobilier ? Subiraient-ils l'évolution du marché du logement, même si celui-ci prend une tournure négative ?* Il semblerait pour le moins contradictoire de penser qu'après autant d'investissements - affectifs, économiques, moraux - dans leur projet d'accession (*cf. supra*), ces propriétaires ne se soucieraient pas de leur patrimoine immobilier individuel et/ou collectif. D'autant plus que ce patrimoine est généralement constitué d'une propriété d'occupation contrairement au patrimoine de ménages plus aisés qui est principalement constitué de biens de rapport et de capitaux mobiliers<sup>111</sup>. Pour les premiers, la propriété du logement constitue probablement l'unique patrimoine transmissible et distinctif.

Certes, plusieurs chercheurs ont mis en évidence les stratégies de distinction sociale opérées par les propriétaires de « petits-moyens » lorsque leurs quartiers subissent un processus de transformation. Toutefois, cette question a été abordée principalement du point de vue des mobilités sociales. Ces recherches se sont intéressées à comprendre la transformation de la perception de l'espace occupé et le sentiment de déclassement qui peut l'accompagner<sup>112</sup>. Les pratiques relevant proprement du statut de propriétaire - la réalisation

---

<sup>107</sup> Anaïs COLLET, « Le loft : habitat atypique et innovation sociale pour deux générations de « nouvelles classes moyennes » », *Espaces et sociétés*, n° 148-149-1, 2012.

<sup>108</sup> Plusieurs travaux de rénovation ont été effectués sans permis de construire, certains bâtiments avaient encore un statut commercial, etc. *Ibid.*

<sup>109</sup> Anaïs COLLET, « Les « gentrificateurs » du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et sociétés*, n° 132-133-1, 2008.

<sup>110</sup> Anne QUERRIEN et Pierre LASSAVE, « Devenir propriétaires... », *op. cit.*

<sup>111</sup> C. HERLIN-GIRET, *Les mondes de la richesse : Travailler et faire travailler le capital...*, *op. cit.*

<sup>112</sup> Voir notamment : Marie CARTIER, Isabelle COUTANT, Olivier MASCLET et Yasmine SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*. *Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte, 2008 ; Anne LAMBERT, « Des « pionniers » prisonniers : immobilité résidentielle et déclassement social des pavillonnaires en ville nouvelle », *Espaces et sociétés*, n° 148-149-1, 2012 ; Lionel ROUGE, « Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain. Les « captifs » du périurbain ? », thèse de doctorat en géographie et aménagement du territoire, Université Toulouse 2, 2005.

de travaux de rénovation, la création des règles communes dans les cas de copropriétés, la négociation avec les acteurs locaux qu'ils soient publics ou privés, la gestion immobilière, l'apprentissage et la pratique du droit, etc. - si elles n'en sont pas complètement absentes, demeurent en second plan.

En outre, ces travaux se sont concentrés sur les propriétaires de maisons individuelles et/ou en milieu périurbain. Plusieurs travaux nous laissent penser que cette forme d'habitat et ces espaces urbains seraient en effet le destin des individus appartenant aux classes populaires et aux petites classes moyennes qui désirent accéder à la propriété<sup>113</sup>. Cependant, il semblerait que les maisons périurbaines ou banlieusardes ne soient pas les seules à accueillir ces propriétaires. En effet, certains se dirigent vers « des espaces peu auscultés alors mêmes qu'ils sont les plus nombreux : les « espaces moyens et mélangés », c'est-à-dire ceux où les catégories moyennes sont majoritaires tout en étant largement mêlées aux autres »<sup>114</sup> d'une part, et accèdent à la propriété à travers l'achat d'appartements au sein des copropriétés, d'autre part<sup>115</sup>.

Une recherche collective récente, à laquelle nous avons participé, révèle que des copropriétés sont également détenues par des ménages qui se situent au sein de classes populaires et moyennes mais aussi que l'investissement de leur part ne se restreint pas aux premières années de l'accession. Il s'agit d'un effort qui les accompagne tout au long de leur trajectoire<sup>116</sup>. Si dans un premier temps, cet effort se dirige vers leur capacité d'honorer le remboursement des emprunts - il est question de garantir que l'accession à la propriété s'achèvera ; une fois ces premières années passées - ou lorsqu'ils sont déjà en pleine

---

<sup>113</sup> M. CARTIER, I. COUTANT, O. MASCLÉ et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire...*, op. cit. ; Marie-Christine JAILLET, « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », *Esprit*, n° 303 (3/4), 2004 ; A. LAMBERT, *Tous propriétaires !...*, op. cit.

<sup>114</sup> Stéphanie VERMEERSCH, « Bien vivre au-delà du « périph » : les compromis des classes moyennes », *Sociétés contemporaines*, n° 83/3, 2011, p. 132.

<sup>115</sup> Les recherches menées par les chercheurs grenoblois du GETUR pendant les années 1980 ont montré, entre autres, combien les grands ensembles en copropriété ont symbolisé la démocratisation de l'accès à la propriété. Voir par exemple : René BALLAIN, Marc BONNEVILLE et Claude JACQUIER, *L'habitat des trente glorieuses. La gestion des patrimoines urbains*, Programme Rhône-Alpes de recherche en sciences humaines, 1989. Plus récemment, les recherches portant sur la rénovation urbaine et l'accession à la propriété dans les quartiers caractérisés par la forte présence des HLM révélèrent que les copropriétés peuvent aussi représenter une forme d'habitat à laquelle les classes populaires recourent lorsqu'ils souhaitent accéder à la propriété. Voir, par exemple : Pierre GILBERT, « Devenir propriétaire en cité HLM », *Politix*, n° 101-1, 2013.

<sup>116</sup> M.-P. LEFEUVRE, G. CHANTEPIE, C. FRANÇOIS, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques...*, op. cit.

propriété - ce qui entre en jeu est la *maintenance*<sup>117</sup> du bien immobilier acquis. L'affaire est d'autant plus complexe dans le cas des copropriétés, du fait que ce régime juridique, qui s'apparente à une « association forcée »<sup>118</sup>, « limite brutalement l'indépendance individuelle du propriétaire à peine acquise : ce dernier voit son destin économique lié à celui des autres propriétaires d'appartements ou de locaux dans l'immeuble, avec lesquels il possède conjointement les parties communes. »<sup>119</sup>

Pour poursuivre ces réflexions, cette thèse propose d'analyser les pratiques et les représentations qui accompagnent la condition de copropriétaire, en prenant comme objet les « copropriétés banales », pour reprendre le terme d'Anne Querrien et Pierre Lassave<sup>120</sup>. Cela impose de se placer dans une temporalité du quotidien qui dépasse les moments patrimoniaux clés (l'accession et la transmission), afin d'analyser, en pratique, la manière dont les copropriétaires s'approprient leur statut d'occupation et patrimonial. Nous considérons donc que le patrimoine immobilier demande un travail pour le maintien de sa valeur, qu'elle soit économique ou symbolique, et nous appréhendons la copropriété comme un régime juridique spécifique.

### 1.2.2 *Le travail pour l'immeuble*

Cette thèse s'interroge sur la manière dont la condition de copropriétaire est appréhendée et pratiquée. Nous donnons ainsi suite au travail d'Hélène Richard qui, en retraçant les mutations postcommunistes de l'habitat collectif en Russie, analyse la façon dont les résidents d'immeubles récemment devenus propriétaires perçoivent « leurs nouveaux droits et obligations qui découlent de leur statut de (co)propriétaires »<sup>121</sup>. Dans cette recherche, elle propose le terme de « travail pour l'immeuble » pour rendre compte « des activités sociales qui prennent pour objet l'entretien de l'immeuble dans ses dimensions matérielles, sociales, voire morales »<sup>122</sup>. Selon les dispositions et compétences

---

<sup>117</sup> Filip STABROWSKI, « Social Relations of Landed Property: Gentrification of a Polish Enclave in Brooklyn: Social Relations of Landed Property », *American Journal of Economics and Sociology*, n° 77-1, 2018.

<sup>118</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété », *Cahiers internationaux de sociologie*, n° 114-1, 2003, p. 90.

<sup>119</sup> Hélène RICHARD, « Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste », thèse de doctorat en science politique, IEP de Lyon, 2014, p. 30.

<sup>120</sup> Anne QUERRIEN et Pierre LASSAVE, « Devenir propriétaires... », *op. cit.*

<sup>121</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.*, p. 17.

<sup>122</sup> *Ibid.*, p. 48.

sociales des enquêtés, le moment du cycle de vie dans lequel ils se trouvent ainsi que le rapport entretenu avec les administrations publiques, le « travail pour l'immeuble » varie et correspond à des rationalités économiques diverses. Certains vont gérer leur immeuble comme une affaire<sup>123</sup>, en y établissant un rapport entrepreneurial, alors que d'autres privilégieront des logiques domestiques et communautaristes, où la respectabilité est l'élément central.

La notion de « travail pour l'immeuble » comporte trois idées fondamentales pour notre recherche. La première est que les activités ne se consacrent pas exclusivement à la production et au maintien de la valeur économique du patrimoine immobilier, mais concernent aussi de ses aspects sociaux et moraux et correspond à différentes rationalités économiques. La seconde est que l'analyse du « travail pour l'immeuble » prend sens lorsqu'on le situe socialement ; c'est-à-dire, quand on le rapporte aux propriétés sociales des copropriétaires et qu'on l'inscrit dans leurs histoires de vie. Enfin, le travail ne porte pas uniquement sur la propriété individuelle. Il doit prendre en compte l'ensemble de l'immeuble, et donc de la propriété collective. Par-là, cette notion propose de dépasser le « souci du patrimoine » et de se concentrer sur le « souci de l'immeuble ». Nous allons ainsi l'adopter pour analyser les pratiques qui ressortent de ce statut résidentiel et patrimonial.

### *1.2.3 La « copropriété pratique »*

Hélène Richard a cependant procédé à un choix méthodologique qui met au second plan les dynamiques collectives qui émergent au sein des immeubles. Son enquête ne porte pas sur des immeubles en copropriété, mais plutôt sur des copropriétaires engagés dans la gestion de leur immeuble et les administrations publiques responsables de la mise en place de « l'institution de la copropriété ». Plus précisément, l'auteure analyse de manière riche le travail mené par les copropriétaires engagés dans la cause de l'immeuble en les situant socialement. Elle repère les processus et les instances aux interfaces de l'immeuble au travers desquelles ils se socialisent à ce statut juridique. L'appropriation collective du statut de la copropriété, la manière dont le travail pour l'immeuble est divisé entre les acteurs présents et les rapports établis entre ces derniers, ainsi que les processus de socialisation ayant lieu au sein même des immeubles ne sont pas analysés dans son travail.

---

<sup>123</sup> Hélène RICHARD, « Gérer son immeuble comme une « affaire » ? Dispositions économiques et réticences à la « mise en copropriété » de l'habitat collectif en Russie postcommuniste », *Politix*, n° 101-1, 2013.

Son choix d'analyser l'appropriation de ce régime juridique de propriété à travers cette perspective s'explique par le contexte russe au sein duquel son travail a été mené. Il s'agit d'un contexte caractérisé par la mise en place d'un *nouveau* régime de (co)propriété qui symbolise la « transition » postcommuniste. Dans le contexte français, où les copropriétés et le statut d'occupation de propriétaire ne sont pas des nouveautés et où la figure du gestionnaire des immeubles est courante, minimiser le rôle des dynamiques collectives lorsqu'on souhaite comprendre la manière dont la copropriété est perçue et pratiquée nous semble peu fructueux. Car, juridiquement, cette forme de propriété se veut garante de la jouissance d'un bien à l'exclusion des tiers tout en « associant de force » des copropriétaires qui n'ont jamais choisi de partager un destin économique commun<sup>124</sup>. Il en résulte un système organisationnel qui lui est propre, où les copropriétaires doivent décider collectivement de l'avenir de leur immeuble et souvent en collaboration avec des gestionnaires d'immeubles (les syndicats) et des intervenants professionnels.

La recherche pour le PUCA et à laquelle nous avons participé<sup>125</sup> s'est intéressée à la manière dont le « travail pour l'immeuble » prend forme dans différents contextes autres que celui de la Russie<sup>126</sup>. Elle a montré qu'à partir d'un même statut juridique s'établissent des règles de fonctionnement hétérogènes. Ces règles ont pour objectif d'organiser les activités des copropriétaires, celles des professionnels qui interviennent dans la gestion et l'entretien de l'immeuble, et de réguler la vie collective. Par-là, cette recherche montre que « l'étude des caractéristiques et trajectoires individuelles ne suffit pas pour comprendre comment se définit et se distribue le travail pour l'immeuble. L'attribution de certaines tâches à certains copropriétaires résulte d'un « travail d'organisation » »<sup>127</sup>. Les représentations et les pratiques qui ressortent du statut de copropriétaires semblent être non seulement socialement

---

<sup>124</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété », *Cahiers internationaux de sociologie*, n° 114-1, 2003.

<sup>125</sup> Lors du chapitre 3, nous expliciterons la manière dont ce travail de thèse s'inscrit partiellement au sein de cette recherche collective ainsi que les enjeux méthodologiques et déontologiques que cela a posé. M.-P. LEFEUVRE, G. CHANTEPIE, C. FRANÇOIS, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques...*, *op. cit.*

<sup>126</sup> Cette recherche a porté son regard sur les copropriétés « populaires » ou « moyennes » en France, en Argentine et au Québec.

<sup>127</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Conclusion », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître, p. 129.

### ***Encadré 1: Les acteurs des copropriétés françaises***

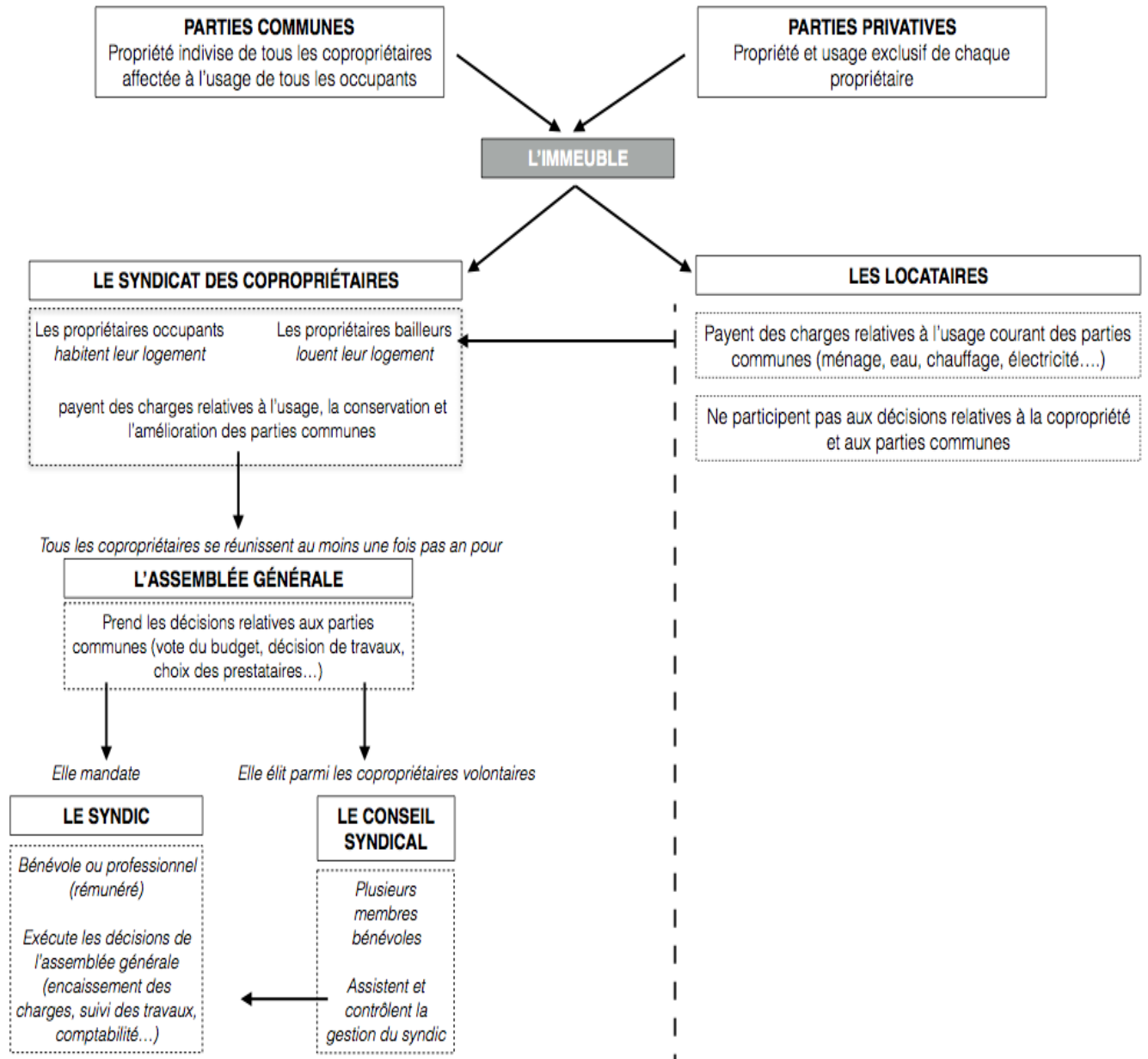
La législation française régle les différents organes de gestion des copropriétés.

Tout d'abord le syndicat de copropriétaires. Selon la loi de 1965 « la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile » (article. 14). Autrement dit, le syndicat de copropriétaires regroupe l'ensemble de copropriétaires de l'immeuble. L'administration du syndicat des copropriétaires est strictement réglementée notamment pour ce qui concerne les pouvoirs de délibération, de décision ou de contrôle exercés par les copropriétaires. « Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale de copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical » (article 17).

Selon l'article 17 de la loi, le syndic est une figure dont les copropriétés ne peuvent pas se passer. Deux formes d'exercice de la fonction du syndic sont prévues. La première est le recours à un syndic professionnel pour lequel se justifie le versement d'une rémunération habituellement déterminée de manière forfaitaire selon les prestations réalisées. Cette forme de rémunération lui accorde une place assez ambiguë dans la mesure où « il est à la fois un organe du syndicat, au même titre par exemple que l'assemblée générale, et un prestataire de services lié par une variété de contrat de mandat à durée déterminée » (Lefevre et *alli.*, *op. cit.*, p.13). La deuxième est la figure du syndic non-professionnel, qui doit être nécessairement copropriétaire dans l'immeuble, lequel peut obtenir uniquement le remboursement des frais exposés par l'activité. Le syndicat de copropriétaires peut recourir à des intervenants professionnels pour la réalisation des tâches matérielles (travaux, gardiennage, nettoyage, entretien, etc.).

Enfin, le syndicat élit annuellement les membres du conseil syndical. Ce dernier est l'instance au sein de laquelle des copropriétaires peuvent s'investir bénévolement dans la gestion de leur immeuble. Il s'agit d'une instance facultative et reste un organe de gestion assez informel dans le sens où ses fonctions ne sont pas délimitées de manière très précise par la loi – il « assiste le syndic et contrôle sa gestion » (article 21) - et où des décisions sont prises de façon plus au moins formelle.

**Figure 1. Schéma du fonctionnement de la copropriété**



Source : Sylvaine Le Garrec<sup>128</sup>

<sup>128</sup> Sylvaine Le GARREC, « La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? Les Bosquets à Montfermeil (93) », thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris-Est, 2010.



situées, comme Hélène Richard l'avait déjà en partie démontré, mais aussi localement circonscrites. Car, au sein des immeubles se bâtissent des coutumes, des habitudes, des pratiques, des règles qui génèrent de la « légalité »<sup>129</sup>. Il en ressort que ces règles relèvent ainsi moins du droit formel que de « l'activation sociale du droit »<sup>130</sup>. C'est-à-dire de la manière dont les copropriétaires, profanes du droit, interprètent et pratiquent collectivement les différents documents juridiques qui régulent ces immeubles. Cette recherche, en prenant en considération l'échelle de l'immeuble, nous éclaire sur les appropriations collectives du droit par les profanes et sur l'activité de régulation interne propre à chaque copropriété.

Par ailleurs, en étudiant des copropriétés habitées par des catégories sociales susceptibles de s'investir personnellement dans le travail pour l'immeuble, cette recherche collective a révélé que travailler pour l'immeuble est d'autant plus nécessaire que la valeur des biens possédés est peu sécurisée<sup>131</sup>. Les copropriétaires « populaires » et « moyens » ont des compétences et des dispositions sociales spécifiques - par exemple les « savoirs de métier », le « capital technique »<sup>132</sup> caractéristiques des classes populaires<sup>133</sup> ainsi que des logiques et des compétences acquises dans la sphère domestiques<sup>134</sup>, susceptibles d'être réinvesties au sein de l'immeuble. A l'instar des constats effectués par Hélène Richard, le « travail pour l'immeuble » « se définit relativement à d'autres types de travaux : l'occupation professionnelle effectuée en dehors du domicile et le travail domestique »<sup>135</sup>. L'ensemble de ces pratiques s'inscrit ainsi dans une « économie d'immeuble »<sup>136</sup> qui peut correspondre à différentes rationalités économiques<sup>137</sup>.

Dans le cadre de cette recherche collective, a été ainsi proposée la notion de « copropriété pratique » afin de rendre compte à la fois de l'appropriation collective du droit

---

<sup>129</sup> Patricia EWICK et Susan S. SILBEY, *The common place of law: stories from everyday life*, Chicago, University of Chicago Press, coll. « Language and legal discourse », 1998.

<sup>130</sup> Jacques COMMAILLE, *À quoi nous sert le droit ?*, Paris, Gallimard, coll. « Folio Essais », 2015, p. 74.

<sup>131</sup> Filip Stabrowski a démontré combien les propriétaires polonais de Brooklyn payent de leur personne pour entretenir leurs logements situés dans un quartier peu valorisé. F. STABROWSKI, « Social Relations of Landed Property »..., *op. cit.*

<sup>132</sup> P. BOURDIEU, *Les structures sociales de l'économie...*, *op. cit.*

<sup>133</sup> Olivier SCHWARTZ, « Peut-on parler des classes populaires ? », *La vie des idées*, 2011.

<sup>134</sup> Emilia SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté*, LGDL., Paris, coll. « Droit et société », 2019.

<sup>135</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.*, p. 390.

<sup>136</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Conclusion »..., *op. cit.*

<sup>137</sup> Résultats qui corroborent ceux démontrés par Hélène Richard.

de la copropriété par les profanes - et les « légalités »<sup>138</sup> ordinaires produites - et du « travail pour l'immeuble » observé.

Cependant, l'approche adoptée au sein de cette recherche collective a permis de mettre en lumière notamment que les représentations et pratiques qui ressortent du statut de copropriétaire s'inscrivent au sein de dynamiques collectives. Notre thèse défend l'idée selon laquelle le travail pour l'immeuble dépend des dispositions sociales de ceux qui le mettent en œuvre. Elle s'attache également aux processus de socialisation à et/ou par la copropriété.

Dans le cadre de cette thèse, nous proposons de porter notre regard sur la « copropriété pratique » au travers d'une approche qui se veut à la fois constructiviste-structuraliste et interactionniste qui, selon nous, sont essentiellement reliées (*cf.* chapitre 2). Par-là, il s'agira de porter notre attention à deux niveaux d'analyse. D'un côté, il s'agira de comprendre les dispositions et propriétés sociales susceptibles d'expliquer l'investissement de certains copropriétaires dans les affaires de l'immeuble et les ressorts des pratiques observées. De l'autre, nous nous pencherons sur les dynamiques collectives qui y émergent afin de saisir l'appropriation collective du droit et l'activité de régulation interne propre à chaque immeuble. Autrement dit, nous donnons continuité au travail entamé dans le cadre de la recherche collective précédemment citée avec l'objectif d'approfondir certaines questions traitées<sup>139</sup> tout en intégrant une nouvelle dimension d'analyse qui n'y a pas été développée : celle liée aux processus de socialisation à et/ou par la copropriété.

---

<sup>138</sup> P. EWICK et S.S. SILBEY, *The common place of law...*, *op. cit.*

<sup>139</sup> Celles-ci concernent les chapitres 8 et 9.

## ***Chapitre 2. Orientations théoriques : la « copropriété pratique » saisie par la sociologie des classes sociales et la sociologie du droit***

Cette thèse questionne la manière dont les copropriétaires s'approprient et pratiquent leur statut résidentiel et patrimonial. Si souvent l'étude au niveau des ménages<sup>140</sup> permet de comprendre les pratiques patrimoniales de propriétaires, dans le cas des copropriétés – où les frais et la gestion sont en partie collectifs - il est nécessaire de procéder à une analyse à deux niveaux. D'une part, il s'agit de comprendre sur quelles bases de savoirs les copropriétaires s'appuient pour gérer leur patrimoine immobilier ainsi que les dispositions sociales qui favorisent leur engagement dans la gestion des immeubles. On propose par-là, de comprendre les ressorts du « travail pour l'immeuble » observé, ainsi que les processus de socialisation au travers desquels les dispositions sociales « gestionnaires »<sup>141</sup> sont incorporées et réactivées au long des trajectoires des individus. D'autre part, il s'agit d'analyser les pratiques collectives mises en place. Cela nous permettra de saisir la manière dont les copropriétaires s'approprient collectivement des règlements juridiques qui régissent cette forme d'habitat (loi de 65, règlement des copropriétés, etc.), la façon dont le travail pour l'immeuble est divisé entre les acteurs présents, le rôle de ces derniers et les conventions qui les régissent. Autour de notre objet de recherche se nouent ainsi des rapports ordinaires au patrimoine (immobilier et économique) et au droit.

Cette manière d'aborder notre objet d'étude donne déjà des pistes sur les enjeux théoriques qu'il pose. Il nous semble cohérent de s'inscrire à la fois dans une approche constructiviste-structuraliste et interactionniste et de mobiliser les cadres théoriques de la sociologie des classes sociales et de la sociologie du droit.

---

<sup>140</sup> Cela peut aussi être étudié d'une façon plus large comme l'a fait Sibylle Gollac. La sociologue a mis en évidence que l'héritage s'inscrit dans des rapports familiaux genrés inégaux. Sibylle GOLLAC, « La pierre de discord : Stratégies immobilières familiales dans la France contemporaine », *op. cit.*

<sup>141</sup> Il semble important de souligner que lorsque nous employons les mots « gestion » ou « gestionnaire » nous ne faisons dans aucune mesure référence au champ de la sociologie de la gestion et encore moins aux notions de « mangement », « rationalité », « productivité ». Ici ces mots concernent les diverses compétences auxquelles les pratiques observées font référence. Car, comme nous allons démontrer, le travail pour l'immeuble mis en place par les copropriétés mobilisent des compétences d'ordre domestiques, relationnelles, techniques, juridiques et économiques. Le mot « gestion », ainsi que ces dérivés, est une manière de rassembler ces diverses compétences et activités.

## 2.1. Une approche constructiviste-structuraliste et interactionniste

L'enjeu des travaux pionniers sur la copropriété était de montrer que celles-ci étaient des « organisations ». Ces travaux se sont consacrés à questionner la manière dont les copropriétaires se confrontent à la tension entre propriété individuelle et propriété collective et à la « solidarité forcée »<sup>142</sup> qui la structure. Car les propriétaires doivent coopérer afin de préserver et rénover, les parties communes des bâtiments, alors que leurs attentes et possibilités se situent à différents moments de leur cycle de vie et qu'ils ont des positions sociales différentes vis-à-vis de leur patrimoine immobilier.

Nicolas Golovtchenko<sup>143</sup> a montré qu'en copropriété les acteurs sont en situation d'interdépendance et structurés par des règles qui se construisent au travers de processus de négociation. Marie-Pierre Lefeuvre nous a éclairé sur la façon dont les différents acteurs de copropriétés en crise s'organisent pour coopérer et traiter les difficultés auxquelles ils sont confrontés : « le conseil syndical est un véritable organe de gestion, il travaille ; il ne concurrence pas le syndic mais coopère avec lui ; il exerce une influence sur le syndicat de copropriétaires, grâce à un effort de communication ; il est constitué par une élite qui s'est imposée comme représentante des intérêts de la copropriété »<sup>144</sup>. D'autres, ont mis en évidence le rôle que joue la capacité d'anticipation des copropriétaires face au risque de dégradation, et le rapport entre le degré d'organisation du syndicat de copropriétaires et la nature de décisions collectives abouties<sup>145</sup>. Du plus, au-delà du rôle joué par les organes de gestion dans l'entretien des copropriétés, la sociologie de l'action organisée a également permis de prendre en considération la manière dont le « système de voisinage » vient complexifier le fonctionnement des systèmes de décision. Si ces derniers excluent juridiquement le premier (le système de voisinage), il ne faut pas oublier que la copropriété

---

<sup>142</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété »..., *op. cit.*

<sup>143</sup> Nicolas GOLOVTCHENKO, « Les copropriétés résidentielles entre règles juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée », thèse de doctorat en sociologie, Université Toulouse 2, 1998.

<sup>144</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, Aube/SECPB, coll. « Collection Société et territoire », 1999, p. 112-113.

<sup>145</sup> Alain BOURDIN, Odile SAINT-RAYMOND et Marie-Claude LUTRAND, *Les marchés de travaux dans les copropriétés privées de l'après-guerre*, Toulouse, ERMOPRES, rapport pour l'ANAH, 1991.

est « à la fois un bien et une habitation, que [les copropriétaires] ont à gérer en commun et qu'une partie d'entre eux habite »<sup>146</sup>.

Le recours à une sociologie interactionniste a permis de saisir les rapports établis entre les acteurs présents, les jeux de pouvoir qui s'y nouent et la manière dont les décisions collectives sont prises. Dans notre cas, et en donnant continuité au travail entamé dans le cadre de la recherche collective précédemment citée<sup>147</sup>, celle-ci nous permettra de saisir les relations de coopération entre les acteurs présents, la finalité de cette coopération et les conventions qui la régissent. Plus précisément, elle nous permettra d'analyser la manière dont le « travail pour l'immeuble » est divisé, les règles locales établies et le positionnement de chaque acteur au sein de ces espaces sociaux<sup>148</sup>. *De quelle manière la division du travail pour l'immeuble s'y opère ? Quelles conventions guident les prises de décisions collectives ? Comment les règles sont-elles élaborées collectivement ? Quelles positions occupent les copropriétaires au sein de cet espace et que cela révèle de leur pouvoir décisionnel ?*

L'analyse de la **nature** du « travail pour l'immeuble » (gestion financière, travaux de maintenance, organisation de fêtes collectives, etc.) ; de sa **division** (travail bénévole vs travail rémunéré, « sale boulot »<sup>149</sup> vs tâches valorisées, etc.) ; et de ses **limites** (propriété privée vs propriété collective, système de voisinage vs syndicat de copropriétaires, etc.), nous permettra de comprendre les représentations sociales accordées à ce statut d'occupation. Car, nous rappelle Howard Becker :

« [I]une des questions importantes, dans l'analyse sociologiques des mondes sociaux, est de savoir quand, où et comment les acteurs établissent une démarcation entre ce qu'ils veulent donner pour caractéristique et tout le reste. [Dans le cas des mondes de l'art ils] s'appliquent invariablement à déterminer ce qui est de l'art et ce qui n'en est pas, ce qui est leur art et ce qui ne l'est pas, qui est artiste et qui ne l'est pas. C'est en observant la façon dont un monde de l'art opère ces distinctions, et non en essayant de les opérer nous-mêmes, que nous commençons à comprendre ce qui se passe dans ce monde-là. »<sup>150</sup>

---

<sup>146</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, *La copropriété en difficulté...*, *op.cit.*, p. 17.

<sup>147</sup> Aurore CHAIGNEAU, Gaël CHANTEPIE, Lucie ELIE, Camille FRANÇOIS, Marie-Pierre LEFEUVRE, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN, *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »*, Rapport pour la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, PUCA, 2019.

<sup>148</sup> Ce faisant nous donnons continuité au travail entamé dans le cadre d'une recherche collective. *Ibid.*

<sup>149</sup> Everett C. HUGHES, *Le regard sociologique: essais choisis*, Paris, Éditions de l'École des hautes études en sciences sociales, 1996.

<sup>150</sup> Howard S. BECKER, *Les mondes de l'art*, Paris, Flammarion, coll.« Champs art », 2010, p. 60.

Ainsi, si notre analyse est centrée sur les interactions et les actions collectives, et de ce fait sur la dynamique, ce qui nous intéresse notamment est de comprendre la stabilité et la régularité des pratiques et la manière dont elles se perpétuent dans le temps. Ce faisant, nous pourrions également observer les moments de tensions, de basculement, de conflit où des représentations divergentes de ce statut d'occupation coexistent. Car il ne faut pas oublier qu'un immeuble et son occupation se transforment au long du temps, certains s'en vont, d'autres s'y installent. Cette transformation est souvent corrélée avec les mutations du quartier dans lequel l'immeuble se situe. Celui-ci peut connaître une valorisation ou, au contraire, une dévalorisation. Pour cette raison nous avons décidé d'enquêter auprès des deux copropriétés situées au sein des quartiers historiquement populaires mais qui subissent actuellement des évolutions divergentes : l'une connaît l'arrivée de classes moyennes dotées en capital culturel ; alors que pour l'autre ce sont notamment des ménages appartenant aux couches basses de classes populaires qui s'y installent (*cf.* chapitre 3).

De plus, l'approche interactionniste permet, comme nous avons vu, de dégager des « économies d'immeubles ». L'économie d'une copropriété peut répondre à différents types de rationalités, les orientations économiques des pratiques observées s'inscrivent dans un système de valeurs propre à chaque « monde social »<sup>151</sup>. En s'inspirant des travaux d'Alain Cottereau et Mokhtar Mohatar Marzok sur une famille andalouse<sup>152</sup>, sans pour autant avoir la prétention de faire ici une ethnocomptabilité de l'immeuble, il s'agit « non seulement d'intégrer l'économie informelle à l'analyse (les « bons plans », les dons, les échanges de services et toutes les autres ressources qui ne rentrent pas dans le circuit monétaire) mais aussi à rapporter les pratiques socioéconomiques des acteurs (stratégies de dépenses ou de non-dépenses, d'activités rémunérées ou non-rémunérées, etc.) à leur univers de sens et à leurs cadres de référence. »<sup>153</sup> Concrètement, à évaluer ce que les gens comptent, ce qui compte pour eux et comment ils sont pris en compte<sup>154</sup>.

---

<sup>151</sup> A. CHAIGNEAU, G. CHANTEPIE, L. ELIE, C. FRANÇOIS, M.-P. LEFEUVRE, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »...*, *op. cit.*

<sup>152</sup> Alain COTTEREAU et Mokhtar M. MARZOK, *Une famille andalouse : ethnocomptabilité d'une économie invisible*, Saint-Denis, Bouchène, coll. « Méditerranée », 2012.

<sup>153</sup> Colin ROBINEAU, « La politisation en terrain militant "radical". Ethnographie d'un squat d'activités de l'Est Parisien », thèse de doctorat en sciences de l'information et de la communication, Université Panthéon-Assas, 2017, p. 554.

<sup>154</sup> A. COTTEREAU et M.M. MARZOK, *Une famille andalouse...*, *op. cit.*

Cependant, si l'approche interactionniste présente des apports indéniables pour l'étude de copropriétés, elle a également ses limites. Car, dans cette perspective, l'identité sociale des acteurs qui prennent part et composent le « monde social » des copropriétés n'est pas spécifié autrement que par la nature de leur engagement dans le réseau de coopération et dans la production de la « copropriété ». Par exemple, l'ensemble de recherches sur les copropriétés précédemment citées remarquent le rôle que joue le conseil syndical, composé par des copropriétaires bénévoles, dans l'entretien des immeubles et les rapports établis entre celui-là et le syndic. Toutefois, elles n'ont pas cherché à comprendre les dispositions sociales qui favorisent l'engagement de la part de ces copropriétaires au sein du conseil syndical, alors que la dynamique collective observée au sein des immeubles ne permet d'expliquer que partiellement l'investissement de la part de certains individus dans la gestion de leur patrimoine immobilier. Autrement dit, les pratiques observées au niveau de l'immeuble ne peuvent être analysées sans l'étude des propriétés sociales des agents et les spécificités du contexte dans lequel ils se situent.

Pierre Bourdieu rappelle, malgré leurs divergences, la complémentarité des approches structuraliste et interactionniste :

« C'est une des grandes coupures dans la science sociale, la coupure entre ceux qui, ayant à étudier un espace social – déjà en disant 'espace social', je choisis un camp -, s'intéressent aux interactions entre les individus [...] c'est-à-dire à des échanges sociaux réels réellement effectués. Et puis, il y a ceux, dont je suis, qui pensent que les interactions sont très importantes, qu'elles sont souvent le seul moyen que nous ayons pour saisir les choses, et que c'est seulement à travers les interactions que se livrent les structures. Mais les structures ne sont pas réductibles aux interactions entre deux personnes qui parlent : il s'y passe bien autre chose que ce qu'il s'y passe apparemment. L'exemple que je prends souvent pour faire comprendre ce point est celui des stratégies de condescendance : l'interaction entre deux personnes peut être l'actualisation de rapports structureaux irréductibles à l'interaction, dont l'interaction est à la fois la manifestation et la dissimulation. Une analyse d'interaction intelligente n'est pas loin d'une analyse de structure ; mais il y a tout de même une différence dans la manière d'en rendre compte, dans la manière d'en parler, qui fait que la différence reste importante »<sup>155</sup>.

Par conséquent, notre travail s'inscrit également dans une approche bourdieusienne en intégrant certaines des critiques et les apports de Bernard Lahire. En suivant ce dernier :

« Notre intention est donc de prendre en charge théoriquement la question du passé incorporé, des expériences socialisatrices antérieures tout en évitant de négliger ou

---

<sup>155</sup> Pierre BOURDIEU, *Sur l'État : cours au Collège de France (1989-1992)*, Paris, Seuil, 2012, p. 179-180.

d'annuler le rôle du présent (de la situation) en faisant comme si tout notre passé agissait, 'comme un seul homme', à chaque moment de notre action ; en laissant penser que nous serions à chaque instant – et que nous engagerions à chaque moment – la *synthèse* de tout ce que nous avons vécu antérieurement et qu'il s'agirait alors de reconstruire cette synthèse, ce principe unificateur, cette formule (magique) génératrice de toutes nos pratiques »<sup>156</sup>.

Autrement dit, il faut à la fois considérer les propriétés sociales des individus enquêtés et le contexte des pratiques observées et, de plus, ne pas oublier que l'individu est « porteur d'habitudes (de schèmes d'action) hétérogènes et, en certains cas, opposées, contradictoires. »<sup>157</sup>

L'approche structuraliste, au regard des propriétés sociales, nous aidera à mettre au jour les dispositions à l'engagement dans les affaires de l'immeuble. De nombreux travaux ont démontré, par exemple, le rapport entre l'accession à la propriété et les dispositions sociales acquises par des expériences socialisatrices résidentielles et familiales, primaires ou secondaires (*cf. supra*). Selon nous, ce raisonnement peut être réutilisé à la fois pour analyser les pratiques qui ressortent de l'appropriation du statut de copropriétaire et les ressorts de l'« engagement »<sup>158</sup> au sein du conseil syndical.

La fabrique du « copropriétaire engagé » est ainsi au cœur de notre travail. Il en ressort que la majorité de nos enquêtés proviennent des classes populaires malgré les différentes positions qu'ils occupent actuellement dans l'espace social. Les modalités spécifiques de leurs socialisations familiales, notamment concernant la socialisation économique, sont au principe de ce que nous avons nommé le « copropriétaire prévoyant ». Pour le « copropriétaire prévoyant », l'accession à la propriété joue un rôle majeur dans la construction de son identité sociale dans la mesure où l'acquisition d'un bien immobilier engendre une mobilité sociale ascendante ou la consolide. De plus, l'accession à la propriété pour la plus part de ces individus n'a pas été vecteur de déstabilisation économique malgré

---

<sup>156</sup> Bernard LAHIRE, *L'homme pluriel : Les ressorts de l'action*, Paris, Pluriel, 2011, p. 79.

<sup>157</sup> *Ibid.*, p. 50.

<sup>158</sup> Parler d'engagement dans le contexte de copropriétés peut surprendre. Cependant, la mobilisation des outils de la sociologie de l'engagement semble bien se prêter à la compréhension de l'investissement de la part de certains copropriétaires dans les affaires de l'immeuble. Premièrement, parce qu'elle permet d'étudier les modes d'engagement habitant dans leur approche dispositionnelle et processuelle. Deuxièmement, et sans vouloir affirmer un caractère politique des activités de nos enquêtés, on peut se tenir au fait que ces derniers cherchent au minimum à négocier le cadre imposé par le droit officiel, lui-même instrument de légitimation de l'État. On pourrait ainsi faire le parallèle avec les formes d'engagement « infra-politique » qui analysent de formes de résistances souterraines. Concernant ce dernier aspect voir : James C. SCOTT, « Infra-politique des groupes subalternes », *Vacarme*, n° 36-3, 2006.



leurs ressources limitées. Le « copropriétaire prévoyant », en raison de ses propriétés sociales, serait donc prédisposé à devenir le « copropriétaire engagé ». À cela s'ajoute que ces copropriétaires ont connu des expériences socialisatrices à l'âge adulte, notamment dans le milieu du bénévolat ou professionnel, ayant permis d'acquérir des compétences susceptibles d'être réinvesties au sein de l'immeuble ou des logiques, de manière d'agir, favorables à l'appropriation du droit de la copropriété. Par-là, il s'agira de montrer que la socialisation à la copropriété concerne des processus de socialisation qui ne sont pas uniquement d'ordre juridique mais aussi économique, bénévoles, professionnelles et patrimoniales.

Afin d'explicitier à la fois les ressorts sociaux de « l'engagement », et la manière dont la copropriété, en tant que cadre socialisateur, viendrait inhiber ou réactiver leurs manière d'être et d'agir, il s'agit d'analyser les processus de constitution des *habitus* « gestionnaires », d'une part, en remontant aux « configurations familiales »<sup>159</sup> et à leurs socialisations primaires ; et une analyse processuelle<sup>160</sup>, d'autre part, en m'intéressant à leur entrée dans le conseil syndical et aux socialisations secondaires parallèles favorisant leurs engagements dans le « travail pour l'immeuble ». Ce faisant, nous rejoignons la distinction entre socialisations primaire et secondaire privilégiée par Muriel Darmon selon laquelle « l'opposition se fait selon le cycle de vie, la socialisation primaire étant celle qui a lieu lors de l'enfance et de l'adolescence, la socialisation secondaire se produisant à l'âge adulte »<sup>161</sup>.

Enfin, comprendre la façon dont le « style de vie copropriétaire » « "symbolise avec" les autres [dimensions du style de vie] et les "symbolise" »<sup>162</sup> nous permettra de contribuer aux apports de la sociologie des classes sociales, plus précisément à ceux qui s'inscrivent dans le renouveau des études sur la stratification sociale<sup>163</sup>.

---

<sup>159</sup> Bernard LAHIRE, *Tableaux de familles : heurs et malheurs scolaires en milieux populaires*, Paris, Le Seuil, coll. « Essais », 2012.

<sup>160</sup> Olivier FILLIEULE, « Propositions pour une analyse processuelle de l'engagement individuel », *Revue française de science politique*, Vol. 51-1, 2001.

<sup>161</sup> Muriel DARMON, *La socialisation*, Paris, Armand Colin, coll. « Tout le savoir », 2016, p. 9.

<sup>162</sup> Pierre BOURDIEU, *La distinction : critique sociale du jugement*, Paris, Les Éditions de minuit, coll. « Le sens commun », 1979, p. 193.

<sup>163</sup> Avec Pierre Bourdieu, on entend par style de vie les manières de se comporter et de percevoir le monde social en lien avec une position et un parcours social, ainsi que par la structure de capital dont dispose l'individu.

## 2.2 La « copropriété pratique », une contribution à la sociologie des classes sociales

Auparavant nous avons évoqué l'une de nos hypothèses selon laquelle le travail pour l'immeuble de la part de copropriétaires populaires et moyens serait davantage nécessaire lorsque la valeur des biens possédés n'est pas sécurisée. Si des données statistiques nous permettent de qualifier, avec plus au moins de précision, les caractéristiques sociales des quartiers au sein desquels nos copropriétés se situent et la valeur des biens possédés (cf. chapitre 3), nous ne disposons d'aucune donnée publique capable de décrire socio-économiquement parlant les propriétaires de nos immeubles. Pourrait-on présumer qu'une copropriété « populaire » serait détenue exclusivement par des copropriétaires populaires<sup>164</sup> ou, inversement, qu'une copropriété « moyenne » serait l'affaire de membres des classes moyennes ? Est-il possible de cumuler le statut de « copropriétaire » et celui de « populaire » ou l'accession à la propriété serait-elle l'une de facettes de la thèse de « moyennisation »<sup>165</sup> de la société française ? La figure du « copropriétaire populaire » serait-elle uniquement associée aux copropriétés « dégradées ou endettées » ?

Tout d'abord, l'homogénéité sociale d'un immeuble semble s'avérer plus probable lorsqu'on se situe tout en haut ou tout en bas de l'échelle sociale. Dans le premier cas, l'homogénéité est le fruit d'un travail à l'établissement d'un entre-soi et du marché du logement qui sélectionne vers le haut<sup>166</sup>, dans le second, elle est davantage subie et s'inscrit dans une spirale de déclassement au sein de laquelle des problèmes d'endettement et de dégradation accélèrent le départ des habitants les plus solvables<sup>167</sup>. Les copropriétés étudiées, ne se situant pas sur les deux extrémités de la hiérarchie sociale, auraient plus des chances d'être habitées et détenues par une population plus ou moins hétérogène.

---

<sup>164</sup> O. SCHWARTZ, « Peut-on parler des classes populaires? »..., *op. cit.*

<sup>165</sup> Selon les auteurs de *La France des « petits-moyens »*, cette thèse a été « forgée d'abord par H. Mendras à propos des Trente Glorieuses (années marquées par le progrès de la scolarisation, la mobilité sociale et la diffusion d'objets et de pratiques culturelles autrefois réservés aux classes supérieures), (...) [elle] a vu ensuite ses significations s'élargir pour désormais recouvrir l'idée que la société française des années 1990 reposerait sur de nouveaux modes de différenciation, "plus atomisés, plus individualisés" ». M. CARTIER, I. COUTANT, O. MASCLET et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire...*, *op. cit.*, p. 8.

<sup>166</sup> B. COUSIN, « Entre-soi mais chacun chez soi. L'agrégation affinitaire des cadres parisiens dans les espaces refondés »..., *op. cit.* ; M. PINÇON et M. PINÇON-CHARLOT, *Les ghettos du Gotha...*, *op. cit.*

<sup>167</sup> Sylvaine LE GARREC, « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *Espaces et sociétés*, n° 156-157-1, 2014.

Ensuite, concernant nos enquêtés, si on emprunte la voie statistique pour les caractériser et qu'on considère uniquement des critères « objectifs » comme les catégories socio-professionnelles – voie souvent mobilisée dans les travaux plus récents qui s'intéressent aux classes moyennes<sup>168</sup> –, il serait impossible de les regrouper tous au sein des « classes populaires ». Cependant, si on se propose de considérer leur manière d'être, plus précisément certaines spécificités en termes de pratiques économiques, patrimoniales et juridiques, il ne serait pas envisageable de les rattacher purement aux « classes moyennes ». Dès lors : *Qui sont les propriétaires de copropriétés « modestes », « banales » ou « moyennes » ? Comment décrire et nommer les « copropriétaires » dont il est question dans cette thèse ?*

Cela montre la difficulté qu'il y a à cerner la diversité de situations sociales au sein des classes moyennes<sup>169</sup> et des classes populaires<sup>170</sup>. En suivant les travaux qui s'intéressent à l'étude de la stratification sociale, nous pensons qu'il ne faut pas négliger les différences et les divisions internes entre les groupes sociaux. Au contraire, il s'agit de s'intéresser à ces différences, à ces divisions, ou mieux, à la tension qui les sous-tend. La notion de « strate » vient rappeler l'existence d'une hiérarchisation interne au sein des classes sociales souvent négligée<sup>171</sup>. Notre travail s'éloigne d'une démarche qui essaye de situer les individus dans l'espace social uniquement au travers des caractéristiques telles que la profession, le revenu ou le niveau d'étude. Ce qui ne veut pas dire pour autant que ces caractéristiques ne seront pas prises en considération car elles sont, bien évidemment, explicatives de conditions matérielles d'existence des individus étudiés. Néanmoins, elles ne permettent pas de mettre en relief la complexité envisagée par notre étude, notamment les pratiques apparemment contradictoires des individus très souvent liées à des « petits déplacements sociaux »<sup>172</sup>.

---

<sup>168</sup> Christophe GUILLUY et Christophe NOYE, *Atlas des nouvelles fractures sociales en France. Les classes moyennes oubliées et précarisées*, Autrement., Paris, 2004 ; Dominique GOUX et Éric MAURIN, *Les nouvelles classes moyennes*, Paris, France, Seuil, 2012.

<sup>169</sup> Catherine BIDOU-ZACHARIASEN, « Les classes moyennes : définitions, travaux et controverses », *Éducation et sociétés*, n° 14, 2004.

<sup>170</sup> O. SCHWARTZ, « Peut-on parler des classes populaires? »..., *op. cit.*

<sup>171</sup> Olivier SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers : Hommes et femmes du Nord*, Paris, PUF, coll. « Quadrige », 2012, p. 61-86.

<sup>172</sup> Bernard LAHIRE, « Petits et grands déplacements sociaux », in *La culture des individus. Dissonances culturelles et distinction de soi*, Paris, La Découverte, 2004, p. 411-470.

Nous souhaitons montrer que notre travail porte sur une strate sociale bien précise, située à la frontière des classes populaires et des classes moyennes<sup>173</sup>.

Il est fréquent de considérer que l'accèsion à la propriété des classes populaires est source de valorisation sociale et induit, par conséquent, un processus de distinction entre « ceux du haut et ceux d'en bas » (*cf. infra*). En effet, ces sont les franges stables des classes populaires qui accèdent davantage à la propriété<sup>174</sup>. Les acteurs de l'accèsion, qu'ils soient publics ou privés, en favorisant l'accès de certaines filières aux classes populaires, « contribuent [non seulement] à modifier la distribution spatiale des groupes sociaux à différentes échelles »<sup>175</sup> mais aussi les rapports sociaux entre classes. L'accèsion sociale à la propriété peut transformer les rapports à l'État et induire des effets sur les attitudes politiques des individus<sup>176</sup>. Tout cela nous invite à penser de quelle manière la propriété, ou le statut de propriétaire, est un élément constituant de la « conscience triangulaire » observée par Olivier Schwartz<sup>177</sup> dans le sens qu'elle rapproche les classes populaires de classes moyennes et les éloigne de classes dominantes et de catégories sociales plus fragilisées.

Pour ce qui concerne les classes moyennes, celles-ci se différencient fortement les unes des autres par le revenu, la situation de l'emploi mais aussi le statut d'occupation du logement. « [D]ans un univers économique et social perçu comme plus incertain, les classes moyennes assignent au logement un rôle croissant de sécurisation tant patrimoniale que statutaire »<sup>178</sup>. Plusieurs facteurs nous permettent de corroborer ce constat. D'une part, la faible présence des strates basses des classes moyennes au sein des HLM souligne l'importance de la propriété d'occupation comme élément particulièrement distinctif<sup>179</sup>. D'autre part, le lieu de résidence s'inscrit dans les stratégies de reproduction sociale en raison

---

<sup>173</sup> Nous tenons à ne pas attacher l'ensemble de nos enquêtés à la catégorie de « petits-moyens » or, comme nous allons le voir, nous avons affaire à des individus qui n'entrent pas dans cette catégorie.

<sup>174</sup> M. CARTIER, I. COUTANT, O. MASCLLET et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire...*, *op. cit.*

<sup>175</sup> Violaine GIRARD, Anne LAMBERT et Hélène STEINMETZ, « Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires », *Politix*, n° 101-1, 2013, p. 15.

<sup>176</sup> Violaine GIRARD, « Sur la politisation des classes populaires périurbaines. Trajectoires de promotion, recompositions des appartenances sociales et distance(s) vis-à-vis de la gauche », *Politix*, n° 101, 2013.

<sup>177</sup> Annie COLLOVALD et Olivier SCHWARTZ, « Haut, bas, fragile : sociologies du populaire », *Vacarme*, n° 37, 2006.

<sup>178</sup> François CUSIN, « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? », *Espaces et sociétés*, n° 148-149, 2012, p. 18.

<sup>179</sup> Julien DAMON, *Les classes moyennes et le logement*, Paris, Fondation pour l'innovation politique, 2011.

de l'articulation étroite entre les choix résidentiels et les stratégies scolaires<sup>180</sup>. Enfin, la perte du statut de propriétaire n'est pas seulement une réalité pour les membres des classes populaires, elle concerne également les individus se situant dans les strates basses des classes moyennes. Selon François Cusin, la « propriété n'est plus un aboutissement, ni même une garantie, en particulier pour la strate inférieure [des classes moyennes] qui construit sa trajectoire résidentielle "à crédit" »<sup>181</sup>.

L'ensemble de ces travaux, qu'ils s'intéressent aux membres des classes populaires ou moyennes, nous montrent que l'accession à la propriété est au cœur de stratégies de positionnement social. Et cela d'autant plus dans un contexte où le recours à la propriété immobilière viendrait révéler des stratégies sociales « défensives »<sup>182</sup> et caractériser un processus de « patrimonialisation » des modes de protection sociale<sup>183</sup>. Notre travail portant sur les copropriétaires permet ainsi de questionner les représentations accordées à ce statut résidentiel et patrimonial et de saisir le rôle que celui-ci joue dans la construction des identités sociales.

De plus, l'étude de la « copropriété pratique » ouvre la possibilité d'analyser leurs pratiques patrimoniales<sup>184</sup> et le travail qui le sous-tend. Comme nous l'avons vu, les recherches ayant abordé ces questions se sont concentrées sur des strates sociales plus hautes, celles de classes moyennes à fort capital culturel ou de classes aisées (*cf. supra*). À

---

<sup>180</sup> Catherine BIDOU, « Rénovation urbaine et stratégies familiales : une étude de cas », *Sociétés Contemporaines*, 17, 1994 ; Marco OBERTI et Edmond PRETECEILLE, « Les classes moyennes et la ségrégation urbaine », *Éducation et sociétés*, 14-2, 2004.

<sup>181</sup> F. CUSIN, « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? »..., *op. cit.*, p. 31.

<sup>182</sup> F. CUSIN, « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? »..., *op. cit.*

<sup>183</sup> Sarah ABDELNOUR et Anne LAMBERT, « « L'entreprise de soi », un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? Analyse croisée de l'accession à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) », *Genèses*, n° 95-2, 2014 ; Robert CASTEL et Claudine HAROCHE, *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi : entretiens sur la construction de l'individu moderne*, Paris, Fayard, 2001.

<sup>184</sup> Lorsqu'on utilise le terme de « pratique patrimoniales » on s'inscrit dans la proposition de Sarah Abdelnour et Anne Lambert. Selon ces dernières « [l]e terme de patrimonialisation est habituellement utilisé dans un sens institutionnel et culturel par les sociologues de la ville (Magri 2004 ; Tissot 2010). Il désigne les activités prises en charge par des propriétaires ou des locataires pour revaloriser, souvent symboliquement, leur espace résidentiel. Nous proposons de revenir ici à une acception plus matérialiste du terme, et d'interroger les conditions de réalisation de ce travail pour des ménages nettement moins dotés en capitaux culturels et économiques. Le travail de patrimonialisation fait alors référence à l'ensemble de pratiques domestiques qui visent à produire de la valeur marchande associée à un titre juridique de propriété (logement, entreprise) qui en est initialement dépourvu » *Ibid.*, p. 84, note de bas de page 14. Cependant, on s'éloigne de leur proposition : pour nous, les pratiques patrimoniales des ménages à faible capital économique et culturel peuvent également comprendre une dimension symbolique même si celle-ci se différencie de celles des ménages aisés et à fort capital culturel.

notre connaissance, seule une recherche en France a interrogé la manière dont les individus appartenant aux strates basses des classes moyennes et aux strates hautes des classes populaires gèrent leur patrimoine immobilier en copropriété alors que l'on sait combien ces pratiques sont socialement situées et que maintenir son statut résidentiel et patrimonial est en enjeu majeur pour cette population.

Le « travail pour l'immeuble » touche à différentes dimensions du style de vie des copropriétaires car il concerne à la fois des questions d'ordre économique, juridique, bénévole et morale. Ce travail se réfère ainsi à différents types de pratiques : manière de dépenser l'argent et de l'épargner (économiques), rapport aux obligations légales et aux institutions (juridiques et administratives), rapport au temps pour soi (activités hors milieu du travail). Plusieurs travaux récents ont révélé combien ces pratiques restent socialement situées. Par exemple, concernant les franges stabilisées des classes populaires, Marie Cartier et Thomas Amossé ont montré que « c'est un mélange d'aspirations partagées et de contraintes de conditions qui structurent le rapport à la consommation »<sup>185</sup>. Pour ce qui est des classes moyennes, nombreux chercheurs ont souligné l'important niveau de leur investissement dans la vie locale du quartier<sup>186</sup> et les différents sens accordés à ces pratiques qui peuvent révéler une posture plus militante ou l'objectif d'établir un entre-soi<sup>187</sup>. Enfin, du côté plus élevé de la hiérarchie sociale, la thèse de Camille Herlin-Giret a dévoilé que les riches, n'étant pas socialisés pendant leur enfance au « travail du capital » contrairement à ce que l'on pourrait croire, apprennent à gérer leur patrimoine tardivement, souvent par tâtonnement, ou en faisant appel à des prestataires de services spécialisés dans la gestion patrimoniale<sup>188</sup>. Ainsi, l'analyse de pratiques et de manière d'agir, qui sont corrélées à la façon dont les personnes s'approprient en pratique leur statut de copropriétaire, nous permettra de situer socialement les individus dont il est ici question. Ce faisant, nous souhaitons apporter de nouveaux résultats à propos de dimensions peu développées par les

---

<sup>185</sup> Thomas AMOSSE et Marie CARTIER, « “Si je travaille, c'est pas pour acheter du premier prix !” Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés », *Sociétés Contemporaines*, 114, 2019, p. 99.

<sup>186</sup> C. BIDOU-ZACHARIASEN et J.-F. POLTORAK, « Le « travail » de gentrification »..., *op. cit.* ; A. COLLET, *Rester bourgeois...*, *op. cit.*

<sup>187</sup> Lina RAAD, « Pratiques et représentations des couches moyennes en banlieue rouge : stratégies résidentielles et ancrage territorial », *Espaces et sociétés*, n° 148-149, 2012.

<sup>188</sup> C. HERLIN-GIRET, *Les mondes de la richesse : Travailler et faire travailler le capital...*, *op. cit.*

travaux qui portent sur la stratification sociale, par exemple le rapport à la propriété (individuelle et collective) et au droit.

En suivant la proposition des auteurs de la *France des « petits-moyens »*, il s'agira également de comprendre la manière dont la copropriété pourrait être « le théâtre d'une affirmation statutaire »<sup>189</sup>. On peut supposer avec ces chercheurs, que l'espace habité joue un rôle d'autant plus important pour les propriétaires dont les ressources professionnelles et sociales demeurent en réalité fragiles. Leur enquête ethnographique à l'échelle d'un quartier ainsi que la nôtre sur la copropriété « aide à mettre en lumière les petites différences entre les ménages dont on sait l'influence sur la construction des réputations locales »<sup>190</sup>. Le niveau d'investissement dans les affaires de l'immeuble, l'ancienneté dans le quartier, la manière de se comporter dans les espaces communs, les savoirs et les savoir-faire susceptibles d'être réinvestis dans la gestion de la copropriété, doivent être pris en considération pour analyser la manière dont les individus construisent leur position sociale.

Notre objet de recherche permet, par conséquent, d'interroger la place du réseau de voisinage dans les modes de vie de nos enquêtés. Depuis les travaux de Richard Hoggart<sup>191</sup> nous connaissons l'importance de rapports de sociabilités locales pour les classes populaires pour lesquelles le « localisme » était une forme de protection. Ces rapports prennent actuellement sans doute d'autres formes. En effet, depuis les années 1980, on observe une relative désagrégation des univers populaires, un processus « d'extraversion »<sup>192</sup>. Cependant, s'il ne s'agit plus d'un modèle d'univers ségrégué, comme c'était le cas dans l'Angleterre des années 1950<sup>193</sup>, l'univers local demeure essentiel pour les membres des classes populaires puisque celui-ci se manifeste :

« comme une réserve d'informations et de ressources pour vivre ; comme un espace connu et familier, où l'on est inséré et en sécurité ; comme un lieu d'entraide, d'échanges et de solidarité ; mais aussi comme un territoire sur lequel peuvent s'édifier, dans la durée, d'authentiques positions et réputations locales où l'on peut être reconnu ».<sup>194</sup>

---

<sup>189</sup> M. CARTIER, I. COUTANT, O. MASCLÉ et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire...*, *op. cit.*, p. 16.

<sup>190</sup> *Ibid.*, p. 17.

<sup>191</sup> Richard HOGGART, *La culture du pauvre : étude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, traduit par Françoise et par Jean-Claude GARCIA, Paris, Les Éditions de Minuit, coll. « Le sens commun », 1970.

<sup>192</sup> O. SCHWARTZ, « Peut-on parler des classes populaires? »..., *op. cit.*

<sup>193</sup> R. HOGGART, *La culture du pauvre...*, *op. cit.*

<sup>194</sup> O. SCHWARTZ, « Peut-on parler des classes populaires? »..., *op. cit.*, p. 38.

Par ailleurs, il semblerait que le réseau de voisinage soit également important pour les membres des classes moyennes. Les travaux sur la gentrification précédemment cités ont mis en avant le rôle de sociabilités locales à travers desquelles les gentrificateurs, d'une part, assurent leurs stratégies patrimoniales et résidentielles, d'autre part, élargissent leur réseau professionnel (*cf. supra*).

Il semble important de questionner les différentes formes et rôles que les sociabilités locales peuvent avoir au sein de nos terrains d'enquête et ce notamment pour ce qui concerne la manière dont le « système de voisinage » est compris par le « syndicat de copropriétaires ». Car ces derniers « ne sont pas constitués exactement par les mêmes acteurs : le syndicat des copropriétaires, personne morale juridiquement responsable de la gestion de la copropriété, exclut une partie des habitants (les locataires) et inclut les bailleurs, non habitants »<sup>195</sup>. Hélène Richard a montré, par exemple, que la difficulté d'émergence du collectif de copropriétaires russes était liée, en partie, au fait que « les institutions mises en place par la municipalité de Moscou à la fin des années 1990, visant à encadrer l'implication des habitants dans la vie des immeubles, ont réactivé des solidarités de voisinage largement indifférentes au statut de propriétaire. »<sup>196</sup>

En outre, Olivier Schwartz souligne la permanence d'une :

« certaine vulnérabilité des conditions d'existence, qui n'est pas nécessairement la misère, mais qui signifie assurément l'exposition récurrente au manque de ressources ou à l'insécurité. Cette vulnérabilité semble constituer à la fois un signe, une dimension essentielle de l'appartenance aux classes populaires, et comme un trait d'union entre leurs membres »<sup>197</sup>.

Comme il a été dit, en copropriété les individus sont en relation d'interdépendance économique du fait que la copropriété est une structure juridique qui socialise la propriété<sup>198</sup>. Concrètement, il s'agit d'une structure juridique où le non-paiement des frais liés à l'entretien des espaces communs ou de travaux de rénovation des uns doit être financièrement compensé par les autres. Ce que Marie-Pierre Lefeuvre a appelé « une

---

<sup>195</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Copropriété et communalisation », *Construction politique et sociale des Territoires*, n°2, 2013, p.50.

<sup>196</sup> Hélène RICHARD, « Copropriété et copropriétaires en Russie postcommuniste. Entre “association forcée” et action collective », in Jean-Louis FOURNEL, Jacques GUILHAUMOU et Jean-Pierre POTIER, *Libertés et libéralismes : Formation et circulation des concepts*, Lyon, ENS Éditions, 2012, p. 426.

<sup>197</sup> O. SCHWARTZ, « Peut-on parler des classes populaires? »..., *op. cit.*, p. 15.

<sup>198</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Copropriété et communalisation »..., *op. cit.*



solidarité forcée, entre "ceux qui payent" et "ceux qui ne payent pas" »<sup>199</sup>. Certains travaux ont démontré combien la dette constitue un « lien social fondamental »<sup>200</sup>. Il s'agira ainsi d'interroger de quelle manière cette caractéristique commune (la vulnérabilité) peut être vécue comme un « trait d'union » entre les membres des syndicats de copropriétaires censés affronter collectivement les risques auxquels ils font face<sup>201</sup>. *De quelle manière la gestion d'une propriété collective nous éclaire sur les rapports inter et intra classes sociales ? Comment le processus de distinction sociale s'opère dans un contexte où les individus sont solidaires juridiquement et économiquement ? Quel type « d'économie d'immeuble » cela génère ?*

### **2.3 La « copropriété pratique » saisie à travers les usages sociaux du droit**

Autour de notre objet de recherche se nouent des rapports sociaux ordinaires au patrimoine (propriété individuelle et collective et économique) et au droit. Si les cadres théoriques de la sociologie des classes sociales nous permettent de saisir les pratiques et les rapports au patrimoine au sens large, ceux de la sociologie du droit sont d'un grand intérêt lorsqu'on souhaite comprendre la manière dont ce régime juridique de propriété est approprié et pratiqué par les copropriétaires dont il est question dans cette thèse.

Pour percevoir les rapports sociaux ordinaires au droit qui émergent au sein des immeubles nous devons, dans un premier temps, nous rapporter au droit formel qui régit la copropriété. Juridiquement il s'agit d'une « modalité du droit de propriété découlant de la pluralité des droits sur la chose d'où il résulte que le droit de propriété de chacun est ramené à une quote-part dont le copropriétaire peut librement disposer, tandis que la gestion du bien indivis lui-même [concrètement, les parties communes] est soumise à l'accord de tous »<sup>202</sup>. La copropriété irait à l'encontre du principe fondateur de la propriété privée : la garantie de la jouissance d'un bien à l'exclusion des tiers. Pour certains civilistes

---

<sup>199</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété »..., *op. cit.*, p. 82.

<sup>200</sup> Laurence FONTAINE, *L'économie morale : pauvreté, crédit et confiance dans l'Europe préindustrielle*, Paris, Gallimard, 2008, p. 26.

<sup>201</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété »..., *op. cit.*

<sup>202</sup> Serge GUINCHARD, Gabriel MONTAGNIER, « Termes Juridiques », *Lexique* (10e éd.), Paris, Dalloz, p. 195, cité par M.-P. LEFEUVRE, « Copropriété et communalisation »..., *op. cit.*, p. 47-48.

français, le droit de la copropriété reste, par conséquent, un genre d'anomalie dans le droit des biens : « la copropriété est un domaine mineur au sein du droit civil : elle fut écartée du Code civil, ce que ne manquent pas de déplorer ses spécialistes [...]. [L]a copropriété est un droit méprisé, parce qu'il s'agit d'un droit technique, assez mal enseigné, extérieur au grand droit des biens »<sup>203</sup>.

Cela a eu comme effet l'établissement d'un champ<sup>204</sup> constitué par des « experts de la loi de 65 », celle qui régit les copropriétés en France<sup>205</sup>. Ces experts mettent souvent en avant la complexité juridique des copropriétés et perpétuent l'idée selon laquelle ils seraient les seuls à maîtriser la gestion technique des immeubles<sup>206</sup>. Ce discours semble trouver écho au sein des acteurs publics pour lesquels le dysfonctionnement de copropriétés serait, en partie, lié au fait que les copropriétaires ont peu ou pas conscience d'appartenir à un collectif lorsqu'ils accèdent à la copropriété<sup>207</sup>. Autrement dit, le dysfonctionnement de copropriété serait dû à la méconnaissance des modes de gestion de ces immeubles de la part de copropriétaires<sup>208</sup> et à la faiblesse des dynamiques collectives qui en découle. Selon Marie-Pierre Lefeuvre :

« [I]es spécialistes de la loi de 1965, en veillant à la conservation de leur principale ressource, perpétuent un champ. De leur côté, les acteurs qui participent à la construction de procédure d'intervention sur les copropriétés dégradées, sélectionnent et formalisent des

---

<sup>203</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées », *Sociologie du travail*, vol.52, n°1, 2010, p. 92.

<sup>204</sup> Marie-Pierre Lefeuvre utilise le concept de champ dans une perspective wébérienne : « le champ peut être défini comme « un interstice social » qui se régit selon ses propres modalités (Remy, 1985) et se structure autour d'une ressource, socialement valorisée, plus ou moins rare (Remy et al. 1990) ». *Ibid.*, p. 101.

<sup>205</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Structuration d'un champ d'action publique »..., *op. cit.*

<sup>206</sup> *Ibid.*

<sup>207</sup> Eva SIMON, « Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation », communication au colloque : Les lieux de la ville, Nancy, France, 2013.

<sup>208</sup> Cette question de la méconnaissance du droit de la copropriété, était déjà apparue lors de notre enquête de Master dans une grande copropriété dégradée cible des politiques publiques. Il en ressort que les copropriétaires des immeubles dégradés, pour lesquels l'accès à la propriété peut correspondre au seul moyen de résoudre leurs problèmes de logement, auraient peu « conscience du droit » (Silbey et Ewick, 1998) de la copropriété au moment de l'achat. La « conscience du droit » est apparue étroitement liée à leurs expériences résidentielles précédentes et à leur socialisation familiale en termes de logement. Nous avons observé ainsi l'acquisition d'une certaine compétence juridique au cours de leur trajectoire résidentielle. Cependant, si la méconnaissance juridique semble contribuer au dysfonctionnement de copropriétés, selon cette étude elle ne permet pas d'expliquer l'état de dégradation de bâtis en question car ceci s'inscrit dans une histoire longue, étant le résultat des multiples facteurs. Flavia LEONE, « La construction sociale de la légalité. Une étude des représentations du droit des copropriétaires dans un contexte d'intervention publique », mémoire de Master 2 en Urbanisme et Aménagement de l'espace, École d'Urbanisme de Paris, Paris, 2017.

solutions contingentes, qui condensent une vision du problème et concourent à la formation d'un nouveau champ d'action publique »<sup>209</sup>.

S'il y existe un rapport entre la connaissance, la capacité de mobilisation du droit et la bonne gestion des copropriétés, nous en savons peu sur la manière dont le droit est pratiqué et appréhendé par les profanes, copropriétaires de ces immeubles collectifs, alors même qu'ils sont au cœur de la question.

*Quelle serait la place du droit dans la gestion quotidienne de copropriétés « banales », « ordinaires » ? Quel rapport au droit s'établit au sein de ces immeubles ? Comment le droit est-il perçu par les copropriétaires qui sont impliqués dans la gestion de leur immeuble ? De quelle manière le droit façonne-t-il leurs pratiques ? Sur quel fond de compétences juridiques les copropriétaires s'appuient-ils pour gérer leur patrimoine immobilier ? Comment sont-ils socialisés au droit de la copropriété ?*

Notre hypothèse est que, en devenant acteurs de la gestion, les copropriétaires engagés dans la cause de l'immeuble deviennent également acteurs du droit. C'est-à-dire que, lorsqu'ils s'impliquent dans la gestion de copropriétés, ils doivent se confronter au droit et, ce faisant, s'établissent des rapports ordinaires au droit<sup>210</sup>. Il est vrai que l'on considère souvent que les pratiques et les activités sociales ordinaires, dont celles qui sous-tendent la copropriété, s'opposent ou échappent au droit. Jean Carbonnier souligne que « [l]e droit, le plus souvent, n'entre en scène que s'il est appelé par la volonté expresse de l'un au moins des intéressés tandis que leur volonté implicite suffit à le tenir à l'écart, il y a des longs jours de non-droit, pour quelques instants de droit. Car le non-droit est l'essence, le droit l'accident »<sup>211</sup>. Cependant, comme le remarque Hélène Richard, « [s]i le droit est loin d'épuiser les modes de régulation sociale dans une société donnée, il serait hâtif de lui dénier une capacité à façonner des pratiques, pour peu que les agents sociaux se l'approprient »<sup>212</sup>.

Il ne s'agit pas de prendre les copropriétaires pour des experts juridiques. Il est question dans cette thèse de réorienter l'attention empirique du droit positif vers les

---

<sup>209</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Structuration d'un champ d'action publique »..., *op. cit.*, p. 101.

<sup>210</sup> Comprendre la manière dont les copropriétaires mobilisent et pratiquent le droit dans ce contexte précis permettra, d'une manière plus large, de comprendre les rapports des classes populaires et des petites classes moyennes au droit.

<sup>211</sup> Jean CARBONNIER, *Flexible droit : pour une sociologie du droit sans rigueur*, Paris, LGDJ, 1988, p. 132.

<sup>212</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.*, p. 31.

interprétations, transpositions et usages qui constituent l'appréhension du droit par les profanes<sup>213</sup>. Dans une perspective wébérienne, s'intéresser aux usages sociaux du droit consiste en un questionnement sur la manière dont le droit positif, formel, oriente les pratiques sociales<sup>214</sup>. Dans cette lignée, le droit est compris en tant que ressource dont les individus, individuellement ou collectivement, se saisissent, et non en tant « qu'un ensemble des commandements sanctionnés »<sup>215</sup>. Autrement dit, le droit doit être perçu comme « un système de potentialités à partir duquel se déploient des activités spécifiques de mobilisation des règles. [...] [ il ] oriente les conduites, il ne les détermine pas. »<sup>216</sup>

Dans le prolongement de cette pensée, au cours des années 1990, Susan Silbey et Patricia Ewick<sup>217</sup>, chercheuses américaines du mouvement des *Legal Consciousness Studies*, vont s'intéresser à la présence du droit **dans** les événements et les transactions ordinaires. Plus précisément, elles s'intéressent à la construction de la « légalité »<sup>218</sup> dans la vie quotidienne. La légalité servirait de « “cadre interprétatif” construisant le sens de situations ordinaires et [de] ressource fondant un pouvoir dans la vie quotidienne »<sup>219</sup>. Dans leur travail, « le point de vue wébérien est poussé jusqu'à ses plus extrêmes limites : le droit est désormais appréhendé dans ses dimensions proprement sociales, en tant que phénomène qui “agit dans la société [...], plutôt que comme une sphère autonome dont il faudrait examiner les relations avec le social, voire l'action sur la société ”»<sup>220</sup>.

Le principal résultat de ce courant théorique est de montrer à quel point le droit est incorporé par les individus au travers de l'élaboration de trois représentations type du *legal consciousness* (conscience du droit) : *before the law* (face au droit), *with the law* (avec le droit) et *against the law* (contre le droit). Être face au droit représente les situations où la légalité est appréhendée comme une sphère distincte, extérieure à la vie sociale ordinaire, et

---

<sup>213</sup> P. EWICK et S.S. SILBEY, *The common place of law...*, *op. cit.*

<sup>214</sup> Voir notamment : Droit et Sociétés, Marx Weber. Réception, diffusion de sa sociologie du droit, n°9, 1988 ; *Ibid.*

<sup>215</sup> Pierre LASCOUMES, « Normes juridiques et mise en oeuvre des politiques publiques », *L'Année sociologique*, n°40, 1990, p.45.

<sup>216</sup> *Ibid.*, p. 50.

<sup>217</sup> P. EWICK et S.S. SILBEY, *The common place of law...*, *op. cit.*

<sup>218</sup> Susan Silbey et Patricia Ewick définissent la légalité comme « une structure sociale produite activement et constamment à travers de ce que les personnes disent et font » traduit par Daniela PIANA, Emilia SCHIJMAN et Noé WAGENER, « Où chercher le droit ? Juridicité et méthodes d'enquête dans les travaux de Susan Silbey », *Droit et société*, N° 100-3, 2018.

<sup>219</sup> *Ibid.*, p. 646.

<sup>220</sup> *Ibid.*, p. 647.

structurée formellement à produire des décisions légitimes. Être avec le droit, c'est le voir en tant qu'outil à se saisir pour protéger ses propres intérêts. Le droit est vécu comme un jeu où les règles préexistantes peuvent être utilisées et réinterprétées. Enfin, la troisième manière de participer à la légalité, être contre le droit, apparaît quand les personnes se sentent « prises » par celui-ci. Le droit représente un pouvoir arbitraire contre lequel les personnes se sentent impuissantes<sup>221</sup>.

Si les apports théoriques de ce mouvement sont incontestables, il porte cependant, une conception du droit plutôt attentive aux « sources juridiques des pratiques sociales » qu'aux « sources sociales des règles juridiques »<sup>222</sup>. Leur conception du droit reste limitée au droit positif, au droit provenant de l'État, et ne considère pas les « faits normatifs » sociaux, définis comme des « croyances collectives vivantes donnant une efficience réelle au droit »<sup>223</sup>.

Cette thèse s'inscrit alors dans un modèle de « légalité duale » selon l'expression de Jacques Commaille, c'est-à-dire, « entre une légalité donnée à voir comme transcendante, sacrée, formelle et impartiale » - le droit officiel, positif, de l'État – « [...] et une légalité « profane », inscrite dans la société, dans la vie quotidienne »<sup>224</sup> - le « droit social », le « droit vivant ». Ce faisant, nous donnons continuité à la proposition d'Emilia Schijman d'intégrer :

« deux perspectives qui ont été jusque-là travaillées séparément : d'une part, l'apport du courant américain du *legal consciousness studies*, d'inspiration wébérienne, centré essentiellement sur la façon dont le droit formel oriente l'activité sociale ; d'autre part, l'approche européenne du « droit vivant » - notamment du « droit social » - centrée sur les valeurs et les normes efficaces dans un milieu social donné et qui jouent le rôle des sources primaires du droit. Tandis que la première perspective « circonscrit le champ de l'action sociale à l'interprétation des règles formelles, établies ailleurs », la deuxième conçoit le champ de l'action sociale comme la voie à travers laquelle la légalité est construite. »<sup>225</sup>

Il nous semble important de nous arrêter sur ce point afin d'explicitier les raisons qui justifient ce choix théorique. Commençons par expliquer les différentes notions de droit

---

<sup>221</sup> Jérôme PÉLISSE, « A-t-on conscience du droit ? Autour des *Legal Consciousness Studies* », *Genèses*, Vol. 59, n° 2, 2005.

<sup>222</sup> D. PIANA, E. SCHIJMAN et N. WAGENER, « Où chercher le droit ? »..., *op. cit.*, p. 646.

<sup>223</sup> Georges GURVITCH, *Éléments de sociologie juridique*, Paris, Dalloz, [1940] 2012, p. 22, cité par D. PIANA, E. SCHIJMAN et N. WAGENER, « Où chercher le droit ? »..., *op. cit.*, p. 650.

<sup>224</sup> J. COMMAILLE, *À quoi nous sert le droit ?*..., *op. cit.*, p. 85.

<sup>225</sup> E. SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté*..., *op. cit.*, p. 15.

auxquelles nous faisons référence ici<sup>226</sup>. D'une part, nous avons l'idée de « droit vivant » d'Eugen Ehrlich pour laquelle le droit est tout ce qui régule la vie sociale : des règles qu'on peut trouver sur les documents légaux mais aussi celles qui régulent la vie quotidienne comme les rapports commerciaux, de voisinage, les coutumes, etc. « Le droit vivant » peut être défini comme « le droit au quotidien, tel qu'il émerge non seulement des documents reconnus officiellement dans une société comme juridiques, mais encore de l'observation directe de la pratique qui a lieu en marge, voire contre le droit institutionnalisé »<sup>227</sup>. Autrement dit, le droit est essentiellement une réalité sociale et, dans une moindre mesure seulement, une réalité relevant de l'État<sup>228</sup>. Georges Gurvitch poursuit le chemin d'Eugen Ehrlich et propose la notion de « droit social ». Celle-ci repose sur les relations communautaires qui surgissent lorsque les individus s'associent pour poursuivre des intérêts communs sur la base du principe de « communion ». Pour Georges Gurvitch « les formes de sociabilité engendrent chacune leur propre espèce de droit et jouent précisément à côté des groupes et des sociétés globales, dans lesquelles elles sont intégrées, le rôle de sources primaire du droit »<sup>229</sup>. Par-là, il « affirme avec force l'exigence de prise en compte de normes juridiques issues de la société, immergées dans la société, entretenues par la société »<sup>230</sup>.

Malgré leurs divergences<sup>231</sup> ces auteurs proposent de dépasser la dichotomie qui structure très souvent le raisonnement juridique, celle du « droit versus non-droit », et de « penser son remplacement par une approche *en continu*, où le curseur se déplace insensiblement des normes sociales les plus banales vers celles les plus formalisées suivant des « paliers en profondeur »<sup>232</sup>. En outre, ces travaux soulignent que l'usage profane du

---

<sup>226</sup> Pour un débat riche à ce propos voir notamment : J. COMMAILLE, *À quoi nous sert le droit ?...*, *op. cit.*, p. 65-93.

<sup>227</sup> David NELKEN, « Droit vivant », in André-Jean ARNAUD (éd.), *Dictionnaire encyclopédique de théorie et de sociologie juridique*, 2ème., Paris, LGDJ, 2018, p. 205.

<sup>228</sup> Marc HERTOIGH, « A "European" Conception of Legal Consciousness: Rediscovering Eugen Ehrlich », *Journal of Law and Society*, 31-4, 2004.

<sup>229</sup> Georges GURVITCH, *Éléments de sociologie juridique*, Paris, Dalloz, [1940] 2012, p. 144.

<sup>230</sup> Jacques COMMAILLE, « Les enjeux politiques d'un régime de connaissance sur le droit. La sociologie du droit de Georges Gurvitch », *Droit et société*, N° 94-3, 2016, p. 552.

<sup>231</sup> Au sein de la sociologie du droit un très important débat existe sur la notion de pluralisme juridique et de juridicité. Voir par exemple : Baudouin DUPRET, « Legal Pluralism, Plurality of Laws, and Legal Practices: Theories, Critiques and Praxiological Re-specification » », *European Journal of Legal Studies*, 1, 2007.

<sup>232</sup> J. COMMAILLE, « Les enjeux politiques d'un régime de connaissance sur le droit. La sociologie du droit de Georges Gurvitch »..., *op. cit.*, p. 552.

droit résulte de l'entremêlement des règles morales, des intérêts et des règles juridiques<sup>233</sup>. Dans cette perspective, qui va guider notre travail de thèse, il faut s'intéresser aux règles socialement et localement établies qui ne sont pas nécessairement prédéterminées par le droit formel et, inversement, à la manière dont le droit formel oriente les pratiques sociales<sup>234</sup>.

Ce choix théorique est en adéquation avec notre objet de recherche pour deux raisons principales. Premièrement, si la loi de 1965 reste la principale source juridique encadrant la copropriété en France, elle n'est pas la seule : d'autres documents, plus au moins juridiques au sens strict du terme, tels quels les règlements des copropriétés, les « règles de vie », les « affichettes », etc., ont également un pouvoir régulateur. Si on s'intéresse aux « règles de vie », par exemple, celles-ci sont davantage le reflet de ce qui y est socialement toléré que de normes juridiques. Plus précisément, elles trouvent leurs ressources normatives notamment dans les usages et dans les coutumes de façon indistincte entre morale, mœurs et droit plutôt qu'exclusivement dans le droit. Ces différents documents dévoilent non seulement la présence d'un pluralisme juridique mais aussi d'un pluralisme normatif. Mais plus que cela, ce qui est essentiellement à retenir ici c'est l'idée selon laquelle les pratiques récurrentes, les actions répétées, les habitudes revêtent d'une juridicité. On peut faire le parallèle entre l'appropriation du droit de la copropriété et les pratiques qui en découlent - c'est-à-dire, la gestion de l'immeuble dans ses aspects physiques, sociaux et moraux - et les constats de travaux de l'historienne Simona Cerutti, selon lesquels :

« La répétition dans le temps d'une action qui s'était déroulée "sans aucune contradiction" était en mesure d'attribuer des droits et des prérogatives. Plus que le titre formel de propriété, c'était la situation de fait, la familiarité avec l'objet ou bien avec son utilisation continue dans le temps, qui attribuait le statut de propriétaire. Plus que l'attribution formelle d'une charge ou d'un poste, c'était le fait d'"agir en" qui était en mesure de modifier le statut individuel. En ce sens, les actions n'étaient pas l'expression de structures préexistantes, mais plutôt les voies à travers lesquelles les édifices sociaux étaient bâtis, ainsi que les moments de leur légitimation »<sup>235</sup>.

---

<sup>233</sup> Emilia SCHIJMAN, « Vivre à crédit. Pauvreté, économie et usages du droit dans un grand ensemble à Buenos Aires », thèse de doctorat en sociologie, Université Paris Diderot, 2013, p. 14.

<sup>234</sup> E. SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté...*, op. cit.

<sup>235</sup> Simona CERUTTI, « Who is below ? P Thompson, historien des sociétés modernes : une relecture », *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 70e année-4, 2015.

On peut aussi évoquer les travaux de l'historien Edward P. Thompson<sup>236</sup> qui dévoile une culture juridique populaire - des pratiques du droit qui ne sont pas celles légitimées par les codes - ou encore « le droit de la classe pauvre » dont parle Karl Marx dans son commentaire sur le ramassage des bois dans les forêts<sup>237</sup>. Ces deux auteurs défendent une perspective selon laquelle les coutumes populaires (et les pratiques qui en ressortent) seraient dotées d'une structure proprement normative : « [c]es coutumes propres à la classe pauvre sont régies ainsi par un sens instinctif du droit ; leur racine est positive et légitime »<sup>238</sup>. En suivant ces travaux, nous faisons l'hypothèse que les pratiques répétées dans le temps créent de nouvelles formes juridiques.

Deuxièmement, nos analyses démontrent que les règles de fonctionnement des immeubles étudiés s'établissent en grande partie de manière informelle et se situent dans « le creux du droit »<sup>239</sup>. La loi n'est pas toujours perçue comme un ensemble de normes impératives mais comme « facultatives » ouvrant à des possibilités de maniement. Par exemple, dans les règlements de copropriété, documents fortement encadrés par la loi, les caractéristiques des bâtiments sont considérées et il y est déterminé, entre autres, l'utilisation des espaces communs ainsi que les modes de calcul – et donc de partage - des charges communes. Concrètement, les modalités d'utilisation des espaces communs peuvent ne pas être prévues pour certaines copropriétés ou varier d'un immeuble à l'autre. Par exemple, la consommation du chauffage et de l'eau peut être collective ou individualisée. La manière dont le règlement va être mis en place au sein des immeubles, les moments où il sera détourné, contesté ou revendiqué, ne relèvent pas de l'écart entre le « droit des textes » (*law in books*) et le « droit en actes » (*law in action*)<sup>240</sup>. Cela semble davantage liée à la façon dont la propriété commune, la solidarité forcée, les rapports de voisinage, etc., sont perçus et au fait que le rapport que les individus entretiennent avec le droit est socialement situé. On observe un processus d'ajustement du droit formel aux valeurs et normes sociales mais

---

<sup>236</sup> Edward P. THOMPSON, *Les usages de la coutume : traditions et résistances populaires en Angleterre XVIIe-XIXe siècle*, Paris, EHESS : Gallimard : Seuil, 2015.

<sup>237</sup> Karl MARX, « Débats sur la loi relative au vol de bois », in Pierre LASCOUMES et Zander HARTWIG (éd.), *Marx: du « Vol de bois » à la critique du droit : Karl Marx à la « Gazette rhénane », naissance d'une méthode*, Paris, Presses Universitaires de France, 1984, p.

<sup>238</sup> *Ibid.*, p. 113.

<sup>239</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.*

<sup>240</sup> Pierre LASCOUMES et Evelyne SERVERIN, « Théories et pratiques de l'effectivité du droit », *Droit et Société*, 2, 1986.



aussi aux ressources locales. C'est-à-dire que si le droit apparaît comme une ressource, il est approprié et retravaillé selon les contextes locaux, les normes sociales, les propriétés sociales des individus et le rapport de pouvoir au sein duquel ils sont inscrits. Emilia Schijman a démontré combien « l'expérience du droit n'est [pas] seulement le miroir des obligations juridiques et des contraintes pénales, mais celui des obligations sociales, des coercitions morales, des pratiques revendiquées comme étant juridiques »<sup>241</sup>. Il s'agira d'éclairer le « travail sur la légalité » mené par les copropriétaires, travail qui « parvient à déplacer les frontières du droit [formel] »<sup>242</sup>.

Afin de comprendre la manière dont le droit formel oriente les pratiques sociales des enquêtés, il faut identifier les agents et les instances socialisatrices à travers desquels circule le droit. Car, comme cela a été démontré par Hélène Richard, l'incorporation du droit ne se fait pas de manière abstraite, mais passe par un *processus relationnel*<sup>243</sup> entre copropriétaires et agents ou instances socialisatrices<sup>244</sup>. La « socialisation au droit » ou « socialisation juridique » des profanes désigne les processus d'intériorisation des normes juridiques ou de principes propres au champ du droit, desquels découlent des schèmes d'action et de perception du monde. Nous nous intéressons à la socialisation au droit chez l'adulte déjà « formé », « modelé », « façonné » par un parcours de vie et par des agents ou instances précises<sup>245</sup>. Dans ce contexte :

« la socialisation juridique est étroitement liée à la question de l'apprentissage de rôles façonnés par une histoire parfois longue. Il s'agit [...] d'appréhender les socialisations non juridiques, antérieures ou synchrones, à la socialisation juridique elle-même. Les produits des premières impactent la seconde, en façonnant les motifs qu'ont les individus à se pencher [ou pas] sur le droit et à rencontrer [ou à ne pas rencontrer] ses diverses institutions. »<sup>246</sup>

Il sera ainsi question de rapporter la socialisation au droit de la copropriété aux propriétés et dispositions sociales des enquêtés, à leur histoire de vie et, notamment, à la manière dont ils s'investissent dans la gestion de leur immeuble.

---

<sup>241</sup> E. SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté...*, op. cit., p. 16.

<sup>242</sup> *Ibid.*, p. 22.

<sup>243</sup> M. DARMON, *La socialisation...*, op. cit.

<sup>244</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, op. cit.

<sup>245</sup> M. DARMON, *La socialisation...*, op. cit., p. 6.

<sup>246</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, op. cit., p. 47.

Les auteurs de travaux sur la socialisation juridique chez les adultes remarquent que le processus d'intégration du droit peut s'opérer au travers des activités non nécessairement juridiques, « c'est-à-dire des activités non spécifiquement tournées vers le droit, mais obligeant les individus à s'y confronter »<sup>247</sup>. Cela a été observé notamment dans le milieu du travail, syndical et militant<sup>248</sup>. Dans notre cas il s'agira de questionner comment la socialisation au droit de la copropriété se fait à travers des activités qui ne sont pas essentiellement juridiques. Car c'est qu'une partie des activités concernent l'engagement dans la gestion de l'immeuble qui implique dans le maniement du droit (comme par exemple la vérification des contrats de prestation, la rénovation énergétique de bâtiments, l'organisation et la tenue des assemblées générales). L'engagement est associé à d'autres activités très éloignées du droit au sens strict du terme (l'organisation de fêtes communes, la peinture des parties collectives, relever les compteurs d'eau ou de gaz, etc.). La socialisation au droit se présente ainsi « comme un sous ou un co-produit d'autres socialisations. »<sup>249</sup> Cela nous amène à faire l'hypothèse selon laquelle la copropriété est une instance socialisatrice au droit. Il s'agira de saisir qui sont ces « intermédiaires »<sup>250</sup> ou « passeurs »<sup>251</sup> de droit et les moments où de savoirs juridiques circulent au sein de cet espace.

---

<sup>247</sup> Richard H., 2014, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op.cit.*, p. 47.

<sup>248</sup> Voir par exemple : Aude LEJEUNE et Hélène YAZDANPANA, « Face au handicap : action syndicale et cadrages juridiques », *Politix*, n° 118, 2017 ; Hélène MICHEL, « Justice au travail et travail du droit : invitations à une sociologie différenciée du droit et de la justice », *Politix*, n° 118, 2017 ; Laurent WILLEMEZ, « Une pédagogie du droit sous contrainte. Les syndicalistes et les inspecteurs du travail dans l'activité de consultation juridique », *Politix*, n° 118, 2017.

<sup>249</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.*, p. 48.

<sup>250</sup> Jérôme Pélisse définit les intermédiaires du droit comme des acteurs non professionnels du droit mais qui doivent le manipuler au quotidien dans leurs activités. Jérôme PELISSE, « Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire. », Mémoire d'habilitation à diriger des recherches, Institut d'études politiques de Paris, 2014.

<sup>251</sup> « Expression par laquelle [Hélène Richard] désigne des acteurs qui cherchent à diffuser et vulgariser de l'information juridique dans le but de promouvoir certains usages du droit, et par ce truchement, de peser sur les modalités de la mise en œuvre du Code [du logement] » H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.* p. 215.

### **Chapitre 3. L'enquête de terrain**

L'attention portée à ce qu'on a appelé la « copropriété pratique » est le produit d'une enquête qui s'est déroulée principalement entre 2018 et 2020. Cette enquête s'inscrit dans une démarche de recherche inductive dont le principe invite à tirer les questions de recherche du terrain. Nous avons appréhendé les deux copropriétés enquêtées comme des études de cas<sup>252</sup>. Avant d'aborder les différents outils méthodologiques mobilisés et les enjeux que notre objet de recherche a posé en termes méthodologiques, il semble important d'explicitier la première phase de ce travail de terrain qui s'est déroulée en parallèle d'une recherche collective. Ce caractère collectif de l'enquête soulève certaines questions méthodologiques et déontologiques. Pour ce faire, cette partie de la thèse prendra un ton plus personnel que celui adopté dans le reste de ce travail<sup>253</sup>.

#### **3.1 Une thèse inscrite partiellement dans une recherche collective**

Pour aborder les enjeux concernant l'aspect collectif de notre enquête, nous devons faire un détour pour caractériser le contexte au sein duquel la thèse a débuté. Le projet de thèse a été développé à un moment où les acteurs publics mettaient en place de nouvelles exigences légales concernant les économies d'énergie dans les immeubles en copropriété. Contrairement à ce qu'on pourrait présumer, les copropriétés « populaires-moyennes » renouaient davantage que les celles possédées par des propriétaires issus des classes moyennes-supérieures ou aisées<sup>254</sup>. Soucieuse de comprendre le rapport des « petits copropriétaires » au droit, ces « copropriétés populaires en rénovation énergétique » se présentaient pour moi comme des terrains propices pour répondre au questionnement soulevé à l'époque. Car, d'une part, elles me permettraient d'enquêter auprès de copropriétaires ayant de ressources financières limitées et d'autre part, la mise en place d'une

---

<sup>252</sup> Howard S. BECKER, *La bonne focale. De l'utilité des cas particuliers en sciences sociales*, Paris, La Découverte, coll.« Sciences humaines », 2016.

<sup>253</sup> Par la suite le « je » sera aussi employé pour décrire certaines situations d'enquête.

<sup>254</sup> Selon cette étude, « il n'y a pas que des copropriétés aisées qui se lancent dans de telles démarches. [...] tous les profils socio-économiques sont également représentés : les copropriétés logeant des populations modestes et des petites classes moyennes (34 %) comme les copropriétés de « classes moyennes » (34 %) et les copropriétés habitées par des classes moyennes supérieures et des populations aisées (27 %) ». Sylvaine LE GARREC (DIR.), *Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ?* Programme de recherche-action PUCA-ANAH « amélioration énergétique des copropriétés », 2014, p. 26.

nouvelle exigence légale semblait un contexte idéal pour observer le rapport des copropriétaires au droit.

Nonobstant, l'absence des données statistiques précises sur cette forme d'habitat rendait le choix des terrains difficile. Que ce soit sur la population (données socio-économiques sur les habitants et/ou les propriétaires), sur les modes de gestion (syndic bénévole ou professionnel), sur les travaux à réaliser ou en cours de réalisation ou encore, sur la situation financière des copropriétés, il n'existait pas de données disponibles<sup>255</sup>. Face à cette impasse et, ne désirant pas étudier des copropriétés cibles d'intervention publique<sup>256</sup>, j'ai pris contact avec des chercheurs spécialistes du domaine avec l'intention de trouver mes terrains d'enquête.

C'était au mois de décembre 2017 quand j'ai rencontré Marie-Pierre Lefeuvre pour la première fois. Lors de cette rencontre, la sociologue m'a fait part d'une recherche collective sous sa direction qui répondait à la consultation intitulée « La copropriété, vers une transition juridique ? ». La demande ministérielle<sup>257</sup> concernait la prise de décision en matière de travaux de rénovation énergétique. Il était question de faire des propositions juridiques qui faciliteraient la réalisation des travaux et de rendre une analyse sociologique des copropriétés en rénovation. Pour ce qui concerne le volet sociologique, les chercheurs et chercheuses impliqués avaient l'objectif d'étudier des copropriétés « modestes » ayant voté, ou étaient assujetties au vote, des travaux de rénovation<sup>258</sup>. En raison de la proximité de nos intérêts de recherche et de nos ambitions vis-à-vis de l'enquête de terrain, Marie-Pierre Lefeuvre m'a invité à intégrer l'équipe de recherche et nous avons décidé de mener une enquête de terrain ensemble à Montreuil.

---

<sup>255</sup> En 2016 l'ANAH a mis en place le registre des copropriétés. Ce registre, qui n'a pas encore été objet d'une étude, fournit actuellement des données sur le mode de gestion et sur l'état des comptes des copropriétés qui s'y sont enregistrées. Cependant, ce registre reste une source fragile car beaucoup de copropriétés (et notamment celles les plus petites) n'y sont pas toujours enregistrées. De plus, il n'y a pas de données concernant les caractéristiques socio-économiques de copropriétaires ou des habitants.

<sup>256</sup> Les copropriétés en intervention publiques sont celles qui ont été le plus étudiées par les chercheurs en sciences humaines et sociales. En outre, de par leur situation de dégradation et/ou d'endettement, ces copropriétés représentent une situation particulière, ne permettant pas d'éclairer les modes de fonctionnement de copropriétés banales, celles qui fonctionnent relativement bien et qui sont les plus nombreuses.

<sup>257</sup> La demande émanait des ministères de la Justice et de la Transition écologique et solidaire et concernait la prise de décision en matière de travaux de rénovation énergétique.

<sup>258</sup> A. CHAIGNEAU, G. CHANTEPIE, L. ELIE, C. FRANÇOIS, M.-P. LEFEUVRE, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »...*, op. cit.

À partir de ce moment, ma recherche s'est inscrite dans une démarche collective, chose peu habituelle pour une thèse de doctorat en sciences sociales. Celle-ci consiste dans un travail le plus souvent mené de manière individuelle et au cours duquel le doctorant doit faire preuve de sa capacité à mettre en œuvre une recherche personnelle. Le caractère collectif de ce travail se présente à trois niveaux et pose certains enjeux méthodologiques et déontologiques.

Le premier concerne l'enquête menée au sein de la copropriété montreuilloise qui a été menée partiellement avec Marie-Pierre Lefevre<sup>259</sup>. Si nous étions d'accord que mon investissement au sein du terrain devrait être plus intense étant donné que la proximité et la régularité sont souvent des conditions nécessaires à la démarche ethnographique, parmi les entretiens et observations réalisés une partie a été faite en binôme et un nombre limité exclusivement par Marie-Pierre Lefevre<sup>260</sup>. Cela m'a conduit à me questionner sur la capacité et la pertinence de mobiliser des données qui ont été collectées par une tierce personne<sup>261</sup>. En effet, certaines des interactions ayant lieu au cours d'un entretien ou d'une observation échappent à la personne qui n'est pas présente. C'est le cas par exemple pour le ton de la voix, les expressions corporelles, les caractéristiques des espaces où les interactions se déroulent, etc. Toutefois, l'enquête menée par Alain Cottereau et Mokhtar M. Marzok m'a montré, d'une part, combien ces difficultés peuvent être surmontées par la mise en œuvre d'un protocole d'enquête et d'autre part que la distance d'un des enquêteurs peut engendrer des effets positifs<sup>262</sup>. Pendant la première étape de leur enquête, Mokhtar M. Marzok était seul sur le terrain. Tous les soirs ce dernier partageait ses observations avec Alain Cottereau et ensemble ils rédigeaient leur journal de terrain. Ils nous expliquent :

---

<sup>259</sup> Comme nous allons le voir, mes terrains d'enquête concernent deux copropriétés, l'une située dans la ville de Montreuil (Seine-Saint-Denis), l'autre à Saint-Herblain, ville à proximité de Nantes. Concernant le terrain montreuillois, comme il a été dit, l'enquête s'est déroulée en deux temps : une première partie, en collaboration avec Marie-Pierre Lefevre, qui a servi à la recherche collective et à ma thèse ; une seconde phase, que j'ai menée seule, a été exclusivement dédiée à cette thèse. Le terrain nantais a été mené de manière individuelle avec l'aide ponctuelle de Romain Melot, qui avait identifié au préalable ce terrain et a également mené deux entretiens mais qui ne seront pas mobilisés par notre travail, et de Lucie Elie qui m'a aidé à mener l'enquête par questionnaire.

<sup>260</sup> Les entretiens et observations réalisées avec ou par Marie-Pierre Lefevre sont identifiées : cf. annexes 1, 4 et 5.

<sup>261</sup> L'utilisation de données récoltées par une tierce personne n'est pas rare dans le cadre des recherches collectives. A ce propos, voir par exemple : Marie-Hélène LECHIEN et Yasmine SIBLOT, « «Eux/nous/ils»? Sociabilités et contacts sociaux en milieu populaire. Introduction », *Sociologie*, 1, 2019.

<sup>262</sup> A. COTTEREAU et M.M. MARZOK, *Une famille andalouse...*, *op. cit.*

« À cette occasion opérait une complémentarité de notre duo enquêteur : d'un côté, la familiarité indispensable à une compréhension rapide des situations et des raisonnements, en langue espagnole et rifaine ; de l'autre une distance s'étonnant de maintes choses qui seraient restées banales et sans intérêt, dans le fil de la vie courante. »<sup>263</sup>

Si nous ne nous sommes pas saisiés des mêmes outils méthodologiques que ceux mobilisés par ces deux chercheurs, leur travail souligne combien un terrain en binôme demande un protocole d'enquête plus strict puisqu'il faut que le duo enquêteur soit en mesure de s'approprier l'ensemble des données récoltées même quand cela a eu lieu en l'absence d'une des parties. Lorsque l'une de nous ne pouvait pas être présente, nous mutualisions les données récoltées : qu'il s'agisse de l'enregistrement ou de la transcription des entretiens ou encore des comptes-rendus d'observation. Ensuite, des débriefings avaient lieu afin de discuter des données et de leur compréhension. En outre, afin de pouvoir me saisir davantage de deux entretiens auxquels je n'ai pas pu participer, j'ai effectué leurs transcriptions. L'objectif était de comprendre certaines caractéristiques des interactions qui m'auraient échappé si j'avais uniquement eu accès à leurs retranscriptions.

Ensuite, plus l'enquête avançait plus nous nous interrogeons sur le rôle que Marie-Pierre Lefeuvre assumait vis-à-vis de mon travail de thèse. Notre collaboration nous a amené à échanger régulièrement sur des questions d'ordre méthodologique mais aussi socio-analytique. Étant l'une des seules sociologues spécialistes de la copropriété en France, son apport était une évidence mais, du fait de notre proximité, sa présence en tant qu'éventuelle membre du jury de thèse posait question en termes de neutralité. Cela nous a conduit, avec le soutien de Jean-Claude Driant, à officialiser cette collaboration lors de mon inscription en deuxième année de thèse (septembre 2018), moment où Marie-Pierre Lefeuvre est devenue la codirectrice de ce travail.

Enfin, dans le cadre d'une recherche collective nous sommes conduits à discuter entre pairs de nos données et de nos interprétations, afin de produire des savoirs scientifiques.<sup>264</sup> La collectivisation de la pensée, qu'elle prenne forme par des échanges oraux ou par un processus d'écriture, brouille les frontières de la « propriété intellectuelle ».

---

<sup>263</sup> *Ibid.*, p. 9.

<sup>264</sup> Howard S. Becker démontre combien les recherches scientifiques sont très habituellement le résultat de la participation d'un grand nombre des personnes malgré le fait que cela soit un sujet très peu abordé par les chercheurs en sciences humaines et sociales. Voir notamment le chapitre « Produire soi-même ses données », in Howard S. BECKER, *Faire Preuve. Des faits aux théories*, Paris, La Découverte, coll.« Repères », 2020, p. 201-229.

Autrement dit, lorsqu'on est engagé au sein d'une recherche collective, il s'avère difficile de séparer les idées et les résultats qui sont le fruit d'un raisonnement individuel de ceux qui, au contraire, sont les produits d'un travail collectif. Cela soulève un problème déontologique important car un des principes majeurs de la pratique scientifique consiste à rapporter les savoirs scientifiques mobilisés à leurs auteurs. Dans ce contexte et avec l'objectif de clarté, à chaque fois que j'utiliserai des termes<sup>265</sup> ou des analyses forgés durant cette période, je ferai mention de l'ouvrage issu de la recherche collective.

Au-delà de cette question, dans le cadre d'une thèse, produire des savoirs scientifiques collectifs peut être vécu de manière pénalisante. L'idée que pour un doctorant l'activité réflexive et analytique s'effectue en solitaire semble en effet communément admise par la communauté scientifique. Ce sentiment est d'autant plus important lorsqu'on mène une enquête sur un terrain et un objet de recherche finalement peu étudié qui place normalement le chercheur dans une position avantageuse dans la mesure où « les constats les plus banals restent pertinents et revêtent facilement un cachet d'originalité pour la simple raison qu'ils n'ont pas encore été énoncés. »<sup>266</sup> Cet enjeu reflétait, par ailleurs, que les membres de l'équipe de recherche n'étaient pas sur un « pied d'égalité ». Car même si j'étais appréhendée en tant que « partenaire chevronné[e] »<sup>267</sup> par l'ensemble de l'équipe, j'étais la seule doctorante.

Prenant en considération l'ensemble de ces aspects, nous avons décidé que la recherche collective centrerait son analyse sur la manière dont le droit formel est approprié et activé localement et sur la production des « règles informelles qui organisent une copropriété (avec le droit et non pas à côté de lui). »<sup>268</sup> La recherche PUCA, dans une perspective davantage interactionniste, a porté sur la « copropriété pratique » en tant que « monde social ». Dans ce sens, nous avons porté moins attention aux ressorts des pratiques observées et aux instances au travers desquelles les copropriétaires ont incorporé des compétences mises à disposition des syndicats de copropriétaires. En établissant cette limite,

---

<sup>265</sup> Par exemple, les termes « copropriété pratique » et « économie d'immeuble » ont été forgées par Marie-Pierre Lefeuve à partir des travaux réalisés par l'ensemble des membres de l'équipe.

<sup>266</sup> Lamia ZAKI, « L'écriture d'une thèse en sciences sociales : entre contingences et nécessités », *Genèses*, no 65-4, 2006, p. 116-117.

<sup>267</sup> H.S. BECKER, « Produire soi-même ses données »..., *op. cit.*, p. 207.

<sup>268</sup> A. CHAIGNEAU, G. CHANTEPIE, L. ELIE, C. FRANÇOIS, M.-P. LEFEUVRE, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »...*, *op. cit.*, p. 9.

une grande partie des résultats et données exposés au long de cette thèse est le fruit d'un travail individuel.

### **3.2 L'enquête et les terrains**

Comme il l'a été dit précédemment, cette recherche s'inscrit dans une démarche inductive à travers l'analyse de deux études de cas. Dans un premier temps j'exposerai la manière dont l'entrée sur le terrain s'est effectuée et les deux copropriétés qui seront analysées au long de ce travail. Ensuite, j'aborderai les différentes étapes de l'enquête et les divers outils méthodologiques mobilisés.

#### *3.2.1 Les études des cas*

Les choix des terrains ont été effectués dans le contexte de la recherche collective. Deux critères ont guidé notre choix : les copropriétés devaient être dans un processus de rénovation énergétique et se situer dans un quartier populaire ou être détenue par des individus appartenant aux classes populaires ou aux petites classes moyennes. Pour dépasser les obstacles concernant le manque de données disponibles sur les copropriétés (*cf. supra*), avec Marie-Pierre Lefeuvre nous nous sommes dirigées vers les acteurs publics locaux dans l'attente que ces derniers puissent nous indiquer des « copropriétés populaires en rénovation » ouvertes aux intérêts de deux sociologues.

Nous avons rencontré un conseiller énergie chargé des copropriétés de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat<sup>269</sup> de la ville de Montreuil. Ce premier entretien nous a permis d'identifier l'immeuble que nous avons étudié ensemble : la copropriété de la Forêt. Ce cas nous a semblé intéressant car parmi les trois cages d'escaliers qui la composent, deux ont été favorables à la rénovation et l'une contre. Ce terrain permettrait ainsi d'étudier la prise de décision de travaux mais aussi ce qui aurait amené certains copropriétaires à les refuser. De plus, si on ne disposait pas des données concernant ses habitants, la copropriété se situait au sein d'un quartier de la ville de Montreuil qui, n'ayant pas encore subi un processus de gentrification, pouvait être caractérisé comme un espace, pour le moins, relativement populaire (*cf. infra*). Le conseiller rencontré nous a suggéré d'écrire une lettre pour expliciter nos intérêts de recherche et nous a dit qu'il se chargerait de la transmettre à

---

<sup>269</sup> MVE – maîtrisez votre énergie.



un membre du conseil syndical<sup>270</sup>. Quelques jours après l'envoi de notre lettre, nous avons été contactées par Delphine, l'une des copropriétaires engagés. Elle nous a fait part de sa disponibilité et nous nous sommes rencontrées pour un entretien au début du mois de mai de 2018. L'enquête a continué par son intermédiaire, Delphine nous a mis en contact avec les autres membres du conseil syndical et est restée ma principale informatrice sur le terrain.

En novembre 2018 j'ai débuté une deuxième enquête de terrain à Saint-Herblain. La copropriété de la Promenade avait été identifiée par Romain Melot<sup>271</sup>, membre de la recherche collective, lors d'un entretien qu'il avait mené auprès du conseiller sur l'énergie chargé des copropriétés de la métropole de Nantes. J'ai repris contact avec cet acteur ainsi qu'auprès des deux chargées d'opération sur les copropriétés de Soliha-Atlantique qui étaient intervenues sur l'immeuble. Le choix d'étudier la copropriété de la Promenade s'est fondé sur trois constats principaux : premièrement, lors du démarrage de l'enquête, les travaux de rénovation avaient été votés mais n'avaient pas débuté. Cela me permettrait d'accompagner la mise en place de ces travaux ; deuxièmement, les copropriétaires avaient refusé la proposition de Nantes Métropole de transformer leur bâtiment en bâtiment basse consommation (BBC) et les subventions qui allaient avec pour un projet « conforme à leurs conditions » ; et troisièmement, presque la moitié des copropriétaires occupants ont eu droit aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), puisqu'ils entraient dans les catégories de « ménages modestes » voire « très modestes ». J'ai ainsi pris contact avec Gérard, président du conseil syndical, qui m'a proposé de venir à la copropriété lors d'une réunion de chantier. C'est en février 2019 que je me suis rendue dans la copropriété pour la première fois. À partir de ce moment et jusqu'au mois de mars 2020, l'enquête a continué par l'intermédiaire du président du conseil syndical et de Dominique, copropriétaire très investi dans le suivi des travaux de rénovation.

### *La copropriété de la Forêt*

La copropriété se situe à Montreuil (commune de Seine-Saint-Denis, limitrophe de Paris), plus précisément dans l'une de ses parties restées relativement populaire proche à la ville de Noisy-le-Sec.

---

<sup>270</sup> Cf. annexe 9.

<sup>271</sup> Sociologue du droit et directeur de recherche au UMR SADAPT INRAE/AgroParisTech.

Selon les données socio-économiques de la ville de Montreuil datant de 2015<sup>272</sup>, parmi la population active du quartier occupant un emploi, on constate une majorité d'ouvriers et d'employés (52%). La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est, par la suite, celle des professions intermédiaires suivie des cadres et professions intellectuelles supérieures. Ces données contrastent avec celles concernant l'ensemble de la ville selon lesquelles on observe une majorité de cadres et de professions intellectuelles supérieures (62,2%) et une minorité d'ouvriers<sup>273</sup> (cf. tableau 1).

**Tableau 1. Catégories Socioprofessionnelles (CSP)**

<b>CSP</b>	<b>Quartier</b>	<b>Ville de Montreuil</b>
Agriculteurs	0%	0%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	7%	5,1%
Cadre et professions intellectuelles supérieures	16%	36,4%
Professions intermédiaires	25%	25,8%
Employés	33%	21,5%
Ouvriers	19%	11,2%
Total	100%	100%

La population du quartier est en grande partie non-diplômée, et la part d'habitants qui possède un diplôme de l'enseignement supérieur est très inférieure à celle constatée au niveau de la ville de Montreuil.

---

<sup>272</sup>Source : [https://www.montreuil.fr/fileadmin/user\\_upload/01\\_La\\_ville/02\\_Population/recensement-fiche-branly-boissiere.pdf](https://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/01_La_ville/02_Population/recensement-fiche-branly-boissiere.pdf)

<sup>273</sup> Source INSEE, 2018 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-93048>

**Tableau 2. Niveau de diplôme**

Niveau de diplôme	Quartier	Ville de Montreuil
Sans diplôme ou BEPC, brevet des collèges, DNB	40%	28,9%
CAP-BEP	19%	14,6%
Baccalauréat	15%	15,4%
Enseignement supérieur	27%	41,0%

En outre, le taux du chômage du quartier (16%) est plus important que celui observé au niveau du département de la Seine-Saint-Denis (10,9% au second trimestre de 2021<sup>274</sup>).

Concernant l'aspect urbain et résidentiel du quartier, celui-ci est composé davantage d'immeubles collectifs (69%) malgré une présence significative de maisons individuelles. On y observe un taux de propriétaire supérieur à la moyenne communale (38% contre 35,5%) et légèrement inférieur à celle au niveau du département de la Seine-Saint-Denis (38,8%). La majeure partie des résidents du quartier s'y sont installés depuis 10 ans ou plus (51%). Le quartier est assez vivant, on y trouve plusieurs commerces (épiceries ethniques, supermarchés, boulangeries, boucheries) et de la restauration rapide. En termes de transport, il reste assez bien desservi par les différentes lignes de bus malgré l'absence d'une station de métro ou de RER.

La copropriété de la Forêt a été construite en 1969 et compte 61 logements répartis en deux bâtiments séparés par une pelouse. Les types d'appartements sont variés, allant du studio au 3 pièces. Au-delà des appartements, des box de stationnement, une maison individuelle ainsi qu'une clinique de radiologie situé au rez-de-chaussée du bâtiment composent la copropriété.

De l'enquête par questionnaire que nous avons effectuée auprès des habitants de l'immeuble, il ressort que la majorité dispose de revenus relativement modestes : les membres de 17 ménages sur les 31 ayant accepté de nous répondre, vivent avec un revenu inférieur ou égal au revenu disponible moyen par unité de consommation en France, selon

---

<sup>274</sup> Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2012804>, consulté le 10 septembre 2022.

l’Insee, soit 1377 € en 2016. Cependant, la part des diplômés du supérieur y est élevée (4,5 sur 10, contre 20 % en moyenne en France selon l’enquête emploi 2019 de l’Insee). En outre, l’enquête montre que diverses catégories socio-professionnelles cohabitent dans cette copropriété. On y trouve en effet des cadres et professions intellectuelles supérieures (5), des professions intermédiaires (15), ainsi que des employés (10) et des ouvriers (6). Notre enquête par questionnaire donne des résultats proches de la répartition entre les différentes catégories socioprofessionnelles du quartier.

### *La copropriété de la Promenade*

L’immeuble se situe dans la ville de Saint-Herblain au sein de l’agglomération nantaise. Saint-Herblain est une ville caractérisée par une forte présence de retraités (26% contre 18,2% pour la ville de Nantes). En termes de catégories socioprofessionnelles, selon le recensement de 2018<sup>275</sup>, parmi la population occupant un emploi on y trouve une majorité de professions intermédiaires. Si on compare la répartition des catégories socioprofessionnelles de la ville avec celles de Nantes (*cf.* tableau 3), on constate une plus forte présence des ouvriers et une plus faible représentation des cadres. Cependant, les données de ces deux villes ne sont pas très contrastées, les différences entre les répartitions selon les CSP ne sont pas très importantes

**Tableau 3. Catégories Socioprofessionnelles (CSP)**

<b>CSP</b>	<b>Saint-Herblain</b>	<b>Ville de Nantes</b>
Agriculteurs	0%	0,1%
Artisans, commerçants et chefs d’entreprises	3,1%	5%
Cadre et professions intellectuelles supérieures	25,4%	28,7%
Professions intermédiaires	33,6%	30,2%
Employés	24,4%	24,5%
Ouvriers	13,4%	11,5%
Total	100%	100%

<sup>275</sup> Source, INSEE 2018 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-44162>, consulté le 10 septembre 2022.

La copropriété se trouve à proximité du quartier classé prioritaire (QPV) pour la politique de la ville de la métropole nantaise. Ce quartier est marqué par un taux d'emploi faible (48,2%)<sup>276</sup> parmi les personnes âgées de 15 à 64 ans<sup>277</sup>. La population du quartier est peu diplômée contrastant avec les niveaux de diplôme de la ville de Saint-Herblain (cf. tableau 4).

**Tableau 4. Niveau de diplôme**

Niveau de diplôme	Quartier QPV	Ville de Saint-Herblain
Sans diplôme ou BEPC, brevet des collèges, DNB, CAP-BEP	55,8%	46,3%
Baccalauréat	21,7%	17,7%
Enseignement supérieur	22,5%	35,9%

Le quartier est composé d'un ensemble homogène d'immeubles collectifs de cinq étages étirés en longueur dans l'espace qui ont été construits à la même époque, à la fin des années soixante ou au début des années soixante-dix. Il est organisé autour d'une place centrale (où sont localisés les commerces et la station de tramway) qui fait l'objet d'un projet de rénovation. En outre, il s'agit d'un quartier déprécié, avec des valeurs foncières faibles pour l'agglomération<sup>278</sup>.

La copropriété est composée d'un immeuble collectif très étiré d'un seul tenant et d'un lot adjoint en bout de rue. L'ensemble est peu attractif en termes architecturaux. Cependant, cette impression est tempérée lorsque l'on découvre le parc public qui longe l'immeuble et qui n'est pas visible côté rue. Il s'agit d'une grande copropriété de 206 logements, achevée en 1970, et qui compte environ 30 % de propriétaires bailleurs. Les

<sup>276</sup>Source : [https://statistiques-locales.insee.fr/#c=report&chapter=qpv\\_inserpro&report=r09&selgeo1=qpv.QP044005](https://statistiques-locales.insee.fr/#c=report&chapter=qpv_inserpro&report=r09&selgeo1=qpv.QP044005), consulté le 10 septembre 2022.

<sup>277</sup> Alors qu'en 2018, selon INSEE, le taux d'emploi était de : 66,3% pour la ville de Saint-Herblain, 61% pour la ville de Nantes et 71,9% pour la France.

<sup>278</sup> Les appartements de type T4 vendus récemment à 100 000 euros et loués à 500 euros, selon les copropriétaires.

appartements sont tous relativement grands, allant d'un type T2 jusqu'au type T5 bis. Des locaux commerciaux au RDC viennent s'ajouter à la copropriété ainsi que des espaces de stationnement situés aux pieds des immeubles<sup>279</sup>.

L'enquête par questionnaire réalisée auprès de 116 résidents montre que la copropriété est habitée par une majorité d'employés et d'ouvriers, qui représentent plus de la moitié des personnes rencontrées (54%). Elle révèle aussi l'absence de cadres au sein de cette population. Parmi les 48 ménages ayant accepté de renseigner leurs revenus, 33 vivent avec moins de deux mille euros par mois et 80 propriétaires occupants ont été éligibles aux aides de l'ANAH lors des travaux de rénovation énergétique, du fait de revenus modestes voire très modestes<sup>280</sup>. Enfin, 20 % des répondants possèdent un diplôme du supérieur, ce qui correspond à la moyenne nationale.

#### *La dimension comparative de la recherche*

La décision de débiter un deuxième terrain est apparue après les premières incursions sur le terrain montreuillois. Avec Marie-Pierre Lefevre, nous étions impressionnées par l'investissement de la part des membres du conseil syndical dans « les affaires de l'immeuble »<sup>281</sup>. Les nombreuses affiches produites, les documents d'information sur les travaux, la régularité des réunions entre les membres du conseil syndical et le suivi, presque quotidien, de l'immeuble, nous faisaient questionner le caractère, en apparence extraordinaire, de cette copropriété au sens de quelque chose qui sortirait de la norme<sup>282</sup>. Pourtant, les pratiques de gestion de l'immeuble de la part des membres du conseil syndical nous paraissaient socialement et localement situées. Elles nous semblaient, ainsi, propres aux classes populaires et aux petites classes moyennes et s'inscrivaient dans la continuité des pratiques de gestion des anciens membres du conseil syndical.

---

<sup>279</sup> On y retrouve une agence immobilière, un laboratoire d'analyse médical, un cabinet vétérinaire et un cabinet médical.

<sup>280</sup> Les plafonds de ressources annuels de l'ANAH sont de 19 074€ pour les ménages « modestes » composés d'une personne, 27 896€ pour les ménages « modestes » de deux personnes, 33 547€ pour les ménages « modestes » de trois personnes ; 14 879€ pour les ménages « très modestes » composés d'une personne, 21 760€ pour les ménages « très modestes » composés de deux personnes, 26 170€ pour les ménages « très modestes » composés de trois personnes.

Source : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>, consulté le 10 septembre 2022.

<sup>281</sup> Hélène RICHARD, « Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste », thèse de doctorat en science politique, IEP de Lyon, 2014.

<sup>282</sup> Source : <https://www.cnrtl.fr/definition/extraordinaire>, consulté le 10 septembre 2022.

C'était dans ce contexte que j'ai entamé une deuxième étude de cas avec l'intention d'éviter le « pire piège de la monographie », c'est-à-dire lorsque « le terrain crée l'objet [de recherche] »<sup>283</sup>. En suivant les conseils d'Howard Becker<sup>284</sup>, le recours à un deuxième cas d'études m'a permis de raisonner à la fois par analogie et par confrontation. Raisonner par analogie consiste à s'appuyer sur ce que l'on sait d'une situation et de l'utiliser comme guide d'investigation d'une autre. La confrontation, pour sa part, consiste à révéler les régularités et les différences entre les cas. Autrement dit, « [o]n se sert des cas pour trouver *plus* de variables »<sup>285</sup> susceptibles d'expliquer les phénomènes observés.

Ceci exige que les cas étudiés partagent certains aspects tout en se différenciant pour d'autres. Pour ce qui concerne les aspects communs, les copropriétés étaient engagées dans un processus de rénovation énergétique, se situent dans un quartier plus ou moins populaire et ont un conseil syndical investi dans la gestion de l'immeuble. Cependant, l'une se situe dans un territoire caractérisé par un marché de logement tendu alors que l'autre est dans un quartier où les prix de l'immobilier sont faibles. Cela ouvre notre questionnement sur deux aspects. D'abord, cela nous permet de questionner le rapport entre l'investissement dans la gestion de l'immeuble et la valeur du patrimoine immobilier. Ensuite, l'évolution de la population résidente, qui suit des chemins contrastés au sein de deux immeubles étudiés<sup>286</sup>, nous ouvre la possibilité d'interroger les changements des pratiques et représentations qui découlent de ce statut juridique.

En suivant cette démarche, mon travail de thèse a pris une dimension comparative. Sans aucune prétention de procéder à une comparaison terme à terme, je n'ai pas cherché avoir des données identiques pour les deux cas, que ce soit sur la forme ou la quantité. Par exemple, l'enquête menée auprès de la copropriété de la Forêt a été plus longue et la proximité géographique m'a permis de m'y rendre régulièrement afin d'observer les réunions de chantier. J'ai effectué un nombre plus important d'entretiens auprès de copropriétaires de Saint-Herblain et pu observer un certain type d'interactions entre les

---

<sup>283</sup> Jean-Noël RETIERE, « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire », *Politix*, n° 63, 2003, p. 125.

<sup>284</sup> H.S. BECKER, *La bonne focale. De l'utilité des cas particuliers en sciences sociales...*, *op. cit.*

<sup>285</sup> *Ibid.*, p. 26.

<sup>286</sup> On observe l'arrivée des membres de classes moyennes plus dotés en capital culturel au sein de la copropriété montreuilloise alors que ces sont davantage des membres des classes populaires qui s'installent dans la copropriété de la Promenade.

résidents grâce aux caractéristiques particulières de cet immeuble (*cf. infra*). Dans ce sens, nous pouvons dire, avec Cécile Vigour, que la comparaison :

« constitue une mise en relation spécifique des faits sociaux qui n'est pas réductible à une méthodologie (qualitative, quantitative ou mixte) ou aux analyses et choix théoriques. [...] La comparaison doit ainsi être conçue comme une démarche, un état d'esprit destiné à déplacer le regard du chercheur. Comparer, c'est en effet non seulement accepter de se décentrer, mais également rendre plus exigeants la formulation d'hypothèses et le travail de théorisation. »<sup>287</sup>

La comparaison entre les deux cas m'a permis de mettre en évidence les récurrences et les régularités ainsi que les différences entre les deux terrains d'enquête. L'intention était de consolider les interprétations socio-analytiques avancées au long de ce travail. Recourir à un deuxième cas d'étude n'avait donc pas comme objectif de vérifier la pertinence des phénomènes et des processus sociaux observés au travers de leur quantification. Il s'agissait davantage d'opérer la « saturation progressive » d'un modèle<sup>288</sup>.

### 3.2.2. *La construction progressive de la problématique de recherche et l'adaptation des outils méthodologiques*

Dans le cadre de la démarche inductive, les premiers entretiens semi-directifs menés auprès des copropriétaires de Montreuil avaient pour objectif de répondre aux questions que nous nous posions au départ : *Comment les copropriétaires « populaires » ont abouti à la décision de travaux de rénovation énergétique ? Comment les copropriétaires et les acteurs de la copropriété interagissent-ils ? Qui sont les copropriétaires engagés au sein du conseil syndical ? Que font-ils ?* L'idée était de partir de questions relativement ouvertes pour pouvoir par la suite, au travers d'un « double mouvement heuristique de la découverte et de l'administration de la justification »<sup>289</sup>, les resserrer et les articuler autour d'une problématique de recherche pertinente.

Celle-ci a ainsi été formulée à partir de l'enquête de terrain et non en amont. Par-là, nous avons suivi le cheminement proposé par Daniel Bertaux dans le cadre de la démarche ethnosociologique selon lequel :

---

<sup>287</sup> Cécile VIGOUR, *La comparaison dans les sciences sociales. Pratiques et méthodes*, Paris, La Découverte, coll.« Repères », 2005, p. 18.

<sup>288</sup> Daniel BERTAUX, *Le récit de vie*, 4ème., Paris, Armand Colin, coll.« Tout le savoir », n° 128, 2016, p. 33.

<sup>289</sup> Daniel CEFALI (éd.), *L'enquête de terrain*, Paris, La Découverte, MAUSS, coll.« Recherches », 2003, p. 569.



« [l]e but de l'enquête de terrain n'est donc pas de vérifier une ou des hypothèses posées *a priori*, mais d'abord de *décrire* un phénomène, ensuite chercher à en *comprendre* le fonctionnement interne – tensions et dynamiques comprises - ; et d'élaborer un *modèle* de ce fonctionnement sous la forme d'un corpus d'hypothèses plausibles. Le chercheur se présente sur le terrain conscient de son ignorance et, comme le ferait tout ethnologue, il s'adresse aux personnes qui y exercent leur activité et/ou y vivent pour savoir "comment ça marche" ». <sup>290</sup>

Ainsi, c'était au fur et à mesure que dans le cadre de la recherche collective nous avons été amenés à questionner la manière dont le droit de la copropriété, qui encadre le mode de gestion des immeubles, y est interprété et activé par les acteurs présents<sup>291</sup>. Cela m'a conduit à *posteriori* à emprunter une posture davantage ethnographique<sup>292</sup> par le recours à l'observation (*cf. infra*) et par l'établissement d'un carnet de terrain. Par ailleurs, les premiers entretiens m'ont fait comprendre que le rapport au droit de la copropriété ne pourrait être saisi que de manière indirecte. De façon similaire à ce qu'écrivait Hélène Richard, j'ai dû « sortir de l'illusion d'un rapport direct entre le droit et citoyens »<sup>293</sup>. C'était surtout en m'intéressant à leurs trajectoires de vie<sup>294</sup> que j'ai pu comprendre le rapport des enquêtés vis-à-vis du droit de la copropriété et leur engagement au sein du conseil syndical. Les entretiens ont pris de plus en plus la forme de récits de vie<sup>295</sup>.

### *Le corpus d'entretien*

Les entretiens menés auprès des copropriétaires poursuivaient un double objectif : d'une part, faire parler les enquêtés de la manière dont ils s'investissent dans l'immeuble, de leurs relations avec les acteurs de la copropriété et de retracer avec eux l'histoire de la copropriété jusqu'à la décision de travaux de rénovation énergétique. Il s'agissait d'autre part de comprendre leurs trajectoires de vie, notamment sur leurs aspects résidentiels,

---

<sup>290</sup> D. BERTAUX, *Le récit de vie...*, *op. cit.*, p. 25.

<sup>291</sup> Voir : A. CHAIGNEAU, G. CHANTEPIE, L. ELIE, C. FRANÇOIS, M.-P. LEFEUVRE, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »...*, *op. cit.*

<sup>292</sup> Stéphane BEAUD et Florence WEBER, « Le raisonnement ethnographique », in SERGE PAUGAM (éd.), *L'enquête sociologique*, Paris, Presses Universitaires de France, coll.« Quadrige », 2012, p. 223-246.

<sup>293</sup> Hélène RICHARD, « Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste », thèse de doctorat en science politique, IEP de Lyon, 2014, p. 22.

<sup>294</sup> Plus précisément à travers l'analyse de pratiques économiques, professionnelles et bénévoles.

<sup>295</sup> D. BERTAUX, *Le récit de vie...*, *op. cit.*

économiques, professionnels et bénévoles. Au total 39 entretiens ont été menés auprès de 33 copropriétaires<sup>296</sup>.

La prise de contact a varié selon les périodes de l'enquête et du terrain. Concernant l'enquête montreuilloise c'était à l'aide de Delphine que nous avons pu obtenir les premiers entretiens. Par la suite, nous avons demandé aux enquêtés de nous renvoyer vers d'autres copropriétaires. Nous avons aussi fait connaissance de certains copropriétaires lors de la passation du questionnaire au sein de l'immeuble (*cf. infra*).

Pour ce qui concerne la copropriété de la Promenade, après avoir fait un premier entretien avec le président du conseil syndical (Gérard), ce dernier m'a proposé de venir assister à une réunion de chantier. À cette occasion j'ai rencontré les membres de la « commission travaux »<sup>297</sup> et obtenu quelques rendez-vous pour des entretiens. Après avoir prévenu l'ensemble des membres du conseil syndical de mon enquête, Gérard m'a fourni une liste où figuraient leurs numéros de téléphone ainsi que leurs adresses mail.

Prenant en considération la « variété des positions »<sup>298</sup> que les individus peuvent occuper au sein d'un monde social et le fait que, selon celles-ci, différentes représentations des réalités sociales peuvent émerger, j'ai constitué un échantillon relativement varié. Si la majorité des copropriétaires rencontrés sont, ou ont été, membres du conseil syndical, je me suis également intéressée aux copropriétaires qui ne le sont pas. Au-delà du fait que leur positionnement peut nous apporter un regard différent sur notre problématique de recherche, enquêter auprès des copropriétaires non-membres du conseil syndical avait pour intention de questionner le non-engagement, souvent associé à un manque d'intérêt apparent vis-à-vis de l'immeuble. De plus, à l'intérieur même du conseil syndical je me suis dirigée vers certains membres qui y tiennent un rôle moindre. Car, « à l'intérieur d'un groupe stratégique, les “gens d'en bas”, les “simples soldats”, ne doivent pas être oubliés au profit des seuls leaders, animateurs, plus ou moins charismatiques, ou porte-parole autoproclamés ».<sup>299</sup>

---

<sup>296</sup> Pour un récapitulatif détaillé de l'ensemble des entretiens réalisés auprès des copropriétaires : *cf.* annexes 1 et 2.

<sup>297</sup> Comme nous allons le voir, plusieurs « commissions » structurent ce conseil syndical.

<sup>298</sup> D. BERTAUX, *Le récit de vie...*, *op. cit.*, p. 30-31.

<sup>299</sup> Jean-Pierre Olivier DE SARDAN, « La politique du terrain. Sur la production des données en anthropologie », *Enquête*, 1, 1995, p. 15.

Enfin, les copropriétaires ne sont pas les seuls acteurs auprès desquels j'ai porté mon regard. J'ai également effectué des entretiens avec des acteurs du « monde de la copropriété », parmi lesquels : les syndics, les architectes, les prestataires de services et certains acteurs publics<sup>300</sup>. Au total 8 entretiens ont été effectués dans ce registre<sup>301</sup>. Ces entretiens ont eu notamment pour objectif d'explicitier la place et le rôle de ces acteurs au sein des immeubles enquêtés. Ils m'ont également permis de mettre en perspective les pratiques observées dans la mesure où ces acteurs possèdent une connaissance pratique des « mondes sociaux des copropriétés ».

### *Les observations*

Le recours à l'entretien s'est avéré limité à propos de certains sujets. Par exemple, lorsque les enquêtés devaient expliciter les pratiques qui ressortaient de leur engagement au sein du conseil syndical, ils étaient allusifs et n'arrivaient pas à décrire de manière précise leurs activités. Afin de saisir les pratiques concrètes de gestion mises en place par les enquêtés, j'ai été amenée à entreprendre des observations<sup>302</sup>. J'ai pu observer des réunions de chantiers, des réunions de travail du conseil syndical et des assemblées générales de l'immeuble<sup>303</sup>. Ce faisant, j'ai pu saisir les pratiques concrètes qui ressortent de l'engagement au sein du conseil syndical ainsi que les stratégies qui s'y confrontent et les rapports de pouvoir existants. Le séjour prolongé dans les immeubles m'a permis également de comprendre leurs univers de sens et de pratiques. En effet, pour comprendre la signification sociale des pratiques observées il faut se déplacer « vers le groupe social d'interconnaissance dans lequel elles apparaissent et qu'elles contribuent à faire exister [...]. Or cette indispensable analyse des groupes d'interconnaissance – sans laquelle on saisirait des pratiques abstraites de leur contexte social – ne peut, elle aussi, s'effectuer que grâce à cette méthode ethnographique de participation contrôlée »<sup>304</sup>.

---

<sup>300</sup> Une partie de ces entretiens ont été effectués dans le cadre de la recherche collective dont certaines avec des chercheurs impliqués.

<sup>301</sup> Pour un récapitulatif détaillé de l'ensemble des entretiens réalisés auprès des acteurs : cf. annexe 4.

<sup>302</sup> Au total 30 réunions ont été observées dont certaines avec Marie-Pierre Lefeuve. Pour un récapitulatif détaillé de l'ensemble d'observations réalisées : cf. annexes 5 et 6.

<sup>303</sup> Pour observer les réunions en question, je me suis inspirée des méthodes proposées par les ethnographes de la participation. Voir notamment : Daniel CEFALI, Marion CARREL, Julien TALPIN, Nina ELIASOPH et Paul LICHTERMAN, « Ethnographies de la participation », *Participations*, N° 4, 2012.

<sup>304</sup> Florence WEBER, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions*, Paris, Ed. de l'École des hautes études en sciences sociales, 2009, p. 31.

En vue des spécificités liées aux terrains d'enquête, la possibilité d'être présente au sein des immeubles en dehors des situations précises et autorisées était moindre. Néanmoins, le recours à l'observation m'a permis de m'immerger dans la vie interne de la copropriété, de m'intégrer auprès de mes enquêtés et, surtout, d'atténuer ma place d'*outsider*<sup>305</sup>.

Pendant une année et demie je me suis rendue et entretenue avec les membres du conseil syndical et des acteurs de la copropriété montreuilloise une à quatre fois par mois. Delphine restait ma principale informatrice, elle me transférait régulièrement les mails avec la convocation des réunions de chantiers - même lorsqu'elle serait absente -, ainsi que des documents et des photos des immeubles documentant l'avancement des travaux.

Concernant la copropriété de la Promenade, la distance géographique rendait l'immersion ethnographique plus complexe. Au cours d'une année<sup>306</sup> j'ai effectué 9 séjours sur place. À chaque fois que je m'y rendais je passais entre 3 et 5 jours au cours desquels j'allais à la copropriété au moins une fois dans la journée. La forme architecturale de la copropriété et son inscription urbaine (le fait qu'elle ne soit pas résidentialisée, que le bureau du président syndical et la salle commune de la copropriété soient localisés au RDC, ainsi que la présence du parc) favorisaient les rencontres spontanées et les échanges informels. Rares étaient les fois où je suis allée dans la copropriété et n'ai pas rencontré ni échangé avec mes enquêtés de manière informelle.

Si, plus couramment, l'association de ces deux outils méthodologiques se fait dans le sens inverse, l'ethnographie débute souvent par l'observation pour ensuite recourir à l'entretien, l'objectif recherché et les résultats produits semblent être les mêmes. C'est-à-dire, :

« il faut pouvoir évaluer, au coup par coup, chemin faisant au cours d'une enquête, la validité provisoire des différentes techniques d'enquête à la dispositions du sociologue. Le point de vue ici défendu est que l'entretien approfondi tire bénéfice d'être utilisé dans le cadre d'une enquête ethnographique dont la méthode privilégiée est l'observation participante ("être avec", "faire avec", "être immergé" dans le milieu enquêté, secret des meilleurs travaux ethnographiques). Il faut cependant rappeler, dans un premier temps, contre toute forme d'exclusivisme et d'impérialisme méthodologique, que l'entretien approfondi en enquête ethnographique est le plus souvent utilisé comme un pis-aller, une

---

<sup>305</sup> Cependant, comme nous allons le voir, ma présence plus au moins régulière au sein des immeubles n'a pas suffi pour être totalement acceptée auprès de mes enquêtés (*Cf. infra*).

<sup>306</sup> Entre février 2019 et mars 2020.

manière d'obtenir des informations et des points de vue sur un objet que l'on ne peut pas matériellement recueillir *in situ* par observation directe »<sup>307</sup>.

En outre, l'observation des pratiques sociales concrètes mise en perspective avec les données récoltées lors des entretiens, est une manière d'écarter les éventuels processus de sélectivité ou de reconstruction de la réalité. En effet, la méthode rétrospective se heurte à la difficulté d'une restitution a posteriori des événements et ne peut échapper à « l'illusion biographique »<sup>308</sup>. Le recours à l'observation m'a permis, en partie, de contrebalancer les récits des enquêtés.

#### *Autres types de matériaux recueillis*

À ces deux outils méthodologiques s'ajoutent une enquête par questionnaire réalisée auprès des habitants de deux copropriétés et l'analyse de documents produits par les membres du conseil syndical.

L'enquête par questionnaire a été réalisée dans le cadre de la recherche collective et en collaboration avec d'autres chercheurs<sup>309</sup>. L'objectif de cette enquête, faite « porte à porte », était d'avoir une connaissance des caractéristiques socio-économique des résidents des immeubles<sup>310</sup>. Comme il a été dit précédemment, aucune donnée existante ne permettait de qualifier les habitants des copropriétés. Étant donné que ce travail propose de contribuer aux apports de la sociologie des classes sociales, il s'est avéré important de situer socialement les immeubles enquêtés au-delà des caractéristiques socio-économiques disponibles sur leurs quartiers.

L'analyse des documents a notamment rendu possible d'accéder à l'une des facettes du processus de fabrication de règles locales, c'est-à-dire, à l'élaboration de documents par les copropriétaires ayant pour objectif de réguler la vie interne de l'immeuble. Certains copropriétaires ont ainsi partagé avec moi leurs « archives personnelles de l'immeuble » et j'ai pris également des photos des documents affichés au sein des copropriétés au cours de l'enquête.

---

<sup>307</sup> Stéphane BEAUD, « L'usage de l'entretien en sciences sociales. Plaidoyer pour l'«entretien ethnographique» », *Politix*, n°35, 1996, p. 235-236.

<sup>308</sup> Pierre BOURDIEU, « L'illusion biographique », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 62-63, 1986.

<sup>309</sup> Je tiens à remercier notamment à Lucie Elie qui m'a beaucoup aidé dans la passation des questionnaires auprès des habitants de la copropriété de la Promenade.

<sup>310</sup> Pour un récapitulatif du questionnaire : cf. annexes 7 et 8.

### 3.3 Enquêter en milieu populaire : les épreuves du terrain

Procéder à un retour réflexif sur l'enquête de terrain ne consiste pas uniquement à revenir sur les différents outils mobilisés ou la posture méthodologique adoptée. Il s'agit aussi de saisir les obstacles rencontrés et de voir de quelle manière ceux-ci peuvent enrichir nos interprétations, voire constituer des résultats d'enquête en tant que tels.

#### 3.3.1 Les différents rapports aux enquêtés

L'objectif de tout chercheur sur le terrain est de se faire accepter le mieux possible par ses enquêtés, de « s'immerger » dans le monde social sur lequel on souhaite enquêter. Certains chercheurs montrent cependant que les comportements adoptés par les enquêtés, confrontés à « l'offre de parole », varient et cela d'autant plus lorsqu'on enquête en milieu populaire<sup>311</sup>. Pour ma part, je me suis en effet confrontée à une méfiance assez importante de la part de certains de mes enquêtés, parmi lesquels quelques-uns ont refusé de s'entretenir avec moi. Si ce genre d'obstacle ne constitue pas quelque chose d'exceptionnel au cours d'une enquête<sup>312</sup>, dans notre cas il nous a conduit à nous interroger sur les propriétés sociales des enquêtés et sur le réseau de relations au sein duquel ils sont inscrits. Dans la mesure où ceux-là nous « renseigne[nt] sur les rapports de domination au quotidien, sur les ajustements mutuels et les formes de coopérations ou d'évitement qu'induit »<sup>313</sup> la situation d'enquête.

#### *Des femmes qui accueillent*

Pour ce faire, il m'a fallu, dans un premier temps, comprendre par qui j'étais le mieux acceptée : c'étaient notamment auprès des femmes. *Celles-ci ne composant cependant pas un échantillon homogène*<sup>314</sup>, dès lors, qu'est-ce qui pourrait expliquer cet accueil ? D'abord, le fait que je sois également une femme favorisait nos rencontres. La majorité de ces enquêtées vivant seules ne se seraient peut-être pas prêtées au jeu de l'entretien - chez elles

---

<sup>311</sup> Voir notamment : Gérard MAUGER, « Enquêter en milieu populaire », *Genèses. Sciences sociales et histoire*, 6, 1991 ; Gérard MAUGER et Marie-Pierre POULY, « Enquêter en milieu populaire. Une étude des échanges symboliques entre classes sociales. », *Sociologie*, Vol. 10, 2019 ; Claude POLIAK, « Manières profanes de « parler de soi » », *Genèses*, n°47, 2002.

<sup>312</sup> Pour une analyse d'un refus d'entretien voir, par exemple : Muriel DARMON, « Le psychiatre, la sociologue et la boulangère : analyse d'un refus de terrain », *Genèses*, n° 58, 2005.

<sup>313</sup> G. MAUGER et M.-P. POULY, « Enquêter en milieu populaire. Une étude des échanges symboliques entre classes sociales. », *op. cit.*, p. 45.

<sup>314</sup> Elles occupent des positions variées au sein de l'espace social - allant des classes moyennes à fort capital culturel aux strates stables des classes populaires - et appartiennent à des classes d'âge distinctes - d'environ 40 ans jusqu'à 75 ans.

et sans la présence d'une tierce personne - si j'avais été un homme. Lors de mon premier entretien auprès Jacqueline<sup>315</sup> celle-ci avait invité sa fille, sans m'avoir prévenue. Elle m'a raconté au cours de l'entretien qu'elle ne se sentait pas en sécurité de m'accueillir seule avant de me « *connaître un peu* »<sup>316</sup>.

Ensuite, pour ce qui concerne les femmes plus jeunes de mon échantillon<sup>317</sup>, nous partagions un certain nombre de caractéristiques comme l'âge, la région d'habitation, le niveau de diplôme, voire certains goûts<sup>318</sup>. De plus, ces femmes étaient, d'une certaine manière, mieux établies que moi-même compte tenu de leur statut de propriétaires et de salariées. Elles ne se sentaient donc pas illégitimes à occuper la position que je leur offrais. Participer à une enquête menée dans le cadre d'une thèse doctorale et d'une recherche pour le compte de ministères montre, en outre, leur « bonne volonté scolaire ou culturelle » notamment pour celles provenant de milieux plus populaires<sup>319</sup>. Car c'est, en partie, au travers d'études plus longues que ces femmes ont pu accéder à une position sociale supérieure à celle de leurs parents.

Vis-à-vis des femmes plus âgées j'étais plus éloignée socialement<sup>320</sup>. Cependant mon statut d'étudiante jouait favorablement, elles évoquaient souvent l'idée de « m'aider avec mes études » et m'associaient à leurs petits-enfants ou neveux<sup>321</sup>. Mon accent étranger<sup>322</sup> et la méconnaissance de certains mots techniques liés au « monde du bâtiment » ont certainement aidé à tempérer l'écart social entre nous. La parole étant plus libre en termes de formulations, ces femmes ne devaient pas se préoccuper de me répondre avec un langage soutenu.

---

<sup>315</sup> Jacqueline (Montreuil), 71 ans et veuve, est actuellement retraitée, auparavant elle était employée de banque. La copropriétaire a deux enfants dont une qui habite en face de chez elle.

<sup>316</sup> La présence de sa fille n'était plus nécessaire lors de notre deuxième rencontre.

<sup>317</sup> Celles ayant moins de 45 ans.

<sup>318</sup> J'ai 34 ans et habite dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris considéré, de la même manière que Montreuil, comme « l'Est de Paris » caractérisé par des quartiers relativement populaires et vivants. Elles ont toutes un diplôme de niveau supérieur et comprenaient, avec plus au moins de clarté, en quoi consistait une thèse en sociologie. Si leur positionnement politique n'a pas été un thème traité directement par l'enquête, celle-ci s'est déroulée pendant le mouvement des gilets jaunes et les grèves de transport de 2019. À cette occasion ces femmes se montraient davantage favorables à ces mouvements sociaux de la même manière que moi.

<sup>319</sup> Cela a été également observée dans le cadre d'une grande recherche collective sur les classes populaires stables. G. MAUGER et M.-P. POULY, « Enquêter en milieu populaire. Une étude des échanges symboliques entre classes sociales. », *op. cit.*

<sup>320</sup> Ces femmes étaient souvent peu diplômées et avaient exercé des métiers peu valorisés.

<sup>321</sup> Une partie importante de mes enquêtées n'ont pas d'enfant.

<sup>322</sup> Je suis brésilienne.

Ces enquêtées ont essayé, en outre, d'atténuer le cadre formel de l'entretien en le transformant en un moment convivial. Les apéritifs, biscuits, gâteaux, cafés, etc., accompagnaient la plupart des situations d'enquête. Par exemple, lorsque je suis arrivée pour la première fois chez Anne-Marie<sup>323</sup> pour un entretien, l'enquêtée préparait un apéro et m'a dit « *on va manger en même temps hein ! À ça, j'y tiens vraiment !* » Par-là on observe un travail « qui cherche à réduire l'asymétrie structurelle inscrite dans la situation d'entretien et redoublée par l'écart social plus ou moins grand entre enquêteurs et enquêtés ». <sup>324</sup>

L'unique refus que j'ai eu de la part d'une femme vient de Catherine<sup>325</sup>, copropriétaire à Montreuil. Après avoir accepté de réaliser un deuxième entretien avec moi, elle m'écrit pour décliner ma demande. *Comment interpréter le refus de la part d'une enquêtée qui s'était montrée extrêmement ouverte à mon enquête et auprès de qui j'avais déjà effectué un entretien ?* De la même manière que pour Oliver Schwartz c'était « la seconde rencontre, non la première, qui révélait ce que ma demande avait d'excessif, d'importun, d'injustifié »<sup>326</sup>. En effet, ce deuxième entretien devait porter sur sa trajectoire de vie. Le pacte que nous avons établi au début de l'enquête était rompu par ma deuxième demande. Mes interrogations devaient porter sur la rénovation énergétique, la manière dont le conseil syndical fonctionne et le rôle des enquêtés au sein de cette instance. C'était de cette manière que j'avais présenté ma recherche. Parler de sa vie privée, il n'en était pas question. Le refus de Catherine s'explique ainsi par le caractère invasif de ma demande<sup>327</sup>. Car, « les types d'accès aux enquêtés comme les modes de présentations de l'enquête circonscrivent également les thèmes susceptibles d'être évoqués. »<sup>328</sup>

Il en ressort que, de manière générale, c'était notamment auprès des hommes ayant un certain âge<sup>329</sup> que j'ai trouvé le plus de difficulté à m'entretenir et à établir un rapport de

---

<sup>323</sup> La copropriétaire montreuilloise, divorcée et sans enfants, a 67 ans et est sage-femme en libéral.

<sup>324</sup> G. MAUGER et M.-P. POULY, « Enquêter en milieu populaire. Une étude des échanges symboliques entre classes sociales. », *op. cit.*, p. 50.

<sup>325</sup> Catherine, 66 ans et veuve, est ancienne agent de maîtrise dans une caisse de retraite prévoyance santé désormais à la retraite.

<sup>326</sup> O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, *op. cit.*, p. 39.

<sup>327</sup> Certains éléments concernant la trajectoire de vie de Catherine, récoltés lors du premier entretien et au travers de nos différents échanges, peuvent également expliquer son refus. La copropriétaire a perdu son fils de manière tragique. Son refus peut être aussi celui de revenir sur un passé douloureux.

<sup>328</sup> G. MAUGER et M.-P. POULY, « Enquêter en milieu populaire. Une étude des échanges symboliques entre classes sociales. », *op. cit.*, p. 45.

<sup>329</sup> 60 ans ou plus.



confiance<sup>330</sup>. Le genre n'est cependant pas le seul élément explicatif de cet embarras. Car, les copropriétaires hommes, jeunes et diplômés se sont montrés ouverts à mon enquête. Si ces « enquêtés difficiles » sont le plus éloignés de moi socialement parlant<sup>331</sup>, ils occupent des positions valorisées au sein des immeubles étudiés.

### *Les refus comme expression de rapports sociaux entretenus au sein de l'immeuble*

De manière inattendue, les refus proviennent des copropriétaires montreuillois. C'est inattendu parce que c'était au sein de cet immeuble que j'ai passé le plus de temps et où les échanges ont été les plus réguliers. Au-delà de celui de Catherine précédemment évoqué, les refus d'entretien sont venus de la part d'Alain, de Claude et de Jean, trois copropriétaires très investis dans la gestion de l'immeuble. Afin de les comprendre, il faut se pencher sur la dynamique représentative du conseil syndical<sup>332</sup>.

Jean<sup>333</sup> est un personnage historique de la copropriété. Il a été membre du conseil syndical pendant 25 ans, il y a tenu la position de président pendant quelques années. Sa position a basculé lorsque Claude<sup>334</sup> a décidé de s'investir au sein du conseil syndical. Ce dernier a progressivement assumé de plus en plus la gestion technique du bâtiment. Avec la présence de Claude, les relations sont devenues tendues et Jean a décidé de quitter le conseil syndical. Claude est devenu ainsi la figure de référence pour les copropriétaires. Il composait un binôme avec Alain<sup>335</sup>. Quelques années plus tard, Claude a décidé de quitter le conseil syndical en raison des « problèmes personnels »<sup>336</sup>. Alain devient ainsi l'expert des enjeux techniques de l'immeuble. Lors de l'assemblée générale de 2018, Jean s'est fait réélire au sein du conseil syndical pour démissionner quelques mois plus tard. Il continue, cependant, à vérifier les comptes de la copropriété de la même manière que Claude n'hésite pas à contrôler les dysfonctionnements de l'immeuble.

---

<sup>330</sup> Sur le terrain montreuillois la présence d'une autre chercheuse à mes côtés « n'arrangeait rien ».

<sup>331</sup> Par notre différence d'âge, de niveau de diplôme et de pratiques culturelles.

<sup>332</sup> Cette analyse a été faite avec Marie-Pierre Lefeuvre, étant issue de la recherche collective. Pour plus de détails voir : Marie-Pierre LEFEUVRE et Flavia LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis », in *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

<sup>333</sup> Jean est un militaire peu gradé à la retraite, il a 77 ans et est originaire de Montreuil.

<sup>334</sup> Claude a environ 60 ans et exerce toujours un emploi.

<sup>335</sup> Alain, environ 70 ans et ancien fleuriste du quartier, est actuellement retraité.

<sup>336</sup> Selon les autres membres du conseil syndical, Claude avait besoin de prendre soin de ses parents qui étaient âgées et n'avait plus de temps à consacrer au conseil syndical.

Ce bref retour sur les positions occupées par ces trois copropriétaires et sur les rapports entretenus au sein de l'immeuble permet de comprendre les refus de leur part ou, pour le moins, de les contextualiser.

Commençons par Claude. Je n'ai jamais pu rencontrer le copropriétaire directement. La seule fois où je l'ai aperçu était lors de l'assemblée générale de la copropriété. Aucun copropriétaire n'a voulu me transmettre son contact personnel. Ma demande d'entretien est passée ainsi par l'intermédiaire de Delphine - demande que Claude a repoussée. Son désengagement au sein du conseil syndical, en tout cas officiellement, peut expliquer son refus, dans la mesure où participer à l'entretien aurait signifié revenir sur cette décision. En outre, ma présence au sein de l'immeuble a eu lieu lorsque Jean est redevenu membre du conseil syndical. Ne pas s'entretenir avec moi était probablement une manière de ne pas soulever les tensions existantes avec Jean.

Le refus de Jean peut être compris à travers ce même prisme. Ce copropriétaire s'est fait réélire au sein du conseil syndical en 2018 et a quitté sa fonction quelques mois plus tard. Son départ exprime les rapports difficiles qu'il entretenait avec certains membres du conseil syndical<sup>337</sup>. Ces derniers dénonçaient en privé sa posture autoritaire et ses propos rudes lors des assemblées générales. Ma présence étant directement associée à ces copropriétaires<sup>338</sup>, accepter « la parole que je lui offrais » impliquerait pour Jean d'explicitier ces conflits qui n'étaient pas ouvertement déclarés<sup>339</sup>. En outre, il aurait été conduit à questionner son (des)engagement au sein du conseil syndical, alors qu'il laissait transparaître combien il s'agissait d'une question qui le touchait de près. Cependant, dans son cas, comme pour celui d'Alain (*cf. infra*), le refus a concerné uniquement l'entretien. Ces deux copropriétaires n'ont jamais été opposés à ma présence ou à celle de Marie-Pierre Lefevre, ils interagissaient avec nous de la même manière que ceux ayant été favorables à mes demandes d'entretien<sup>340</sup>.

---

<sup>337</sup> A ce propos il m'avoue « être trop vieux pour cela », c'est-à-dire, pour gérer les conflits au sein du conseil syndical.

<sup>338</sup> C'était à travers eux que je suis rentrée dans le terrain.

<sup>339</sup> Lors des entretiens les membres du conseil syndical font part de leur volonté d'éviter le conflit entre copropriétaires.

<sup>340</sup> Lors de réunions ils m'expliquaient le sujet qui était en train d'être débattu, demandaient mon avis, et me racontaient des histoires de leurs vies privées ou de celles liées à l'immeuble. Par ailleurs, nous avons pu rencontrer Jean, chez lui, lors de la passation du questionnaire. Lors de ces occasions un certain nombre de données ont pu être récoltées.

L'analyse du refus d'entretien de la part d'Alain s'avère un peu plus complexe du fait qu'elle ne s'explique pas uniquement au travers les rapports sociaux établis au sein de l'immeuble<sup>341</sup>. Alain est le copropriétaire parmi les trois en question avec qui je me suis entretenue le plus. En effet, il était non seulement membre du conseil syndical tout au long de l'enquête mais l'était de manière très investie<sup>342</sup>. Sa posture vis-à-vis de ma demande d'entretien a varié au cours du temps : d'un refus net il est passé à un « je vais réfléchir » pour, ensuite, revenir à sa position initiale. Pour se justifier il me disait : « *je pense pareil que les filles [Delphine et Catherine] je n'ai rien d'autre à vous dire* ». Or, vis-à-vis des membres du conseil syndical, non seulement il habite depuis plus longtemps dans l'immeuble, mais il en est aussi le membre le plus ancien. De plus, il a tenu un magasin de fleur au sein du quartier pendant de nombreuses années, ce qui lui en donne une vision historique. Enfin, comme il a été dit, il occupe la position valorisée d'expert technique au sein du conseil syndical. *Pour quelle raison ne se serait-il pas saisi de « l'offre de parole » ?*

Malgré le fait qu'il occupe une place valorisée au sein de l'immeuble, Alain n'assume pas la place de président. Au cours de l'enquête, comme nous allons le voir, il hésite à le devenir mais revient très rapidement à « sa place ». Ses hésitations, que celles-ci concernent la place de président du conseil syndical ou nos propositions d'entretien, révèlent un sentiment d'illégitimité de sa part. En effet, lorsqu'il s'agit d'un débat sur les règles formelles de la copropriété, Alain ne s'avance jamais. Son rôle au sein du conseil syndical, proche de celui du gardien, fait de lui le copropriétaire qui entretient le lien avec ceux qui y travaillent tous les jours comme les prestataires de services de nettoyage ou les ouvriers qui réalisaient les travaux. Le rapport de proximité qu'il a établi avec le chef de chantier<sup>343</sup> montre de quel côté de l'espace social il se situe, auprès de qui il se sent « à l'aise » et « légitime ». L'idée de se retrouver dans une situation asymétrique lors de l'entretien lui faisait prendre la « sortie de secours ». D'autant plus qu'il ne serait pas uniquement en face de moi mais aussi de Marie-Pierre Lefevre et que ses propos serviraient à répondre à une « demande ministérielle ». Auprès de lui, mon statut d'étudiante associé à mon genre et au

---

<sup>341</sup> Même si on peut présumer que le refus de Claude, son ancien binôme, n'a certainement pas favorisé notre rencontre.

<sup>342</sup> Il était présent régulièrement aux réunions de chantier, à l'ensemble des réunions du conseil syndical et aux assemblées générales de la copropriété.

<sup>343</sup> Les deux aimaient se taquiner sur leurs origines étrangères, pour Alain du côté de l'Italie et pour Alberto du Portugal.

fait que je sois étrangère n'ont pas été suffisants pour contrebalancer l'écart social entre les enquêteurs et lui. Son refus nous éclaire ainsi non seulement sur les différentes « dispositions à se raconter » des membres des classes populaires mais aussi sur leurs capacités de s'exposer à des individus se situant « en haut » de la hiérarchie sociale.

### *Être associée aux acteurs publics*

J'ai trouvé mes terrains d'enquête au travers d'acteurs publics. Les copropriétaires savaient que c'était par cette voie que j'avais identifié leurs immeubles. En outre, au moment de présenter mon enquête, j'ai mis en avant la recherche collective à laquelle j'étais associée provenant d'une demande émanant de deux ministères, tout en remarquant le fait que je réalisais également une thèse de doctorat en sociologie. Si certains enquêtés m'associaient au statut d'étudiante/doctorante, d'autres me percevaient comme un genre de « partenaire » des acteurs publics. Cette association, entre les acteurs publics et moi, a eu lieu notamment auprès des copropriétaires de Saint-Herblain et a induit des réactions variées de leur part. Ces différentes réactions nous permettent de souligner le rapport entretenu entre les membres de classes populaires et les acteurs publics - et, d'une manière plus large, avec l'État. Pour ce faire, nous allons évoquer mes rapports avec mes deux principaux informateurs à Saint-Herblain, Gérard<sup>344</sup>, le président du conseil syndical, et Dominique<sup>345</sup>, copropriétaire investi dans le suivi des travaux de rénovation.

L'enquête au sein de la copropriété de la Promenade n'a pas pu être réalisée sans l'accord du président du conseil syndical. Lorsque je m'y rendais pour un entretien obtenu directement auprès d'un copropriétaire, il était au courant et tenait à me le faire savoir<sup>346</sup>. Gérard étant le garant de l'immeuble, rien ne pouvait se passer sans lui. Tout en étant ouvert à ma présence<sup>347</sup>, à maintes reprises, Gérard a questionné mon intention :

*« Gérard m'a questionné à nouveau sur les raisons pour lesquelles je mène mon étude. Il m'a interrogé : « Si c'est pour le ministère, c'est politique ? Vous êtes militante pour des causes écolos ? » Je réponds négativement à ses deux questions et souligne que je n'ai pas d'autre intérêt au-delà de ma thèse. De plus, j'insiste sur le fait que les copropriétaires et la copropriété seront anonymisés. Cette méfiance s'est manifestée à la veille de notre entretien, lorsque je suis allée confirmer mon RDV avec Patrick qui se trouvait dans le*

---

<sup>344</sup> Gérard, 76 ans et marié, était auparavant agent administratif dans une mutuelle de santé.

<sup>345</sup> Dominique, 77 ans et marié, est un ancien employé technique-commercial dans un bureau d'étude spécialisé dans le second œuvre du bâtiment.

<sup>346</sup> Plusieurs copropriétaires appelaient le président, avant de me rencontrer, afin de savoir qui j'étais.

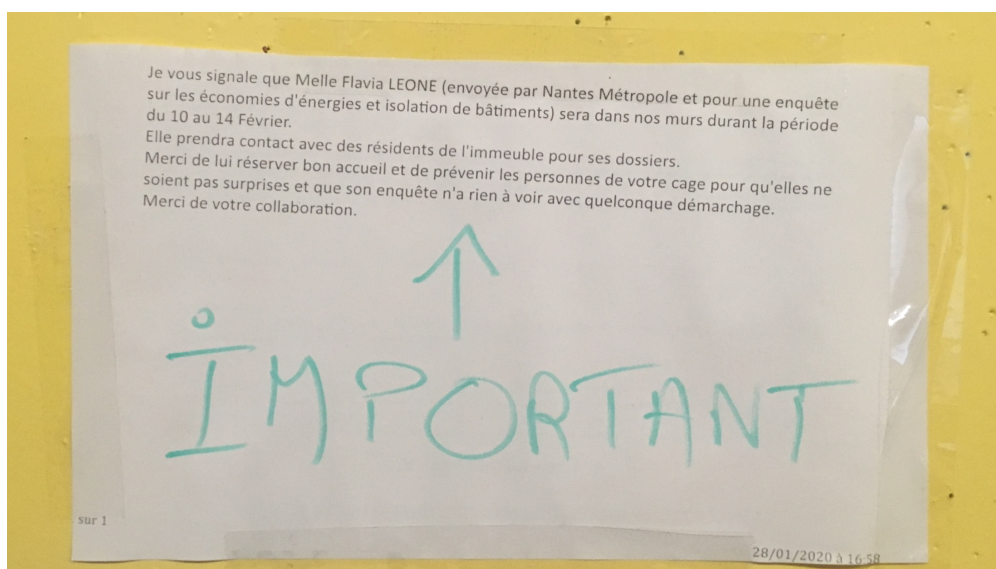
<sup>347</sup> J'ai réalisé trois entretiens avec Gérard et plusieurs échanges informels.

bureau de Gérard. A cette occasion, le président du conseil syndical s'est dirigé vers moi et m'a dit « J'espère que vous n'allez pas être méchante ». Le ton employé par Gérard est difficile à saisir, entre la blague et la méfiance. Je lui ai répondu « Est-ce que j'ai une tête de méchante, moi ? », Gérard réplique « Je ne sais pas, on ne sait jamais ».<sup>348</sup>

Il n'hésitait d'ailleurs pas à me « tester » en faisant référence à l'acteur public au travers duquel j'avais eu son contact, afin de vérifier si j'avais des relations avec lui. À chaque fois je devais le rappeler que j'étais seulement une étudiante en sociologie sans aucune intention cachée.

Cette manière d'appréhender ma présence est bien illustrée par l'affiche qu'il a disposée dans le hall afin de prévenir les résidents de mon enquête par questionnaire :

**Figure 2. Affiche information enquête**



Source : enquête de l'auteur.

Face à cette affiche, j'interpelle Gérard le lendemain :

« « Gérard, j'ai vu une affiche dans une cage d'escalier, pour prévenir de l'enquête, où vous avez écrit que j'étais envoyée par Nantes Métropole. Je ne viens pas de la part de Nantes Métropole, ça c'est pour mes études ! ». « Ah bon ? Désolé, mais au début vous m'aviez dit que c'était par Nantes Métropole que vous avez découvert notre immeuble », me dit-il. Je réagis : « Oui, oui, mais je les ai vu une seule fois, ils m'ont parlé de votre immeuble mais également d'autres et puis je ne les ai plus jamais revus ! ». « Ah d'accord,

---

<sup>348</sup> Extrait du carnet de terrain : 10 avril 2019.

*je suis désolé, ok vous n'avez rien à voir avec Nantes Métropole, excusez-moi », conclut le président. »*<sup>349</sup>

S'il est possible que Gérard ait mal compris mon rapport avec les acteurs publics ce caractère contradictoire vis-à-vis de moi, entre l'ouverture et la méfiance, parle de son rapport aux institutions publiques. À chaque fois que des acteurs publics sont intervenus au sein de l'immeuble, Gérard s'est placé contre leur présence et leur propositions<sup>350</sup>. Par exemple, interrogé sur le projet de rénovation présenté par Nantes Métropole il me répond : « *Bon je ne vais pas rentrer dans les détails parce que c'était irréalisable, ils voulaient nous faire passer en BBC. Je leur ai dit « C'est infaisable » ou alors dans des conditions... Pour un résultat zéro par le BBC, c'était du pipeau complet !* »<sup>351</sup>. Dans cet extrait, Gérard exprime le manque de confiance envers les acteurs publics, il les appréhende ainsi que leur proposition de rénovation comme étant « *du pipeau* ». Autrement dit, comme un mensonge<sup>352</sup>. Lorsqu'il m'associe à ses acteurs, il prolonge sa méfiance vers moi.

Le rapport conflictuel envers les acteurs publics peut cependant amener à d'autres types d'attitudes. Dominique a toujours été très ouvert à mes demandes, qu'il s'agisse d'entretiens, de documents, etc. Il m'écrivait pour m'informer de l'évolution des travaux de rénovation et des obstacles rencontrés. Il m'a aidé par ailleurs à rencontrer certains copropriétaires hésitants : « *Allez-y, mademoiselle est très sympathique, et puis vous répondez ce que vous voulez* », disait-il à ses pairs. Contrairement à Gérard, Dominique n'a jamais questionné mes intentions et s'est toujours montré intéressé à connaître le résultat de mon étude.

Le copropriétaire, dès notre première rencontre, m'a transmis plusieurs documents qui retracent l'investissement des copropriétaires au sein de l'immeuble, notamment pour ce qui concerne les travaux. L'objectif était de me montrer comment les copropriétaires « *travaillent pour l'immeuble* » et combien ce mode de fonctionnement est efficace. Lors de nos échanges, il en profitait également pour dénoncer l'incohérence de la politique publique de rénovation énergétique de l'État et du projet de rénovation proposé par Nantes Métropole

---

<sup>349</sup> Extrait du carnet de terrain : 12 janvier 2020.

<sup>350</sup> Cette question sera abordée en détails au long de la thèse.

<sup>351</sup> Entretien réalisé le 10 avril 2019 à son bureau.

<sup>352</sup> Son rapport avec les acteurs publics met en exergue la « conscience sociale triangulaire », cet aspect sera développé davantage au long de notre travail.

(cf. chapitre 10). Ce faisant, Dominique s'est saisi de mon enquête pour valoriser les pratiques mises en place par les copropriétaires et pour souligner la frontière entre leur « manière d'agir » et celle des acteurs publics. On peut dire, avec Gérard Mauger et Marie-Pierre Pouly, que ce type d'usage de « l'offre de la parole », « doit à la volonté de “se faire entendre” (“le droit à la parole”), à une entreprise de revalorisation symbolique, à une revendication de “considération” par rapport à l'indifférence ou au mépris ordinaire, à la saisie d'une opportunité d'expression et de défense d'une cause collective – la montée en généralité valant aussi comme grandissement de son cas particulier ».<sup>353</sup>

Pour conclure, les différents rapports entretenus au cours de l'enquête manifestent les structures sociales de la population enquêtée. Ceux qui ont intériorisé des dispositions et accumulé des ressources s'y prêtent plus facilement, alors que pour d'autres, le caractère asymétrique de l'entretien s'avère insupportable. En outre, nous avons vu au travers du cas de Montreuil que les refus d'entretien s'inscrivent au sein de rapports sociaux conflictuels établis au sein de l'immeuble. En effet, « [l]e chercheur est un acteur du jeu social indigène ; dès son arrivée, il est impliqué, le plus souvent à son insu, dans un réseau d'alliances et d'oppositions »<sup>354</sup>. Enfin, la manière dont on présente notre enquête ainsi que l'intermédiaire au travers duquel nous avons pu accéder à nos terrains structurent également les rapports établis auprès des enquêtés.

---

<sup>353</sup> G. MAUGER et M.-P. POULY, « Enquêter en milieu populaire. Une étude des échanges symboliques entre classes sociales. », *op. cit.*, p. 46.

<sup>354</sup> Gérard ALTHABE, « Ethnologie du contemporain et enquête de terrain », *Terrain. Anthropologie & sciences humaines*, n°14, 1990.





**PARTIE II.**  
**LA FABRIQUE DU COPROPRIETAIRE ENGAGE**

---



Cette partie se propose de faire la sociogenèse des pratiques observées au niveau des immeubles. Il s'agit de mettre en lumière les ressorts de pratiques gestionnaires et juridiques qui émergent au sein de deux copropriétés étudiées (Partie III). Ce qui nous intéresse principalement ici est de repérer, à travers notre échantillon, des récurrences et des régularités qui constituent selon nous des prédispositions à l'engagement au sein des affaires de l'immeuble et les ressorts des pratiques de gestion collective observées.

Employer le terme « engagement » dans ce contexte peut surprendre. En effet, il est davantage mobilisé dans des contextes militants, bénévoles ou politiques. Cependant, tout comme ce qui a été observé par Hélène Richard, nos enquêtés « cherchent activement à orienter la vie économique quotidienne de l'immeuble. »<sup>355</sup> Par-là, « l'engagement habitant participe aussi à imposer certains usages, normes et identités au sein de l'immeuble »<sup>356</sup>. Autrement dit, et pour reprendre l'expression d'Eleonora Elguezabal ayant travaillé sur les copropriétés fermées de Buenos Aires, ces individus « donne[nt] le ton »<sup>357</sup> de leur résidence.

L'engagement dans les affaires de l'immeuble couvre un nombre d'activités important et varié : organisation de fêtes collectives, vérification des factures liées à des prestations concernant l'immeuble, établissement de travaux à réaliser et suivi de ces derniers, nettoyage des parties communes, production de documents, organisation de réunions...<sup>358</sup> Parmi ces activités, certaines prolongent le travail domestique, d'autres s'inscrivent dans la continuité des activités professionnelles de nos enquêtés. Notre hypothèse est que la copropriété, en tant qu'instance socialisatrice, viendrait réaffirmer, ou mieux, activer certaines compétences et dispositions sociales des copropriétaires engagés. Il s'agit ainsi non seulement de comprendre comment les dispositions primaires des enquêtés s'ajustent à l'engagement dans les affaires de l'immeuble, mais aussi d'identifier les compétences et dispositions acquises à l'âge adulte et susceptibles également d'expliquer l'investissement observé.

Pour ce faire, nous nous intéresserons notamment aux pratiques économiques des copropriétaires engagés dans la cause de leur immeuble. Analyser la manière dont ils gèrent

---

<sup>355</sup> Hélène RICHARD, « Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste », *op. cit.*, p. 367.

<sup>356</sup> *Ibid.*

<sup>357</sup> Eleonora ELGUEZABAL, « La production des frontières urbaines : les mondes sociaux des “copropriétés fermées” à Buenos Aires », thèse de doctorat en sociologie, Paris, EHESS, 2011, p. 158.

<sup>358</sup> Les activités du conseil syndical seront abordées davantage dans la partie III de notre travail.

leur patrimoine et leur argent semble fondamental pour comprendre les ressorts des pratiques qui ressortent de leur statut de copropriétaire mais aussi, et surtout, pour expliciter leurs prédispositions à l'engagement. En outre, cela permettra de situer socialement nos enquêtés, étant donné que les conduites, pratiques et rationalités économiques des individus sont étroitement liées aux structures sociales au sein desquelles ils sont inscrits.

Dans un premier temps (chapitre 4), et au travers d'une analyse dispositionnelle, nous nous intéresserons à la manière dont nos enquêtés ont été socialisés à l'argent, pour interroger les processus de fabrication des dispositions économiques au sens large : de la connaissance des valeurs aux pratiques d'accumulation du capital. Nous appréhendons la socialisation familiale comme un ensemble de « processus de constitution des dispositions sociales, de construction des schèmes mentaux et comportementaux »<sup>359</sup>. Comme nous allons le voir, nos enquêtés proviennent majoritairement des milieux populaires. La thèse de Camille Herlin-Giret<sup>360</sup> montre combien l'argent, dans les milieux les plus aisés et donc les plus dotés en capital économique, reste un sujet tabou. Les enfants de riches - et davantage les filles - ne sont pas socialisés par leurs parents au *travail du capital* contrairement à ce que l'on pourrait croire. Nous faisons l'hypothèse qu'à l'inverse, dans les milieux où il se fait plus rare tout en étant présent, là où il doit être compté ou contrôlé, parler de l'argent est plus courant. La transmission, de parents à enfants, d'un savoir économique profane y serait plus intense. Ainsi un de nos objectifs est de démontrer de quelle manière les dispositions sociales économiques sont incorporées en milieu populaire.

Il en ressort que les expériences socialisatrices familiales propres à une large partie des enquêtés, et les dispositions sociales acquises, s'expriment par la constitution d'un *ethos économique prévoyant*. Dans un deuxième temps (chapitre 5), il s'agira d'explicitier les manières dont cet *ethos* s'actualise à l'âge adulte au travers de l'analyse des manières de gérer l'argent, de le dépenser, de l'épargner. Il sera question d'identifier les conditions qui permettent (ou pas) l'actualisation de cet *ethos* économique spécifique. Ensuite nous nous intéresserons au choix de devenir copropriétaire (chapitre 6). Il s'agira notamment d'interroger de quelle manière l'accession à la propriété s'inscrit dans cette économie domestique prévoyante propre à nos enquêtés. Cela permettra, d'une part, de dégager les

---

<sup>359</sup> B. LAHIRE, *Tableaux de familles...*, *op. cit.*, p. 26.

<sup>360</sup> C. HERLIN-GIRET, *Les mondes de la richesse : Travailler et faire travailler le capital...*, *op. cit.*

différents sens accordés à la propriété et au statut de propriétaire et, d'autre part, d'identifier les différents moyens mis en œuvre par nos enquêtés afin de concrétiser leur projet d'accession.

L'analyse de leurs conduites économiques permettra, par ailleurs, de les situer socialement au sein des différentes strates sociales. Les regroupements proposés au sein de ces chapitres ne relèvent pas d'un objectif de créer une typologie de copropriétaires. Il s'agit principalement de repérer et de regrouper nos enquêtés sur la base de leurs points communs sans négliger pour autant les « petites différences » propres à toute analyse faite à travers le prisme de strates sociales.

Pour clore cette partie, nous allons analyser le moment de l'engagement dans les affaires de l'immeuble (chapitre 7). Nous nous intéresserons d'abord aux différents sens accordés à l'engagement. Ensuite, il s'agira de mettre en lumière les compétences acquises à l'âge adulte et susceptibles d'être réinvesties dans la gestion de l'immeuble, comme par exemple les compétences professionnelles, domestiques ou celles acquises au travers d'autres activités associatives. Enfin, il sera question d'analyser la manière dont l'engagement se déroule en l'abordant par une approche processuelle. Nous allons nous intéresser aux acteurs qui jouent un rôle dans cette décision ainsi qu'aux moments et aux conjonctures biographiques où l'engagement prend forme. Ce faisant nous pourrions identifier dans quelles circonstances l'engagement s'intensifie ou, au contraire, celles qui l'amènent à prendre fin.



## ***Chapitre 4. Enfance et socialisations économiques : L'intériorisation de l'éthos économique prévoyant***

Dans ce chapitre il sera question de s'attacher à la « configuration familiale » de l'enfance de nos enquêtés ainsi qu'aux dispositions acquises au sein de leur famille afin d'identifier parmi celles-ci des prédispositions à leur engagement dans les affaires de l'immeuble. Ce faisant, nous mettrons en lumière les dissonances et les consonances entre des configurations familiales plus au moins homogènes et les pratiques et représentations économiques qui structuraient ces ménages. Car, en partant des discours de certains socialisés, nos données mettent en évidence l'importance de ce sujet dans leur éducation primaire. Notre objectif est de rendre compte des expériences vécues ayant participé, pendant l'enfance, à la construction d'un rapport spécifique à l'argent et au patrimoine.

En suivant l'approche proposée par Bernard Lahire pour étudier le poids de la socialisation familiale dans la réussite ou l'échec en milieu scolaire, nous appréhendons l'enfant comme un acteur « actif » capable de « résister », de « s'approprier », de « négocier » mais qui, cependant, occupe des places particulières dans la société. Celles-ci :

« ne sont pas celles des adultes : ce sont des places d'êtres “en devenir” (moins compétents, moins responsables, moins autonomes, moins forts, moins habiles, moins raisonnables, etc.) et objectivement dominés (on leur demande explicitement d'être obéissants, on les surveille, les punit, les sanctionne, les gronde sous une forme beaucoup plus directe que des adultes). Oublier cela serait faire fi d'éléments structurants – bien que variables historiquement et socialement – de la *condition enfantine* »<sup>361</sup>.

Notre enquête n'a cependant pas procédé à une analyse systématique du processus d'acquisition des compétences et des représentations d'ordre économique. En effet, la socialisation primaire à l'argent n'a pas été abordée systématiquement dans les entretiens. Cela tient à deux raisons principales. D'abord, parce que c'était progressivement, chemin faisant, que nous avons pris conscience de l'importance de ce sujet. Ensuite, comme le motif d'entrée sur les terrains était la rénovation énergétique des copropriétés, certains enquêtés se sentaient « trahis » lorsque je les interrogeais sur des thèmes tels que l'argent ou la manière dont ils avaient vécu pendant leur enfance. Certains ont donc refusé de parler de ces sujets au cours des entretiens. Cela rejoint ce que dit Camille Herlin-Giret à propos de la difficulté

---

<sup>361</sup> B. LAHIRE, *Tableaux de familles...*, op. cit., p. 19.

de faire parler d'argent aux enquêtés, « seul ce contrat permet la qualification des questions qui pourraient fâcher en questions bien reçues parce qu'attendues et autorisées dans ce cadre singulier »<sup>362</sup>. Le nombre limité de données mobilisées au sein de ce chapitre nous invite ainsi à des précautions. Il convient de se prémunir contre toute forme de généralisation hâtive et décontextualisée de résultats particuliers.

Après une présentation des copropriétaires engagés dans la gestion de l'immeuble, nous aborderons la socialisation primaire d'ordre économique en analysant les cas de copropriétaires appartenant à des classes d'âge et occupant actuellement des positions sociales distinctes. Notre objectif est de repérer les traits biographiques récurrents qui apparaissent, selon nous, comme des prédispositions à l'engagement.

#### **4.1. Des copropriétaires aux origines populaires engagés dans la cause de l'immeuble**

Sur 33 copropriétaires interviewés, 28 sont (ou ont été) engagés dans la gestion de l'immeuble. 15 sont des femmes et 13 sont des hommes. Les catégories socioprofessionnelles (CSP) des copropriétaires (*cf.* tableau 5) indiquent qu'il s'agit d'individus qui se situent principalement dans les classes populaires : les ouvriers et les employés correspondent ensemble à plus de la moitié de la population active interviewée (8 sur 14 copropriétaires). Il ne faut cependant pas négliger le nombre de personnes relevant des professions intermédiaires (4 sur 14). En partant des catégories socioprofessionnelles de nos enquêtés, il s'agit donc d'une population qui se situe à la fois au sein des classes populaires et des petites classes moyennes.

Le tableau ci-dessous souligne, en outre, le nombre important de retraités parmi les personnes enquêtées. Ils constituent, en effet, la moitié de notre échantillon. Ces retraités, appartenant à une génération peu diplômée, occupaient des positions subalternes au début de leur carrière professionnelle : la majorité ont commencé en tant qu'employés ou ouvriers (*cf.* tableau 6). Cependant, il s'agit d'une génération pour laquelle l'évolution professionnelle, passant par la pratique et par l'ancienneté, était assez courante. Certains, et

---

<sup>362</sup> Camille HERLIN-GIRET, *Les mondes de la richesse : Travailler et faire travailler le capital* », *op. cit.*, p. 183.



notamment les hommes, ont accédé à des catégories socioprofessionnelles intermédiaires voire supérieures en fin de carrière (cf. tableau 7).

**Tableau 5. Catégorie socioprofessionnelle des copropriétaires enquêtés étant ou ayant été engagés dans la gestion de l'immeuble**

CSP	Ouvriers	Employés	Artisans, commerçants, chef d'entreprises	Professions intermédiaires	Professions libérales et cadres supérieurs	Retraités	Total
Ensemble	2	6		4	2	14	28
Dont Femmes	1	5		3	1	5	15
Dont Hommes	1	1		1	1	9	13

Source : enquête de l'auteur.

**Tableau 6. Catégorie socioprofessionnelle occupées en début de carrière par les copropriétaires retraités étant ou ayant été engagés dans la gestion de l'immeuble**

CSP	Ouvriers	Employés	Artisans, commerçants, chef d'entreprises	Professions intermédiaires	Professions libérales et cadres supérieurs	Total
Ensemble	3	9		2		14
Dont Femmes	1	2		2		5
Dont Hommes	2	7				9

Source : enquête de l'auteur.

**Tableau 7. Catégorie socioprofessionnelle occupées en fin de carrière par les copropriétaires retraités étant ou ayant été engagés dans la gestion de l'immeuble**

CSP	Ouvriers	Employés	Artisans, commerçants, chef d'entreprises	Professions intermédiaires	Professions libérales et cadres supérieurs	Total
Ensemble	2	5	1	2	4	14
Dont Femmes	1	2		1	1	5
Dont Hommes	1	3	1	1	3	9

Source : enquête de l'auteur.

D'un point de vue générationnel, nous pouvons distinguer plusieurs groupes qui, comme nous allons voir, pointent les effets des arrières plans macro-sociologiques et la façon dont ont été vécus, pendant l'enfance, par exemple le pouvoir d'achat et les restrictions économiques. Car, comme le remarquent Peter Berger et Thomas Luckmann, « l'analyse micro-sociologique [...] des phénomènes d'intériorisation doit toujours s'accompagner en arrière-plan d'une compréhension macro-sociologique de leurs aspects structurels ».<sup>363</sup>

**Tableau 8. L'âge des enquêtés engagés dans la gestion de l'immeuble**

Moins de 30 ans	30 – 45 ans	45 – 60 ans	60 – 70 ans	71 ans et plus
Simon	Marion Elodie Anaïs Julien Delphine Cédric Fatia	Corine Isabelle Sandrine Virginie Nadia	Catherine Patrick Didier	René Martine Michel Chantal Dominique Séverine Pierre Bernard Marcel Christiane Yves Gérard

Source : enquête de l'auteur.

<sup>363</sup> Les chercheurs ajoutent en note de bas de page : « Notre discussion implique la nécessité d'un arrière-plan macro-sociologique pour les analyses de l'intériorisation, c'est-à-dire, d'une compréhension de la *structure sociale* à l'intérieur de laquelle l'intériorisation prend place. La psychologie sociale américaine d'aujourd'hui est grandement affaiblie du fait qu'un tel arrière-plan manque. ». Peter BERGER et Thomas LUCKMANN, « III. La société comme réalité subjective », in *La Construction sociale de la réalité*, Paris, Armand Colin, coll.« Sociologia », 2022, p. 258.

Comme nous pouvons l’observer avec le tableau ci-dessous (cf. tableau 9), les enquêtés proviennent pour beaucoup d’un milieu qu’on peut qualifier de populaire. Leurs parents étaient très majoritairement des ouvriers ou des employés. De plus, il ressort de nos entretiens que travailler dur pour pouvoir financer leur train de vie était la réalité parentale. « *Voir ses parents trimer* »<sup>364</sup> a été, en effet, une expression couramment mobilisée par les copropriétaires.

**Tableau 9. Catégorie socioprofessionnelle des parents**

CSP	Ouvriers	Employés	Petits commerçants	Professions intermédiaires	Professions libérales et cadres supérieurs	Au foyer
Ensemble	22	12	2	7	5	8
Dont Père	16	3	1	3	5	
Dont Mère	6	9	1	4		8

Source : enquête de l’auteur.

Revenons à la socialisation économique familiale. La manière dont les enquêtés gèrent leur patrimoine économique était un sujet fréquemment abordé dans les entretiens. Les copropriétaires associaient spontanément leurs pratiques économiques prévoyantes à l’âge adulte<sup>365</sup> au fait d’avoir grandi dans une certaine « *ambiance* » : une ambiance populaire au sein de laquelle travailler et contrôler son argent étaient des pratiques valorisées et courantes. Par exemple, Fatia provient d’une famille populaire ayant des ressources économiques limitées : son père, illettré, était chauffeur des travaux publics et sa mère, qui possède un CAP, était employée dans le domaine de la vente. Ils vivaient dans une cité HLM à Nantes, où ses parents demeurent locataires. La copropriétaire, 43 ans et agent territorial spécialisé des écoles maternelles<sup>366</sup>, nous explique comment elle a appris la valeur de l’argent :

---

<sup>364</sup> L’expression peut être mobilisée pour exprimer le fait de « travailler très durement pour assurer sa subsistance ». Source : <https://www.cnrtl.fr/definition/trimer>. Elle a été employée par plusieurs enquêtés au cours des entretiens. Consulté le 3 octobre 2022.

<sup>365</sup> Le fait d’avoir toujours mis (et de continuer à le mettre) de l’argent de côté, de ne pas vivre au-dessus de ses moyens, leurs stratégies pour économiser, etc. Cf. chapitre 5.

<sup>366</sup> La copropriétaire vit à Saint-Herblain avec ses trois enfants et son compagnon qui est maçon en intermittence. Les parents de son compagnon, portugais, n’ont pas de diplôme. Son père était maçon et sa mère femme de ménage. Fatia et son mari ont grandi dans la même cité. Et ses parents sont d’origine magrêbine.

« **Fatia** : On a toujours vu nos parents travailler et faire attention à leur argent donc je pense qu'on est pareil, c'est nos parents en fait. [...] c'est nos parents je pense qui nous ont inculqué la valeur de l'argent et de faire attention. Et encore aujourd'hui ils nous disent hein : faites attention à ci ou à ça ».

C'est également le cas pour Anaïs, 32 ans et copropriétaire à Montreuil, qui a toujours vécu dans un logement social à Paris, dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement. Son enfance a été marquée par le fait que ses parents<sup>367</sup> construisaient eux-mêmes leur maison en Guadeloupe avec l'argent gagné par le travail :

« **Anaïs** : En fait ils ont travaillé toute leur vie en métropole pour mettre de l'argent de côté et pour faire leur maison. Donc petit à petit ils faisaient les fondations, et puis maintenant que la maison est construite et qu'ils sont à la retraite ils en profitent [...] maman m'a toujours dit qu'il fallait que je fasse des économies ».

Citons aussi l'exemple de Michel, 75 ans et autoentrepreneur retraité, qui explique son ascension sociale<sup>368</sup> par le fait d'avoir vu ses parents, « travailler, bah trimer quoi, pour joindre, pour joindre les deux bouts ». Afin d'explicitier les configurations familiales au sein desquelles nos enquêtés ont grandi et la manière dont celles-ci ont été source de certaines dispositions d'ordre économique, nous allons essayer de saisir la manière dont les copropriétaires ont été socialisés à l'argent et au patrimoine au cours de leurs enfance. Pour ce faire nous mobiliserons davantage les données relatives aux enquêtés auprès desquels nous avons pu effectuer des entretiens approfondis à ce sujet.

## **4.2. Socialisations enfantines d'ordre économique en milieu populaire**

### *4.2.1 Se contenter de ce qu'on a*

De nombreux enquêtés ont déclaré en entretien être « non dépensier de nature » ou « non consumériste ». Si on s'intéresse à la manière dont ils ont été éduqués à la consommation et à la notion de prix, on peut observer les processus à travers lesquels ces copropriétaires ont incorporé des dispositions à être « économes ».

Élodie, 38 ans, est cadre dans le milieu du social et copropriétaire à Montreuil. Jusqu'à ses 13 ans, elle vivait avec sa mère, son beau-père, sa sœur et son frère dans

---

<sup>367</sup> La propriétaire n'a pas voulu préciser la profession de ses parents, mais on peut présumer que les deux étaient des employés.

<sup>368</sup> Avec sa femme il est propriétaire de plusieurs logements dans la région nantaise.

le département du Vaucluse. Au cours de cette période, sa mère enchaînait des contrats à durée déterminée (employée dans une agence de tourisme, vacataire en tant que professeure de français, assistante sociale, etc.) et son beau-père, qui était maçon, avait des revenus instables. L'instabilité financière avait des conséquences sur leurs conditions de logement. Le couple avait acheté une vieille maison à « retaper », en profitant des compétences du beau-père. Entre-temps, la famille a dû habiter dans plusieurs logements sans jamais s'installer de manière pérenne : « *on avait calculé une fois, dans 10 ou 12 ans on a déménagé 15 fois. Par contre, on déménageait mais on restait dans la même ville ou dans le village à côté* », nous explique Elodie. Lorsqu'elle emménage dans une maison encore en travaux, alors sans installation électrique, elle nous raconte : « *c'était trop la galère, on vivait avec un groupe électrogène, pour se laver franchement on était avec des bassines, la gazinière et tout* ».

Si Elodie dit avoir eu « *toujours à manger* » et appartenir aux classes moyennes (« *je pense qu'on était quand même classe moyenne* »)<sup>369</sup>, l'ensemble des membres de la famille devait faire attention aux dépenses :

« **Elodie** : *Je sais que tous les mois ils faisaient attention, je pense qu'à plusieurs fois on était à découvert mais voilà. Après ils nous apprenaient, quand on faisait des courses c'était les marques les moins chères pour, bah pour tout en fait ! "Tu fais attention au prix du kilo et pas au prix", voilà "Tous les petits détails, tu fais très attention", voilà on a été éduqués comme ça !* ».

On observe que lorsqu'ils faisaient les courses, ils achetaient toujours les produits de premiers prix et sa mère et son beau-père lui disaient de calculer la valeur des produits à travers le prix du kilo. Dès son enfance, il a fallu savoir combien les choses coûtaient et quelles étaient les priorités. Les habits de marque, « *ce n'étaient même pas interdit, c'était non !* », nous dit-elle.

Rattachée au foyer fiscal de sa mère, la copropriétaire a bénéficié d'une bourse et de la pension alimentaire de son père pendant ses études. Ces deux entrées d'argent lui ont permis de financer sa jeune vie d'étudiante. Mais, dès ses 16 ans, Elodie a commencé à travailler pendant les vacances scolaires et à épargner l'argent gagné, car ses parents ne lui

---

<sup>369</sup> Son sentiment d'appartenance aux classes moyennes s'explique par le fort capital culturel et scolaire de ses parents. Sa mère, malgré le fait qu'elle n'avait pas une situation d'emploi stable, a un diplôme de master en psychologie et était fille d'une directrice d'école et d'un écrivain. Son père, ancien informaticien, a un diplôme d'ingénieur et était fils d'un militaire avec une femme au foyer.

donnaient pas d'argent de poche. Elle nous dit : « *si on voulait quelque chose il fallait qu'on travaille, donc bon on savait ce qu'il fallait qu'on fasse* ». Si elle pense ne se pas avoir subi de privations au long de sa jeunesse – moment où elle a acquis une certaine autonomie financière -, Elodie n'a pas trop fréquenté les bars et a « *mangé beaucoup de pâtes* » en achetant toujours les produits les moins chers.

Julien, 34 ans, appartient à la même génération qu'Elodie. Fils d'un cheminot devenu cadre en fin de carrière et d'une employée de bureau, le copropriétaire a vécu la petite ascension sociale de ses parents provenant tous deux d'un milieu populaire<sup>370</sup>. Julien, fruit de cette ascension, est ingénieur et propriétaire de deux appartements, l'un à Montreuil où il réside avec son épouse et leur enfant, et l'autre à Orléans en location. Pendant son enfance Julien a vécu dans une maison dans une zone périurbaine proche d'Orléans avec ses parents et sa sœur. Il décrit la population de la ville de son enfance :

« **Julien** : *Couche moyenne dans le sens où politiquement c'est plutôt à gauche après en fait il y a quand même, il y en a des logements sociaux mais c'est plutôt des lotissements en fait avec toujours un petit jardin et globalement ce n'est pas un quartier problématique en termes de sécurité ou en termes de vie sociale mais en même temps ce n'est pas non plus considéré comme une ville bourgeoise de la banlieue quoi, donc au milieu quoi.* »

On peut faire l'hypothèse qu'il s'agit d'une ville notamment habitée par les strates stables et hautes de classes populaires avec la présence des petites classes moyennes également.

Lorsqu'il est interrogé sur son enfance, le copropriétaire dit ne pas avoir connu de « *problèmes d'argent* » alors que ses parents accédaient à la propriété à cette époque. Il remarque, cependant, « *qu'ils n'avaient pas une vie dispendieuse* » que ses parents étaient « *économes* » et dans une « *démarche de consommer le mieux possible [...] ils n'ont pas de passion de ventes, de shopping ou de surconsommation. Ils utilisent les produits au maximum, mon père les répare, enfin, dans une logique assez raisonnée* ». Quand il est rentré en 6<sup>ème</sup>, ses parents ont commencé à lui donner de l'argent de poche. Julien était censé apprendre à gérer cet argent pour acheter des « *petites choses* » qu'il désirait. Plusieurs sociologues ont montré que l'argent de poche est un outil souvent mobilisé par les parents

---

<sup>370</sup> Ses grands-parents paternels étaient agriculteurs avec des terres en location et propriétaires de leur logement. Du côté maternel, sa grand-mère était secrétaire dans le domaine du transport spécialisé en déménagement et son grand-père, tailleur. Ils étaient locataires de leur appartement.

afin de socialiser les enfants à l'argent et à la notion de valeur<sup>371</sup>. En effet, « [l']accès à la sphère de la consommation [...] requiert des aptitudes communicationnelles (tenir une conversation, exprimer ses besoins, respecter les codes de civilité) et sociales (saisir le rôle de l'argent comme moyen d'échange, négocier les produits désirés, etc.) que les jeunes pourront mobiliser dans d'autres champs de la vie quotidienne »<sup>372</sup>.

Selon Julien, cette « manière d'agir » de la part de ses parents – être économe, lui donner la possibilité de rentrer dans la sphère de la consommation, réparer les objets afin de prolonger leur usage - lui a « *inculqué un certain nombre d'automatismes* ». Ces « automatismes inculqués » l'ont amené, au moment où il a quitté le foyer parental et a été confronté à une autonomie économique relative<sup>373</sup>, à contrôler l'argent dépensé par poste, à ne pas trop consommer<sup>374</sup> mais aussi à mettre de l'argent de côté. Il nous explique la manière dont il gérait son budget lorsqu'il a quitté le domicile parental pour faire ses études :

*« Julien : C'était assez simple dans le sens où, je me rappelle, il y avait un supermarché, je dépensais à peu près 40 euros de budget alimentation par semaine, j'y allais toutes les semaines, on y allait à 3, je bénéficiais de la voiture de, d'une des voitures de mes parents, qui est toujours notre voiture d'ailleurs, elle a maintenant à peu près 29 ans, 28 ans euh, voilà. Après en tant qu'étudiant à Belfort je n'avais pas trop de dépenses. Je ne me souviens pas des moments que j'ai trop dépensé ou quoi que ce soit hein, je n'ai pas de souvenirs. Je pense qu'ils m'ont donné des conseils de base en fait, quand j'ai ouvert mes comptes bancaires j'ai dû les ouvrir avec mes parents, etc. Ils m'ont inculqué un certain nombre d'automatismes, comme mettre de l'argent de côté par exemple. »*

Du côté des copropriétaires plus âgés, ayant 70 ans ou plus, il est plus difficile d'identifier des pratiques, de la part de leurs parents, tournées vers l'apprentissage d'une manière de consommer. Néanmoins, ces copropriétaires, de par leurs conditions de vie plus contraignantes, semblent avoir incorporé certaines dispositions économiques au cours de leur enfance, par la privation. C'est-à-dire, un habitus économique imposé par les conditions

---

<sup>371</sup> Adrian FURNHAM, « Economic socialization: A study of adults' perceptions and uses of allowances (pocket money) to educate children », *British Journal of Developmental Psychology*, 17-4, 1999 ; Christine BARNET-VERZAT et François-Charles WOLFF, « L'argent de poche versé aux jeunes : l'apprentissage de l'autonomie financière », *Economie et Statistique*, 343-1, 2001 ; Francesca Poglià MILETI, Fabrice PLOMB et Caroline HENCHOZ, « De la socialisation financière à l'autonomie économique : processus d'acquisition des compétences et des représentations liées à l'argent auprès d'étudiants vivant en Suisse », *Pensee plurielle*, 37, 2014.

<sup>372</sup> F.P. MILETI, F. PLOMB et C. HENCHOZ, « From financial socialization to economical autonomy »..., *op. cit.*, p. 57-58.

<sup>373</sup> Relative dans la mesure où ses parents finançaient une grande partie de sa vie.

<sup>374</sup> Julien garde toujours la voiture héritée de ses parents alors que ses conditions actuelles lui permettraient d'en acheter une neuve.

objectives de leur existence. En effet, ils ont grandi dans les années 1950, contexte encore très marqué par l'après-guerre - leurs parents ont connu la guerre contrairement aux copropriétaires quadragénaires - et les restrictions diverses qui ne disparaîtront vraiment qu'à partir des années 1960.

Chantal, 70 ans, ancienne comptable chez un grossiste, était fille d'une femme au foyer et d'un contrôleur de gare. Contrairement à Julien, la copropriétaire n'a pas fait l'expérience de l'argent poche. Elle nous explique : « *Nous on était de l'époque où on n'avait pas d'argent de poche. Quand on voulait quelque chose, on demandait aux parents. On avait des fois un petit billet pour nos anniversaires mais on ne faisait pas ce qu'on voulait et non, on n'avait pas [d'argent de poche]* ». Non seulement ses parents ne lui donnaient pas d'argent de poche de manière régulière mais ils contrôlaient la façon dont elle le dépensait dans les rares occasions où elle avait droit à « *un petit billet* ». En entretien, elle associe cette manière d'agir de ses parents à sa façon de consommer et de dépenser l'argent à l'âge adulte : « *Moi je me satisfais avec ce que j'ai. [Par exemple] mes parents m'ont laissé un capital que je n'ai pas voulu toucher. Parce que je me suis dit : si tu ne l'avais pas eu tu serais bien obligée de vivre autrement.* » Pourtant Chantal perçoit une retraite de seulement 950 euros par mois.

Yves, 78 ans et ancien chef d'atelier d'imprimerie dans le domaine de la presse<sup>375</sup>, était fils de marchands de journaux. Il a grandi dans des conditions de vie difficiles et a dû quitter l'école à l'âge de 12 ans pour travailler<sup>376</sup>. Le copropriétaire remarque en entretien comment il a été « éduqué » à vivre avec ses moyens pendant son enfance :

*« Yves : J'entends des gens autour de moi qui disent "on n'arrive pas, on est pauvre, etc." mais je dis, si ! Si, je gratte bien j'arrive, c'est la façon dont j'étais élevé ! Ce sont des gens qui ont toujours dépensé plus que ce qu'ils le peuvent. Alors vous savez moi je connais des gens très riches qui se plaignent, imaginez ?! Mais non, il y a une façon de vivre, alors si c'est pour vivre je dirais comme un moine on vit comme un moine, s'il faut vivre comme quelqu'un qui a un Yacht bah on vit avec son Yacht, tout à fait. »*

Malgré le fait que le copropriétaire ait actuellement des conditions de vie que l'on pourrait qualifier de confortable en termes économiques - il perçoit une retraite de 3 100 euros par

---

<sup>375</sup> Il est arrivé à la position de chef d'atelier après plusieurs années de travail. Il a commencé en tant qu'ouvrier.

<sup>376</sup> Son cas sera présenté de manière plus détaillée dans la sous-partie suivante.



mois, il n'a pas d'enfants et vit seul<sup>377</sup> -, il semble continuer à vivre de manière très modeste. Ses vêtements sont très usés et anciens et « *pratiquement 330 jours de l'année* » son repas est le même alors qu'il « *pourrai[t] aller au restaurant* ». Il conclut ses propos en disant que « *c'est l'être humain qui fait sa [propre] situation [économique]* ». Le cas d'Yves met en évidence le poids de l'habitus économique dans la mesure où le goût de nécessité « survit à la disparition des conditions dont il est le produit »<sup>378</sup>. Ce que Pierre Bourdieu a nommé de l'hystérésis de l'habitus<sup>379</sup>. Il s'agit d'une notion que le sociologue a empruntée de la physique pour décrire la persistance d'un phénomène alors même que cesse la cause qui l'a produit. Ici, on observe une sorte d'hystérésis de l'habitus économique primaire : la condition socio-économique d'Yves change mais les comportements économiques issus de son milieu d'origine perdurent sans s'adapter au nouveau.

Nous pouvons noter que l'inculcation des connaissances et des raisonnements concernant le monde économique passe, dans le cas d'Elodie et de Julien, par le fait de connaître le prix réel des aliments, d'acheter les produits dont on a vraiment besoin et les utiliser le plus longtemps possible ou encore par l'argent de poche. S'il est difficile d'identifier des moments précis d'apprentissage pour ce qui concerne les copropriétaires plus âgés, ceux-ci évoquent la condition de vie familiale comme élément explicatif de leur « manière d'être » ou de leur « manière d'agir » en termes économiques. En effet, ces copropriétaires ont grandi au sein de familles populaires modestes pour lesquelles « la nécessité impose un goût de nécessité qui implique une forme d'adaptation à la nécessité et, par là, d'acceptation du nécessaire »<sup>380</sup>. Dans ce contexte, on apprend à « se débrouiller », à « faire avec ses moyens » et à « se contenter de ce qu'on a ».

#### 4.2.2. Apprendre à épargner

Comme nous allons le voir, la très grande majorité de nos enquêtés pratique l'épargne (cf. chapitre 5). Lorsqu'on s'intéresse à leur enfance, on observe que leurs parents ainsi que

---

<sup>377</sup> Selon la dernière étude de la DREES (2021), en fin 2029 la pension de retraite moyenne, tous régimes confondus, s'établit à 1 503 euros bruts mensuels parmi les retraités résidant en France. Source : <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/publications-documents-de-reference/panoramas-de-la-drees/les-retraites-et-les-retraites-edition-0>. Consulté le 13 octobre 2022.

<sup>378</sup> P. BOURDIEU, *La distinction...*, op. cit., p. 435.

<sup>379</sup> Pierre BOURDIEU, *Le Sens pratique*, Paris, Les Éditions de Minuit, coll.« Le sens commun », 1980.

<sup>380</sup> P. BOURDIEU, *La distinction...*, op. cit., p. 433.

d'autres membres de leurs familles, notamment leurs grand-mères, les ont incités, depuis leur jeune âge, à « *mettre de l'argent de côté* ».

L'incitation à l'épargne peut se faire de manière implicite. Dans ce cas, les copropriétaires sont allusifs lorsqu'ils sont interrogés sur la manière dont ils ont appris à épargner. Pour eux « *mettre de l'argent de côté* » apparaît comme une pratique en cohérence avec la manière dont ils ont grandi. A ce propos Virginie, 46 ans, fille d'employés et employée elle-même, nous répond : « *mes parents m'ont appris à gérer de cette manière [mettre de l'argent de côté] et de toute façon je n'ai jamais été dépensière* ». La réponse de Patrick<sup>381</sup>, 63 ans et actuellement retraité, va dans le même sens : « *j'ai toujours été éduqué dans ce truc-là, ça c'est sûr. J'ai un père qui m'a aidé [à constituer mon épargne] mais à la condition que je me responsabilise avant* ». Autrement dit, apprendre à épargner était une condition pour que son père l'aide à constituer un capital économique. L'incitation peut aussi se faire lorsqu'un membre de la famille « *glisse un petit billet* » de temps en temps. C'était les cas pour Corine, 50 ans et employée chez un opérateur téléphonique. Fille d'un maçon et d'une femme de ménage non diplômés, elle provient d'une famille modeste. Ses parents « *n'avaient pas les sous* » et ne lui donnaient pas d'argent de poche. Sa grand-mère semble avoir cependant joué un rôle important dans la constitution de dispositions à l'épargne : « *ma grand-mère me donnait toujours un peu de sous et moi ce que je faisais c'est que je dépensais la moitié et l'autre moitié je mettais dans ma cagnotte et aujourd'hui je fonctionne toujours comme ça* », nous explique Corine.

Apprendre à épargner peut s'opérer de manière plus explicite par l'ouverture d'un compte épargne et par le fait d'offrir, aux moments de fêtes (anniversaires ou noëls), des cadeaux en espèce au lieu d'objets de consommation. Les parents d'Elodie lui ont ouvert un Plan d'épargne logement (PEL) lorsqu'elle avait 15 ans. Elle profitait ensuite de chaque anniversaire ou Noël pour augmenter son épargne : « *dès que j'avais un chèque pour un anniversaire, un cadeau ou quoi que ce soit, c'était vraiment de l'argent que je mettais régulièrement dessus, c'est vrai qu'ils m'ont donné cette habitude* », nous dit-elle. Ces occasions festives étaient des moments dont Elodie profitait pour demander également de

---

<sup>381</sup> Son père était géomètre et sa mère employée.

l'aide financière, afin de financer des objets coûteux dont elle avait besoin. L'idée était de ne pas dilapider son épargne :

« **Elodie** : D'ailleurs mes meubles, je me suis aperçue que j'en ai acheté très très peu. Parce qu'étant étudiante, je me rappelle, cette machine à laver je l'ai achetée étudiante et en fait j'avais demandé à mes tantes, à mon frère, à ma sœur, etc., etc., et du coup je l'ai eu, alors c'est vrai je n'allais pas avoir un CD, c'étaient des choses importantes et qui étaient utiles ».

A l'occasion des fêtes, la copropriétaire, malgré son jeune âge, en profitait pour acquérir des « choses importantes et qui étaient utiles » et pour augmenter son épargne. Depuis sa jeunesse, elle verse tous les mois de l'argent sur son compte épargne. En entretien, elle fait le rapport entre sa capacité à épargner et les remarques de sa mère : « fais gaffe à l'argent ! ».

Delphine, 42 ans, aujourd'hui technicienne qualifiée dans l'informatique, provient d'un milieu populaire. Sa mère, employée de bureau, était titulaire d'un bac, tandis que son père<sup>382</sup>, technicien non qualifié, avait quitté l'école sans obtenir ce diplôme. Originaire de Roubaix, ville ouvrière du nord de la France, la copropriétaire montreuilloise dit avoir vécu son enfance « sans manque, entourée de l'attention, on s'occupait de nous<sup>383</sup> ». Elle remarque, cependant, que ses parents travaillaient tous les deux, « ça c'est certain ! » souligne-t-elle. Au long de sa vie de collégienne Delphine allait tous les jours avec son frère déjeuner chez leur grand-mère maternelle. Cette fréquentation régulière de sa grand-mère semble l'avoir marquée :

« **Enquêtrice** : D'accord, vous y allez pour déjeuner. Votre grand-mère était déjà retraitée à cette époque ?

**Delphine** : Oui, oui.

**Enquêtrice** : Et avant, qu'elle était sa profession et de celle son mari ?

**Delphine** : Alors c'est un peu compliqué parce qu'il y a eu la guerre en fait si vous voulez donc c'était un peu particulier euh ma grand-mère est venue en France, aussi il y avait eu la déportation en fait, du travail forcé par les Allemands, donc elle est venue avec ses parents, ses parents étaient très malades et ils sont venus en France, je sais qu'ils avaient été soignés par les américains, elle me parlait beaucoup de tout ce qui était pénicilline, etc., ce genre de choses, du côté de Reims en fait. A la base elle comptait rentrer chez elle hein mais c'est vrai que les frontières elles ont été bougées aussi, vous savez les frontières ont été déplacées donc elle venait de l'Est de la Pologne qui était devenu Ukrainien en fait, avec la Russie paf ça a été changé et une partie Allemande est devenue Polonaise donc

---

<sup>382</sup> En fin de carrière, par l'ancienneté, il est devenu cadre.

<sup>383</sup> De son frère et d'elle.

*l'ouest de la Pologne où j'ai de la famille c'était Allemand à la base mais maintenant c'est devenu Polonais, enfin, et donc du coup elle est restée [en France], elle ne pensait pas du tout rester. Ils ont vécu difficilement hein comme les immigrés à l'époque, il y avait beaucoup de main d'œuvre qui était recherchée, ils ont travaillé dans des usines, ils ne parlaient pas français hein, dans des usines vous savez un peu comme la Linière, les usines du nord de la France, avec des grosses cadences hein au moins 60 heures par semaine, ce genre de chose. Mais malgré ce travail dans l'usine c'était compliqué pour joindre les deux bouts donc ils sont partis dans le Pas-de-Calais euh et mon grand-père est devenu mineur de fond en fait, voyez ça a affecté sa santé aussi comme tous les gens à l'époque là-bas avec la maladie évidemment. Mon grand-père a dû arrêter de travailler mais ma grand-mère a continué dans les usines, et voilà en fait du côté de ma maman ça. Du côté de mon papa je pourrais moins bien vous dire je ne sais pas trop comment ça s'est passé exactement en fait. Je les fréquentais un peu moins, on se voyait hein, on était bien reçu chez eux mais je les voyais un petit peu moins donc je pourrais moins bien vous raconter, je ne peux pas vous dire exactement mais du coup c'est comme ça que ça s'est passé. »*

La grand-mère de Delphine, en tant qu'« autrui significatif », c'est-à-dire, en tant que « personne qui entoure concrètement, spatialement et affectivement »<sup>384</sup> la copropriétaire au cours de son enfance, joue un rôle majeur dans son processus de socialisation concernant l'entendement de ses perceptions économiques. En effet, avec ce long extrait d'entretien, Delphine montre être marqué davantage par l'histoire de vie de ses grands-parents maternels que celle du côté paternel : une vie ouvrière marquée par une forte cadence de travail, un travail subalterne qui permettait difficilement de « joindre les deux bouts ».

C'est par ailleurs sa grand-mère maternelle, avec ses parents, qui l'ont aidée à constituer son épargne. Ses parents, de la même manière que ceux d'Elodie, ont ouvert des comptes-épargnes pour Delphine et son frère quand ils étaient enfants. Tous les trimestres ses parents et sa grand-mère maternelle versaient de l'argent sur leurs comptes. De la même manière qu'Elodie, elle alimentait cette épargne à chaque anniversaire ou à Noël. Questionnée sur cette pratique, elle nous explique :

*« Delphine : Bah je pense que c'est aussi une éducation par rapport à ça, mes parents me disaient aussi de faire attention euh, de compter aussi sur moi euh et aussi de toujours penser d'avoir un petit quelque chose de côté, ça peut toujours servir, donc après c'est aussi dans les habitudes familiales on va dire.*

*Enquêtrice : Et est-ce qu'ils vous ont appris à gérer vos comptes ?*

*Delphine : Oui, oui. Je dirais que c'est plutôt ma mère comme c'est elle qui faisait tout ce qui est administratif et comptabilité et compagnie, elle m'a dit aussi de faire attention,*

---

<sup>384</sup> M. DARMON, *La socialisation...*, op. cit., p. 73.

*“fais bien tes comptes pour savoir où tu en es”, etc., il y avait une espèce de discours on va dire un peu orienté de cette façon-là. »*

On observe que la difficulté de « *joindre les deux bouts* » de la part de ses grands-parents, la valeur du travail, l'importance de l'épargne et d'être à jour avec ses comptes ont été des sujets récurrents pendant l'enfance de Delphine. La verbalisation de ces sujets ainsi que l'incitation à l'épargne semblent avoir constitué des expériences socialisatrices d'ordre économique dans la mesure où celles-ci, comme nous allons le voir, ont forgé son rapport à l'argent et au patrimoine.

#### *4.2.3. Contribuer à la vie de famille*

Les copropriétaires les plus âgés proviennent d'un milieu encore plus modeste que les enquêtés plus jeunes. Leur enfance a été marquée par des situations financières encore plus contraignantes. Pour ces enquêtés, la situation économique familiale ne permettait pas aux parents de socialiser leurs enfants à la constitution d'une épargne ou à la gestion de l'argent de poche. Ici, la socialisation économique et les dispositions sociales constituées passent notamment par la valeur du travail et par la contribution au financement de la vie de famille.

Dominique, 77 ans, copropriétaire à Saint-Herblain, était technicien dans le domaine du bâtiment<sup>385</sup>. Il a vécu une enfance très restreinte en termes économiques, « *je suis né dans une famille modeste, très modeste* », nous dit-il. Fils d'ouvriers dans les années 1950, ses parents n'avaient pas de revenus suffisants pour financer une vie confortable. La famille, en échange de « *petits boulots* », habitait dans les dépendances d'un château:

*« Dominique : [On habitait dans] une seule pièce dans une immense propriété qui était une dépendance d'un château. Il n'y avait pas, il y avait juste l'électricité, il n'y avait pas l'eau, pas de fenêtre donc mon père a coupé la porte en deux pour faire une fenêtre, la lumière y était tous les jours parce que devant il y avait des sapins, c'était la forêt donc ils ont vécu là pendant 6 ou 7 mois et puis après le propriétaire du château a dit "ah Monsieur vous avez intégré la cours, je vais mettre le couple, qui étaient des marginaux, je vais les mettre dans une autre maison que j'ai plus loin et vous allez la prendre". Donc là on a eu une maison séparée, mais c'était pareil il y avait juste l'eau courante, il n'y avait pas de chauffage à part une cuisinière. La pièce était coupée en deux, d'un côté c'était la cuisine et de l'autre côté c'était la chambre, avec un paravent en bois hein, et il y avait une petite arrière-cuisine avec l'eau, une petite chambre de rien de tout, c'était la chambre où on allait nous avec mon frère bon c'était... Mais l'environnement ohh c'était de 58 à 68*

---

<sup>385</sup> En fin de carrière il est devenu cadre.

*j'estime, moi j'allais que pour les vacances, mais c'était le rêve quoi, le rêve, le rêve, mes parents pas trop. Donc ils ne payaient pas de loyer, mais il fallait qu'ils nourrissent les lapins, les poules, les chiens, mon frère allait porter le fusil du propriétaire pour aller à la chasse moi je faisais le flan blanc de la voiture, les pneus à là mains, mais on était heureux ! »*

Depuis l'âge de 14 ans, Dominique était censé travailler lors de ses vacances scolaires. Il a récolté des haricots, surveillé les plantations de petit-pois et à 18 ans il a réussi à trouver un emploi dans un atelier. « *Mes parents nous ont élevés comme ça, on a toujours travaillé quoi* » précise-t-il. Très rapidement il a commencé à percevoir un salaire plus important que son père, ce qui pour lui était une « *honte* » :

*« Dominique : Il (son père) était cantonnier vous savez, ceux qui font les routes, les fossés et tout ça, mais lui il a commencé avec la faucille, la pioche de la poêle hein, et la honte de ma vie, c'est que moi je travaillais pendant mes vacances, les vacances scolaires, je travaillais, je gagnais plus cher que lui. J'ai trouvé qu'il y avait quelque chose qui n'allait pas, c'était abominable, sa première paye en 55 c'était 18 000 heu... 18 000 francs, anciens à l'époque, imaginez... ça m'a toujours surpris. »*

Son sentiment de honte démontre une conscience pratique précoce, à travers l'expérience du travail, de ce que le salaire de son père représentait économiquement mais aussi socialement.

Par ailleurs, passer ses vacances scolaires à travailler lui a donné un rapport au temps libre spécifique. Au-delà de la « valeur du travail »<sup>386</sup> et « de l'activité »<sup>387</sup> que ces expériences lui ont fait incorporer (*cf. infra*), Dominique perçoit les vacances comme étant des moments non-essentiels ou, en tout cas, comme des moments dont lui et sa famille n'auraient pas besoin. Lors de l'arrivée de leur deuxième enfant, lui et sa femme ont décidé qu'après son congé parental celle-ci ne reprendrait pas son travail en tant que caissière dans un supermarché:

*« Dominique : Ma femme a pris le congé parental et en 1973 on a pris une mauvaise décision je pense, c'est-à-dire qu'on a dit "bon, on arrive à vivre heu... on n'a pas de besoin..." familialement on n'avait pas de gros besoin, nos parents n'étaient jamais partis en vacances, jamais ! On n'avait pas de souci [avec ça]. J'ai dit "je pense que on peut rester comme ça, on va élever nos enfants comme ça".*

**Enquêtrice :** *Une mauvaise décision ?*

---

<sup>386</sup> F. WEBER, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions...*, *op. cit.*

<sup>387</sup> Séverine MISSET et Yasmine SIBLOT, « « Donner de son temps » pour ne pas être des « assistés » Bénévolat associatif et rapports à la politique au sein de ménages stables des classes populaires », *Sociologie*, 10, 2019.

**Dominique** : *C'était une mauvaise décision parce qu'au moment de la retraite ça change quoi ».*

Nous pourrions nous questionner sur la manière dont cet extrait d'entretien nous éclaire sur les processus de socialisation économique de Dominique. Cependant, si on s'y penche avec un peu plus d'attention, on constate que travailler au long de sa jeunesse et établir ce rapport au temps libre a impliqué un choix qui a structuré le budget domestique familial (*« familialement on n'a pas de gros besoins »*). De plus, il s'agit d'un choix qui révèle de quelle manière l'argent doit être dépensé et, par conséquent, quelles sont les circonstances où l'effort d'un travail peu valorisé et peu rémunéré vaut la peine. Car, si Dominique exprime un doute en entretien, celui-ci concerne l'arrivée de la retraite, moment où ses revenus ont baissé.

Gérard a également incorporé les valeurs du sacrifice et de l'effort à travers l'expérience du travail. Le copropriétaire, 76 ans, est un ancien comptable dans une mutuelle de santé et a été président du conseil syndical de la Promenade. Le copropriétaire est fils d'un chauffeur et d'une femme au foyer. Il a grandi dans un petit village au sud de la Loire, dans un logement fourni gratuitement par le prêtre catholique<sup>388</sup>. Leur logement exigeait en contrepartie le travail bénévole, de la même manière que pour la famille de Dominique. Autrement dit, pour être logé, il fallait travailler. Cela n'a pas changé lorsqu'ils ont déménagé dans une île de la région où son père avait trouvé un emploi en tant que chauffeur du service de la direction d'une usine : c'était l'employeur qui logeait la famille.

Il a commencé à l'âge de 14 ans à faire des *« petits boulots »* pour lesquels il recevait une rémunération d'ordre presque symbolique. Cet argent, il l'épargnait dans une petite boîte métallique. Pour ces copropriétaires provenant d'un milieu modeste l'argent de poche n'existait pas, ils devaient le gagner par le travail. Cependant, lorsqu'il a eu environ 17 ans, Gérard a commencé à recevoir un peu plus pour ses services et, si ce *« n'était pas grande chose »*, son salaire devait contribuer à financer les coûts de la vie. Il nous raconte :

*« Gérard : Dès que j'ai touché un petit peu plus d'argent à travailler, ma mère me prenait une pension, ce qui se faisait à l'époque, ce n'était pas grand-chose mais le fait de participer au... ce que je trouve très bien d'ailleurs. Maintenant c'est l'inverse, c'est les parents qui donnent de l'argent aux enfants. Alors que nous on leur donnait, ça ne comblait*

---

<sup>388</sup> Gérard est le cadet d'une fratrie de trois enfants (il a deux sœurs plus âgées).

*pas ce qu'on leur coûtait, c'est sûr, mais enfin il y avait le principe, le principe était : je participe à la vie de famille ».*

Participer à la vie de famille depuis sa jeunesse a été le moyen au travers duquel Gérard a appris combien la vie coûte. Le coût de la vie se réfère ici à la fois aux frais liés à la subsistance d'un individu (il faut se nourrir, se loger, s'habiller, etc.) et à l'effort exigé par le travail.

L'histoire d'Yves, précédemment présenté, ne diffère pas beaucoup de celles de ces pairs malgré leurs origines sociales distinctes. Il a grandi à Paris au cours des années 1950. Il y vivait avec ses parents et son frère dans un appartement en location dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement. Sa mère a connu un important déclassement social lorsque sa famille a vu fondre son patrimoine en raison du krach de la bourse en 1929. Le déclassement a été tellement important que la grand-mère d'Yves s'est suicidée à cette période. Sa mère a dû laisser derrière elle ses habitudes bourgeoises – elle suivait des cours de piano et étudiait plusieurs langues – et s'est mariée avec un marchand de journaux. Les parents d'Yves gagnaient leur vie en vendant des journaux sur la voie publique :

*« Yves : À la Porte d'Orléans qui porte bien son nom effectivement. Sur une partie du trottoir, ils avaient un kiosque qu'ils pouvaient démonter chaque jour et ils vendaient les journaux quotidiens. Alors si vous voulez c'était intéressant pour eux, bien sûr [intéressant] pour quand même subvenir à leurs besoins. Ils étaient au terminus de la ligne de métro numéro 4, la fameuse ligne Porte d'Orléans-Porte de Clignancourt, je crois qu'ils l'ont prolongée, donc ça veut dire qu'il y avait une masse importante des gens allant au travail et sortant du travail qui sortait du métro. Il n'y avait pas encore de télévision et systématiquement un nombre important de personnes achetaient les quotidiens : Le Monde, France Soir, Paris Presse, etc. Mais à un moment donné ça ne s'est quand même pas mal terminé mais pas bien. Ils ont prolongé la ligne et donc ils ont prolongé le passage souterrain qui faisait que pour aller prendre les autobus, vous n'aviez plus à sortir à cet endroit. Et leur clientèle a fondu de 40% du jour au lendemain. »*

Lorsque ses parents ont rencontré des difficultés économiques en raison des travaux ayant changé les sorties de la station Porte d'Orléans de la ligne du métro 4, aux environs des années 1953/1954, Yves avait 12 ans. Il fréquentait le même établissement scolaire que son frère plus âgé que lui de 3 ans. Il dit en entretien avoir eu « *une certaine fierté* » d'aller à l'école, il y « *travaillai[t] bien* » et voulait être médecin ou avocat même s'il reconnaît que cela « *était peut-être prétentieux* » au vu de ses conditions sociales. Son rêve de faire des études longues et d'avoir une profession prestigieuse a été interrompu en raison des difficultés financières que ses parents rencontraient à l'époque : « *il a qu'à aller travailler,*



*il poursuivra ses études plus tard* » a ainsi décidé son père. Yves a compris rapidement et très jeune qu'il devait être une ressource économique pour la famille. Le copropriétaire a ainsi commencé à travailler à l'âge de 12 ans dans un atelier de reliure. Pour s'y rendre, il marchait 3 km depuis chez lui en contrepartie d'un salaire de 42 centimes d'anciens francs. A 14 ans il a trouvé un emploi mieux rémunéré et plus proche de son domicile, dans une petite entreprise qui fabriquait des chaussures. Jusqu'à ses 17 ans - quand il a décidé de s'engager dans l'armée et de partir en Algérie où il est resté 27 mois - Yves y travaillait et remettait une partie de sa paye à sa mère.

Cela semble être un trait qui lie les copropriétaires plus âgés ayant vécu dans une période où les enfants des milieux populaires étaient non seulement censés travailler mais remettaient aussi une partie de leur paie à leurs mères<sup>389</sup>. Contribuer à la vie de famille semble constituer une expérience socialisatrice d'ordre économique pour ces copropriétaires dans la mesure où c'est à travers celle-ci que ces individus ont appris la notion de coût de la vie et la valeur de l'argent gagné par le travail.

---

<sup>389</sup> Anne-Françoise PRAZ, *De l'enfant utile à l'enfant précieux : filles et garçons dans les cantons de Vaud et Fribourg, 1860-1930*, Suisse, Ed. Antipodes, 2005.

\*\*\*

### *Des effets de génération*

À travers les histoires de ces copropriétaires nous pouvons observer une différence des conditions de vie entre les enquêtés ayant 70 ans ou plus et ceux ayant entre 30 et 50 ans. Ces différentes cohortes générationnelles soulignent un évènement majeur qui a transformé considérablement les conditions de vie des membres des classes populaires : « l'entrée dans la consommation (liée au progrès des conditions économiques depuis les années 1960) »<sup>390</sup>. Certains chercheurs remarquent combien cet évènement a également influencé le processus de socialisation économique enfantine. Jusqu'aux années 1960, pour les classes les plus modestes, l'enfant apprenait très jeune à devenir un pourvoyeur de revenus<sup>391</sup> alors que l'école obligatoire ainsi que l'allongement des études ont contribué à limiter leurs rôles en tant que producteurs de ressources économiques. « A partir du XXe siècle, et de sa dernière moitié pour les classes modestes, ce ne sont pas les enfants qui versent de l'argent à leurs parents mais, à l'inverse, les parents qui leur en donnent notamment »<sup>392</sup>.

En effet, les copropriétaires les plus âgés de notre échantillon ont grandi à une époque pendant laquelle les conditions de vie des classes populaires étaient plus difficiles et plus précaires : cadence de travail importante, faibles revenus et privations économiques ainsi qu'inconfort en matière de logement étaient prépondérants. Ceci imposait la mise en place d'une économie familiale basée sur le « choix du nécessaire »<sup>393</sup>, caractéristique structurante du rapport à l'économie des strates les plus basses des classes populaires. Dans ce contexte, les enfants étaient souvent conduits à contribuer au financement de la vie quotidienne par le travail. Les processus de socialisation d'ordre économique concernant ces copropriétaires passaient par l'apprentissage pratique d'un mode de vie en accord avec « leurs moyens » (« se contenter de ce qu'on a », « vivre avec ses moyens », « gratter le budget pour s'en sortir ») et par la « valeur du travail » et « de l'activité ».

---

<sup>390</sup> O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, *op. cit.*, p. 97.

<sup>391</sup> A.-F. PRAZ, « De l'enfant utile à l'enfant précieux »..., *op. cit.* ; Viviana A. ZELIZER, *Princing the Priceless Child : The Changing Social Value of Children*, Princeton University., Princeton, 1994.

<sup>392</sup> Caroline HENCHOZ, Francesca POGLIA et Fabrice PLOMB, « La socialisation économique en Suisse : récits rétrospectifs sur le rôle des parents et des enfants durant l'enfance et l'adolescence », *Sociologie et sociétés*, 46, 2014.

<sup>393</sup> P. BOURDIEU, *La distinction...*, *op. cit.*

Les copropriétaires plus jeunes, quant à eux, proviennent de strates plus stables et plus élevées des classes populaires. Leurs parents ont souvent connu une ascension sociale pendant une période de croissance économique et de diminution des inégalités entre groupes sociaux. Si cette ascension sociale les a éloignés plus ou moins du « choix du nécessaire », elle a fait néanmoins de l'argent et de la manière de le dépenser ou de l'économiser des sujets centraux dans le cercle familial. Ainsi, de la même manière que pour les copropriétaires plus âgés, apprendre la notion de coût, la valeur de l'argent gagné par le travail et voir ses parents (ou ses grands-parents) se débrouiller « pour joindre les deux bouts »<sup>394</sup> sont des expériences socialement situées que les copropriétaires plus jeunes ont également vécues - quoique à des degrés d'intensité différents.

#### *Un rapport prudent à l'argent*

Dans tous les cas, pour l'ensemble de ces familles, l'argent est perçu comme une chose à laquelle on doit faire attention et qui fonctionne également comme une sorte de protection sociale. Chez ces copropriétaires « la construction du temps [n']échappe [pas] à l'alternative suivante : “s'en sortir” ou pas, c'est-à-dire parvenir – ou échouer – à maîtriser suffisamment le problème des ressources pour assurer le lendemain et le long terme »<sup>395</sup>. Dans ce contexte l'enfant était partie prenante, de manière plus ou moins directe, de l'économie domestique : que ce soit par le travail, par la consommation ou encore par l'accumulation d'un capital économique. Il devait prendre ces enjeux en considération car il était pris par ces enjeux. Ainsi, les « actions [des enfants] sont des réactions qui “se calent” rationnellement sur les actions des adultes qui, sans le savoir, dessinent, tracent des espaces de comportements et de représentations possibles »<sup>396</sup>. Autrement dit, la socialisation enfantine économique de nos enquêtés prend place dans un « tissu d'imbrications sociales avec les autres »<sup>397</sup>. Nous pouvons dire que, malgré leurs différences sociales, ces copropriétaires de par leurs « *conditions d'existence*[, qui] sont d'abord et avant tout des

---

<sup>394</sup> Richard HOGGART, *33 Newport Street: autobiographie d'un intellectuel issu des classes populaires anglaises*, traduit par Christiane GRIGNON, traduit par Claude GRIGNON et traduit par Christopher TODD, Paris, Éditions Points, coll.« Essais », 2013, p. 79-81.

<sup>395</sup> O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, *op. cit.*, p. 96.

<sup>396</sup> B. LAHIRE, *Tableaux de familles...*, *op. cit.*, p. 30.

<sup>397</sup> Norbert ELIAS, *Mozart. Sociologie d'un génie*, Paris, Éditions du Seuil, 1991, p. 15 cité par B. LAHIRE, *Tableaux de familles...*, *op. cit.*, p. 31.

*conditions de coexistence* »<sup>398</sup>, ont acquis des dispositions sociales d'ordre économiques spécifiques au cours de leur enfance.

En outre, la difficulté observée lors des entretiens concernant l'apprentissage d'un savoir économique de la part de nos enquêtés nous porte à croire que la transmission s'est faite de manière peu formalisée. Celle-ci s'opère le plus souvent de manière implicite ou diffuse dans la socialisation familiale : voir sa mère faire les comptes (Delphine) ou son père réparer des objets pour prolonger leur usage (Julien) ; travailler pendant les vacances scolaires (Elodie, Dominique, Gérard) ; ou tout simplement observer ses parents vivre selon leurs moyens (c'est le cas pour l'ensemble des copropriétaires présentés), sont des expériences qui participent à la formation de ces dispositions économiques prévoyantes. Yasmine Siblot<sup>399</sup> a observé ce même type de processus de transmission pour ce qui concerne les tâches administratives prises en charges par les filles de milieux populaires. L'apprentissage « administratif », s'inscrivant dans une socialisation plus large aux tâches domestiques, est le lieu d'apprentissages « peu formalisés », implicites, diffus et souvent par imitation. On peut dire, avec Muriel Darmon, que « la socialisation [primaire] est faite de davantage de non-intentionnel que d'intentionnel ; c'est un processus continu et diffus, quasiment invisible, "d'influence" »<sup>400</sup>.

Mais la transmission de raisonnements économiques peut être aussi explicite. Par exemple lorsque la mère d'Elodie lui apprend à regarder le prix des aliments au supermarché ou lorsque les parents de Delphine ouvrent un compte épargne. La socialisation économique explicite concerne davantage nos enquêtés plus jeunes, ayant grandi au sein des familles populaires mais dotées de ressources économiques plus importantes et stables. Indépendamment de leurs modalités (explicites ou implicites), il ressort que ces socialisations économiques ont contribué à une intériorisation, dès le plus jeune âge, d'un raisonnement économique « prévoyant » et « économe ». Car les jugements sur les « besoins » (ce qui est utile et ce qui est secondaire) ou sur la valeur de l'argent semblent être incorporés à cette période.

---

<sup>398</sup> B. LAHIRE, *Tableaux de familles...*, *op. cit.*, p. 31.

<sup>399</sup> Yasmine SIBLOT, « «Je suis la secrétaire de la famille!» La prise en charge féminine des tâches administratives entre subordination et ressource », *Genèses*, 64-3, 2006, p. 46.

<sup>400</sup> M. DARMON, *La socialisation...*, *op. cit.*, p. 17.

On observe, en outre, que l'ouverture de comptes l'épargne, l'argent de poche, les « *petits billets glissés* » de temps en temps ou les cadeaux en espèces offerts lors de fêtes visent non seulement à enseigner le prix des choses et la pratique d'une consommation modérée, mais aussi à conférer à l'argent des significations symboliques et sociales dans la mesure où nos enquêtés « marquent l'argent »<sup>401</sup> gagné. C'est ainsi qu'ils attribuent à l'argent des significations et des usages spécifiques : l'argent de poche est souvent destiné à la consommation alors que l'argent-cadeau est quant à lui destiné à l'épargne. L'argent épargné est par ailleurs perçu comme un moyen de prévoyance, il s'agit d'un argent destiné à être dépensé pour quelque chose qui aidera à assurer l'avenir ou au moins quelque chose d'utile, d'important, de nécessaire. En ce sens, nos résultats montrent, à l'instar de ce que décrit Viviana Zelizer<sup>402</sup>, combien l'utilisation de l'argent doit être comprise au sein des rapports sociaux qu'il entretient. Ces échanges économiques familiaux sont indissociables des normes morales qui structurent les relations des individus concernés. Il semblerait que les dons d'argent attendent en retour que l'enfant apprenne à consommer « correctement » et à épargner. Il aurait comme objectif la constitution d'un *ethos* économique spécifique qui guidera à l'âge adulte les pratiques économiques.

#### *Le rôle des femmes dans la transmission d'un savoir économique*

L'analyse des processus de socialisation économique a également mis en évidence le rôle des femmes dans l'apprentissage et dans la gestion des affaires économiques au sein des familles de nos enquêtés : c'est la mère de Delphine qui gérait tout ce qui est de l'ordre de la comptabilité ; Corine percevait de temps en temps des « petits-billets » de la part de sa grand-mère ; Dominique, Gérard et Yves remettaient leur paye à leurs mères ; et c'était la mère d'Elodie qui lui disait de faire attention à son argent. Les rôles des mères dans la gestion économique domestique est souvent remarqué par les recherches réalisées auprès des classes populaires<sup>403</sup>. Par exemple, Olivier Schwartz dans son enquête sur le monde privé des ouvriers souligne :

---

<sup>401</sup> Viviana A. ZELIZER, *La signification sociale de l'argent*, traduit par Christian CLER, Paris, Seuil, 2005.

<sup>402</sup> *Ibid.*

<sup>403</sup> Voir notamment : Alain COTTEREAU et Mokhtar M. MARZOK, *Une famille andalouse: ethnocomptabilité d'une économie invisible*, Saint-Denis, Bouchène, coll.« Méditerranée », 2012, p. 247 ; Richard HOGGART, *La culture du pauvre : étude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, traduit par Françoise GARCIA et traduit par Jean-Claude GARCIA, Paris, Les Éditions de Minuit, coll.« Le sens commun », 1970, p. 77-80 ; O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, *op. cit.*, p. 196-197.

« [T]ant que l'équilibre économique n'est pas acquis, tant que les marges de sécurité ne sont pas assurées ; ou bien (autre formulation du problème) dès lors que l'on veut accroître ses marges, se lancer dans un projet de construction, "faire bâtir", la mobilisation et la centralisation des ressources constituent des questions décisives. Or l'agent d'un tel processus existe : c'est la mère, à qui l'ensemble des membres du groupe y compris le père, remet la paie, ainsi que toute l'autorité nécessaire pour gérer au mieux les avoirs collectifs. En l'absence de capital et de patrimoine de départ, et en face d'une menace permanente d'insécurité économique, toute famille ouvrière rencontre la question suivante : "s'en sortir" ou pas : et si l'on s'écarte de la pauvreté, essayer d'acquérir les coudées plus franches, se donner une latitude financière suffisante pour former des projets, assurer l'avenir, posséder quelque chose à soi. Chaque famille doit résoudre cette question pour son propre compte, réussir son "décollage" à partir d'un commencement généralement nul ou modeste. Paraphrasant Marx à propos du *Capital*, disons que chaque famille ne peut s'assurer une prise sur l'avenir qu'à la condition de réussir sa propre "accumulation primitive". Il semble que la mère joue un rôle de premier plan dans ce processus, dans la mesure où c'est à elle qu'incombe la tâche de capitaliser les ressources, de les gérer à l'économie et, si possible, de constituer des réserves »<sup>404</sup>.

On peut ajouter aux conclusions du sociologue que c'est à la mère, ou d'une manière plus large, aux femmes de milieux populaires, qu'incombe la tâche de transmettre un savoir économique aux enfants.

Afin de comprendre de quelle manière ces socialisations économiques enfantines ont été constitutives d'un habitus économique prévoyant - habitus qui selon nous est au cœur des prédispositions à leur engagement-, nous allons, maintenant, analyser les pratiques économiques de nos enquêtés à l'âge adulte.

---

<sup>404</sup> O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, op. cit., p. 196-197.

## ***Chapitre 5. La prévoyance comme élément structurant des pratiques économiques à l'âge adulte***

L'objectif de ce chapitre est triple. D'une part, il s'agit d'explicitier de quelle manière les socialisations économiques enfantines et les dispositions sociales constituées structurent les pratiques économiques à l'âge adulte. Autrement dit, il est question d'éclairer les processus d'actualisation des produits de socialisation enfantine d'ordre économique. Il semblerait que « ce qui est vécu et intériorisé “avant” devient la base à partir de laquelle est perçu et donc intériorisé ce qui intervient “après” »<sup>405</sup>. D'autre part, l'économie des pratiques économiques de nos enquêtés permettra d'identifier les raisonnements et principes économiques qui les sous-tendent. Ceci est essentiel pour notre travail car, comme nous allons le montrer (*cf.* partie III), ces raisonnements et principes sont appliqués à la gestion des immeubles étudiés et, par-là, ils constituent des éléments explicatifs de l'engagement. Enfin, à travers l'analyse des pratiques économiques, nous serons en mesure de situer nos enquêtés parmi les différentes strates sociales. Dans cet optique, nous allons interroger la façon dont nos enquêtés gèrent leur argent et leur patrimoine.

### **5.1 Ternir son budget**

S'interroger sur la manière dont les enquêtés gèrent leur patrimoine demande, entre autres, d'analyser leurs pratiques de consommation et de dépenses. On s'intéressera moins aux postes de dépenses ou aux objets de consommation – ou aux « goûts des classes »<sup>406</sup> – qu'aux manières de dépenser, de consommer et de calculer.

#### *5.1.1 Faire ses comptes*

Si la majorité de nos enquêtés surveillent leur budget de près, la manière de le faire varie. On peut surveiller son budget à travers la consultation régulière de son compte bancaire ou par l'écriture quotidienne ou mensuelle des dépenses et des recettes. Cela semble être une activité davantage féminine dans la mesure où, au cours des entretiens, c'étaient principalement les femmes qui ont évoquées le fait d'exercer un contrôle important sur leurs finances. « Elles ont chacune pour cela leurs techniques, artisanales pour certaines, plus

---

<sup>405</sup> M. DARMON, *La socialisation...*, *op. cit.*, p. 112.

<sup>406</sup> P. BOURDIEU, *La distinction...*, *op. cit.*

modernes pour d'autres »<sup>407</sup>. Gérer de telle ou telle manière semble dépendre des propriétés économiques et sociales de nos enquêtées : plus les ressources économiques sont restreintes, plus il est nécessaire de les surveiller de près au travers de l'écriture des dépenses ; plus on est face à des femmes diplômées et ayant des revenus plus élevés, moins on observe des pratiques d'écriture gestionnaires domestiques.

#### *La comptabilité domestique par la consultation des comptes-bancaires*

Les copropriétaires ayant les revenus les plus importants et occupant des positions professionnelles plus valorisées n'ont pas besoin de prendre note de toutes leurs dépenses. Elles surveillent leur budget à travers la consultation régulière de leur compte-bancaire et établissent un montant à partir duquel leurs dépenses doivent être contrôlées. C'est le cas pour Delphine et Elodie précédemment présentées<sup>408</sup>. Écoutons Elodie :

« **Elodie** : *Quand j'ai 500 euros sur mon compte ça me stresse alors qu'il y a des gens qui vont commencer à stresser après. Après, je me dis que j'ai eu cette chance-là de voilà, de jamais avoir été à découvert. Quand j'ai 500 euros sur mon compte c'est "tu t'arrêtes, et tu ne fais plus rien", voilà mais bon... En fait j'aime bien avoir un matelas de sécurité au cas où, juste au cas où* ».

Son commentaire nous éclaire non seulement sur la manière dont elle contrôle ses finances (avec la consultation de son compte bancaire) mais aussi sur les logiques et valeurs sous-jacentes à ses pratiques économiques. Lorsqu'elle souligne le fait « *d'avoir de la chance de ne jamais avoir été à découvert* » Elodie laisse transparaître l'importance pour elle d'être à jour avec ses comptes et cela d'autant plus lorsqu'elle se distingue de ceux qui « *vont commencer à stresser après* ». Afin d'assurer ses finances, elle établit un seuil relativement important, correspondant à un-quart de son salaire, qu'elle qualifie de « *matelas de sécurité* ». La constitution et la préservation de cette réserve d'argent de sécurité se fait par la privation. Confrontée à un solde de 500 euros, Elodie arrête de consommer tout ce qui n'est pas essentiel (« *tu ne fais plus rien* »). Ce faisant elle est doublement assurée : Elodie ne se retrouve pas à découvert et peut mobiliser cet argent dans le cas d'imprévu.

---

<sup>407</sup> Olivier SCHWARTZ, « Les femmes dans les classes populaires, entre permanence et rupture », *Travail, genre et sociétés*, 39, 2018, p. 132-133.

<sup>408</sup> Delphine, 42 ans et célibataire sans enfants, est technicienne qualifiée dans le domaine de l'informatique et perçoit un salaire d'environ 2 500 euros par mois. Elle a un BTS dans le domaine du tourisme ; Elodie, 38 ans et célibataire sans enfants, est cadre dans le milieu du social et perçoit un salaire de 2 000 euros par mois. Elle a un diplôme de master 2 en sciences sociales.



Delphine, qui fait preuve d'une maîtrise assez importante de l'ensemble de ses dépenses en entretien<sup>409</sup>, procède de manière similaire. Elle consulte régulièrement son compte-bancaire. De plus, elle nous dit : « *je fais attention à mon budget parce que je le veux bien aussi. Parce que j'ai un peu d'argent de côté j'aurais pu être un peu plus légère en fait, mais je préfère faire attention quand même* ». Comme elle l'observe elle-même, de par sa situation économique, elle pourrait se permettre d'être plus insouciant vis-à-vis de son argent et de sa consommation. En effet, non seulement elle possède un capital épargné et perçoit un salaire relativement important, mais elle est célibataire, sans enfants et pleinement propriétaire de son logement. Malgré cela, sans établir un seuil précis comme Elodie, Delphine s'impose un contrôle sur ses dépenses. Ce contrôle, qui ne semble pas être signe de besoin (« *je fais attention à mon budget parce que je veux bien aussi* »), manifeste davantage quels sont les critères d'usage de l'argent épargné et de l'argent courant. L'argent épargné ne sert pas au financement des dépenses courantes, celles-ci doivent être non seulement financées par le salaire mais ne pas être trop importantes au point d'empêcher de mettre de l'argent de côté mensuellement<sup>410</sup>.

Dans la section précédente, nous avons vu combien Elodie et Delphine ont, depuis leur enfance, appris à faire leurs comptes et ont intégré la valeur de l'épargne. Cela est passé, entre autres, par des opérations de « marquage de l'argent »<sup>411</sup> qui accordent des significations spécifiques à l'argent épargné et l'argent courant. L'épargne doit être mobilisée uniquement en cas de nécessité. Il s'agit d'un argent sur lequel on doit pouvoir compter en cas de besoin. Il ne sert donc pas à financer des objets de consommation superflus ni les dépenses courantes et régulières. Leurs manières de gérer leurs budgets d'adultes s'inscrivent dans la continuité des expériences passées : il n'est pas question pour ces copropriétaires de dilapider leur épargne afin de financer les coûts de la vie courante ; il faut toujours prévoir, en établissant un « matelas de sécurité ».

---

<sup>409</sup> Sans consulter des documents, l'enquêtée énumère ses principaux frais : charges de copropriété, financement de travaux de rénovation de l'immeuble et ses différents abonnements.

<sup>410</sup> Comme nous allons le voir, Delphine a l'objectif d'épargner un montant considérable tous les mois. Par ailleurs, nous pouvons dire que son commentaire critique également la surconsommation. Celle-ci ne lui paraît pas être une chose désirée, ni désirable.

<sup>411</sup> V.A. ZELIZER, *La signification sociale de l'argent...*, op. cit.

Ainsi, malgré le fait que ces enquêtées aient connu une ascension sociale vis-à-vis de leur milieu d'origine<sup>412</sup>, les dispositions économiques incorporées au cours de leur enfance continuent à guider leurs pratiques économiques à l'âge adulte. Nous pouvons faire l'hypothèse que l'actualisation de ces dispositions économiques enfantines s'explique par le fait que leurs ascensions sociales restent relatives. En effet, si Elodie a une condition de vie économique relativement aisée par rapport à celle de son enfance, c'est grâce notamment à la stabilité de son emploi. L'ascension sociale de la copropriétaire ne peut pas être considérée comme une transfuge de classe : elle a le même niveau de diplôme (Bac + 5) que ses parents et ses revenus restent moyens (deux mille euros par mois). Quant à Delphine, certes elle a pu faire des études supérieures - ce que ses parents n'ont pas expérimenté - et perçoit un salaire relativement élevé. Cependant il s'agit d'études courtes et professionnalisantes puisque Delphine a un diplôme de BTS en tourisme. Autrement dit, leurs ascensions sociales représentent plutôt des améliorations de leurs conditions de vie économique que des déplacements significatifs dans l'espace social. Par ailleurs, les deux copropriétaires étant célibataires et vivant seules, n'ont pas été confrontées aux processus de socialisation engendrés par la vie de couple. Elles n'ont, en effet, pas été confrontées à des modèles de conjoints dissonants susceptibles de provoquer de mise en question de leur habitus économique (cf. chapitre 4).

#### *La comptabilité domestique par l'écriture : une pratique des ouvrières et des employées*

Le recours à l'écriture pour la gestion budgétaire semble être une activité pratiquée par des copropriétaires occupant des positions sociales plus basses (ouvrières et employées) et ayant des ressources économiques plus restreintes. C'est le cas pour Martine, 72 ans et ancienne ouvrière. La copropriétaire vit avec une retraite d'un montant de 1 250 euros par mois. Se déclarant « *pas à l'aise* » financièrement en entretien, elle nous explique la manière dont elle gère son budget :

« **Martine** : *Je fais attention à tout.... Oui je fais attention. Et puis je ne suis pas dépensière. Moi j'ai mon cahier hein, je marque toutes mes dépenses. Après que je marque toutes mes dépenses je sais exactement si je peux dépasser, si je ne peux pas. Tous les jours je marque*

---

<sup>412</sup> Ascension d'autant plus importante si on considère les conditions de vie et les positions sociales qu'elles occupaient lorsqu'elles étaient sous la tutelle parentale.

*mes dépenses donc à la fin du mois je vois combien j'ai dépensé pour la maison, quels ont été mes prélèvements donc il faut que ça arrive en dessous de 1 250 euros ».*

Avec une retraite relativement faible, l'équivalent d'un smic, la copropriétaire prend note de l'ensemble de ses dépenses, même les plus petites, afin que celles-ci ne dépassent pas son revenu mensuel. Le calcul « au jour le jour » est une pratique souvent observée par les chercheurs qui s'intéressent à la manière dont les ménages se situant dans les strates les plus basses des classes populaires ou ceux en situation de pauvreté gèrent leurs finances. Pour ces individus, la gestion quotidienne, signe de l'imprévisibilité des recettes « et d'une servitude de *prévoyance quotidienne*, beaucoup plus lourde qu'avec des ressources assurées », révèle davantage le fait de « vivre au jour le jour »<sup>413</sup>. Dans le cas de Martine, « calculer au jour le jour » s'inscrit dans une certaine stabilité économique dans la mesure où les recettes, même faibles, sont au moins régulières. Ainsi, « calculer au jour le jour » ici se distingue de la manière dont les ménages pauvres gèrent leurs dépenses car si la copropriétaire prend note quotidiennement de ses dépenses, le calcul budgétaire est fait sur la base d'un revenu mensuel et régulier.

Corine, 50 ans et employée chez un opérateur téléphonique, tient également compte de ses dépenses par l'écriture. Cependant, au lieu de le faire jour par jour, elle récapitule l'ensemble des dépenses à la fin du mois :

*« Corine : En fait, je ne fais même pas mon budget à l'avance, à la fin du mois je mets ce que j'ai pris pour mon carburant, pour ma nourriture, pour l'électricité et tout ça et puis à la fin de l'année je regarde. Des fois je dis "oh le budget de courses ah augmenté", le budget du carburant, c'est ces budgets-là qui sont le plus élevés [...]. Je sais que je peux payer donc voilà. Par contre, à la fin du mois je fais toujours mes dépenses par poste et à la fin de l'année je regarde, il y a des postes qu'on ne peut rien [faire] mais j'essaie de faire attention. »*

Lorsque la copropriétaire fait référence à ses dépenses on observe qu'il s'agit des frais liés à la subsistance d'une vie ordinaire (transports, nourriture et électricité). Aux frais mentionnés par Corine il faut ajouter le remboursement de l'emprunt concernant l'achat de son appartement et les charges de copropriété. Sur un revenu de 1 500 euros par mois, 650 euros sont consacrés exclusivement au logement<sup>414</sup> : 500 euros pour le remboursement du

---

<sup>413</sup> A. COTTEREAU et M-M. MARZOK, *Une famille andalouse: ethno-comptabilité d'une économie invisible*, op. cit., p. 244.

<sup>414</sup> Ce qui représente 43,3% de ses revenus.

crédit et 150 euros de charges de la copropriété<sup>415</sup>. Ainsi, si elle dit en entretien que les frais de carburant<sup>416</sup> et de nourriture sont les plus importants, c'est parce que, contrairement aux frais liés au logement, ceux-là sont susceptibles d'être contrôlés et resserrés en cas de besoin.

Corine bénéficie de tickets restaurants dans le cadre de son emploi. Au lieu de déjeuner quotidiennement à l'extérieur, elle tire profit de la proximité géographique entre son lieu de travail et son domicile : elle rentre chez elle pour déjeuner la plupart du temps. Ce faisant, elle peut utiliser les tickets restaurants pour financer ses courses :

*« Corine : Aussi [je fais attention] avec mes courses. Pas avec les courses mais où je vais les faire parce qu'on gagne des tickets restaurants et que maintenant c'est limité à 19 euros donc c'est vrai que ça me fait faire des courses dans des magasins différents [...]. J'essaie d'être un tout petit peu plus vigilante par rapport à ça, je ne pars pas faire mes courses avec ma calculette non plus mais par exemple si je vais chez le boucher je me dis ce jour-là il ne faut pas que j'aie fait d'autres courses parce que j'aurais utilisé mes 19 euros, c'est plus dans ce sens-là. »*

On observe que la gestion mensuelle de son budget ne l'empêche pas d'exercer un contrôle quotidien sur certaines dépenses, notamment sur celles qui concernent la nourriture.

L'utilisation des tickets restaurant pour le financement du budget nourriture impose des pratiques de consommation proches de celles des franges plus basses des classes populaires : Corine se voit obliger de fréquenter « différents lieux d'achat »<sup>417</sup>. En entretien, elle semble avoir conscience de cela lorsqu'elle remarque ne pas faire ses courses « *calculette à la main* ». L'utilisation de tickets restaurant pour les courses - et par conséquent la fréquentation de différents lieux d'achat - semble être davantage une manière d'optimiser ses ressources, ce qui diffère des contraintes économiques qui structurent les pratiques d'achat de nourriture des ménages précarisés. Pour ces derniers, la fréquentation de différents lieux d'achat se fait souvent dans l'objectif de retrouver des « bonnes affaires »,

---

<sup>415</sup> Les charges de copropriété sont appelées tous les trimestres cependant Corine les calcule mensuellement.

<sup>416</sup> La voiture et des frais qu'elle occasionne pèse aujourd'hui particulièrement dans les dépenses populaires. Voir notamment : T. AMOSSE et M. CARTIER, « “Si je travaille, c'est pas pour acheter du premier prix !” Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés »..., *op. cit.*

<sup>417</sup> Gilles LAZUECH, *L'argent du quotidien*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2012, p. 37. Cité par T. AMOSSE et M. CARTIER, « “Si je travaille, c'est pas pour acheter du premier prix !” Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés »..., *op. cit.*, p. 111.

ce qui implique une mobilité géographique importante<sup>418</sup> ou, au contraire, une pratique d'« autocontrainte géographique »<sup>419</sup>. Ceci n'est pas le cas pour Corine.

Nous avons vu que la gestion budgétaire en milieu populaire est souvent une affaire des femmes. Nos enquêtés hommes, notamment les plus âgés (ayant 70 ans ou plus), se montrent peu concernés par la question des pratiques économiques domestiques. Pierre, 77 ans et ouvrier-chaudronnier à la retraite, était marié avec une employée qui travaillait dans la comptabilité. Lorsqu'on lui demande si la période de l'accession à la propriété leur a imposé un contrôle plus strict du budget domestique il nous répond :

« **Pierre** : *Non, non, de ce côté-là non, c'était bon il fallait faire attention c'est sûr, mais elle (sa femme) a toujours fait attention de toute façon. Je peux vous dire qu'avant qu'elle décède je ne m'occupais pas du tout de ça (du budget domestique) mais on n'a jamais eu de soucis. »*

La division sexuée des tâches domestiques est tellement nette ici que c'est uniquement suite au décès de sa conjointe que Pierre s'est trouvé confronté à la gestion budgétaire domestique.

En plus de la division sexuée de la gestion économique domestique observée, il ressort que les épouses de nos enquêtés plus âgés gèrent le budget domestique aussi au travers de l'écriture des dépenses. Par exemple, l'épouse<sup>420</sup> de Dominique, « *avait appris qu'il fallait, dans un budget familial, qu'il fallait toujours noter. Donc elle avait toujours fait son cahier* » ; celle de Gérard<sup>421</sup> : « *fait des tableaux Excel et quand on touche les pensions, des trucs comme ça, elle déduit toutes les charges fixes, elle fait tout ça, et tous les mois elle sait que les charges, le téléphone, tout ce qui est fixe déjà elle déduit sur le papier. Et puis bah quand on a des extraits des comptes bah elle coche dessus, donc elle dit tel mois il nous reste tant à dépenser [...] comme ça on sait toujours où on est* ».

Si ces extraits d'entretiens nous éclairent partiellement sur la manière dont les dispositions sociales économiques incorporées par nos enquêtés hommes au long de leur enfance se manifestent à l'âge adulte, ils permettent de souligner deux questions importantes.

---

<sup>418</sup> A. COTTEREAU et M.M. MARZOK, *Une famille andalouse...*, op. cit., p. 248.

<sup>419</sup> O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, op. cit., p. 113 ; Ana PERRIN-HEREDIA, « Le "choix" en économie. Le cas des consommateurs pauvres », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 199, 2013.

<sup>420</sup> Femme au foyer, sans diplôme, plus de 75 ans.

<sup>421</sup> 76 ans et auparavant employée chez un opérateur téléphonique.

D'abord, ils nous aident à situer socialement les pratiques économiques observées. Récapitulons : les épouses de nos enquêtés, ayant occupé des positions professionnelles peu qualifiées (il s'agissait notamment d'employées) et provenant d'un milieu populaire<sup>422</sup>, sont (ou ont été) les responsables de la gestion budgétaire familiale. Pour ce faire, elles ont recours à l'écriture des dépenses et des recettes. Cette manière de gérer l'argent démontre une responsabilité, une vigilance de la part de ces femmes sur leurs finances. Pour ces dernières, il s'agit de maintenir les dépenses à un niveau inférieur à celui des revenus, et de les prévoir le plus possible pour, comme nous allons le voir, constituer une épargne. Bernard Lahire a montré le lien entre l'autocontrôle et le recours à l'écriture. En étudiant les pratiques d'écriture des femmes peu diplômées et disposant de revenus faibles mais réguliers, il avait mis en évidence le rôle de l'écriture gestionnaire-domestique comme une technique pour contrôler minutieusement le budget familial. Selon le sociologue, les pratiques d'écriture « permettent de calculer, de planifier, de programmer, de prévoir l'activité, de l'organiser sur une période de temps plus au moins longue. »<sup>423</sup> Olivier Schwartz, dans un article récent où il interroge les permanences et les ruptures des caractéristiques traditionnelles des classes populaires, remarque que « l'attribution à la femme de cette responsabilité [économique] y demeure aujourd'hui une pratique très fréquente, sensiblement plus que dans les catégories supérieures »<sup>424</sup>. Par ailleurs, une partie des femmes observées par le sociologue ont également recours à l'écriture pour contrôler l'ensemble des dépenses et des recettes. Nos résultats, corroborant à ceux de ces deux sociologues, permettent de situer nos enquêtés au sein des classes populaires stables plutôt qu'au sein des strates plus basses des classes populaires.

En outre, la vie en couple « constitue une institution première de socialisation, où s'élaborent les décisions et prennent sens les conduites individuelles »<sup>425</sup>. Nos enquêtés hommes se sont mariés avec des femmes issues du même milieu social qu'eux. La vie en couple, ne proposant pas la fréquentation d'un autre milieu social que celui duquel ils sont issus et n'engendrant pas de déplacements de grande amplitude dans l'espace social, n'a pas

---

<sup>422</sup> L'épouse de Pierre comme celle de Gérard était fille d'un ouvrier avec une femme au foyer ; l'épouse de Dominique était fille d'un artisan et d'une femme au foyer.

<sup>423</sup> B. LAHIRE, *Tableaux de familles...*, *op. cit.*, p. 36.

<sup>424</sup> O. SCHWARTZ, « Les femmes dans les classes populaires, entre permanence et rupture »..., *op. cit.*, p. 132.

<sup>425</sup> Thomas AMOSSE, « Quelle définition statistique des classes populaires ? Propositions d'agrégation des situations socioprofessionnelles des ménages », *Sociétés Contemporaines*, 114/2, 2019, p. 26.

été susceptible de provoquer de mise en question ou de « mise en suspens » de leurs « sens pratique ». Comme le montre Gérard Mauger, « la préservation de l’“entre-soi” (des “formes de vie”) des classes dominantes et des classes populaires tient les habitus à l’“abri” des crises et permet de “fonctionner au sens pratique” »<sup>426</sup>. Les unions conjugales de nos enquêtés ont fonctionné davantage comme une « socialisation de renforcement » que de « transformation »<sup>427</sup> de leurs habitus économiques dans la mesure où elles n’ont pas provoqué une confrontation à d’autres rationalités économiques ou domestiques. Cela explique la permanence des femmes au premier rang de la gestion économique au sein de ces couples et du contrôle de leurs finances.

### 5.1.2 *Tactiques de consommation*

Au-delà du contrôle des recettes et des dépenses, il existe d’autres manières de « tenir son budget ». Nos enquêtés font preuve de tactiques pour baisser le coût de certains postes. Ces postes concernent notamment les prestations des services. Nous avons identifié trois manières de le faire : la négociation des prix de services auprès des prestataires ; la mobilisation des réseaux personnels permettant d’avoir accès à des services à un moindre prix ; le choix de faire soi-même au lieu de payer un prestataire de service. Certaines de ces pratiques exigent des savoir-faire et des capitaux spécifiques et, contrairement aux pratiques comptables de finances domestique, les tactiques observées ici semblent moins varier selon les caractéristiques sociales de nos enquêtés.

#### *Négocier auprès de prestataires de services*

En entretien, Delphine fait référence à plusieurs gestes ou pratiques pour baisser certaines de ses dépenses. Une manière de le faire consiste dans la négociation systématique des prix de ses abonnements. Concernant son abonnement télé, elle nous explique : « *je les appelle et négocie, je ne prends pas le tarif tel qui est proposé, soit ils me font un tarif soit ils perdent un client en fait, ça passe ou ça ne passe pas, mais il faut essayer* ». Négocier le prix de prestations a été un sujet qui a également émergé au cours de l’entretien réalisé auprès de Marcel, membre du conseil syndical de la copropriété de la Promenade. En entretien,

---

<sup>426</sup> Gérard MAUGER, « Sens pratique et conditions sociales de possibilité de la pensée « pensante » », *Cités*, 38, 2009, p. 70.

<sup>427</sup> M. DARMON, *La socialisation...*, *op. cit.*, p. 115-122.

Marcel, 87 ans et marié<sup>428</sup>, est interrompu par un appel téléphonique à caractère commercial. Après avoir raccroché, il se plaint du nombre important d'appels de ce type qu'il reçoit actuellement. Je profite de l'occasion pour lui demander la manière dont il gère les contrats concernant les prestations de services auxquelles il a recours. Il me répond :

*« Marcel : Là je viens d'écrire à la banque pour pas grand-chose. J'ai une cotisation avec la banque, une cotisation mensuelle de 13,40 [euros] et ce mois-ci il l'a passé à 16,35 [euros], c'est 20% pile de plus ! Je leur ai écrit et dit non ! Sinon, la Mutuelle du Combattant, c'est une assurance vie mais l'avantage c'est que tout ce que je mets est déductible. Enfin dans une limite hein ! Mais c'est déductible des revenus pour les impôts, donc on nous donne le montant et quand je mets donc la Mutuelle du Combattant, quand je remets le montant et bien, le revenu est déductible. Voilà comment on gère ! »*

Ces extraits d'entretien nous éclairent sur les principes qui structurent les pratiques de dépenses de nos enquêtés vis-à-vis des prestations de service. Le premier se voit au travers de la négociation des prix. Il semblerait que négocier est un principe en soi dans le sens où, si on peut payer moins, on ne doit pas payer plus que le nécessaire. Ce principe est appliqué même si le bénéfice économique tiré de la négociation n'est pas très important et même si leurs revenus permettraient de financer ces services sans avoir bénéficié des réductions<sup>429</sup>. En outre, si ces négociations visent toujours à faire baisser les prix des forfaits, abonnements ou cotisations, elles font aussi ressortir un principe de contrepartie. C'est ainsi que, lorsque Delphine nous dit : *« soit ils me font un tarif soit ils perdent un client »*, ou lorsque Marcel dit avoir écrit à la banque pour dire « non à l'augmentation des tarifs », il semblerait que leur fidélité à tel ou tel prestataire de service exige, en contrepartie, un geste de la part de ces derniers. Dans le cas contraire, ils se montrent prêts à se diriger vers leurs concurrents. Ce principe de contrepartie est également visible lorsque Marcel justifie son choix pour la Mutuelle du Combattant puisque celle-ci lui permet de bénéficier de déductions fiscales. Le choix du prestataire se base sur les profits économiques qu'il peut en tirer. La contrepartie attendue par ces copropriétaires se manifeste à la fois de manière subjective et objective.

---

<sup>428</sup> Marcel a commencé sa vie professionnelle comme employé comptable et l'a finie en tant que cadre dans une entreprise liée au domaine de la rénovation/construction des bâtiments. Sa femme n'a jamais eu d'activité professionnelle. Elle s'est occupée de leurs trois enfants. Le couple a connu une ascension sociale importante. Cette ascension sera présentée plus en détail dans la sous-partie nommée « Faire soi-même ». Pour l'instant il est important de savoir qu'il possède un capital économique important et les ressources mensuelles du ménage atteignent 4000 euros.

<sup>429</sup> Marcel et son épouse bénéficient d'un revenu mensuel de 4 mille euros et Delphine perçoit un salaire d'environ 2 500 euros par mois.



D'une part, elle est de l'ordre du symbolique et dégage une valeur morale : leur fidélité doit être *prise en compte*<sup>430</sup> par les prestataires de service. D'autre part, elle fait ressortir une rationalité économique dans la mesure où la quête des profits économiques ou des réductions de frais sont recherchés. Afin de bénéficier de ces contreparties ils mobilisent un certain capital de négociation et accordent de leur temps libre pour écrire ou appeler les prestataires de services.

### *Mobiliser des réseaux d'interconnaissances*

La volonté de « tenir son budget » est également perceptible lorsque nos enquêtés mobilisent leurs réseaux amicaux ou familiaux pour baisser les coûts de certains services ou dépenses. Ceci est très manifeste au moment de leur emménagement dans leurs nouveaux appartements.

Nous avons vu la manière dont Elodie mobilisait l'ensemble des membres de sa famille lorsqu'elle devait acheter des objets chers, par exemple une machine à laver. Son objectif était de ne pas dépenser son épargne. La contribution familiale par le don d'argent n'est pas le seul moyen au travers duquel la copropriétaire arrive à maintenir son épargne à l'abri. Au lieu d'acheter des meubles neufs elle va récupérer une armoire chez sa grand-mère ou acheter des fauteuils usés et donc moins chers à ses amis qui quittent Paris. De la même façon, lorsqu'elle s'est installée dans son appartement il fallait faire un certain nombre de travaux. Ne voulant pas mettre en péril son équilibre budgétaire - déjà mis à l'épreuve par sa récente accession à la propriété -, Elodie mobilise son réseau amical dans la quête de bénéficiaire de prix amicaux : « *l'électricien c'est un ami d'un ami, donc je pense qu'il m'a fait un prix, le plombier c'est un ami d'un ami d'un ami, donc il m'a fait aussi un prix* », nous dit-elle.

Simon, 29 ans, technicien dans le domaine de la technologie, a adopté la même stratégie qu'Elodie pour rénover l'appartement récemment acheté :

*« Simon : Moi j'ai fait jouer énormément les relations et du coup on a eu moitié moins en prix travaux. Je prends un exemple, j'ai fait jouer la concurrence pour la cuisine on l'a eu moitié prix, le sol j'ai fait jouer les connaissances on a eu 25% de réduction dessus, les peintures 10% dessus, les lattes on a eu 5%. C'est des petits détails mais à la fin on a économisé plus de 800 euros, plus de 800 euros sur les matériels durs, achetés. Après sans*

---

<sup>430</sup> A. COTTEREAU et M.M. MARZOK, *Une famille andalouse...*, op. cit.

*parler de la main d'œuvre, mon père et moi on a fait, enfin surtout mon père, on a quasiment tout fait. Donc bah du coup ça fait énormément d'économie au final, ça aurait été le double ou le triple sinon hein ! ».*

La négociation précédemment observée est également présente ici. Simon « *fait jouer de la concurrence* », « *des connaissances* » afin de pouvoir accéder à certains services auxquels autrement, par des réseaux commerciaux conventionnels, il ne pourrait pas accéder compte tenu de sa situation économique. Le jeune copropriétaire vit en effet dans une situation de contrainte économique. En concubinage avec une étudiante de 22 ans, il est le seul à contribuer économiquement au foyer. Le jeune couple dispose d'un revenu de 1 450 euros par mois alors que plus d'un-tiers sert à rembourser l'emprunt de l'achat de l'appartement. Le seul moyen de s'en sortir est d'économiser. Par ailleurs, afin de baisser les frais liés aux travaux de rénovation de son appartement, Simon a bénéficié du « capital technique »<sup>431</sup> de son père<sup>432</sup> en décidant de faire eux-mêmes les travaux de rénovation. Ce « capital technique », caractéristique des membres des classes populaires, s'inscrit dans l'économie domestique de nos enquêtés. Car c'est aussi grâce à celui-ci qu'ils peuvent concrétiser leurs désirs en matière de logement et de confort. Les petites économies ici et là permettent, à la fin, d'avoir une réduction considérable des frais engagés et de procéder la rénovation de son logement.

Cette manière de faire nous éclaire sur les réseaux amicaux et familiaux de nos enquêtés. En étudiant le travail de gentrification mené par les gentrificateurs du Bas-Montreuil, Anaïs Collet a montré que certains savoirs et savoir-faire sont indispensables à la concrétisation du projet d'accession et de rénovation des biens acquis :

« [i]l est fréquent que les “convertisseurs” rencontrés aient un parent architecte ou entrepreneur du bâtiment, qui aide alors à évaluer la qualité du bien, concevoir les aménagements, conduire les travaux, et parfois à mener des négociations inhabituelles. En outre, les gentrificateurs eux-mêmes, ou certains de leurs collègues et amis, disposent souvent de savoirs et de savoir-faire mobilisables, liés à leurs métiers : l'une est journaliste spécialiste des questions de logement, l'autre est artisan et a travaillé un temps dans le milieu du bâtiment, une troisième, réalisatrice de décors, est encline au travail manuel ».<sup>433</sup>

---

<sup>431</sup> P. BOURDIEU, *Les structures sociales de l'économie...*, *op. cit.*

<sup>432</sup> Son père est un ancien surveillant de prison à la retraite.

<sup>433</sup> ANAÏS COLLET, « Trajectoires résidentielles de classes moyennes et gentrification des anciens quartiers populaires : Le cas du Bas Montreuil », *Savoir/Agir*, 24/2, 2013.

Dans le cadre de son enquête, les réseaux familiaux et amicaux sont également mobilisés pour la rénovation des logements. Cependant, contrairement aux réseaux de nos enquêtés, ceux-là possèdent des savoirs et des savoir-faire liés à des professions du monde du bâtiment plus valorisées socialement : des architectes, des journalistes, des décorateurs d'intérieur, etc. Alors que nos enquêtés mobilisent des professionnels du bâtiment qui exercent des métiers d'exécution ou des métiers techniques comme par exemples des électriciens, des plombiers ou des employés de ventes. Ils se montrent davantage proches des ouvriers et des employés du monde professionnel du bâtiment que de ceux qui y occupent des positions supérieures.

### *Faire soi-même la gestion locative*

Nous l'avons vu que l'objectif consistant à faire des économies, que cela passe par la négociation des prix ou par le suivi des dépenses, ne peut pas être toujours expliqué par le niveau de revenus de nos enquêtés. Ce n'est donc pas nécessairement la nécessité économique qui explique les pratiques, mais plutôt les dispositions économiques incorporées antérieurement. Cela est particulièrement visible lorsqu'on porte le regard sur les trois copropriétaires bailleurs qui composent notre échantillon. Ayant une situation économique plus stable et des revenus plus importants, on pourrait supposer qu'ils sont moins disposés à adopter cette posture économique prévoyante et économe. Nos données vont à l'encontre de cette hypothèse.

Parmi les trois copropriétaires bailleurs, deux ont 70 ans ou plus, il s'agit de Marcel et Michel. Ces copropriétaires partagent une histoire : ils sont nés en Algérie française et se sont installés en France après la guerre. Le père de Marcel était employé de banque et sa mère femme était au foyer. Le père de Michel travaillait comme ouvrier à la SNCF et sa mère était ouvrière à l'usine. Leurs parents n'ont pu accéder à la propriété qu'au moment de la retraite. Ces deux enquêtés, qui proviennent d'un milieu populaire, ont commencé leur carrière professionnelle en tant qu'employés et ont connu des trajectoires ascendantes : Marcel est devenu directeur administratif et commercial d'une entreprise spécialisée dans la vente de matériaux d'isolation ; Michel a ouvert sa propre entreprise de peinture en bâtiment. Leurs trajectoires professionnelles ascendantes ont été accompagnées du choix d'investissement dans la pierre. Ils ont acquis plusieurs logements avec leurs épouses. Le troisième copropriétaire bailleur qui figure au sein de notre échantillon est Julien, que nous

avons déjà présenté<sup>434</sup>. Il a 34 ans, est ingénieur dans le domaine du transport et perçoit un salaire mensuel d'environ quatre mille euros par mois. Avant de devenir propriétaire de son appartement à Montreuil en 2017, il avait acheté, cinq ans auparavant, un appartement à Orléans pour le mettre en location.

Le choix de devenir copropriétaire bailleur peut être considéré comme une pratique économique en soi. En effet, il s'agit à la fois d'une modalité d'investissement financier et d'une manière de percevoir des rentes mensuelles grâce aux loyers des biens. Au-delà de ces questions qui seront analysées plus en détail ultérieurement, ces trois copropriétaires bailleurs prennent tous en charge directement la gestion locative de leurs biens. Michel nous éclaire à ce propos :

« **Michel** : [Il y a des propriétaire bailleurs] qui mettent ça [l'appartement] auprès d'un agent immobilier mais par contre il va prendre entre 10 et 20 % mais ce n'est pas pour cela qu'il va s'en occuper comme vous vous pouvez vous en occuper [...] Nous avons plusieurs appartements, mon épouse et moi, enfin au nom de la famille, c'est ma femme qui gère, ce n'est pas toujours facile parce que, surtout maintenant ça devient [compliqué], soit c'est des travaux, beaucoup de paperasse hein, moi je m'en occupe personnellement, je vais voir sur place ».

Ces copropriétaires bailleurs, estimant qu'ils sont capables de faire eux-mêmes la gestion de leurs biens immobiliers, ne souhaitent pas payer des prestataires de service. Ce rapport à la dépense corrélative à la consommation des services a été observé par Olivier Schwartz dans son enquête auprès des familles ouvrières aisées. Pour ces dernières, le paiement d'un service apparaîtrait :

« d'abord inutile, quand on est capable d'effectuer par soi-même l'entretien courant des biens dont on dispose [...]. D'autre part, le propre d'un "service" étant que sa subsistance s'évanouit avec l'usage, la consommation est ici rapidement suspectée de n'être que du gaspillage : elle ne génère, pour celui qui l'acquiert, aucun bien durable. »<sup>435</sup>

Par ailleurs, le choix de faire soi-même exprime également la « valeur du travail »<sup>436</sup> ou « de l'activité »<sup>437</sup>, principes qui structurent souvent les pratiques des membres de classes populaires. Le choix de réaliser soi-même le service rapproche nos enquêtés des membres

---

<sup>434</sup> Son père était cheminot à la SNCF et est devenu cadre en fin de carrière et sa mère était employée de bureau. Ils sont propriétaire de leur logement et n'ont pas d'autres biens immobiliers.

<sup>435</sup> O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, op. cit., p. 100.

<sup>436</sup> F. WEBER, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions...*, op. cit.

<sup>437</sup> S. MISSET et Y. SIBLOT, « « Donner de son temps » pour ne pas être des « assistés » Bénévolat associatif et rapports à la politique au sein de ménages stables des classes populaires »..., op. cit.

des classes populaires stabilisées et les éloigne des membres des classes aisées-supérieures pour lesquelles le recours ou la délégation des activités à des prestataires de service est courant<sup>438</sup>. Cela fait ressortir, encore une fois, le poids des socialisations primaires et des dispositions sociales d'ordre économique incorporées, dans la mesure où l'acquisition d'une situation économique plus aisée ne semble pas avoir provoqué une rupture de leur manière d'agir. Autrement dit, l'augmentation de salaires, des revenus ou de leur patrimoine n'a pas provoqué l'inhibition de leur habitus économique populaire prévoyant.

Pour pouvoir faire de la gestion locative il faut cependant disposer de certaines compétences. Celles-ci ne sont pas uniquement d'ordre comptable/économique ; elles sont aussi juridico-administratives et techniques. Il faut : entretenir/rénover les appartements, établir un contrat de location conforme à la loi, déclarer les revenus locatifs aux impôts, etc. À cela s'ajoute à nouveau la question du temps : faire soi-même demande toujours plus de temps que lorsqu'on délègue le service à un tiers. La gestion locative de biens immobiliers s'imbrique ainsi dans des rapports familiaux. Michel s'occupe de la gestion technique des appartements « *en allant voir sur place* » pendant que son épouse gère « les paperasses » ; Marcel qui a déjà fait le don de ses appartements à ses enfants, nous explique qu'il « gère *l'indivision* »<sup>439</sup> parce qu'il pense « *avoir la compétence [pour le faire]* » ; Julien profite de la disponibilité de ses parents, retraités et habitants de la région, pour leur demander d'« *assure[r] la prestation technique de proximité* ». L'analyse des pratiques de gestion locative corrobore les résultats de travaux ayant démontré combien le logement est une affaire de famille<sup>440</sup> toutefois à travers un nouvel angle : les membres de la famille se partagent le travail de gestion ; la gestion est faite dans la perspective de protéger au mieux les intérêts familiaux.

---

<sup>438</sup> Bruno COUSIN et Anne LAMBERT, « Grandes fortunes et services personnels », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 230/5, 2019 ; C. HERLIN-GIRET, *Les mondes de la richesse : Travailler et faire travailler le capital...*, *op. cit.* ; Lorraine BOZOULS, « Travail domestique et production d'un style de vie. Les femmes au foyer de classes supérieures », *Travail, genre et sociétés*, 46/2, 2021.

<sup>439</sup> Il ajoute : « je la gère [l'indivision] au mieux disons, dans l'intérêt de mes enfants ».

<sup>440</sup> Catherine BONVALET et Anne GOTMAN (éd.), *Le Logement, une affaire de famille...*, *op. cit.*

## 5.2. Une épargne de sécurité et de plaisir

L'acte d'épargner est une pratique très répandue parmi nos enquêtés.<sup>441</sup> Comme nous l'avons vu, certains ont commencé à le faire depuis leur enfance et le rôle accordé à l'argent épargné est souvent celui d'assurance. « *Mettre de l'argent de côté en cas de coups durs* » est ainsi la principale raison évoquée pour justifier les pratiques d'épargne.

Épargner est d'abord et surtout lié à la peur de l'avenir. Isabelle, 50 ans, célibataire et employée de bureau, nous explique les raisons pour lesquelles elle épargne : « *parce que je suis assez pessimiste, donc j'ai toujours eu peur qu'il m'arrive quelque chose, j'essaie d'économiser le plus possible* » ; Pour Christiane, 71 ans, retraitée ayant toujours vécu seule, l'épargne est une manière « *d'organiser l'avenir, il faut essayer de mettre tout bien à plat* ». Nous avons vu que pour Elodie et pour Delphine l'épargne sert également comme un « *matelas de sécurité* ». L'acte d'épargner est ainsi lié à la crainte d'une dégradation de leur situation. Pour nos enquêtés celle-ci peut plus facilement empirer que s'améliorer<sup>442</sup>. Comment expliquer ce rapport à l'avenir de la part des individus ayant une situation socio-économique a priori stable ?

Nous pouvons d'abord supposer que la mémoire d'une vie contrainte en termes économiques continue à structurer leur rapport à l'avenir. Ces copropriétaires, provenant d'un milieu populaire, sont marqués par le souvenir d'une vie économique restreinte où le suivi des dépenses et les pratiques d'épargne ont été souvent les moyens utilisés par leurs parents pour assurer l'avenir familial. Ensuite, une part importante de nos enquêtés en activité professionnelle sont des employés ou des ouvriers peu diplômés. Certaines recherches ont montré que les pratiques d'accumulation de l'argent en milieu populaire stable s'expliquent

---

<sup>441</sup> Les seuls enquêtés qui disent ne pas « mettre de l'argent de côté » sont ceux qui se retrouvent dans une situation économique très contraignante qui les empêche de pratiquer de l'épargne et ils sont très jeunes. Il s'agit de Simon précédemment présenté, qui finance la vie du couple et l'accession à la propriété avec son salaire de 1 450 euros ; et de Marion 32 ans, célibataire et ouvrière non qualifiée qui vit avec 1 200 euros par mois. Ces deux jeunes copropriétaires non seulement vivent avec des revenus faibles mais aussi se retrouvent au début de leur accession à la propriété, période où souvent nos enquêtés témoignent d'une baisse de leur pouvoir d'épargne (Marion a acheté son appartement en 2017, Simon en 2018 et nous les avons rencontrés en 2019). Par ailleurs, les deux copropriétaires n'avaient pas d'apport au moment de l'achat. Par conséquent, ils ont dû emprunter un montant conséquent capable de couvrir le prix de l'appartement, les frais notariaux ainsi que les travaux de rénovation que les appartements nécessitaient.

<sup>442</sup> De la même manière que l'accession à la propriété peut signifier l'anticipation d'un avenir difficile au moment de la retraite où les revenus baissent considérablement, Cf. infra.

par l'anticipation d'épisodes de chômage<sup>443</sup>. Par ailleurs, il semblerait que la crainte d'une dégradation des conditions de vie touche également les membres des classes moyennes. Si leur inquiétude devant l'avenir est davantage liée à « l'amplitude des chutes possibles que sur leur probabilité [réelle] d'occurrence [...] l'angoisse sociale rapproche, bien plus que leur statut réel, les classes moyennes et les classes populaires »<sup>444</sup>. Enfin, nous ne pouvons pas oublier que la moitié de nos enquêtés sont des personnes âgées dont certaines, notamment les femmes, vivent seules. Ces copropriétaires âgés sont plus susceptibles de rencontrer des problèmes de santé ou de se voir contraints d'aller dans une maison de retraite au cours des années à venir. Ces deux destins possibles et coûteux justifient un rapport pessimiste à l'avenir. Indépendamment des raisons qui la fondent, l'inquiétude face à l'avenir amène nos enquêtés à mettre en place une « épargne de sécurité », susceptible d'être mobilisée en cas de besoin.

Cette épargne sert aussi à financer des objets de consommations chers et indispensables à la vie de ces ménages : la voiture et l'électro-ménager. Questionnée sur la raison pour laquelle elle constitue une réserve d'argent, Martine nous répond : « *Bah c'est pour la voiture, le frigo, les trucs comme ça* ». En effet, plusieurs enquêtés évoquent en entretien la peur que ces objets tombent en panne définitivement. Comme Sandrine 48 ans, fonctionnaire catégorie B et divorcée qui nous dit : « *je ne dépense pas ou très très peu. Parce que je disais à la banque, parce qu'on s'est vu l'autre fois avec la banque, et j'ai dit si la voiture tombe en panne, je n'ai plus, je n'aurais pas les moyens* ». Enfin pas si elle tombe en panne mais si elle casse complètement quoi ». Fatia<sup>445</sup> exprime la même inquiétude vis-à-vis de ses appareils électro-ménagers : « *il faut vraiment que je fasse attention parce que si jamais j'ai un de mes électro-ménagers qui tombe en panne c'est là où je vais être en difficulté*. » Il s'agit ainsi des postes de dépenses auxquels les copropriétaires font attention en constituant une « épargne de précaution »<sup>446</sup>.

---

<sup>443</sup> O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, *op. cit.* ; T. AMOSSE et M. CARTIER, « "Si je travaille, c'est pas pour acheter du premier prix !" Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés »..., *op. cit.*

<sup>444</sup> D. GOUX et É. MAURIN, *Les nouvelles classes moyennes...*, *op. cit.*, p. 25-26.

<sup>445</sup> 43 ans, agent territorial dans le milieu scolaire, conjoint maçon, mère de trois enfants.

<sup>446</sup> T. AMOSSE et M. CARTIER, « "Si je travaille, c'est pas pour acheter du premier prix !" Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés »..., *op. cit.*, p. 99.

Fiers de leur capacité à maîtriser leur budget, nos enquêtés s'opposent à la consommation par le crédit bancaire. « *Je ne veux pas vivre à crédit* » aura été, en effet, une expression récurrente au cours des entretiens. Ici, le recours à un crédit bancaire se fait lorsqu'il s'agit d'un montant qu'ils ne seraient jamais en mesure d'accumuler – en tout cas pas dans un temps raisonnable - ou quand ils se retrouvent obligés à verser une somme importante d'argent pour laquelle ils n'ont pas été capables de constituer une épargne à temps. Plus précisément, leurs emprunts concernent presque exclusivement l'achat de leur appartement et les travaux de rénovation énergétique des immeubles. Dans ce contexte, épargner est donc le seul moyen pour parvenir à accéder à des biens de consommations onéreux et essentiels.

Par ailleurs, l'épargne rend également possible la consommation de certains biens ou services non consommés régulièrement par nos enquêtés. Ces copropriétaires pratiquent ainsi une épargne en vue de garantir la possibilité de « se faire plaisir »<sup>447</sup> :

« **Corine**<sup>448</sup> : *Je ne suis pas dépensière de nature, après je dépense un peu avec mon neveu et ma nièce pour le Noël et tout ça mais moi, je ne fais pas beaucoup les magasins. Par contre, là je veux changer ma salle à manger je vais me faire plaisir, mais après comme j'épargne [je peux me permettre].* »

L'épargne peut être utilisée pour l'achat des cadeaux ou pour financer un projet, comme la rénovation d'une pièce de son appartement. Elle est aussi souvent mobilisée pour financer les vacances. Comme nous l'avons vu, Gérard et son épouse<sup>449</sup> mettent en place une gestion économique domestique capable « *de ne pas faire des dépenses inconsidérées* ». En « *faisant attention* », le couple, depuis qu'il est à la retraite, utilise l'argent épargné pour faire un voyage à l'international une fois par an, « *souvent hors saison, au mois de mai* », nous précise Gérard. Martine<sup>450</sup> mobilise également ses « *réserves* » pour financer un voyage annuel avec sa fille : « *En vue de mon âge, je me dis que j'ai encore dix ans à peu près où je peux sortir, partir une semaine en avion ou autre. Donc il faut que j'équilibre.* » Chantal<sup>451</sup>, qui a bénéficié d'un capital lorsque ses parents sont décédés et qui a décidé de le placer sur un compte épargne plutôt que de le dépenser, paye ses vacances avec les intérêts

---

<sup>447</sup> *Ibid.*, p. 113.

<sup>448</sup> 50 ans, employée, célibataire.

<sup>449</sup> Gérard, 76 ans, est un ancien comptable dans une mutuelle de santé et président du conseil syndical de la Promenade. Sa femme, 76 ans, ancienne employée chez un opérateur téléphonique.

<sup>450</sup> 72 ans, retraitée auparavant ouvrière non qualifiée, divorcée.

<sup>451</sup> 70 ans, ancienne comptable (employée) chez un grossiste, célibataire.



de l'argent placé et avec celui qu'elle arrive à mettre de côté malgré le fait qu'elle vit avec une retraite de 950 euros par mois : « *je pars en vacances avec les intérêts que m'a rapporté l'argent que j'ai placé. Je ne prends pas sur mon quotidien. Je prends sur ce qui me reste de ma retraite, plus les intérêts, voilà. J'ai toujours fait comme ça.* »

Il faut donc prévoir que sa voiture ou son frigo puisse tomber en panne, les vacances, les cadeaux de Noël, etc. Qu'il s'agisse d'une épargne « de sécurité » ou « de plaisir », l'acte d'épargner montre que le rapport à la dépense n'est pas enfermé dans le présent. Par-là, nos enquêtés font preuve d'une capacité à se projeter dans l'avenir, un avenir qui leur semble incertain. Thomas Amossé et Marie Cartier ont observé ces mêmes types des pratiques et de rapport à l'épargne de la part des ménages composés d'un ouvrier et d'une employée<sup>452</sup>. Ils montrent que ces couples épargnent pour sécuriser leur avenir et pour se « faire plaisir ». Par ailleurs, l'épargne « de plaisir » apparaît comme signe d'une volonté d'intégration sociale au travers de la consommation. Car si les membres des strates stables des classes populaires aspirent à consommer de la même manière que les groupes plus favorisés, « [i]l reste qu'avec des ressources économiques limitées, fluctuantes et incertaines – même pour les ménages stabilisés -, satisfaire de telles aspirations est loin d'aller de soi. Cela suppose des pratiques de calcul, d'économie et d'épargne inscrites dans la durée »<sup>453</sup>. Notre enquête corrobore leurs résultats tout en les élargissant à d'autres catégories d'individus également membres des strates stables des classes populaires mais aussi à ceux appartenant aux strates basses des classes moyennes.

Ces pratiques économiques d'épargne se différencient de celles observées auprès des personnes issues des catégories populaires plus précaires. Ces dernières, du fait de la faiblesse de leurs revenus, non seulement épargnent moins mais, lorsqu'elles parviennent à épargner le font souvent au prix de restrictions considérables<sup>454</sup>. De plus, les pratiques de thésaurisation des ménages précarisés passent moins couramment par la constitution d'un compte-épargne bancaire et davantage par l'accumulation d'une somme (souvent faible)

---

<sup>452</sup> T. AMOSSE et M. CARTIER, « “Si je travaille, c'est pas pour acheter du premier prix !” Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés », ..., *op. cit.*

<sup>453</sup> *Ibid.*, p. 115.

<sup>454</sup> Ana PERRIN-HEREDIA, « L'épargne des invisibles », *Regards croisés sur l'économie*, 24/1, 2019.

d'argent chez soi<sup>455</sup> ou par la constitution de stocks en dur (de nourriture, des produits d'hygiène et d'entretiens, de vêtements, etc.)<sup>456</sup>.

Nous pouvons dire que l'épargne, au même titre que la consommation ou la gestion budgétaire domestique, permet de mettre en lumière les différentes positions que les individus occupent au sein de l'espace social. En effet, notre recherche montre que pour les copropriétaires ayant une situation économique plus aisée, les pratiques d'épargne peuvent être davantage tournées vers l'investissement. Nous avons cité l'exemple de trois bailleurs et celui de Delphine. La copropriétaire, ayant acquis une capacité d'épargne très importante, du fait de sa situation de pleine propriété et de son salaire<sup>457</sup>, a pour objectif d'investir dans la pierre. Elle nous a fait part de son souhait d'acheter un deuxième appartement : « *Je cherche un appartement actuellement, un appartement à louer en fait, pour faire du locatif. L'idée est d'avoir un petit truc en plus pour la retraite parce qu'on ne sait pas comment ça va se passer hein ! Je suis de [19]75<sup>458</sup>, enfin bon...* ». Pour Delphine, l'investissement dans la pierre a comme objectif de compenser la réduction de revenus due à l'arrivée de la retraite.

Michel a évoqué la même raison pour justifier l'investissement économique au travers de l'achat des biens immobiliers. Il nous explique :

***Enquêtrice** : Qu'est-ce que vous a amené à acheter cet appartement ?*

***Michel** : On a acheté au moment où j'étais en activité et que ma femme était en activité donc c'était en prévision de la retraite quoi.*

***Enquêtrice** : Pour avoir une rente à ce moment-là ?*

***Michel** : Une rente oui. C'était toujours en prévision de la retraite, de se faire un revenu complémentaire et puis aussi bah d'assurer un héritage ».*

---

<sup>455</sup> R. HOGGART, *La culture du pauvre...*, op. cit. ; O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, op. cit. ; F. WEBER, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions...*, op. cit.

<sup>456</sup> Ana PERRIN-HEREDIA, « L'épargne des invisibles », *Regards croisés sur l'économie*, 24/1, 2019 ; Pierre BOURDIEU, « La société traditionnelle : Attitude à l'égard du temps et conduite économique », *Sociologie du travail*, 5/1, 1963.

<sup>457</sup> En entretien la propriétaire nous explique : « comme je vous disais je dois gagner à peu près, pff... ça dépend du mois en plus avec les horaires décalés. Mais euh je dirais que si je fais la moyenne je suis dans les 2700 ou 2800 net si je fais un global à l'année avec 13ème mois ce genre des choses. Je peux facilement mettre 1000 euros par mois de côté, donc presque la moitié peut-être, je ne suis pas tout à fait sûre, je ne peux pas vous dire précisément mais là j'ai une possibilité d'épargne qui est très intéressante. »

<sup>458</sup> L'entretien s'est déroulé pendant la période de mouvements de contestations contre les réformes de retraites proposées par le président de la République, Emmanuel Macron. Cette réforme concernerait notamment les travailleurs nés après 1975.

Michel et son épouse ont pu garantir la permanence de leur condition de vie au moment de la retraite grâce aux revenus locatifs qu'ils en perçoivent.

« L'épargne retraite », qui se concrétise ici notamment au travers de l'achat d'appartements, s'inscrit dans un contexte où différentes réformes visant à limiter la progression des dépenses de retraite de la part de l'État ont vu jour. Ainsi, si l'achat d'un bien immobilier configure certes un investissement économique, celui-ci vise moins l'accumulation continue d'un capital ou la quête de plus-value que l'assurance du maintien de leurs conditions de vie (et de leurs enfants, dans certains cas). Il s'agit de maintenir les ascensions sociales acquises, de « tenir son rang ».

Par ailleurs, lors des entretiens, ces copropriétaires se sont opposés à l'investissement dans la bourse de par le risque que celui implique. L'investissement le plus risqué qu'ils semblent pratiquer concerne les assurances-vie<sup>459</sup>. Les actifs financiers risqués ne font donc pas partie de leur patrimoine. Privilégier l'achat d'appartements et les assurances-vie par rapport aux actions peut être expliqué par les compétences dont nos enquêtés disposent. Nous avons vu que les copropriétaires bailleurs font eux-mêmes la gestion locative de leurs biens. Prendre en charge la gestion locative exige certaines compétences d'ordre économique, patrimonial et technique. S'ils sont en mesure d'établir un contrat de location, de réaliser des travaux de maintenance des appartements, de gérer les loyers perçus sans faire appel à un prestataire de services, il semblerait que face aux actifs financiers ils sont démunis. Écoutons Delphine :

*« **Delphine** : J'ai un peu de part sociale dans la banque où je suis et les assurances-vie. Après, tout ce qui est livret, livret LDD bah... pff à 0,75% on est sur l'inflation donc on perd de l'argent donc ce n'est pas terrible. Donc les astuces en fait je ne les ai pas du tout ! Ou alors il faudrait partir dans les actions mais il faut savoir qu'il y a un risque et encore s'intéresser. Moi si je devais mettre pas mal des billes dans des actions, je payerais quelqu'un qui est spécialisé, qui prendrait sa commission dessus et qui gérerait le truc pour moi parce que je n'y connais rien, c'est un métier, c'est compliqué, même ceux qui s'y connaissent se plantent des fois, donc voilà. »*

---

<sup>459</sup> Certains de nos enquêtés ont des assurances-vie mais nos matériaux ne nous permettent pas de préciser le type d'assurance-vie dont ils bénéficient. Cependant, compte tenu du fait qu'au cours des entretiens ces copropriétaires se sont montrés opposés à l'investissement « dans la bourse » de par le risque que cela implique, nous pouvons présumer que leurs assurances-vie sont celles dont les risques sont moindres et par conséquent les bénéfices économiques tirés les sont également.

Ces copropriétaires, n'ayant pas les compétences nécessaires pour investir leur argent dans des actifs financiers risqués et étant moins enclins à payer pour la prestation de services de gestion patrimoniale (*cf. supra*), dirigent leurs capitaux vers l'achat de biens immobiliers et les assurances-vie. Ce faisant, ils s'éloignent à la fois des ménages populaires stables pour lesquels le capital épargné ne vise pas l'investissement financier et des ménages supérieurs ou aisés pour lesquels le patrimoine est très souvent constitué d'actifs financiers risqués<sup>460</sup>.

### 5.3 Transmettre son savoir économique

Cette section est consacrée aux pratiques économiques de nos enquêtés en âge adulte. En effet, parler de la transmission d'un savoir économique ici peut paraître un peu décalé. Cependant, un des objectifs de cette thèse est de démontrer de quelle manière les dispositions sociales économiques sont incorporées en milieu populaire. Nous ne pouvons donc pas faire l'économie des pratiques de socialisation d'ordre économique mises en place par nos enquêtés, d'autant plus que les résultats que nous allons exposer au long de cette sous-partie soulignent avec force l'importance accordée à la bonne gestion économique.

La nécessité d'apprendre la gestion budgétaire a été évoquée par trois de nos enquêtées femmes : Chantal, Corine et Martine. Ces trois copropriétaires déjà présentées mettent en place une gestion budgétaire au travers l'écriture des dépenses et de recettes et font preuve d'une grande attention à leur budget. Malgré leurs faibles revenus, ces femmes qui vivent seules<sup>461</sup> ont pu accéder à la propriété, partent en vacances tous les ans et maîtrisent leurs dépenses à un niveau inférieur à leurs revenus. Elles se montrent fières de leur savoir-faire économique. Il est ainsi question de le transmettre à leurs enfants ou à leurs neveux.

Martine avait un fils handicapé et elle s'en est occupée pendant des nombreuses années. Elle avait pour habitude de lui montrer la manière dont elle gérait son budget à travers l'écriture quotidienne des dépenses : « *Comme je l'aidais beaucoup, je faisais les comptes sur le carnet pour lui montrer ce que ça représentait* ». Il était question d'apprendre

---

<sup>460</sup> C. HERLIN-GIRET, *Les mondes de la richesse : Travailler et faire travailler le capital...*, *op. cit.*

<sup>461</sup> Martine est veuve, Chantal et Corine ont toujours étaient célibataires.

à son enfant le coût de la vie et combien elle devait faire attention pour gérer ses faibles revenus.

Lorsqu'on n'a pas d'enfant on peut transmettre son savoir économique à d'autres jeunes, par exemple à ses neveux. C'est le cas pour Corine :

*« Enquêtrice : Vous avez dit que vous êtes quelqu'un qui épargne, comment vous avez commencé à épargner ?*

*Corine : Mes parents (rigole), c'est mes parents qui m'ont appris ça. Et c'est ça que j'inculque à mon neveu et à ma nièce. Moi je n'ai pas d'enfants, mais on leur apprend ça et je pense que c'est, ça leur servira tout le temps.*

*Enquêtrice : Et comment vous le faites ?*

*Corine : Alors c'est très drôle ! Depuis qu'ils sont petits, parce que maintenant ils ont quand même 14 et 12 ans, ma belle-sœur, elle épargne aussi, ils ont une bonne situation mais elle a pris ça de ses parents aussi. On leur a appris l'habitude de leur donner, bon maintenant ils sont grands, dès qu'ils ont su compter, de donner 2 euros à chacun par semaine et on regardait ce qu'ils faisaient. Et comme ça ils ont appris à, déjà des fois ils achetaient un truc pour deux par exemple, ils se mettaient d'accord plutôt que d'acheter 2 fois la même chose ou alors ils aimeraient bien avoir quelque chose et la maman disait bah ça c'est avec ta cagnotte et puis là ils ne voulaient plus donc en fait ils ont appris comme ça à gérer et avoir le sens du prix, de la valeur, ils faisaient très attention à ça. Donc soit, ils s'entendaient pour prendre une seule chose à 2, quand ça sortait de leurs petites économies et bien ils faisaient bien plus attention que si les parents leur avaient dit "ok je te le prends". Du coup on donnait de l'argent de poche pour leurs vacances, puis après on demandait ce qu'ils avaient acheté. Alors aujourd'hui ma nièce est beaucoup plus économe que mon neveu par exemple, mais c'est assez marrant. [...] Ils sont quand même fiers de nous dire "tiens avec ça j'ai pris ça" ou "il m'en reste ça dans mon compte". Ils ont vraiment, je pense qu'ils vont garder ça et je pense que c'est une bonne école de la vie parce que même s'ils gagnent bien leur vie plus tard, ils auront toujours besoin. Ils regardent même des maisons à vendre (elle rigole) et c'est assez rigolo de voir ça. Et tout petit avec 2 euros c'était comme s'ils avaient la richesse du monde. Et des fois, par exemple, si leur papa dit "tiens, je n'ai pas de monnaie je te prends 1 euro" ma nièce disait à son père "tu me dois 1 euro", c'était, il fallait que ça soit [rendu]. D'ailleurs elle dormait avec ses sous sur son lit, l'argent qu'on lui donnait elle n'a jamais voulu qu'on le confie à sa mère. Son frère donnait toujours sa monnaie à sa maman mais sa sœur jamais. »*

Au cours de son enfance, Corine n'a pas eu droit à de l'argent de poche car ses parents n'en avaient pas les moyens. Cependant, comme nous l'avons vu, sa grand-mère lui donnait des « petits billets de temps en temps » et elle en épargnait toujours la moitié. Corine nous a dit par ailleurs que depuis ce temps, elle continue à procéder de façon similaire (cf. chapitre 4). Nous pouvons ainsi dire qu'elle a voulu transmettre, voire reproduire, l'expérience enfantine à travers laquelle elle a appris à gérer son argent et le sens de l'épargne. Le recours

à l'argent de poche est souvent un moyen mobilisé par les adultes afin de sensibiliser les enfants à la notion de prix et à structurer leurs besoins (cf. chapitre 4). En effet, comme l'a remarqué Corine, lorsque ses neveux devaient dépenser leur argent de poche ils « *s'entendaient pour prendre une seule chose à 2* » ; quand les adultes refusaient de payer un objet désiré par les enfants, ces derniers, ne voulant pas prendre sur leur cagnotte, changeaient d'avis.

Chantal a également utilisé l'argent de poche en l'associant aux pratiques d'écriture pour sensibiliser ses filles<sup>462</sup> à la gestion des comptes domestiques. Elle nous explique qu'elle ne contrôlait pas la manière dont ses enfants dépensaient leur argent de poche. Cependant, il « *fallait qu'elles le marquent sur un petit carnet, où était passé l'argent* ». Par la pratique de l'écriture des dépenses, ses filles étaient conduites à calculer, à réfléchir aux sommes d'argent restantes et dépensées et à leurs désirs en matière de consommation. Son objectif était de leur apprendre la valeur de l'argent et de vivre avec ses moyens. Chantal poursuit son propos en sortant du cercle familial : « *je pense que dans les écoles on devrait apprendre aux gens à gérer leur budget. A gérer ou je ne sais pas, à trouver un système pour que les gens apprennent dans la vie courante, qu'ils sachent gérer...qu'ils dépensent moins d'argent qu'ils en ont.* » Vivre avec ses moyens est en effet quelque chose de valorisé par ces copropriétaires. Il s'agit d'un savoir si légitime qu'il devrait être appris dans le milieu scolaire selon Chantal. Mais la valorisation de la bonne gestion budgétaire est aussi une manière pour la copropriétaire, et plus largement pour nos enquêtés qui se situent au sein des strates stables des classes populaires, de se distinguer des ménages pauvres qui bénéficient d'aides sociales et qui malgré cela ont du mal à finir le mois :

« **Chantal** : *Alors ces gens-là qui ont des chèques et puis tout et bien ils vont avoir le chèque-service là, pas le chèque-service, le chèque-énergie. Alors le chèque-énergie ils ont dû demander, je ne sais pas comment ils savent mais enfin bon, [un chèque] de tant mais ils ont déjà investi cet argent-là. Bah ils n'y arriveront jamais ces gens-là ! Bah oui ! Mais quand ils n'arrivent plus, ils vont au service social demander des aides et on leur donne. Je dis, quand on donne une aide, on devrait dire bah "on va vous aider à gérer votre argent" »*

Dans un contexte marqué par une « condition dominée », ce sont les « petites différences » qui permettent un travail de distanciation subjective et qui révèlent la stratification interne

---

<sup>462</sup> Comme nous l'avons dit Chantal a adopté seule deux enfants.

aux classes populaires<sup>463</sup>. Le propos de Chantal illustre ainsi les tensions internes aux classes populaires, tensions qui s'expriment par un processus de distinction sociale entre les « assistés » et les « établis »<sup>464</sup>. Cela a été observé au travers de l'analyse des pratiques de consommation<sup>465</sup>, de l'engagement bénévole<sup>466</sup>, résidentielles<sup>467</sup>, etc. On observe que la différenciation sociale s'opère aussi par les pratiques économiques domestiques des ménages populaires. Les propos de Chantal remarquent la « bonne volonté économique » de la part des membres de classes populaires stables, c'est-à-dire, de leur intégration de normes sociales liées aux conduites économiques attendues.

---

<sup>463</sup> O. SCHWARTZ, « Peut-on parler des classes populaires? »..., *op. cit.*

<sup>464</sup> Cependant, il semble important de souligner que : « [s]i cette dévalorisation peut apparaître comme une modalité de distinction ancienne des fractions stables et « établies » envers les catégories perçues comme inférieures, mais relativement proche dans l'espace social, la prégnance de ce discours sur les « assistés » est aussi la conséquence de sa diffusion plus récente au travers des politiques sociales et de représentation stigmatisantes des classes populaires ». S. MISSET et Y. SIBLOT, « « Donner de son temps » pour ne pas être des « assistés » Bénévolat associatif et rapports à la politique au sein de ménages stables des classes populaires »..., *op. cit.*, p. 80.

<sup>465</sup> T. AMOSSE et M. CARTIER, « “Si je travaille, c'est pas pour acheter du premier prix !” Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés »..., *op. cit.*

<sup>466</sup> S. MISSET et Y. SIBLOT, « « Donner de son temps » pour ne pas être des « assistés ». Bénévolat associatif et rapports à la politique au sein de ménages stables des classes populaires »..., *op. cit.*

<sup>467</sup> M. CARTIER, I. COUTANT, O. MASCLET et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*. Enquête sur la banlieue pavillonnaire..., *op. cit.* ; Pierre GILBERT, « Devenir propriétaire en cité HLM », *Politix*, n° 101-1, 2013.

\*\*\*

*Les conditions de l'actualisation de l'éthos économique populaire prévoyant*

Nous avons pu observer que maîtriser son budget, son argent, son patrimoine, est une pratique répandue et valorisée parmi les individus interrogés. L'éthos économique populaire, prévoyant et économe, incorporé au cours de l'enfance, semble guider les pratiques économiques de nos enquêtés à l'âge adulte. Il se manifeste notamment par des tactiques de dépenses et d'épargne. La permanence du « passé dans le présent » peut être expliquée d'une part par l'homogénéité du milieu social d'origine d'une grande partie de nos enquêtés et par le fait que ces derniers n'ont pas connu des déplacements sociaux très importants. Autrement dit, la majorité de nos enquêtés sont enfants d'ouvriers et/ou d'employés et ils sont eux-mêmes majoritairement des ouvriers ou des employés ou des retraités de ces milieux. Par ailleurs, nous avons vu que les mariages n'ont pas provoqué de déplacements sociaux importants ni la « mise en suspens du sens pratique »<sup>468</sup> dans la mesure où nos enquêtés se sont mariés avec des personnes appartenant également aux classes populaires<sup>469</sup>. Ainsi, comme le démontre Bernard Lahire d'après Bourdieu :

« [I]a question du poids relatif des expériences passées et de la situation présente pour rendre raison des actions est fondamentalement liée à celle de la pluralité interne de l'acteur, elle-même corrélative de celle de la pluralité des logiques d'action dans lesquelles l'acteur a été et est amené à s'inscrire. En effet, si l'acteur est le produit d'une condition familiale homogène et univoque d'existence X et qu'il ne rencontre au cours de sa vie que des situations identiques ou analogues à X, alors passé et présent ne font plus qu'un ».<sup>470</sup>

Mais la permanence de cet éthos économique populaire prévoyant est aussi visible lorsqu'on porte notre regard sur nos enquêtés ayant connu des ascensions sociales plus significatives (Delphine, Michel, Marcel, Julien). Si leurs ascensions sociales leur permettraient d'accéder à des niveaux de consommation plus insoucians et importants, ces copropriétaires restent attentifs à leurs dépenses et mettent en place des pratiques afin de baisser les coûts liés à certains services. Comme nous l'avions déjà souligné, d'après Pierre Bourdieu l'augmentation des revenus n'implique pas des changements systématiques dans

---

<sup>468</sup> G. MAUGER, « Sens pratique et conditions sociales de possibilité de la pensée « pensante » »..., *op. cit.*

<sup>469</sup> De plus, parmi les 28 copropriétaires engagés dans la gestion de l'immeuble 9 ne sont pas mariés et vivent seuls.

<sup>470</sup> B. LAHIRE, *L'homme pluriel...*, *op. cit.*, p. 79.



les systèmes de préférences<sup>471</sup>. Nos données, qui concernent moins les postes de consommation que les principes économiques structurants des pratiques observées, corroborent ce résultat tout en portant un nouveau regard sur cette question. Il ressort de notre enquête que l'augmentation des revenus n'engendre pas toujours la transformation du rapport à l'argent ni de la manière dont celui-ci doit être géré. Autrement dit, les ascensions sociales ou les déplacements sociaux observés, n'ayant pas engendré de situations de désajustements de leurs habitus, ont maintenu leur rationalité économique prévoyante, acquise par des expériences socialisatrices antérieures.

Prévoir, économiser, faire soi-même, négocier, continuent à être les principes qui structurent les pratiques économiques de nos enquêtés les plus aisés. On peut faire l'hypothèse que lorsque les déplacements sociaux ne configurent pas de transfuge de classe et qu'ils se caractérisent principalement par l'augmentation du capital économique, les conditions nécessaires pour constituer des occasions de désajustement total de l'habitus ne sont pas réunies. En effet, si l'acquisition d'une situation économique plus aisée rend possible des pratiques économiques tournées vers l'investissement<sup>472</sup>, celles-ci ont plutôt pour objectif d'assurer les nouvelles conditions de vie et l'avenir, que la quête d'accumulation de capital. Ainsi, il en ressort que les déplacements sociaux de nos enquêtés les plus aisés « ne constituent pas forcément de remises en cause profondes des situations de socialisation vécues antérieurement, mais ne le confirment jamais non plus dans leur intégralité et supposent donc des incorporations supplémentaires, hétérogènes mais non contradictoires »<sup>473</sup>.

L'ensemble des pratiques observées démontre notamment l'attention que ces copropriétaires accordent à leurs finances : la moindre économie est importante et recherchée, il s'agit de prévoir l'avenir et de maîtriser son budget. Pour ce faire, « le calcul économique s'intègre [souvent] à une morale de l'activité et s'insère dans les relations de sociabilité familiale et amicale »<sup>474</sup>. Certains sociologues avaient déjà démontré que c'est la

---

<sup>471</sup> P. BOURDIEU, *La distinction...*, *op. cit.*

<sup>472</sup> Nous avons vu que les copropriétaires les plus dotés en capital économique investissent leur argent, dans la pierre notamment.

<sup>473</sup> B. LAHIRE, *L'homme pluriel...*, *op. cit.*, p. 85.

<sup>474</sup> Marie-Hélène LECHIEN et Marie-Pierre POULY, « "Tenir". Stabiliser une position instable sans ménager sa peine », in Olivier MASCLET, Thomas AMOSSE, Lise BERNARD, Marie CARTIER, Marie-Hélène LECHIEN, Olivier SCHWARTZ et Yasmine SIBLOT (éd.), *Être comme tout le monde. Employées et ouvriers dans la France contemporaine*, Raison d'agir., Paris, France, coll. « Cours et travaux », 2020, p. 146.

retenue et non la dépense qui caractérise les membres des strates stables des classes populaires<sup>475</sup>. Notre analyse permet non seulement de réaffirmer ce constat mais aussi de l'élargir aux membres des petites classes moyennes. L'insouciance dans la dépense semble être en effet l'affaire des classes supérieures, qui bénéficient de revenus nettement plus confortables<sup>476</sup>. Par ailleurs, l'« économie des pratiques économiques »<sup>477</sup> de nos enquêtés fait émerger une rationalité autre que celle de *l'homo economicus*. En effet, les conduites économiques observées ici se révèlent davantage comme « raisonnables que rationnelles, même si leur conformité avec les estimations du calcul incline à les penser et à les traiter comme des produits de la raison calculatrice »<sup>478</sup>.

### *Pratiques économiques et strates sociales*

Si nos données font ressortir le rapport entre le milieu social d'origine et les rationalités sous-jacentes aux pratiques économiques, elles font également apparaître que certaines pratiques économiques varient selon les positions sociales de nos enquêtés. On a pu observer que plus on se situe en bas de la hiérarchie sociale (ouvriers et employés ayant des salaires relativement faibles mais réguliers), plus on contrôle ses dépenses au quotidien au travers les pratiques d'écriture. L'épargne d'investissement destinée à l'achat de biens immobiliers est l'affaire des copropriétaires les plus aisés (professions intermédiaires ou cadres en fin de carrière). Il s'agit d'une population qui se situe davantage au sein des franges stabilisées des classes populaires<sup>479</sup> et des petites classes moyennes<sup>480</sup>, car elle est éloignée des strates les plus basses des classes populaires fondées sur le « choix du nécessaire »<sup>481</sup> et plus souvent dépourvues d'épargne-bancaire, et des franges supérieures des classes

---

<sup>475</sup> O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, *op. cit.* ; Marie CARTIER et Thomas AMOSSE, « « Les classes populaires dilapident leurs modestes ressources. » », in Olivier MASCLET, Séverine MISSET et Tristan POUILLAUEC (éd.), *La France d'en bas ?*, Paris, France, Le Cavalier Bleu, 2019.

<sup>476</sup> M. CARTIER et T. AMOSSE, « « Les classes populaires dilapident leurs modestes ressources. » »..., *op. cit.*

<sup>477</sup> P. BOURDIEU, *Les structures sociales de l'économie...*, *op. cit.*

<sup>478</sup> *Ibid.*, p. 23.

<sup>479</sup> Olivier MASCLET, Thomas AMOSSE, Lise BERNARD, Marie CARTIER, Marie-Hélène LECHEN, Olivier SCHWARTZ et Yasmine SIBLOT (éd.), *Être comme tout le monde: employées et ouvriers dans la France contemporaine*, Paris, Raisons d'agir, coll.« Cours et travaux », 2020.

<sup>480</sup> M. CARTIER, I. COUTANT, O. MASCLET et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire...*, *op. cit.*

<sup>481</sup> P. BOURDIEU, *La distinction...*, *op. cit.*

moyennes qui dépensent plus en impôt, restaurants, hôtels, loisirs, culture<sup>482</sup> ainsi qu'en services<sup>483</sup>.

Enfin, pour les copropriétaires se situant dans les strates stables des classes populaires, savoir « tenir son budget » est une stratégie de démarcation vis à vis des classes populaires « assistées ». Pour ceux qui se situent à la frontière des classes populaires et des classes moyennes, la maîtrise financière sert à l'affirmation des ascensions sociales acquises. Nous pourrions dire que le contrôle des finances observées - et sa valorisation - manifeste également la « bonne volonté économique » de la part de nos enquêtés dans la mesure où il fait ressortir l'intériorisation de certaines normes de conduites. Cela met en avant les dispositions ascétiques économiques de ces copropriétaires.

Ce rapport à l'ordre social et à l'avenir, que les pratiques économiques font émerger, est également visible dans les choix de devenir propriétaire. Nous allons maintenant analyser les différents sens accordés à la propriété immobilière ainsi que les moyens mobilisés par nos enquêtés afin d'assurer leurs projets d'accession.

---

<sup>482</sup> T. AMOSSE et M. CARTIER, « “Si je travaille, c'est pas pour acheter du premier prix !” Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés »..., *op. cit.*

<sup>483</sup> B. COUSIN et A. LAMBERT, « Grandes fortunes et services personnels »..., *op. cit.*



## ***Chapitre 6. L'accession à la copropriété comme stratégie économique et sociale défensive***

La dernière dimension des pratiques économiques que nous souhaitons aborder concerne la décision d'acquérir un patrimoine immobilier au sein des copropriétés situées dans des quartiers populaires, le choix de devenir copropriétaire occupant. Analyser l'accession à la propriété de nos enquêtés semble être une dimension importante des pratiques qui ressortent de leur condition de copropriétaires et les ressorts de leur engagement dans la gestion de leur immeuble.

Comme nous l'avons vu dans le chapitre 2, plusieurs travaux sociologiques se sont intéressés à l'accession à la propriété. La nouveauté que nous apportons ici est le fait d'établir le lien entre l'accession, les pratiques économiques domestiques et les dispositions économiques incorporées dans la période de l'enfance. Autrement dit, il s'agira ici d'interroger notamment la façon dont l'accession à la propriété s'inscrit au sein de l'économie domestique prévoyante observée au niveau des ménages. Ainsi, il sera question d'identifier les pratiques et tactiques mises en œuvre par nos enquêtés afin d'assurer leur projet d'accession. Nos analyses s'inspirent du travail de Francis Godard et Paul Cuturello pour lesquels le choix de devenir propriétaire est appréhendé à travers la notion de mobilisation économique et morale<sup>484</sup>. En outre, il sera question de saisir les différents sens accordés à la propriété. Cela nous permettra de mieux comprendre les raisons pour lesquelles nos enquêtés s'engagent dans les affaires de l'immeuble, thème central de la deuxième partie de notre travail.

### **6.1 Comment devient-on (co)propriétaire ?**

L'accession à la propriété du logement constitue une véritable épreuve, et cela d'autant plus pour les ménages à faibles revenus<sup>485</sup>. Cependant, comme nous avons déjà pu l'observer, nos enquêtés mettent en place une gestion économique domestique attentive et

---

<sup>484</sup> P. CUTURELLO et F. GODARD, *Familles mobilisées...*, *op. cit.* Comme nous allons voir, malgré l'écart de 40 ans entre notre travail et le leur, peu des choses ont changé concernant l'accession à la propriété des classes populaires et petite classes moyennes.

<sup>485</sup> Voir notamment : P. CUTURELLO et F. GODARD, *Familles mobilisées: ...*, *op. cit.* ; Anne LAMBERT, « *Tous propriétaires !* » ..., *op. cit.*

prévoyante afin que leur dépenses ne dépassent pas leurs moyens financiers. Pour ce faire, ils procèdent à un contrôle des dépenses, négocient le prix de services et pratiquent de l'épargne (*cf. supra*). Toutefois, la grande majorité de nos enquêtés ont une capacité financière limitée. Dès lors, il paraît important de comprendre la manière dont ils ont maîtrisé les risques inhérents à l'accession.

Dans un premier temps, nous allons nous intéresser aux différents moyens économiques mobilisés par les copropriétaires afin de construire la solvabilité nécessaire à l'accession à la propriété. Comme nous allons le voir, lorsqu'on s'intéresse aux différents modes de constitution de l'apport personnel, on observe d'importantes disparités parmi la population enquêtée. Cependant les copropriétaires font majoritairement preuve de prudence au moment de l'achat. Si l'accession constitue un effort financier considérable, la grande majorité d'entre eux a mis en place un plan financier qu'ils étaient capables d'honorer<sup>486</sup>. Pour ce faire, ils ont été obligés de réduire leurs ambitions en matière de localisation, certains ont été contraints à certaines privations pendant les premières années de l'accession, d'autres se sont procurés de nouvelles sources de revenus afin de sécuriser leur achat. Dans un deuxième temps, nous allons nous concentrer sur les différentes tactiques mises en place par nos enquêtés pour assurer leur projet d'accession à la propriété.

### *6.1.1 Une production inégale de la solvabilité économique*

Comme nous pouvons le voir dans le tableau 10 (*cf. infra*), nos enquêtés ont mobilisé différentes ressources économiques afin de financer l'achat de leur appartement. Les ressources économiques mobilisées ainsi que leurs combinaisons possibles témoignent de la diversité des pratiques indispensables à l'accomplissement de leur projet d'accession.

Parmi les 25 copropriétaires occupants engagés dans la gestion de leur immeuble, 22 ont eu recours à un emprunt bancaire pour financer l'achat du bien<sup>487</sup>. L'héritage et les dons

---

<sup>486</sup> L'unique exception concerne des très jeunes acquéreurs, avec peu de capital économique et pour lesquels l'accession a été faite exclusivement par la souscription d'un emprunt.

<sup>487</sup> Au cours de cette section j'ai mobilisé uniquement les données concernant les copropriétaires occupants et engagés dans la gestion de l'immeuble. Par-là j'exclue de l'analyse les copropriétaires bailleurs engagés et les copropriétaires occupants non-engagés dans la cause de l'immeuble. Le choix d'exclure : les copropriétaires occupants non-engagés s'explique par notre intérêt de croiser pratiques économiques et ressorts de l'engagement dans les affaires de l'immeuble ; concernant les propriétaires bailleurs nous ne disposons pas assez des données pour pouvoir mener une analyse assez détaillée de leurs pratiques d'accession à la (co)propriété.

familiaux sont très minoritaires. Catherine, Nadia et Christiane<sup>488</sup> sont les seules ayant acheté leur actuel logement sans avoir besoin de faire appel à un emprunt, bancaire ou familial ; Bernard et Séverine, s'ils ont eu recours à un emprunt, celui-ci était très faible et court du fait qu'ils ont acheté suite à un héritage.

Cette catégorie des « copropriétaires emprunteurs » est loin d'être homogène. Certains disposaient d'une épargne pour l'apport et ont pu bénéficier du support économique familial. D'autres, ne disposant d'aucun apport personnel, ont dû emprunter pour financer totalement l'achat du bien, les frais de notaires ainsi que les travaux de rénovation de leurs appartements. Le tableau 10 montre que tous les copropriétaires n'ayant d'autres ressources économiques que les prêts bancaires habitent à la copropriété de la Promenade à Saint-Herblain. Nous avons ainsi classé les copropriétaires selon les différents moyens économiques mobilisés au moment de l'accession. Cependant, il ne s'agit pas pour autant d'établir des catégories ou de typologies propriétaires de manière très stricte. Notre intention est de regrouper les copropriétaires selon certaines caractéristiques communes tout en prêtant attention à ce qui les différencie.

---

<sup>488</sup> Christiane, avant d'arriver à Saint-Herblain, était propriétaire à Marseille. Avec le prix de la vente de son ancien logement elle a remboursé le restant de son crédit et a pu acheter son nouveau logement sans faire recours à un emprunt bancaire.

**Tableau 10. Ressources économiques mobilisées pour l'accession à la propriété<sup>489</sup>**

Type de ressource	Vente du précédent appartement	Épargne	Prêt Bancaire	Prêt Familial	Héritage/Dons Familiaux
Anaïs		X	X		
Catherine					X
Delphine	X	X	X		X
Elodie		X	X		
Julien		X	X		
Bernard/Sévérine			X		X
Cédric		X	X		
Chantal		X	X		
Christiane	X				
Corine		X	X		
Didier			X		
Dominique			X		
Fatia			X		
Gérard			X	X	
Simon			X		
Isabelle			X		
Marion			X		
Martine		X	X		
Nadia					X
Patrick		X	X		
Pierre	X		X		
René			X	X	
Sandrine		X	X		
Virginie			X		
Yves		X	X		
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

Source : enquête de l'auteur.

<sup>489</sup> En bleu il s'agit des copropriétaires montreuillois et en rouge ceux de Saint-Herblain.



### *Les ménages épargnants*

Parmi les 22 copropriétaires ayant eu recours à des emprunts bancaires, un peu plus de la moitié (12) ont produit leur apport personnel au travers de la constitution d'une épargne préalable<sup>490</sup>. Cela concerne 4 sur 5 copropriétaires situés à Montreuil et 8 sur 17 copropriétaires de Saint-Herblain. Indépendamment de leur revenu, c'est souvent grâce à un effort prolongé, sur plusieurs années, qu'ils ont constitué cette épargne destinée à l'achat d'un logement. Si l'effort est partagé, le montant épargné varie. Par conséquent, leur solvabilité vis-à-vis des emprunteurs ainsi que l'effort consenti pour le remboursement des emprunts sont plus au moins élevés. En effet, si nos enquêtés ont mis de côté de l'argent pendant une période plus ou moins longue afin de pouvoir accéder à la propriété, le montant accumulé par ces derniers n'est pas le même et cela influe sur le montant emprunté et par conséquent sur l'effort consacré au remboursement.

Nous pouvons diviser ce groupe des « accédant-épargnants » en deux sous-groupes : le premier comprend ceux ayant épargné une somme susceptible de financer les frais de notaires et les travaux d'amélioration de leurs appartements, mais aussi de réduire le temps de remboursement bancaire ; le second comprend les copropriétaires pour lesquels l'épargne a servi uniquement à financer les frais de notaires liés à l'accession. Ces derniers ont dû souvent emprunter la totalité de la valeur de l'appartement, voire plus, sur une période plus longue.

Le premier sous-groupe est composé d'Anaïs, Delphine, Elodie, Chantal et Yves. Ces derniers ont accédé seuls à la propriété. Les trois premières sont des copropriétaires montreuilloises, jeunes, célibataires et sans enfants. Nous l'avons vu, Elodie et Delphine ont commencé à épargner depuis leur jeunesse grâce à l'impulsion de leurs parents (*cf.* chapitre 4). Ces derniers leur ont ouvert des Plan épargne logement (PEL) et offraient, lors de fêtes, des « cadeaux en espèce » afin qu'elles constituent un capital économique. Le travail parental semble avoir payé. Elles ont en effet épargné des montants considérables destinés à l'accession à la propriété.

---

<sup>490</sup> On pourrait inclure Pierre parmi les copropriétaires possédant d'un apport personnel. Cependant son cas est un peu à part car son épargne a été constituée par la vente de son logement précédent duquel il était propriétaire avec son épouse.

Elodie, à 32 ans, avait réussi à constituer un apport personnel de 100 000 euros, valeur qui représente plus que la moitié du prix de son appartement au moment de l'achat en 2013 (185 000 euros). Avec cet apport, elle a pris un emprunt sur 17 ans pour lequel elle effectue un remboursement mensuellement de 600 euros. Ce remboursement n'est ni très élevé ni trop long par rapport à son salaire (2 000 euros par mois) et compte tenu du fait qu'il s'agit d'un appartement en région parisienne.

Delphine, en 2001 (elle avait 26 ans), avait épargné 50 000 euros. Avec cet argent elle a réussi à acheter son premier appartement à Villiers-le-Bel, sans recourir à l'emprunt. Elle y est restée 5 ans, au cours desquels elle a reconstitué son épargne, mettant 30 000 euros de côté<sup>491</sup>. Entre-temps son appartement a connu une valorisation importante. En 2006, elle l'a revendu pour 90 000 euros, soit 40 000 euros de plus que le prix de l'achat. Au moment de l'achat de son appartement à Montreuil, la propriétaire disposait donc d'un apport de 120 000 euros auxquels s'ajoutaient 15 000 euros que ses parents lui avaient avancé en donation. Pour un coût total d'acquisition de 165 000 euros (frais de notaires inclus) Delphine n'a dû emprunter que 40 000 euros sur une période de 7 ans.

On dispose de moins d'information sur les pratiques d'épargne d'Anaïs. Mais étant donné qu'elle a accédé à la propriété jeune, à l'âge de 28 ans, et que pour ce faire elle disposait d'un apport personnel d'environ 40 000 euros<sup>492</sup> nous pouvons présumer qu'elle a commencé à épargner relativement tôt. Un extrait de l'entretien mené avec elle nous conduit à confirmer notre hypothèse :

« **Enquêtrice** : Est-ce que vos parents vous ont encouragée à devenir propriétaire ?

**Anaïs** : Ma mère oui beaucoup ! Parce que ma mère y voyait de l'économie. Effectivement c'est une grosse dépense de base mais c'est la sécurité.

**Compagnon d'Anaïs** : C'est toute sa culture. Depuis que tu as 6 ans à peu près tu as compris qu'il fallait que tu deviennes propriétaire rapidement.

**Anaïs** : Oui ma maman elle me disait qu'il fallait que je fasse des économies (elle rit). [...] et ça tranquillise les parents de savoir que j'ai un toit sur ma tête et que je ne vais pas le perdre du jour au lendemain. ».

---

<sup>491</sup> Ce qui a exigé d'épargner environ 500 euros par mois.

<sup>492</sup> Ce qui correspond plus au moins à 1/3 des coûts liés à l'achat de son appartement (144 000 euros, frais de notaires inclus). Anaïs a pris un crédit sur 15 ans.

On observe qu'ici la constitution d'une épargne susceptible de servir d'apport à l'achat du bien immobilier est le fruit d'un travail familial. Ces trois propriétaires ont été incitées par leurs parents, voire aidées, de manière plus au moins directe, à épargner de l'argent pour acquérir un patrimoine immobilier<sup>493</sup>. Leur accession est le fruit d'un travail parental de longue date, débuté au cours de l'enfance.

Les travaux qui s'intéressent aux trajectoires résidentielles des ménages prennent souvent l'angle des expériences résidentielles pour justifier leur reproduction au sein des familles. En effet, les expériences résidentielles enfantines ont de l'influence sur les choix résidentiels, concernant le type d'habitat, l'environnement (rural ou urbain) ou encore la morphologie sociale des communes habitées. Certains affirment que ce sont les habitus résidentiels qui influencent le plus les choix résidentiels<sup>494</sup> alors que d'autres, tout en observant le poids de l'habitus résidentiel, laissent place à la possibilité de non-reproduction<sup>495</sup>.

Si on se concentre uniquement sur le statut résidentiel, en effet, nous sommes dans une situation de reproduction sociale dans la mesure où les parents des trois copropriétaires en question étaient/sont propriétaires de leurs logements. Mais notre travail permet d'aborder la question de la reproduction sociale en matière résidentielle à travers un autre angle. On observe, d'abord, que la reproduction des expériences résidentielles s'explique également par la transmission d'un habitus économique. Ce sont en effet des dispositions économiques incorporées au cours de l'enfance qui sont mobilisées et actualisées au moment de l'accession. L'accession à la propriété, pour Elodie, Delphine et Anaïs, a été possible grâce à un savoir économique acquis au cours de l'enfance (*cf.* chapitre 4). Ensuite, il semblerait que devenir propriétaire de la même manière que ses parents s'explique ici notamment par l'aspiration à une expérience patrimoniale, et donc économique, qui a été la source d'ascension et de stabilité sociales des familles étudiées. Nous avons vu qu'Anaïs, en entretien, établit le rapport entre propriété, économie et sécurité. Pour Delphine ce n'était

---

<sup>493</sup> Pour plus d'information concernant l'incitation parentale concernant les pratiques d'épargne *Cf.* chapitre 4.

<sup>494</sup> Andrée FORTIN et Carole DESPRES, « Vieillir en milieu rural au Québec : le choix résidentiel des aînés », in Jean-Yves AUTHIER, Catherine BONVALET et Jean-Pierre LEVY (éd.), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, coll. « Hors collection », 2010.

<sup>495</sup> Catherine BONVALET et Anne GOTMAN (éd.), *Le Logement, une affaire de famille...*, *op. cit.* ; Stéphanie VERMEERSCH, « De l'engagement associatif aux "classes moyennes" : les territoires de l'identité. Récit d'un parcours de recherche. », HDR en sociologie, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, 2014.

pas différent : elle explique l'importance de l'achat d'un bien immobilier en rappelant les remarques de ses parents qui lui disaient : « *fais attention, mets un peu d'agent de côté, assure-toi un avenir, penses à t'acheter quelque chose pour tes vieux jours* ».

Par-là, notre travail se situe dans la continuité de la proposition de Stéphanie Vermeersch pour laquelle l'intérêt de la notion d'habitus résidentiel, :

« en tant disposition “structurée structurante”, traduit bien l'idée que les dispositions incorporées dans l'enfance sont structurantes pour les aspirations et les projets à venir. Elle est pertinente avec un cadre d'analyse qui entend souligner les ponts entre passé et futur, qui entend comprendre les choix résidentiels à la lumière à la fois des expériences passées et des aspirations. »<sup>496</sup>

En effet, il semblerait que les expériences familiales et résidentielles enfantines de nos enquêtés soient structurantes de leurs aspirations ; aspirations qui ne sont pas seulement résidentielles mais aussi patrimoniales.

Les cas de Chantal (70 ans) et d'Yves (78 ans) se distinguent des précédents. Tout d'abord ces copropriétaires appartiennent à une autre génération. Génération pour laquelle, nous l'avons vu, les enfants étaient davantage perçus comme une source de revenu que comme un investissement économique (*cf.* chapitre 4). Ces copropriétaires n'ont pas bénéficié d'aucune aide parentale, ni économique ni symbolique, pour financer leur projet d'accession à la propriété.

Pour Chantal l'accession à la propriété a exigé plusieurs années de travail et d'épargne. A l'âge de 37 ans, en 1986, Chantal devient propriétaire de son logement. A cette époque, elle était mère célibataire de deux enfants et disposait de ressources économiques faibles en travaillant en tant qu'employée comptable chez un grossiste. Si la propriété occupante a toujours été un but pour Chantal, elle appréhendait l'endettement : « *j'avais mis dans la tête que je n'irai pas prendre d'emprunt bancaire [pour l'achat]* ». Chantal épargnait pour pouvoir un jour acheter son appartement. Sa capacité d'épargne était liée aux allocations familiales qu'elle percevait : « *j'avais l'allocation logement avec mes deux gamines. Donc je n'avais pas un gros loyer, ça ne me faisait pas un gros loyer donc c'est pour ça que ça me permettait de mettre de côté tous les mois. Je mettais tous les mois comme si je payais un crédit* ». Chantal a commencé à épargner plus tard que les copropriétaires

---

<sup>496</sup> Stéphanie VERMEERSCH, « De l'engagement associatif aux “classes moyennes” ..., *op. cit.* p. 107.

montreuilloises, lorsqu'elle était déjà adulte. De plus, sa capacité d'épargne était probablement inférieure à celle des trois précédentes.

Le choix de recourir à un emprunt pour l'achat s'est fait en raison d'un changement de la façon de considérer la solvabilité des ménages :

« **Chantal** : le banquier<sup>497</sup>, qui savait que j'avais l'intention d'acheter, m'avait dit 'il va y avoir une nouvelle loi de finances : pour l'instant, pour faire un emprunt, on peut inclure les allocations familiales en revenu. A partir du 1<sup>er</sup> juillet, on ne pourra plus, et pour avoir droit à la prime de déménagement, il faudra avoir trois enfants ou être enceinte du troisième.' Alors, ce n'était pas mon cas, donc il m'a dit 'Si vous voulez acheter, il faut que ça soit décidé avant le 1<sup>er</sup> juillet'. C'est comme ça que je me suis décidée. »

Du fait que Chantal disposait d'un apport considérable par rapport au prix de l'appartement, elle a pu emprunter une somme d'argent faible et sur un temps court (7 ans)<sup>498</sup>. Très prudente vis-à-vis de ses finances (cf. chapitre 4 et 5), Chantal a mis en place un plan de remboursement qui n'impliquait pas d'efforts supérieurs en termes financiers car celui-ci s'inscrivait dans la continuité de ses pratiques d'épargne logement.

Yves est un cas un peu à part : jusqu'en 1999 il était locataire ; il est devenu propriétaire bailleur avant d'être propriétaire occupant. Au cours des années 1960/70, il bénéficiait d'un logement social auquel il avait accédé via le 1% logement à Créteil. Ayant un faible loyer, des dépenses modestes et un revenu régulier, il avait acheté un studio, en 1969, dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pour le mettre en location. Il louait son appartement « à des pauvres gens » qui ne parvenaient pas à acquitter leurs loyers. Face à des impayés importants, il a décidé de ne pas engager de procédure judiciaire envers ses locataires, mais a mis l'appartement en vente « pour ne plus avoir de soucis ». En 1977, Yves est muté à Toulouse et loue à nouveau un appartement dans le parc social grâce au 1% logement. Il semblerait que l'expérience négative en tant que propriétaire bailleur, la

---

<sup>497</sup> Dans le cadre de son travail, Chantal avait affaire avec un banquier, qui travaillait dans la même banque où elle avait ses comptes, régulièrement : « Parce que je travaillais dans un commerce et j'avais affaire au banquier tous les jours parce qu'à cette époque-là tous les grossistes ils payaient en espèce, ils ne payaient pas par chèque. Donc on avait des grosses sommes d'argent donc le banquier venait chercher la somme tous les jours ».

<sup>498</sup> Nous ne connaissons pas précisément le montant concernant l'apport de Chantal. Cependant on peut présumer qu'il était relativement important dans la mesure où la copropriétaire a emprunté 18 000 francs ce qui équivaut à 4 837 euros selon le convertisseur de l'INSEE. Par ailleurs, si un emprunt sur 7 ans est très court pour l'achat d'un appartement, compte tenu de la somme empruntée il s'agit d'un temps relativement long ce qui a permis de Chantal de rembourser mensuellement des montants très faibles et de ne pas mettre en péril sa gestion économique.

possibilité d'être locataire dans le parc social et le fait de ne pas avoir d'enfants n'aient pas incité Yves à l'achat. Cela ne change pas lorsqu'il emménage à Saint-Herblain en 1979 dans le cadre de son travail. Yves y loue un appartement, cette fois-ci dans le parc privé, alors qu'il occupait un poste de responsabilité auprès de son employeur et percevait un salaire capable de financer l'achat d'un bien immobilier dans la région. Il y habite pendant une vingtaine d'années jusqu'à ce qu'un bailleur social achète l'immeuble. Ce dernier propose à Yves de garder son logement mais, compte tenu de ses revenus, le loyer serait fortement augmenté. C'est à ce moment qu'il décide d'accéder à la propriété.

Prendre cette décision à l'âge de 58 ans et sans avoir d'héritier s'explique, d'une part, par l'approche de sa retraite et, d'autre part, parce qu'il disposait des moyens financiers nécessaires à l'accession :

*« Yves : Alors, vous allez sourire, j'avais un petit placement, je crois que ça rapportait 8% et puis j'ai eu intérêt à acheter en empruntant pour conserver ce placement, ça veut dire qu'au lieu de payer 8%, par exemple, je n'avais plus que 4% et je gagnais 4%. Donc j'ai emprunté 5 ans volontairement et puis hop comme ça j'ai payé moins cher.*

**Enquêtrice :** *uniquement sur 5 ans ?*

*Yves : Ah oui, oui, oui ! Il n'y avait pas la nécessité parce que j'apportais aussi quelque chose bien sûr ! Mais là je me suis dit emprunter d'accord, mais si je vide mon placement à 8%, ce serait quand même dommage. Donc ça coupait la poire en deux, ça ne me coûtait que 4% voilà. Et puis en 2001 il est arrivé l'heure de la retraite bien entendu.*

**Enquêtrice :** *Ah c'était presque au moment de la retraite alors !*

*Yves : Alors oui ! Là ce qui m'a décidé c'est quand ils m'ont dit vous savez, mon loyer il a augmenté d'un seul coup d'une façon épouvantable ! Pourquoi pas, mais j'ai dit non, et là vous savez que nous payons 300 euros de charge ici pour un 4 pièces par trimestre. Donc c'est 100 euros par mois. Si demain vous louez un appartement du même type ça va vous coûter entre 600 et 700 euros par mois. »*

Si pour Chantal l'effort a été certainement plus important que pour Yves - de par les écarts de revenus, les configurations familiales et le moment de l'accession - il semblerait que leur niveau d'apport personnel était proportionnellement plus ou moins le même dans la mesure où les emprunts se sont faits pour des durées très courtes (7 ans pour Chantal et 5 ans pour Yves).

Pour l'ensemble de ces copropriétaires, l'accession à la propriété ne semble pas avoir fragilisé leur situation économique, notamment parce qu'il s'agissait de projets réfléchis depuis plusieurs années et/ou pour lesquels ils avaient pu constituer un apport financier important. Cependant, on observe une différence importante entre les copropriétaires

montreuilloises (Anaïs, Delphine et Elodie) et les copropriétaires plus âgés habitant à Saint-Herblain (Chantal et Yves). Pour les premières, l'accession à la propriété a eu lieu plus précocement que pour les seconds. Il semblerait que la génération d'appartenance, ainsi que les trajectoires professionnelles de copropriétaires, aient de l'influence sur la production de leur solvabilité par l'épargne. Anaïs, Delphine et Elodie ont non seulement été incitées depuis leur jeune âge par leurs parents à devenir propriétaire, mais aussi, grâce à des études plus longues, ont occupé depuis le début de leur carrière professionnelle des professions intermédiaires mieux rémunérées. Alors que Chantal et Yves, qui proviennent des familles modestes d'ouvriers de l'après-guerre (*cf.* chapitre 4) n'ont pas bénéficié du support parental. De plus, en tant qu'ouvrier et employée, en tout cas en début carrière pour Yves, ils disposaient de revenus plus faibles. Pour ces derniers, la constitution d'une épargne susceptible de soutenir un emprunt bancaire court et faible a demandé plusieurs années de travail et, pour Chantal, des privations.

Le second groupe des copropriétaires « accédant-épargnants » est composé de Cédric, Corine, Isabelle, Julien, Martine, Patrick et Virginie. Ces copropriétaires ayant le projet d'accéder à la propriété ont également constitué une épargne destinée à l'achat. Cependant la durée de l'épargne a été plus courte que pour les précédents. Elle a servi exclusivement à payer les frais notariaux liés à l'accession. De ce fait, pour eux, la quotité empruntée est plus importante et le remboursement est plus long. A part pour Patrick et Martine pour lesquels nous disposons de données insuffisantes<sup>499</sup>, l'ensemble de ces copropriétaires a emprunté sur une période de 20 ans.

La solvabilité nécessaire à l'accession se construit ici dans la continuité des efforts économiques consacrés à leurs logements précédents. En effet, la part du budget qu'ils dédient au remboursement des prêts, correspond à peu près à celle qu'ils consacraient au paiement des loyers et/ou la constitution d'une épargne destinée à l'accession. Ce type de

---

<sup>499</sup> Patrick a acheté son appartement en 1988. Au cours de l'entretien il n'était pas en mesure de m'informer précisément sur les montants empruntés, sur la durée du crédit, etc. D'après son souvenir la durée de l'emprunt n'était pas trop longue cependant les intérêts étaient très importants. La période de l'accession « *était assez contraignante en termes financiers* », selon ses mots, malgré le fait que son épouse et lui travaillaient tous les deux à l'époque. Martine, a acheté un premier appartement (T5) à la copropriété de la Promenade en 1992 avec son ancien concubin qui est décédé quelques années après. En 2016 elle décide de mettre son appartement en vente, du fait qu'il est devenu trop grand pour une femme seule, et rachète un appartement de trois pièces dans la même cage d'escalier.

construction de la solvabilité semble être accepté parce qu'il s'agit notamment d'une accession à la propriété en couple. Cédric, Julien, Martine, Patrick et Virginie ont acheté leurs appartements avec leurs conjoint.e.s. De cette manière, ils ont pu emprunter un montant plus élevé car leurs capacités d'endettement ont été évaluées sur la base des revenus de deux personnes<sup>500</sup>. Comme Anne Lambert l'a souligné, la capacité des ménages modestes a fortement augmenté depuis les années 1990 :

« les acquéreurs peuvent emprunter des sommes plus importantes sur des durées plus longues. Cette évolution du système de financement contribue à diminuer le poids de l'héritage [et de l'épargne préalable], en même temps qu'il renforce sa dimension conjugale : l'endettement pour l'acquisition de la résidence principale, en particulier d'une maison, est majoritairement le fait de couples biactifs »<sup>501</sup>.

Dans ces cas, le calcul de l'emprunt se fait sur la base des montants que le couple consacrait aux loyers et en fonction de leurs salaires. Cette équivalence entre mensualité des emprunts et loyer précédemment acquitté est souvent mise en avant dans les entretiens. Anne Lambert avait déjà remarqué qu'il s'agit d'une manière pour les organismes prêteurs de rassurer les emprunteurs modestes quant à leur capacité de remboursement<sup>502</sup>. Cédric, 45 ans et conducteur de transport public, marié avec un employé de vente, nous explique en entretien son rendez-vous avec le banquier qui lui a dit : « *au lieu de mettre le prix d'une location, autant mettre cet argent dans le remboursement d'un prêt pour avoir au final un bien qui vous appartient.* » Alors que Corine, qui a accédé seule à la propriété, a dû justifier également de sa capacité d'épargne afin de construire sa solvabilité auprès de la banque : « *En fait j'épargnais beaucoup donc j'avais, comme j'étais en plus en HLM donc j'ai toujours épargné. Je savais qu'en achetant j'allais mettre plus mais quand j'ai vu ma banque, mon loyer plus mon épargne ça faisaient mon remboursement donc il n'y avait pas de raison que je n'y arrive pas.* »

Il s'agit ainsi des ménages disposant d'un apport personnel mais dont la solvabilité se calcule notamment sur leur taux d'effort destiné à l'habitation. Comme l'avaient remarqué Francis Godard et Paul Cuturello :

---

<sup>500</sup> Le montant de remboursement mensuel est plus important pour ceux ayant accédé en couple : Cédric rembourse 700 euros ; Julien 800 euros. Alors que Corine qui a accédé seule à la propriété a un remboursement de 500 euros par mois.

<sup>501</sup> Anne LAMBERT, « Tous propriétaires ! ... », op.cit., p. 96.

<sup>502</sup> *Ibid.*, p. 92-96.



« L'apport personnel constitué et disponible ne veut pas nécessairement dire solvabilité élevée, loin s'en faut, les taux d'efforts enregistrés pour les remboursements des prêts peuvent être parfois importants. Cela est particulièrement vrai pour les ménages d'ouvriers et d'employés, les plus nombreux dans cette filière d'accession, ayant mobilisé une partie de leurs ressources à la constitution de l'épargne, mais qui, du fait de leur revenu resté faible au regard des prix des logements, même en secteur aidé, ont un taux d'effort élevé après l'achat. Nous assistons ici à une mobilisation prolongée »<sup>503</sup>.

En effet, ce deuxième groupe d'« accédant-épargnants » est principalement composé par des ouvriers et des employés - Julien et Patrick sont les seules exceptions. La solvabilité du premier groupe de copropriétaires était plus importante grâce à des apports plus conséquents et à des revenus plus élevés. Elodie, Delphine, Anaïs et Yves occupent/occupaient des professions intermédiaires, voire supérieures, au moment de l'achat de leur bien - Chantal était la seule employée parmi ce groupe de copropriétaires au moment de l'accession à la propriété.

Pour ces ouvriers et employés « accédant-épargnants », l'effort pour l'accession est en effet élevé. Mais il semblerait qu'ils en avaient conscience car pour eux la maîtrise de l'accession passe notamment par la construction d'un projet solide, bien réfléchi en amont, qui prend en considération les différentes charges liées au statut de copropriétaires (charges courantes de la copropriété, les taxes foncières et d'habitation). Sandrine (48 ans, fonctionnaire catégorie B et divorcée) en fournit un exemple :

« **Sandrine** : Quand j'entends des gens dire ça, j'hallucine ! 'On ne savait pas qu'on avait des charges à payer', 'On ne savait pas qu'on a le foncier à payer'. Pour moi, il y a des manquements quand on entend ça. Les charges et le foncier c'est le BABA pour moi, hein. On sait que ça s'ajoute quand on achète et là on se dit qu'il y a un truc qui ne va pas. »

#### *Apport personnel fictif*

Nous aborderons ici un type de construction de la solvabilité qui commence à s'éloigner de celle, plus classique, qui repose sur la constitution d'une épargne comme apport pour l'achat du bien. Il s'agit de copropriétaires qui, tout en ayant l'habitude d'épargner, ne disposaient pas d'un apport suffisamment important quand l'achat du bien est devenu opportun. Ces derniers, afin de construire la solvabilité nécessaire à l'accession,

---

<sup>503</sup> P. CUTURELLO et F. GODARD, Familles mobilisées..., op. cit., p. 53.

ont eu recours à des emprunts familiaux ou à plusieurs crédits bancaires. Cela concerne quatre copropriétaires de notre échantillon : Dominique<sup>504</sup>, Gérard<sup>505</sup>, René<sup>506</sup> et Virginie<sup>507</sup>.

Dominique et Virginie sont ceux ayant eu recours à différents crédits bancaires pour la construction de leur solvabilité. Ils ont souscrit trois crédits différents, dont deux sur une durée plus courte et un, sur une durée plus longue. La combinaison de différents crédits dans le cas de Virginie s'est faite au travers un prêt employeur :

*« Virginie : En fait avec le déménagement de l'entreprise on pouvait rencontrer une personne pour faire un plan de financement donc effectivement j'ai pris des crédits. Il y avait un prêt à 1% donc prêt employeur et puis après j'ai un autre à 0% à la banque et un autre prêt à un autre pourcentage. En fait, pour le prêt employeur donc pour le plan de financement il y a eu un petit souci (elle rit), la personne s'est un petit peu trompée. Donc heureusement que j'avais des fonds pour pouvoir... parce qu'il ne fait pas dépasser de 33% de surendettement. Donc j'avais de l'argent disponible, heureusement que j'avais un truc de côté que j'ai pu débloquer ! Donc normalement le prêt employeur c'est pendant une durée de 10 ans et vu qu'il y avait eu cette petite erreur ils l'ont fait un prêt de 15 ans donc là vu que ça fait 8 ans il me reste encore 7 ans. Le prêt à 0% je crois qu'il me reste encore... c'est jusqu'à 2028 donc il me reste 9 ans. Et l'autre c'était un prêt sur 25 ans donc 25 moins 8. Mais je l'ai réduit je crois, j'ai renégocié le prêt donc j'ai dû gagner peut-être 7 ans, donc 7 plus 8 ça fait 15 ans, donc peut-être il me reste 10 ans, plus au moins. Mais c'est progressif. »*

Dans cet extrait d'entretien on observe le niveau de complexité du projet d'accession de Virginie : plusieurs crédits, à des taux différents et sur des durées diverses. Comme Anne Lambert l'avait noté, « avec des prêts plus longs et plus nombreux, liées à la complexité des aides qui leur sont destinées, les ménages modestes bénéficient de plans d'endettement structurellement plus complexe que les autres groupes sociaux »<sup>508</sup>.

Dominique, qui a acheté sur plan son appartement en 1969, a bénéficié des prêts du Comptoir des Entrepreneurs et du Crédit Foncier destinés à subventionner la construction de la copropriété de Saint-Herblain et d'un troisième crédit auprès de sa banque. Dans son cas, les crédits ont été plus courts : deux sur 5 ans et un sur 15 ans<sup>509</sup>. Il semble important de préciser qu'à l'époque où Dominique a acheté son appartement, le prix de l'immobilier était

---

<sup>504</sup> 77 ans, marié, employé à la retraite ; conjointe, femme au foyer retraitée.

<sup>505</sup> 76 ans, marié, comptable à la retraite ; conjointe, 76 ans, employée à la retraite.

<sup>506</sup> 72 ans, marié, employé à la retraite ; conjointe 70 ans, employée à la retraite.

<sup>507</sup> 46 ans, célibataire, employée.

<sup>508</sup> A. LAMBERT, *Tous propriétaires !...*, op. cit., p. 96.

<sup>509</sup> Il a acheté son appartement pour environ 60 000 francs.

plus faible et que l'accession a été facilitée par la présence d'un bureau de vente qui s'occupait d'organiser le montage financier des acquéreurs. La construction de la solvabilité au travers de différents crédits bancaires semble impliquer des efforts supplémentaires en matière de dépenses liées à l'habitation, notamment au cours des premières années. « *Bah disons que les premières années ont été très difficile, très difficiles* », nous dit Dominique. Ce n'est qu'une fois que les premiers crédits sont totalement ou partiellement apurés que les ménages retrouvent une situation financière moins contraignante.

Gérard et René ont mobilisé leurs réseaux familiaux pour la constitution d'un apport personnel. Leurs parents et ceux de leurs conjointes ont prêté de l'argent aux couples afin que ces derniers puissent accéder à la propriété. Pour le premier, les prêts familiaux étant assez faibles, l'emprunt a été le principal moyen mobilisé pour l'achat. Gérard fait également partie de ceux ayant acheté leur logement à Saint-Herblain, sur plan. Donc il s'est agi d'un achat à un prix faible (environ 60 000 francs, en 1969) pour lequel il a bénéficié d'un emprunt à taux peu élevé auprès du Crédit Foncier sur 15 ans.

Pour René c'était le contraire, le prêt familial a été la principale source de financement de l'achat de son appartement en 1979<sup>510</sup>. Malgré cela il a emprunté sur une période de 15 ans. Si les remboursements des prêts familiaux sont souvent plus souples, « les parents prêtant sans intérêt et n'exigeant que rarement leur remboursement immédiat »<sup>511</sup>, le début de l'accession semble avoir également été difficile et a demandé des efforts supplémentaires. : « *En 1983 (4 ans après l'achat de l'appartement) on n'avait plus de souci financier du fait que tout était payé hein. J'avais remboursé les prêts familiaux et puis la banque c'était dérisoire ce qu'on donnait donc voilà* », nous explique René.

Pour l'ensemble de ces copropriétaires, dont l'apport peut être considéré comme fictif dans la mesure où il s'agit d'emprunts, l'accession à la propriété a demandé des privations domestiques importantes au cours de ces premières années. Ces copropriétaires étaient cependant habitués à économiser et à mettre en place des restrictions économiques afin de sécuriser leurs finances (cf. chapitres 4 et 5). Cela semble être d'autant plus le cas pour les trois copropriétaires plus âgés ayant accédé à la propriété avant les années 1980. Écoutons Gérard :

---

<sup>510</sup> Il a acheté pour 80 000 francs.

<sup>511</sup> P. CUTURELLO et F. GODARD, *Familles mobilisées...*, op. cit., p. 56.

« **Gérard** : C'était le premier crédit qu'on a fait parce qu'à notre époque le crédit, c'était rare. Quand on s'est marié on a acheté un frigo, on a acheté des choses, bah à cette époque-là on attendait d'avoir l'argent pour acheter hein ! Ce n'est pas comme maintenant qu'on peut avoir des crédits à la consommation. Tout ce qu'on a eu on l'a payé cash, comme ma première voiture, je l'ai payée cash ».

De plus, ces copropriétaires n'ont jamais connu de période de chômage. En termes professionnels c'est la stabilité qui a toujours primé. Virginie, Dominique et René ont toujours travaillé auprès du même employeur. Gérard, une fois rentré de son service militaire, a eu un premier emploi dans une entreprise de construction civile en tant qu'employé où il est resté une dizaine d'années. Ensuite il a travaillé en tant que comptable dans une mutuelle de santé jusqu'au moment de sa retraite. Par ailleurs, son premier employeur, chez qui il travaillait au moment de l'achat de son appartement, était impliqué dans la construction de la copropriété de la Promenade. C'est à travers celui-ci qu'il a eu connaissance de l'immeuble. Nous avons vu que Virginie a pu bénéficier de différents crédits à taux fixes et faibles grâce à son employeur. C'était l'employeur de Dominique qui l'a incité à acheter son appartement en 1969 et lui a concédé une augmentation de salaire afin de favoriser son projet d'accession. Ainsi grâce à leur stabilité professionnelle et leur apport fictif, l'accession n'a pas été facteur d'instabilité économique.

#### *Les accédants sans apport : l'accession à la propriété risquée*

Parmi les 22 copropriétaires ayant eu recours à des emprunts bancaires, quatre n'avaient aucun apport préalable, fictif ou réel. C'était le cas de Didier, Fatia, Simon et Marion. Ces derniers ont emprunté auprès d'un organisme un montant pour financer la totalité des dépenses liées à l'accession et sur une durée de 25 ans. Ici les projets d'accession se sont construits dans un laps de temps court et cela semble avoir un impact sur leur capacité de remboursement des prêts. Les calculs économiques liés à l'accession apparaissent comme erronés et incertains pour la majorité de ces enquêtés. Ainsi, toute surprise, tout événement non prévu, sont susceptibles de déstabiliser leur budget domestique et, par conséquent, leur projet d'accession.

Il s'agit des copropriétaires pour lesquels le projet d'accession s'est construit très rapidement et a été plus ou moins réfléchi. Didier a décidé d'acheter lorsque sa famille a été contrainte de déménager parce que le propriétaire de leur ancien logement souhaitait le vendre. Fatia, face à la difficulté d'obtenir un logement social plus grand, au sein duquel ses

trois enfants pourraient avoir chacun leur chambre, décide d'acheter son logement. Simon et Marion se sont lancés dans leur projet d'accession immédiatement après l'obtention d'un contrat de travail à durée indéterminée. Si la propriété était un objectif pour tous ces copropriétaires, l'achat s'est fait en raison de circonstances précises. Ainsi, le choix des logements a été fait rapidement, suite à un nombre limité des visites.

Ayant accédé à la propriété à l'âge de 41 ans en ayant recours à un emprunt sur 25 ans, Didier et sa femme devront jongler avec les statuts de « retraité » et d'« accédant » pendant 8 ans. Ils n'ont cependant pas pensé à la difficulté qu'ils rencontreraient à rembourser leur crédit au moment de la retraite. A la baisse de revenu prévue pour les années à venir s'ajoutent des frais supplémentaires importants auxquels ils ne s'attendaient pas : le financement des travaux de rénovation énergétique de l'immeuble.

*« **Didier** : C'est trop pour moi 24 000 euros, pour moi c'est... Dans ma situation... Et là j'avais la possibilité puisque j'ai fait toutes mes années, plutôt que d'encore travailler pendant deux ans en intérim, je ne sais pas si demain j'aurai du boulot ou pas... J'ai de la chance pour l'instant, la boîte d'intérim, je suis dans une entreprise ça va faire bientôt 1 an que je travaille pour eux. Je n'ai pas changé de boîte ni rien donc je touche du bois. Mais je ne suis pas à l'abri que demain on me dise 'On n'a plus besoins de vous, au revoir'. Eh ben il va falloir que je recavale encore... Et j'avais la possibilité de partir à soixante ans puisque j'avais tous mes trimestres, ils appellent ça partir en carrière parce que j'étais en carrière longue, j'avais le droit. J'ai reçu mes papiers pour partir, 869 euros brut de retraite.*

**Enquêtrice** : Brut ?

***Didier** : Brut ! Donc je ne sais pas combien on en enlève, peut-être que c'est 10 ou 15%. Qu'est-ce que vous voulez que je paye, tout ce que j'ai à payer, avec 800 euros ? Bah non, bah je vais continuer encore deux ans quoi, super ! (Sarcastique) En espérant que j'ai du boulot encore dans deux ans. Et bah moi de toute manière si je n'arrive pas à payer [les emprunts] je vendrai l'appartement. En plus, mon fils est au chômage lui aussi. Parce que moi ça fait 5 ans que je suis au chômage, enfin sans être au chômage parce que j'ai toujours travaillé. Je suis retourné à l'école, j'ai passé un CAP et je l'ai eu et j'essaie de me faire embaucher.... C'est mon âge qui me ralentit moi. Parce que lui (son fils) il n'a jamais été foutu de passer un CAP ni rien ! Et oui ben il cherche du boulot, il va se lever à 10 heures du matin pour trouver du boulot hein, il est bien gentil mon fils mais bon*

[...]

**Enquêtrice** : Donc les travaux vont vous mettre en difficultés ?

***Didier** : Bah quand j'arriverai à la retraite sûrement ! Parce que je n'aurai pas le même salaire hein ! Là j'arrive à gagner aux environs de 1 500 euros par mois. Mon épouse gagne à peu près pareil quoique ces derniers temps elle faisait deux jours de chômage par semaine, chômage partiel. Donc son salaire ça baisse aussi. Et avec tout ce qu'on a à payer là. »*

Le couple, face à 24 000 euros de travaux, a dû avoir recours à un deuxième emprunt en 2019. Sur un revenu mensuel inférieur à 3 000 euros par mois, qui sert à financer la vie de trois personnes du fait que leur fils, au chômage, est actuellement à leur charge, 1 100 euros sont consacrés au remboursement des emprunts (700 euros pour l'accession et 400 euros pour les travaux de rénovation). A cela s'ajoutent les charges courantes de la copropriété (environ 150 euros par mois) et la taxe foncière qui est assez élevée à Saint-Herblain (autour de 1 000 euros par an). Nous pouvons voir dans l'extrait d'entretien que cette famille est fortement touchée par la précarité de l'emploi : si Didier travaille, il est inscrit comme demandeur d'emploi et ne bénéficie pas d'un contrat stable (ni CDD ni CDI). Sa femme, tourneuse-rectifieuse, est actuellement en chômage partiel. Leurs fils, 26 ans et sans diplôme, est à la recherche d'un emploi. La précarisation du travail qui touche notamment les ouvriers et les employés<sup>512</sup> peut mettre à mal leur accession à la propriété car sa réussite est étroitement liée à la condition que le couple soit en activité professionnelle.

Ils ne sont pas les seuls pour lesquels les travaux de rénovation de l'immeuble viennent déstabiliser le processus d'accession à la propriété. Marion a décidé d'acheter son appartement en 2016 lorsqu'elle a décroché un contrat à durée indéterminée en tant qu'ouvrière dans une usine d'assemblage. Pour cela elle a pris un emprunt de 115 000 euros sur 25 ans sans disposer d'aucune épargne de sécurité. Quelques mois après, Marion a souscrit un crédit à la consommation pour financer les travaux d'amélioration de son logement. Disposant d'un revenu faible, à la hauteur d'un Smic, elle avait déjà dépassé le taux d'endettement autorisé de 33% et consacrait 500 euros de ses revenus au remboursement des deux crédits. De plus, au moment de l'achat elle n'avait pas pris en considération les différents frais que son nouveau statut résidentiel de copropriétaire engendrait :

*« Enquêtrice : Et les charges de la copropriété, vous connaissiez les montants au moment de l'achat ? Enfin vous les avez pris en compte au moment de calculer l'achat ? »*

*Marion : Je m'étais un peu renseignée mais je ne pensais pas autant. Donc non, j'avoue, ce n'était pas clair dans ma tête. Mais c'était mon premier achat, donc je ne me suis pas affolée sur les charges en fait. Je me suis plus inquiétée de savoir s'il y avait un ravalement de façade mais je me suis fait avoir par l'agence. Mais les charges non, c'était un peu... je*

---

<sup>512</sup> Stéphane BEAUD et Marie CARTIER, « De la précarisation de l'emploi à la précarisation du travail. La nouvelle condition salariale », in Stéphane BEAUD, Joseph CONFAYREUX et Jade LINDGAARD (éd.), *La France invisible*, Paris, La Découverte, coll.« Poche / Essais », 2008, p. 560-573.

*savais qu'il en avait mais c'était un peu la surprise quoi. Je ne m'attendais pas à autant. Et puis ils demandent tous les trimestres au lieu de demander tous les mois un petit peu, donc c'était un peu la surprise.*

[...]

**Enquêtrice :** *D'accord et la taxe foncière ?*

**Marion :** *La taxe foncière non, c'était la surprise enfin je savais qu'il y avait une taxe foncière mais je ne pensais pas que ça allait être autant. Parce que ma taxe foncière est de 900 euros donc ma première année ça m'a fait mal (elle rit). Alors que j'ai cru que ça allait être pareil que ma taxe d'habitation qui est de 500 euros. »*

On observe que Marion utilise souvent le mot « surprise » pour caractériser son état face aux charges qu'elle doit acquitter en tant que copropriétaire. Le projet d'accession n'a pas été très planifié par Marion et cela met en péril son budget domestique. Le problème s'aggrave encore lorsque les travaux de rénovation de l'immeuble sont votés seulement deux ans après l'achat. Marion doit verser 15 000 euros pour les travaux. En 2019, elle se voit obligée de souscrire un nouveau crédit, faisant croître dangereusement son taux d'endettement. Actuellement Marion consacre plus que la moitié de ses revenus mensuels au remboursement des crédits liés à la propriété (environ 700 euros par mois). Dans ce contexte d'endettement, elle a dû abandonner la rénovation de son appartement et resserrer son budget pour financer les travaux de la copropriété et rattraper ses paiements défectueux concernant les charges courantes de l'immeuble :

*« Marion : J'avais commencé les travaux à l'intérieur de l'appartement, j'avais tout cassé et au final je suis bloquée maintenant. Je ne peux plus trop finir mes travaux à l'intérieur parce qu'il faut que je paye les autres (de l'immeuble) »*

**Enquêtrice :** *donc finalement devenir propriétaire, c'est un coût assez important... Comment vous faites actuellement ? Vous vous privez pour financer les remboursements ?*

**Marion :** *Oui ! Bah alors là je me prive parce que j'ai des charges de retards donc... C'est vu avec la copro (le syndic) donc ça va se régler mais du coup je suis bien obligée [de me priver] parce qu'il faut que je rembourse au plus vite mes charges. Donc oui, je me prive. »*

Si on met en parallèle le cas de Marion avec celui de Didier et de son épouse, on observe que la stabilité du projet d'accession pour ces ménages modestes, ne possédant pas d'autre patrimoine et ayant peu planifié l'achat de leur bien, est conditionnée à la biactivité des ménages. Les imprévus ne peuvent être supportés lorsque les deux membres du ménage travaillent. Et encore, souvent dans la douleur. Dans le cas contraire il est très probable que l'accession à la propriété ne s'achèvera pas.

L'histoire de Simon corrobore ce constat. En 2018, à l'âge de 28 ans, Simon décide d'acheter son appartement seul. Grâce à son contrat de travail à durée indéterminée il réussit à emprunter 115 000 euros, comme Marion, et achète son appartement à la copropriété de la Promenade. Avec un salaire de 1 450 euros par mois, Simon doit rembourser l'achat de l'appartement (550 euros) et les frais quotidiens du ménage. Cela s'avère impossible et Simon est constamment à découvert :

*« **Simon** : Je n'ai droit à rien ! Je suis dans la pire situation possible. C'est-à-dire, que je suis considéré comme célibataire aux yeux de la loi, travailleur et copropriétaire, donc du coup je suis au niveau du salaire légèrement au-dessus du minimum où tout est autorisé. Je peux même vous dire de combien, je le suis de 29 euros ! C'est nul ! Donc je n'ai pas le droit ni aux aides de l'État pour les travaux, ni aux aides énergie durable, ni aux aides d'allocation logement, à rien du tout ! Donc on vit à deux sur un salaire, donc le salaire divisé par deux à cause de 29 euros qui sont en trop. J'ai même vu avec l'entreprise pour baisser mon salaire de 29 euros et augmenter ma prime de 29 euros pour que je puisse tout avoir mais c'est compliqué. [...]*

***Compagne de Simon** : Il nous manque à chaque fois 200 euros à la fin du mois.*

***Simon** : Il manque 200 euros à la fin du mois, clairement, 200 ou 250 euros juste pour être à zéro. Donc c'est pour ça que je dis que quand elle commencera à travailler, même qu'un demi-salaire en plus par mois ça va nous changer la vie. Mais un appartement, pour être propriétaire à l'heure d'aujourd'hui soit un faut gagner 2 000 euros seul ou 2 000 euros à deux en fait hein, et là ça passe. C'est-à-dire, qu'on peut mettre 100 ou 200 euros de côté à la fin du mois et on peut payer tout ce qui est liée à l'appartement et la vie quotidienne, sinon c'est dur. »*

Le couple arrive à tenir pour l'instant leur projet d'accession grâce à des privations importantes et au découvert autorisé par la banque. Comme pour Marion, il est probable que leur projet d'accession n'aboutira pas.

### *6.1.2 Les tactiques pour maîtriser l'accession à la propriété*

Nous venons de voir que, selon le niveau d'apport personnel, l'accession à la propriété est plus au moins maîtrisable et les efforts consentis pour le remboursement varient. Cependant, il ressort que, pour la grande majorité de nos enquêtés, malgré leurs faibles revenus, l'accession à la propriété n'a pas été facteur de déstabilisation financière. Au-delà de l'apport personnel et du temps consacré à la construction du projet en amont, nos observations montrent que les enquêtés ont mis en place des tactiques destinées à maîtriser leur accession à la propriété. Comme nous allons le voir, celles-ci s'inscrivent dans un temps



plus au moins long et dans la continuité des pratiques économiques domestiques précédemment analysées.

### *Ne pas prendre trop haut*

Ce qui ressort le plus des entretiens est le choix « *de ne pas prendre trop haut* ». C'est-à-dire de prendre un crédit qui ne soit pas trop élevé par rapport à leurs revenus et/ou pas trop long. Écoutons Delphine :

« **Delphine** : *Pour longtemps il était question d'acheter un appartement plus du côté de la Mairie de Montreuil, côté métro, mais c'était un petit peu plus cher. J'ai préféré faire attention et me dire 'non je vais prendre un crédit un petit peu plus court, je paye un peu moins et on verra par la suite'. Donc c'était l'approche que j'ai eue. Je ne voulais vraiment pas faire comme certaines personnes, acheter vraiment quelque chose de trop grand qui te coûte très cher et au final tu te retrouves avec vraiment beaucoup de difficulté à joindre les deux bouts. Parce que tu n'as presque plus rien à la fin du mois et ça je n'avais pas envie même si j'en avais la possibilité* ».

Encore une fois il en ressort la prévoyance de nos enquêtés qui, comme nous l'avons vu, guide l'ensemble de leurs pratiques économiques et patrimoniales.

Certes, leur capacité d'endettement est structurellement liée à leurs revenus (*cf. infra*). Cependant, le choix de réduire l'emprunt au maximum reflète l'inquiétude face à l'endettement. Cette inquiétude s'explique par le rapport que les ménages enquêtés entretiennent avec leur avenir mais aussi parce que la grande majorité d'entre eux s'engageaient pour la première fois dans un projet si long et pour lequel l'effort financier était aussi important. Parmi les 22 copropriétaires ayant eu recours à un emprunt pour l'achat, 16 étaient primo-accédants. L'endettement était une expérience nouvelle pour la plupart d'entre eux. En outre, nous avons vu combien ces copropriétaires se positionnent avec méfiance à l'égard du crédit bancaire. « Vivre à crédit » est une condition mal perçue parmi la population enquêtée (*cf. chapitre 5*) : « *Au niveau des prêts, quand on avait pris des prêts [pour l'achat] ils étaient prêts à nous prêter plus. Mais non ! Ce n'était pas dans la maison ça !* », souligne Pierre.

Par conséquent, plusieurs copropriétaires ont dû baisser leurs attentes concernant notamment la localisation de leur bien. Par exemple, Anaïs, Delphine, Elodie et Julien - les copropriétaires occupants montreuillois engagés dans la cause de l'immeuble – ont exprimé la volonté d'habiter à Paris. Cela dépassant leurs moyens, ils se sont d'abord dirigés vers les banlieues de l'Est parisien dans un quartier desservi par le métro. Toutefois,

face à l'effort financier nécessaire, qu'ils trouvaient encore excessif, il se sont tournés, dans un troisième temps, vers des zones de banlieue de première couronne moins bien desservies par les transports publics. Écoutons Anaïs :

*« Anaïs : Je connais bien Les Lilas qui est assez proche mais c'étaient beaucoup trop cher. J'ai commencé à chercher un petit peu plus dans des quartiers qui me semblaient abordables et Montreuil en fait partie. Alors c'est vrai qu'au départ je cherchais davantage la partie Sud, Bas-Montreuil mais c'était encore trop cher. Donc là, c'était vraiment l'opportunité pour quelqu'un comme moi [qui achetait] toute seule »*

C'est dans ces quartiers que l'accession à la propriété correspond à leurs critères d'endettement et à leurs conditions économiques.

Parmi les copropriétaires de Saint-Herblain, on observe une différence entre la première génération qui avait acheté avant que le quartier connaisse un déclassement social, et la deuxième génération qui s'installe au sein d'un quartier déjà très stigmatisé. Pour ces derniers, la localisation du logement est davantage subie. S'agissant pour beaucoup de copropriétaires à faibles revenus, ayant accédé seuls à la propriété, et ne désirant pas acheter une maison dans des zones périurbaines, leur marge de manœuvre était largement réduite : *« Dans les budgets abordables pour moi à l'époque c'était dans ce quartier-là »*, nous dit Corine. Les copropriétés situées dans des quartiers populaires sont donc des lieux d'accueil pour les ménages à faibles revenus désirant accéder à la propriété en milieu urbain.

#### *Privation pendant les premières années de l'accession*

Comme nous l'avons souligné, au cours des premières années de l'accession la privation est une pratique courante parmi la population enquêtée. Cela n'est pas nouveau, plusieurs travaux ont montré que l'accession à la propriété implique des restrictions dans les budgets des ménages<sup>513</sup>. La privation passe par un « travail de consommation »<sup>514</sup> qui consiste à réduire notamment les dépenses non essentielles. Patrick nous en parle :

*« Patrick : On a pris un crédit assez court mais les taux étaient très élevés à ce moment-là, c'était galère, on ne peut pas vous dire que c'était facile. C'était contraignant parce qu'on, c'est ambiguë, c'était facile parce qu'on avait deux salaires, a priori vous dites c'est*

---

<sup>513</sup> Voir notamment : P. CUTURELLO et F. GODARD, Familles mobilisées..., op. cit. ; A. LAMBERT, Tous propriétaires !..., op. cit.

<sup>514</sup> P. CUTURELLO et F. GODARD, Familles mobilisées..., op. cit.

*facile. Mais de l'autre côté quand vous êtes jeunes vous faites des dépenses pour les loisirs, et ça on a dû arrêter un peu. Donc c'était en même temps contraignant ».*

L'accession implique de « *se serrer la ceinture* » (René), de se « *restreindre sur d'autres choses. Parce que si vous devez 500 euros par mois, faut bien les sortir !* » (Martine).

Nous pourrions dire que les privations qui accompagnent l'accession à la propriété « constituent une sorte de garantie morale à fondement matériel très tangible contre l'incertitude, l'impuissance et le sentiment de détresse qui leur est lié »<sup>515</sup>. Cela montre, encore une fois, la capacité de nos enquêtés à développer « une morale ascétique adéquate »<sup>516</sup> qui semble être décisive dans la réussite des projets d'accession. Par-là, on observe combien l'accession à la propriété des ménages modestes est révélatrice de mobilisations matérielles mais aussi morales.

#### *Se procurer une deuxième source de revenus*

Au-delà de la privation, certains ménages se sont procurés de nouvelles sources de revenus. Elodie qui était très « stressée » face à l'accession, a décidé de mettre en location une des chambres de son nouvel appartement. Elle nous raconte :

*« Elodie : Je pense que je suis stressée au niveau sous quand même ! C'est pour ça que j'ai pris un colocataire en me disant 'je lui fais très peu cher le loyer' mais c'était juste pour... Donc les charges ici c'est 900 euros par trimestre donc je me suis dit au moins s'il paye 300 euros par mois ça me fait mon trimestre et donc voilà. Donc ça c'était ma première année et ça m'a déstressée. »*

Avec cet extrait d'entretien on observe qu'Elodie désire surtout s'assurer de sa capacité à faire face à ses nouveaux frais en tant que propriétaire. Les loyers perçus ne semblent pas indispensables à son projet d'accession étant donné qu'après une année Elodie n'a plus loué sa chambre. Il semblerait que, dans certains cas, les tactiques mises en place soient aussi un moyen de s'assurer de sa capacité à faire face aux remboursements des crédits et aux frais supplémentaires que le nouveau statut de propriétaire engendre plutôt qu'une pratique indispensable, économiquement parlant, au projet d'accession. Plus précisément, il s'agit d'une expérience au travers de laquelle nos enquêtés certifient leur capacité d'assumer leur

---

<sup>515</sup> *Ibid.*, p. 129.

<sup>516</sup> *Ibid.*, p. 130.

nouveau statut de propriétaire. Il s'agit surtout de s'accoutumer à la figure du propriétaire et aux nouvelles pratiques et frais qui en découlent.

Lorsque les revenus supplémentaires sont indispensables au projet d'accession, la mobilisation perdure sur un temps plus long. C'était le cas pour Martine : « *J'ai acheté parce que j'avais un compagnon qui m'aidait financièrement et il est décédé en 1993 et j'ai acheté en 1992. En fait, après j'ai loué des chambres à des étudiants, comme ça, ça m'a aidé à financer mon appartement et puis voilà. Je l'ai fait pendant 7 ou 8 ans* ». On observe que Martine a décidé d'acheter son appartement parce qu'étant en couple, son pouvoir économique était plus important. Dans son cas, la quête de revenus supplémentaires vient combler un déficit de revenu, revenu qui avait été pris en considération lors du choix pour l'accession. C'est également le cas pour Didier. Nous avons vu qu'avec son épouse ils éprouvent des difficultés pour rembourser l'ensemble de leurs crédits concernant la (co)propriété, notamment en raison de leur situation professionnelle. Didier, depuis quelques années « *rend des services* » en plus de son travail au sein de l'immeuble et pour lesquels il perçoit de petites rémunérations au noir : « *Je rends pas mal de services dans l'immeuble. Quand le gars du ménage n'est pas là et qu'il ne peut pas, bah c'est moi qui sors les poubelles et là, je me fais payer. Si je peux le faire, je le fais, et ça me fait deux ou trois petits sous de plus* ». Ces copropriétaires à revenus modestes et se retrouvant dans une situation de contrainte économique doivent se débrouiller pour financer l'achat de leur logement.

## **6.2 Pourquoi devient-on (co)propriétaire occupant ?**

La plupart des copropriétaires engagés rencontrés ont toujours voulu accéder à la propriété. Devenir propriétaire était un objectif résidentiel et patrimonial pour la grande partie de nos enquêtés. « *Avoir un toit sur la tête* », « *ne plus subir les hausses des loyers* », « *arrêter de gaspiller l'argent* » sont les raisons les plus souvent mobilisées par les copropriétaires afin de justifier leur choix pour l'accession. La propriété semble s'inscrire dans une économie d'assurance. Il en ressort cependant que le rapport à la propriété peut se transformer dans le temps. En effet, si au moment de l'achat du bien, le choix de devenir propriétaire est directement lié à la volonté de « s'assurer », a posteriori, et souvent très rapidement, certains copropriétaires - et notamment ceux se situant au sein des classes moyennes et habitant à Montreuil - s'aperçoivent des bénéfices économiques qu'ils peuvent

en tirer. Pour ces derniers, l'évolution du prix de l'immobilier du quartier joue un rôle décisif dans la perception de leur statut de propriétaire. A l'inverse, pour ceux qui se situent plus bas dans l'échelle sociale, par exemple pour les copropriétaires de Saint-Herblain, l'accession est plus souvent signe de sécurité ; elle joue un rôle strictement d'assurance économique et sociale pour ces ménages pour lesquels la possibilité d'un déclassement n'est jamais écartée.

### *6.2.1 La propriété comme protection sociale*

Le fait que le choix de la propriété est avant tout un choix d'assurance met en exergue une fois de plus le rapport que nos enquêtés entretiennent avec l'avenir. L'inquiétude concernant celui-ci et le sentiment d'insécurité sont très largement partagés par nos enquêtés (cf. chapitre 5). L'accession à la propriété semble être un moyen de plus, au travers duquel ces copropriétaires essayent de maîtriser au mieux leur sort.

#### *Avoir un toit sur la tête*

La propriété comme moyen d'assurance s'exprime d'abord par la matérialité propre à ce type de patrimoine. « *Se mettre à l'abri* », « *avoir un toit sur de la tête* », au sens littéral de ces expressions, confère un sentiment de sécurité :

« **Corine** : *Ce n'est pas forcément un bon placement, c'est vraiment pour m'assurer, de ne pas avoir trop de frais en vieillissant et d'avoir un toit sur la tête* »

« **René** : *Le fait d'être propriétaire, de toute façon, était dans mon idée depuis longtemps parce que je me suis aperçu qu'avoir un toit sur la tête, c'est quand même mieux* »

« **Chantal** : *Moi la mentalité que j'avais c'était : 'tu achètes des murs comme ça tu auras un moins un abri* »

« **Gérard** : *Dans mon cas personnel, ce n'est pas un placement qui rapporte. C'est pour avoir mes murs* »

« **Christiane** : *Quand j'ai acheté mon premier appartement, c'était de dire bah 'au moins tu as un toit sur la tête, tu as quelque chose à toi'* »

Le sentiment de sécurité que la propriété proportionne passe également par la possibilité d'appropriation du lieu de vie. Celle-ci semble être une condition pour qu'on puisse se sentir chez soi :

« **Fatia** : *C'est chez moi, je peux faire des travaux comme je veux plutôt que donner à un office public* »

« **Simon** : *Moi je me ne me sens pas chez moi quand je suis en location parce que je ne peux pas faire ce que je veux dedans.* »

« *Isabelle* : C'est vrai qu'[en tant que] propriétaire on fait ce qu'on veut chez soi, on n'est pas toujours obligé de demander au propriétaire si on peut percer le mur ou faire un truc. »

La possibilité d'agencer son appartement selon ses envies, de ne plus devoir demander l'autorisation pour le faire, exprime une volonté d'émancipation vis-à-vis de la figure du propriétaire bailleur, que celui-ci soit public ou privé.

En effet, le statut de propriétaire occupant permet à nos enquêtés de ne plus s'assujettir aux volontés et exigences des propriétaires bailleurs et du marché du logement. « *L'avantage [d'être propriétaire] c'est que vous ne pouvez pas être viré, quoi. Quand vous êtes locataire, vous êtes exposé au propriétaire s'il veut récupérer l'appartement, bon voilà, il y a cette sécurité* » nous explique Bernard. Pour les ménages relevant des classes populaires, rester locataire signifie « rester dépendant toute sa vie d'une sorte de patron ou de contremaître de la consommation, le propriétaire, qui peut vous rappeler que chez vous ce n'est pas chez vous »<sup>517</sup>. Ainsi, devenir propriétaire relève d'une quête d'indépendance par l'acquisition d'un lieu de vie qu'on peut considérer comme sien.

### *La propriété épargne*

Lorsque nous nous sommes intéressés aux pratiques d'épargne de nos enquêtés nous avons vu combien celles-ci avaient pour motivation la constitution d'un capital de sécurité et, par ailleurs, que leurs pratiques de dépenses visaient l'économie. Le choix de devenir propriétaire n'échappe pas à ce raisonnement économique « raisonnable ». Payer des loyers est perçu ici comme du « *gaspillage d'argent* » (Chantal), c'est « *mettre de l'argent à perdre* » (Patrick) ou encore « *jeter de l'argent par la fenêtre* » (Manon). En résumé, « *la location est à fond perdu* », comme nous disent Pierre et Isabelle. Alors que rembourser des emprunts pour devenir propriétaire est « *un investissement à long terme* » (Elodie) dans la mesure où, une fois que le remboursement sera fini, ces copropriétaires n'auront que les charges de la copropriété à acquitter. La figure du propriétaire s'oppose à celle du locataire car ce dernier devra « *payer jusqu'à la mort* » selon les mots de Martine.

Le raisonnement économique derrière les pratiques d'accession est simple : au lieu de payer des loyers, il vaut mieux payer le remboursement de l'emprunt bancaire parce que celui-ci permettra de retrouver une autonomie financière concernant l'habitat même si cela

---

<sup>517</sup> P. CUTURELLO et F. GODARD, *Familles mobilisées...*, op. cit., p. 110.

ne peut se faire que tardivement<sup>518</sup>. Il s'agit encore une fois d'un calcul plutôt raisonnable que rationnel dans la mesure où les bénéfices économiques tirés de l'opération restent incertains, notamment pour ceux qui habitent à Saint-Herblain où les prix de l'immobilier sont faibles. De plus, le statut de propriétaire engendre des dépenses supplémentaires, par exemple les taxes foncières ou le financement des travaux de rénovation de l'immeuble.

Mais avec des revenus relativement modestes, en tout cas pour la majeure partie de nos enquêtés, la constitution d'un patrimoine relativement important ne peut passer que par le remboursement des emprunts bancaires destinés à l'accession à la propriété. Car s'ils épargnent, le montant mis de côté reste relativement faible – pour la majorité de nos enquêtés - dans la mesure où il sert surtout à financer des objets de consommations essentiels (voiture et électroménager) ou des consommations de plaisir (vacances, cadeaux, etc.). La capacité d'épargner pour investir est, comme nous l'avons vu, limitée aux enquêtés ayant des revenus plus importants. Par conséquent, le remboursement des emprunts mensuels qui vont permettre, après une vingtaine d'années, de constituer un patrimoine, est une manière de « placer l'argent » pour ces copropriétaires situés dans les strates stables et hautes des classes populaires voire pour ceux qui se situent dans les strates basses des classes moyennes. Écoutons Nadia, 60 ans et infirmière :

*« Nadia : C'était important pour moi d'être propriétaire parce que ça me sécurise beaucoup [...] on est dans une catégorie des gens on ne va pas dire nantis mais à l'abri, on va dire simplement à l'abri. On connaît beaucoup des gens qui ont les mêmes revenus<sup>519</sup> que nous mais qui sont en location, qui n'ont rien, qui n'ont pas d'économies, nous on a de la chance d'avoir au moins un patrimoine ».*

Nous pourrions dire que la propriété immobilière se révèle ici comme une épargne non financière.

Cette épargne peut, par ailleurs, se transformer en épargne financière par la vente du bien. Par-là, elle est capable de les protéger, ainsi que leurs familles, des aléas de la vie. Dans le cas de « problèmes, vous pouvez vendre votre appartement, ce qui vous fait un apport financier pour vous en sortir d'une manière ou d'une autre » nous explique René. La vente de l'appartement « devient un apport d'argent important, quitte à devoir retourner dans une

---

<sup>518</sup> Nous l'allons vu que la comparaison entre loyer et remboursement est aussi faite au moment de calculer le montant des emprunts.

<sup>519</sup> Avec son mari, policier municipal à la retraite, ils disposent d'un revenu de trois mille euros par mois.

*chambre de bonne pendant X années, le temps de rebondir* », nous rappelle Simon. Autrement dit, la propriété peut être mobilisée dans les situations de crises.

Si certains évoquent la vente comme une issue possible en cas de difficulté, d'autres sont déjà passés par là. C'est le cas pour Bernard et Sévérine<sup>520</sup> membres du conseil syndical de la copropriété de la Promenade. Le couple a dû vendre son appartement en 2007 lorsqu'il a rencontré des « *soucis financiers* » suite « *à des affaires désastreuses* » de la part de leur fille, Valérie. Les affaires désastreuses auxquelles Bernard fait référence en entretien concernent la vie conjugale de sa fille. Celle-ci s'est mariée pour une première fois avec « *un Tunisien, qui visiblement l'a épousée que pour pouvoir rester en France et qui a disparu après* ». Valérie s'est retrouvée seule avec un enfant pour lequel le père « *n'a jamais donné un rond* ». Par la suite, elle s'est remariée et a eu un deuxième enfant. Mais son nouveau conjoint est décédé quelques années après. Étant femme de ménage, divorcée, veuve et mère de deux enfants – que Bernard caractérise comme « *quelqu'un sans aucune ambition dans la vie, comme sa mère* » -, Valérie n'avait pas les moyens financiers pour répondre aux besoins de deux enfants en bas âges. De plus, à cette même période, la voiture de Bernard et Sévérine a cessé de fonctionner. Face à cette situation où « *il fallait aider* » Valérie et résoudre leur problème de voiture, le couple a vendu l'appartement dont ils étaient pleinement propriétaire<sup>521</sup>. Avec l'argent de la vente, Bernard et Sévérine ont pu aider leur fille jusqu'à ce qu'elle trouve un logement social où habiter avec ses enfants et une stabilité financière. Ils ont aussi pu financer l'achat d'une nouvelle voiture. Cet argent a servi également à financer leur vie de locataire qui a duré environ 5 ans<sup>522</sup>. Avec l'histoire de Bernard et Sévérine, on observe en pratique comment la propriété immobilière consiste en une sorte d'épargne de sécurité pour les ménages modestes, capable d'être mobilisée en cas de crise.

---

<sup>520</sup> Bernard, 71 ans, employé de banque retraité. Sévérine, 70 ans, femme de ménage à la retraite. Ils ont deux enfants.

<sup>521</sup> Les copropriétaires n'ont pas eu besoin de souscrire à un emprunt pour financer l'achat de leur appartement en 1997. L'achat a été financé par la vente de la maison où ils habitaient auparavant à Brest.

<sup>522</sup> Suite à la vente Bernard et Sévérine ont loué un appartement au sein du même immeuble. Ils sont restés locataire jusqu'au décès de la mère de Sévérine qui lui a laissé un héritage. Avec l'héritage et l'argent qui était resté de la vente de leur ancien appartement, ils sont parvenus à acheter un nouvel appartement au sein de la copropriété où ils y résident actuellement.



### *La propriété pour assurer l'avenir*

La « propriété épargne » souligne à nouveau la capacité et la nécessité pour nos enquêtés de se projeter dans le temps. Ainsi, détenir un logement est une manière de prévoir « *les vieux jours* ». Il peut s'agir notamment de compenser la baisse des revenus liée au passage à la retraite : « *Acheter un appartement c'était pour ne pas payer un loyer aujourd'hui. On a discuté avec mon ancien voisin qui est décédé maintenant mais qui était à la retraite aussi il m'a dit 'si on n'avait pas nos appartements avec notre retraite je ne sais pas comment on s'en sortirait, s'il fallait payer un loyer' c'est vrai hein !* » (Pierre). Plus avant, il faut prévenir le fait de devoir, à un moment donné, quitter son logement pour aller en maison de retraite : « *Je vous avoue qu'étant à la retraite je me verrais mal payer un loyer. Et puis si un jour j'ai vraiment besoin d'aller en maison de retraite, tu vois, ben je vends mon appartement et au moins j'aurai quelque chose entre les mains. Sinon qu'est-ce que vous faites si vous êtes locataire ? Vous n'avez rien !* » (Christiane). En effet, « [I]es vieux jours, c'est la hantise populaire devant la vie »<sup>523</sup>. Si la peur de la vieillesse n'est pas l'exclusivité des membres des classes populaires, elle est certainement plus importante lorsque les ménages disposent de faibles revenus et de marges de manœuvre réduites.

L'avenir ne concerne cependant pas uniquement l'arrivée de la vieillesse. L'accession à la propriété peut également être pensée dans l'objectif d'assurer un projet familial. C'était le cas pour Elodie : « *mon idée c'était de ne plus avoir des crédits le jour où mes enfants iront à la fac pour les aider financièrement. [...] Dans ma tête, c'est soit pour essayer de les aider à avoir leurs apparts en location au moment des études, soit pour qu'ils fassent des études quoi. Pour avoir le choix.* ». Plusieurs travaux ont mis en rapport le choix de la localisation du logement et les projets de scolarité des enfants<sup>524</sup>. Dans notre cas, la question de la localisation n'est pas présente étant donné qu'Elodie n'a pas encore d'enfants. Il s'agit d'un projet à long terme qui a pour objectif le financement des études supérieures de ses éventuels futurs enfants. Néanmoins, cela souligne combien les projets de scolarisation des enfants s'imbriquent avec les stratégies résidentielles et patrimoniales des

---

<sup>523</sup> P. CUTURELLO et F. GODARD, *Familles mobilisées...*, op. cit., p. 109.

<sup>524</sup> Catherine BIDOU, « Rénovation urbaine et stratégies familiales : une étude de cas », *Sociétés Contemporaines*, 17, 1994 ; Marco OBERTI et Edmond PRETECEILLE, « Les classes moyennes et la ségrégation urbaine », *Education et sociétés*, 14-2, 2004 ; S. VERMEERSCH, « De l'engagement associatif aux "classes moyennes" ..., op. cit.

individus appartenant aux classes moyennes. Elodie fait partie des enquêtés ayant un capital scolaire et culturel relativement élevés. Elle détient un diplôme de master 2 et est cadre dans le milieu social. Par ailleurs, si elle a connu une enfance marquée par des restrictions économiques (*cf.* chapitre 4), ses parents possèdent des niveaux de diplôme élevés et ses grands-parents maternels ont occupé des professions intermédiaires voire supérieures<sup>525</sup>. Au regard de son propre parcours et de son héritage familial, Elodie veille à pouvoir offrir les moyens d'une scolarité propice à la réussite de ces futurs enfants. Notons que si la stratégie de reproduction sociale envisagée par Elodie passe par l'acquisition d'un bien immobilier, elle n'a pas pour autant pour objectif de transmettre un héritage économique. Il s'agit principalement de léguer un capital culturel et scolaire.

Le rapport entre le choix de la propriété et la volonté de transmettre un héritage économique a été davantage observé auprès des copropriétaires peu diplômés et provenant d'un milieu populaire. Pour Bernard et Séverine, devenir propriétaire avait aussi pour objectif de « *laisser un capital aux enfants* ». Patrick, 63 ans, ancien technicien non qualifié et qui détient un diplôme de CAP, nous explique que « *quand vous achetez [un bien immobilier] vous avez toujours l'intention de donner ça à votre gars* ». Enfin, Didier, 61 ans, ouvrier, diplômé d'un CAP et marié avec une femme de ménage, nous dit qu'« *il est important d'avoir quelque chose à soi pour transmettre à ses enfants* ». Pierre Bourdieu avait souligné l'importance de l'accession et de la transmission d'un bien immobilier pour les catégories disposant uniquement de capital économique pour leur reproduction<sup>526</sup>. En effet, il semblerait que moins on peut léguer de capital culturel plus l'effort sera consacré à la transmission de biens économiques. Pour ces copropriétaires faiblement dotés en capital scolaire et culturel, l'acquisition d'un patrimoine immobilier s'inscrit dans les stratégies de reproduction sociale.

---

<sup>525</sup> Sa mère a fait des études supérieures en Psychologie et son père d'ingénieur. Du côté de sa mère : sa grand-mère était directrice d'école et son grand-père était écrivain. Du côté parental : sa grand-mère était femme au foyer et le grand-père militaire.

<sup>526</sup> P. BOURDIEU, *Les structures sociales...*, op. cit.

\*\*\*

La plupart de nos enquêtés ont toujours voulu accéder à la propriété. Devenir propriétaire était pour eux un objectif résidentiel et patrimonial. Au cours de ce chapitre nous avons montré qu'ils ont pu accéder à la propriété sans mettre en péril la stabilité de leur budget. Une grande partie d'entre eux dispose pourtant de revenus relativement faibles, et ils ont accédé à la propriété seuls sans bénéficier d'héritages familiaux. Il en ressort que ce sont notamment les savoirs économiques de nos enquêtés, acquis au cours de leur enfance et actualisés à âge adulte, qui leur ont permis de maîtriser leur projet d'accession à la propriété. Certains copropriétaires ont commencé à constituer une épargne pour l'achat d'un bien immobilier au cours de leur enfance, d'autres ont restreint leur budget domestique au cours des premières années d'accession, d'autres encore sont allés à la quête de nouvelles sources de revenus pour assurer le remboursement des emprunts. Cela met en lumière le lien entre savoirs, dispositions économiques, et accession à la propriété. La prévoyance économique de nos enquêtés contribue également à expliquer leur choix d'accéder à la propriété.

Un autre élément important à souligner est le rapport entre stabilité de l'emploi et maîtrise de l'accession à la propriété. Nous l'avons vu : pour les copropriétaires qui disposaient d'une épargne fictive comme pour ceux qui n'en disposaient pas du tout au moment de l'achat du bien, c'est la stabilité professionnelle qui a permis que l'accession ne soit pas un facteur d'instabilité économique. En effet, pour les copropriétaires qui ne disposaient d'aucune épargne au moment de l'achat du bien et qui perçoivent de faibles revenus (Didier, Simon et Marion) l'accession à la propriété semble être en péril. Pour ces derniers, tout événement non prévu viendrait déstabiliser leur budget domestique et, par conséquent, leur démarche d'accession.

Il en ressort également que la propriété immobilière apparaît ici comme un moyen de sécuriser leur avenir et constitue une épargne susceptible d'être mobilisée en cas de besoin. Cela souligne l'importance de la propriété et du statut de propriétaire pour nos enquêtés. La lecture de leur investissement dans les affaires de l'immeuble doit également

se faire à travers ce prisme. Car s'investir dans la gestion est une manière de préserver un bien immobilier<sup>527</sup>, source de sécurité pour la population étudiée.

---

<sup>527</sup> Cf. chapitre 7, 8 et 9.

## **Chapitre 7. L'engagement dans les affaires de l'immeuble**

Intériorisation de l'*éthos* économique prévoyant, savoir économique domestique populaire, « bonne volonté » économique, propriété comme moyen de sécurisation et/ou d'ascension sociale : un ensemble de propriétés et de dispositions qui prédisposent, selon nous, l'engagement dans la gestion de l'immeuble.

Toutefois plusieurs travaux, et plus précisément ceux qui s'intéressent aux milieux militants, ont démontré combien il est important de ne pas seulement penser aux conditions de formation des dispositions sociales à l'engagement mais aussi à saisir la façon dont celles-ci s'activent et sont ensuite remaniées par les trajectoires des individus<sup>528</sup>. Comme le démontre Colin Robineau dans sa thèse qui porte sur l'engagement militant en milieu autonome :

« Il serait non seulement faux, mais même sociologiquement absurde, d'affirmer par exemple que tout agent détenteur d'un habitus polarisé est destiné à militer. En tant qu'il s'agit précisément de *disposition* à l'engagement, il faut bien que celles-ci trouvent à s'activer dans des conjonctures, des contextes, des organisations ou des groupes politiques, autrement dit, à la faveur de moments et/ou de cadres socialisateurs plus ou moins stables. »<sup>529</sup>

Dans notre cas, il serait ainsi faux d'affirmer que tout copropriétaire détenteur, par exemple, d'un habitus économique prévoyant, serait destiné à l'engagement dans les affaires de l'immeuble. L'objectif de ce chapitre est donc de saisir l'engagement dans les affaires de l'immeuble à travers une approche également processuelle<sup>530</sup>. Nous porterons notre regard sur les conjonctures biographiques au sein desquelles l'engagement a lieu et les itinéraires des copropriétaires engagés autant qu'aux contraintes objectives qui pèsent sur les individus étudiés. Il s'agit donc de « reconstruire [...] le déroulement et l'intrication de plusieurs niveaux d'expérience vécues dans plusieurs sous-mondes sociaux »<sup>531</sup>. *A quel moment de sa trajectoire de copropriétaire s'engage-t-on ? Quelles conjonctures biographiques sont*

---

<sup>528</sup> Voir par exemple : O. FILLIEULE, « Propositions pour une analyse processuelle de l'engagement individuel »..., *op. cit.* ; Catherine LECLERCQ et Julie PAGIS, « Les incidences biographiques de l'engagement. Socialisations militantes et mobilités sociale. Introduction », *Societes contemporaines*, n° 84-4, 2011 ; C. ROBINEAU, *La politisation en terrain militant « radical »*. *Ethnographie d'un squat d'activités de l'Est Parisien...*, *op. cit.*

<sup>529</sup> C. ROBINEAU, *La politisation en terrain militant « radical »*. *Ethnographie d'un squat d'activités de l'Est Parisien...*, *op. cit.*, p. 443.

<sup>530</sup> Voir notamment : O. FILLIEULE, « Propositions pour une analyse processuelle de l'engagement individuel »..., *op. cit.*

<sup>531</sup> *Ibid.*, p. 207.

*déclencheuses de l'engagement dans les affaires de l'immeuble ? Comment passe-t-on de la simple adhésion à un véritable investissement ? Quelles sont les logiques qui, à l'inverse, conduisent au désengagement ?*

L'objectif de ce chapitre est ainsi d'éclairer comment ce processus d'engagement habitant, déjà observé dans le contexte russe, prend forme au sein des copropriétés françaises habitées par des membres des classes populaires stables et des petites classes moyennes.

Dans un premier temps nous allons nous intéresser aux raisons et aux différents sens accordés à l'engagement dans les affaires de l'immeuble. Autrement dit, il s'agira de questionner « le sens que revêt pour les individus cette activité sociale spécifique »<sup>532</sup> qu'est l'engagement dans gestion de leur patrimoine immobilier. Dans un deuxième temps nous allons nous pencher sur les types de savoirs et compétences qui sont susceptibles d'être réinvestis au sein de l'immeuble. Il nous semble en effet qu'il serait fautif de notre part de centrer notre regard uniquement sur les motifs de l'engagement car ces derniers sont aussi une verbalisation qui permet, « en situation, de produire des justifications du comportement »<sup>533</sup>. Il s'agit ainsi de mettre les motifs de l'engagement en rapport avec les dispositions et compétences sociales de nos enquêtés. Autrement dit, nous analyserons le travail d'ajustement entre une décision subjective de s'engager et un ensemble de contraintes et de dispositions objectives. Dans un dernier temps, nous aborderons l'engagement de manière processuelle. Il s'agira d'identifier quels acteurs jouent un rôle dans cette décision, ainsi que le moment et les conjonctures biographiques où l'engagement prend forme ; dans quelles circonstances il s'intensifie ; ensuite, nous nous intéresserons au cas d'une copropriétaires, pour analyser les contextes et les conditions qui l'amènent au désengagement. Enfin, nous allons conclure par le portrait d'une copropriétaire ayant de fortes dispositions à l'engagement mais pour laquelle celui-ci n'a pas eu lieu. L'intention ici est de montrer à la fois les limites d'une analyse qui se veut uniquement dispositionnelle et de comprendre les conditions du « non-engagement ».

---

<sup>532</sup> *Ibid.*, p. 203.

<sup>533</sup> *Ibid.*, p. 204.

## 7.1 Raisons d’agir : les différents sens de l’engagement dans les affaires de l’immeuble

Lorsqu’on questionne les copropriétaires sur les raisons pour lesquelles ils ont décidé de s’engager au sein du conseil syndical, les réponses varient mais peuvent être regroupées en trois catégories. S’agissant des copropriétaires attentifs à leur dépenses, leur investissement est tout d’abord signe de prévoyance à la fois économique et patrimoniale (1). Leur investissement dans les affaires de l’immeuble constitue, en outre, un effort d’acculturation de la part de certains qui essayent de s’adapter à leur nouveau statut d’occupation (2). Enfin, s’engager est aussi un acte de soutien vis-à-vis du travail de gestion réalisé. Ils sont souvent rentrés dans le conseil syndical pour apporter de l’aide à leurs pairs (3). Dans la majorité des cas, les trois justificatifs se superposent. Cependant, pour bien les comprendre, nous allons les distinguer au cours de l’analyse.

### 7.1.1 Maintenir son patrimoine immobilier

Nous avons vu dans les chapitres précédents combien la maîtrise des budgets domestiques est importante pour nos enquêtés. Leur décision de s’engager n’échappe pas à ce raisonnement. Devenir membre du conseil syndical des immeubles s’explique ainsi par la volonté de prévoir, contrôler ou vérifier les dépenses liées à la copropriété. Il s’agit là d’une condition fondamentale, comme nous allons le voir, pour la préservation de leur patrimoine.

La prévoyance économique que l’engagement dans les affaires de l’immeuble permet se manifeste de façons diverses. Tout d’abord, ces copropriétaires, pour lesquels les dépenses sont toujours très « raisonnées », expriment le besoin de connaître les motifs des charges de copropriétés qui sont exigées d’eux. « *Je veux bien payer mais je veux savoir pourquoi* », nous dit Yves en entretien. Elodie, questionnée sur les motivations de son engagement au sein conseil syndical, nous répond : « *Parce que j’aime bien comprendre ce qu’il se passe, surtout quand je mets de l’argent quelque part !* ». Ou encore Fatia qui nous explique son intérêt pour les affaires de l’immeuble de cette manière : « *J’aime bien savoir ce qu’il se passe, je ne veux pas payer pour rien !* ».

Ensuite, il s’agit aussi, et notamment pour ceux dotés de savoirs gestionnaires professionnels (*cf. infra*), de vérifier la réalité des charges de la copropriété. Pour Chantal, être membre du conseil syndical s’explique par le fait que « *quand on a des comptes de charges, il faut pouvoir s’expliquer, parce qu’on n’est pas toujours d’accord [avec les calculs*

*présentés] lors des assemblées générales ».* Certes, la vérification des comptes des copropriétés, ainsi que le vote des travaux importants<sup>534</sup>, ont lieu lors des assemblées générales. Mais il ressort que cette nécessité et cette volonté de prévoyance, principe structurant du sens pratique de nos enquêtés, exige un travail en amont. Ce qui passe par leur engagement au sein des conseils syndicaux. De ce fait, justifier l'engagement par la prévoyance qu'il permet met en lumière la position privilégiée que les membres du conseil syndical occupent. Écoutons Isabelle :

*« Isabelle : C'est vrai que quand je demandais des choses au président [du conseil syndical] je voyais qu'il ne me répondait pas forcément. Donc un jour je me suis dit 'je vais me mettre au conseil syndical pour savoir'. En fait bah c'est ce qu'il se passe, parce que du coup quand on n'est pas dans le conseil on ne sait pas ce qu'il se passe et c'est vrai que maintenant quand j'ai des soucis et tout et que j'écris au président [du conseil syndical] au moins je suis sûre qu'il me répond. Donc c'était pour voilà, savoir ce qu'il se passe. Et en fait parce que c'est vrai, je me rends compte qu'en conseil syndical on prend déjà des décisions. On prend des pré-décisions et quand on est d'accord on les présente en AG [assemblée générale]. Mais ces trucs sont déjà digérés par nous, on décide si oui ou non le présenter, donc c'est vrai qu'il vaut mieux d'être au conseil si on veut faire passer ou pas des choses. »*

La copropriétaire nous dévoile en entretien l'écart entre les positions occupées par les membres du conseil et les copropriétaires non engagés. En effet, non seulement les membres des conseils syndicaux sont plus informés des travaux et des comptes de la copropriété mais ce sont aussi eux qui prennent un certain nombre de décisions concernant les travaux de maintenance, qui choisissent de mettre en concurrence ou pas certains prestataires de services, etc., et qui proposent des travaux d'une envergure plus importante lors des assemblées générales<sup>535</sup>. Il en ressort que nos enquêtés perçoivent que c'est au sein du conseil syndical que certaines décisions sont prises et que, par-là, ses membres disposent d'informations privilégiées – et d'un pouvoir - concernant la gestion et l'avenir des immeubles. Par la suite, ils décident de s'engager dans les affaires de l'immeuble afin d'« avoir le droit de regard », selon les mots de Catherine.

En tant que membres du conseil syndical, les copropriétaires sont informés en amont des futurs travaux et, ce faisant, ils peuvent se préparer à leur financement. L'engagement permet, par conséquent, de ne pas avoir de « mauvaises surprises » financières. Selon les mots de Bernard, être membre du conseil syndical « permet de savoir où on est. Et quand on

---

<sup>534</sup> A partir d'un certain seuil les travaux doivent être votés en assemblée générale.

<sup>535</sup> Ces sujets seront abordés de manière plus approfondie au sein des chapitres 8 et 9.



*a des travaux, ça ne tombe pas sur nos nez* ». Cédric nous explique que son investissement lui donne la possibilité de « réfléchir et [de] se dire 'bah là il faudra qu'on mette un peu de côté parce que dans un an ou deux il va falloir payer quelque chose', de prévoir un peu les choses et de ne pas se retrouver devant le fait accompli et être étranglé par le remboursement ». Prévoir les travaux consiste, en pratique, à mettre de l'argent de côté. Le chapitre 5 a montré que nos enquêtés pratiquent l'épargne de sécurité pour « les cas de coups durs ». Les propos de Cédric et de Bernard nous montrent encore une fois cette nécessité de prévoyance économique qui passe par des pratiques d'épargne de sécurité. Il semblerait que leur engagement dans les affaires de l'immeuble leur permette de constituer cette épargne destinée à la maintenance de leur patrimoine.

On note que la prévoyance économique fait ici transparaître la préoccupation de nos enquêtés pour être en mesure de sécuriser leur patrimoine immobilier. Le mot sécuriser a ici un double sens : d'une part, il s'agit de préserver le patrimoine à travers la réalisation de travaux de maintenance et donc de prévoir l'argent nécessaire pour les faire ; d'autre part, de ne pas s'endetter vis-à-vis de la copropriété pour ne pas prendre le risque de perdre son patrimoine compte tenu de la capacité du syndicat d'engager des procédures de ventes forcées vis-à-vis des copropriétaires débiteurs.

Sécuriser, maintenir ou préserver son patrimoine est un enjeu d'autant plus important que, pour la grande majorité de nos enquêtés, la place du bien immobilier dans le volume et la structure de leurs capitaux est très importante (cf. chapitres 5 et 6). Cela « incline particulièrement ceux dont le capital immobilier est le plus récent, le moins important ou stabilisé à s'investir activement dans la gestion de la copropriété [...]. Cette logique est la plus apparente chez les copropriétaires aux niveaux de patrimoine et de revenus les plus faibles »<sup>536</sup>. De plus, nous avons vu que s'il s'agit ici d'accessions à la (co)propriété maîtrisées, lesquelles ont non seulement demandé un effort financier conséquent – effort dont il est encore question pour certains de nos enquêtés - mais aussi que la propriété d'occupation joue pour eux un rôle d'assurance et de protection sociale.

Nos enquêtés dotés de dispositions et de savoirs économiques prévoyants, susceptibles d'être réactivées dans la gestion des immeubles, prennent ainsi la décision de

---

<sup>536</sup> Camille FRANÇOIS, « Un dualisme juridique sans effet ? Une enquête exploratoire sur les copropriété au Québec », in *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques.*, LGDJ, à paraître, p. 106-107.

s'engager. Autrement dit, être un copropriétaire engagé leur ouvre la possibilité de prolonger leur *éthos* économique au sein de l'immeuble<sup>537</sup>.

### 7.1.2 L'effort d'acculturation à la figure du copropriétaire

Les extraits d'entretiens mobilisés dans la sous-partie précédente révèlent une certaine posture de la part de nos enquêtés vis-à-vis de leur statut de copropriétaire : ils étaient plusieurs à établir un lien entre l'engagement et l'accès à l'information. C'est-à-dire qu'ils décident de s'engager pour « *savoir ce qu'il se passe* », « *savoir où on est* », « *comprendre* » la manière dont une copropriété fonctionne et les frais que ce type d'organisation de la propriété engendre.

Nombreux ont été ceux ayant ainsi justifié le choix de l'engagement dans cette perspective qu'on peut nommer « d'apprentissage » :

« **René** : *Je suis arrivée et je ne connaissais pas le principe, parce que bah j'habitais en ville avant [en tant que locataire]. Mais tout de suite, à la première assemblée générale, ils ont demandé des responsables de cages, etc., J'ai vu qu'il n'y avait personne dans la mienne et bon j'ai dit je vais m'y mettre, comme ça je saurai au moins sur quoi ça repose. »*

« **Didier** : *Bah pour savoir comment ça marchait déjà parce que d'où je viens, c'était une autre copropriété mais je n'étais pas propriétaire, j'étais que locataire donc je n'avais pas.... J'avais aucune connaissance de ces choses-là. »*

En effet, une grande partie de nos enquêtés étaient primo-accédants lorsqu'ils se sont installés au sein des immeubles étudiés (cf. chapitre 6). Leur désir, voire la nécessité pour eux de comprendre de plus près les modes de fonctionnement des copropriétés, peut être justifié par leur méconnaissance et par leur manque d'expérience en tant que copropriétaires. Cependant, il nous semble contre-intuitif de penser que cette méconnaissance serait un facteur déterminant de leur engagement. On pourrait même faire l'hypothèse contraire, c'est-à-dire que des individus dont la maîtrise des modes de fonctionnement des copropriétés est minimale ou inexistante seraient peu disposés à s'engager dans la gestion collective de leur patrimoine immobilier. Autrement dit, on pourrait présumer que les individus qui s'engagent dans un domaine particulier sont normalement ceux qui y sont un minimum acculturés. Le

---

<sup>537</sup> Nous allons voir dans la partie III combien les dispositions et raisonnements économiques des copropriétaires sont réinvestis au sein de la gestion des immeubles étudiés et comment cela génère des économies des immeubles.

manque de connaissance ne peut donc pas être, à lui seul, un facteur explicatif de la décision de s'engager dans gestion des immeubles.

Notre hypothèse est que - et en dehors de toute dynamique collective qui se joue forcément dans le choix de s'engager ou non<sup>538</sup> (*cf. infra*) - les « dispositions ascétiques » associées à la « bonne volonté » résidentielle et économique de nos enquêtés expliquent leur posture d'« élève », d'« apprentis ». Autrement dit, nous proposons une autre explication à ce phénomène en soulignant l'analogie entre les comportements observés et les concepts de « dispositions ascétiques »<sup>539</sup> et de « bonne volonté culturelle »<sup>540</sup>. De la même façon que les enquêtés d'Olivier Schwartz et ceux de Pierre Bourdieu, nos enquêtés ont connu une mobilité sociale ascendante plus ou moins importante. Cette mobilité s'est faite grâce à une stabilité du monde professionnel, pour nos enquêtés plus âgés, ou via l'accès à des positions professionnelles supérieures, pour certains de nos enquêtés plus jeunes. Mais pour tous, l'acquisition d'un patrimoine immobilier a été un facteur de cette ascension. Cependant, ces mobilités sociales ascendantes ne configurent pas des transfuges de classes (*cf.* chapitre 5) ; elles maintiennent malgré tout nos enquêtés dans des positions de « dominés » vis-à-vis des « dominants ».

Traisons d'abord de la notion de disposition ascétique. Nous avons vu que les conditions de vie de nos enquêtés au cours de leur enfance et à l'âge adulte - les privations économiques, la valorisation du travail, ainsi que les efforts mobilisés pour l'accession à la propriété – ont engendré une certaine forme d'ascétisme. Par ailleurs, il a été observé, non seulement leur propension à la retenue dans l'utilisation de ressources, mais surtout qu'un des domaines dans lesquels ils se montrent particulièrement « économes » est celui des services (*cf.* chapitre 5). Ainsi, leur intérêt pour l'acquisition de connaissances concernant les modes de gestion et de fonctionnement des copropriétés – donc leur engagement - pourrait s'expliquer par l'activation de leurs dispositions ascétiques. Ces dispositions

---

<sup>538</sup> Avec les propos de René on peut observer que l'absence de responsable pour sa cage d'escalier a joué également un rôle dans sa décision de s'engager. Cela a été le cas pour plusieurs copropriétaires. Dont l'intérêt d'associer une approche dispositionnelle à celle processuelle pour comprendre les ressorts de l'engagement.

<sup>539</sup> Les dispositions ascétiques ont été davantage observées auprès des individus en trajectoire de mobilité sociale ascendante. Olivier SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers : Hommes et femmes du Nord*, Paris, PUF, coll.« Quadrige », 2012, p. 110-111 ; Pierre BOURDIEU, *La distinction : critique sociale du jugement*, Paris, Les Éditions de minuit, coll.« Le sens commun », 1979, p. 325 et 382, 452-453.

<sup>540</sup> Le concept bourdieusien de « bonne volonté culturelle » sert à désigner les fractions dominées des dominants s'investissant fortement dans l'acquisition d'une culture légitime Pierre BOURDIEU, *La distinction...*, *op. cit.*

seraient liées à un sens de la discipline et une éthique de l'effort<sup>541</sup> qui se re-manifesterait ou se réactualiserait dans leur espace résidentiel. Autrement dit, leur investissement révèle leur discipline et leur effort pour l'acquisition de connaissances ; connaissances qui permettraient de maintenir leur manière d'agir (dispositions ascétiques).

Par ailleurs, il ne faut pas oublier que l'espace résidentiel est hautement révélateur des classements et des jugements de classes<sup>542</sup>. Par conséquent, il est un lieu où se fonde une légitimité de soi. Comme l'a observé Olivier Schwartz dans son ouvrage *Le monde privé des ouvriers*, « [f]ondement des existences, efforts et privations sont aussi intériorisés comme des valeurs, c'est-à-dire comme le fondement d'une légitimité »<sup>543</sup>.

A cela s'ajoute la « bonne volonté » de nos enquêtés. Pierre Bourdieu établit le lien entre « dispositions ascétiques », structure du capital et « bonne volonté » de cette manière :

« Il suffit en effet d'avoir à l'esprit, outre les différences sous le rapport de la structure du capital, celles qui tiennent à la trajectoire, et en particulier le fait que la part des individus qui doivent leur accession à la classe dominante à une entreprise d'accumulation de capital scolaire croît quand on va des fractions dominantes aux fractions dominées, pour comprendre que les professeurs, et, secondairement, les ingénieurs et les cadres, soient les plus enclins à orienter vers l'accumulation de capital culturel les dispositions ascétiques développées par et pour l'accumulation antérieure, et cela avec une bonne volonté d'autant plus exclusive que leur faible capital économique ne leur laisse pas escompter beaucoup de profits et de plaisirs concurrents »<sup>544</sup>.

Le sociologue nous montre que plus l'ascension sociale est liée à l'accumulation de capital scolaire, plus les individus sont enclins à mobiliser leurs dispositions ascétiques acquises par des expériences précédentes pour les mettre au service de l'accumulation d'un capital culturel, et cela avec une « bonne volonté culturelle ». Notre enquête fait ressortir la même logique dans la mesure où le sens de la discipline associé à l'éthique de l'effort amène nos enquêtés à adopter cette posture de « bons élèves », de « bonne volonté » résidentiel. Ils

---

<sup>541</sup> Muriel Darmon, tout dans un autre contexte social, a également observé que les dispositions ascétiques de jeunes se caractérisaient notamment par leur discipline et l'éthique de l'effort. Muriel DARMON, « Des jeunesses singulières. Sociologie de l'ascétisme juvénile », *Agora débats/jeunesses*, 56, n°3, 2010.

<sup>542</sup> Marie CARTIER, Isabelle COUTANT, Olivier MASCLET et Yasmine SIBLOT, *La France des « petits-moyens »*. Enquête sur la banlieue pavillonnaire, Paris, La Découverte, coll.« TAP / Enquêtes de terrain », 2008 ; Pierre GILBERT, « Devenir propriétaire en cité HLM », *Politix*, n° 101-1, 2013, ; Violaine GIRARD, Anne LAMBERT et Hélène STEINMETZ, « Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires », *Politix*, n° 101-1, 2013, p. 7.

<sup>543</sup> O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, *op. cit.*, p. 67.

<sup>544</sup> P. BOURDIEU, *La distinction...*, *op. cit.*, p. 324-325.

cherchent à s'acculturer à leur nouvelle condition de copropriétaire. La grande différence entre nos enquêtés et la population étudiée par Bourdieu réside dans le type de capital qui structure l'ascension sociale des individus. Dans notre cas, il s'agit de copropriétaires pour lesquels l'ascension sociale a eu lieu en grande majorité par l'augmentation des revenus - même si elle reste relative -, et donc par l'augmentation de leur capacité économique et non par l'accumulation d'un capital scolaire. Nos enquêtés mobilisent ainsi leurs dispositions ascétiques, en faisant preuve de « bonne volonté », de façon à accumuler un savoir qui leur permet sinon d'augmenter/valoriser leur patrimoine (capital économique) du moins de le préserver/contrôler.

La « bonne volonté » de nos enquêtés s'exprime entre autres choses par le choix d'acquérir des connaissances afin de s'adapter à leur nouvelle condition de copropriétaire. Cela est très visible lorsque Corine, par exemple, nous explique sa décision d'intégrer le conseil syndical du fait qu'elle désirait « *suivre la vie de la copropriété et que c'est là qu'on est formé en fait.* » Ou quand Didier établit le lien entre son engagement et ses droits et obligations en tant que copropriétaire : « *[C'était] pour apprendre comment ça marche et qu'est-ce que j'ai droit, qu'est-ce que je n'ai pas droit, qu'est-ce qu'il faut faire, quel est... Et ainsi de suite. C'est pour moi personnellement déjà que je l'ai fait et après bon bah je me suis pris au jeu hein.* » Dans ces extraits d'entretiens s'exprime une « bonne volonté » résidentielle, un désir d'adéquation, de formation à ce à quoi ce statut patrimonial doit correspondre. Cependant, comme nous allons le voir, notamment dans la partie III de la thèse, la figure du « bon copropriétaire » n'est pas univoque. Elle est construite collectivement et localement. Ces résultats nous semblent importants dans la mesure où le statut d'occupation de copropriétaire reste classant. Ainsi, on pourrait interpréter cet effort d'acculturation de la part de nos enquêtés comme une volonté de s'approcher des valeurs des classes moyennes et, concomitamment, d'un désir de distinction vis-à-vis des fractions plus basses des classes populaires pour lesquelles l'accession à la propriété reste peu

probable ou qui, lorsqu'ils y parviennent, achètent leur patrimoine souvent au sein de copropriétés dégradées<sup>545</sup>.

### 7.1.3 Faire partie d'un collectif

Si nos enquêtés cherchent certes à défendre leur propriété privée à travers leur engagement (*cf. supra*), cela n'est pas seulement le produit de « stratégies d'acteurs rationnelles qui cherchent à maximiser la satisfaction de leurs intérêts matériels »<sup>546</sup>. Lorsqu'ils s'installent au sein de leur résidence, les nouveaux arrivants rencontrent un groupe de copropriétaires engagés dans la gestion de leur patrimoine et décident d'« aider », d'« apporter au collectif », « pour se prendre en main ». Delphine explique qu'elle est devenue membre du conseil syndical parce qu'elle a « voulu seconder un peu Claude qui n'en [faisait] plus partie [du conseil syndical], qui faisait énormément de choses [...] dans l'immeuble et ce n'était pas forcément évident pour lui tout seul. » Dominique nous dit en entretien : *J'étais admiratif du travail qu'avait fait les... le conseil syndical et je m'étais dit je vais aller aider ces gens-là* ». Ces extraits d'entretiens montrent ainsi que l'engagement dans les affaires de l'immeuble ne doit pas être interprété uniquement à travers une vision « utilitariste » du monde. Non seulement parce que nos enquêtés disposent d'une rationalité économique qui n'est pas celle de *l'homo economicus* (*cf. chapitre 5*) mais aussi parce que leur implication dans la gestion de l'immeuble correspond à une morale de l'activité associée à une logique propre aux activités bénévoles, celle du don de soi.

En effet, un nombre important de nos enquêtés engagés ont (ou ont eu) des engagements bénévoles ou syndicaux. Cela concerne 15 copropriétaires parmi les 28 rencontrés en entretien. Cette propension à s'investir dans des activités bénévoles met en lumière une disposition à donner de son temps, à faire don de soi, alors même que certains travaux situent davantage ces pratiques au sein des populations à forts capitaux social et culturel<sup>547</sup>.

---

<sup>545</sup> S. Le GARREC, « La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? Les Bosquets à Montfermeil (93) » ..., *op. cit.* ; F. LEONE, « La construction sociale de la légalité. Une étude des représentations du droit des copropriétaires dans un contexte d'intervention publique » ..., *op. cit.* ; E. SIMON, « L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble » ..., *op. cit.*

<sup>546</sup> Jacques GODBOUT, *L'esprit du don*, Paris, La Découverte, 2000, p. 24-25.

<sup>547</sup> Daniel GAXIE, *Le Cens caché. Inégalités culturelles et ségrégation politique*, Paris, Seuil, 1978.

Dans l'encadré ci-dessous (*cf.* encadré : Des engagements bénévoles divers et à des degrés variables), nous pouvons observer que les activités bénévoles de nos enquêtés sont très variées. Cependant, en dehors de celles qui sont liées à la sphère professionnelle, leurs activités bénévoles sont très souvent attachées à leur lieu de résidence et/ou de naissance. On pourrait ainsi les caractériser comme des engagements de « proximité » ou « locaux ». De plus, ces engagements ont un caractère apolitique ; ils sont éloignés des engagements dits « militants ». L'investissement dans les affaires de l'immeuble suit ces deux mêmes logiques : il s'agit d'un investissement local, au sein de leur résidence, et qui ne constitue pas un engagement d'ordre politique. Cela nous amène à dire qu'il s'agit d'une population prédisposée à s'investir, à donner de son temps, pour ces types d'activités collectives.

En outre, la propension de nos enquêtés à s'investir souligne encore une fois la morale du travail, ou de l'activité. Nous avons pu observer précédemment que parmi nos enquêtés les copropriétaires bailleurs prenaient en charge la gestion locative de leur bien. Certains ont fait eux-mêmes les travaux de rénovation de leur appartement, tout en mobilisant leurs réseaux personnels, etc. En résumé, « faire soi-même » est une disposition, ou plutôt une manière d'agir et de penser qui guide les pratiques de nos enquêtés. Cette disposition se voit ainsi s'actualiser au sein des immeubles. Certains vont s'occuper de la comptabilité des immeubles, d'autres organiseront des repas collectifs (pour l'ensemble de la copropriété ou pour les membres du conseil syndical), d'autres encore vont faire des travaux de rénovation de l'immeuble (*cf. infra*). Ici, le fait de « faire soi-même » est au bénéfice d'un collectif, celui du syndicat de copropriétaires et du réseau de voisinage.

## ***Encadré 2: Des engagements bénévoles divers et à des degrés variables***

**Catherine** (66 ans, veuve, retraitée auparavant agente de maîtrise dans une caisse de retraite) a créé une association de formation aux premiers secours en France et au Sénégal.

**Cédric** (45 ans, pacsé, conducteur de transport) est membre de l'orchestre de la ville de Saint-Herblain.

**Chantal** (70 ans, célibataire, retraitée, auparavant employée comptable chez un grossiste) distribuait des repas dans le cadre d'une association catholique, elle fait actuellement du soutien scolaire.

**Christiane** (71 ans, célibataire, retraitée, auparavant responsable dans une maison de crédit – profession intermédiaires) a toujours fait du bénévolat. Elle est actuellement membre d'une association locale de retraités et organise des marches à pieds.

**Corinne** (50 ans, célibataire, employée chez un opérateur téléphonique) est membre de l'association de musique de sa ville natale.

**Dominique** (77 ans, marié, retraité auparavant employé technique commercial dans un bureau d'étude dans le domaine du bâtiment) a été bénévole dans la rénovation d'un bateau pendant quelques années. Il est actuellement trésorier de l'association de marches à pieds du quartier.

**Elodie** (38 ans, célibataire, directrice adjointe dans le domaine du social) est représentante du personnel au sein de son entreprise et déléguée syndicale.

**Fatia** (43 ans, en concubinage, agente territoriale spécialisée dans les écoles maternelles) a été bénévole dans l'association sportive de son ancien quartier. Elle est actuellement déléguée syndicale.

**Gérard** (76 ans, marié, retraité, auparavant agent administratif dans une mutuelle) a été membre du conseil de quartier pendant quelques années, est membre du bureau des retraités de son ancien emploi, bénévole dans l'association de marche à pied locale et président du conseil syndical de sa résidence secondaire.

**Julien** (34 ans, marié, ingénieur) a été bénévole dans une épicerie solidaire de son ancien quartier.

**Marcel** (87 ans, marié, retraité, auparavant directeur administratif et commercial dans une entreprise de bâtiment) a été président de la maison du quartier et est actuellement médiateur social pour la ville de Saint-Herblain.

**Martine** (72 ans, veuve, retraitée auparavant ouvrière) a été responsable syndicale.

**Nadia** (60 ans, veuve et actuellement en concubinage, infirmière) a été membre d'une association des parents d'élèves.

**Pierre** (77 ans, veuf, retraité, auparavant ouvrier chaudronnier) a été secrétaire du comité d'entreprise et est président d'une association sportive de sa ville natale.



Notre travail corrobore ainsi les résultats récents des travaux menés par Séverine Misset et Yasmine Siblot<sup>548</sup> sur le lien entre engagements associatifs et rapport au politique des individus appartenant aux classes populaires stabilisées. Les deux chercheuses ont mis en exergue, d'une part, le nombre important d'individus investis dans diverses activités bénévoles et, d'autre part, les enjeux moraux liés à ces engagements sous-tendus par une morale du travail et de l'activité, « trait central de l'autonomie culturelle populaire, qui met en avant les savoir-faire manuels, ainsi que l'entraide »<sup>549</sup>. Par ailleurs, ces chercheuses ont observé le caractère apolitique de ces engagements et que ceux-ci s'opèrent par des modalités très matérielles, en opposition à « des dimensions intellectuelles du travail associatif ou d'un engagement fondé sur des principes abstraits », comme : « transport en voiture, préparation de nourriture, fabrication d'objets, organisation d'évènements, animation de groupes d'enfants et d'adolescents »<sup>550</sup>.

L'engagement au sein de l'immeuble – et donc le don de son temps pour la gestion immobilière - vient aussi structurer les relations de voisinage et celles établies entre les membres du syndicat de copropriétaires :

*« Elodie : Je me suis dit ben je vais rencontrer de nouveaux voisins, je vais avoir un petit peu plus de liens. »*

*« Chantal : C'est pour faire le lien quoi avec les voisins et en fait ça permet de parler à ses voisins. »*

*« Christiane : On voit comment ça se passe, on voit les gens qui ont des problèmes, les gens qui ne viendront pas on voit... Non, c'est très intéressant. Et puis on se rapproche des gens. Moi je sais que par exemple je vais dans la rue tout d'un coup je m'entends interpeler par quelqu'un, je me retourne, je me dis 'Bah qui c'est celui-là ?' et il me connaît ! »*

*« Cédric : Depuis quasiment notre arrivée, nous avons aménagé là en... 2011, janvier 2011 et puis oui je me suis proposé à l'assemblée générale, de faire partie du conseil syndical [...] j'avais envie de faire partie de la copropriété et puis s'intégrer, de m'intéresser au collectif un peu quoi. »*

*« Virginie : Et bon ça permet aussi de rencontrer d'autres personnes parce que bon on a tendance de croiser les gens de notre cage d'escalier et de ne pas connaître les autres personnes et bon ça permet de rencontrer d'autres personnes. »*

---

<sup>548</sup> Séverine MISSET & Yasmine SIBLOT, «“ Donner de son temps” pour ne pas être des “assistés” Bénévolat associatif et rapports à la politique au sein des ménages stables des classes populaires », *Sociologie*, 2019/1, vol. 10, 2019, p. 73-89.

<sup>549</sup> *Ibid.*, p. 79.

<sup>550</sup> *Ibid.*, p. 78.

Les paroles de nos enquêtés montrent combien il est important pour eux de s'intégrer à sa résidence, de connaître ses voisins et de créer des liens sociaux au sein de cet espace. A travers l'étude des engagements des copropriétaires dans la gestion de leur patrimoine immobilier nous pouvons réaffirmer l'importance du réseau de voisinage pour ces individus appartenant aux strates stables des classes populaires<sup>551</sup> et aux petites classes moyennes<sup>552</sup>.

Participer aux activités collectives de gestion est ainsi une manière d'établir des relations avec des résidents et des copropriétaires. Par-là, l'engagement apporte de la reconnaissance locale ainsi que des « rétributions ». Les « rétributions », ou encore les « compensations », que l'engagement apporte sont un phénomène souvent observé par les chercheurs qui s'intéressent aux engagements bénévoles<sup>553</sup>. En effet, selon Jacques T. Godbout, faisant référence aux travaux de Mary Douglas<sup>554</sup> :

« le don gratuit n'existe effectivement pas – ou alors de manière asymptotique à l'asocialité. Car le don sert avant tout à nouer des relations. [...] Il faut penser le don, non pas comme une série d'actes unilatéraux et discontinus, mais comme relation. Plus encore que le capital selon Marx, le don est, non pas une chose, mais un rapport social »<sup>555</sup>.

Corine nous explique en entretien ce phénomène de « rétribution » que son engagement entraîne : « *je m'occupe beaucoup des impayés, les gens me connaissent par rapport à ça. Connaissent le travail que je fais. Et puis ils me saluent quoi et puis je salue aussi. Du coup ça fait que c'est ça qui est appréciable aussi. Maintenant quand j'ai besoin d'un coup de main il y a beaucoup de gens qui se proposent* ». Le fait d'être engagée lui fait occuper une position reconnue, position qui lui procure des bénéfices. A contrario, une dévalorisation de ceux qui ne s'impliquent pas dans la gestion des immeubles se manifeste. Patrick, ancien vice-président, âgé de 63 ans, auparavant technicien non qualifié dans une entreprise de

---

<sup>551</sup> R. HOGGART, *La culture du pauvre...*, op. cit. ; O. SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers...*, op. cit.

<sup>552</sup> A. COLLET, *Rester bourgeois...*, op. cit. ; S. VERMEERSCH, *De l'engagement associatif aux « classes moyennes » : les territoires de l'identité. Récit d'un parcours de recherche...*, op. cit.

<sup>553</sup> O. FILLIEULE, « Propositions pour une analyse processuelle de l'engagement individuel »..., op. cit. ; Daniel GAXIE, « Rétributions du militantisme et paradoxes de l'action collective », *Swiss Political Science Review*, 11, n°1, 2005 ; C. LECLERCQ et J. PAGIS, « Les incidences biographiques de l'engagement. Socialisations militantes et mobilités sociale. Introduction »..., op. cit. ; H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, op. cit. ; C. ROBINEAU, *La politisation en terrain militant « radical »*. *Ethnographie d'un squat d'activités de l'Est Parisien...*, op. cit. ; S. VERMEERSCH, *De l'engagement associatif aux « classes moyennes » : les territoires de l'identité. Récit d'un parcours de recherche...*, op. cit.

<sup>554</sup> Mary DOUGLAS, « « Il n'y a pas de don gratuit. Introduction à la traduction anglaise de L'Essai sur le don » », *Revue de MAUSS*, n°4, 1990.

<sup>555</sup> Jacques GOUBOUT, *L'esprit du don*, op.cit., p. 14-15.

peinture de bâtiment, souligne l'impérativité de la participation aux affaires de l'immeuble : « *on ne peut pas à la fois réclamer et ne pas y participer* ». En effet, « le don constitue le système des relations proprement sociales en tant que celles-ci sont irréductibles aux relations d'intérêt économique ou de pouvoir. »<sup>556</sup> Par-là on observe que la copropriété, à travers l'investissement dans la gestion des immeubles, devient « le théâtre d'une affirmation statutaire »<sup>557</sup>.

## **7.2 Réinvestissement des compétences professionnelles et domestiques au sein de l'immeuble**

Le « travail pour l'immeuble » concerne en grande partie des pratiques liées à la gestion des résidences. Comme le syndic professionnel, les copropriétaires engagés assurent le suivi des comptes des copropriétés, le contrôle des charges de l'immeuble, les devis concernant les travaux, l'identification et le suivi des rénovations nécessaires, etc.<sup>558</sup>. Ainsi, « [l']engagement dans le travail de gestion d'une copropriété présuppose, comme l'accession à la propriété résidentielle, l'acquisition ou l'activation de certaines dispositions économiques »<sup>559</sup>. Ces dispositions peuvent être héritées d'un milieu familial comme nous l'avons vu (*cf.* chapitre 4). Mais elles peuvent être également signe d'une réutilisation de compétences professionnelles dans l'espace résidentiel.

Il ressort que le « travail pour l'immeuble » ne relève pas uniquement d'enjeux d'ordre gestionnaire. S'engager dans la vie de l'immeuble consiste également dans l'organisation d'évènements collectifs, de réunions, de la prise en charge de tâches administratives, ménagères, etc. C'est au sein de la sphère domestique que certains de nos enquêtés, notamment les femmes, trouveront des ressources susceptibles d'être réinvesties pour les immeubles. C'est à ces deux aspects que nous allons nous intéresser ici : il s'agit de mettre l'engagement dans les affaires de l'immeuble en rapport avec les compétences professionnelles et domestiques de nos enquêtés.

---

<sup>556</sup> *Ibid*, p.23.

<sup>557</sup> M. CARTIER, I. COUTANT, O. MASCLET et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire...*, *op. cit.*, p. 16.

<sup>558</sup> La Partie III abordera ces sujets de manière plus détaillée.

<sup>559</sup> C. FRANÇOIS, « Un dualisme juridique sans effet? Une enquête exploratoire sur les copropriété au Québec »..., *op. cit.*, p. 147.

### 7.2.1 Le transfert de compétences professionnelles au sein de l'immeuble

Le transfert de compétences professionnelles dans l'espace résidentiel a déjà été étudié dans des contextes de gentrification<sup>560</sup> et des copropriétés<sup>561</sup>. Dans notre cas, deux catégories de compétences professionnelles s'avèrent particulièrement propices à être réinvesties dans les immeubles : les compétences comptables/gestionnaires et celles liées au monde du bâtiment<sup>562</sup>.

#### *Les compétences comptables/gestionnaires*

Les compétences d'ordre comptable ou gestionnaire sont très variées : il s'agit de savoir faire un bilan financier, de la facturation, la gestion des impayés ou encore l'analyse des devis. Certains copropriétaires, lors des entretiens, établissent de manière directe le lien entre leurs activités professionnelles et leur implication dans la gestion des bâtiments. Par exemple, Corine, qui s'occupait des impayés chez un opérateur téléphonique, et Chantal, ancienne comptable chez un grossiste, ont pris en charge la gestion des impayés de leur immeuble. La prise en charge des impayés par ces deux copropriétaires se base sur les compétences de suivi que Corine dispose de par son ancienne expérience professionnelle :

« **Enquêtrice** : Comment faites-vous ce suivi [des impayés] ?

**Corine** : Bah là depuis deux ans il y a vraiment une personne du syndic qui suit ça et donc moi je vérifie qu'elle fait bien les relances, qu'on a bien les comptes rendus d'audiences, que voilà, sur chaque dossier elle met des annotations. Par exemple, telle personne doit nous verser tant et je m'assure que c'est... c'est du suivi vraiment. Mais au début ça me prenait beaucoup plus de temps que ça, parce qu'il n'y avait rien de suivi, on ne savait pas où en était le dossier. Il n'y avait rien de fait, même pas des relances en recommandé, il n'y avait rien mis en place. Donc c'était... tout était à faire. [...] donc maintenant il y a quand même, déjà une action de leur part et comme ils savent qu'on ne va pas les lâcher [rires] donc. Mais ça se passe mieux depuis deux ans là.

**Enquêtrice** : Et donc c'est vous, avec Chantal, qui avez tout mis en place ? Les relances ?

**Corine** : Alors ce n'est pas nous, on ne fait pas ce travail-là. Bien sûr, ça c'est le syndic hein ! Mais par contre quand on a repris le dossier où il n'y avait rien de fait voilà on a leur demandé des comptes, savoir où en était chaque dossier, ce qui avait été fait. Il y avait des dossiers compliqués hein donc ils étaient obligés de remettre le nez là-dedans, comme

---

<sup>560</sup> A. COLLET, *Rester bourgeois...*, *op. cit.*

<sup>561</sup> C. FRANÇOIS, « Un dualisme juridique sans effet ? Une enquête exploratoire sur les copropriété au Québec »..., *op. cit.* ; H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.*

<sup>562</sup> Comme nous allons le voir, les compétences professionnelles structurent la division du « travail pour l'immeuble » notamment au sein de la copropriété de la Promenade. Ce sujet sera traité dans le chapitre 8.

*on dit. Et puis de faire des actions et de nous rendre des comptes. Et puis après on suivait, quand ils nous disaient voilà tel dossier en est là, telle personne s'est engagée à verser tant, telle personne va faire un accord pour un échéancier. Donc nous on suivait vraiment que tout qu'était noté était bien acté parce que s'il n'y a pas de suivi derrière, si la personne n'envoie pas de chèque ou qu'elle dise je vais payer en trois fois et que ça ne passe jamais rien bah vous avez toujours des impayés hein. [...] parce qu'on quand on parle des impayés il y a peu des gens vraiment en difficultés parce que ces gens-là, au contraire, ils se manifestent. C'est plus des gens qui ne payaient pas parce qu'ils n'étaient jamais relancés. Parce que quand on a commencé il y a des gens qui ont commencé à donner des grandes sommes alors que, parce que ça faisait des années qu'ils n'étaient pas relancés donc, pas vu pas pris comme on dit ! [...] Des fois on n'avait pas l'adresse donc ils ne les ont pas relancés, même ça demandait un travail de détective parfois avec Chantal. Parce que le syndic n'avait pas forcément le temps et on a retrouvé deux comme ça parce que bah il louait l'appartement mais pour avoir le propriétaire pour engager des relances [...] Après les noms que j'avais il y a 5 ans je les retrouve [toujours] dans les travaux hein, il y a des gens qui n'ont jamais payé des charges hein, mais des gens de mauvaise foi qui disent oui on va payer et puis bon. C'est malheureux, c'est souvent les mêmes et pas forcément des gens qui seraient vraiment en difficultés de chômage, des maladies, des handicaps, ce n'est pas...*

**Enquêtrice :** *Comment vous faites la distinction entre ceux qui sont de bonne foi et ceux qui sont de mauvaise foi ?*

**Corine :** *Parce qu'on connaît bien le dossier. Il y a des gens qui n'ont jamais payé, qui ne répondaient jamais aux sollicitations du syndic, qui se sont débrouillés, il y a eu des cas comme ça, qui louaient et qu'on ne retrouvait pas donc ce n'était pas très honnête quoi. »*

À travers ce long extrait d'entretien, on observe que, pour Corine, il s'agit moins d'un savoir comptable au sens mathématique du terme que d'une manière de savoir suivre les dossiers de surendettement, ce qui peut conduire à mener un « *travail de détective* » afin de retrouver les coordonnées des copropriétaires endettés. Ce savoir-faire professionnel est associé à celui de Chantal comme comptable :

*« Enquêtrice : Et donc vous faites partie de la commission des impayés ?*

**Chantal :** *Pour être au courant.*

**Enquêtrice :** *Et c'est quelque chose qui vous...*

**Chantal :** *C'est mon métier.*

**Enquêtrice :** *Ah ! D'accord.*

**Chantal :** *Voilà. Les chiffres me parlent plus que les boulons pour les... [Rires]*

**Enquêtrice :** *Oui, vous faisiez quoi comme métier auparavant ?*

**Chantal :** *Comptable.*

**Enquêtrice :** *Comptable, d'accord.*

**Chantal :** *Fin je faisais plusieurs choses parce que j'étais toute seule. Donc je travaillais au M, au marché de gros, comme Rungis à Paris. Donc je faisais la vente, euh pas la vente, la facturation, la comptabilité, la banque, la caisse, tout ça, tout ce qui était "sous" donc voilà. C'était surtout ça.*

**Enquêtrice :** *Oui donc vous avez réinvesti votre savoir professionnel...*

**Chantal :** *Oui, voilà.*

**Enquêtrice :** *Et vous faites ça avec Corine ?*

**Chantal :** *Oui elle est... Elle travaille chez [nom de l'opérateur téléphonique] et elle est à la relance des impayés donc c'est bien son boulot donc...*

**Enquêtrice :** *Oui donc vous avez tous des compétences spécifiques pour gérer cette question ?*

**Chantal :** *Bah disons qu'après, chacun prend des responsabilités, enfin des responsabilités, on n'a pas de responsabilité, c'est par rapport à ses propres compétences hein ! Je vous dis, mettez-moi dans la commission du bâtiment [des travaux], vous n'allez pas être déçue hein. [Rires] C'est ça en fait. »*

La copropriétaire remarque en entretien combien ce sont les compétences des copropriétaires, et ici elles sont liées à leurs expériences professionnelles, qui déterminent ou guident la manière dont ils vont s'investir dans la gestion des immeubles.

#### *Les compétences liées au monde du bâtiment*

Le rapport entre activités professionnelles et le travail de gestion de l'immeuble est très apparente chez plusieurs de nos enquêtés. Le deuxième domaine de compétence qui se manifeste est celui lié au monde du bâtiment. Ce genre de compétences peut être d'ordre technique, comme dans le cas de Didier, ancien marbrier, actuellement agent de maintenance - ce qu'il appelle de « *monsieur à tout faire* ». Son implication au sein de l'immeuble consiste notamment à faire « *des petits travaux* ». Le copropriétaire va, par exemple, changer les serrures lorsqu'elles sont cassées, remplacer les boîtes aux lettres ou encore, lorsque les personnels du ménage sont en vacances, s'occuper des poubelles<sup>563</sup>.

Les compétences liées au monde du bâtiment peuvent aussi être plus vastes. C'est le cas, par exemple, pour Dominique :

**« Dominique :** *Je suis rentré [dans le conseil syndical parce que] j'ai trouvé qu'alors professionnellement j'étais... je sentais que j'avais heu... les informations qui permettaient de me rendre utile. Je travaillais avec le second œuvre du bâtiment donc avec les menuisiers, les charpentiers, tous ceux qui s'occupaient du bois. Et j'étais responsable d'un*

---

<sup>563</sup> Pour cette tâche qui est considéré comme du « sale boulot » Didier est rémunéré « au noir » (Cf. chapitre 6).

*bureau d'étude, au sein de la société, ce qui me permettait d'avoir accès à toutes ses informations là directement. [...] Et en tant que responsable du service, j'ai touché à tout : à la comptabilité, à la technique, à l'informatique. etc., tout, tout, à la gestion [...] ce qui fait qu'aujourd'hui je me suis servi de toute cette [expérience], de tout ce que j'ai appris. »*

Avec des compétences multiples acquises par son expérience professionnelle dans le second œuvre du bâtiment, Dominique a un rôle très important dans la gestion de la copropriété de la Promenade : il analyse la qualité des prestations proposées et les devis et fait le suivi - voire des propositions- de travaux de rénovation. Par exemple, pendant les années 1990, il a été question de changer les fenêtres qui étaient en simple vitrage. Dominique, à travers son réseau professionnel, a trouvé une entreprise auprès de laquelle il a pu négocier les prix des prestations compte tenu de l'envergure des travaux à mener. De plus, lors des travaux de rénovation énergétique de la copropriété, il a non seulement contesté certains de travaux proposés par les experts mais a aussi produit des documents afin de les clarifier, ainsi que leurs coûts, à l'ensemble du syndicat de copropriétaires (cf. figure 3).

Pour conclure, il semble important de souligner l'absence de compétences professionnelles juridiques susceptibles d'être réinvesties dans la copropriété au sein de notre échantillon<sup>564</sup>. Ce genre de compétence semble être plus présent au sein des copropriétés détenues par des classes moyennes à fort capital culturel comme celles étudiées par Camille François au Québec, autrement dit, au sein d'immeubles détenus par des individus occupant des positions professionnelles supérieures. Dans notre cas, s'agissant d'une population appartenant aux strates stables des classes populaires et basses des classes moyennes, nombre de nos enquêtés ont occupés des professions de niveau intermédiaire éloignées du monde du droit.

---

<sup>564</sup> Christiane est la seule copropriétaire ayant un certain savoir juridique du fait qu'elle a fait des études supérieures en droit (BAC+4). Cependant la copropriétaire n'a jamais exercé le droit en tant qu'avocate ou autre (Cf. *supra*).





### 7.2.2. Les compétences domestiques réinvesties au sein de l'immeuble

Les « affaires de l'immeuble » vont au-delà de l'administration des copropriétés. Ainsi, un grand nombre d'activités prises en charge par les copropriétaires engagés dépassent les enjeux d'ordres techniques, financiers ou de travaux. Ces activités concernent notamment l'entretien des parties communes, l'organisation d'évènements, festifs ou encore l'administration des documents. Elles sont en grande majorité prises en charges par des femmes. En effet, comme cela a été observé par Hélène Richard en Russie, lorsque nos enquêtés hommes « parlent des tâches qu'ils effectuent pour l'immeuble, aucun ne fait référence à des tâches ménagères »<sup>565</sup>. Ils mettent en avant non seulement « des tâches socialement définies comme masculines »<sup>566</sup> comme le suivi des travaux, la vérification complexe des comptes de la copropriété, mais aussi celles qui sont localement valorisées (cf. partie III).

La difficulté qu'ont certaines de nos enquêtées à expliquer leur engagement montre combien leurs activités sont moins valorisées socialement et localement. Ainsi, lorsque Martine est interrogée sur ses activités en tant que membre du conseil syndical, elle semble ne pas trop savoir comment les caractériser. Après quelques hésitations elle répond :

« **Martine** : Bah on vient me dire s'il y a une ampoule pétée ou... bon l'autre jour je ne sais plus ce qu'y avait. Ah oui l'électricité restait allumée alors que ça devrait s'éteindre automatiquement [...] Autrement c'est juste aller chercher les informations aux AG et puis quand y a des choses ben on met une petite affiche. Donc on essaie de faire pour que ça nous coûte le moins cher et puis bon on est capable de le faire. »

La manière dont elle verbalise ses actions montre qu'elle minimise son rôle (« une ampoule pétée » « c'est juste aller chercher de l'information »). Cette dévalorisation semblerait liée au fait que ses activités s'inscrivent dans la continuité d'un « travail domestique » (changer une ampoule, collecte d'informations et des documents), souvent invisible et non rémunéré, et qui n'exige pas de savoirs socialement valorisés<sup>567</sup>. Cela est très perceptible si on analyse le cas de Corine. Nous avons vu que la copropriétaire est une des responsables du suivi des

---

<sup>565</sup> A l'exception de Didier mais que lorsqu'il accomplit ce genre de tâche il est rémunéré.

<sup>566</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, op. cit., p. 391.

<sup>567</sup> Arlene Kaplan DANIELS, *Invisible careers: women civic leaders from the volunteer world*, Chicago, University of Chicago Press, 1988 ; Christine DELPHY, *L'ennemi principal. L'économie politique du patriarcat*, Paris, Éditions Syllepse, 2013 ; Margaret MARUANI et Chantal NICOLE-DRANCOURT, *Au labour des dames: métiers masculins, emplois féminins*, Paris, Syros-Alternatives, 1989.

impayés de la copropriété de la Promenade. Lorsqu'elle est questionnée sur son rôle au sein de l'immeuble, c'est après m'avoir expliqué longuement ses activités liées aux impayés que Corine ajoute qu'elle fait également le ménage dans les cages d'escaliers : « *L'autre jour j'ai passé facilement une heure et demie à nettoyer [la cage d'escalier] [...] je nettoie, je ramasse des papiers devant chez nous, voilà plein des choses comme ça donc.* »

L'entretien des parties communes, notamment le ménage, est souvent perçu comme un « sale boulot »<sup>568</sup>. Pour les copropriétaires dont l'investissement se limite à ce genre d'activité cela peut être perçu de manière négative, comme le font apparaître les propos de Séverine :

« **Séverine** : *Je peux dire que je n'ai pas beaucoup aimé hein ! Et le monsieur qui était là, qui faisait le chef de chantier, de l'entreprise, il m'a demandé ce que j'avais fait, bah j'ai dit 'c'est simple, j'ai passé un balai, c'est tout nettoyé, toutes les saletés je les ai enlevées, manque de pot il y en a qui est rentré dans le mur mais je ne peux rien faire', mais il m'a dit 'vous avez qu'à le nettoyer vous' bon, je l'ai fait mais j'étais en colère.* »

Il semble que ce genre d'activité peut être gratifiant lorsqu'il est ponctuel et/ou se déroule de manière collective. Par exemple, à la copropriété de la Promenade, les entrées des immeubles ont été refaites (isolation de la toiture et travaux de peinture). Cela a exigé que la pièce commune, localisée au RDC, et qui fonctionne comme une sorte de cave collective, soit vidée. Les responsables de cage d'escaliers étaient censés prévenir l'ensemble des résidents afin que chacun enlève ses affaires. Virginie nous explique :

« **Virginie** : *Donc effectivement il y a eu deux samedis de suite où on avait mis un mot disant comme quoi de venir identifier les affaires dans les locaux communs. Et qu'il y aurait un ramassage de tout ce qui n'avait pas été identifié. [Tout cela] on allait mettre sur le trottoir et il y aurait un ramassage des encombrants qui allait passer donc j'étais descendue et il y avait deux ou trois autres voisins qui étaient là donc c'était bien.* »

Contrairement à Séverine qui emploie le mot « je », Virginie raconte son expérience de manière paisible étant donné qu'elle n'était pas toute seule à effectuer le nettoyage de la pièce commune. Un autre exemple qui démontre que les tâches ingrates peuvent être bien perçues lorsqu'elles sont menées de manière collective a été le nettoyage du local vélo de la copropriété de la Forêt. Elodie mentionne cet épisode comme un moment collectif et agréable :

---

<sup>568</sup> Everett C. HUGHES, *Le regard sociologique: essais choisis...*, op. cit.

« **Elodie** : En général moi ce que je fais c'est du porte-à-porte, quand il y a vraiment quelque chose d'important. Ben là nous on a eu un problème quoi, on a un local vélo ici qui était plus qu'encombré de tout sauf de vélos et en fait ben avec les voisins du RDC on est allés taper toutes les portes en demandant à qui appartenait quoi, on s'est aperçus du coup qu'il y avait des anciens locataires ou propriétaires qui avaient laissé encore des affaires donc on a vidé, oh ça ça fait du lien ça.

**Guillaume**<sup>569</sup> : Hum !

**Elodie** : Parce que du coup déjà on est allés dans tous les apparts, allez le petit café, le petit thé, le petit truc par tout ça allait prendre 5 minutes ça nous a pris 2 heures et demie voilà et puis quand on a vidé, on avait des grandes vitres [...] qu'il a fallu mettre dehors et au final ça s'est cassé donc on s'est dit qu'on ne peut pas les mettre dehors parce que s'il y a des enfants donc on a les cassés dans le hall et alors là il y a tout le monde qui est arrivé hein 'allez c'est moi qui casse' ou alors 'euh papa il a cassé' ça c'était un moment où tout le monde est sorti, tout le monde a participé, ça a bien fait rire tout le monde donc bon. »

Une deuxième catégorie d'activités requérant des compétences qui proviennent du milieu domestique concerne l'organisation des événements collectifs. Cette activité mobilise deux types de savoirs ou rôles souvent détenus/assumés par des femmes au sein de la sphère domestique : celui de l'organisation de repas et de l'acte de recevoir ; ainsi que la responsabilité des tâches administratives.

Au sein de la copropriété de la Promenade c'est Christiane qui est la responsable de la commission « loisir ». Pendant de nombreuses années, la copropriétaire était la responsable de l'organisation de la fête des voisins de l'immeuble ainsi que d'un repas annuel. Pour ce qui concerne le repas annuel, elle nous explique :

« **Christiane** : Le repas de copropriété, ce que j'appelle le 'repas de copropriété' en fait, tous les ans j'allais voir le restaurateur, je prenais mes jalons pour savoir un petit peu ce qu'on pouvait faire et cetera, le prix et cetera et puis j'envoyais un message à tous les gens du syndicat en leur disant 'Bon si vous voulez venir, ça coûtera tant, y aura si à manger, y aura'... Alors en général il faisait un tout, c'est-à-dire qu'y avait l'apéritif, l'entrée, le plat, le dessert, le café, tout était compris, ils avaient pas de surprise. Bon et puis... Mais ça marchait bien mais enfin bon quelques fois on était quinze, quelques fois on était vingt, quelques fois on était dix, ça dépendait. J'ai toujours fait ça pendant dix ans jusqu'à y a trois ans. [...] Déjà faut aller prendre des jalons dans un restaurant, il faut aller voir un petit peu si c'est agréable, si c'est bon, si c'est ceci, si c'est cela et puis discuter avec le patron ».

---

<sup>569</sup> Compagnon d'Elodie.

On observe que Christiane faisait appel au service d'un restaurateur, qu'elle calculait le prix des repas et était responsable de la collecte de l'argent auprès des participants. La gestion de l'alimentation (préparation et organisation des repas) ainsi que le budget consacré à cela sont souvent des occupations des femmes selon une division genrée des tâches domestiques. En effet, nous l'avons vu, c'est sur nos enquêtés femmes ainsi que sur les compagnes de nos enquêtés hommes que repose principalement la responsabilité de « tenir » le budget domestique (cf. chapitre 5). De surcroît, Christiane est une de seules de nos enquêtés provenant d'un milieu social relativement aisé. Son père était assureur et propriétaire ; la copropriétaire détient un diplôme d'un niveau assez élevé (BAC+4 en droit)<sup>570</sup> pour une femme de son âge (71 ans). Le travail de sociabilité, souvent assumé par des femmes d'origine bourgeoise<sup>571</sup>, consistant à recevoir ses invités dans de très bonnes conditions, semble être tenu par Christiane au sein de l'immeuble. Les femmes disposant moins de ces compétences domestiques de « sociabilité » s'investissent plutôt dans le service de ces événements collectifs. C'est le cas de Marion : « *je me porte volontaire pour servir les boissons et les...trucs à manger* ».

L'organisation de tels événements demande en outre un savoir administratif que certains travaux ont associé aux femmes, notamment en milieu populaire<sup>572</sup>. Écoutons encore une fois Christiane :

« **Christiane** : *Pour la fête des voisins, c'est que bon j'allais à la mairie, je faisais ouvrir le parc jusqu'à dix heures du soir, j'avais le droit de faire de la musique et cetera, c'était très bien... Et puis la mairie n'a qu'un barnum à offrir, donc la dernière année où j'ai fait la fête, j'ai été dès le premier jour et je leur dis 'Je voudrais le barnum' [...] Donc j'ai reçu un mail le lendemain ou le surlendemain en me disant 'Vous aurez le barnum', parfait. [...] Bien et puis peut-être trois jours après, je reçois un autre message 'Vous n'aurez pas le barnum' Ah... J'ai dit 'Là, ça va pas!' Encore quelques jours après 'Vous l'aurez.' Ah... Et bien sûr quand le jour est arrivé bah on n'avait pas le barnum. Bon alors tous les ans quand y a la fête des voisins, y a quelqu'un de la mairie qui passe pour voir comment ça se passe. Donc le monsieur est arrivé, j'avais tous mes messages avec moi, je dis 'Bah regardez ce qui se passe. Il faudrait peut-être que vos services se mettent ensemble disons et puis qu'ils sachent ce qu'ils font ou ce qu'ils disent parce que c'est quand même gênant.'* »

---

<sup>570</sup> Plus haut nous avons remarqué le manque de compétence juridique de la part de nos enquêtés. Si Christiane a fait des études de droit elle n'a jamais exercé un métier dans ce domaine.

<sup>571</sup> A.K. DANIELS, *Invisible careers...*, op. cit.

<sup>572</sup> Yasmine SIBLOT, « «Je suis la secrétaire de la famille!» La prise en charge féminine des tâches administratives entre subordination et ressource », *Genèses*, 64-3, 2006.

L'organisation de la fête des voisins demande des échanges et des négociations auprès de la mairie de Saint-Herblain. Le réinvestissement des compétences administratives domestiques au sein de l'immeuble est également perceptible lorsqu'on analyse le cas de Delphine. Cette copropriétaire, d'origine populaire (*cf.* chapitre 4), est allée à des réunions publiques afin de récupérer des informations concernant les aides publiques qui s'appliquent aux travaux de rénovation énergétique de l'immeuble. En outre, elle archive tous les documents concernant la copropriété et ceux qui informent sur le travail effectué par le conseil syndical (affichages, documents concernant les changements des lois, etc.). Delphine, comme nous allons le voir dans la partie suivante de notre travail, tient le rôle de « secrétaire » de la copropriété de la Forêt (*cf.* chapitre 8).

### **7.3 L'engagement comme processus**

Jusqu'à présent nous avons abordé la propension à l'engagement selon les dispositions et compétences de nos enquêtés. Dans cette sous-partie nous essaierons d'inscrire l'engagement au sein des trajectoires biographiques des copropriétaires. Certains des résultats précédemment exposés montrent que la profession de nos enquêtés joue un rôle important dans la manière dont leur engagement prend forme. Au-delà des compétences acquises dans la sphère professionnelle capables d'être réinvesties au sein de l'immeuble, le cas de Dominique nous a déjà fourni quelques indices du rapport entre carrière professionnelle et niveau d'engagement : c'est à la suite de l'acquisition de compétences multiples, donc après quelques années de travail, que le copropriétaire décide de s'engager dans les affaires de l'immeuble. Ainsi, nous faisons l'hypothèse que les trajectoires professionnelles de nos enquêtés sont très explicatives, non seulement dans la décision de s'engager, mais aussi au niveau de leur engagement. L'inverse est également vrai et peut aussi expliquer le désengagement de certains. Il ne s'agit pas de chercher à résumer les trajectoires biographiques de nos enquêtés à la sphère professionnelle. Les séparations conjugales, ainsi que les expériences résidentielles précédentes comptent tout autant que la situation professionnelle de nos enquêtés. Il sera question dans cette section de mettre en parallèle les différentes sphères de vie de nos enquêtés. Pour ce faire, nous allons mener notre analyse à partir de portraits, afin d'explicitier trois « étapes » de l'engagement : son augmentation, voire le surinvestissement ; le désengagement ; et le refus de s'engager dans

les affaires de l'immeuble. Avant cela, nous allons présenter d'une manière plus générale la façon dont l'engagement de nos enquêtés se déroule.

### *7.3.1 Quand et comment s'engage-t-on ?*

Comme il a été dit au début de cette thèse, peu de recherches se sont intéressées à la manière dont les copropriétés françaises fonctionnent en pratique. Nous disposons d'encore moins de données sur la figure du « copropriétaire engagé » et sur les processus d'engagement dans les affaires de l'immeuble. Ainsi, il nous a semblé important d'apporter une vision plus large sur la manière dont l'engagement dans les affaires de l'immeuble se déroule<sup>573</sup>. *A quel moment de leur trajectoire les copropriétaires décident-ils de s'engager ? Dans quelles circonstances cela a-t-il lieu ?*

Tout d'abord il nous semble pertinent de comprendre le moment où les copropriétaires prennent la décision de s'engager (*cf.* tableau 11). Il ressort que plus de la moitié des copropriétaires engagés rencontrés en entretien ont pris cette décision l'année même de leur installation ou celle qui l'a suivie. Cela concerne seize des vingt-huit copropriétaires enquêtés. Parmi eux, onze étaient primo-accédants. Parmi les cinq autres, trois avaient été propriétaires d'une maison, un était copropriétaire habitant, un autre était copropriétaire bailleur et locataire de sa résidence principale. Il s'agit ainsi de copropriétaires disposant de peu ou d'aucune connaissance sur les modes de fonctionnement des copropriétés au moment de leur engagement. En outre, le tableau 11 nous montre une minorité des copropriétaires ont pris cette décision dix ans au moins après l'acquisition du bien. Il s'agit d'une minorité spécifique : parmi les cinq copropriétaires qui composent cette catégorie deux sont copropriétaires bailleurs.

Il en ressort que nos copropriétaires s'engagent très rapidement et sans compétences spécifiques liées aux modes de fonctionnement des copropriétés et à la gestion des immeubles<sup>574</sup>. L'engagement « précoce » de nos enquêtés nous amène à réaffirmer le poids de dispositions et compétences sociales acquises auparavant et dans d'autres sphères de leur

---

<sup>573</sup> Même si notre échantillon reste limité et que, par conséquent, nos résultats invitent à toute forme de généralisation peu attentive.

<sup>574</sup> Même si on doit relativiser ce résultat parce que certains de nos copropriétaires avaient des connaissances ou du moins étaient avertis de l'importance de s'investir dans les affaires de l'immeuble par leur parents. Cela été le cas pour Elodie et pour Cédric.

vie - notamment celles d'ordre économique, bénévole (don de soi, morale du travail et de l'activité) ou professionnelle - dans leur disposition à s'engager.

**Tableau 11. Date de l'engagement au sein du conseil syndical**

Moment de l'engagement	Nombre de copropriétaires
L'année de l'achat	9
L'année suivant l'achat	7
Jusqu'à 5 ans après l'achat	4
Entre 6 et 10 ans après l'achat	3
11 ans ou plus après l'achat	5
<b>Total</b>	<b>28</b>

Source : enquête personnelle.

*Dans quels contextes ces décisions sont-elles prises ?* Plusieurs de nos enquêtés nous ont dit que c'est suite à une « demande » qu'ils se sont « lancés ». Cette demande provient des copropriétaires déjà engagés dans la gestion de l'immeuble. Il semblerait qu'elle a souvent lieu lors des assemblées générales, plus précisément au moment du vote concernant l'élection des membres du conseil syndical. Cela a été le cas pour René, Christiane, Nadia, Yves, Elodie, Julien et Simon. Christiane nous raconte la manière dont cela s'est fait « prise en traître » :

*« Christiane : [Rires] Parce qu'à la première assemblée générale, bon j'avais déjà eu à faire avec Gérard parce qu'en arrivant ici j'ai eu un énorme dégât des eaux donc bah on m'a dit 'Allez voir Gérard, il va vous donner des renseignements sur la copropriété et cetera' donc j'ai été le voir et à la première assemblée générale, il dit 'Bon alors on va désigner les correspondants de cage... Christiane, vous voulez bien ? ' Oh bah j'ai dit 'Oui' et puis voilà, j'étais prise en traître. [Rires] Bah j'ai bien voulu.*

Les demandes peuvent aussi se faire de manière plus indirecte, comme pour Delphine qui a voulu « seconder » un de ses pairs très investi dans la gestion de leur immeuble (cf. supra) et qui avait besoin d'avoir plus de temps libre pour des raisons personnelles. Dans d'autres cas, la demande se fait de manière directe mais informelle, lorsqu'un voisin engagé vient appeler à s'engager. Cela a été le cas pour Chantal : « Avant c'était les voisines qui y allaient, qui me racontaient ce qu'ils avaient fait. Et puis ben quand elle a à un moment pris de l'âge elle s'est dit 'Bah venez donc avec moi !' donc voilà. Et puis quand elle est partie

*bah j'ai pris sa suite. » ; et aussi pour Sandrine : « Je suis arrivée en [19]98 et j'ai dû, ça dû être en 2008, par là... Parce qu'il y avait déjà des voisins ici, ils sont partis depuis, qui étaient [dans le conseil syndical] et ça aurait fait beaucoup trop dans la cage d'escalier. Donc je pense qu'ouais quand Monsieur [nom] est parti, on est venu me chercher, ouais. »*

L'ensemble de ces témoignages fait ressortir le poids du « localisme »<sup>575</sup>, du réseau de voisinage, pour nos enquêtés. Les univers locaux qui constituent les copropriétés étudiées s'avèrent des lieux « d'entraide, d'échange et de solidarité »<sup>576</sup>. En effet, nos enquêtés, lorsqu'ils sont invités à participer, à aider, à prendre le relais, ne le refusent pas. Par ailleurs, si certains travaux avaient déjà montré que l'accession à la propriété des classes populaires joue un rôle dans la construction des identités sociales, notre enquête permet de prolonger ces constats et d'affirmer qu'au-delà de l'acquisition d'un bien immobilier, l'engagement est aussi au cœur de stratégies de positionnement social, dans la mesure où l'investissement dans les affaires de l'immeuble génère de « l'influence sur la construction des réputations locales »<sup>577</sup>.

Enfin, le dernier élément de contexte qui semble avoir un rôle dans le choix de l'engagement concerne les travaux de rénovation énergétique des copropriétés. Certains de nos enquêtés, confrontés à des travaux de rénovation important – ce qui implique le paiement de montants considérables – décident de s'engager. Delphine, qui était déjà impliquée de manière officieuse (elle donnait des « *coup de mains de temps en temps* »), entre au conseil syndical au moment où les travaux de rénovation allaient être assujettis au vote. Cela a été également le cas pour Virginie qui est devenue membre du conseil syndical parce que « *ça commençait à parler des travaux, c'est quand même bien de savoir comment ça va se passer, donc c'est pour ça que je me suis [présentée], pour savoir comment ça allait se passer, qu'est-ce qui allait être fait, etc.* » Pour Patrick c'est suite au vote qu'il prend sa décision : « *ça a été voté [les travaux de rénovation énergétique], je me suis dit 'là tu vas rentrer' y a qu'à cette façon-là, je me suis dit 'bah tu vas aller voir comment ça se passe'.* »

---

<sup>575</sup> R. HOGGART, *La culture du pauvre...*, *op. cit.*

<sup>576</sup> O. SCHWARTZ, « Peut-on parler des classes populaires? » ..., *op. cit.*, p. 38.

<sup>577</sup> M. CARTIER, I. COUTANT, O. MASCLÉ et Y. SIBLOT, *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire...*, *op. cit.*, p. 17.



### 7.3.2 Les contextes biographiques des étapes de l'engagement

Dans cette section, nous allons mener notre analyse au travers de portraits de trois copropriétaires. Ces portraits et les parcours de vie exposés et analysés ici n'ont évidemment pas de représentativité statistique. Ils permettent toutefois de mettre au jour certaines dynamiques de l'engagement habitant. Ils mettent en évidence l'effet des trajectoires personnelles sur les postures de l'engagement. Pour ce faire, il faut rendre compte de « l'influence des contextes pratiques de l'action sur l'opérationnalité des dispositions incorporées »<sup>578</sup>. Le mot « contexte » fait ici référence à des éléments « extérieurs » aux individus en question, comme les modes de gestion existant au sein des immeubles, mais aussi aux situations biographiques composées par les différentes sphères de leur vie sociale.

#### *Le surinvestissement : le cas de Gérard*

Gérard fait partie des copropriétaires de la Promenade ayant acheté sur plan<sup>579</sup>. Il s'y installe avec sa famille en 1969 et devient membre du conseil syndical dès son arrivée. Lors de notre entretien, il explique son engagement précoce au sein de cette instance par le fait que la copropriété a été confrontée d'emblée à des malfaçons. Face à ces problèmes, les copropriétaires se sont mobilisés : ils ont engagé un syndic professionnel et élu un conseil syndical ainsi qu'un président afin de mener des procédures judiciaires auprès des entreprises responsables de la construction du bâtiment. En 1980, les toitures ont été refaites, les installations de chauffage ont été rénovées et les bâtiments, dont les façades étaient jusqu'à présent en béton brut, ont été repeintes. Cependant, certains problèmes ont persisté, notamment les infiltrations sur les façades, et les copropriétaires ont décidé de réaliser un deuxième ravalement en 1995. Le conseil syndical de cette époque, « dirigé » par son président, s'occupait notamment des questions liées aux travaux de maintenance du bâti. Ainsi, si Gérard nous fait part de son engagement au sein du conseil syndical et déclare avoir

---

<sup>578</sup> Éric AGRİKOLIANSKY, « Carrières militantes et vocation à la morale : les militants de la LDH dans les années 1980 », *Revue française de science politique*, 51, n°1-2, 2001.

<sup>579</sup> Pour plus d'information concernant la trajectoire de vie de Gérard voir chapitre 4 et 5 de cette thèse.

participé à certaines de ses activités<sup>580</sup>, selon lui, il y « *faisai[t] surtout acte de présence* ». Le copropriétaire, qui avaient notamment des compétences comptables liées à sa profession, s'impliquait de manière ponctuelle.

En 1999, le président du conseil syndical décide de quitter sa fonction. Cela a nécessité que le conseil élise un nouveau président. Cependant, parmi les copropriétaires engagés aucun ne voulait prendre une telle responsabilité. C'est à ce moment que Gérard décide de proposer sa candidature. Il nous semble important de comprendre ce tournant assez radical de positionnement – le passage d'un simple « *acte de présence* » à la présidence du conseil syndical – de la part de Gérard. Ce tournant s'explique, tout d'abord, évidemment, par le départ de l'ancien président. En effet, jusqu'à présent Gérard n'avait jamais pensé assumer une telle fonction. Mais la compréhension de ce surinvestissement soudain prend tout son sens lorsqu'il est mis en relation avec le contexte professionnel et la configuration familiale de Gérard.

A cette époque, à 56 ans, Gérard était à quatre ans de sa retraite. Le passage à la retraite implique des transformations assez importantes dans la vie d'un individu. Au-delà de la baisse de revenu, le passage de l'activité à l'inactivité professionnelle engendre une augmentation du temps libre. En prévoyant ce changement de leur vie quotidienne, Gérard et son épouse, qui était retraitée depuis un an, ont eu une conversation que le copropriétaire nous raconte :

*« Gérard : D'un commun accord on a dit 'on va se retrouver ensemble, à vivre ensemble, euh il n'est pas question d'être accroché, on continue à...' parce qu'elle aime bien... 'on continue vivre comme on a vécu'. Alors elle, deux fois par semaine, elle va à la piscine qui est là, tous les mardis avec une copine c'est le cinéma, un jour dans la semaine elle va voir sa fille là, euh une fois par semaine elle fait des marches des fois tous les deux, des marches avec un groupe qui a été formé et puis, avec ses copines, un petit tour de magasins de temps en temps alors elle sort énormément, pas mal, donc elle vit sa vie de son côté moi je vis la mienne de l'autre. Et bah on se retrouve les midis et les soirs et puis c'est mieux que d'être face à face. Donc on est quand même libres. C'est un truc qu'on a fait, parce que j'avais vu une émission à la télé qui m'a un peu marqué. Surtout en région parisienne les gens qui*

---

<sup>580</sup> Dans les années 1970/80 il y avait un projet de construction d'un bâtiment sur le terrain où se situe le parc derrière la copropriété de la Promenade. Les copropriétaires, dont Gérard, se sont organisés et sont allés manifester devant la Mairie de Saint-Herblain contre ce projet urbain. Il nous raconte : « *ils voulaient supprimer le parc et faire une autre tranche [d'immeuble] à la place. Alors là on s'est... On s'est remués, on a été à la Mairie et tout ça, on a réussi à faire annuler le truc.[...] On avait fait des pancartes. Je suis pas trop « pour » mais alors là ! [...] Et on a gagné.* »

*étaient mariés ça se passait très très bien, qui travaillaient chacun de leur côté et à 5h30, 6h du matin ils partaient l'un d'un côté l'autre de l'autre, ils rentraient le soir à 19h30/20h ils se mettaient à manger la soupe, ils se couchaient et le lendemain ils partaient, ça se passait comme ça, très bien. Et puis au moment de la retraite ils se retrouvaient face à face ils ne s'entendaient plus, ça ne marchait plus. Alors on s'est dit 'on va continuer à faire chacun sa vie de son côté, en se respectant bah normalement' ça marche bien et puis qu'on a des décisions à prendre on en parle à deux et il n'y a pas de souci là-dessus. »*

Cet extrait d'entretien montre que le couple décide de maintenir, chacun de son côté, des activités afin de ne pas se retrouver enfermés au sein du foyer domestique. Devenir président du conseil syndical se présente alors comme une opportunité pour Gérard dans la mesure où la prise en charge de cette fonction lui permettrait d'occuper son temps libre une fois qu'il serait retraité. Par ailleurs, il exprime en entretien le besoin non seulement d'être actif mais aussi d'être entouré de gens : *« je voyais la retraite arriver, je ne me vois pas sur une chaise toute la journée hein, si je n'ai pas du contact, si je n'ai pas du monde, si je n'ai pas quelque chose, ça ne va pas, je m'ennuie. J'ai dit 'bon je vais me lancer et ça durera le temps que ça dure'. »*

Certes, Gérard aurait pu chercher un autre type d'engagement pour occuper son temps. Mais non seulement il s'agissait d'un engagement pour lequel il y avait des compétences (*cf. infra* et chapitres 8 et 9) mais une opportunité qui s'est présentée à lui. Cet engagement est également lié à la décision de ne pas déménager. Car à la même période, Gérard a fait part à son épouse de son désir de déménager à Saint-Nazaire au moment de la retraite. Mais elle, ayant déjà *« toutes ses habitudes dans le quartier »*, y était opposée, ce qui a conduit le couple à décider de rester. C'est cette décision de rester qui a fait croître l'enjeu de la préservation de leur lieu de vie et de leur patrimoine. Gérard nous dit en entretien : *« donc si l'on restait, il ne fallait pas qu'on habite dans un immeuble dégradé ou mal entretenu. »* Il semblerait donc que le choix de rester sur place ait joué également un rôle dans sa volonté de prendre en charge la gestion de son patrimoine au lieu de s'investir dans d'autres activités bénévoles.

Gérard a ainsi *« repris le truc à part entière »*. Dans les faits c'est lui qui assume une grande partie des activités de gestion de la copropriété à travers la mise en place d'un plan comptable qu'il appelle sa *« bible »*. Gérard a décidé d'instaurer ce mode de fonctionnement alors que le conseil syndical, qui s'occupait jusqu'à présent des enjeux d'ordre technique

liés au bâtiment, fait sa propre comptabilité. Celle-ci, très personnalisée, s'inspire de ses précédentes expériences professionnelles :

« **Enquêtrice** : *Quand vous étiez en activité qu'est-ce que vous faisiez ?*

**Gérard** : *Bah des rendus de comptabilités. De... des bilans, enfin j'avais quelqu'un au-dessus de moi hein, je préparais les bilans, des champs d'implantation, des trucs comme ça.*

**Enquêtrice** : *Et comment vous avez appris à faire ces bilans ?*

**Gérard** : *J'ai presque appris sur le tas hein ! Comme j'ai fait ici. Quand je suis venu ici je ne connaissais pas enfin je connaissais, ça n'a rien à voir parce qu'il n'y avait rien [liée à la comptabilité] quand j'ai commencé il n'y avait rien du tout ici hein.*

**Enquêtrice** : *Et donc vous faites un peu comme dans votre ancien travail ?*

**Gérard** : *C'est différent au niveau travail, par contre les bases sont quand même les mêmes. Qu'est-ce qui compte ? A part toute la partie travaux qu'il faut s'occuper, des trucs comme ça que j'ai appris sur le tas. Qu'est-ce qu'il reste à faire ? Le gros du boulot pour la copropriété pour que ça marche bien, c'est de faire le budget prévisionnel, suivre le budget et puis prévoir, et puis c'est surtout de se fixer un cadre et d'essayer de pas le dépasser, de gérer au mieux quoi. J'ai le budget, je fais tous les ans mon budget, j'ai mon budget et bah au cours de l'année, tous les mois je demande l'état de dépenses, je note toutes les factures, j'ai tous les dossiers ici, j'ai des fiches. Je me suis fait un plan comptable à moi et puis j'inscris toutes mes dépenses et puis je suis au fur et à mesure, savoir si je dépasse ou si je tiens la route quoi. [...] Et à mon travail souvent je préparais des bilans comptables même si c'était l'échelon supérieur qui prenait les décisions et faisait le suivi plus pointu. »*

On observe que le réinvestissement des compétences professionnelles de Gérard passe notamment par sa capacité à établir des bilans comptables. Ceux-ci prennent la forme de plusieurs tableaux Excel dans lesquels il saisit les consommations et les frais engagés.

La professionnalisation de son engagement se manifeste par l'aménagement d'un espace destiné à sa fonction. Gérard a un bureau au rez-de-chaussée du bâtiment principal de la copropriété. Ce local a été aménagé par les membres du conseil syndical au début des années 2000 lorsqu'ils ont changé de réseau de chauffage. Comme nous pouvons le voir avec les photos ci-dessous, il s'agit d'une salle d'environ vingt mètres carrés où on trouve un bureau équipé d'un ordinateur et d'une imprimante, plusieurs meubles de rangements, ainsi que des tableaux où Gérard peut prendre des notes, une table pour recevoir les résidents et les prestataires de service, ainsi qu'une machine à café et un réfrigérateur.

**Figure 4. Bureau du président du conseil syndical de la copropriété de la Promenade**



Source : Photos prises par l'enquêtrice.

Le président s'y rend tous les jours, sauf quand il part en vacances, mais n'y reste « *pas toute la journée, bien sûr* ». Lors des séjours sur le terrain nous avons pu constater un passage fréquent des habitants, ces derniers s'y rendant pour signaler des problèmes, pour demander des informations ou encore pour « papoter ».

L'engagement en tant que président du conseil syndical semble, en effet, constituer une seconde carrière professionnelle pour ce copropriétaire. Gérard emploie plusieurs fois le mot « *travail* » pour décrire ses activités. Cela a été exprimé de manière très explicite à la fin de l'assemblée générale de la copropriété qui a eu lieu le 19 décembre 2019, comme nous pouvons le constater avec cet extrait de notre carnet de terrain :

*« Je pars dire au revoir à Gérard, il me demande ce que j'ai pensé de l'assemblée générale. Je réponds que je l'ai trouvée "Très bien ! Il y avait beaucoup de gens et vous avez réussi*

*à faire voter les choses.” Il me dit “Oui, ça s’est bien passé hein ! C’est presque une profession, je n’ai jamais travaillé autant dans ma vie, de 9h à 21h. 12h de travail, vous imaginez ?! Ce n’est pas tout le monde qui ferait ça” ».*

Le réinvestissement des compétences professionnelles, le fait d’avoir un lieu consacré à sa fonction et de s’y rendre presque tous les jours, le nombre d’heures accordées à ses activités nous conduisent à affirmer que, en effet, la présidence du conseil syndical devient un espace de reconversion, ou de prolongement, de l’activité professionnelle pour Gérard. La retraite semble être ainsi un moment propice pour que les copropriétaires s’investissent davantage au sein des affaires de l’immeuble au point d’en faire une « seconde carrière »<sup>581</sup>.

### *Le processus du désengagement : le cas d’Elodie*

Elodie, précédemment présentée<sup>582</sup>, s’installe à la copropriété de la Forêt en 2013, à l’âge de 33 ans, vivant seule. La copropriétaire devient membre du conseil syndical l’année suivant son arrivée. Cette décision a été prise au cours de l’assemblée générale de manière peu réfléchie voire même un peu « forcée ». Écoutons la copropriétaire :

*« **Enquêtrice** : Enfin, pourquoi, comment vous y êtes rentrée ?*

***Elodie** : Parce que j’aime bien comprendre ce qui se passe surtout quand je mets de l’argent quelque part, donc non ça me semblait, j’aime bien, j’aime bien comprendre. En plus ça avait été assez dur ce jour-là euh je me rappelle lors du vote, lors de l’AG [assemblée générale] etc., ‘Qui veut se présenter ?’ Je ne lève absolument pas la main parce que pff je ne connais pas grande chose. Et il y a un ancien propriétaire qui lève la main, un ancien membre du syndic<sup>583</sup> qui lève la main, et les autres membres ‘De toute façon tu ne fous jamais rien ! Si c’est juste pour te présenter pour te présenter !’ Ohhh j’avais trouvé ça assez violent sur l’instant ! Bon [rires], et là on me dit ‘Il faut des nouvelles têtes, il faut des jeunes, il faut des nouveaux, au [numéro du bâtiment] il n’y a quasiment pas’. Et puis je réponds ‘écoutez, je veux bien me présenter mais je ne connais absolument rien, mais allons-y’, et c’est comme ça voilà. »*

Si Elodie manifeste son intérêt pour comprendre la manière dont elle dépense son argent vis-à-vis de la copropriété, elle nous dit que « *c’est comme ça* », de manière un peu contrainte

---

<sup>581</sup> Maud Simonet distingue trois types des carrières bénévoles. Celles qui sont effectuées en substitution d’un travail rémunéré, les seconds en parallèle d’un emploi rémunéré, les dernières après une carrière professionnelle classique (à la retraite). Ces dernières sont appelées « secondes carrières » Maud SIMONET, *Le travail bénévole: engagement citoyen ou travail gratuit ?*, Paris, La Dispute, 2010, p. 48 ; Hélène Richard a observé le même phénomène auprès des copropriétaires Russes. H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, op. cit., p. 405-406.

<sup>582</sup> Voir notamment les chapitres 4 et 5.

<sup>583</sup> La copropriétaire se trompe entre le syndic et le conseil syndical.

et improvisée, qu'elle est rentrée dans le conseil syndical. Autrement dit, elle n'a pas fait preuve à ce moment-là d'un désir particulier de s'engager dans la gestion de son immeuble.

Au moment où Elodie s'engage, les membres du conseil syndical ont été confrontés à plusieurs changements juridiques concernant les copropriétés<sup>584</sup>. Les deux premières années d'engagement ont été assez intenses pour Elodie :

*« Elodie : On se voit franchement au moins 2 ou 3 fois par an rien que pour ça. Alors c'est vrai quand il y a eu cette fameuse loi, qu'il a fallu faire l'audit, qu'il a fallu se prendre la tête etc., on s'est vus beaucoup plus souvent. On se faisait des soirées chez les uns, chez les autres bon 'est-ce que tu as eu le temps de regarder ça', 'est-ce que tu t'es renseigné sur ça'. Donc là, on se voyait souvent et plus arrivait la date de l'AG [assemblée générale] plus il fallait qu'on essaye d'être calé sur plein de choses et puis voilà. »*

Une fois cette période passée, l'investissement de la copropriétaire devient plus ponctuel. Concomitamment, le compagnon d'Elodie, Guillaume, emménage chez elle. Ce dernier, qui était déjà engagé au sein de l'immeuble où il est copropriétaire<sup>585</sup>, nous explique son intérêt pour les affaires de la copropriété du fait de son histoire familiale et résidentielle :

*« Enquêtrice : Vous êtes aussi euh... Vous avez aussi pris de responsabilités dans votre copro[priété] ?*

*Compagnon d'Elodie : Je, je fais, oui oui. Après bon c'est une histoire familiale. C'est mon père, quand j'étais même il était toujours président du conseil sur une grosse copro[priété], il y avait 600 logements, et je passais beaucoup de soirées comment dire, dans le local du conseil syndical à les écouter se friter [rires] les uns et les autres. Donc ouais je connais, je connais un peu. »*

Les affaires de l'immeuble deviennent ainsi une affaire de couple. En effet, nous avons pu constater au cours de nos observations que Guillaume a participé activement, avec Elodie, aux réunions du conseil syndical ainsi qu'à l'assemblée générale de la copropriété de la Forêt. Tout en n'étant pas copropriétaire, il n'hésitait pas à donner son avis et à contester certaines (pro)positions.

---

<sup>584</sup> Notamment du fait de la loi ALUR qui instaure l'obligation de mettre le syndic en concurrence, la création d'une intranet pour l'immeuble, la création des fonds de travaux des copropriétés, la séparation des comptes bancaires, etc.

<sup>585</sup> Guillaume, diplômé en urbanisme et cadre dans le secteur social, revendique une bonne connaissance du droit de la copropriété.

« Ce partage de l'engagement » est devenu encore plus significatif en mai 2018, lorsqu'Elodie a commencé à envisager un changement de carrière professionnelle<sup>586</sup>. Celui-ci avait des conséquences sur la mobilisation de son temps libre car elle devait suivre une formation à côté de son activité professionnelle – travail qui l'occupait déjà de nombreuses heures par semaines<sup>587</sup>. Dans ce contexte, Elodie songe, pour la première fois et au bout de 3 ans d'engagement, à quitter le conseil syndical : *« je voulais plus ou moins partir du conseil [syndical] mais j'étais encore en couple et mon conjoint m'avait dit 'Ne pars pas, je prends la suite, je le ferai' »*. Le maintien de son engagement s'appuie à ce moment sur l'implication de son conjoint dans la gestion de la copropriété.

En parallèle de tout cela, Elodie, qui était déjà engagée au sein de son travail comme représentante du personnel et membre du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions du travail (CSHCT), prend la décision de devenir déléguée syndicale. Cette décision a été motivée par trois raisons principales : d'abord, l'ancien délégué syndical, proche d'Elodie, partait en retraite et l'a invitée à prendre le relais ; ensuite, Elodie constatait que son employeur *« était de plus en plus dur »* ; et, enfin, elle est quelqu'un qui *« ne sai[t] pas [s]e taire au travail »*, qui *« ouvre toujours [s]a gueule »*. Autrement dit, il était question de *« râler mais officiellement »*.

Avec toutes ces nouvelles activités, la copropriétaire disposait de moins en moins de temps pour participer à la gestion de son immeuble. A cela s'ajoutent des expériences assez difficiles, au sein des diverses sphères de la vie sociale d'Elodie, qui vont l'amener à achever son processus de désengagement en 2019, processus qui avait débuté progressivement à partir de 2018.

Elodie expérimente d'abord des conditions de plus en plus difficiles au sein de son travail :

*« Elodie : Notre public c'est quand même un public fragile et comme c'est un public fragile, il y a quand même pas mal d'agressions et notre entreprise, notre employeur, ne fait rien euh... Il tait beaucoup les choses, il ne veut pas le dire. Et en fait on a eu beaucoup beaucoup de dépressions, de burnout. Moi-même j'en ai fait un où j'étais à la limite [parle avec force]. Moi je pense que, en fait... Je me suis mise en arrêt de travail pour la première*

---

<sup>586</sup> Elodie est cadre dans le milieu social au sein d'une institution liée aux enjeux d'habitation des migrants. La formation qu'elle souhaitait suivre était destinée à devenir directrice des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

<sup>587</sup> Elodie met 3 heures par jour à faire le déplacement entre son domicile et son lieu de travail.



*fois de ma vie, je... mon médecin m'a arrêtée une semaine. J'arrivais là en réunion je me mettais à pleurer [elle a envie de pleurer] et heu... et mais je ne pense pas qu'on puisse nommer ça comme un burnout, moi je le dis mais... Alors que j'ai eu plein des collègues leur médecin a acté que c'était un burnout, ils l'ont dit, voilà. Et on a eu quand même sur 300 salariés on a eu 67 départs. »*

En plus de ces conditions de travail difficiles, Elodie, qui menait parallèlement sa formation, se préparait à écrire un mémoire afin d'obtenir son diplôme. Enfin, Elodie et Guillaume se séparent. Du fait de cet ensemble de situations difficiles, lors de notre échange en octobre 2019<sup>588</sup>, l'état de fragilité et d'épuisement de la copropriétaire se faisaient ressentir.

Ensuite, il semble important de nous arrêter un instant sur les contradictions entre l'habitus d'Elodie et les principes qui guident le travail du conseil syndical de son immeuble. Comme nous avons déjà pu observer, « les affaires de l'immeuble » intègrent un nombre varié d'activités et de domaines d'intérêt. Nos données montrent qu'Elodie était notamment intéressée par les questions concernant l'usage des espaces communs de la copropriété. C'est ainsi qu'elle a suggéré que le jardin de l'immeuble soit un espace utilisé et a soutenu Anaïs qui désirait y installer un composteur. Ces projets ont rencontré de la résistance de la part des membres plus anciens du conseil qui soutiennent plutôt le *statu quo* concernant l'usage de ces espaces<sup>589</sup>. Cette divergence entre les copropriétaires plus récemment arrivés, comme Elodie, et « les anciens » - et sur laquelle nous reviendrons de manière plus approfondie dans la partie III -, est importante à souligner. Elle est le signe d'une incompatibilité entre les principes d'Elodie et ceux portés par le conseil syndical de l'immeuble. Autrement dit, et pour mobiliser un vocabulaire propre aux chercheurs qui s'intéressent aux trajectoires/carières de l'engagement, cela renvoie à la notion d'« ajustement préalable » : « [s]i la personne constate un trop grand écart entre ce qu'elle a hérité de sa trajectoire antérieure et les exigences de son collectif d'engagement, elle pratiquera l'exit »<sup>590</sup>. Il semblerait que cela ait été le cas pour Elodie :

*« Elodie : Et deuxième chose, c'est essentiellement Alain, Jean, tout ceux qui sont très très impliqués, je ne leur reproche absolument rien mais en fait, le peu de fois qu'ils m'ont*

---

<sup>588</sup> Elodie venait d'informer les membres du conseil syndical qu'elle n'allait plus se présenter lors de la prochaine assemblée générale.

<sup>589</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE et Flavia LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis », in *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître ; Cf. partie III.

<sup>590</sup> Claude DUBAR, « Préface », in Sandrine NICOURD (éd.), *Le travail Militant*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2009, p. 12.

*demandé d'intervenir je disais 'ok, je vais le faire', je rentrais le soir et c'était fait, mais ouais je travaille hein ! [rires] Et des fois, ouais j'avoue, je mets 15 jours pour faire un truc parce que j'ai une vie et je pense qu'ils sont tellement, ils aiment, tant mieux ! Mais je dis, moi ce n'est pas... je leur laisse, tant mieux. Moi leur réunion les jeudis pour les travaux je ne suis jamais là les jeudis 'désolée je ne peux pas' et je ne vais pas prendre des jours pour ça, je ne vais pas aménager mon temps de travail pour ça. Donc non. Donc du coup, je pense qu'ils m'en veulent, parce que ça fait deux ans que je fais beaucoup beaucoup moins des choses, mais en même temps j'arrive plus, donc je ne vais pas faire semblant de.. voilà c'est pas grave, pour moi c'est pas grave, et j'espère que pour eux ce n'est pas grave non plus ! Je ne sais pas. Je leur ai annoncé par mail, on devait se voir vendredi là mais au final ça s'est annulé. [...] Parce que là, quand je vais avoir du temps libre je ne vais pas le passer au conseil syndical quoi, ah non. Déjà mes potes je les vois beaucoup moins parce que, parce que voilà, il y a les formations, les trucs, machins, ça demande beaucoup de travail à côté, bah voilà c'est un choix hein... »*

On observe dans cet extrait d'entretien que les activités menées par le conseil syndical ne s'intéressent pas beaucoup aux préoccupations d'Elodie. Plus précisément, il n'est pas question pour la copropriétaire qui dispose actuellement de très peu de temps libre de le « dépenser » dans la gestion de son immeuble. Elle souhaite utiliser son temps libre pour des activités de loisirs (rencontrer ses amis) et/ou vers des engagements plus politiques tel celui qu'elle mène dans le cadre de son travail. En effet, Elodie souligne en entretien son intérêt pour des causes plus politisées lorsqu'elle explique son engagement au sein de son travail au détriment de celui pour la copropriété :

*« Elodie : Je pense que c'est aussi mon éducation, ouais. Ouais c'est mon éducation, ma mère qui a recueilli donc des enfants, même si ce n'étaient pas les mêmes types de difficultés, c'est quand même des personnes en difficultés, ma sœur est devenue assistante sociale, ce qui prouve quand même que voilà. Mon deuxième père il a été syndiqué quand même, donc on a toujours été quand même dans un milieu un peu, qui ont des valeurs en fait, des valeurs je ne sais pas si l'on peut dire politique mais en tout cas, importantes et qui ont une manière de voir la vie, donc ouais c'est fort quand même et en général ce n'est quand même pas pour rien que je suis là-dedans. »*

Pour conclure, l'ensemble de ces événements – l'épuisement qui l'a amené à un arrêt de travail, l'engagement en tant que déléguée syndicale, sa reconversion professionnelle, la séparation conjugale et enfin le désajustement entre les principes de la copropriétaire et ceux portés par le conseil syndical de son immeuble - amène Elodie à quitter le conseil syndical à la fin de l'année de 2019. Par-là, on observe l'importance des contextes biographiques vis-à-vis de l'engagement des copropriétaires. En outre, le cas d'Elodie met en lumière le caractère processuel du désengagement. En effet, celui-ci débute en 2018, année au cours de

laquelle la copropriétaire délègue une partie de ses activités à son conjoint, et se termine à la fin de 2019.

### *Le refus de l'engagement : le cas de Jacqueline*

Comme cela a été remarqué par Nina Eliasoph, « on suppose souvent que l'engagement politique requiert une explication, tandis que l'apathie serait l'état normal des choses. Mais il peut être tout aussi difficile d'ignorer un problème que de s'efforcer de le résoudre »<sup>591</sup>. Si ici il n'est pas question d'engagement politique, il s'agira de questionner, à travers le cas de Jacqueline, les conditions du « refus » de l'engagement dans les affaires de l'immeuble et en quoi ce « refus » consiste.

Jacqueline est née à Paris en 1949. Avec ses parents et sa sœur<sup>592</sup>, elle a toujours vécu dans le même quartier, Porte de Vincennes, dans un logement social. Jacqueline provient d'une famille « *très pauvre* ». Sa mère était orpheline et son père, qui était pupille de la nation, a grandi auprès de sa mère qui « *faisait un peu de tout* » pour s'en sortir avec ses deux enfants. Les parents de Jacqueline, non diplômés, étaient commerçants. Ils avaient une boulangerie à proximité de leur logement. Questionnée sur son enfance, Jacqueline nous raconte :

*« Jacqueline : J'aidais mes parents quand j'étais plus jeune, oui j'aidais mes parents, depuis toute petite, c'est ça les enfants des commerçants hein ! Vous aidez oui depuis toute petite. Bah oui, on vit dedans, on vit dedans, donc obligé, on vit toujours dedans de toute façon. Oui depuis petite on aide à la caisse, à faire la vente, tout ça. Et à l'arrière aussi pour aider, pour faire à manger, etc., ça fait partie de la vie en fait, tout le monde de la famille fait, plus ou moins, mais on aidait obligatoirement, c'était obligé ça. »*

Jacqueline a été amenée depuis son jeune âge à compter, à calculer et à participer aux tâches domestiques. De la même manière que nos enquêtés plus âgés analysés dans le chapitre 4, elle a acquis des connaissances économiques de manière précoce, d'une part, de par les conditions matérielles de vie de sa famille et, d'autre part, à travers l'expérience du travail. Jacqueline a obtenu un CAP de comptable, ce qui lui confère encore plus de compétences d'ordre économique. A 22 ans, elle s'installe avec son mari dans un appartement en location, dans le même quartier. Ce dernier, non diplômé, a fait « *plusieurs petits boulots* » au long de sa vie. Il a notamment été chauffeur-livreur pendant de nombreuses années (il transportait

---

<sup>591</sup> Nina ELIASOPH, *L'évitement du politique: comment les Américains produisent l'apathie dans la vie quotidienne*, traduit par Camille HAMIDI, Paris, Economica, 2010, p. 67.

<sup>592</sup> Sa sœur était coiffeuse et possède un CAP.

des produits en camion dans toute la France) et a fini sa vie professionnelle en tant que magasinier dans un organisme de crédit. Jacqueline, pour sa part, était employée de banque et a toujours travaillé au sein de la même structure.

Le couple, avec deux enfants<sup>593</sup>, a choisi de rester locataire de sa résidence principale et de faire construire une maison de vacances située à proximité de l'Île-de-France. Selon la copropriétaire, ce choix s'explique d'une part, parce qu'ils avaient un loyer très faible, encadré par la loi de 1948<sup>594</sup>, d'autre part, parce qu'à cette époque leur désir de propriété pouvait se concrétiser de manière plus sûre, avec un emprunt moindre, par la construction d'une maison secondaire. Jacqueline montre ainsi son attachement au fait de disposer d'un patrimoine immobilier et à la maîtrise économique de ce projet. Cette maîtrise passe certes par les dispositions économiques prévoyantes incorporées au cours de l'enfance, mais elle se déroule aussi dans un contexte socio-économique précis lié à l'activité professionnelle de Jacqueline :

*« Enquêtrice : Et pendant cette période, de l'accession, comment c'était ?*

*Jacqueline : On s'est privé un petit peu comme tout le monde. Mais à l'époque on avait aussi le salaire qui augmentait au fur et à mesure du temps donc... Puisqu'il y avait de l'inflation à l'époque, donc si vous voulez on n'était pas encore dans le même cas de figure que maintenant parce que c'était en 1978 vous vous rendez compte, c'est vieux, on n'était pas dans le même cas de figure que maintenant parce que les salaires augmentaient régulièrement donc en fait ça ne faisait pas pareil. Vous prenez un crédit sur 20 ans mais comme votre salaire augmentait en fait vos dettes vous paraissaient plus basses, ce qui n'est pas le cas maintenant. C'est ça aussi le truc, même si on payait plus d'intérêts parce que les intérêts étaient beaucoup beaucoup beaucoup plus forts que maintenant. Oui on a pris un crédit, obligé.*

*Enquêtrice : Et comment ça s'est passé pour avoir accès au crédit ?*

*Jacqueline : Je travaillais dans la banque, j'avais un peu les informations quand même, donc là je n'avais pas vraiment besoin de demander, ce n'était pas nécessaire. Si j'ai quand même demandé un peu mais bon, mais ça allait. Je savais me débrouiller quand même. Non ça, ce côté-là, ce n'était pas trop un problème en soit, c'est peut-être une facilité. »*

Si Jacqueline diffère de la plupart de nos enquêtés du fait qu'elle a fait le choix de rester locataire de sa résidence principale et d'être propriétaire d'une maison secondaire, elle leur ressemble par sa maîtrise économique du projet d'accession et par le désir d'avoir un

---

<sup>593</sup> Leur fille aînée, 49 ans, est professeure agrégée en mathématique et propriétaire d'une maison en Normandie. Leur autre fille, 46 ans, est sage-femme et propriétaire d'une maison à Montreuil.

<sup>594</sup> « Notre loyer était moins cher que les charges que je paye ici ».

patrimoine immobilier. Par ailleurs, son patrimoine augmente encore en 1999 lorsqu'elle achète une petite maison de vacances en copropriété au bord de la mer, en Charente Maritime, suite à l'héritage dont elle a bénéficié au moment du décès de sa mère.

Au moment de la retraite, Jacqueline et son époux se sont installés dans leur maison secondaire. Cependant, ils ne sont pas adaptés à la vie à la campagne et ont finalement décidé de revenir en région parisienne en 2009. Ils ont d'abord acheté une maison dans le Haut-Montreuil, à côté de celle d'une de leurs filles ainsi que de la copropriété de la Forêt. Pour l'achat de cette maison le couple a pu ne pas emprunter un montant trop important ni sur une durée trop longue<sup>595</sup> car ils disposaient de l'argent de la vente de leur maison. Il s'agit d'une grande maison, de 160 mètres carrés environ, avec cinq chambres, un petit jardin et un garage de 40 mètres carré. Jacqueline et son époux y ont habité pendant 8 ans. Mais avec l'âge il leur est devenu de plus en plus difficile d'entretenir cette grande maison et ils ont finalement décidé de chercher un appartement dans le même quartier.

Les trajectoires résidentielles et patrimoniales de Jacqueline, ainsi que celles de ses enfants, lui ont fait acquérir, d'un côté, un « capital technique »<sup>596</sup> et de l'autre des connaissances sur les modes de fonctionnement des copropriétés. Ils ont acquis ce « capital technique » en construisant leur première maison « *de zéro* ». Puis, lorsque Jacqueline et son époux se sont installés dans leur maison de Montreuil, ils l'ont rénovée avec les Compagnons Bâisseurs. Leur fille cadette, pour sa part, a entièrement rénové sa maison, processus que Jacqueline et son mari ont accompagné de près. Jacqueline fait preuve de cette maîtrise à plusieurs reprises en entretien. Par exemple :

*« Jacqueline : Il y a une grande, grande fissure sur l'immeuble, ils m'ont dit 'ouais mais c'est sur l'autre côté, il faudra demander à l'autre immeuble d'à côté pour le faire' oui mais à un moment il faudra le demander parce que de toute façon ça finira par s'écrouler, donc il faudra demander, je suis peut-être un petite peu exagérée mais à un moment il faudra demander qu'on puisse le faire par rapport à l'autre immeuble. Alors effectivement ça ne sera pas des grosses épaisseurs d'isolation mais il y a des peintures, euh des peintures un petit peu épaisses qui permettent de l'isolation et puis boucher les fissures ça ne sera que mieux [rires]. En fait c'est ça qu'il faut faire, vous allez dire je suis un peu technique là hein mais c'est technique, c'est parce que j'ai eu des maisons, c'est exactement ce qu'il faut faire. »*

---

<sup>595</sup> Ils ont pris un emprunt sur 7 ans.

<sup>596</sup> P. BOURDIEU, *Les structures sociales de l'économie...*, op. cit.

De plus, au moment de l'achat de l'appartement au sein de la copropriété de la Forêt, elle et son époux, en regardant l'état de la façade de l'immeuble, avaient déjà prévu de l'argent pour un ravalement qui n'allait, en effet, pas tarder à se faire : « *on voit l'immeuble là quand on achète donc par expérience on savait qu'effectivement il y avait le ravalement à faire donc ça on avait prévu nous* ». Pour ce qui est de sa connaissance des copropriétés, Jacqueline raconte avoir accompagné sa mère<sup>597</sup> ainsi que sa fille dans toutes les assemblées générales de leur immeuble pendant plusieurs années. En outre, Jacqueline était déjà copropriétaire avec son époux lorsqu'ils ont acheté leur maison de vacances.

Jacqueline semble ainsi disposer d'un ensemble de compétences et de dispositions sociales qui la prédisposeraient à l'engagement dans les affaires de l'immeuble. Pour comprendre son absence d'engagement nous devons revenir à sa trajectoire patrimoniale et résidentielle.

En 1999 Jacqueline achète une maison de vacance en Charente-Maritime, il s'agit d'une petite maison au sein d'une copropriété horizontale. La copropriété était gérée par un grand syndic qui profitait du fait qu'il s'agissait d'une « copropriété de vacances »<sup>598</sup> pour facturer des prestations qui n'étaient pas fournies. L'époux de Jacqueline, qui était membre du conseil syndical et méfiant à l'égard des prestations réalisées par le syndic, décide de s'y rendre avec Jacqueline hors saison pour vérifier la manière dont la copropriété était entretenue :

*« Jacqueline : Disons qu'il venait quand il savait que les gens allaient venir en vacances et autrement quand vous alliez en hors saison, parce que ça nous est arrivé, depuis qu'on était à la retraite on pouvait y aller donc bah il n'y avait rien de fait en fait. C'était, voilà et elle ne vérifiait pas et puis par contre ils nous faisaient payer des déplacements, 3, 4, 5 fois, 6 fois, en disant qu'elle venait tous les mois ou tous les 2 mois, ce n'était pas vrai. Et bon c'est compliqué de surveiller quand on n'est pas sur place, ça je reconnais. Et puis il y avait des magouilles avec le président [du conseil syndical] qui était... et voilà, il y a eu des dessous-de-table, de, donc, voilà. »*

Le détournement de l'argent de la part du syndic, le manque d'honnêteté du président du conseil syndical, la gestion « saisonnière » de la copropriété, ont rendu négative leur première expérience en tant que copropriétaires engagés. Jacqueline nous le dit de manière

---

<sup>597</sup> La mère de Jacqueline est devenue copropriétaire à la fin de sa vie lorsque son mari est décédé.

<sup>598</sup> Les maisons étaient occupées notamment en période de vacances. Le reste de l'année elles étaient inoccupées.

ferme en entretien : « *Je ne veux pas faire partie du conseil syndical. Mon mari a en fait partie là-bas et ça suffit, ça nous a suffi. C'est bon, terminé, je ne veux plus. L'expérience a été négative, donc terminé moi je ne veux pas, tant pis, et puis là maintenant je n'ai pas envie.* »

Il semblerait qu'un autre élément soit à considérer si on souhaite comprendre le non-engagement de la copropriétaire au sein du conseil syndical de son immeuble. Jacqueline et son époux sont arrivés à la copropriété de la Forêt en 2017. L'année suivante son mari est décédé. Il y a une grande différence entre Jacqueline et nos autres enquêtés par le fait qu'elle est devenue copropriétaire au sein de l'immeuble à 69 ans, c'est-à-dire à un âge bien plus avancé que la grande majorité des copropriétaires engagés. Nous pouvons faire l'hypothèse que l'installation tardive au sein de la copropriété aura été un contexte peu favorable à l'engagement dans les affaires de l'immeuble. Dans la mesure où la nécessité de construire une « réputation locale », un des facteurs qui explique l'engagement, semble être une question moins importante. En effet, Jacqueline avait déjà constitué à ce moment un patrimoine immobilier assez considérable et disposait d'une stabilité économique. La copropriétaire n'avait pas d'emprunt en cours lors de son installation et l'appartement étant moins cher que la maison vendue, elle a pu constituer une épargne. Il semble ainsi que Jacqueline avait consolidé sa trajectoire sociale ascendante avant de s'installer à la copropriété de la Forêt.

En résumé, le moment de l'accession à la copropriété, ainsi que la structure du capital et les expériences négatives jouent davantage ici que les dispositions et compétences susceptibles d'être réinvesties au sein de l'immeuble. Le cas de Jacqueline met, en effet, en avant les poids de trajectoires/expériences résidentielles et patrimoniales vis-à-vis de l'engagement.

Toutefois, et pour conclure, il nous reste à nous demander si l'absence d'engagement équivaut à un « refus » des affaires de l'immeuble. Car tout en étant très ferme sur son choix de ne pas devenir membre du conseil syndical, Jacqueline nous fait part en entretien de plusieurs « actions » menées et ayant pour objectif la gestion et l'entretien de son immeuble. C'est ainsi qu'elle nous dit avoir écrit au syndic à plusieurs reprises. Par exemple :

« **Jacqueline** : *J'avais écrit pour lui demander s'il y avait, si on pouvait faire un prorata pour justement l'immeuble d'à côté, le faire payer plus cher parce qu'ils n'étaient pas*

*isolés<sup>599</sup>, mais il m'a dit que ce n'était pas possible parce qu'il faut changer le truc de la copropriété, etc., donc ça n'en sorte pas. Et puis pour avoir les papiers, s'il allait le faire, de nous donner les papiers à l'assemblée générale pour faire le crédit d'impôt. »*

En outre, elle a des relations assez proches avec les trois membres du conseil syndical représentant son bâtiment - elle les appelle par leur prénom : Alain, Jean et Julien - et lorsqu'elle observe un dysfonctionnement, elle le leur signale : « *J'ai vu qu'en bas, Alain les avait changés, il me l'a dit justement, en bas les boutons lumières au RDC alors je lui ai dit que le mien ne marchait pas bien 'ah bah' il me dit 'je ne savais pas', je lui ai dit 'vous le ferez à l'occasion' voilà. »* Ou encore, nous avons pu observer lors de l'assemblée générale de la copropriété, que Jacqueline n'hésite pas à prendre la parole pour contester la répartition des charges de la copropriété ou le mandat du syndic<sup>600</sup>. Ainsi, selon nous, le refus de l'engagement ne doit pas être compris ici comme une insouciance ou une « apathie », pour reprendre le terme de Nina Eliasoph<sup>601</sup>, vis-à-vis de l'immeuble ou de la manière dont celui-ci est géré. Il concerne plus simplement le refus de s'associer à un groupe de copropriétaires « responsables », ou mieux, d'être officiellement représentant du syndicat de copropriétaires.

---

<sup>599</sup> Comme nous allons voir, à la copropriété de la Forêt parmi les trois bâtiments qui la composent, un n'avait pas voté les travaux de ravalement et d'isolation d'un pignon.

<sup>600</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*

<sup>601</sup> N. ELIASOPH, *L'évitement du politique...*, *op. cit.*



\*\*\*

Au cours de ce chapitre nous nous sommes attachées à expliquer la manière dont l'engagement dans les affaires de l'immeuble se déroule. Dans un premier temps, il a été question de comprendre les discours de justification de nos enquêtés pour expliquer leur engagement. Il en ressort que ce sont notamment les dispositions économiques et ascétiques des enquêtés qui expliquent leur intérêt pour les affaires de l'immeuble. Associé à leur prédisposition à « donner de son temps » pour des activités locales et apolitiques, cela semble influencer sur leur décision de s'engager dans la gestion des copropriétés. Par ailleurs, nous avons observé que l'investissement est une manière de construire une identité sociale et par-là une façon d'affirmer une position au sein de cet espace résidentiel et patrimonial hautement classant. Ainsi, à la logique du don de soi peut s'ajouter celle des « des rétributions de l'engagement »<sup>602</sup>. L'engagement de nos enquêtés suit une logique ni purement « utilitariste » ni totalement « altruiste » : elle se situe entre les deux.

En outre, nous avons souligné que les compétences comptables/gestionnaires ainsi que celles liées au monde du bâtiment, acquises dans la sphère professionnelle, sont susceptibles d'être réinvesties au sein de l'immeuble. Pour ce qui concerne la mobilisation de savoirs domestiques au sein des immeubles, les activités dont il a été question ici, davantage tenues par des femmes, montrent que l'engagement est guidé par un « souci pour l'immeuble et de son intégrité »<sup>603</sup> dans ses aspects physiques mais aussi sociaux. L'ensemble de ces résultats nous amène à affirmer que la copropriété s'avère être un lieu où les dispositions et compétences sociales de nos enquêtés sont susceptibles d'être réactivées.

Cependant, avoir telles dispositions ou compétences n'implique pas l'engagement de manière automatique. Nous avons vu que l'engagement est aussi le fruit de conjonctures biographiques. Autrement dit, on s'engage – et on se désengage – dans certains contextes et à certaines conditions précises. L'analyse processuelle gagne ainsi son intérêt. De la même manière qu'Olivier Fillieule l'avait observé, l'analyse processuelle :

« [t]out particulièrement, le concept de carrière, par ses résonances avec son acception usuelle de carrière professionnelle, permet d'attirer l'attention sur la dimension “apprentissage social” des expériences, mais aussi d'articuler les changements dans la

---

<sup>602</sup> Catherine LECLERCQ et Julie PAGIS, « Les incidences biographiques de l'engagement », *Sociétés contemporaines*, 84, n°4, 2011, p 10.

<sup>603</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, op. cit., p. 368.

sphère des engagements publics avec les changements dans la carrière professionnelle (sortie des études et entrée dans la vie active, perte d'emploi, etc.). »<sup>604</sup>

En effet, nous avons pu observer combien les changements au niveau des carrières professionnelles de nos enquêtés sont corrélés à leur niveau d'investissement. Si la retraite peut s'avérer un moment de professionnalisation de l'engagement au sein de l'immeuble (le cas de Gérard), la reconversion professionnelle peut générer le désengagement (le cas d'Elodie). Par ailleurs, si la carrière professionnelle de nos enquêtés est un élément central pour comprendre l'engagement, leur vie conjugale ou leurs expériences résidentielles et patrimoniales le sont aussi. Enfin, avec le cas de Jacqueline, nous avons pu nuancer le rapport entre les dispositions et compétences sociales et l'engagement dans les affaires de l'immeuble. En outre, son cas met en lumière que l'on peut se « soucier » de son immeuble tout en refusant de s'engager au sein du conseil syndical, instance officielle censée opérer cette fonction.

---

<sup>604</sup> O. FILLIEULE, « Propositions pour une analyse processuelle de l'engagement individuel »..., *op. cit.*, p. 208.

**PARTIE III**

**GERER SON IMMEUBLE : INTERIORISATIONS,  
APPROPRIATIONS ET PRATIQUES DU DROIT PAR LES  
PROFANES**

---



La troisième et dernière partie de ce travail s'intéresse à la notion de « copropriété pratique », notion issue de la recherche collective à laquelle nous avons pu participer et que nous avons présentée au chapitre 3. Cette notion a été conçue « en vue d'approfondir la réflexion sur les frontières poreuses entre droits de la copropriété et « légalités » produites dans les copropriétés »<sup>605</sup>. En d'autres termes, l'objectif était de comprendre la manière dont un cadre juridique, celui qui régit les copropriétés, est approprié et pratiqué par ses détenteurs : copropriétaires non professionnels du droit. Pour aller dans ce sens, nous nous sommes intéressés au processus d'« activation sociale du droit »<sup>606</sup> de la part des profanes. Il en ressort que, à l'échelle des immeubles, des règles sont générées dans le « creux du droit »<sup>607</sup> à partir d'« une activité quotidienne relative à la gestion de l'immeuble. Les copropriétaires inventent des modes d'organisation qui s'appliquent à leurs propres activités, mais aussi à celles des professionnels qui interviennent dans la copropriété. »<sup>608</sup>

Tout en nous inspirant des analyses menées au cours de cette recherche collective, nous allons faire un pas de côté en poussant plus loin certains de ses résultats. Pour ce faire, nous devons nous arrêter un moment sur les études des pratiques juridiques profanes et notamment sur celles menées auprès des classes populaires<sup>609</sup>. Plus précisément, sur le rapport établi par les recherches ayant comme perspective l'étude du « droit social » et l'analyse des pratiques économiques des populations étudiées.

Prenons d'abord les travaux d'Edward P. Thompson sur les usages de la coutume en Angleterre entre le XVIIe et le XIXe siècle. L'historien montre combien la coutume populaire de l'époque (*law from below*) était étroitement liée aux fonctions socio-économiques des individus. Pour ce chercheur, l'« économie morale » constitue une « vision traditionnelle cohérente des normes et des obligations sociales, des fonctions économiques propres aux différents acteurs de la communauté [dès lors, qu'elles sont] prises ensemble »<sup>610</sup>. Emilia Schijman, en étudiant « l'économie de la pauvreté » des habitants

---

<sup>605</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Conclusion » ..., *op. cit.*, p. 163.

<sup>606</sup> J. COMMAILLE, *À quoi nous sert le droit ?*..., *op. cit.*, p. 74.

<sup>607</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*..., *op. cit.*, p. 441.

<sup>608</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Conclusion »..., *op. cit.*, p. 163.

<sup>609</sup> Même si notre échantillon n'est pas uniquement composé des individus membres des classes populaires, il s'agit d'une population éloignée du monde juridique (parmi nos enquêtés aucun travail dans le monde du droit ni a suivi des études de cette discipline).

<sup>610</sup> E.P. THOMPSON, *Les usages de la coutume*..., *op. cit.*, p. 254.

d'une grande copropriété à Buenos Aires, a mis en exergue le travail sur la légalité que celle-ci implique, voire qui lui est propre. La chercheuse montre que l'économie de la pauvreté - la hiérarchie des postes budgétaires, les dettes, les dons, les échanges, les pactes - « défait [et refait] le droit »<sup>611</sup>. La recherche collective précédemment citée a aussi montré que l'appropriation du droit de la copropriété par les profanes génère des « économies d'immeubles »<sup>612</sup>. « Par ce terme nous désignons un ensemble d'activités qui "vise dans son intention à aller au-devant d'un désir d'"utilité" et tend vers l'"autocéphalie" »<sup>613</sup>. »<sup>614</sup> Par ailleurs, notre thèse a mis en exergue le rapport entre les pratiques économiques populaires et les dispositions à l'engagement dans les affaires de l'immeuble (*cf.* partie II). C'est-à-dire, le rapport entre l'*éthos* économique prévoyant incorporé et activé à l'âge adulte et la probabilité de s'engager dans la « cause de l'immeuble » et, par conséquent, d'aller à la rencontre du droit.

Étant donné que le droit de la copropriété aborde notamment, et pas exclusivement, des questions de l'ordre de la gestion des immeubles (vote des travaux, gestion courante de l'immeuble, usages des parties communes, vérification des comptes, gestion de prestataires de services, « solidarité forcée », règles de division, etc.) c'est notamment l'analyse de ces pratiques gestionnaires qui nous permet de mettre au jour l'appropriation du droit de la copropriété de la part de nos enquêtés. Ainsi, l'appropriation du droit est, dans le cadre de notre objet d'étude, intrinsèquement liée à des pratiques et à des raisonnements économico-gestionnaires. Nous soumettons ainsi l'hypothèse que, pour comprendre le rapport au droit des copropriétaires, il faut s'intéresser aux économies au sein desquelles il s'inscrit et aux économies que leurs pratiques juridiques produisent. Si on pouvait résumer cela par une formule en l'appliquant à notre objet d'étude, nous arriverions à peu près à cela : l'analyse des pratiques gestionnaires immobilières révèle un processus d'appropriation et des pratiques du droit et ces derniers génèrent des « économies »<sup>615</sup>.

---

<sup>611</sup> E. SCHIJMAN, *Vivre à crédit. Pauvreté, économie et usages du droit dans un grand ensemble à Buenos Aires...*, *op. cit.*, p. 277.

<sup>612</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Conclusion »..., *op. cit.*

<sup>613</sup> Marie-Pierre Lefevre fait ici référence aux travaux de Max Weber pour lequel est économique ce qui concerne les transactions et l'utilisation d'un certain nombre de biens et services. Max WEBER, *Economie et société, tome 2*, Paris, Plon, 1995, p. 101.

<sup>614</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Conclusion »..., *op. cit.*, p. 172.

<sup>615</sup> Comme nous pouvons le constater le nom donné à ces « économies » que le maniement du droit par les profanes génère varient selon les travaux : « économie morale », « économie de la pauvreté », « économie des immeubles ».

Pour tester cette hypothèse nous allons nous inspirer des travaux d'Alain Cottereau et Mokhtar Mohatar Marzok sur l'ethnocomptabilité<sup>616</sup>. Si ces chercheurs ne s'intéressent guère à la sociologie du droit, ni aux pratiques juridiques de la famille enquêtée, nous pouvons souscrire à leur épistémologie pour comprendre la manière dont le droit de la copropriété est approprié et pratiqué au sein des immeubles. Car, selon nous, l'ethnocomptabilité permettrait d'effectuer un « classement » des pratiques juridiques profanes, et par la même occasion, d'analyser les processus « d'évaluation » de ces pratiques.

Pour ces chercheurs :

« La notion d'évaluation rappelle au contraire [de celle de valeur] qu'il s'agit d'opérations à au moins trois éléments : là où il y a une notion de valeur V, il convient d'analyser comment des agents A mettent des actes ou une ligne de conduite B en relation d'évaluation avec un cadre de référence C. Une "valeur" est toujours l'expression compactée d'une mise en relation d'évaluation [...]. Et cette mise en relation est un fait, un fait d'évaluation, observable et descriptible dans certaines situations, courantes ou réflexives. »<sup>617</sup>

Pour nous, il s'agira de rapporter l'appropriation et les pratiques du droit profanes à leurs univers de sens et de les inscrire dans un système d'évaluation. Alain Cottereau et Mokhtar Mohatar Marzok proposent ainsi trois catégories à prendre en considération lorsqu'on souhaite répondre à la question « qu'est-ce qui compte dans la vie, vu depuis l'intérieur d'un groupe et de ses proches, individuellement et en commun ? »<sup>618</sup> :

« [La première catégorie, qui porte un sens actif, concerne] une série d'interrogations autour de ce qu'on a pris en compte, pris en considération : quels aspects de l'existence met-on en avant, à quoi donne-t-on de l'importance, comment dispose-t-on de ses orientations, comment arbitre-t-on ses priorités, que met-on dans la balance que laisse-t-on dehors ? La deuxième, au sens passif, demande comment l'agent et ses actions ont été pris en compte : quelles ont été la considération reçue ou imposée, à quelles évaluations est-on soumis, bon gré, mal gré, de quoi doit-on répondre, selon quels critères ? Au deux sens actif et passif s'ajoute un sens neutralisé de rapport aux objets, centré sur les comptages des choses : sous cet angle, la notion connote de la comptabilité classique, sans marquage explicite des interactions qui rassemblent les choses comptées. »<sup>619</sup>

---

<sup>616</sup> A. COTTEREAU et M.M. MARZOK, *Une famille andalouse...*, *op. cit.*

<sup>617</sup> *Ibid.*, p. 16.

<sup>618</sup> *Ibid.*, p. 7.

<sup>619</sup> *Ibid.*

En appliquant ces trois catégories à notre objet de recherche, il sera question de démontrer que l'appropriation du droit de la copropriété est l'expression de *ce qui est pris en compte*, de *ce qui compte* et, de la manière dont les individus en question *sont pris en compte*.

Pour ce faire, au long des chapitres 8 et 9 nous allons mener notre analyse par terrain afin de restituer les « légalités »<sup>620</sup> propres à chaque copropriété. Dans un premier temps (chapitre 8), nous nous interrogerons sur la manière dont les membres du conseil syndical interprètent leurs rôles et leurs devoirs. Concrètement, il s'agira de décrire leurs activités qui, dans le langage de l'ethnocomptabilité, relèveraient de la catégorie de *ce qui est pris en compte*. Comprendre cela permet de caractériser, d'une manière plus objective, à travers le classement des pratiques, la manière dont le droit de la copropriété est approprié localement notamment par ceux qui, comme nous allons le voir, occupent une position d'« ayants-droit » de la copropriété. Ce faisant, nous allons comprendre les principes qui sous-tendent ce travail, c'est-à-dire, *de ce qui compte lorsqu'on prend en compte*. Enfin, il sera question de comprendre la manière dont les résidents des immeubles – copropriétaires, membres du conseil syndical, locataires - ainsi que les acteurs du monde de la copropriété présents sont pris en compte au sein des immeubles. Ce dernier point nous amène à porter notre regard sur trois aspects. D'abord sur la manière dont le « travail pour l'immeuble » est divisé au sein des immeubles. Ensuite il s'agira de démontrer ce qui pèse dans le processus décisionnel (p. ex : l'ancienneté, les compétences, le niveau d'investissement dans la « cause de l'immeuble », etc.). Enfin, sur la manière dont la « solidarité forcée », qu'implique l'interdépendance économique des copropriétaires, est appréhendée et pratiquée localement (chapitre 9).

Ce faisant nous proposons une ethnocomptabilité des pratiques juridiques. Notre objectif est de démontrer que « l'univers des actions [juridiques] ne sépare pas l'économie, la politique, la morale, la religion[, le droit] et les domaines de sociabilité. »<sup>621</sup> Nous tenons à remarquer qu'il ne s'agit dans aucune mesure de compter en termes de valeurs économiques les pratiques juridiques observées. L'ethnocomptabilité des pratiques juridiques consistera à interroger comment les copropriétaires, à partir des textes légaux qui encadrent les fonctionnements des copropriétés, les organes de gestion et les droits et devoirs

---

<sup>620</sup> P. EWICK et S.S. SILBEY, *The common place of law...*, *op. cit.*

<sup>621</sup> A. COTTEREAU et M.M. MARZOK, *Une famille andalouse...*, *op. cit.*, p. 11.



des copropriétaires créent des « légalités ». Légalités qui s'inscrivent dans un système « d'évaluation » propre à chaque univers social. Il faut préciser qu'en proposant une ethnocomptabilité des pratiques juridiques, il s'agit davantage de tester une hypothèse scientifique que de la prouver.

Il nous semble important de souligner que les chapitres 8 et 9 de cette troisième partie exposent des analyses menées au cours de la recherche collective. Parmi ces analyses, celles concernant la copropriété de la Forêt ont été en partie co-écrites avec Marie-Pierre Lefeuve. En effet, comme nous l'avons dit dans le chapitre 3, la production collective de données et d'analyses n'est pas habituelle dans le cadre d'une thèse en sciences-sociales. Cependant nous voulons défendre à nouveau l'intérêt de cette démarche qui ne diminue pas la capacité réflexive et analytique propre à la thèse et à son autrice, mais qui au contraire l'enrichit. Par ailleurs, dans d'autres disciplines pour lesquelles les thèses de doctorat peuvent être constituée d'un recueil d'articles, comme l'économie, la coproduction des données est acceptée et même promue.

Pour terminer, nous allons montrer que le droit fait partie de la vie quotidienne de nos enquêtés (chapitre 10). Pour ce faire nous allons analyser le « champ lexical juridique » de nos enquêtés et la façon dont ils mobilisent le droit en dehors des arènes juridiques. Ensuite, il sera question de caractériser les rapports que nos enquêtés entretiennent avec le droit. En partant de travaux nord-américains sur le *legal consciousness* tout en les associant aux travaux français sur les classes sociales (*cf.* chapitre 2), nous avons identifié trois rapports au droit qui sont socialement situés. Enfin, le dernier sujet que nous aborderons est la socialisation au droit des copropriétaires, profanes du droit. Nous émettons l'hypothèse selon laquelle la copropriété s'avère une instance socialisatrice au droit. Il s'agira de saisir la manière dont nos enquêtés intériorisent et acquièrent des savoirs juridiques, d'identifier les acteurs ou agents socialisateurs du droit ainsi que les instruments au travers desquels nos enquêtés s'en imprègnent.



## **Chapitre 8. Le travail pour l'immeuble et sa division**

Ce chapitre analyse les pratiques de gestion mises en place par les copropriétaires engagés dans la cause de l'immeuble. Selon la proposition d'Hélène Richard, ces pratiques consistent en un véritable travail<sup>622</sup>. Nous allons éclairer en quoi consiste ce travail pour l'immeuble au sein des copropriétés étudiées et la manière dont il est divisé. Car, comme Everett C. Hugues l'avait déjà souligné, lorsqu'on s'intéresse à la notion de « travail » il est question « à un moment ou un autre au fait évident, mais infiniment subtil, de la division du travail »<sup>623</sup>. Selon le sociologue :

« La division du travail, pour sa part, implique l'interaction ; car elle ne consiste pas dans la simple différence entre le type de travail d'un individu et celui d'un autre, mais dans le fait que les différentes tâches sont les parties d'une totalité, et que l'activité de chacun contribue dans une certaine mesure au produit final »<sup>624</sup>.

En effet, la gestion des copropriétés est un travail collectif et, par conséquent, le résultat d'une collaboration entre les différents acteurs présents<sup>625</sup>.

Le travail de gestion ainsi que sa division se réfèrent non seulement aux compétences et aux dispositions sociales de nos enquêtés mais aussi au droit et aux règlements juridiques des copropriétés. Les modes de gestion et de fonctionnement des copropriétés françaises sont très réglementés mais avec des intensités variables selon les sujets. Les règles sont très strictes sur certains aspects, par exemple sur l'administration du syndicat des copropriétaires (le pouvoir de délibération, de décision ou la répartition des charges) ; alors qu'elles sont très vagues sur d'autres, particulièrement sur ce qui concerne le travail bénévole des copropriétaires engagés au sein du conseil syndical<sup>626</sup>.

---

<sup>622</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.*

<sup>623</sup> E.C. HUGHES, *Le regard sociologique...*, *op. cit.*, p. 61.

<sup>624</sup> *Ibid.*

<sup>625</sup> Hypothèse au cœur de la recherche : Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, LGDJ., à paraître.

<sup>626</sup> Gaël CHANTEPIE, « La copropriété en transition. Analyse du droit français à la lumière des droits étrangers », in *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

En droit français<sup>627</sup>, le conseil syndical, pour lequel « les membres sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires », « assiste le syndic et contrôle sa gestion ». En outre, il a un rôle de consultation « sur toutes questions » concernant le syndicat et peut se « prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic ». Si la réforme par ordonnance du 30 octobre 2019 a augmenté le rôle du conseil syndical en lui accordant du pouvoir sur les « petites décisions », « ce qui peut se lire par une confiance dans cette gestion de proximité »<sup>628</sup>, nous pouvons observer que la loi prévoit ses fonctions de manière très large, voire de manière abstraite.

Comme l'a remarqué Aurore Chaigneau à propos de la copropriété en Russie :

« [L]e vide reste un relief dans l'espace juridique considéré. Il est donc nécessaire d'étudier ses conséquences et les dispositifs juridiques déployés pour y remédier. [...] Il n'est pas permis de réduire l'absence de règles à un non-droit. Au contraire, si l'incomplétude de la loi est aisément identifiable par le juriste civiliste, un angle d'étude plus large permet d'observer que cette lacune est, dans la pratique comblée »<sup>629</sup>.

Ce caractère abstrait, propre au langage juridique, fait place à des interprétations de la part de ses détenteurs ; ici des profanes du droit. Cette interprétation pratique du droit se concrétise par la mise en place d'une gestion immobilière. Cela révèle, comme nous allons le montrer, un processus d'« activation sociale du droit »<sup>630</sup>. Celle-ci produit des « légalités » qui, selon la définition de Jérôme Pélisse d'après les travaux nord-américains du *legal consciousness studies* :

« est donc bien une élaboration collective et sociale, construite en référence au droit formel, celui des textes et des institutions, présentes au moins potentiellement dans leurs représentations et significations. Troisième niveau d'analyse du droit (après le droit des textes et le droit en actes, saisissables à partir des activations concrètes du droit dans ses arènes légitimes), la légalité entend prendre en compte plus largement les représentations et les pratiques des acteurs ordinaires pour comprendre comment droit et société s'endogénéisent et se constituent mutuellement dans la vie quotidienne ».<sup>631</sup>

---

<sup>627</sup> Article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Source : [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313574](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313574), consulté le 21 septembre 2022.

<sup>628</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN, « Introduction », in *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques.*, Paris, LGDJ, à paraître.

<sup>629</sup> Aurore CHAIGNEAU, *Le droit de propriété en mutation : essai à la lumière du droit russe*, Paris, Dalloz, 2008, p. 418 cité par M.-P. LEFEUVRE, « Conclusion »..., *op. cit.*, p. 163.

<sup>630</sup> J. COMMAILLE, À quoi nous sert le droit ? ..., *op. cit.*, p. 74.

<sup>631</sup> J. PELISSE, *Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire.*, *op. cit.*, p. 27.

Autrement dit, l'activation sociale du droit ainsi que la légalité qu'elle en dégage sont l'expression de normes morales, sociales et économiques contextualisées et le fruit d'un travail sur le droit existant<sup>632</sup>. Il n'est pas question d'une relation entre un individu sans histoire et un droit formel autonome.

La manière dont les copropriétaires membres du conseil syndical interprètent leurs rôles questionne également la place tenue par le syndic professionnel des immeubles étudiés<sup>633</sup>. Car ce dernier, lorsqu'il est présent, reste tout de même le principal responsable de l'administration des immeubles. Enfin, d'autres éléments sont également à prendre en considération comme par exemple la morphologie des bâtiments du fait que celle-ci est étroitement liée aux règlements des copropriétés<sup>634</sup>, document à caractère juridique qui définit l'organisation et le fonctionnement des immeubles et précise les droits et les obligations des copropriétaires, ainsi que la présence des prestataires de services.

En résumé, au sein de ce chapitre nous analyserons le « travail pour l'immeuble » et l'organisation de ce dernier, pour lesquels il s'agira d'éclairer les règles de fonctionnement qui les régissent et l'appropriation du droit sous-tendue.

## **8.1 La division du travail au sein de la copropriété de la Promenade**

La copropriété de la Promenade a été construite en 1969. Il s'agit d'une grande copropriété composée de plus de 200 lots. Elle est constituée de deux bâtiments, dont un très étiré en longueur. Ils disposent de plusieurs cages d'escaliers<sup>635</sup> qui desservent en moyenne 8 appartements<sup>636</sup>.

### *8.1.1. Une reproduction de la division sociale du travail au sein de l'immeuble*

Comme il n'existe pas de syndicats secondaires, en dépit de la grande taille de la copropriété, un système de correspondant par cage d'escalier a été instauré au sein du conseil syndical. Ce fonctionnement permet que l'information circule le plus rapidement possible vers l'ensemble des résidents. Selon Gérard, le président du conseil syndical, « *l'idéal c'est*

---

<sup>632</sup> E. SCHIJMAN, À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté ..., op. cit.

<sup>633</sup> Pour une explication sur les prévisions légales françaises vis-à-vis de la figure du syndic se diriger vers le chapitre 1.

<sup>634</sup> Il s'agit d'un document obligatoire pour toute copropriété.

<sup>635</sup> Le premier et plus grand bâtiment a vingt cages d'escalier et le deuxième trois.

<sup>636</sup> Pour plus d'information sur la copropriété de la Promenade Cf. chapitre 3.

*d'avoir un bon responsable, un bon correspondant par cage. Quand il y a des informations à faire et tout ça, parce que j'ai fait un groupe [mail] 'conseil syndical', j'envoie ça et puis comme ça ils peuvent prévenir les gens, c'est pas à moi de faire la navette sans arrêt.* » Mais le fait d'avoir un représentant par cage s'explique également par le fait que le règlement de la copropriété prévoit que certains travaux soient votés parmi les copropriétaires de la même cage d'escalier - par exemple, la réfection de la peinture de la cage. Une cage sans « représentant » est par conséquent une cage où les travaux seront plus difficilement effectués mais aussi une cage dont les copropriétaires et résidents seront moins informés de la gestion de l'immeuble de manière générale. Car le rôle des représentants est de faire justement le lien entre les copropriétaires de leur cage et le président du conseil syndical ou le syndic selon les sujets en question. On observe que le fait d'avoir un représentant de cage s'inspire à la fois du règlement de la copropriété mais qu'il a aussi pour objectif d'optimiser le travail de gestion tenu par les membres du conseil syndical, notamment celui du président.

La répartition des tâches au sein du conseil syndical s'effectue, ensuite, à travers différents « groupes de travail » dont : « gestion-finances », « impayés », « ravalement », « entretien », « ménage », « chauffage », « salle réunion », « loisirs », « médiation », « espaces verts », « eau », « parkings »<sup>637</sup>. À cela s'ajoutent deux autres fonctions : la présidence et la vice-présidence du conseil syndical. Ce fonctionnement, spécifique à cette copropriété, a été mis en place par l'actuel président du conseil syndical, Gérard<sup>638</sup>, il y a 20 ans, ce qui démontre une institutionnalisation de ces instances.

L'existence de ces différents « groupes de travail » met déjà en lumière deux points importants. D'une part, la gestion de la copropriété est perçue et nommée comme un véritable « travail ». D'autre part, ces « groupes de travail » explicitent ou représentent de manière catégorique les différents enjeux que les copropriétaires engagés dans les affaires de l'immeuble *prennent en compte*. Autrement dit, à travers ces différents « groupes de travail » nous pouvons apercevoir *ce qui est pris en compte* et par-là *ce qui compte* pour ces copropriétaires engagés.

---

<sup>637</sup> Le recours à la création de différents « groupes de travail » a été également observée au sein d'une copropriété participative. Lucie ELIE et Marie-Pierre LEFEUVRE, « Entre copropriété et association. Un projet d'habitat participatif dans le sud de la France », in *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

<sup>638</sup> Lors du chapitre précédent nous avons analysé la manière et les contextes au sein desquels Gérard a assumé cette fonction (Cf. chapitre 7).

Concernant la gestion profane en tant que véritable travail, il ressort que la division du travail au sein de ces différents « groupes » se fait surtout selon les compétences professionnelles des propriétaires. Nous avons vu que les deux catégories de compétences professionnelles les plus propices à être réinvesties dans le travail pour l'immeuble sont les compétences comptables et celles liées au monde du bâtiment. Ces dernières comprennent à la fois les savoirs techniques (de maçon ou de chauffagiste) et ceux liés à la gestion des travaux, c'est-à-dire une connaissance du monde des entreprises du bâtiment ou la capacité d'analyser les devis de travaux. Ainsi, d'anciens comptables s'occupent de la gestion financière de la copropriété (suivi de budget, gestion des impayés, etc. – Chantal, Corine, et Gérard) et ceux qui ont travaillé dans le domaine du bâtiment suivent les travaux (Dominique et Michel) ; le chauffagiste surveille les chaudières<sup>639</sup>, et ainsi de suite. Toutefois, un grand nombre d'activités prises en charge par les membres du conseil syndical de cet immeuble dépassent les enjeux d'ordres techniques ou financiers. On observe également la mobilisation de certains savoirs domestiques comme l'organisation des fêtes communes au sein de l'immeuble. Le travail pour l'immeuble au sein de la copropriété de la Promenade semble ainsi s'inscrire dans la continuité d'autres types de travail de nos enquêtés, que celui-ci soit professionnel ou domestique<sup>640</sup> (cf. chapitre 7).

Second aspect important, ces différents « groupes » révèlent que *ce qui compte* pour les copropriétaires de la Promenade va bien au-delà de ce que la loi préconise : c'est-à-dire, le rôle d'assister et de contrôler le travail du syndic professionnel. Par exemple, les « groupes » « salle de réunion » ou « loisir » mettent en évidence, d'une part, *l'importance de la sociabilité* pour les copropriétaires et résidents de la Promenade, d'autre part, le fait que *les locataires sont également pris en compte* au sein de cet immeuble. Comme nous le verrons dans le chapitre 9, la prise en compte du réseau de voisinage est un élément fondamental pour la gestion de cet immeuble.

En outre, si certains « groupes de travail » existent depuis que Gérard a assumé la présidence du conseil syndical, d'autres se sont établis ou ont disparus au fil du temps. La

---

<sup>639</sup> Il s'agit d'un copropriétaire que je n'ai pas réussi à rencontrer en entretien malgré le fait que nous interagissions souvent lors des réunions de chantiers.

<sup>640</sup> Cela a été observé dans d'autres contextes. Voir notamment : M.-P. LEFEUVRE, G. CHANTEPIE, C. FRANÇOIS, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques...*, op. cit. ; H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, op. cit.

disparition ou la création des « groupes » sont aussi l'expression d'un changement de leur « système d'évaluation »<sup>641</sup> quant au rôle de leurs membres en tant que copropriétaire engagé. Par exemple, le « groupe ravalement » a été institué en raison des travaux de rénovation énergétique de la copropriété. Ces travaux ont causé beaucoup de discussions au sein de l'immeuble du fait de son envergure et de ses coûts. Certains membres du conseil syndical, notamment ceux disposant de compétences spécifiques, ont ainsi décidé de *prendre en compte* la gestion de ces travaux afin qu'ils correspondent au mieux aux problèmes techniques des bâtiments mais aussi à la situation socio-économique des copropriétaires (cf. chapitre 10). A contrario, la disparition d'un « groupe » est le signe que les membres du conseil syndical ne se voient plus responsables d'un sujet, comme ce fut le cas pour le « groupe de travail parking » :

*« Gérard : Un truc qu'il faut faire extrêmement attention aussi c'est de respecter les emplacements des parkings, parce que ça devient épouvantable, je sais qu'on va ouvrir un drôle de débat. Le parking doit être considéré comme une partie privative ! Tout comme une pièce de la maison, vous avez une cuisine elle est privative vous mettez une porte pour y rentrer dans votre appartement, si vraiment vous n'arrivez pas à résoudre le problème, la seule solution est le stop-park hein, on ne va pas mettre un gardien pour surveiller les places du parking. Ce n'est pas moi qui va gérer ça, ce n'est pas le conseil syndical non plus, c'est à chacun de faire. Alors les personnes qui ont plusieurs véhicules, il y a des parkings en face, de l'autre côté de la rue hein, à moins que vous trouviez un arrangement avec quelqu'un de la copropriété qui n'a pas de véhicule et qui vous le prête ou qui vous le loue, mais normalement la gestion du parking est à faire par les propriétaires eux-mêmes, ça leur appartient, c'est du privatif. [...] Pour moi le problème du parking c'est un problème insoluble, mais insoluble, j'habite là depuis 50 ans et depuis 50 ans, non pas au début parce qu'il n'y avait pas autant de voitures comme aujourd'hui mais depuis 20 ans c'est tous les ans. »*<sup>642</sup>

On observe que Gérard mobilise une notion juridique, celle de partie privative, pour justifier qu'il s'agit d'un enjeu pour lequel le conseil syndical n'a pas de responsabilités. A la suite de cette assemblée générale, les membres du conseil syndical se sont réunis et ont en effet décidé de supprimer le « groupe de travail parking » alors qu'il a existé pendant une vingtaine d'années. Autrement dit, *le conseil syndical décide de ne plus prendre cette question en compte*. Enfin, la suppression d'un « groupe de travail » se produit aussi lorsqu'il n'y a plus personne pour le prendre en charge : le « groupe loisir » a été supprimé l'année

---

<sup>641</sup> A. COTTEREAU et M.M. MARZOK, *Une famille andalouse...*, op. cit.

<sup>642</sup> Observation de l'assemblée générale de la copropriété dans la salle de fêtes de l'immeuble, le 19 décembre 2019 entre 17h et 21h.



où notre enquête s'est achevée parce que Christiane, la principale responsable de l'organisation des événements collectifs (cf. chapitre 7), a décidé de ne plus assumer cette fonction.

Le conseil syndical de la copropriété de la Promenade compte trente-huit copropriétaires. Parmi ces derniers, vingt sont attachés à un « groupe de travail » et un même copropriétaire peut faire partie de plusieurs « groupes ». Cela s'explique par le fait que certains savoirs sont plus transversaux que d'autres. Par exemple, les connaissances en comptabilité peuvent servir dans différentes « groupes », permettant à un même copropriétaire d'avoir de nombreuses responsabilités. Ainsi, les niveaux d'investissement au sein du conseil syndical varient : on peut être membre et avoir un rôle moindre, celui d'informer les résidents de sa cage d'escalier, ou, par « l'accumulation des mandats »<sup>643</sup> avoir un poids plus important dans la gestion et dans les prises de décision de la copropriété. En effet, chaque « groupe » est censé proposer des projets ou des activités et surveiller leur mise en œuvre. Autrement dit, les membres des « groupes de travail » sont dotés d'un certain pouvoir vis-à-vis de la thématique qu'ils traitent.

Parmi les copropriétaires engagés et rencontrés en entretien, on observe une différence importante de niveaux d'investissement :

**Tableau 12. Niveaux et types d'engagement au sein du conseil syndical**

<b>Copropriétaires membres du Conseil Syndical</b>	<b>Type d'Engagement en 2018/2019</b>	<b>Type d'Engagement en 2019/2020</b>
Bernard <i>71 ans, marié avec Séverine, employé de banque retraité</i>	Responsables cage	Responsables cage
Cédric <i>45 ans, pacsé, conducteur de transport</i>	Responsable cage	Responsable de cage
Chantal <i>70 ans, célibataire, employée comptable chez un grossiste retraitée</i>	Gestion-Finance Impayés	Impayés Espaces Verts
Christiane <i>71 ans, célibataire, responsable dans une maison de crédit, retraitée</i>	Loisir	Responsable cage
Corine <i>50 ans, célibataire, employée chez un opérateur téléphonique</i>	Impayés	Impayés

<sup>643</sup> Selon les mots de Gérard.

Didier <i>61 ans, marié, ouvrier</i>	Ravalement Entretien Ménage Chauffage Salle de réunion	Vice-président Ravalement Entretien Ménage Salle de Réunion
Dominique <i>77 ans, marié, employé technique commercial dans un bureau d'étude dans le domaine du bâtiment, retraité</i>	Ravalement Eau	Ravalement Eau
Fatia <i>43 ans, concubinage, agent territorial spécialisé des écoles maternelles</i>	Gestion-Finance Parking	Gestion-Finance
Gérard <i>76 ans, marié, agent administratif dans une mutuelle retraité</i>	Président Gestion-Finance	Président Gestion-Finance
Isabelle <i>50 ans, célibataire, employée de bureau</i>	Responsable cage	Responsable cage
Marcel <i>87 ans, marié, directeur administratif et commercial dans une entreprise dans le domaine du bâtiment retraité</i>	Médiation	Responsable cage
Marion <i>32 ans, célibataire, ouvrière non qualifiée</i>	Responsable cage	Chauffage
Martine <i>72 ans, veuve, ouvrière retraitée</i>	Responsable cage	Responsable cage
Michel <i>75 ans, marié, autoentrepreneur retraité</i>	Ravalement	Ravalement
Nadia <i>60 ans, veuve et actuellement en concubinage, infirmière</i>	Responsable cage	A vendu son appartement
Patrick <i>63 ans, mari, technicien non qualifié retraité</i>	Vice-Président Gestion-Finance	Représentant cage
Pierre <i>77 ans, veuf, ouvrier chaudronnier retraité</i>	Ravalement Entretien Espaces verts	Ravalement
René <i>72 ans, marié, employé commercial chez un opérateur téléphonique retraité</i>	Ménage Salle de réunion	Ménage Salle de réunion
Sandrine <i>48 ans, divorcée, fonctionnaire catégorie B</i>	Responsable cage	Responsable cage
Séverine <i>70 ans, marié avec Bernard, femme de ménage retraitée</i>	Responsables cage	Responsable cage

Simon <i>29 ans, concubinage, technicien dans le domaine de la technologie</i>	Loisir Parking	Espaces verts Salle de réunion Chauffage
Virginie <i>46 ans, célibataire, employée</i>	Responsable cage	Responsable cage
Yves <i>78 ans, célibataire, chef d'atelier d'imprimerie dans le domaine de la presse retraité</i>	Ravalement	Ravalement

Le tableau ci-dessus montre que le plus souvent nos enquêtés gardent leur niveau d'investissement. Les « responsable de cage » le restent et ceux impliqués dans des « groupes de travail » maintiennent souvent leur engagement. En effet, parmi les vingt-trois copropriétaires en question, seules cinq sont passés du statut de « membre d'un groupe » à celui de « responsable de cage »<sup>644</sup>. En outre, le travail réalisé pour l'immeuble oscille en quantité et en « qualité » : faire de la gestion comptable ne demande ni le même temps ni les mêmes savoirs que l'organisation de la fête des voisins, par exemple.

Mais le résultat le plus marquant et intéressant qui se dégage lorsqu'on analyse la division du travail de gestion parmi les membres du conseil syndical de la Promenade est, selon nous, le fait qu'il reproduit la division du monde du travail en général. Certains travaux sur la classe ouvrière ont démontré combien les activités menées en-dehors de la sphère du travail se structurent dans la continuité de celui-ci. Florence Weber a mis en évidence que les activités en-dehors de l'usine sont perçues comme un véritable travail – ce qu'elle a appelé de « travail-à-côté » - et qu'à travers elles, ses enquêtés appartenant aux classes populaires, acquièrent du « capital social »<sup>645</sup>. Concernant nos enquêtés, il s'agit d'une population ayant occupé, du moins au début de leur carrière professionnelle, des positions peu prestigieuses au sein du monde du travail : ils sont ou ont été en grande majorité des employés et des ouvriers dans le domaine du bâtiment ou des comptables (*cf.* chapitre 4). Les « groupes de travail » pour lesquels un transfert de compétences professionnelles est « exigé » concernent notamment des professions/métiers liés à ces deux catégories. Ainsi, parmi notre population peu diplômée, ouvrière et employée, il s'agit des connaissances les plus prestigieuses. Et ce

---

<sup>644</sup> Ces résultats doivent être pris avec précaution étant donné la durée restreinte de notre enquête.

<sup>645</sup> Florence WEBER, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions*, Paris, Ed. de l'École des hautes études en sciences sociales, 2009.

sont notamment ceux dotés de ces compétences qui occupent des positions de « pouvoir » vis-à-vis de la gestion de l'immeuble. De plus, ce sont notamment nos enquêtés ayant connu une ascension professionnelle et/ou une carrière professionnelle solide dans ces domaines – c'est-à-dire, ceux ayant occupé des positions intermédiaires ou de responsabilité comme par exemple Gérard, Dominique ou Chantal – qui tiennent un rôle prédominant dans la gestion de l'immeuble (*cf.* chapitre 9). Tout cela fait ressortir combien la division du monde du travail a structuré et continue à structurer la perception du monde de nos enquêtés. De plus, c'est à travers l'engagement dans les affaires de l'immeuble qu'ils accumulent un « capital social » valable notamment au sein de leur espace résidentiel (*cf.* chapitre 7).

En outre, la division du travail pour l'immeuble reproduit les rapports de pouvoir et de genre observés dans le monde du travail. La sociologie des professions a remarqué que :

« [l]e genre est ainsi perçu comme une clé de voûte, un principe organisateur irréductible de division et hiérarchisation du monde, mais il ne se conçoit pas indépendamment d'autres déterminants socialement construits comme la classe, l'âge, la race ou l'ethnicité. La sociologie des professions s'intéresse à ces lignes de démarcation souvent imperceptibles, organisées autour d'une rhétorique professionnelle très sexuée, ou encore construites autour d'une division technique et morale des tâches. Les représentations sociales sont décisives et renvoient plus souvent les femmes vers des tâches qui ont un contenu domestique et sont implicitement comprises comme du "sale boulot", pour reprendre la terminologie des sociologues interactionnistes des professions, tandis que les tâches considérées à contenu technique sont perçues comme plus nobles et avant tout dévolues aux hommes. »<sup>646</sup>

En effet, les « groupes de travail » « ravalement », « eau », « chauffage »<sup>647</sup> sont entièrement affaires de nos enquêtés hommes. Les seuls « groupes » pour lesquels des compétences professionnelles spécifiques sont demandés<sup>648</sup> et dont nos enquêtées femmes sont membres sont ceux de « gestion-finance » et des « impayés ». Et n'oublions pas que le président est aussi membre du « groupe gestion-finance » et le principal responsable du budget de la copropriété (*cf. infra*). Enfin, les deux positions les plus hautes dans la gestion profane de la copropriété, la « présidence » et la « vice-présidence », sont tenues par des hommes. A

---

<sup>646</sup> Tania ANGELOFF, « Monde du travail et sociologie du genre », in Alter NOBERT (éd.), *Sociologie du monde du travail*, Paris, Presses Universitaires de France, coll.« Quadrige », 2012, p. 297.

<sup>647</sup> Depuis 2020 Marion fait également partie de la commission chauffage. Mais son engagement au sein de groupe travail consiste « juste à faire la relevée du compteur, donc je vais voir ça avec Gérard avec lui le 27 février, donc tous les mois, tous les mois on fait le relevé du compteur ». On s'aperçoit qu'il ne s'agit pas d'une activité qui demande un savoir technique, qui relève plus des compétences domestiques et qu'en plus Marion est accompagnée du président du conseil syndical.

<sup>648</sup> Comptable est une profession majoritaire occupée par des femmes.

contrario, les femmes sont davantage « des simples soldats »<sup>649</sup> c'est-à-dire des « responsables de cage » que les hommes (sept contre deux, cf. tableau 12). Rôle pour lequel les activités sont moins précises et valorisées, si on les compare avec celles des « groupes de travail », et qui s'inscrivent souvent dans la continuité du travail domestique (faire circuler l'information, entretenir les parties communes de l'immeuble, recueillir les procurations auprès de copropriétaires absents lors des assemblées générales). Enfin, il semblerait que nos enquêtés hommes soient plus enclins à accumuler plusieurs responsabilités au sein de l'immeuble que les femmes.

Un dernier aspect que nous désirons souligner, et qui s'inscrit dans la continuité de la question « travail et genre », est le rapport entre l'engagement dans les affaires de l'immeuble et le statut matrimonial de nos enquêtés. La grande majorité de nos enquêtées femmes engagées dans la gestion de l'immeuble sont célibataires (dix sur douze). Inversement presque tous nos enquêtés hommes engagés vivent en couple (huit sur neuf). Il semblerait ainsi que :

« [l]a division du travail entre les hommes et les femmes renvoie également à une division symbolique du monde dans laquelle les femmes seraient davantage prédisposées à certains espaces (domestiques, privés, intimes) et à certaines tâches (éducative, d'aide et d'assistance) et les hommes plus enclins et mieux adaptés à d'autres territoires et compétences (tournées vers l'extérieur, la technique, la chose publique, les postes de pouvoir et d'encadrement). »<sup>650</sup>

Si ce constat n'est pas nouveau, notamment lorsqu'il est question des classes populaires<sup>651</sup>, l'analyse de la gestion des copropriétés nous permet de le constater à travers un angle inhabituel. Plusieurs travaux qui se sont intéressés aux classes populaires habitant en maison individuelle ont démontré que les hommes sont ceux qui mènent des activités « domestiques<sup>652</sup> externes » (le bricolage, le jardinage, le fait d'avoir un garage/atelier) alors

---

<sup>649</sup> J.-P.O. DE SARDAN, « La politique du terrain. Sur la production des données en anthropologie »..., *op. cit.*

<sup>650</sup> T. ANGELOFF, « Monde du travail et sociologie du genre »..., *op. cit.*, p. 297.

<sup>651</sup> Richard HOGGART, *La culture du pauvre : étude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, traduit par Françoise GARCAS et traduit par Jean-Claude GARCAS, Paris, Les Éditions de Minuit, coll.« Le sens commun », 1970 ; Florence WEBER, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions*, Paris, Ed. de l'École des hautes études en sciences sociales, 2009 ; Olivier SCHWARTZ, *Le monde privé des ouvriers : Hommes et femmes du Nord*, Paris, PUF, coll.« Quadrige », 2012.

<sup>652</sup> Florence Weber considère le travail-à-côté en tant que domestique « à condition de bien comprendre que le *domus* n'est pas simplement un espace (l'intérieur) mais un ensemble de relations et un rapport à l'avenir". Il nous semble que cette proposition peut être également appliquée à la notion de « travail pour l'immeuble » F. WEBER, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions...*, *op. cit.*, p. 74.

que les femmes ouvrières sont davantage tenues des activités « domestiques internes » (la nourriture, le ménage, le rangement, etc.). Cela semble être également le cas pour les membres des classes populaires habitant en copropriété : les affaires de l'immeuble, qui pourraient être considérées en tant que d'activités domestiques externes, sont notamment l'affaire des hommes lorsqu'ils sont en couple. Par-là on peut observer le maintien de certaines manières d'agir des individus appartenant aux classes populaires malgré la transformation du monde du travail et la déségrégation des univers populaires observées par certains chercheurs<sup>653</sup>.

Pour conclure, nous pouvons dire que la structure du monde du travail sert de cadre interprétatif pour nos enquêtés lorsqu'ils sont censés mettre en pratique le droit de la copropriété et, plus précisément, pour ce qui concerne leurs devoirs et obligations en tant que copropriétaires engagés dans la cause de l'immeuble. Autrement dit, c'est à travers la structure de la division sociale du travail, et des rapports sociaux qui lui sont propres, que nos enquêtés s'approprient et pratiquent le droit de la copropriété et, ce faisant, produisent des « légalités »<sup>654</sup>. Par-là on observe un processus de matérialisation du droit, c'est-à-dire sa transformation en modalités bien concrètes.

#### *8.1.2 Travail bénévole versus travail expert : une frontière poreuse pourtant bien délimitée*

Au sein de la copropriété de la Promenade, les tâches qui sont confiées à des prestataires sont très ciblées. Pour ce qui concerne la gestion courante de la copropriété, les tâches réalisées par des prestataires extérieurs sont les plus prenantes physiquement et les moins valorisantes socialement : le ménage des parties communes et l'entretien des jardins. Pour ces deux activités, qui représentent ici le « sale boulot »<sup>655</sup>, le travail doit être rémunéré<sup>656</sup>. Les copropriétaires font également appel à des entreprises lorsqu'il s'agit de travaux de rénovation assez importants, par exemple, pour le ravalement des immeubles ou les changements des fenêtres. Cependant, pour une partie importante des travaux de maintenance, comme le changement de serrures de cages d'escaliers, l'entretien du chauffage ou la réparation de petites fuites ce sont les membres du conseil syndical disposant

---

<sup>653</sup> Voir notamment : O. SCHWARTZ, « Peut-on parler des classes populaires? »..., *op. cit.*

<sup>654</sup> P. EWICK et S.S. SILBEY, *The common place of law...*, *op. cit.*

<sup>655</sup> Everett C. HUGUES, *Le Regard sociologique*, Paris, Ed. de l'EHESS, 1996.

<sup>656</sup> Didier, propriétaire que nous avons présenté dans la partie précédente et qui se trouve actuellement dans une situation de contrainte financière, fait le ménage de la copropriété lorsque le personnel est en vacances. Pour cela il est rémunéré au noir par le président de la copropriété.

de ce « capital technique »<sup>657</sup> ou d'un « savoir de métiers », caractéristique des classes populaires, qui interviennent.

Concernant le syndic professionnel, sa fonction a été notamment délimitée par Gérard lorsqu'il a pris la présidence du conseil syndical. Tout d'abord, Gérard a négocié avec la gestionnaire de l'immeuble pour que les frais du syndic soient fixes, quelles que soient les prestations réalisées. Il nous explique : « *j'ai trente-deux mille euros de frais de syndic par an. Je ne veux pas de frais postaux, je ne veux pas de frais de photocopies, je ne veux pas de, comment, de vacances, je ne veux pas des deux pourcents de machin, c'est niet ! (...) Donc c'est un accord verbal mais ça s'est fait comme ça et voilà.* »<sup>658</sup> Cet accord, fixé entre le président et la gestionnaire de l'immeuble de manière orale, borne le travail du syndic. Durant une période où plusieurs « *scandales des syndics* » étaient révélés par la presse, le président a passé ce « pacte »<sup>659</sup> et décidé de « *prendre tout en charge* ».

Le rôle du conseil syndical est, par conséquent, très élargi. Il établit le budget prévisionnel de la copropriété, prépare et commande les devis de travaux, est à l'écoute des résidents, gère le personnel d'entretien, entretient la chaufferie techniquement et financièrement<sup>660</sup>. Dans les faits, c'est Gérard, le président, qui assume une grande partie de ces activités à travers la mise en place d'un plan comptable. Celui-ci prend la forme de plusieurs tableaux Excel dans lesquels il saisit les consommations et les frais engagés (cf. figures 5 et 6). Dans ces tableaux Excel on retrouve les frais de personnels (relatifs aux prestataires extérieurs qui interviennent dans la copropriété, notamment pour le ménage), de chauffage (dans les exemples ci-dessus), d'eau, d'électricité, d'entretien, de réparations (espaces verts, parking, façades, canalisations, interphones, dératisation, salle de réunion, etc.) et du syndic. Au final, le président dispose du total des charges courantes de la copropriété auquel il ajoute les provisions pour travaux<sup>661</sup> et établit le budget de la copropriété (cf. figure 7). Il explique la mise en place de ce plan comptable par le fait que le syndic fait « *une ventilation spéciale* » dans laquelle il ne se « *reconnaît pas* ». La manière

---

<sup>657</sup> P. BOURDIEU, *Les structures sociales de l'économie...*, op. cit.

<sup>658</sup> Entretien avec Gérard, réalisé le 10 avril, entre 11h et 12h40, à la salle de réunion de la copropriété.

<sup>659</sup> E. SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté...*, op. cit.

<sup>660</sup> Extrait du document « Bienvenue à la Résidence de la Promenade », p. 2.

<sup>661</sup> Les copropriétaires payent des charges un peu plus importantes que les frais réels de la copropriété. Cet argent est mis dans une caisse commune utilisée pour le financement des travaux de maintenance de la copropriété et pour les cas de « coups durs ». Nous allons traiter de cette question de manière plus approfondie dans le chapitre 9.

dont le syndic *compte* n'est pas la même que celle du président du conseil syndical, lui-même ancien comptable. Il « *remplit le budget* » tous les ans tout en sachant que « *légalement il faut faire le budget sur deux ans* ».

Ce budget est ensuite repris en tant que tel par le syndic et joint à la convocation de l'assemblée générale de la copropriété comme nous avons pu le constater lorsque la gestionnaire de l'immeuble nous a envoyé le document en question. En entretien, elle remarque l'exceptionnalité de la gestion mise en place au sein de la copropriété de la Promenade :

« **Gestionnaire** : *C'est une gestion très particulière. Mais il n'y a personne qui fonctionne comme lui [Gérard] hein. Mais oui c'est une double comptabilité, on a le même montant, on sait exactement au centime près combien on a dépensé et des fois il me dit, parce que lui il sait qu'y a le gaz qui arrive, il me dit 'Mais non, on n'est pas bon sur le budget là parce qu'il y a ça qui arrive'. Alors que nous on n'a pas encore la facture et lui il sait que ça va arriver. Et puis bon c'est au carré quoi, enfin les budgets sont toujours bien tenus* ».

Avec cet extrait d'entretien on s'aperçoit que la comptabilité tenue par Gérard prévoit l'ensemble des frais, même ceux qui ne sont pas encore facturés, contrairement à celle de la gestionnaire de l'immeuble. La comptabilité de Gérard met encore une fois en exergue l'*ethos* économique prévoyant comme principe structurant de pratiques de nos enquêtés ; ici pour la gestion comptable de l'immeuble. Il s'agit de prendre en considération l'ensemble des frais afin que le budget corresponde réellement aux charges que les copropriétaires devront régler. La prévoyance économique structure la manière dont *on compte lorsqu'on prend en compte*.



Figure 5. Relevé consommation chauffage année 2017/2018 réalisé par Gérard

dates	nbre jours	CHAUDIERE n°1			CHAUDIERE n°2			CHAUDIERE n°3			MOYENNES		TOTALES	TOTALES	TOTALES
		relevé ancien	relevé nouveau	nbre heures	relevé ancien	relevé nouveau	nbre heures	relevé ancien	relevé nouveau	nbre heures	heures	h/jours			
octobre	20	26 620	78 880	50	18 918	18 953	5	0	21 688	21 604	14	1	78	3 900	2018
novembre	31	26 480	38 970	220	18 951	19 187	394	7	21 501	21 647	49	1	478	15 442	2018
décembre	30	26 919	37 099	238	19 157	19 343	180	6	21 615	21 803	56	4	630	21 000	2018
janvier	31	27 198	37 293	196	19 343	19 539	196	6	21 801	21 989	58	4	580	18 271	2019
février	21	27 381	27 639	210	19 519	19 764	225	7	21 683	22 283	99	3	766	24 711	2019
mars	28	27 519	27 824	208	19 764	19 930	175	6	22 288	22 488	99	3	583	20 882	2019
avril	31	27 804	27 992	58	19 919	19 988	49	2	22 498	22 631	113	5	251	8 310	2019
mai	30	27 993	27 993	63	19 988	20 039	51	1	22 631	22 631	9	2	121	6 050	2019
juin				0			0	0			0	0	0	0	
	222			1 345			1 091	5			1 021	5	3 187	15 711	

( Les relevés sont effectués le 27 de chaque mois )

Sources : archive personnelle de Gérard.

Figure 6. Coût chauffage réalisé par Gérard

dates factures	périodes utilisation	prestations de services	montants facturés							TOTAL FAC/URE	NOMBRE MWH	M3				
			gaz	électricité	abonnement	loc ligne	pu	maintenance	réparations			TAXES	Reals	π		
29/11/17	06/10-27/11	ENGIE ORANGE L	1 578,92		611,52		46,42			1 572,86		2 598,60	4,087	2 782	3 443	
07/11/17	01/11-31/11	EDF		933,39								933,39				
30/11/17	28/09-28/11	SAVELIS														
04/12/17	28/10-27/11	ENGIE	9 580,22		611,52					1 572,86		11 764,60	235,965	16 126	20 157	
05/01/18	28/11-31/11	ENGIE	13 280,98		611,52							13 892,50	16 205,48	125,132	27 951	34 951
05/01/18	01/01-31/01	ORANGE										2 308,59				
05/01/18	30/11-28/01	EDF		1 799,01								1 799,01				
06/02/18	01/01-28/02	ORANGE										23,22				
19/02/18	01/01-27/01	ENGIE	10 917,61		622,54							11 540,15	282,067	19 856	24 904	
01/03/18	28/01-27/02	SAVELIS														
01/03/18	01/03-31/03	ENGIE	14 578,61		622,54				80,78			15 281,93	18 914,02	384,167	23 327	32 607
06/03/18	01/03-31/03	ORANGE										23,22				
28/03/18	28/02-27/03	ENGIE	10 630,26		622,54							11 252,80	283,754	19 170	23 902	
05/04/18	01/03-30/03	ORANGE										23,22				
30/04/18	28/03-27/04	ENGIE	3 179,97		1 323,94							4 503,91	7 924,69	138,308	9 389	11 671
04/05/18	01/05-31/05	ORANGE										23,22				
31/05/18	29/04-27/05	ENGIE	2 430,75		1 323,94							3 754,69	4 430,71	64,946	43 093	5 439
05/06/18	01/05-30/05	ORANGE										24,42				
04/07/18	01/05-31/07	ORANGE										24,42				
06/07/18	28/05-27/06	ENGIE	0,95		1 281,57							1 282,52				
05/08/18	01/08-31/08	ORANGE										17,56				
31/07/18	30/05-26/07	EDF										31,42				
02/07/18	division	GRDF										378,53				
14/07/18	division	GRDF	1 291,51		24,65							1 316,16				
04/08/18	01/06-30/06	SAVELIS										492,38				
07/09/18	28/06-27/07	ENGIE			1 282,89							1 282,89				
07/09/18	28/07-27/08	ENGIE			1 281,99							1 281,99				
28/09/18	28/07-26/09	EDF			1 282,89							1 282,89				
29/09/18	28/08-27/09	EDF			86,17							86,17				
PRIX DE MWH			39,16													
PRIX DE M3			69 514,52	6 264,86	11 402,91		240,22		1 572,86	607,30	16 305,43	105 928,12	1 790,531	164 546	157 283	
TOTAL																

Sources : archive personnelle de Gérard.

Figure 7. Budget de la copropriété réalisé par Gérard

	BUDGET 2018 / 2019			BUDGET 2019 / 2020	
	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX GÉNÉRAUX		TOTAUX PARTIELS	TOTAUX GÉNÉRAUX
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>			<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>		
Loyer Jacques	34 000,00		Loyer Jacques	35 000,00	
Loyer Maria	19 000,00		Loyer Maria	20 000,00	
Concours	2 500,00		Concours	2 500,00	
autres dépenses extraordinaires	4 000,00		autres dépenses extraordinaires	1 000,00	
divers			divers		
<b>TOTAL</b>	<b>59 500,00</b>	<b>59 500,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>61 500,00</b>	<b>61 500,00</b>
<b>CHAUFFAGE</b>			<b>CHAUFFAGE</b>		
combustible	75 000,00		combustible	75 000,00	
taxes	17 000,00		taxes	17 000,00	
abonnement assiette	9 000,00		abonnement assiette	9 000,00	
eau	3,00		eau	0,00	
électricité	6 000,00		électricité	6 000,00	
logis PTT	300,00		logis PTT	300,00	
maintenance	1 800,00		maintenance	1 000,00	
autres réparations	1 000,00		autres réparations	800,00	
divers			divers		
<b>TOTAL</b>	<b>112 100,00</b>	<b>112 100,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>112 100,00</b>	<b>112 100,00</b>
<b>CONSUMMATIONS</b>			<b>CONSUMMATIONS</b>		
EDF immatérielle	4 000,00		EDF immatérielle	4 000,00	
EDF local social	180,00		EDF local social	300,00	
électricité publique	1 100,00		électricité publique	800,00	
composants d'eau	5 300,00		composants d'eau	5 200,00	
à 40 à reporter	38 000,00		à 40 à reporter	38 000,00	
Produits Entretien	1 200,00		Produits Entretien	2 000,00	
divers	500,00		divers		
<b>TOTAL</b>	<b>50 980,00</b>	<b>50 980,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>61 100,00</b>	<b>61 100,00</b>
<b>ENTRETIEN-REPARATIONS</b>			<b>ENTRETIEN-REPARATIONS</b>		
espaces verts entretien	9 800,00		espaces verts entretien	9 200,00	
espaces verts clôtures	2 000,00		espaces verts clôtures	1 000,00	
curie parking	1 000,00		curie parking	1 000,00	
abornement	500,00		abornement	1 000,00	
électricité cages	500,00		électricité cages	1 500,00	
lampadaires	500,00		lampadaires	1 500,00	
terrasse	1 000,00		terrasse	1 500,00	
fenêtres	1 000,00		fenêtres	1 500,00	
remplacement eau	1 500,00		remplacement eau	1 500,00	
remplacement PTT	7 500,00		remplacement PTT	1 500,00	
remplacement chauffage	4 000,00		remplacement chauffage	2 500,00	
peinture murales	500,00		peinture murales	800,00	
marquages	1 000,00		marquages	2 000,00	
verres	500,00		verres	1 500,00	
antennes TV	500,00		antennes TV	800,00	
ramonnage	1 500,00		ramonnage	1 500,00	
déplombage	800,00		déplombage	1 500,00	
entretien	800,00		entretien	200,00	
peinture murales et divers	500,00		peinture murales et divers	200,00	
soins de jardins	800,00		soins de jardins	200,00	
différentiels			différentiels	0,00	
remboursements assurance			remboursements assurance		
<b>TOTAL</b>	<b>32 500,00</b>	<b>32 500,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>33 100,00</b>	<b>33 100,00</b>
<b>FRAIS HONORAIRES SYNDIC</b>			<b>FRAIS HONORAIRES SYNDIC</b>		
quote honoraires	32 200,00		quote honoraires	32 200,00	
syndic assemblée	4 000,00		syndic assemblée	1 000,00	
honoraires études	5 000,00		honoraires études	3 000,00	
quote assurance	1 300,00		quote assurance	800,00	
quote impôts	1 300,00		quote impôts	100,00	
honoraires conseil	5 000,00		honoraires conseil honoraires	1 500,00	
assurance incendie	20 000,00		assurance incendie	21 000,00	
hors fonctionnement	2 000,00		hors fonctionnement	1 500,00	
hors honoraires	450,00		hors honoraires	-50,00	
intérêts provision			intérêts provision		
<b>TOTAL</b>	<b>70 950,00</b>	<b>70 950,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>64 570,00</b>	<b>64 570,00</b>
<b>a) TOTAL CHARGES COURANTES</b>	<b>326 030,00</b>	<b>326 030,00</b>	<b>a) TOTAL CHARGES COURANTES</b>	<b>322 570,00</b>	<b>322 570,00</b>
<b>b) PROVISION GROS TRAVAUX</b>	<b>20 000,00</b>	<b>20 000,00</b>	<b>b) PROVISION GROS TRAVAUX</b>	<b>20 000,00</b>	<b>20 000,00</b>
<b>c) TOTAL a+b</b>	<b>346 030,00</b>	<b>346 030,00</b>	<b>c) TOTAL a+b</b>	<b>342 570,00</b>	<b>342 570,00</b>
<b>d) GROS TRAVAUX</b>		<b>0,00</b>	<b>d) TRAVAUX VOTES EN A.G.</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL c+d</b>	<b>346 030,00</b>	<b>346 030,00</b>	<b>TOTAL c+d</b>	<b>342 570,00</b>	<b>342 570,00</b>

Sources : archive personnelle de Gérard

Pour que ce mode de fonctionnement soit reconnu localement, un document<sup>662</sup> est distribué aux nouveaux arrivants qui se présentent au bureau du président<sup>663</sup>. Il a comme objectif principal de les informer sur les procédures locales à suivre lorsqu'un problème survient. Après une petite introduction sur l'histoire de la copropriété et sa position géographique, le document signale que :

*« L'immeuble est géré par un Syndic, [nom, l'adresse et le téléphone du cabinet].  
Son interlocuteur sur place est le Conseil Syndical, formé de bénévoles élus et renouvelables chaque année par l'Assemblée Générale.  
Il est composé d'un président, d'un bureau et de correspondants de cages d'escaliers. C'est vers ces derniers que doivent remonter tous les problèmes relatifs à la copropriété. Ceux-ci sont ensuite vus avec la commission correspondante pour y trouver des solutions.  
Le syndic ne doit être contacté directement par les particuliers uniquement qu'en [sic] cas d'urgence grave. »<sup>664</sup>*

Cette disposition témoigne de l'objectif d'économiser sur les éventuels déplacements du syndic, ce qui a un coût pour la copropriété. Le syndic, à la demande du président, ne doit jamais envoyer une entreprise sans le prévenir en amont<sup>665</sup>. Ainsi, lors d'un problème, le conseil syndical vérifiera s'il doit être résolu par la copropriété ou s'il est d'ordre privatif. Si le syndicat en est le responsable et que cela révèle de la maintenance de l'immeuble, comme par exemple lorsqu'il est question des ampoules des couloirs ou des infiltrations, les membres du conseil syndical le résoudront eux-mêmes. Ici *ce qui compte* est de ne jamais payer une prestation pour laquelle on a les compétences internes pour la réaliser. Cela fait ressortir les « valeurs indigène dominantes [de nos enquêtés] : le goût du travail, c'est -à-dire à la fois la capacité physique, le savoir-faire et le "courage" »<sup>666</sup>.

Pour que la délimitation de la fonction du syndic vis-à-vis des résidents, formalisée par ce document, fonctionne, le syndic doit également reconnaître la place qui lui est accordée. En effet, la gestionnaire de l'immeuble, très en retrait dans cette copropriété, a

---

<sup>662</sup> Le document en question est une trace concrète ou mieux la formalisation d'une légalité profane, c'est-à-dire, créée à partir des textes légaux en référence à leurs univers de sens.

<sup>663</sup> Gérard a un bureau dans le RDC du bâtiment principal de la copropriété. Ce local a été aménagé par les membres du CS au début des années 2000 lorsqu'ils ont changé de réseau de chauffage. Le changement concernant l'usage de cet espace n'a pas été soumis à un vote formel par le syndicat de copropriétaires et il n'a pas engendré non plus la modification du règlement de la copropriété. Il ne fait pas de distinction entre locataires et propriétaires, les deux sont « ses » affaires, le système de voisinage doit être pris en compte au même titre que le syndicat de copropriétaires.

<sup>664</sup> Extrait du document « Bienvenue à la Résidence de la Promenade », p. 2.

<sup>665</sup> Ce que le syndic ne conteste pas.

<sup>666</sup> F. WEBER, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions...*, op. cit., p. 75.

essentiellement pour fonction d'informer les copropriétaires des obligations légales, de formaliser les documents, tels que les procès-verbaux des assemblées générales, et de faire les appels de fonds courants et/ou extraordinaires. Lors de l'assemblée générale de la copropriété en décembre 2019 nous avons pu observer qu'elle avait principalement pour rôle d'officialiser le travail de gestion profane mis en place par les membres du conseil syndical. Par exemple : lorsque les copropriétaires arrivent à l'assemblée générale de la copropriété, ce sont les membres du conseil syndical qui organisent un système de pointage afin de comptabiliser les présents ou représentés. Ensuite, la gestionnaire de l'immeuble rassemble les informations recueillies par les copropriétaires et les saisit dans son ordinateur pour vérifier si le quorum nécessaire est atteint. Un autre exemple concerne la manière dont les assemblées de la copropriété se préparent et se déroulent. Écoutons la gestionnaire de l'immeuble :

*« Enquêtrice : Et pour les assemblées générales, comment vous faites ?*

***Gestionnaire de l'immeuble :** Alors c'est [Gérard] qui sait ce qu'il veut mettre à l'ordre du jour donc moi je la prépare, voilà, pour... Je prépare le document officiel mais on se met d'accord. Il vient là, on se met d'accord sur ce qu'on met à l'ordre du jour et ensuite c'est lui qui la tient, il a beaucoup le micro, c'est lui qui explique et qui mène les débats, ouais. Après, nous on intervient pour des questions mais c'est lui depuis des années [qui mène les assemblées générales]. Et il aime ça, il le fait très bien, les gens ont confiance en lui. »*

Du fait que c'est le président du conseil syndical qui mène les assemblées générales, la gestionnaire de l'immeuble a pour rôle de formaliser juridiquement les décisions prises ainsi que de fournir une assistance juridique en cas de litige/question.

On pourrait dire que le syndic occupe finalement un rôle d'« intermédiaire du droit »<sup>667</sup>. Arrêtons-nous un instant sur ce terme. Suggéré par Jérôme Pélisse il s'inscrit, entre autres, dans la continuité des analyses proposées par Thierry Delpeuch :

« Dans de nombreux cas, les destinataires des règles juridiques, ainsi que les agents publics ou privés ayant la charge de veiller à leur respect, n'ont pas de contact direct avec les textes de référence. Ils ont connaissance de la règle à travers les discours produits par des "intermédiaires du droit", qui sont eux-mêmes des interprètes des textes. Ces intermédiaires fournissent aux acteurs de la mise en œuvre des directives (par exemple, sous forme de circulaire administrative ou de note de service) ou des recommandations (telles que les conseils d'un avocat), concernant la manière dont ils doivent comprendre et

---

<sup>667</sup>Jérôme PELISSE, « Le droit du travail. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire ... », *op. cit.*

utiliser les règles juridiques de référence. Ce faisant, les intermédiaires ne se privent pas d'instrumentaliser à leur profit les préceptes juridiques qu'ils répercutent en direction des assujettis. Ils produisent des interprétations qui vont dans le sens des intérêts de leurs clients, mais aussi dans celui de leurs propres intérêts professionnels, dont l'un des principaux est de rendre indispensable le recours à leur médiation »<sup>668</sup>

Ainsi, « [p]our les intermédiaires du droit, ces dimensions d'hybridation entre droit et autres logiques professionnelles [sont] à prendre tout particulièrement en compte »<sup>669</sup>. Jérôme Pélisse continue en disant qu'il s'agit de comprendre :

« la façon dont se transforme le droit des textes, se met en œuvre le droit en actes, et s'élaborent des formes de légalité locale. Ceux qui transforment, mettent en œuvre, acclimatent ce droit peuvent être qualifiés d'intermédiaires du droit. A ces trois niveaux, ce sont des activités de cadrage, du droit et par le droit, qu'ils produisent »<sup>670</sup>.

La profession de gestionnaires des immeubles ou de syndic semble trouver sa place dans la proposition du sociologue. Tout d'abord, parce que les syndics ne sont pas des professionnels du droit mais qu'ils le manipulent quotidiennement dans le cadre de leur travail. Deuxièmement, la manière dont le syndic mobilise le droit vise non seulement la défense des intérêts du syndicat de copropriétaires mais aussi celle de ses propres intérêts, comme le vote de travaux de rénovation pour lequel le syndic est rémunéré davantage. Troisièmement, le syndic fait l'intermédiation entre les textes légaux et les copropriétaires concernés (transmission du droit des textes). Quatrièmement, il a pour rôle d'appliquer, ou du moins de contrôler l'application locale, des textes de droit (droit en actes). Enfin, entre les pratiques gestionnaires juridiques développées localement et le monde juridique, il doit mettre en conformité légale la gestion mise en place par les copropriétaires (élaboration des formes de légalités locales). Par-là, il crée, « en relation avec leur environnement [,] quelque chose comme une légalité, au sens d'une culture du droit localement produite et partagée »<sup>671</sup>. Autrement dit, le gestionnaire de l'immeuble contribue à endogénéiser le droit.

On note que la manière dont le travail pour l'immeuble est divisé entre les membres du conseil syndical doit aussi être comprise en relation avec les acteurs qui composent le

---

<sup>668</sup> DELPEUCH THIERRY, DUMOULIN LAURENCE, et GALEMBERT CLAIRE DE, *Sociologie du droit et de la justice*, Paris, Armand Colin, coll.« Collection U Sociologie », 2014, p. 52 cité par Jérôme PELISSE, « Le droit du travail. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire... », *op. cit.*, p. 52.

<sup>669</sup> J. PELISSE, *Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire...*, *op. cit.*, p. 52-53.

<sup>670</sup> *Ibid.*, p. 53.

<sup>671</sup> *Ibid.*

monde des copropriétés tels que le syndic ou les prestataires de service. Il en ressort qu'au sein de la copropriété de la Promenade, la délimitation entre « travail expert » et « travail bénévole » est assez floue dans la mesure où les membres du conseil syndical, disposant des compétences, prennent en charge une grande partie des activités qui sont habituellement réalisées par des « experts ». Ainsi, pour le conseil syndical, il s'agit surtout de (dé)limiter l'intervention des acteurs externes afin de réduire les frais de la copropriété. Les prestataires de service sont souvent appelés lorsqu'il s'agit d'un « sale boulot » ou quand ce qui est en jeu est d'une dimension trop importante et que les copropriétaires n'ont pas la capacité de gérer ou d'exécuter seuls. Cela fait ressortir encore un fois que la morale de l'activité et du travail guident les pratiques de nos enquêtés. Car pour ces copropriétaires, s'ils sont en mesure de le faire, il n'y a pas de raison de faire appel à un prestataire extérieur. Cette manière de *prendre en compte* la gestion de leur immeuble implique un *travail sur et par le droit* et la fabrication d'une légalité locale. Cette légalité peut avoir des traces écrites, comme le document de « Bienvenue de la copropriété »<sup>672</sup>, mais aussi orales lorsque des pactes sont passés entre les membres du syndicat de copropriétaires ou entre le syndic et le président du conseil syndical. On observe ainsi « tout un travail sur la légalité exercé par le bas pour garantir la continuité de ces pactes »<sup>673</sup>.

## 8.2 La division du travail au sein de la copropriété de la Forêt

Les analyses exposées au sein de cette section (8.2) sont en très grande majorité le fruit d'un travail réalisé avec Marie-Pierre Lefeuvre ayant fait l'objet d'une publication<sup>674</sup>. Mais comme dit en introduction de cette partie de la thèse, nous avons également pour objectif d'aborder certaines de ces analyses à travers la mobilisation des concepts de l'ethnocomptabilité.

La copropriété de la Forêt, construite en 1969, est composée de 61 logements répartis en deux bâtiments. Celui qui donne sur la rue dispose de deux cages d'escaliers. Ainsi, *en pratique* la copropriété comporte trois bâtiments dans la mesure où un certain nombre de

---

<sup>672</sup> Ce document a été écrit par le président du conseil syndical avec l'aide de ses pairs. Il est distribué à tout nouveau résident de la copropriété, qu'il s'agisse d'un copropriétaire ou d'un locataire.

<sup>673</sup> E. SCHIJMAM, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté...*, *op. cit.*, p. 13.

<sup>674</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*

sujets sont votés entre les copropriétaires de chaque cage d'escalier. Par exemple, concernant les travaux de rénovation énergétique de la copropriété qui débutaient lorsque notre enquête a commencé, l'isolation d'un des bâtiments et du pignon de l'autre ont été votées favorablement alors que les travaux d'isolation et de ravalement ont été refusés par la cage d'escalier constituée de six logements. Ces bâtiments sont séparés par une pelouse<sup>675</sup>.

### 8.2.1 La division du travail entre les membres du conseil syndical

Lorsque nous avons commencé notre enquête au sein de la copropriété de la Forêt en 2017, le conseil syndical était composé de six membres officiels (Alain, Anaïs, Catherine, Elodie, Delphine, Robert) et de deux officieux (Claude et Jean, anciens présidents du conseil syndical). Lors de l'assemblée générale concernant l'année 2017-2018, Robert et Anaïs ont quitté le conseil syndical, Jean s'y est engagé de manière officielle et Julien, récemment arrivé à la copropriété, rejoint le conseil syndical. Nous avons pu constater une rotation assez importante des membres du conseil syndical étant donné le nombre limité des copropriétaires engagés et la durée de notre enquête (cf. tableau 13). Cette rotation est plus importante parmi les copropriétaires arrivés récemment comme Anaïs et Elodie.

**Tableau 13. Composition du conseil syndical selon les années**

<b>Membres du conseil syndical année 2017-18</b>	<b>Membres du conseil syndical année 2018-19</b>	<b>Membres du conseil syndical année 2019-20</b>
Alain <i>environ 75 ans, marié, ancien fleuriste du quartier à la retraite</i> <sup>676</sup>	Alain	Alain
Catherine 68 ans, veuve, retraitée, auparavant agent de maîtrise dans une caisse de retraite prévoyance santé	Catherine	Catherine
Claude (officieuse) <i>Environ 60 ans, célibataire, en activité salariale</i> <sup>677</sup> nous ne disposant pas de plus d'information.	Claude (officieuse)	Claude (officieuse)

<sup>675</sup> Pour plus d'information concernant la copropriété de la Forêt Cf. chapitre 3.

<sup>676</sup> Nous n'avons pu le rencontrer et ne disposons pas d'information sur son niveau d'étude.

<sup>677</sup> Nous n'avons pu le rencontrer et ne disposons pas d'informations concernant son emploi ou sur son niveau d'étude.



Delphine <i>42 ans, célibataire, technicienne qualifiée dans l'informatique, BAC+3</i>	Delphine	Delphine
Jean (officieux) <i>77 ans, marié, militaire peu gradé à la retraite et est originaire de Montreuil, brevet électrotechnicien</i>	Jean <i>Il démissionne quelques mois après l'assemblée générale</i>	Jean <i>Il revient au conseil syndical après avoir démissionné</i>
Robert <i>77 ans, employé de commerce retraité, CAP</i>	-	-
Elodie <i>38 ans, célibataire, cadre dans le milieu du social, BAC+5</i>	Elodie	-
Anaïs <i>32 ans, en concubinage au début de l'enquête ensuite elle s'est pacée avec son compagnon afin qu'il puisse notamment s'engager au sein de l'immeuble, chargée de la diversité et du handicap dans une grande structure sociale, BAC +5</i>	-	Anaïs (représentée par son compagnon Clément)
	Julien <i>34 ans, marié, ingénieur, BAC+5</i>	Julien

Lors de notre enquête avec Marie-Pierre Lefevre, nous avons constaté que les neuf copropriétaires engagés dans l'immeuble constituaient deux groupes : les « membres actifs » (Alain, Catherine, Claude, Delphine, Jean) ; et les « nouveaux » (Anaïs, Elodie et Julien)<sup>678</sup>. Lorsque nous avons informé le syndic que nous avons rencontré les membres du conseil, ce dernier a réagi en citant les noms d'Alain, Catherine et Delphine, et en les désignant par la formule : « *les membres les plus actifs.* » C'est la raison pour laquelle nous préférons ce terme plutôt que celui d'« anciens » par opposition aux « nouveaux ». Nous avons donc pris

---

<sup>678</sup> Robert n'appartient à aucun groupe car le copropriétaire, s'il n'appartient pas à la nouvelle génération de copropriétaires, ne peut pas s'investir davantage en raison de ses problèmes de santé. Par ailleurs, nous n'avons pas pu rencontrer Robert en entretien car il a été hospitalisé pendant une bonne période.

le parti de garder l'expression indigène qui a émergé de notre enquête de terrain<sup>679</sup>. Si ces groupes se distinguent par d'autres aspects, c'est celui-là peut-être qui est le plus saisissant lorsqu'on s'intéresse à la manière dont le droit de la copropriété est approprié et pratiqué par ses détenteurs. Car, comme nous allons le voir, cela leur confère la position d'« ayants-droits » de la copropriété. Avant de rentrer au centre de cette question, voyons les différents points sur lesquels ces deux groupes se distinguent.

*Deux perceptions de « ce qui compte » : les « actifs » versus « les nouveaux »*

Tout d'abord, « les membres actifs » sont plus impliqués dans la gestion quotidienne de la copropriété que « les nouveaux ». Ensuite, ils y résident depuis plus longtemps : il s'agit de copropriétaires qui sont arrivés depuis au moins treize ans et qui sont membres du conseil syndical depuis huit ans ou plus. A l'inverse, Elodie, la copropriétaire la plus ancienne parmi « les nouveaux », est arrivée dans la copropriété il y a cinq ans et n'est restée membre du conseil syndical que pendant quatre ans. Enfin, ils se différencient en termes d'âge et donc selon un critère générationnel. Il y a donc un clivage générationnel. A l'exception de Delphine, « les actifs » ont environ 60 ans ou plus, alors que le copropriétaire le plus âgé parmi « les nouveaux » a 38 ans. Comme nous l'avons remarqué dans le chapitre 4, cette différence générationnelle peut aussi impliquer une différence en termes de position sociale, dans la mesure où ces enquêtés plus jeunes, plus dotés en capital culturel, occupent des positions professionnelles plus prestigieuses que nos enquêtés plus âgés et disposent, de ce fait, d'un revenu plus élevé. C'est le cas pour Anaïs, Elodie et Julien qui sont les seuls à disposer d'un diplôme de niveau BAC+5. Julien est le copropriétaire dont le revenu est le plus élevé parmi les membres du conseil syndical (son salaire est d'environ cinq mille euros par mois)<sup>680</sup>.

Ces différences sont sources de divergences au sein du conseil du fait que leurs perceptions de *ce qui compte lorsqu'on prend en compte* la gestion de l'immeuble diffèrent.

---

<sup>679</sup> Selon Florence Weber : « Si la conception d'un concept sociologique doit passer par la critique des prénotions, c'est là un travail que le chercheur doit d'abord faire sur lui-même. Cela ne doit pas le dispenser d'être attentif aux prénotions des indigènes : au contraire, c'est de la confrontation entre ses propres classifications a priori et les classifications indigènes que peut naître un instrument de connaissance. » F. WEBER, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions...*, op. cit., p. 25.

<sup>680</sup> La transformation sociale observée au sein de l'immeuble est un signe d'une transformation majeure qui se donne au niveau du quartier où de plus en plus des membres de classes moyennes s'installent. M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., op. cit.

Revenons au fait que « les nouveaux » sont moins impliqués dans la gestion de l'immeuble. Nous pourrions présumer que leur engagement est moindre compte tenu de leur situation en activité salariale, contrairement à certains « membres actifs ». Anais le remarque en entretien :

*« [Le syndic] nous envoie un mail à 22h pour nous dire que le lendemain il y avait l'intervention d'un technicien. Effectivement dans une situation comme celle-là s'il n'y avait pas [Alain] qui était disponible, finalement tous les autres ont une activité professionnelle qui les occupent à temps partiel ou à temps plein, c'est assez difficile de s'organiser »*

Cette « indisponibilité » de la part des « nouveaux » fait que leur implication se donne notamment aux « moments officiels de la vie des organes de la copropriété : réunions du conseil et assemblées générales. »<sup>681</sup> En effet, comme nous avons pu l'observer, aucun de ces copropriétaires n'a jamais assisté aux réunions de chantier qui ont eu lieu presque toutes les semaines au cours d'une année. En outre, contrairement aux « actifs », « les nouveaux » n'assument pas de rôles spécifiques vis-à-vis de la gestion de l'immeuble (*cf. infra*).

Cependant il serait réducteur d'expliquer leur niveau d'investissement uniquement à travers la variable de « disponibilité de temps ». Il ressort en effet que « les nouveaux » « posent un regard critique sur l'organisation actuelle du travail pour l'immeuble et ne partagent pas les principes sur lesquels celui-ci se fonde »<sup>682</sup>. Dans le chapitre 7, nous avons vu que le processus de désengagement d'Elodie était étroitement lié au fait que la copropriétaire ne désirait pas « *dépenser de son temps libre* » pour la gestion de la copropriété. Autrement dit, elle ne voyait pas autant d'intérêt dans cette activité, son temps libre pour des activités bénévoles étant dirigé vers son engagement syndical. Lors de ma deuxième rencontre avec Julien, il souligne les mêmes limites de son attrait pour la vie de l'immeuble : « *Aller au conseil syndical j'avoue, heureusement que j'ai d'autres activités.* » Il semblerait ainsi que la perception des activités menées en-dehors de la sphère du travail est divergente entre « les actifs » et « les nouveaux ». Ces derniers, appartenant actuellement aux classes moyennes, sont attirés par des activités de loisirs, culturelles ou politiques. Par exemple, les trois copropriétaires appartenant au groupe « nouveaux » ont mentionné en

---

<sup>681</sup> *Ibid.*, p. 59.

<sup>682</sup> *Ibid.*

entretien leur intérêt de s'engager dans les jardins partagés du quartier ou au sein d'un collectif local qui organise des évènements culturels.

Cette divergence s'explique aussi par le fait que les sujets *pris en compte* historiquement par « les membres actifs » de l'immeuble (*cf. infra*) sont éloignés du centre d'intérêt « des nouveaux » concernant leurs espace résidentiel et patrimonial. Avec Marie-Pierre Lefeuvre, nous avons constaté que ces copropriétaires récemment arrivés ont :

« la volonté d'introduire de nouvelles pratiques telles des repas collectifs ou la mise en place d'un composteur commun à tous les habitants<sup>683</sup>. [Cependant, l]eurs initiatives rencontrent des résistances. Par exemple, la proposition émise par les "nouveaux" d'installer un composteur sur les espaces extérieurs a été rejetée par le syndicat de copropriétaires. »<sup>684</sup>

Julien, après avoir organisé la fête des voisins dans l'immeuble sans l'accord des « membres actifs », a été convoqué par ces derniers afin de s'expliquer. Elodie, quant à elle, a insisté sur le fait que la pelouse de la copropriété devrait être un lieu de loisir et non un espace d'apparat lors d'une réunion du conseil syndical à laquelle nous avons pu assister ce à quoi « les actifs » se sont opposés. La réticence des « actifs » vis-à-vis de ces propositions se manifeste toujours à travers une seule interrogation : « *Qui va gérer cela ?* ». Toutefois, les perceptions divergentes entre « les nouveaux » et « les actifs » n'engendrent pas de conflits majeurs dans la mesure où les « actifs » « font en sorte d'assurer une domination tranquille »<sup>685</sup> comme nous allons le voir.

*Le travail pour l'immeuble des « ayants-droit » de la copropriété : entre rapports interpersonnels et compétences genrées*

La division du travail au sein du conseil syndical parmi les « actifs » se fait de manière moins formalisée. C'est-à-dire, elle n'est pas définie par des commissions thématiques comme c'est le cas pour la copropriété de la Promenade. Ici, la répartition du travail se fait surtout selon « les liens entretenus avec ses membres les plus anciens »<sup>686</sup> et suit une logique genrée. En outre, ces copropriétaires mobilisent très souvent le règlement et le droit de la copropriété pour appuyer ou justifier leurs activités.

---

<sup>683</sup> Le composteur est un projet proposé par Anaïs et son conjoint.

<sup>684</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 59.

<sup>685</sup> *Ibid.*

<sup>686</sup> *Ibid.*, p. 61.

Pour comprendre la manière dont ces copropriétaires prennent en charge la gestion de leur patrimoine immobilier ainsi que sa division nous devons analyser d'abord le rôle de deux membres ayant occupé le poste de président du conseil syndical : Claude et Jean. Comme nous l'avons mentionné dans le chapitre 3, nous n'avons pas réussi à les rencontrer en entretien. Ainsi nos analyses se basent à la fois sur des observations *in situ* et des informations et documents recueillis auprès des copropriétaires interviewés. Commençons par Jean, figure assez controversée au sein de l'immeuble.

Jean<sup>687</sup> est un des copropriétaires les plus anciens. Lorsque nous avons débuté notre enquête, il ne faisait plus partie du conseil syndical alors qu'il en a été membre pendant 25 ans. Quelques mois plus tard, Jean, qui préside l'assemblée générale concernant l'année 2017-2018, se fait réélire au conseil pour démissionner après deux mois. D'après nos observations et entretiens, le copropriétaire tient le rôle très valorisé de vérification des comptes de la copropriété avant qu'elles soient approuvées lors des assemblées générales. Ce rôle est valorisé dans le sens où il demande non seulement un certain savoir-faire - la comptabilité de la copropriété telle qu'elle est produite par les syndics professionnels n'est pas accessible à tout le monde<sup>688</sup> - mais aussi parce que, à l'instar du remplissage de déclaration de revenus pour les impôts, la vérification des comptes de la copropriété « combine les caractéristiques des tâches [administratives] les plus valorisées et revendiquées par les hommes : déclaration seulement annuelle, elle ne représente qu'une charge ponctuelle ; liée à des enjeux financiers importants et entraînant des sanctions parfois couteuses en cas d'erreur », c'est un élément central de maîtrise de la gestion de l'immeuble ; destinée à un administrateur – le syndic et le syndicat de copropriétaires – et « relativement complexe, elle constitue une source de prestige symbolique »<sup>689</sup>.

En outre, cette tâche confère à Jean un pouvoir assez important lors des assemblées générales de la copropriété, moment où il « met en avant sa maîtrise du droit »<sup>690</sup>, ce qui, à son tour, renforce la position symbolique qu'il occupe. Lors de l'approbation des comptes

---

<sup>687</sup> 77 ans, marié, militaire peu gradé à la retraite.

<sup>688</sup> Les calculs sont faits sur la base de tantièmes et ils varient selon les dépenses. Ainsi il faut non seulement comprendre la manière dont les calculs sont faits mais aussi avoir une connaissance du règlement de la copropriété qui prévoit la répartition de charges par postes.

<sup>689</sup> Yasmine SIBLOT, « « Je suis la secrétaire de la famille ! » La prise en charge féminine des tâches administratives entre subordination et ressource », *Genèses*, 64-3, 2006, p. 56.

<sup>690</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 56.

concernant l'année 2017-2018 Jean a manifesté son désaccord sur le fait qu'une intervention ait été uniquement facturée aux copropriétaires d'une cage d'escaliers alors qu'elle concernait également les copropriétaires de la cage d'à côté. Le syndic a essayé de défendre ses calculs en expliquant que les clés de répartition dont il dispose sont prévues par cages d'escaliers, fait sur lequel il ne détient aucun pouvoir. Mais Jean, insatisfait de cette réponse, défend son point de vue en mobilisant sa connaissance juridique. Il obtient gain de cause :

« **Syndic** : Ce sera toujours comme ça.... Mais parce que c'est le règlement de copropriété qui a été fait comme ça et le règlement de copropriété vous l'avez accepté !

[Brouhaha]

**Syndic** : C'est un contrat entre vous.

**Jean** : Mais le règlement de la copropriété il n'en parle pas [de ce sujet].

**Jacqueline** : Oui tout à fait.

**Syndic** : Et les lots peut-être... Alors moi je n'ai pas la science infuse. Donc ce que je vous propose c'est de mettre une réserve à l'approbation sur la répartition de cette facture... et on reviendra après avec le conseil syndical.

**Jean** : oui une réserve sur les comptes là, carrément ! »<sup>691</sup>

Le savoir juridique de Jean s'est manifesté à maintes reprises au cours de notre enquête. Lors des réunions de chantiers, le copropriétaire mobilisait souvent le règlement de la copropriété afin de défendre ses points de vue et ce, notamment, lorsqu'il rencontrait une résistance de la part du syndic. Sa maîtrise juridique – qui passe notamment par une bonne connaissance du règlement de la copropriété –, ainsi que son rôle de vérificateur des comptes des immeubles lui accordent une position de pouvoir.

Si la place occupée par Jean est assez valorisée et préservée, puisque aucun membre du conseil syndical ne semble disposer de telles compétences, ses rapports interpersonnels avec ses pairs sont très tendus. Jean est souvent accusé d'« autoritarisme » par les autres membres du conseil syndical<sup>692</sup>. Sa démission du conseil syndical exprime, par ailleurs, son malaise au sein de ce groupe (cf. chapitre 3). En dehors du caractère de Jean, qui nous intéresse peu ici, cela s'explique notamment par le fait que les investissements d'Alain, de

---

<sup>691</sup> Observation de l'assemblée générale de la copropriété, le 7 novembre 2018, au cabinet du syndic, entre 19h et 21h45.

<sup>692</sup> Catherine, Delphine et Elodie nous ont fait plusieurs fois cette remarque.

Catherine et de Delphine ont été « construits » en rapport au travail mis en place par Claude « figure de référence des “anciens” »<sup>693</sup>.

Claude, copropriétaire sur lequel nous disposons de très peu d'information, s'est engagé au sein des affaires de l'immeuble vers 2008<sup>694</sup>. Ce faisant il a pris la place occupée par Jean et, petit à petit, changé la gestion de l'immeuble. Jean nous fait part de ce changement lors d'une réunion de chantier : « *avant ce n'était pas comme ça, j'avais une liste avec tout ce que je devais faire, je donnais au gérant, ce n'était même pas ce syndic-là, et puis il courrait auprès des entreprises* »<sup>695</sup>. Si avec cet extrait il est difficile de savoir précisément la différence entre la gestion tenue par Jean et celle mise en place par Claude, il semblerait qu'avec ce dernier le conseil syndical ait pris un rôle élargi et s'est notamment dirigé vers le contrôle des usages des parties communes des bâtiments.

Concernant le premier aspect Jean nous explique qu'il délégait au syndic ce qu'il y avait à faire alors qu'il semblerait qu'avec Claude le conseil syndical ait pris plus de responsabilités vis-à-vis de la gestion de la copropriété. Certains documents nous permettent d'appuyer cette hypothèse. Il s'agit des tableaux récapitulatifs des interventions menées au sein de la copropriété. On constate d'abord que les tableaux concernant la période 1982-2007 ont été réalisés par le syndic alors que ceux concernant la période 2008-2014 ont été faits par Claude<sup>696</sup>. Ensuite, il est perceptible que le nombre d'interventions au sein de l'immeuble a augmenté, au fur et à mesure, après l'arrivée de Claude à la présidence du conseil syndical. Enfin, contrairement aux tableaux produits par le syndic, ceux de Claude mettent aussi en avant le travail réalisé par les membres du conseil syndical. Par-là on observe, d'une part, une valorisation du travail mené par les copropriétaires engagés dans la cause de l'immeuble et d'autre part le fait qu'ils ne faisaient pas appel, de manière systématique, à des prestataires extérieurs. Les copropriétaires réalisaient eux-mêmes certaines activités de gestion/maintenance : les travaux d'éclairage, les plantations au sein

---

<sup>693</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre “travail de patrimonialisation” et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 56.

<sup>694</sup> A travers de Delphine j'ai obtenu des documents produits par Claude où il retrace l'ensemble des travaux réalisés au sein de l'immeuble. Ces documents couvrent la période de 2008 à 2014 ce qui nous amène à croire qu'il s'agit des années au cours desquelles il était président du conseil syndical de la copropriété : *cf.* annexe 11.

<sup>695</sup> Extrait carnet d'observation : réunion de chantier, jeudi le 06 décembre 2018 entre 10h30 et 12h.

<sup>696</sup> *Cf.* annexes 10 et 11.

du la pelouse de la copropriété, la peinture sur les parties communes, le changement des interrupteurs, etc.

Pour ce qui est du contrôle des usages des parties communes, Claude a produit de nombreux documents. Il s'agit notamment de rappeler les droits et obligations des résidents. Ces documents, qui comportent souvent l'en-tête du cabinet du syndic et sa signature alors qu'ils sont fabriqués par les copropriétaires, trouvent leurs fondements juridiques notamment dans le règlement de la copropriété comme nous pouvons l'observer avec cette affiche :

*Figure 8. Affichette mise en place par les membres*

## **NOTE AUX RESIDANTS**

MADAME, MONSIEUR,  
NOUS RAPPELONS AUX RESIDANTS QUI EFFECTUENT DES  
TRAVAUX DANS LEUR APPARTEMENT QUE LES TRAVAUX DE  
GROS ŒUVRE DOIVENT ETRE DECLARES APRES DU SYNDIC  
ET QUE TOUTE INTERVENTION SUR LES MURS PORTEURS  
DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE AUTORISATION ET D'UN SUIVI  
PAR UN ARCHITECTE.  
  
NOUS COMPTONS SUR VOTRE DILIGENCE ET VOTRE  
COMPREHENSION A CET EGARD.  
  
NOUS VOUS PRIONS D'AGREER, MADAME, MONSIEUR,  
L'EXPRESSION DE NOS SENTIMENTS DISTINGUES.

Source : archives personnelles de Delphine.

En outre, le copropriétaire a fabriqué des affiches pour « enseigner » aux résidents de l'immeuble à comment « bien se comporter », que cela soit lié à l'utilisation et la maintenance des parties communes des immeubles ou encore à la manière dont les résidents doivent gérer leurs déchets. En voici quelques exemples :



Figure 9. Affiches produites par Claude


**CARTONS PLIES**




+

**BOUTEILLES ECRASEES**



=

**PLACE  
GAGNEE !**




**TOTAL CHARGE CHAUFFAGE**

**44 066,22 euros**

**ECONOMIE  
D'ENERGIE**



**DOUBLE VITRAGE**

## NOTE AUX RESIDANTS

MESDAMES, MESSIEURS,

NOUS REMERCIONS LES PERSONNES DEVANT EMMENAGER OU DEMENAGER DE BIEN VOULOIR FAIRE PARTICULIEREMENT ATTENTION A NE PAS DEGRADER LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE : LE PAPIER PEINT, LES PORTES DES ASCENSEURS ET DES PALIERS SONT REGULIEREMENT ABIMES A CES OCCASIONS.

COMPTANT SUR VOTRE COOPERATION,

de l'Isle  
REUIL  
43 60  
Carnot  
OULET  
79 58  
ntreuil  
INNE  
23 47  
Jallenti  
VILLE  
11 79

Source : archives personnelles de Delphine.

Ces documents ont notamment une fonction éducative : il s'agit d'apprendre à se comporter en « bon résident » au sein de l'immeuble (cf. chapitre 9). Enfin, Claude était/est également le gardien des informations de la copropriété : il a fabriqué des documents où on retrouve l'ensemble de noms et contacts des copropriétaires<sup>697</sup>, a élaboré un livret pour expliquer les travaux de rénovation énergétique, a mis en place des documents qui témoignent de l'avancement des travaux de rénovation de l'immeuble. Nous avons pu observer lors de réunions de chantiers, ainsi qu'en entretien, que certains de ces documents sont utilisés par le syndic afin de faciliter son travail :

« **Syndic** : *Il est trop fort ! [...] Oui il fait des trucs, il est incroyable [il est allé chercher un document] regardez [...] Il a tout répertorié... ça, l'aide c'est incroyable parce que moi quand j'ai besoin d'une entreprise pfff, c'est un boulot de faire ça, il l'a fait bénévolement, pendant des années, il connaît tout. »* »<sup>698</sup>

L'ensemble de ces documents révèlent les différents sujets qui sont *pris en compte* par le conseil syndical depuis que Claude a assumé la fonction de président. Au-delà de vérifier et contrôler le travail du syndic, il s'agit de faire des petites réparations au sein de l'immeuble, de contrôler/surveiller l'utilisation des espaces communs et de documenter ce travail profane de gestion. On observe qu'au fur et à mesure, *ce qui compte*, ou le « système d'évaluation »<sup>699</sup> des copropriétaires engagés change. Au début il s'agissait d'assister le syndic comme la loi le prévoit (Jean) ; ensuite, avec Claude, il s'est agi de prendre de plus en plus de responsabilités et de mener notamment un travail de préservation symbolique et physique du patrimoine – système encore en cours en dépit de son départ du conseil syndical. Enfin, avec « les nouveaux », il serait question de tourner la gestion vers le partage des parties communes et des activités collectives au sein de l'immeuble, même si ce changement n'a pas encore eu lieu.

« Les murs des parties communes conservent la marque du travail, révéralé, de Claude. [...] Même s'il n'appartient plus au conseil, Claude reste destinataire des courriers que le syndic adresse à ses membres, preuve que, comme l'observe Catherine, même s'il « *a passé*

---

<sup>697</sup> Il s'agit d'un document avec les façades des bâtiments et où les noms des copropriétaires figurent à chaque fenêtre. Nous ne pouvons pas l'exposer ici en raison de l'anonymat des personnes en question.

<sup>698</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 56.

<sup>699</sup> A. COTTEREAU et M.M. MARZOK, *Une famille andalouse...*, *op. cit.*

*la main [...], il garde le droit de [regard] ».*<sup>700</sup> Lorsque Claude a quitté le conseil syndical, pour des raisons personnelles, Alain, Delphine et Catherine ont pris en charge le travail qu'il avait mis en place. Alain était déjà son binôme pour les questions techniques et de maintenance de l'immeuble. Delphine, avant d'entrer officiellement au conseil syndical, a commencé par « donner un coup de main » et ensuite a pris la gestion de la « paperasse » de la copropriété. Quant à Catherine, elle réalise un contrôle assez assidu de la bonne tenue des parties communes de l'immeuble et a repris le système d'affichettes mis en place par Claude. Autrement dit, le travail de Claude a été divisé entre Alain, Catherine et Delphine. C'est en ce sens que la division du travail pour l'immeuble entre les « actifs » peut être expliquée par leurs relations interpersonnelles. Cette division s'est faite de manière « spontanée », dans la mesure où il n'y a pas eu de discussion formelle à ce sujet et que les rôles n'ont pas donné lieu à des commissions thématiques, comme c'est le cas à la copropriété de la Promenade. Le partage de tâches s'inscrit dans une continuité dans le cas d'Alain et, pour Delphine et Catherine, les responsabilités assumées s'expliquent davantage par des compétences et dispositions sociales dont elles disposent.

Alain, marié, environ 70 ans, et fleuriste à la retraite<sup>701</sup>, a assumé la gestion technique de la copropriété. Cela consiste en deux types d'activités principales. D'une part, il s'agit de changer des ampoules, des interrupteurs, de faire de la peinture, de faire le tour de la copropriété et d'enlever les déchets retrouvés par terre, etc. D'autre part, ce rôle consiste dans la vérification des prestations « “quotidiennes” telles que le jardinage, le ménage, le travail des entreprises. »<sup>702</sup> Cette posture, que nous avons qualifiée de « gardien de la copropriété », s'explique par la disponibilité d'Alain, mais pas seulement. Cela a été souligné par Elodie en entretien « *[l]a partie gestion de prestataires, naturellement, il prend beaucoup de place parce qu'il est toujours là et que... Et il a aussi facilement ce regard, comment dire, de celui qui sait et qui sait depuis longtemps.* ». En effet, Alain est non seulement retraité mais aussi un des copropriétaires les plus anciens et il a été le binôme de

---

<sup>700</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre “travail de patrimonialisation” et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 56.

<sup>701</sup> Nous n'avons pas réussi à rencontrer Alain en entretien. Il a refusé notre demande plusieurs fois. Il tenait un magasin de fleurs dans le quartier et est copropriétaire bailleur dans une autre copropriété à proximité.

<sup>702</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre “travail de patrimonialisation” et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 57.

Claude pendant plusieurs années. Toutefois, avec Marie-Pierre Lefevre nous avons constaté que :

« [m]algré son ancienneté dans la copropriété et l'avantage dont il dispose au regard de la prééminence des compétences techniques accordées aux conseillers masculins, Alain n'occupe pas le poste de président. Pour justifier que cette fonction soit vacante depuis plusieurs années, les membres du conseil arguent de ce que *“tout le monde est au même niveau”* [...] [Il en ressort que c]ette vacance garantit la prééminence de Claude, et dans une moindre mesure celle de Jean, tout en n'interdisant pas à Alain d'exercer une autorité sur les femmes qui l'entourent. Souvent seul homme parmi des femmes du conseil, il parle des *“filles”*. Catherine et Delphine, auxquelles s'applique plus spécialement l'expression, endossent avec humour la position qui leur est assignée en disant *“nous, les nanas”*. Elles admettent sans peine leur infériorité technique. »<sup>703</sup>

La division du travail pour l'immeuble suit ainsi une logique genrée. Alain reste le responsable des affaires techniques tandis que Delphine et Catherine vont notamment s'occuper de la gestion des contrats et des « papiers » de la copropriété, tâches souvent associées aux femmes dans l'espace domestique.

Delphine, 42 ans, célibataire et technicienne qualifiée dans le domaine de l'informatique, s'occupe de la prise de notes lors des réunions du conseil syndical et est la responsable de la mise en forme de certains documents, comme par exemple les comptes rendus des activités du conseil syndical (cf. figure 10)<sup>704</sup>. Catherine nous explique en entretien les raisons pour lesquelles les « membres actifs » ont décidé de faire le compte-rendu des activités menées par le conseil syndical, document annexé aux convocations des assemblées générales :

« **Catherine** : Alors il y a toujours un compte-rendu de l'activité du conseil syndical, de ce qu'on a fait. Là c'est [Delphine] qui le met en place. Avant c'était [Claude]. Tout ce que fait le conseil général euh le conseil syndical, comme ça nous... les gens savent qu'on ne les laisse pas tomber quoi. Qu'on est là... ».

Avec cet extrait d'entretien, on observe combien le travail pour l'immeuble mené actuellement au sein de la copropriété de la Forêt s'inscrit dans la continuité de celui mis en place par Claude, il y a environ 15 ans, même si on peut souligner quelques différences. Contrairement à Claude, les membres actifs documentent l'ensemble de leurs interventions et pas celles menées par les entreprises. Par ailleurs, la fabrication de ce compte-rendu est

---

<sup>703</sup> *Ibid*, p. 57.

<sup>704</sup> Pour l'intégralité du document en question : cf. annexe 12.

une manière d'exposer à l'ensemble du syndicat de copropriétaires que certains copropriétaires bénévoles *prennent en compte leur immeuble*, ou selon les mots de Catherine que les « membres actifs » « *ne les laissent pas tomber* ». Ce faisant, ils valorisent leur travail profane de gestion vis-à-vis de leurs pairs.

**Figure 10. Extrait du compte-Rendu des activités du conseil syndical - année 2018**

<b>Date</b>	<b>Compte rendu d'activité du conseil syndical 2018</b>	
: 16 Octobre 2017	Réception [nom entreprise] pour l'allée du jardin	Membres du conseil
: 05 Novembre 2017	Fuite radiateur au 122 : [nom entreprise] contacté pour intervention urgence (isolation du radiateur fuyard, purge des colonnes d'eau de la Copro donc chauffage coupé le temps de la réparation)	Membres du conseil
: 13 Novembre 2017	[nom du gestionnaire de l'immeuble] contacté pour demande d'une intervention par la société [nom entreprise] pour la porte de parking	Membres du conseil
: 14 Novembre 2017	Réception de la société [nom entreprise] pour réparation porte de parking	Membres du conseil
: 15 Novembre 2017	Réception DRSM pour le changement de conduit de la cave n11 au 122 Julien	Membres du conseil
: 16 Novembre 2017	Réception société [nom entreprise] pour rebouchage avec ciment de la cave du 122 Mr [nom copropriétaire]	Membres du conseil
: 09 Janvier 2018	[nom entreprise] va nous apporter 2 sacs de sel de déneigement /rdv avec APH pour le box 57 annulé cause neige	Membres du conseil
: 10 Janvier 2018	Rdv avec architecte pour détection des fuites au sous-sol (box 57)	Membres du conseil
: 11 Janvier 2018	Relance de [nom du gestionnaire de l'immeuble] pour le digicode du 122	Membres du conseil
: 16 Janvier 2018	Contrôle du nettoyage [nom entreprise] avec Mme [nom de la personne responsable au sein de l'entreprise]	Membres du conseil

: 18 Janvier 2018	Réception société [nom entreprise] pour digicode du 122 / Travail non satisfaisant donc nouveau rdv pris	Membres du conseil
: 22 Janvier 2018	Réception [nom entreprise] pour le digicode du 122 / Problème enfin résolu	Membres du conseil
: 29 Janvier 2018	[nom du gestionnaire de l'immeuble] relancé pour la Fuite du box 57	Membres du conseil
: 30 Janvier 2018	Réception [nom du gestionnaire de l'immeuble] et de l'architecte pour la fuite box 57	Membres du conseil
: Janvier 2018	Déneigement et salage devant la copro, dans l'allée du jardin et la descente du parking	Membres du conseil
: Février 2018	Rdv avec société pour nettoyage des regards et passage caméra pour détection des fuites au sous-sol	Membres du conseil
: Février 2018	Déneigement et salage accès bâtiments et parking	Membres du conseil
: Février 2018	Société de nettoyage [nom entreprise] contactées car cristallisation non faite pendant 2 mois	Membres du conseil

Source : archives personnelles de Delphine.

Revenons au rôle de Delphine. Lors de mon deuxième entretien avec cette copropriétaire elle me montre le dossier dont elle a hérité de Claude, avec plusieurs documents concernant la copropriété (affichettes pour le contrôle de parties communes, textes de lois concernant les copropriétés, documents produits par Claude avec l'historique des interventions réalisées au sein de l'immeuble, etc.). La copropriétaire tient (et contribue à la fabrication) les archives de l'immeuble.

De plus, Delphine a effectué plusieurs démarches administratives : pour la rénovation énergétique de la copropriété elle est allée à la rencontre de l'agence locale de l'énergie de Montreuil afin de recueillir des informations concernant les aides publiques disponibles. Elle a écrit à plusieurs reprises au maire de Montreuil pour demander un service de nettoyage des encombrants. Elle a assisté aux conseils de quartier. Elle a sollicité à nouveau l'agence locale de l'énergie pour avoir leur conseil sur l'utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage du jardin de l'immeuble. En outre, la copropriétaire a le rôle de négocier le prix des prestations de service et notamment ceux concernant les frais de

gestion du syndic. Nous avons pu le constater lors des assemblées générales de la copropriété :

« **Delphine** : il y a une augmentation de 2%, est-ce qu'il n'est pas possible de ne pas le faire ? On a des frais énormes en ce moment avec les travaux, [le cabinet du syndic] pourrait nous faire un geste et ne pas nous facturer 2% »<sup>705</sup>

L'ensemble de ces activités nous amène à dire que Delphine exerce le rôle de « secrétaire de la copropriété »<sup>706</sup>, rôle auquel les jeunes filles populaires sont souvent socialisées<sup>707</sup>. La mère de Delphine, employée de bureau, était titulaire d'un bac ; son père avait quitté l'école sans obtenir ce diplôme. Dans le chapitre 4 nous avons vu combien Delphine a été socialisée depuis son jeune âge « à l'argent » mais aussi aux tâches administratives domestiques, lorsqu'elle observait sa mère s'occuper des papiers administratifs. Comme Yasmine Siblot l'a noté, l'acquisition d'un savoir-faire administratif donne, d'une part, « accès à des formes de reconnaissance symbolique, notamment au sein de l'espace social » de l'autre, « constitue enfin un mode d'acquisition de compétences en partie transposables hors de la sphère domestique »<sup>708</sup>. Dans notre cas, Delphine transpose son savoir administratif au sein de l'immeuble, tout en étant reconnue par ses pairs, notamment par Alain, Catherine et Claude.

Enfin, pour ce qui concerne Catherine, 66 ans, veuve et agente de maîtrise dans une caisse de retraite prévoyance santé désormais à la retraite, son rôle est double. D'une part, avec Alain, elle occupe le rôle de quasi-gardiennne de l'immeuble :

« Lors d'une réunion de chantier à laquelle nous assistons le 15 février 2019, Catherine, scrutant le sol, pointe des projections grasses sur l'allée en ciment. Elle déclare avoir fait « sa petite enquête ». Il s'agit non pas de traces de vomissures comme elle l'avait craint, mais de restes d'un bocal de sauce tombé à terre. Elle désigne ensuite des mégots sur la pelouse et commente : "Il va falloir que je mette une affiche." Catherine s'est approprié l'instrument de communication institué par Claude ».<sup>709</sup>

En outre, elle est très attentive aux contrats des prestataires de service. Lorsqu'elle – ou un de ses pairs - n'est pas satisfaite d'une prestation, Catherine vérifie dans le contrat leurs

---

<sup>705</sup> Observation de l'assemblée générale de la copropriété, le 7 novembre 2018, au cabinet du syndic, entre 19h et 21h45.

<sup>706</sup> On pourrait aussi faire référence à la notion de « scribe domestique » proposée par Bernard Lahire Bernard LAHIRE, « Écritures domestiques: la domestication du domestique », *Social Science Information*, 34-4, 1995.

<sup>707</sup> Y. SIBLOT, « « Je suis la secrétaire de la famille ! » La prise en charge féminine des tâches administratives entre subordination et ressource »..., *op. cit.*

<sup>708</sup> *Ibid.*, p. 60.

<sup>709</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 58.

droits et n'hésite pas à écrire aux entreprises pour manifester son mécontentement. Cela fait transparaître le réinvestissement de compétences professionnelles de la copropriétaire dans le travail pour l'immeuble : la gestion de contrats et la vérification des devis étaient des activités que Catherine exerçait dans le cadre de son ancien emploi, ce qu'elle nous a appris lors d'une réunion de chantier.

Si chaque « membre actif » a un rôle spécifique dans la gestion de l'immeuble, un autre facteur semble avoir de l'influence sur la manière dont le travail pour l'immeuble est divisé : le règlement de la copropriété. Comme nous l'avons signalé, au sein de cette copropriété certains travaux, ainsi que certaines charges, sont propres à chaque cage d'escalier. Il ressort de nos observations que chaque copropriétaire engagé s'occupe davantage des affaires de sa propre cage. La répartition par cages des copropriétaires engagés dans la cause de l'immeuble se fait de la façon suivante : Delphine, Catherine et Claude (cage 1) ; Alain, Jean et Julien (cage 2) ; Elodie, Anaïs et Robert (cage 3). La cage 3, celle n'ayant aucun « membre actif », est souvent négligée par les copropriétaires les plus investis dans la gestion de l'immeuble. En effet, nous avons pu observer à maintes reprises le refus des « membres actifs » de gérer les affaires qui concernent cette cage d'escalier. Voyons un exemple :

**« Problème local linge [cage 3]**

*Alain évoque que le local linge de la cage 3 n'a toujours pas été vidé et qu'en plus la famille [nom] essaye de squatter de nouveau le lieu avec leurs affaires. Apparemment, Alain a pris en flagrant le fils de la famille [nom] en train de déposer des affaires dans le box de Delphine. Alain a interpellé le copropriétaire en disant 'Mais pas là ! C'est le box de Delphine !'. Le copropriétaire « squatteur » s'est redirigé vers un autre box. Afin de susciter des réactions de Delphine sur l'investissement d'Elodie, copropriétaire engagée de la cage 3, je lui demande 'Il n'a pas toujours été vidé leur local linge ?' Delphine me répond 'Non, Elodie ne fait rien !' J'ajoute 'Mais maintenant elle est toute seule [à gérer sa cage]'. Mais Delphine semble ne pas être sensible à mes propos et me répond 'Mais ça ne change rien ça, les autres ne faisaient rien déjà, vous avez vu Robert, il est complètement handicapé et ne peut pas aider et Anaïs ne faisait rien !' Les copropriétaires présents (Alain, Delphine et Catherine) décident de ne pas s'en occuper »<sup>710</sup>.*

On observe que finalement les « membres actifs » mobilisent le règlement de la copropriété afin de justifier leur niveau d'investissement lorsqu'il suit leurs intérêts et que c'est le fait

---

<sup>710</sup> Extrait du carnet d'observation : compte-rendu observation réunion de chantier au sein de la copropriété, jeudi 6 décembre 2018, de 10h30 à 12h.



de s'investir de manière plus assidue qui crée cette solidarité de gestion. Alain n'a pas hésité à défendre le box de Delphine, sa collègue de gestion ; les membres actifs vérifient les prestations réalisées au sein de la cage 1 et 2 où leurs pairs les plus proches et investis habitent, mais pas celles concernant la cage 3.

Pour conclure, le système d'évaluation des « membres actifs » de la copropriété de la Forêt concernant la gestion de leur immeuble est différent de celui de la copropriété de la Promenade. Ici, les copropriétaires engagés sont davantage attentifs au maintien des parties communes et à la vérification des prestations de service. En outre, il est question de montrer à l'ensemble du syndicat de copropriétaires le travail réalisé par les membres actifs. La manière dont on *est pris en compte* importe. Un travail sur le droit se fait présent : non seulement il existe une interprétation de leur fonction mais aussi le droit est mobilisé pour régler les conflits voire construire des légalités (notamment au travers les affichettes). Il reste maintenant à comprendre le rapport entre ce travail profane de gestion et celui des experts : syndics et prestataires de service.

### 8.2.2 Les experts : les alliés des « membres actifs »

Au sein de la copropriété de la Forêt, la place qu'occupe le gestionnaire de l'immeuble diffère de celle observée à la Promenade. Ici, le gestionnaire de l'immeuble est perçu par les membres actifs comme quelqu'un qui viendrait légitimer leur travail profane de gestion. Cette légitimation est observable dans l'autre sens également : lorsque nous avons rencontré le syndic en entretien, il nous a avoué que son travail dépendait de celui réalisé par les membres du conseil syndical. Cette collaboration, entre les « membres actifs » et le syndic, est tellement importante que ce dernier, lors de l'entretien, :

« utilise le mot “travail” pour désigner l'activité du conseil, avant de se rétracter : “Parce que c'est un travail, c'est... de l'implication pour un conseil syndical, y a des gens qui ont envie de rentrer chez eux et de pas s'occuper de leur immeuble, Mme I. [Catherine], quand elle rentre, elle a toujours des gens qui lui demandent : “aaah l'ascenseur...” enfin ils sont très sollicités par les copropriétaires eux-mêmes hein, donc euh... c'est un sacerdoce. ” Le mot “sacerdoce”, qui renvoie à la notion d'engagement, vient ici occulter l'idée selon laquelle certains copropriétaires travailleraient pour ou à la place de leur mandataire. Ce qui arrive parfois et n'est pas ignoré des membres du conseil : “Je pense que c'est... Je pense que c'est appréciable qu'ils [les syndics] nous aient, parce que si on n'était pas là

*ben ils seraient peut-être plus sollicités ou alors ils auraient plus de travail... », déclare par exemple Catherine. »<sup>711</sup>*

Par ailleurs, nous avons pu observer que les « membres actifs » mobilisent le syndic lorsqu'ils désirent défendre un projet comme l'installation des canisses ou l'interdiction d'utiliser le jardin de la copropriété<sup>712</sup>.

Cette relation de confiance<sup>713</sup> établie entre les « actifs » et le syndic s'observe également quand on s'intéresse aux prestataires de services qui interviennent au sein de l'immeuble. Les tableaux précédemment mentionnés concernant l'historique des interventions et travaux de l'immeuble nous permettent de l'affirmer<sup>714</sup>. Il en ressort que certaines entreprises, comme celles responsables du réseau de chauffage ou de la maintenance des ascenseurs, interviennent au sein de l'immeuble depuis au moins les années 1990. Par ailleurs le syndic nous dit en entretien que les copropriétaires de la Forêt « *nous suivent pas mal nos... euh... ils travaillent à peu près avec toutes nos entreprises heu... parce que ça fait longtemps qu'on travaille avec [La Forêt] et qu'on les connaît bien et qu'ils nous font confiance* ».

Cela a des impacts lorsqu'il est question de voter des travaux en assemblée générale. Les « membres actifs » se montrent finalement peu critiques à l'égard des propositions faites par le syndic et par les entreprises. Ce qui a été exprimé de manière un peu étonnante par Catherine en entretien. Pour la copropriétaire ces acteurs sont des avocats de la copropriété. Écoutons-la :

*« Catherine : M. [le gestionnaire de l'immeuble] a bien parlé. Je pense qu'il a bien... Bon il y a eu quand même eux... Les personnes de l'audit qui sont venues expliquer. Pourquoi il fallait changer. Ils sont venus... ils étaient un peu les avocats de, les avocats du syndic et de la copro hein. Pour dire 'Vous avez intérêt à le faire parce que. Et de toute façon si vous ne le faites pas, si vous ne le faites pas la chaudière maintenant, il faudra la faire dans un an ou deux ans. Alors vous pouvez attendre qu'elle [la chaudière] pète. Mais si elle pète, ça veut dire que c'est tout de suite dans l'urgence... D'abord ce sera... Là on voit que ça fait, les travaux ça fait trois mois, c'est quelque chose d'organiser sur un planning etc., fait dans la sérénité quelque part'. Parce que vous avez été voir en bas comment c'est ?*

---

<sup>711</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 64.

<sup>712</sup> Ces deux sujets seront traités dans le chapitre 10.

<sup>713</sup> M.-P. LEFEUVRE, *La copropriété en difficulté: faillite d'une structure de confiance...*, *op. cit.*

<sup>714</sup> Cf. annexes 10 et 11.

*Enquêtrice : Oui, oui*

*Catherine : C'est très impressionnant hein ?*

*Enquêtrice : C'est très impressionnant*

*Catherine : des raccordements comme ça, si on les fait dans l'urgence... euh dans l'urgence ça n'a jamais été bon hein. Donc on a fait, ces gens-là ont bien parlé. Et ils ont parlé, ils ont fait un petit peu peur sans faire peur euh. Ils ont dit 'De toute façon faut déboursier'. Et puis [le gestionnaire de l'immeuble] a vendu le contrat collectif de l'emprunt. Et donc voilà les gens ont levé la main. »*

Pour les « actifs », le syndic et les entreprises constituent des partenaires au sens où ils les aident à faire approuver leurs projets pour l'immeuble, comme la rénovation de la chaudière ou celle des façades.

Avec Marie-Pierre Lefevre, nous avons pu observer un regard assez contrasté vis-à-vis de la figure du syndic et des prestataires de service de la part des « nouveaux ». Ces derniers sont davantage critiques de la prestation du gestionnaire de l'immeuble, ainsi que des travaux qu'il propose. Contrairement aux membres « actifs » :

« les nouveaux copropriétaires tendent à considérer le gestionnaire professionnel comme un simple prestataire. Ils se comportent en “consommateurs de services de gestion”<sup>715</sup>, transposant “à l'univers domestique [...] une “calculabilité” jusqu'alors tenue pour appropriée au monde de l'entreprise”<sup>716</sup>. [...] Ces copropriétaires exigent que le syndic rende le service pour lequel ils le rémunèrent. Ils sortent de l'état de confiance pour réclamer davantage d'informations (demande que la confiance inhibe). La relation tend à devenir purement marchande et à se durcir. »<sup>717</sup>

Cependant, ces « nouveaux » copropriétaires n'arrivent pas à imposer leur raisonnement gestionnaire au sein de l'immeuble. Car ici, comme dans la copropriété de la Promenade, c'est le fait de travailler pour l'immeuble qui ouvre des droits : on gagne de la légitimité, on participe davantage aux assemblées générales de la copropriété, on propose des projets qui sont soutenus par les experts et, surtout, on contrôle la manière dont les parties communes sont utilisées. Autrement dit, celles et ceux qui s'investissent davantage dans la cause de l'immeuble, que cela soit de manière officielle ou officieuse, se comportent comme « ayants

---

<sup>715</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, op. cit., p. 468.

<sup>716</sup> Louis PINTO, « Le consommateur : agent économique et acteur politique », *Revue française de sociologie*, 31-2, 1990.

<sup>717</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre “travail de patrimonialisation” et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., op. cit., p. 67.

droits » de la copropriété qui jouissent d'un droit de regard sur la propriété commune (*cf.* chapitre 9).

\*\*\*

L'« activation sociale du droit »<sup>718</sup> est intense au sein des deux copropriétés étudiées. Cela se constate à propos de la manière dont les conseils syndicaux réinterprètent leur rôle qui va bien au-delà de ce que préconise la loi. Les instances mises en place, les règles de fonctionnement, les accords et pactes établis, la collaboration entre les membres du conseil syndical et le syndic, les affichettes en sont des exemples. Par là, on note l'institutionnalisation des pratiques de gestion qui, étant incorporées par les copropriétaires et transmises entre eux au fil du temps, font office de règle. Ces règles ne font pas de manière systématique référence au droit formel comme nous avons pu l'observer. Elles sont plus souvent le fruit des activités gestionnaires, plus ou moins quotidiennes, mais qui sont surtout régulières dans le temps<sup>719</sup>.

Si au sein des deux immeubles des « légalités » émergent, elles sont propres à chaque bâtiment. C'est-à-dire qu'elles ont leurs propres normes, morales, histoires, etc. Ainsi, ces différents systèmes d'évaluation produisent des « légalités » également distinctes : *ce qui compte et ce qui est pris en compte* varie selon les immeubles et, par conséquent, les règles qui régissent ces pratiques et valeurs aussi. Au sein de la copropriété de la Promenade, habitée et gérée majoritairement par des membres des classes populaires, la division du travail ainsi que la morale de l'activité sont les principes structurants de la manière dont le droit de la copropriété est interprété et pratiqué. Pour la copropriété de la Forêt, il s'agit principalement de maintenir la « bonne image » de la résidence. Pour ces copropriétaires d'origine populaire, mais ayant finalement acquis un patrimoine immobilier relativement valorisé<sup>720</sup>, il est question de s'approcher des valeurs des classes moyennes en termes de respectabilité résidentielle et de se distinguer du quartier assez populaire au sein duquel leur immeuble se situe. Pour ce faire, la gestion de l'immeuble est très tournée vers la surveillance et la production de règles de vie (*cf.* chapitre 9).

En outre, l'analyse du travail de gestion démontre que les membres du conseil ne sont pas impliqués au même degré dans cette affaire. Certains ont des responsabilités

---

<sup>718</sup> J. COMMAILLE, *À quoi nous sert le droit ?...*, *op. cit.*

<sup>719</sup> M.-P. LEFEUVRE, G. CHANTEPIE, C. FRANÇOIS, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques...*, *op. cit.*

<sup>720</sup> L'arrivée des classes moyennes à fort capital culturel en est la preuve.

sporadiques, comme celle d'informer les résidents de leur cage d'escalier ou le fait de participer aux événements officiels de la vie de la copropriété ; alors que d'autres s'investissent de manière plus spécifique et régulière dans les affaires de l'immeuble. Mais comme le remarque Michel, copropriétaire à la Promenade, « *chacun apporte un peu de l'eau au moulin* » et « *ça fait une force* » - une manière profane d'explicitier les propos sociologiques précédemment cités d'Everett C. Hugues sur la division du travail<sup>721</sup>.

Le syndic, quant à lui, occupe des positions distinctes selon les copropriétés en question. Celui de la Promenade a davantage un rôle d'intermédiaire du droit<sup>722</sup>, il formalise juridiquement ce travail populaire de gestion. Tandis que le gestionnaire de la Forêt est perçu comme un allié, il apporte de la légitimité aux activités et propositions des « membres actifs ».

Il nous semble important de conclure en remarquant un point commun : l'engagement dans l'affaire de l'immeuble constitue et est revendiqué comme un véritable « travail » au sein des deux immeubles. La mobilisation de cette notion semble être une manière pour nos enquêtés de valoriser leurs activités gestionnaires auprès de leurs pairs. En effet, le travail de gestion des copropriétés par leurs détenteurs subit un processus d'invisibilisation en France. De plus, le droit lui-même place le syndic en tant qu'acteur principal de la gestion des immeubles en copropriété et prévoit de manière très abstraite les fonctions du conseil syndical. Ce qui nous amène à dire, avec les chercheurs qui s'intéressent aux processus de visibilisation du « travail invisible »<sup>723</sup>, que la prévision juridique peut apparaître comme une « illusion legaliste »<sup>724</sup>. Autrement dit, la prévision de cette instance par la loi ne suffit pas pour valoriser le travail de gestion bénévole des profanes. D'où la nécessité pour nos enquêtés de valoriser et prouver à l'ensemble du syndicat de copropriétaires les activités qu'ils mènent. La visibilisation du travail pour l'immeuble peut s'opérer par plusieurs voies : l'élaboration des comptes-rendus des activités du conseil

---

<sup>721</sup> E.C. HUGHES, *Le regard sociologique...*, *op. cit.*

<sup>722</sup> J. PELISSE, *Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire...*, *op. cit.*

<sup>723</sup> John KRINSKY et Maud SIMONET, « Dénis de travail : l'invisibilisation du travail aujourd'hui Introduction. Introduction », *Sociétés contemporaines*, 87-3, 2012, p. 5-23.

<sup>724</sup> Nous avons conscience de l'écart des enjeux entre la visibilité et la prévision légale du « travail pour l'immeuble » et la revendication des droits de la part des travailleurs détenus. Tout de même, étant donné que nous avons mobilisé la notion de travail et qu'il s'agit d'une activité qui n'est pas prévue en tant que tel par le droit, le parallèle nous semble fructueux. Fabrice GUILBAUD, « Contester et subir : formes et fondements de la critique sociale des travailleurs détenus », *Sociétés contemporaines*, 87-3, 2012, p.104.

syndical, la production des documents concernant les règles de vie, la création de « groupes de travail » ou encore de manière orale, lors des assemblées générales des copropriétés, quand les membres du conseil syndical mettent en avant leur pratiques et savoirs. Enfin, à travers la visibilité de leur travail, ces copropriétaires engagés dans les affaires de l'immeuble acquièrent des positions légitimes qui leurs octroient certains droits.

Nous allons désormais nous intéresser aux économies au sein desquelles ces pratiques gestionnaires s'inscrivent et celles qu'elles en dégagent. Cela est une question assez importante à l'appui de notre hypothèse d'une imbrication, voire d'une interdépendance, entre pratiques juridiques profanes et raisonnements économiques.





## Chapitre 9. Les économies des pratiques juridiques

Dans le chapitre précédent nous avons vu que la mise en place des pratiques de gestion immobilières, qui ne se limitent pas à des pratiques économiques au sens strict du terme, implique une appropriation du droit de la copropriété et des documents qui régulent l'administration des immeubles en question. Par ailleurs, cette appropriation du droit de la part des profanes engendre des légalités locales. Il sera question désormais de démontrer que ces légalités ou ces pratiques profanes du droit dégagent des « économies ». Le terme utilisé pour désigner les économies des pratiques juridiques varie selon les auteurs et les objets traités. Comme cela a été noté dans l'introduction de la Partie III, certains l'appellent « économie morale »<sup>725</sup> d'autres « économie d'immeuble »<sup>726</sup> ou encore « économie de pauvreté »<sup>727</sup>. Nous mobiliserons davantage la notion « d'économie d'immeuble » étant donné que les analyses présentées ici sont étroitement liées à celles élaborées dans le cadre de la recherche collective dont cette notion est issue. Selon Marie-Pierre Lefeuve :

« L'économie d'immeuble consiste à faire en sorte d'amoinrir les charges communes, d'assurer l'entretien des bâtiments, de préserver ou améliorer la valeur marchande des logements, de faire participer tous les habitants à la bonne tenue des espaces communs... »<sup>728</sup>

La recherche collective a démontré que l'orientation de ces « économies » peut « répondre à différentes rationalités. La valorisation des biens de chaque individu (en l'occurrence le copropriétaire) apparaît aujourd'hui comme une tendance dominante. Mais dans les copropriétés étudiées, cette tendance non seulement ne s'impose pas spontanément, mais est en concurrence avec d'autres logiques »<sup>729</sup>. Cette recherche débouche sur le constat que le travail de gestion mis en place par les copropriétaires engagés alimente une économie d'immeuble qui transcende/dépasse la solidarité forcée entre copropriétaires et peut déboucher sur un vécu positif de l'indivision. La « solidarité forcée »<sup>730</sup> fait référence au fait

---

<sup>725</sup> E.P. THOMPSON, *Les usages de la coutume...*, *op. cit.*

<sup>726</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, LGDJ., à paraître.

<sup>727</sup> Emilia SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté*, LGDL., Paris, coll. « Droit et société », 2019.

<sup>728</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Conclusion », in *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître, p.163.

<sup>729</sup> M.-P. LEFEUVRE, « Conclusion »..., *op. cit.*, p. 172.

<sup>730</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété », *Cahiers internationaux de sociologie*, n° 114-1, 2003.

que les copropriétaires sont pris dans une structure juridique commune selon laquelle le non-paiement des frais liés à l'entretien des espaces communs des uns est, de fait, financièrement compensé par les autres. Cette condition, propre au statut juridique de la copropriété, est souvent érigée en tabou par les copropriétaires et les gestionnaires des immeubles<sup>731</sup>.

En partant de ces constats, il s'agit surtout pour nous d'insister sur l'idée que les pratiques juridiques non seulement s'inscrivent dans un système économique<sup>732</sup> (*cf.* chapitre 8) mais aussi en produisent d'autres. Autrement dit, il est question de tester notre hypothèse selon laquelle il existe un rapport entre les pratiques économiques et les pratiques juridiques des profanes du droit. Pour ce faire, nous allons nous concentrer notamment sur la manière dont la « solidarité forcée » est interprétée et accueillie par les copropriétaires membres du conseil syndical et, d'une manière plus large, par le syndicat des copropriétaires. Les cas étudiés montrent que la faiblesse des ressources économiques peut amener les copropriétaires à assumer pleinement la « solidarité forcée » afin que la propriété immobilière – et par conséquent le statut de copropriétaire de nos enquêtés - soit sauvegardé. En outre, nous verrons que la « solidarité forcée » peut porter moins sur l'interdépendance financière des copropriétaires que sur la propriété commune en soi. Autrement dit, la « solidarité forcée » peut être appréhendée par les copropriétaires davantage sur la nécessité d'entretenir physiquement les parties communes de l'immeuble que sur son aspect économique.

### **9.1 Une économie collective : la copropriété de la Promenade<sup>733</sup>**

L'ensemble des pratiques décrites dans cette partie exprime la nécessité de prévoyance : il faut éviter à tout prix de se retrouver dans une situation où les copropriétaires seraient contraints de déboursier une somme importante. Il est fondamental de savoir chiffrer les dépenses et d'économiser là où cela est possible pour ne pas dépasser un montant qui pourrait mettre en péril l'immeuble. En s'inspirant des toujours des travaux d'Alain

---

<sup>731</sup> Ibid.

<sup>732</sup> Par système économique nous nous inscrivons dans l'approche de l'ethnocomptabilité.

<sup>733</sup> Ces analyses ont fait l'objet d'une publication. Voir : Flavia LEONE, « Faire copropriété : pratiques de gestion et appropriations du droit en milieu populaire. La copropriété de la Promenade à Saint-Herblain. », *in Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

Cottureau et Mokhtar Mohatar Marzok<sup>734</sup> sans pour autant avoir la prétention de faire ici une ethnocomptabilité de l'immeuble, il s'agit donc, concrètement, d'évaluer ce que les gens comptent, ce qui compte pour eux et comment ces éléments sont pris en compte.

La crainte d'une dégradation de leur situation, marquée par le souvenir ou par la conscience pratique que celle-ci peut plus facilement empirer que s'améliorer (*cf. supra* – notamment le chapitre 5), amène les copropriétaires membres du conseil syndical de la Promenade à développer une « économie de l'immeuble » collective et prévoyante. Cette économie s'exprime à trois niveaux : d'abord par la stabilisation des charges courantes de la copropriété, l'objectif étant d'établir de manière fixe le budget de l'immeuble ; ensuite, par la création d'une épargne collective qui permet la réalisation des travaux de maintenance sans la nécessité de faire des appels de fonds extraordinaires ; enfin, par l'optimisation des ressources locales pour laquelle un processus de capitalisation des compétences des copropriétaires et des espaces communs de la copropriété est mise en œuvre.

#### *9.1.1 Stabiliser les charges courantes de la copropriété*

Les compétences comptables et techniques des copropriétaires engagés dans les affaires de l'immeuble permettent de procéder à un contrôle minutieux des consommations d'eau et de chauffage<sup>735</sup>, ainsi que des impayés.

L'eau, jusqu'à la fin des années 1990, était facturée selon le nombre de tantièmes des copropriétaires. À cette époque, le conseil syndical s'est aperçu que leur consommation était trop importante et a décidé de soumettre au vote l'individualisation de ces charges. La proposition fut approuvée par le syndicat de copropriétaires et des compteurs individuels furent installés. Après l'individualisation, la consommation a baissé considérablement, passant d'environ 560 000 francs à 120 000 francs par semestre. Néanmoins, l'eau a continué de susciter des interrogations. Chantal, précédemment présentée<sup>736</sup>, membre du groupe « gestion-finances » de l'époque, s'est plainte de ce que « *le prix de l'eau n'était jamais le même* » selon les années. Face à cela, Dominique<sup>737</sup>, une des figures centrales de cette

---

<sup>734</sup> Alain COTTEURAU et Mokhtar M. MARZOK, *Une famille andalouse: ethnocomptabilité d'une économie invisible*, Saint-Denis, Bouchène, coll.« Méditerranée », 2012.

<sup>735</sup> Ces charges représentent les deux principales dépenses de la copropriété.

<sup>736</sup> 70 ans, ancienne comptable chez un grossiste.

<sup>737</sup> 77 ans et marié, est un ancien employé technique-commercial dans un bureau d'étude spécialisé dans le second œuvre du bâtiment actuellement à la retraite.

copropriété (cf. chapitre 7 et 10), a proposé d'en « *rechercher la cause* ». Le copropriétaire a ainsi découvert qu'une année la facture d'eau concernait un semestre de consommation et que, l'année d'après, le syndicat avait dû acquitter les trois semestres restants car la ville n'avait pas relevé l'ensemble des compteurs individuels avant la fin de l'exercice comptable de la copropriété.

Cette fluctuation de prix dérangeait les copropriétaires engagés dans la cause de l'immeuble car il était impossible d'établir de manière stable les charges courantes de la copropriété. Face à cela, Dominique a décidé de relever l'ensemble des compteurs et de faire lui-même une estimation des coûts pour les copropriétaires. Il nous explique : « *À la fin de l'année, finalement, comme on ne recevait pas les factures à temps, je relevais les compteurs généraux et je faisais ma propre facture, une estimation. Par exemple cette année, je suis à 2 millièmes du... du prix du m<sup>2</sup>, un écart de 2 millièmes.* » Leur capacité de prévision, frappante, démontre la nécessité pour eux d'établir les charges courantes de la copropriété de manière durable. Les copropriétaires ont besoin de connaître ce que représente pour eux le « coût de la copropriété ». C'est-à-dire, concrètement, la part de leur budget personnel qu'ils devront y consacrer.

Ensuite, ce travail a été repris par Gérard, le président du conseil syndical. Le but étant de vérifier « *si ça tient la route. Et si on s'aperçoit qu'il y a quelqu'un qui consomme beaucoup plus on va voir s'il n'y a pas une fuite... Ça permet tout de suite de détecter les problèmes s'il y en a. Parce que des fois, des fuites d'eau, on s'en aperçoit un an après.* » Le suivi millimétrique de l'eau a moins pour objectif de contrôler le travail exercé par le syndic que d'éviter toute dépense inutile et d'établir un budget fixe que les copropriétaires accorderont annuellement à l'immeuble. La conscience de la fragilité de leur statut de propriétaire, une partie considérable des copropriétaires ayant de faibles revenus (cf. chapitres 3, 4 et 5), leur impose ce travail minutieux, sans lequel le syndicat pourrait être fragilisé. Cet effort contribue à la stabilité de l'ensemble des copropriétaires qui peuvent, par conséquent, se projeter dans l'avenir.

Pour ce qui concerne le chauffage, Gérard, avec l'aide d'André, 70 ans environ et ancien chauffagiste<sup>738</sup>, et de Marion, 32 ans ouvrière non qualifiée, membres du groupe de

---

<sup>738</sup> Nous n'avons pas réussi à le rencontrer en entretien malgré nos demandes.

travail « chauffage »<sup>739</sup>, a établi un suivi de la consommation des trois chaudières de la copropriété. Tous les 27 du mois, ils relèvent le nombre d'heures durant lesquelles chaque chaudière a tourné, ainsi que le nombre de mégawatts et de mètres cube de gaz consommés. L'ensemble de ces données est saisi dans des tableaux Excel par le président du conseil syndical, où il y a :

*« Gérard : Tout dessus, donc j'ai mes factures de combustible, tout ce qui est gris c'est des euros et tout ce qui est blanc c'est technique, mes totaux de mégawatts consommés, mes mètres cube de gaz réels, les mètres cubes de gaz N, abonnement, location, la facture d'eau, le facture EDF, les taxes, la ligne PTT, voyez j'ai tout ça, les réparations, les consommations des chaudières, etc. Nombre de jours de chauffe, je tire ici j'ai toutes mes moyennes, prix moyen par logement, prix moyen par mètre carré, prix moyen par jour, prix moyen par heure, prix moyen du mégawatts, consommation moyenne, tout. Alors ça j'ai pratiquement depuis l'origine<sup>740</sup> jusqu'à bah 2019 ce n'est pas fini donc forcément. Donc j'ai fait ça et ça me calcule le prix moyen. »*

Mais connaître les consommations des chaudières ne suffit pas pour que le président puisse stabiliser les frais de chauffage. Ainsi, tous les deux ans, il met en place une négociation avec le directeur adjoint de Gaz de France. Pour lui, les informations délivrées par ses tableaux sont précieuses. Elles lui offrent la possibilité de négocier : « *s'il me dit 'vous consommez tant' je peux lui dire 'non, on consomme tant !'* », nous explique Gérard en entretien. Le but de cette négociation est d'avoir un prix du gaz « *pas intéressant [mais] qui est raisonnable* ». Encore une fois, la veille sur l'équilibre budgétaire de l'immeuble est prioritaire, car elle permet de ne pas avoir de mauvaises surprises. Le calcul n'est pas forcément juste, le prix du gaz pourrait baisser pendant la période – même si dans la pratique il a plus tendance à augmenter -, mais il doit coïncider avec la capacité économique des copropriétaires. Par ailleurs, l'utilisation récurrente du « *je* » ou du « *mes* » lorsque le président parle de son investissement au sein de l'immeuble, démontre une forte appropriation de sa part de la propriété commune, appropriation qui lui permet d'établir ces négociations. Même s'il reconnaît que « *c'est un risque, j'essaie de négocier au plus bas et on est sûr d'avoir ce prix-là pendant deux ans* ».

Cette gestion financière prudente a été observée aussi au niveau des ménages (cf. chapitre 5). Les copropriétaires gèrent leurs budgets domestiques de manière prévoyante à

---

<sup>739</sup> Comme nous l'avons dit Marion intègre ce « groupe de travail » à la fin de notre enquête.

<sup>740</sup> Depuis qu'il a assumé la présidence du conseil syndical.

travers du contrôle de recettes et de dépenses. Au long des entretiens, les enquêtés ont partagé leurs astuces pour baisser le coût de leur vie, comme par exemple, la négociation des prix auprès des prestataires de services ou encore la mobilisation des réseaux personnels permettant d'avoir accès à des services à un moindre prix. Nous l'avons vu, la majeure partie des enquêtés surveillent de près leur budget. Le suivi millimétrique de l'eau et du gaz a pour objectif de prolonger la maîtrise de leurs budgets domestiques. Par-là on observe le déploiement des raisonnements économiques domestiques au sein de l'immeuble. La copropriété, et plus précisément l'engagement au sein du conseil syndical, se montre finalement une instance socialisatrice susceptible de réactiver les dispositions économiques de nos enquêtés.

La gestion des impayés est la troisième comptabilité importante pour surveiller l'état financier de la copropriété. Ce travail est toujours réalisé dans une logique préventive, car « *s'il y a trop d'impayés, c'est le reste de la copropriété qui doit payer* » nous explique Chantal. La conscience de la fragilité de leur statut de propriétaire leur impose ce travail minutieux, sans lequel le syndicat pourrait être fragilisé. Ici la « solidarité forcée » n'est pas du tout érigée en tabou ; au contraire, elle est pleinement assumée. Comme nous l'avons vu, la gestion des impayés a été mise en place par Chantal et par Corinne (cf. chapitre 7). Un jour, Chantal « *oublie* » de payer ses charges trimestrielles avant de partir en vacances et observe que le syndic ne l'avait pas relancée. Elle décide ainsi de ne pas s'acquitter de ses charges courantes pendant une année entière et, pour « *prendre des garanties* », elle épargne cet argent. Lors d'une réunion du conseil syndical, la copropriétaire signale à ses pairs qu'elle n'avait pas procédé au paiement de ses charges et que le syndic, durant cette période, n'avait pas envoyé une seule lettre signalant sa dette. Le président du conseil syndical, « *près de ses sous* »<sup>741</sup>, est surpris par l'information, ainsi que par la méthode employée par Chantal. Il appelle le syndic et exige que les relances soient faites immédiatement.

Par la suite, le conseil syndical décide « *de prendre l'affaire en main* », c'est-à-dire d'effectuer une balance des impayés tous les trois mois « *pour voir comment [les impayés] augmentaient* ». Cette pratique, mise en place depuis huit ans a été formalisée par la création du groupe de travail « impayés ». Encore une fois, on note le transfert de compétences professionnelles de Chantal et Corine dans la gestion de l'immeuble (cf. chapitre 7). Leur

---

<sup>741</sup> Selon les mots de Chantal.

travail est réalisé en deux temps : elles vérifient d'abord les comptes individuellement et se réunissent ensuite pour regarder de plus près chaque cas d'endettement. La décision de « relancer » est prise en fonction de la *situation* du propriétaire débiteur. C'est-à-dire, selon sa *bonne foi*. La durée de la dette est d'abord prise en compte : si le propriétaire débiteur se rattrape le trimestre qui suit, la commission ne fait pas de relance et la dette est effacée. A l'inverse, si la dette « *traîne* » et si elle est « *grosse* », Corinne prévient le syndic et ce dernier engage une procédure. La manière dont la dette est gérée varie aussi en fonction de la connaissance que le conseil syndical a de ses causes. Une copropriétaire a ainsi réussi à échapper à la vente par adjudication grâce à l'effort de Chantal. La copropriétaire nous explique :

« **Chantal** : *C'était une personne qui était dépressive on va dire. Donc, ce n'était pas qu'elle ne pouvait pas payer, c'est qu'elle laissait courir [la dette]... Si on lui avait dit tous les trimestres, la rappeler, lui dire [il faut payer], on n'aurait pas été obligé de lui vendre son appartement. Elle a vendu contrainte et forcée. C'était elle qui vendait ou c'était le syndic qui lui faisait vendre. Mais c'était mieux que ce soit elle qui le vende, elle vendait plus cher. Donc, on ne voulait pas qu'elle soit en plus noyée dans autre chose quoi. »*

On note que si le coût de la copropriété est a priori calculé à partir des dépenses collectives, la prise en compte des conditions socio-économiques des ménages n'en est pas moins nécessaire : l'un n'est pas dissocié de l'autre.

Il en ressort que contrôler les impayés permet à la copropriété de ne pas tomber dans une situation d'endettement collectif mais contribue aussi à la stabilité économique de l'ensemble des copropriétaires. Cela permet également de protéger le statut de propriétaire ou le patrimoine immobilier de certains. Il semble important de souligner qu'avant ce travail, les impayés de charges représentaient un sixième du budget annuel et qu'aujourd'hui ce montant est descendu à 10 %.

### 9.1.2 *Épargner collectivement*

Une autre pratique qui démontre ce savoir populaire de gestion est la constitution d'une cagnotte commune intitulée « provision travaux ». Dans les années 2000, lorsque le syndicat de copropriétaires a voté l'installation d'un chauffage indépendant du système de réseau urbain de la ville, il était question de souscrire une assurance pour d'éventuelles réparations des chaudières. Le président du conseil syndical avait alors fait le calcul suivant : si la copropriété souscrit l'assurance, au bout de dix ans, elle aura déboursé plus de soixante-mille euros. Il propose donc au syndicat de copropriétaires une autre solution consistant à

constituer une « provision travaux » à la place de l'assurance. La proposition sera votée et approuvée par les copropriétaires. Depuis, ces derniers épargnent collectivement environ 20 000 euros par an, ce qui représente à peu près 7% du budget prévisionnel de la copropriété, très proche des 5% imposés désormais par la loi (*cf. infra*).

Comme ils n'ont jamais rencontré de problème majeur au niveau du chauffage, cette cagnotte n'a fait qu'augmenter et a notamment servi au nettoyage et au calfeutrage des pignons, à la réfection du bitume de l'entrée de l'immeuble, au remplacement d'éléments de façades, etc., sans aucun appel de fonds supplémentaire. Ce qui a facilité le vote de ces travaux par le syndicat car, comme le remarque le président « *quand on dit aux gens : 'On va le faire mais ça vous coûtera rien', c'est gagné.* »

En effet, puisque le président du conseil syndical est celui qui établit le budget de la copropriété (*cf.* chapitre 8), il détient toujours la possibilité de prévoir les dépenses en hausse. Michel, membre de la commission « travaux », 75 ans et auto-entrepreneur retraité, explicite le raisonnement qui est adopté lorsque des travaux sont votés par le syndicat des copropriétaires :

*« Michel : Par exemple on décide qu'on voudrait faire des travaux, on va dire qu'on va mettre une certaine somme et puis vous trouvez une entreprise, vous aviez prévu 10 000 euros, vous avez une entreprise qui a fait pour 7 000, donc comme vous aviez voté 10 000 et bah ça fait 3 000 qui est mis de côté hein, voilà. Et c'est pour ça, ce qui permet dans cette copropriété que y a eu certains travaux qui sont fait qui ne... bah si, les gens ont donné, ils ont participé mais d'un seul coup on va... on va faire quelque chose que tout le monde va pouvoir voir mais on heu... qui sera, à la fin du mois on ne va pas leur dire 'on vient de faire les travaux, pour ceci ou cela, il faut que vous donniez au syndic' non parce que y avait une... une cagnotte voilà. »*

En entretien, le syndic reconnaît combien cela est particulier à cette copropriété : « *ils ont toujours eu ça [la provision travaux]. Bon bah après c'est leur façon de fonctionner... ce n'est pas quelque chose qu'on voit régulièrement hein [...]. Il [Gérard] préfère faire des trucs plutôt que de rendre de l'argent et que ce ne soit pas voté après en assemblée générale. Et puis il a la capacité [de le faire].* » Le fait d'avoir une caisse commune, de « l'argent en trop », facilite le travail de gestion de la part du conseil syndical : il lui permet de faire des travaux réguliers sans attendre les assemblées générales de la copropriété et/ou l'approbation du syndicat de copropriétaires.

Si cette manière de raisonner ne semble pas poser problème au syndicat de copropriétaires, c'est aussi parce que, jusqu'à présent, les membres du conseil syndical et



son président ont évité la dégradation de la copropriété et tenu les comptes de celle-ci. En effet, les charges de la copropriété sont stables depuis au moins 9 ans, comme le président du conseil syndical a pu le faire remarquer lors de l'assemblée générale du 19 décembre 2019 :

« **Gérard** : J'ai fait un petit sondage moi, parce que j'ai entendu des gens dire que les charges sont chères. J'ai lu des rapports. En région parisienne c'est la catastrophe, les charges de copropriétés ont augmenté de 10 à 12%. J'ai relevé ce que nous on prend comme charges. Est-ce que vous vous êtes renseignés autour de vous ? Savoir ce qui se payaient pour des logements identiques à peu près? On ne doit pas être mauvais, je suis monté jusqu'à 2012, je n'ai pas pu aller plus loin parce que le tableau ne rentrait pas, on était à 300 024 euros de charges globales. En 2013 à 300 020. Après on a eu 300 050 et 300 060 c'était gros parce que on avait fait les canalisations et ça c'était passé dans le budget [général]. Moi j'avais passé ça en budget [général], ce qui n'est pas tout à fait normal<sup>742</sup>. Mais je n'ai pas fait d'appel de fond [extraordinaire] comme ça... C'est-à-dire que si on avait passé en travaux extérieur au budget général [de la copropriété] on avait 2% de frais supplémentaires du syndic donc on a gagné<sup>743</sup> 2%. Après en 2018 on était à 300 021 mille et là cette année on tombe à 300 027 mille donc ça se tient, on était à 300 024 mille en 2012 en 9 ans ça n'a pratiquement pas bougé hein ! »<sup>744</sup>

Lorsque Gérard expose l'évolution des charges dans le temps, non seulement il montre leur capacité de gestion de l'immeuble et valorise le travail réalisé mais il *rend* aussi *des comptes* au syndicat de copropriétaires. En outre, on observe que cette comptabilité « profane », ayant toujours l'objectif de « tenir le budget de la copropriété », implique un travail sur le droit. Le président du conseil, garant de ce budget, a placé des travaux extraordinaires dans le budget général de la copropriété. Cette pratique, a priori « illégale », a pour objectif d'économiser sur les honoraires du syndic<sup>745</sup>.

Les facteurs qui ont permis la constitution de ce fonds de travaux, pour les « *cas de coups durs* », semblent être liés à la fois à la gestion attentive de l'immeuble et à la reconnaissance de la fragilité économique de certains copropriétaires. En effet, le syndicat pourrait refuser ce mode de fonctionnement et préférer de faire payer des charges moins importantes. Mais cette manière de gérer la copropriété semble être acceptée et personne ne

---

<sup>742</sup> Remarquons que le président utilise cette expression au lieu de dire que ce n'était pas tout à fait légal.

<sup>743</sup> Lorsqu'ils économisent ils « sont gagnants ».

<sup>744</sup> Observation de l'assemblée générale de la copropriété réalisée le 19 décembre 2019, entre 18h et 20h45, à la salle de réunion de la copropriété.

<sup>745</sup> Le syndic peut facturer des travaux extraordinaires votés au sein des immeubles.

la remet en cause, en tout cas pas publiquement<sup>746</sup>. Certains pensent même que les « provisions travaux » étaient une obligation légale avant que celle-ci le devienne effectivement. La loi ALUR a institué, en 2017, l'obligation de constitution d'un fond de travaux, justement pour faciliter la prise de décision et éviter la dégradation des immeubles collectifs privés. Les copropriétaires rencontrés étaient en avance vis-à-vis de la loi : ils ont créé cette caisse vingt ans avant que ce soit une exigence légale. Tout cela souligne combien la gestion mise en place par les copropriétaires engagés dans l'immeuble génère des « légalités » au point que certains copropriétaires ne font plus la distinction entre le droit formel et la légalité locale.

Mais l'acceptation de cette épargne collective trouve également son fondement dans le fait qu'épargner est une pratique courante parmi la population enquêtée. Nous avons vu que les ménages rencontrés pratiquent presque tous l'épargne de sécurité pour affronter les « coups durs »<sup>747</sup> et que leur rapport à l'argent n'est pas ici « enfermé dans le présent », comme c'est le cas pour les ménages plus précaires des classes populaires. Il montre une capacité de se projeter dans l'avenir même si celui-ci peut être assez incertain<sup>748</sup> (cf. chapitres 5 et 6).

### 9.1.3 Optimiser les ressources locales

Afin d'éviter les dépenses importantes, les copropriétaires réalisent des travaux ciblés au fur-et-à-mesure pour que la copropriété ne subisse pas le processus de dégradation que connaissent les logements sociaux du quartier au sein duquel elle se situe<sup>749</sup>. Les pratiques d'autoréparation et de bricolage, sont nombreuses : le conseil syndical a un stock d'ampoules pour les couloirs et change ces dernières lorsqu'elles ont grillées, il répare les infiltrations des balcons, remplace les boîtes-aux-lettres, etc. La grande taille de la copropriété permet, en outre, de réaliser des acquisitions à moindre prix grâce à des achats

---

<sup>746</sup> Deux copropriétaires ont évoqué, lors des entretiens, que le président du CS « pourrait être plus clair » sur le montant de l'argent épargné et se sont montrés favorables à la restitution de cet argent lorsque les caisses sont pleines. Cependant, leurs questionnements ne portent pas sur l'existence de cette caisse commune (elles confirment sa pertinence) mais démontrent la fragilité de leur situation économique, les deux vivant avec une retraite d'environ mille euros par mois.

<sup>747</sup> Thomas AMOSSE et Marie CARTIER, « “Si je travaille, c'est pas pour acheter du premier prix !” Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés », ... *op. cit.*

<sup>748</sup> *Ibid.*, p. 108.

<sup>749</sup> Pour plus d'information sur l'environnement au sein duquel la copropriété est située voir le chapitre 3 de cette thèse.

groupés. Par exemple, lorsque le président se rend compte que les serrures des portes d'entrée commencent à être changées dans certaines cages d'escalier, il décide de faire « *un plan de combinaisons* » et commande des serrures « *plus efficaces* » avec deux clés par appartement. Ensuite, lorsque « *les serrures lâchent, on les remplace nous-mêmes. Ce n'est pas compliqué, deux vis à enlever, on remet le nouveau barillet [...] et ça coûte zéro. [...] vingt-trois cages à cent euros en gros, ça fait deux-mille-trois-cents euros d'économisés rien que pour ça !* » Le bénévolat, comme don de soi, jusqu'aux bricolages et réparations de l'immeuble sont autant d'échanges non-monétaires qui rendent possible cette économie collective de l'immeuble.

De plus, le conseil syndical, dans les années 1990, a décidé de réaménager la « *salle de réunion* » de la copropriété qui, jusque-là, servait de dépotoir. Cette salle commune a été par la suite rénovée, après que Gérard a pris la présidence du conseil. Les membres du conseil syndical ont réalisé des travaux dans une deuxième salle, juste à côté, où on trouve des réfrigérateurs, des fours à microondes, des toilettes et un évier. Tout le mobilier présent a été récupéré par les copropriétaires. Les tables de la salle de réunion et les meubles du bureau du président ont été donnés par le syndic, certaines chaises ont été récupérées par un copropriétaire qui travaillait à l'école du quartier. Ici, comme nous le dit Gérard, « *rien ne se perd* ».

Ces salles accueillent les assemblées générales du syndicat (ce qui fait une dépense en moins), et les résidents peuvent organiser des repas familiaux ou des fêtes d'anniversaire. Des règles informelles régissent l'utilisation de ces espaces communs. Rien sur ce sujet ne figure dans le règlement de la copropriété. René<sup>750</sup>, responsable de la gestion des réservations de la salle de réunion, nous explique la manière dont il s'en occupe :

« **René** : *J'ai un tableau de suivi bien entendu, parce qu'il y a eu une période où j'avais 6 mois de réservation en avance, quand les gens souhaitaient avoir la clé du local soit je leur donnais vendredi soir et ils me la redonnaient lundi matin. [...] Alors c'est très spécifique parce qu'on interdit la musique, ça peut être fait pour une fête familiale, il n'y a pas de problème mais on interdit la musique, parce qu'il y a quand même des appartements au-dessus. Il y a eu quelques fois où j'ai dit 'c'est terminé, vous n'avez plus la salle parce qu'il y en qui n'avaient pas respecté les règles' donc 22h30, dernier délai, la salle doit être rendue et propre, bien entendu ! Donc on passe derrière pour voir si tout est correct [...]*

---

<sup>750</sup> 72 ans, marié, ancien employé commercial chez un opérateur téléphonique et bénévole au Resto du Cœur.

*je fais un état des lieux comme on dit, comme pour un appartement, avant et après hein, voilà ».*

L'espace est disponible pour tous ceux qui respectent ces règles créées par les membres du conseil syndical. Avec cet extrait d'entretien on observe, en outre, que René mobilise un vocabulaire juridique pour légitimer son travail : l'état des lieux. Nous pouvons dire, avec Patricia Ewick et Susan Silbey, qu'« à chaque fois que quelqu'un interprète un événement en des termes juridiques, que ce soit pour l'approuver ou le critiquer, pour se l'approprier ou y résister, de la légalité est produite »<sup>751</sup>. En effet, de la « légalité » est non seulement produite mais elle est aussi validée et acceptée par les résidents de l'immeuble.

On remarque que l'optimisation des ressources locales passe non seulement par la capitalisation des compétences des copropriétaires et par le travail bénévole, mais aussi par l'utilisation des espaces communs de l'immeuble. L'optimisation de ces espaces communs n'implique pas seulement leur appropriation mais aussi leur capitalisation économique. En effet, le conseil syndical loue pour environ soixante euros la salle de réunion aux copropriétés voisines pour que ces dernières puissent y réaliser leurs assemblées générales. Quant aux habitants, lorsqu'ils réservent la salle pour des fêtes, ils « *laissent un petit quelque chose* »<sup>752</sup>, concrètement de l'argent. Cet argent « invisible »<sup>753</sup> est une caisse ouverte destinée à l'ensemble des résidents et non pas uniquement aux copropriétaires. Le conseil organise des événements collectifs, comme le vin d'honneur et la galette des rois qui ont lieu tous les ans ou encore l'achat des chocolats offerts aux copropriétaires au début des assemblées. La reconnaissance de la « solidarité forcée » renvoie ici non seulement au syndicat des copropriétaires, mais aussi au système de voisinage : l'argent de cette caisse n'est pas uniquement destiné au syndicat des copropriétaires mais à l'ensemble des résidents de l'immeuble. De plus, les groupes de travail « loisirs », « médiations », « salle de réunion », « parking » ne concernent pas non plus uniquement les copropriétaires. Cela souligne à nouveau l'importance du réseau de voisinage dans cette copropriété, nécessaire pour que cette économie collective et prévoyante de gestion puisse être mise en place.

---

<sup>751</sup> Patricia EWICK et Susan S. SILBEY, *The common place of law: stories from everyday life...*, op. cit., p. 132.

<sup>752</sup> Financièrement, ce « petit quelque chose » représente une somme d'au moins 10 euros.

<sup>753</sup> Il s'agit d'une pratique illégale, le syndicat de copropriétaires n'étant pas une personne juridique comme une entreprise par exemple n'a pas le droit d'avoir des rentabilités.

Pour conclure, dans un contexte où la peur du déclassement n'est jamais loin, et dans lequel l'accession à la propriété a été déterminante dans les parcours de stabilisation, voire d'ascension sociale, des individus, le « travail pour l'immeuble » non seulement s'intensifie mais fait aussi émerger une forme d'« économie d'immeuble » collective. En effet, on constate la présence d'un système de conventions qui régit le jeu de « solidarité forcée » propre à ce statut de propriété. Connaître la situation socio-économique de ses voisins et la prendre en considération confère la possibilité d'instaurer un système financier adapté.

Les pratiques économiques collectives et populaires de gestion observées ici révèlent un rapport au droit particulier, par sa transposition dans des modalités très matérielles et par la mise en place d'un système d'entraide. On observe un travail sur la légalité exercé « par le bas »<sup>754</sup> qui a pour objectif de préserver le statut de propriétaire ainsi que le lieu de vie et de prévenir les difficultés.

## **9.2 Une économie de patrimonialisation : le cas de la copropriété de la Forêt**

Avant d'entrer dans « l'économie d'immeuble » de la copropriété de la Forêt, il est important de souligner, une fois de plus, que les analyses exposées au sein de cette section (9.2) sont en grande partie le résultat d'un travail mené avec Marie-Pierre Lefevre et ayant fait objet d'une publication<sup>755</sup>.

Pour comprendre l'économie des pratiques juridiques observée au sein de la copropriété de la Forêt nous devons, dans un premier temps et de manière brève, resituer socialement et localement l'immeuble en question. Comme nous l'avons vu dans le chapitre 3, la copropriété se situe dans un quartier populaire de la commune de Montreuil en Seine-Saint-Denis. Ce quartier est en pleine mutation, le prolongement de la ligne 11 du métro « amène un afflux de ménages appartenant aux classes moyennes diplômées »<sup>756</sup>. Le quartier commence à être atteint par les processus de gentrification observé par Anaïs Collent dans le Bas Montreuil<sup>757</sup>. Cette mutation peut être constatée au sein même de notre échantillon :

---

<sup>754</sup> E. SCHIJMAM, À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté..., op. cit.

<sup>755</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE et Flavia LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., op. cit..

<sup>756</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., op. cit., p. 52.

<sup>757</sup> Anaïs COLLET, Rester bourgeois: les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction..., op. cit..

les copropriétaires plus récemment arrivés au sein de l'immeuble, tout en ayant des origines populaires, sont plus dotés en capital économique et culturel (cf. chapitres 3, 4 et 8). En outre, nous avons vu que cette mutation est récente, puisque ces ménages sont arrivés entre 2013 et 2017. Les « membres actifs » du conseil syndical, ayant connu le quartier avant que cette transformation ait lieu, mènent depuis de nombreuses années un véritable travail afin de distinguer/préserver l'immeuble de son quartier et de son environnement (cf. chapitre 8). Dans ce contexte, l'économie de la copropriété de la Forêt se constitue principalement à trois niveaux : au travers de l'entretien de l'immeuble ; par la régulation morale de ce dernier ; et par un rapport ambivalent à la notion de solidarité forcée. Pour certains sujets il est question de l'assumer, voire de l'amplifier, alors que pour d'autres les intérêts privés sont davantage défendus.

### 9.2.1 L'entretien de l'immeuble

L'entretien de la copropriété de la Forêt est, comme nous l'avons vu, notamment tenu par Alain, Catherine, Delphine, Jean et Claude, même si les deux premiers sont les principaux « responsables » de ce sujet. Ce travail comprend trois types d'activités : d'abord, la réalisation des actions qui visent la maintenance des espaces communs ; ensuite, l'inspection de l'état et de l'usage de ces espaces ; enfin, la vérification de la qualité des prestations réalisées par des entreprises qui interviennent pour la copropriété.

S'agissant de la maintenance, nous avons pu observer que les copropriétaires réalisent eux-mêmes une partie des travaux d'entretien et de réparation des parties communes. Par exemple, ils vont eux-mêmes acheter et changer les ampoules (sans nécessairement se faire rembourser), réparer les interrupteurs d'éclairage, faire des travaux de peinture, déboucher des canalisations ou encore arroser les plantes du jardin de la copropriété. Ici, comme à la copropriété de la Promenade, il s'agit de faire ce qu'on est capable de faire pour économiser :

*« Alain : Je profite pour commencer parce que Claude m'a téléphoné pour qu'on mette des lampes. Et au lieu de les mettre dans le magasin<sup>758</sup> au [bâtiment X], on devrait les mettre dans chaque immeuble, dans la boîte d'électricité pour éviter de descendre [bâtiment X] lorsqu'on a besoin. Ce qu'on se disait avec Claude, parce que [nom de l'Entreprise] ils ont ça dans le contrat, c'est normalement eux qui doivent changer des*

---

<sup>758</sup> Local dont le conseil syndical dispose pour stocker ses matériaux.

*lampes. Mais seulement eux ils nous mettent de lampes à 4 euros et ce n'est pas le prix ! Tu en avais acheté Catherine ?*

**Catherine :** *Bah oui ! Delphine m'a dit d'en acheter.*

**Alain :** *Oui, oui. Bah ce n'est pas des LED qu'ils [l'entreprise] nous mettent. C'est des lampes [normales], donc voilà, ça c'est [nom de l'Entreprise] - il regarde le contrat en même temps-. C'est dans le contrat hein 'les ampoules seront vérifiées à chaque passage', donc quand le type il nous dit qu'il y a une ampoule qui manque, nous on monte et on la change quoi.*

**Julien :** *Mais le contrat il ne prend déjà pas en compte l'achat de la lampe ? De l'ampoule ?*

**Alain :** *Non, c'est 4,40 hors taxe [de plus] et ils ne nous mettent pas de lampe comme celles qu'on achète, ils mettent des lampes normales. »<sup>759</sup>*

On observe que ces copropriétaires ne délèguent pas l'ensemble des activités à des prestataires de services comme c'est le cas au sein des copropriétés détenues et/ou habitées par des membres de classes moyennes supérieures ou aisées, afin d'économiser.

Pour ce qui concerne l'inspection de l'état et de l'usage des parties communes, les « membres actifs » font des rondes régulières au sein de la copropriété. Alain nous raconte lors d'une réunion de chantier qu'il fait souvent « *un tour du jardin* » afin de ramasser des déchets, comme par exemple des canettes de sodas. En outre, nous avons pu observer un « genre de rituel » que ces copropriétaires ont mis en place pendant la période des travaux de rénovation énergétique de l'immeuble : dès la fin des réunions de chantiers, les copropriétaires présents profitaient de leur rencontre pour vérifier un nombre important de questions<sup>760</sup>. Pour ce faire ils faisaient des visites des parties communes des bâtiments, même celles des plus « insolites », et signalaient les « dysfonctionnements » observés. Par exemple, ils allaient vérifier les locaux poubelles afin de s'assurer que chaque bâtiment avaient les différents types de poubelles nécessaires pour le tri ou le local où le système de chauffage était en train d'être rénové. Il s'agissait aussi de vérifier qu'aucun résident n'avait occupé des espaces communs de manière « illégale », comme par exemple les locaux sèche-linge, le local vélo ou le jardin de l'immeuble.

---

<sup>759</sup> Observation réunion des membres du conseil syndical, le 21 février 2019, chez Catherine, entre 20h et 23h. Copropriétaires présents : Alain, Catherine, Elodie, Julien et Guillaume (compagnon d'Elodie).

<sup>760</sup> Ce qui faisait que les réunions de chantiers étaient souvent assez longues, en moyenne elles ont duré 1h45. Cela renforce le niveau d'engagement des membres actifs de cette copropriété.

Par ailleurs, lorsque le syndic était présent à ces réunions, les « membres actifs » se servaient de sa présence pour dénoncer les mauvaises pratiques constatées. Celles-ci relevaient généralement de sujets sur lesquels les copropriétaires engagés dans les affaires de l'immeuble disposaient de peu de pouvoir de coercition, comme le non-respect du règlement de la copropriété. Un sujet récurrent était le manque d'uniformité des canisses posées sur les balcons<sup>761</sup>. Cet extrait du compte-rendu d'observation traite de cette question et de celle liée à l'utilisation du jardin par les résidents de la copropriété :

*« Après la réunion de chantier Alain, Catherine, Delphine, le gestionnaire de l'immeuble et moi-même descendons dans le sous-sol de la copropriété.*

*Catherine remarque qu'«il y a aussi le jardin, il faut mettre au vote [l'utilisation ou l'interdiction d'utiliser cet espace] ». Le syndic leur explique que changer le règlement intérieur de la copropriété est très compliqué, qu'il faut un notaire pour ce faire, ce qui impliquerait des frais importants. Catherine répond vivement "Le petit jeune là - en parlant de Julien - il va faire voter l'utilisation de cet espace ! Je suis totalement contre !". Alain est d'accord avec Catherine.*

*Catherine continue en disant "Si on ne fait rien le gars va avoir tout devant lui, il a fait un referendum".*

*Le syndic demande de qui Catherine parle " Le locataire ?"*

*Catherine lui répond "Non il est propriétaire, il faut qu'on fasse quelque chose parce qu'il a des gens derrière lui!".*

*Alain observe que Julien a mis des canisses sur son balcon, ce qui serait interdit. "Ça ne me plaît pas, ce n'est pas possible ! " dit Alain au syndic. Il continue en disant "Julien va regarder l'ordre du jour et va vouloir ajouter [le vote pour l'utilisation du jardin]".*

*Le syndic répond qu'"à ce moment ce sera trop tard".*

*Catherine reprend la parole pour remarquer à nouveau son désaccord avec l'utilisation de cet espace en commun : "C'est très bien d'être actif, mais sur ce point-là, ce n'est pas possible, ce n'est pas une cour de récréation". »<sup>762</sup>*

Enfin, le dernier niveau où l'entretien de l'immeuble se manifeste est la vérification des prestations de services. L'accompagnement régulier des travaux de rénovation de l'immeuble est une pratique qui n'est pas du tout habituelle, selon l'architecte responsable. Elle démontre un effort particulier et une implication forte dans le contrôle des prestations réalisées. Un autre exemple porte sur le ménage des parties communes de l'immeuble. Nous

---

<sup>761</sup> Ce sujet sera traité plus en détail dans le chapitre 10.

<sup>762</sup> Observation réunion de chantier le 4 octobre 2018, à la copropriété de la Forêt, entre 10h30 et 12h30.



avons pu observer une discussion à ce propos lors de la réunion annuelle des membres du conseil syndical, tenue le 21 février 2019 :

« **Alain** : Moi j'en ai marre de [l'entreprise responsable du ménage de la copropriété], je les appelle sans cesse, on paye 400 euros pour rien.

**Julien** : Pour la cristallisation ?

**Alain** : Oui voilà, au mois de janvier ils n'ont pas fait, moi je leur ai dit 'quand tu le fais tu me mets un papier dans ma boîte aux lettres' et donc il n'y avait pas. Pour vérifier, car si on ne vérifie pas et qu'on ne leur dit pas, à la fin au mois de juin au moment des comptes, c'est marqué 400 euros. Donc on est obligé de contrôler à chaque passage d'accord. [...] Dans le contrat la cristallisation c'est une fois par mois, c'est 400 euros. Une fois c'est fait l'autre fois ce n'est pas fait. Mais bon je ne suis toujours pas là hein, je ne suis pas le gardien. Dans la journée je lui demande 'vous êtes venu ?' il me dit oui, en plus ils mentent, ils ne sont pas venus<sup>763</sup>.

**Elodie** : C'est toujours Mme . ... ?

**Alain** : Oui

**Elodie** : C'est pour lui faire peur, juste appeler pour ...

**Julien** : Ils viennent une fois par semaine ?

**Catherine** : Ils viennent, parce que on s'était battu avec Alain. Parce que normalement avant, c'était, comme ça, demi-journée, ingérable ! On a dit deux journées par semaine. Sauf qu'il y a des fois je n'entends rien alors que je bouge que le soir.... Je me dis que peut-être il passe des fois que je ne suis pas là. Mais le contrôle, comment pourrait-on faire pour avoir un contrôle ?

**Alain** : Moi j'avais dit s'il y a un problème vous me l'envoyez ! Parce que j'ai exigé, parce qu'évidemment je les ai pris en flagrant délit ! Quand ils sont sur les paliers ils balayent autour du tapis, ils ne soulèvent pas le tapis, donc j'ai appelé la chef [nom] et je lui ai dit 'vous mettez le tapis comme ça'. Maintenant je vais le voir tous les jours.

**Catherine** : On n'était pas content, on a essayé de changer il y a quelques années [d'entreprise] mais ils sont tous protégés, ils ont tous de mèches, on est allé voir les autres et ils étaient tous plus chers.

**Alain** : Mais on peut les garder mais être vigilants [...] être vigilant c'est de faire ce que je fais moi, ce que tu fais toi [Catherine], ce que fait tout le monde, être derrière. Pour la cristallisation il y a une date qui est écrite, à la fin du mois, donc il vient et il sait il me met ça dans ma boîte à lettre, seulement il faut contrôler s'ils viennent ou pas, donc moi je contrôle avec ça, donc je n'ai pas eu l'imprimé, je leur ai téléphonés.

**Catherine** : Donc si tu n'as pas eu l'imprimé c'est qu'ils ne sont pas venus c'est ça ?

**Alain** : Oui, donc après il faut que je note sur un papier, que je le remette à [Delphine] qu'elle à la fin de l'année, à l'assemblée générale elle reporte ce qu'on a fait, ce que le conseil syndical a fait<sup>764</sup>. Et si je ne les note pas, si je ne les reporte pas je ne me souviens pas. Donc le jour qu'on va contrôler les comptes, moi je viens avec [Jean] lorsqu'il contrôle les comptes, si je n'ai pas ça devant le nez je ne me rappelle plus, parce qu'un

---

<sup>763</sup> On peut noter comment Alain se contredit vis-à-vis de sa fonction de gardien. Tout en disant qu'il ne l'est pas il va vérifier presque quotidiennement le travail de ménage réalisé par l'Enterprise.

<sup>764</sup> Il fait référence au document produit par Delphine où l'ensemble des activités tenues par les membres du conseil syndical figurent, le compte-rendu des activités du conseil syndical – Cf. chapitre 8.

*jour c'est au [bâtiment X], au [bâtiment Y], ou [bâtiment Z], donc il faut être vigilant, parce que c'est en fonction des bâtis qu'on va payer. »*<sup>765</sup>

Avec cet extrait d'observation on note combien le travail mené par les membres du conseil syndical consiste dans un contrôle, presque quotidien, de la maintenance et de l'entretien des parties communes de la copropriété. En effet, comme le remarque Catherine en entretien, « nous on est toujours là, sur les petites choses... mais si on laisse faire les petites choses, après ça devient des façades horribles. [...] C'est à nous d'être vigilants et de dire gentiment les choses en disant aux gens : Non, non, vous n'avez pas le droit de... ». Par ailleurs, il ressort que « [l']implication constante dans l'entretien de l'immeuble est une pratique valorisée parmi les "anciens". Elle repose sur des savoir-faire qui les différencient des "nouveaux" : "Il est bien, il parle bien, mais il faut être sur le terrain", remarque Alain à propos de Julien.»<sup>766</sup>

On note qu'une partie importante des activités décrites ici sont tournées vers le maintien de l'apparence de l'immeuble (le nettoyage, l'uniformité des canisses/balcons ou l'accompagnement des travaux de rénovation). L'image que la copropriété dégage est très importante pour les « membres actifs ». Cela demande un « effort permanent pour rééduquer les comportements des autres habitants. »<sup>767</sup> Ainsi, au-delà du contrôle de l'entretien des parties communes, cet effort de « rééducation » implique également la régulation morale de l'immeuble.

### 9.2.2 La régulation morale de l'immeuble

La régulation morale de l'immeuble passe notamment par la mobilisation des « affichettes ». Le contrôle de ce système d'affichage mis en place par Claude a été transféré à Delphine et à Catherine : la première archive l'ensemble de ces « affichettes » ; la deuxième les met en place (cf. chapitre 8). C'est le principal moyen employé pour résoudre les problèmes au sein de cette copropriété par les « membres actifs ». Ces derniers semblent être les seuls à disposer de ce pouvoir comme nous avons pu l'observer sur le terrain :

« Julien, avant d'intégrer le conseil syndical, transgresse involontairement "les règles du jeu", en plaçant dans les halls d'entrée des affichettes distribuées par la commune pour

---

<sup>765</sup> Observation réunion des membres du conseil syndical, le 21 février 2019, chez Catherine, entre 20h et 23h. Copropriétaires présents : Alain, Catherine, Elodie, Julien et Guillaume (compagnon d'Elodie).

<sup>766</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 62.

<sup>767</sup> Ibid.

annoncer la “fête des voisins”, sans en avoir préalablement référé au conseil. Catherine raconte : “*Qui a inscrit ça ? Euh... ça me paraissait bizarre. De quoi il se mêle ?* ” “*Hérissés du poil*”, les anciens interpellent le nouveau propriétaire, soulignant qu’au sein de cette copropriété “*ça ne se passe pas comme ça. Il y a des règles à respecter, il y a une procédure à suivre*” ». <sup>768</sup>

Les « membres actifs » se fondent sur leur position d’« ayant droit » de la copropriété. Ils seraient non seulement ceux qui déterminent « les règles du jeu » mais aussi les seuls à disposer de tels pouvoirs ou droits, pour rester dans une terminologie juridique. Juridiquement, le terme d’« ayant droit » désigne une « personne qui se substitue à une autre pour l’exercice d’un droit qu’elle tient de cette dernière » <sup>769</sup>. Il s’applique bien aux « membres actifs » du conseil qui jouissent d’un droit de regard sur la propriété commune, droit acquis, par ailleurs, à travers la transmission de la part des copropriétaires engagés plus anciens. Les contenus de ces « affichettes » portent notamment sur les règles de vie (cf. chapitre 8). Elles viennent « rappeler à l’ordre » et l’ensemble de règles à respecter au sein de cette copropriété dès qu’un évènement qui dérange leur quotidien se produit.

**Figure 11. Affiche mise par Catherine**

**Respecter les parties communes**

**JETER  
LES MEGOTS DE CIGARETTES**



**Comptant sur votre civisme et compréhension**

**MERCI**

Source : archives personnelles de Delphine

---

<sup>768</sup> *Ibid.*, p. 61-62.

<sup>769</sup> Par exemple un héritier est l’ayant droit du défunt. Source : <https://www.infogreffe.fr>. Consulté le 14 avril 2021.

Par exemple, lors de la réunion de chantier du 15 février de 2019 Catherine, après avoir remarqué des traits de saletés au sol de l'entrée de son immeuble, nous montre des mégots de cigarettes sur la pelouse et commente : « *Il va falloir que je mette une affiche.* » Après quelques jours une affichette a été en effet posée sur l'entrée de son bâtiment (cf. figure 11).

Dans une perspective wébérienne, la notion de quotidien évoque un système de « valeurs d'obéissance » au travers duquel s'établit un mode de légitimation de l'exercice du pouvoir<sup>770</sup>. Le quotidien « renvoie non seulement à ce qui est ordinaire, mais à ce qui constitue un modèle de comportement, une règle ou une régularité »<sup>771</sup>. Par-là, le quotidien entretient un lien très direct avec le droit. Par ailleurs, cette interprétation - selon laquelle il ne faut pas négliger le rapport entre droit et quotidien - gagne davantage de force si on la met en parallèle avec la notion de droit coutumier<sup>772</sup>. Cette notion comprend le droit en tant qu'expression de règles qui émanent des pratiques même de la société. C'est à travers les pratiques quotidiennes et répétées dans le temps qu'un ensemble normatif se crée. Certes, si les règles affichées au sein de l'immeuble trouvent en partie leur légitimité dans le droit formel (règlement de la copropriété, loi de la copropriété), elles sont également le fruit d'un travail de longue date. Autrement dit, elles trouvent également leurs sources - et donc leur légitimité normative - de par les pratiques de gestion mises en place par les copropriétaires engagés dans les affaires de l'immeuble depuis au moins une quinzaine d'années. Tout cela nous amène à dire qu'il s'agit de :

« ne pas voir du droit que dans les productions de l'État, mais aussi et surtout dans la vie quotidienne qui produit des normes même si celles-ci peuvent être non cohérentes, peu systématiques et peu structurées. Dans cette perspective, les mécanismes de discipline les plus efficace se situent à un échelon très rapproché, formant un véritable droit du quotidien. »<sup>773</sup>

En effet, ces légalités sont circonscrites à l'immeuble et ont un caractère davantage pédagogique par lequel le droit contribue à former une représentation normalisée de la figure du « bon résident ». Ainsi, ces affichettes peuvent être considérées comme des instruments

---

<sup>770</sup> Max WEBER, *Économie et société*, Tome I, Paris, Pocket, 1995.

<sup>771</sup> Laetitia GUERLAIN et Guillaume RICHARD, « Le quotidien et le droit : introduction », *Cahiers Jean Moulin*, 5, 2019, p.4.

<sup>772</sup> Karl MARX, Hartwig Éditeur scientifique ZANDER et Laurence RENOUF, *Marx: du « Vol de bois » à la critique du droit : Karl Marx à la « Gazette rhénane », naissance d'une méthode*, Paris, France, Presses universitaires de France, 1984 ; E.P. THOMPSON, *Les usages de la coutume...*, *op. cit.*

<sup>773</sup> L. GUERLAIN et G. RICHARD, « Le quotidien et le droit »..., *op. cit.*, p. 5.

légaux « informels », établis dans le « creux du droit »<sup>774</sup> et pas à côté de celui-ci, à travers desquels les « membres actifs » imposent la figure du « bon résident » au sein de l'immeuble.

Comme nous avons pu l'observer avec Marie-Pierre Lefeuve, les affichettes « [t]outes, dans leur forme, miment le droit. Y figurent des mots tels que : “interdiction”, “rappel”, “respect” ainsi que de nombreuses références à la notion de “partie commune” »<sup>775</sup>. Ce faisant, ces copropriétaires, qui luttent quotidiennement contre tout signe de « déviance », s'imposent comme des « entrepreneurs de morale »<sup>776</sup>. Selon Howard Becker, pour celui qui crée les normes, « [c]elles qui existent ne lui donnent pas satisfaction parce qu'il subsiste telle ou telle forme de mal qui le choque profondément. Il estime que le monde ne peut pas être en ordre tant que des normes n'auront pas été instaurées pour l'amender. »<sup>777</sup> Ces affichettes ne visent ainsi pas seulement à rappeler les normes déjà prévues par le règlement de l'immeuble ou par la loi qui régit les copropriétés. Elles ont aussi pour objectif d'en ajouter d'autres.

Ces nouvelles règles sont tournées vers la préservation de l'image de l'immeuble. C'est un véritable enjeu pour les « membres actifs », du fait qu'au moment de l'achat du bien « leur position sociale et leur rapport à la propriété n'[étaient] pas assurés, [ainsi] ils s'efforcent d'actualiser la valeur de leurs biens, de s'assurer qu'elle est effective. »<sup>778</sup>. En effet, à plusieurs reprises, Jean et Alain, les copropriétaires rencontrés les plus anciens de l'immeuble, ont souligné « *qu'on est Montreuil* » dans le sens que cela demande une attention particulière. C'est ce que rappelle cet extrait du compte-rendu d'observation de la réunion de chantier du 15 février 2019 :

*« Nous restons avec Jean. Marie-Pierre en profite pour lui demander s'il veut bien nous accorder un entretien. Il doit d'abord en parler à sa femme mais il accepte<sup>779</sup>. Il commence à nous parler. Il a été au conseil syndical pendant 25 ans. Il est arrivé en 1981. Il est entré au conseil syndical en 1983. Il en a beaucoup vu. Un jour il a trouvé des armes cachées*

---

<sup>774</sup> H. RICHARD, Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste..., op. cit., p. 441 et suivantes.

<sup>775</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre “travail de patrimonialisation” et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., op. cit., p. 61.

<sup>776</sup> Howard S. BECKER, *Outsiders. Étude de sociologie de la déviance*, traduit par J.-P. BRIAND et traduit par Jean-Michel Compilateur CHAPOULIE, Paris, Éditions Métailié, coll.« Leçons De Choses », 1985.

<sup>777</sup> *Ibid.*, p. 171.

<sup>778</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre “travail de patrimonialisation” et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., op. cit., p. 72.

<sup>779</sup> Par la suite il refuse à notre demande.

*dans une armoire. Il regrette aujourd'hui de ne pas en avoir parlé à la police. Il a eu peur pour sa femme et pour sa fille. Il sait à qui appartenaient ses armes. Un jour il a vu un "noir" ["il faut dire ce qui est" - selon ses mots] escalader la façade du bâtiment X (du côté où nous sommes) pour cambrioler un appartement. Celui-ci connaissait le propriétaire des armes. La même bande. Il habite à proximité [il nous montre son immeuble]. Il a été arrêté par la police. Jean développe un discours - pas forcément lié logiquement à ce qui précède - sur l'évolution du quartier : plus de charcuterie, que des boucheries hallal, des Kebab - il n'en mange pas - "On est obligé d'aller à Noisy-le-Sec pour en trouver". Il ne mentionne pas les bouchers-charcutiers de Montreuil, pourtant plus proches nous semble-t-il. Montreuil où il est né. Cependant s'il est montreuillois il est né de l'autre côté de cette ville, proche de Vincennes, le côté "noble" selon le copropriétaire. Jean remarque l'état de certains volets. Les copropriétaires bailleurs selon lui n'entretiennent pas. L'un d'eux avait été convaincu par Claude de changer ses volets. »*

La résidentialisation de la copropriété faite en 1999 est peut-être l'exemple le plus saisissant du « combat permanent [de la part des membres actifs] contre l'environnement »<sup>780</sup> au sein duquel la copropriété se trouve. Ce sujet émerge lors de la réunion entre les membres du conseil syndical, tenue le 4 août 2018, quand Alain manifeste son désaccord avec l'utilisation du jardin de la copropriété :

*« Alain : Je ne me vois pas faire de la police [...] ils [les jeunes] vont inviter des copains. Malheureusement on est à Montreuil. [...] Ce qui m'inquiète ce n'est pas pour moi mais c'est les débordements à gérer. Le jour où il y aura des gens qui resteront jusqu'à 4 h. du mat, comment ferons-nous ? Je ne veux pas faire la police tous les jours. Les gens vont dire je suis chez moi, je fais ce que je veux.*

*Elodie : Non tu ne fais pas ce que tu veux, c'est une Copropriété.*

*Alain - revient à la pose de la grille d'entrée : On a mis une grille parce qu'on trouvait des seringues et des préservatifs.*

*Delphine : Nous on fait des rondes. Même si Claude n'est plus dans le conseil, il continue à faire des rondes. »*

La résidentialisation de la copropriété a été faite dans l'objectif de fermer l'immeuble afin que celui-ci ne soit pas utilisé de manière inappropriée. Cependant, comme on peut le constater avec l'extrait ci-dessus, la résidentialisation n'a pas entièrement résolu le problème. Car le mauvais usage des parties communes trouve également ses origines à l'intérieur même de l'immeuble. Par exemple, une famille nombreuse d'origine magrèbine est souvent accusée par les « membres actifs » de ne pas respecter les règles de l'immeuble.

---

<sup>780</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 72.

Il en va de même pour les locataires qui « *se fichent de la copropriété* » ; ou encore les jeunes qui sont accusés de dégrader notamment le jardin de l'immeuble. La régulation morale de l'immeuble semble ainsi viser à rapprocher la copropriété du style de vie des classes moyennes et condamner les manières de vivre des strates plus basses des classes populaires. En effet, « [c]omme l'écrit Gusfield : “ On reconnaît dans ce type de réformisme moral le mode d'approche d'une classe dominante vis-à-vis de ceux qui occupent une position moins favorisée dans la structure économique sociale ”<sup>781</sup>. Aider ceux qui sont en dessous d'eux à améliorer leur statut est un objectif typique des militants des croisades morales »<sup>782</sup>.

### 9.2.3 Un rapport ambivalent à la « solidarité forcée » : entre préservation des intérêts individuels et mutualisation de la propriété

Au sein de la copropriété de la Forêt la manière dont la « solidarité forcée » est interprétée est directement liée à l'effort de préservation de l'immeuble. Cela induit un rapport ambivalent à cette « solidarité forcée » : d'un côté, pour avoir un contrôle plus serré sur l'état des bâtiments, les « membres actifs » désirent élargir la notion de propriété commune et par conséquent être davantage solidaires en termes économiques ; de l'autre, compte tenu de l'objectif d'augmenter ou de maintenir la valeur de leur patrimoine, on constate la primauté des intérêts privés pour certains domaines tels que la manière dont certaines charges sont calculées. La « solidarité forcée » est ainsi appréhendée de manière diverse selon le sujet en question.

Avec Marie-Pierre Lefeuvre nous avons noté, par exemple, la volonté et l'effort de la part de « membres actifs » pour contrôler l'esthétique de l'immeuble à travers l'imposition des modèles de volets ou de canisses. Ce qui impliquerait un élargissement des contours de la propriété commune. Pour ces copropriétaires, ces sujets doivent être l'affaire du syndicat de copropriétaires et non du résident ou du propriétaire de l'appartement. L'idée est que « [c]ela garantirait de leur emprise sur l'immeuble »<sup>783</sup>.

Un autre exemple qui révèle cette volonté de pousser davantage l'être collectif de la copropriété concerne les robinets des radiateurs des appartements. Ce sujet est apparu suite

---

<sup>781</sup> Joseph R. GUSFIELD, « Social structure and moral reform: A study of Woman's Christian Temperance Union », *American Journal of Sociology*, LXI-LXI, 1955 cité par H.S. BECKER, *Outsiders. Etude de sociologie de la déviance...*, *op. cit.*, p. 173.

<sup>782</sup> *Ibid.*

<sup>783</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre “travail de patrimonialisation” et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 73.

à l'installation de la nouvelle chaudière qui serait plus performante et susceptible de diminuer les dépenses de chauffage de l'immeuble, dépenses qui sont collectives. A cette occasion, les membres du conseil syndical se sont aperçus que le changement de la chaudière ne permettrait pas de baisser les consommations si les copropriétaires et résidents des appartements n'étaient pas en mesure de contrôler le niveau de chauffage chez eux. Ainsi, ils organisent une campagne pour que les copropriétaires changent les robinets vieillissants qui seraient bloqués. Delphine nous explique cela en entretien :

*« on a un chauffage central en fait et il y a pas mal des gens dans l'immeuble qui ont des robinets complètement bloqués, donc trop chaud ou trop froid, ça reste allumé etc. ça aussi c'est un gros travail pour faire changer la mentalité des uns et des autres. Tout le monde se plaint de la facture de l'électricité mais personne... Parce que changer les robinets c'est assez cher c'est à peu près 80 euros par robinet, mais ce n'est pas juste un robinet à changer en fait il faut purger tout le système, enlever l'eau, toute l'eau qui se déverse en fait au-dessous du [batiment X] parce que c'est là-bas la chaufferie, donc tout se vide. Ensuite pouvoir changer le système et re-remplir en eau tout le système. Déjà c'est hors période de chauffe. Et on a plusieurs radiateurs, 80 euros par radiateurs 'je n'ai pas envie', voilà donc c'est un petit peu, c'est bien et pas bien ce système de chauffage collectif. »*

Il en ressort que cette campagne trouve vite ses limites : le changement de robinets, assez onéreux, dépend de la bonne volonté des copropriétaires puisqu'il s'agit de parties privatives. Cette question est encore plus épineuse lorsqu'il s'agit d'appartements en location pour lesquels les locataires ne disposent pas de pouvoir décisionnel et que les copropriétaires bailleurs, n'habitant pas là, ne sont pas atteints par la campagne organisée au sein de l'immeuble. Les membres du conseil syndical soulignent cette incohérence : « Comment les robinets peuvent être privatifs alors qu'on paye collectivement le chauffage ? ». Ce faisant ils manifestent la volonté d'inclure les robinets de chauffage dans les parties communes. Mais ce changement s'avère impossible : les robinets des chauffages ne peuvent pas être considérés en tant que parties communes, étant donné qu'ils se trouvent à l'intérieur des appartements<sup>784</sup>.

---

<sup>784</sup> Depuis 2019, une nouvelle disposition légale a été établie afin d'« imposer » l'installation des compteurs individuels de chauffage pour tout immeuble disposant d'un système de chauffage collectif. Cependant, cette obligation n'est pas exigée lorsque cela s'avère impossible en termes techniques. On peut faire l'hypothèse qu'il s'agit notamment d'une mesure légale incitative de la part de l'État que coercitive et cela d'autant plus que les moyens de contrôle n'existent pas. Pour plus d'information : : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14745> (consulté le 07 novembre 2022) et Cf. chapitre 10.



Face à cette situation, les copropriétaires pourraient réclamer l'individualisation des frais du chauffage. Ce sujet suscite le débat entre les membres du conseil syndical : certains sont pour, notamment Jean ; les autres, réticents à ce changement, disent que « c'est une histoire de solidarité ». Ainsi, comme pour d'autres sujets, les « membres actifs » finissent par mettre des affiches afin de sensibiliser les résidents à leur consommation du chauffage. La réticence de la part des membres du conseil syndical vis-à-vis de l'individualisation des frais de chauffage n'est cependant pas seulement une « histoire de solidarité ». Compte tenu de l'état du réseau de chauffage du bâtiment, l'individualisation du chauffage et de l'eau s'avère très complexe :

*« Enquêtrice : Vous n'avez pas pensé à individualiser [les frais du] chauffage ?*

*Delphine : Bah c'est compliqué en termes de système, c'est un peu compliqué. L'eau c'est pareil, c'est au tantième aussi. Certaines personnes aimeraient que ça soit changé, pourquoi pas, ça peut être une bonne idée. On a deux arrivées dans la cuisine, deux arrivées aussi pour la salle de bain donc en termes de système aussi, pour tout casser pour tout changer ce sont des gros frais aussi hein. De temps en temps on met des affiches hein 'si vous partez en vacances pensez à baisser vous radiateur' 'pensez à faire attention à des gestes pour économiser l'eau', on met des affiches bien souvent au moment de la période de chauffe ou en fin de période de chauffe aussi, quand ça commence à faire un peu chaud et les gens peuvent éteindre leurs radiateurs en fait et donc comme les gens ne pensent pas tout le temps.*

*Enquêtrice : Mais est-ce que la question du compteur, du compteur individuel elle a été soulevée ?*

*Delphine : oui ça a été soulevé plusieurs fois, je sais que c'est assez compliqué en termes de système à mettre en route parce qu'il faut casser pas mal des choses je ne pourrais pas vous en dire plus hein. »*

Ici, contrairement à la copropriété de la Promenade, « ni l'entraide ni la mutualisation ne sont pas de mise »<sup>785</sup>. Cela se manifeste de manière encore plus explicite lors de l'assemblée générale du 7 novembre 2018 où le mécontentement vis-à-vis de la manière dont certaines charges sont calculées ressort. Ce mécontentement concerne différents sujets : les charges liées à l'emprunt collectif proposé à l'ensemble des copropriétaires pour financer

---

<sup>785</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 72.

les travaux de rénovation de l'immeuble<sup>786</sup> ; celles liées au déplacement du syndic lors des sinistres dans les parties privatives ; ou encore la répartition des frais concernant les travaux de réparation de la canalisation d'eaux usées. Prenons ce dernier comme exemple :

*« Jean : [nom de l'entreprise] a remplacé un collecteur et a fait un colmatage de canalisations. Ces tuyaux il faut savoir qu'ils sont communs au [bâtiment 1] et au [bâtiment 2]. On ne les facture qu'au [1] alors que c'est commun avec le [2]. Normalement ça devrait être facturé aux deux !*

***Gestionnaire de l'immeuble :** Normalement selon vous [nom de Jean] ! Mais l'intervention a eu lieu au [bâtiment 1]. La fuite a lieu sur l'emprise du bâtiment [1].*

*Jean : Non, mais si le tuyau on le coupe au [bâtiment 2] où ils vont leurs excréments ? Ils vont où ?? Allez dites-moi ! Ils restent chez eux !*

***Gestionnaire de l'immeuble :** S'il y a une fuite en chaufferie, une fuite sur un tuyau de chaufferie qui alimente le [bâtiment 2]. Mais c'est dans la chaufferie*

*Jean : Là je ne marcherais pas !*

***Gestionnaire de l'immeuble :** Il faudrait aller payer... non !*

*Jean : S'il y a quelqu'un qui va aux toilettes au [bâtiment 2] ça va dans le tuyau du [bâtiment 1] !*

*[Brouhaha]*

*Alain : La chaufferie justement c'est pour les 3 bâtiments [...] Mais ce que dit [nom de Jean] c'est un peu vrai parce que le tuyau il alimente les deux bâtiments*

***Gestionnaire de l'immeuble :** Mais dans quelle proportion !?*

*Jean : Moi je vais vous proposer quelque chose. Au [bâtiment 2] ils sont 7 (sic), nous nous sommes 24. Ça fait 31. On fait 7 trentéunièmes et on fait 24 trentéunième.*

***Gestionnaire de l'immeuble :** Alors moi je suis tout à fait d'accord mais pour ça il faut une modification du règlement de copropriété. Il faut présenter cette nouvelle grille de répartition à l'approbation de l'assemblée générale. Il faut qu'elle l'adopte à l'unanimité. A l'unanimité. Donc imaginez que ça n'arrive jamais quoi ! Nous on n'a pas trop le choix. On a des grilles de répartition qui sont définies par le règlement de copropriété [...] et sortis de là on n'a pas d'autres manières de faire.*

*[...]*

*Jean : Si on prend l'exemple de l'électricité des communs...*

***Gestionnaire de l'immeuble :** C'est très différent*

---

<sup>786</sup> « Cet emprunt engendre des frais supplémentaires pour le syndicat des copropriétaires, alors que plusieurs copropriétaires n'y ont pas souscrit. Certains s'estiment donc lésés. Le syndic explique que ces frais sont prévus dans le contrat qu'a signé le syndicat et qu'il s'agit d'« un service offert à la totalité des copropriétaires de l'immeuble ». Jean, qui préside l'assemblée, riposte : « Je ne vois pas pourquoi [ceux n'ayant pas souscrit au crédit] payent pour ceux qui ont fait des emprunts. » », *Ibid.*, p. 72.

**Jean :** Pourquoi on partage l'électricité et on ne partage pas la crotte ?!

**Gestionnaire de l'immeuble :** Parce que l'électricité est une charge récurrente, qu'on doit régler toute l'année et qu'il a été décidé à une époque plutôt que d'installer plusieurs compteurs de ventiler les factures d'électricité, une partie pour l'ascenseur, une partie pour les bâtiments etc.

**Jean :** Ça a été ventilé pas dans le règlement, ça a été ventilé entre nous hein, point. Ce n'est pas dans le règlement ça !

**Gestionnaire de l'immeuble :** Je suis d'accord

**Jean :** Donc je ne vois pas pourquoi pour les 'tuyaux de crottes' on ne pourrait pas le faire entre nous ?

**Gestionnaire de l'immeuble :** Parce qu'il faudrait qu'à chaque facture de plombier j'invente une clé de répartition !

**Jean :** Vous n'inventez pas, vous répartissez comme ça doit l'être, c'est tout !

**Gestionnaire de l'immeuble :** mais comme ça doit l'être selon vous. Mais il va y avoir quelqu'un qui va me dire : mais non c'est... Moi le règlement de copropriété pour l'instant il m'expl....

[Le gestionnaire de l'immeuble est coupé par les copropriétaires]

[...]

**Jacqueline :** Donc la crotte c'est pour nous et les frais pour prendre un crédit c'est pour tout le monde !? Ce n'est pas très logique ça

[Brouhaha]

**Gestionnaire de l'immeuble :** Qu'est ce qui serait logique ?

**Jacqueline :** De partager au prorata du nombre de personnes [...]

**Jean :** Ben on le vote !

**Gestionnaire de l'immeuble :** Il faut un expert géomètre...

**Jean - qui le coupe :** Est-ce que vous êtes d'accord pour la proposition que j'ai faite ? Ceux qui sont contre lèvent la main.

**Jacqueline :** Oui voilà, tout à fait.

[...]

**Gestionnaire de l'immeuble :** On ne va pas pouvoir voter ça aujourd'hui. Il faut faire une proposition.

[Jacqueline soutient Jean et proteste]

**Jean :** Et ben moi demain je vais au [bâtiment 2], je bouche leur tuyau et ils se retrouvent avec ce que je pense !<sup>787</sup>

**Jacqueline :** Moi c'est dans ma cave, aucun problème, on bouche à mon niveau. Aucun problème on bouche le tuyau du [bâtiment 2].

**Jean :** Y a le bouchon d'évacuation de chez vous il est dans notre vide ordure !

---

<sup>787</sup> Le propos de Jean est très menaçant. Sous couvert de l'intérêt commun il défend son bâtiment et s'en prend au bâtiment 2 qui semble être le bâtiment paria de l'immeuble.

*Jacqueline : On l'enlève et comme ça chacun paye ses trucs. »*

Ce long extrait d'observation démontre une bataille dans le champ du droit à propos de la répartition de charges. On observe que Jean exige du syndic la modification extra-officielle du règlement de la copropriété, ce qu'il assure avoir déjà été fait. Mais le gestionnaire de l'immeuble refuse. Par ailleurs, il ressort que certaines charges étant facturées par bâtiment, des alliances entre copropriétaires qui habitent dans la même cage d'escalier s'établissent au moment de l'assemblée générale<sup>788</sup>. En effet, on note combien Jacqueline, qui réside dans le même immeuble que Jean, apporte son soutien à ce dernier. Mais si des alliances ont lieu, elles ont pour objectif de défendre des intérêts privés malgré l'effort fait pour cacher cela derrière le sens de la « justice », « la logique ».

L'ensemble de ces éléments nous montre qu'au sein de la copropriété de la Forêt la conscience de la « solidarité forcée » n'amène pas pour autant à la mutualisation des risques et des dépenses de l'immeuble. Il s'agit notamment d'une économie qui vise la préservation morale et physique de l'immeuble et par conséquent des intérêts privés, notamment de ceux qui détiennent le pouvoir : les « membres actifs » ou les « ayants-droit » de la copropriété.

---

<sup>788</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre “travail de patrimonialisation” et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*

\*\*\*

Il ressort de ces analyses qu'en s'intéressant à la manière dont les individus s'approprient le droit de la copropriété, dans une perspective de la « légalité duale »<sup>789</sup>, on peut non seulement analyser « quelles sont les *sources juridiques de pratiques sociales* [mais aussi] quelles sont les *sources sociales des règles juridiques* »<sup>790</sup>. C'est-à-dire, on peut dégager « les valeurs et les normes efficaces dans un milieu social donné et qui jouent le rôle des sources primaires du droit »<sup>791</sup>. Par exemple, tenir son budget, éviter les dépenses inutiles, être à jour de ses charges, épargner, sont des principes, qui entre autres, régissent la façon dont la solidarité forcée est appropriée et pratiquée au sein de la copropriété de la Promenade. Alors qu'à la copropriété de la Forêt, si les copropriétaires sont également sensibles aux dépenses inutiles et à leurs budgets, c'est notamment la quête de valorisation sociale, au travers l'entretien et l'apparence de l'immeuble, qui guide la manière dont le droit est interprété.

Ainsi, il nous semble que la situation socio-économique de nos enquêtés n'est pas l'unique élément explicatif des pratiques observées. Le caractère « populaire » ou « moyen » des immeubles fait non seulement référence aux conditions matérielles d'existence des individus étudiés mais aussi à leur manière de se situer socialement, à leurs pratiques économiques, sociales, culturelles et patrimoniales<sup>792</sup>. Certes ces copropriétaires appartenant aux classes populaires stables et aux petites classes moyennes possèdent des dispositions sociales susceptibles de s'activer dans ce contexte particulier, ainsi que des compétences spécifiques qui favorisent l'appropriation du droit de la copropriété. Mais il ne faut pas oublier que l'injonction à l'autonomie pèse lourdement sur cette population aujourd'hui et

---

<sup>789</sup> Jacques COMMAILLE, *À quoi nous sert le droit ?*, Paris, Gallimard, coll.« Folio Essais », 2015, p. 85.

<sup>790</sup> Daniela PIANA, Emilia SCHIJMAN et Noé WAGENER, « Où chercher le droit ? Juridicité et méthodes d'enquête dans les travaux de Susan Silbey », *Droit et société*, N° 100-3, 2018, p. 646.

<sup>791</sup> Emilia SCHIJMAN fait référence à la notion de « droit vivant » d'Eugen Ehrlich et notamment à la notion de « droit social » de Georges GURVITCH. SCHIJMAN, 2019, *op. cit.*, p.15.

<sup>792</sup> Ce travail s'inscrit dans les travaux récents sur les classes populaires qui s'inspirent de la notion proposée par Olivier SCHWARTZ. Voir notamment : Olivier MASCLET, Thomas AMOSSE, Lise BERNARD, Marie CARTIER, Marie-Hélène LECHIEN, Olivier SCHWARTZ et Yasmine SIBLOT (éd.), *Être comme tout le monde : employés et ouvriers dans la France contemporaine*, Paris, Raisons d'agir, coll.« Cours et travaux », 2020 ; Marie-Hélène LECHIEN et Yasmine SIBLOT, « «Eux/nous/ils»? Sociabilités et contacts sociaux en milieu populaire. Introduction », *Sociologie*, 1, 2019.

participe d'une dynamique de l'« entreprise de soi »<sup>793</sup> au cœur des pratiques observées. C'est-à-dire :

« le processus de mobilisation des ressources privées (personnelles, familiales, etc.) nécessaire pour y arriver : c'est l'individu qui doit vendre son travail, trouver des financements, démarcher des clients, engager des prestataires de services, mobiliser son carnet d'adresses pour construire son logement et créer son emploi »<sup>794</sup>.

Si nous mettons en parallèle la notion d'« entreprise de soi » et celle du « travail-à-côté » de Florence Weber<sup>795</sup>, pour laquelle morale et goût du travail sont indissociables, il semble qu'une « morale de l'activité »<sup>796</sup> deviendrait un élément structurant des relations et des pratiques des membres appartenant aux couches stables des classes populaires et strates basses des classes moyennes. En effet, malgré les différences observées, c'est notamment l'investissement – et donc une morale de l'activité – qui octroie des droits au sein des deux immeubles.

Étant donné les contextes immobiliers et sociaux différents, deux économies d'immeubles distinctes voient le jour. A la copropriété de la Promenade, située dans un marché immobilier peu valorisé et détendu et habitée par des ménages plus modestes, il s'agit surtout de garder/maintenir le titre de propriété. Pour cela, une économie collective et solidaire est nécessaire dans la mesure que celle-ci permet de tenir le budget de la copropriété au plus bas et le plus stable possible. Tandis qu'à la copropriété de la Forêt, située dans un quartier en pleine valorisation immobilière de plus en plus recherché par les membres de classes moyennes plus dotés en capitaux culturels et économiques, les « membres actifs » développent une économie de patrimonialisation. Ici « le statut de propriétaire, le bien lui-même, ont pour eux une valeur symbolique [et économique] qu'ils cherchent à consolider. »<sup>797</sup> Ainsi, le « travail de patrimonialisation » n'est pas seulement réalisé avec l'intention de valoriser symboliquement l'espace résidentiel des propriétaires populaires

---

<sup>793</sup> Sarah ABDELNOUR et Anne LAMBERT, « « L'entreprise de soi », un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? Analyse croisée de l'accession à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) », *Genèses*, n° 95-2, 2014.

<sup>794</sup> *Ibid.*, p. 64.

<sup>795</sup> Florence WEBER, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions*, Paris, Ed. de l'École des hautes études en sciences sociales, 2009.

<sup>796</sup> Séverine MISSET et Yasmine SIBLOT, « « Donner de son temps » pour ne pas être des « assistés » Bénévolat associatif et rapports à la politique au sein de ménages stables des classes populaires », *Sociologie*, 10, 2019.

<sup>797</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre « travail de patrimonialisation » et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 72.

mais aussi, et dans une perspective plus matérialiste, il fait référence « à l'ensemble des pratiques domestiques qui visent à produire de la valeur marchande associée à un titre juridique de propriété (logement, entreprise) qui en est initialement dépourvu »<sup>798</sup>.

Enfin, nous avons observé que la « solidarité forcée » est pleinement assumée au sein de la copropriété de la Promenade. Et cela à un tel point que des pratiques d'épargne collective sont mises en place et que les budgets individuels des ménages sont *pris en compte*. Alors qu'à la copropriété de la Forêt si à certaines occasions les « membres actifs » expriment une volonté d'élargissement de la propriété collective, celles-ci ont comme objectif le contrôle de l'immeuble et la défense des intérêts privés, qu'ils soient moraux ou économiques.

---

<sup>798</sup> S. ABDELNOUR et A. LAMBERT, « « L'entreprise de soi », un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? Analyse croisée de l'accession à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) »..., *op. cit.*, p. 48.





## ***Chapitre 10. Usages du droit et processus de socialisation juridique***

Nous avons vu que la copropriété est un terrain où des « légalités »<sup>799</sup> sont créées et que les copropriétaires engagés dans la cause de l'immeuble sont derrière ce travail sur le droit. Autrement dit, il a été démontré que le « travail pour l'immeuble » implique l'appropriation et la pratique du droit de la copropriété (règlements des immeubles et loi de 1965) ou, pour reprendre la formule de Jacques Commaille, une « activation sociale du droit »<sup>800</sup> de la part de copropriétaires engagés. En outre, il en ressort que ce travail sur le droit génère des « économies d'immeubles »<sup>801</sup>. Dans ce chapitre, il sera question d'élargir notre analyse et de nous intéresser de manière plus large au rapport au droit de nos enquêtés.

Dans un premier temps, nous allons nous pencher sur leur vocabulaire juridique avec un double objectif. Il s'agira d'abord d'explicitier la présence du droit dans le vocabulaire des copropriétaires pour mettre en question l'idée selon laquelle le droit serait une sphère éloignée de la vie quotidienne des individus, voire que les individus ordinaires seraient aliénés vis-à-vis du droit formel<sup>802</sup>. Lorsque nous nous intéressons au vocabulaire de nos enquêtés, il en ressort une mobilisation assez fréquente et multiple du droit. La « légalité » s'inscrit, en effet, dans leur vie quotidienne. En suivant les travaux de Patricia Ewick et Susan Silbey, la « légalité » se définit comme :

« une forme de relations et de représentations sociales à qui est donnée quotidiennement force de loi à travers des *schèmes interprétatifs*, que les gens invoquent pour construire le sens de leurs actions et de celles des autres, et des *ressources humaines et matérielles*, qui, sous la forme de capacité et de ressources mobilisables, rendent l'action possible. Plutôt que quelque chose d'extérieur aux relations de tous les jours, la légalité est conçue comme un élément des interactions sociales qui existent dans ces moments où les gens invoquent des concepts et la terminologie du droit, l'associant à d'autres phénomènes sociaux ».<sup>803</sup>

L'analyse du vocabulaire juridique permettra ainsi de saisir le « champ lexical juridique » des copropriétaires, c'est-à-dire les différents types de ressources juridiques mobilisées par

---

<sup>799</sup> Patricia EWICK et Susan S. SILBEY, *The common place of law: stories from everyday life*, Chicago, University of Chicago Press, coll.« Language and legal discourse », 1998.

<sup>800</sup> Jacques COMMAILLE, *À quoi nous sert le droit ?*, Paris, Gallimard, coll.« Folio Essais », 2015.

<sup>801</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Conclusion », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

<sup>802</sup> Marc HERTOUGH, *Nobody's Law. Legal Consciousness and Legal Alienation in Everyday Life*, Palgrave Macmillan., London, coll.« Palgrave Socio-Legal Studies », 2018.

<sup>803</sup> Jérôme PELISSE, « A-t-on conscience du droit ? Autour des Legal Consciousness Studies », *Geneses*, 59-n° 2, 2005, p. 122.

ces individus afin de gérer leur patrimoine immobilier. Ensuite, il s'agira de saisir leurs différents usages du droit et, par conséquent, les contextes au sein desquels les copropriétaires évoquent le droit.

Dans un deuxième temps, il sera question de comprendre les différents rapports au droit qui émergent de nos terrains d'enquête. Nous allons mener cette analyse au travers de trois cas qui nous semblent les plus à même de dégager un éventail des différents rapports possibles. Le premier de ces trois cas traite de la manière dont les membres du conseil syndical, ainsi que le syndicat de copropriétaires de la Promenade, vont se positionner vis-à-vis d'une nouvelle obligation légale, celle concernant la rénovation énergétique des immeubles en copropriété. Les deux autres cas proviennent de la copropriété montreuilloise : l'un porte sur l'usage de la pelouse de la copropriété et l'autre aborde la tentative de création d'une règle pour cadrer l'usage des canisses sur les balcons. Les situations de conflit, de controverse et de mise à l'épreuve de la règle constituent, selon nous, et à la suite d'autres recherches<sup>804</sup>, des moments d'exposition des copropriétaires au droit et sont, par conséquent, des moments propices pour observer les rapports au droit de nos enquêtés. Comme nous allons le voir, les normes juridiques ne sont pas toujours perçues comme impératives, certaines pouvant être considérées comme « facultatives » en ouvrant à des possibilités d'adaptation. En effet, la valeur qu'on donne au règlement de copropriété ou à une nouvelle exigence légale, par exemple, varie d'un immeuble à l'autre ou entre les copropriétaires d'un même immeuble. Nous avons identifié trois types de rapport au droit qui nous semblent être corrélés aux positionnements sociaux de nos enquêtés.

Le dernier sujet que ce chapitre traitera est celui de la socialisation au droit des copropriétaires profanes en la matière. Les processus de socialisation au droit « des profanes désignent les processus d'apprentissage et d'intériorisation de normes juridiques et/ou propres au champ juridique, desquelles découlent des schèmes d'action et de perception du

---

<sup>804</sup> Voir par exemple : Flavia LEONE, « La construction sociale de la légalité. Une étude des représentations du droit des copropriétaires dans un contexte d'intervention publique », mémoire de Master 2 en Urbanisme et Aménagement de l'espace, École d'Urbanisme de Paris, Paris, 2017 ; Patrice MELE, « Lutter contre les bruits de la ville : mobilisation du droit et production d'ordres locaux », in Alain BOURDIN, Marie-Pierre LEFEUVRE et Patrice MELE (éd.), *Les règles du jeu urbain : entre droit et confiance*, Paris, Descartes et Cie, 2006, p. ; Hélène RICHARD, « Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste », thèse de doctorat en science politique, IEP de Lyon, 2014.

monde. »<sup>805</sup> Nos données montrent que l'apprentissage de normes juridiques se fait en partie de manière autodidacte. Ce sont les copropriétaires - par les magazines ou émissions de télévision, ou à travers des discussions entre pairs – qui, en quête d'information, acquièrent au fur et à mesure une connaissance juridique. Cette connaissance est ensuite transmise entre les copropriétaires engagés dans la gestion de l'immeuble et entre ces derniers et le syndicat de copropriétaires. Il s'agira d'éclairer l'acquisition de savoirs juridiques et les moments où ces derniers circulent. Selon nous, le cadre socialisateur des assemblées générales et des réunions du conseil syndical peut fonctionner comme un vecteur de socialisation au droit par une forme d'imprégnation diffuse et routinière de repères normatifs et de catégories de perception juridiques. Par-là, nous défendons l'hypothèse selon laquelle la copropriété est une instance socialisatrice au droit. Cela nous amène à nous interroger également sur le rôle que le syndic, en tant qu'« intermédiaire du droit »<sup>806</sup>, joue dans la transmission et la perception des règles du droit.

### **10.1. Vocabulaires juridiques et rapports au droit des copropriétaires populaires et moyens**

Dans cette section nous allons nous intéresser, d'abord, au vocabulaire juridique de nos enquêtés. Il s'agit de montrer que le droit fait partie de la vie quotidienne (*everyday life*<sup>807</sup>) malgré le fait qu'il soit souvent perçu comme une sphère distincte de celle-ci, et ce notamment pour des individus profanes du droit. Ce faisant, nous pourrions identifier et mieux caractériser le type de « savoir juridique » des copropriétaires appartenant aux strates stables des classes populaires et aux strates basses et intermédiaires des classes moyennes. En outre, il sera question d'identifier les raisons pour lesquelles le droit est convoqué.

Il semble important de souligner qu'ici les mobilisations du droit ont lieu en dehors de ses arènes officielles<sup>808</sup>. Il s'agit donc d'analyser la présence du droit dans les échanges quotidiens de nos enquêtés, même si ces échanges sont circonscrits à une seule sphère de

---

<sup>805</sup> H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, op. cit., p. 46.

<sup>806</sup> J. PELISSE, *Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire...*, op. cit.

<sup>807</sup> Austin SARAT et Kearns THOMAS R (éd.), *Law in Everyday Life*, Michigan, University of Michigan Press, 1993 ; P. EWICK et S.S. SILBEY, *The common place of law...*, op. cit.

<sup>808</sup> Pour une analyse des mobilisations du droit dans les arènes formelles voir notamment : Liora ISRAËL, *L'arme du droit*, Paris, Presses de Sciences Po, 2009.

leur vie privée, celle liée à leur patrimoine immobilier et/ou à leur lieu d'habitation. Autrement dit, nos analyses :

« portent donc sur les pratiques concrètes de la vie quotidienne dans lesquelles les règles sont utilisées et perçues (ou non) comme des éléments constitutifs de la réalité, par opposition à une approche instrumentale du droit, qui conçoit ce dernier comme venant après coup et de façon externe aux pratiques sociales qu'il régit »<sup>809</sup>.

Ensuite, en s'inspirant des travaux de Patricia Ewick et de Susan Silbey tout en les associant aux études qui portent sur les classes sociales précédemment citées<sup>810</sup>, nous allons nous intéresser aux différents rapports au droit qui émergent de nos terrains d'enquête.

### *10.1.1 La mobilisation du droit par les copropriétaires*

#### *Le lexique juridique de copropriétaires*

Avant d'entrer dans l'analyse, il semble important de dire que l'ensemble des données mobilisées dans cette sous-section proviennent des observations de réunions de chantiers, du conseil syndical, des assemblées générales ou des échanges informels entre copropriétaires. Ainsi les évocations du droit dont il sera ici question n'ont pas été provoquées par l'enquêteur. Elles ont eu lieu de manière spontanée, lors d'échanges entre copropriétaires ou entre ces derniers et des « acteurs de la copropriété ». Il est important de le souligner car cela donne encore plus de poids au fait que le droit est une ressource dont les individus disposent et qu'ils mobilisent lors d'interactions quotidiennes.

Si jusque-là notre travail a davantage montré que les copropriétaires enquêtés sont éloignés du monde du droit formel – à la fois de ses acteurs tels que les avocats, juges, les conseillers juridiques spécialisés, etc. et de ses instances juridiques, comme les tribunaux - cela ne veut pas dire pour autant qu'ils lui sont étrangers. De manière peut-être un peu surprenante, en raison des structures et caractéristiques sociales de nos enquêtés, la fréquence des notions juridiques est assez importante dans leurs discours comme nous pouvons l'observer dans les deux tableaux ci-dessous, lesquels regroupent les évocations du droit au sein de nos deux terrains d'enquête :

---

<sup>809</sup> Jérôme PELISSE, « A-t-on conscience du droit ? Autour des Legal Consciousness Studies », *Geneses*, 59-n° 2, 2005, p. 117.

<sup>810</sup> Voir notamment le chapitre 2.

**Tableau 14. Évocations du droit au sein de la copropriété de la Forêt**

<b>Lieu</b>	<b>Catégories du droit évoquées</b>	<b>Sujet/Contexte</b>
Réunion du conseil syndical (04/08/2018)	Règlement de la copropriété + Droit de responsabilité civil	Pose des plots pour éviter le stationnement des véhicules à l'entrée de la copropriété : Mobilisation du règlement de la copropriété pour l'installation des plots. Alain a demandé de l'autorisation auprès de l'Établissement public territorial Est-Ensemble de le faire. Catherine questionne « à qui la responsabilité en cas d'accident causé par le plot installé ? »
Réunion du conseil syndical (04/08/2018)	Droit des assurances	Sinistre touchant des parties communes dans une partie privative (garage) : Catherine pose une question : lorsque les personnes touchées par un sinistre ne le déclarent pas à leur assureur comme un problème touchant les parties communes, l'assurance de la copropriété ne peut pas prendre en charge les travaux ? Et dans ce cas, est-ce à la copropriété de les payer ? Guillaume, le compagnon d'Elodie, donne son avis : il n'est pas nécessaire que la victime fasse une déclaration à son assurance pour que la copropriété puisse être remboursée des travaux de réparation par sa propre assurance. Il prend l'exemple des accidents de la circulation. Alain lui rétorque « Justement, si tu as un accident que le fautif n'est pas assuré et que tu n'es pas assuré « tout risques », ton assurance ne paiera pas ». Catherine nous demande si nous avons la solution. Nous répondons négativement. Elle remarque que le gestionnaire ne lui répond pas à ce propos. « C'est à lui de contacter l'assurance de la copropriété ? » dit l'un d'entre eux – Le ton n'est pas à l'accusation mais à la recherche de solutions juridiques « valides ».
Réunion du conseil syndical (04/08/2018)	Droit des contrats	La pelouse de la copropriété est mal entretenue : les membres du conseil syndical vérifient le contrat en question et les prestations qui y sont prévues. Ils décident de se plaindre auprès de l'entreprise en évoquant ses devoirs vis-à-vis du contrat signé avec le syndicat de copropriétaires.
Réunion du conseil syndical (04/08/2018)	Normes techniques	Fermeture du robinet de gaz en cas de fuite : Guillaume, le compagnon d'Elodie, précise que pour rouvrir le gaz, il faut faire appel à GDF. Les copropriétaires ne sont pas autorisés à le faire, ce qu'Alain confirme.
Assemblée générale de la copropriété (7/11/2018)	Règlement de la copropriété	Répartition des frais dus à l'emprunt collectif entre le syndicat de copropriétaires. Jean questionne le fait que l'ensemble du syndicat doit payer pour ce service alors que seulement une partie des copropriétaires ont bénéficié de l'emprunt en évoquant le règlement de la copropriété.
Assemblée générale de la copropriété (7/11/2018)	Loi de 1965 + Règlement de la copropriété	Répartition des frais liés au déplacement du syndic pour des intervention chez certains copropriétaires. Les copropriétaires questionnent les frais du syndic lorsque les interventions ont eu lieu dans des parties privatives en évoquant le règlement de la copropriété et la loi de 1965.

Assemblée générale de la copropriété (7/11/2018)	Règlement copropriété	Questionnement sur la répartition des charges des travaux concernant le tuyau d'évacuation des eaux usées entre le bâtiment 1 et 2 ( <i>cf.</i> chapitre 9) vis-à-vis de ce qui est prévu par le règlement de la copropriété.
Assemblée générale de la copropriété (7/11/2018)	Loi de 1965	Jean demande la mobilisation du fonds de travaux pour le financement du ravalement de l'immeuble. Le syndic dit que cela n'est pas possible - cependant il s'agit davantage de sa vision de la manière dont cette caisse collective doit être dépensée.
Assemblée générale de la copropriété (7/11/2018)	Règlement de la copropriété	Proposition d'installation d'un potager dans le jardin de la copropriété. Usage non prévu par le règlement.
Assemblée générale de la copropriété (7/11/2018)	Normes techniques	Jacqueline demande des devis pour le changement des boîtes aux lettres du 122 et évoque que celles existantes ne sont plus aux normes.
Réunion de chantier (06/12/2018)	Loi de 1965	Les copropriétaires essaient de négocier l'avancement des travaux malgré le fait que la loi exige que 80% des travaux soient payés pour que les travaux débutent.
Réunion de chantier (06/12/2018)	Règlement de la copropriété	Travaux concernant les fuites dans les garages de l'immeuble. Alain, Delphine et Jean se questionnent de quelle manière ces frais seront repartis parmi le syndicat de copropriétaires étant donné que les fuites ne touchent pas l'ensemble de bâtiments. Le syndic, sans une clé définie, ne sait pas comment régler cette situation.
Réunion de chantier (14/12/2018)	Loi de 1965	Impossibilité d'obliger les copropriétaires à changer les robinets défectueux du chauffage alors que le réseau de chauffage est collectif ( <i>cf.</i> chapitre 9). Questionnement sur la délimitation de parties privatives et communes.
Réunion du conseil syndical (21/02/2019)	Règlement de la copropriété	Signalement de la mauvaise utilisation des parties communes de la copropriété : encombrements des locaux communs.
Réunion du conseil syndical (21/02/2019)	Règlement de la copropriété	Questionnement sur l'installation de canisses sur les balcons étant donné la question de l'harmonisation des façades de la copropriété prévue par le règlement de l'immeuble ( <i>cf. infra</i> ).
Réunion du conseil syndical (21/02/2019)	Normes techniques	Alain souligne l'obligation du syndicat des copropriétaires de refaire les signalétiques au sol au parking.
Réunion du conseil syndical (21/02/2019)	Droit fiscal	Discussion entre les membres du conseil syndical concernant la procédure à mettre en place pour avoir droit au crédit d'impôt.
Réunion du conseil	Droit des contrats	Les copropriétaires évoquent la nécessité de faire un avenant au contrat actuel concernant le système téléphonique des ascenseurs.

syndical (21/02/2019)		
Réunion du conseil syndical (21/02/2019)	Normes techniques	Les membres du conseil discutent sur l'obligation de l'installation des boutons poussoir lumineux aux sous-sols.
Réunion du conseil syndical (21/02/2019)	Loi de 1965 + Règlement de la copropriété	Changement des robinets du chauffage qui sont bloqués : les membres du conseil syndical essaient de voir s'il n'y a pas un moyen de coercition du fait que le système de chauffage est collectif.
Réunion de chantier (11/04/2019)	Règlement de la copropriété	Alain évoque l'obligation de peindre l'ensemble des volets au moment des travaux de ravalement pour garder l'harmonie des façades de la copropriété en mobilisant le règlement de l'immeuble.
Réunion de chantier (11/04/2019)	Règlement de la copropriété	Prise de décision par bâtiment : les membres « actifs » questionnent le fait que le ravalement doit être voté par bâtiment alors que les façades des bâtiments 1 et 2 sont en continuité. Cela devrait être voté par les deux bâtiments ensemble et non séparément.
Assemblée générale (09/01/2019)	Loi de 1965	Droit d'être membre du conseil syndical : le compagnon d'Anaïs se propose pour devenir membre du conseil syndical. Jean, en mobilisant la loi, dit que seuls les copropriétaires peuvent l'être. Ensuite il demande s'ils sont mariés, condition légale selon lui pour que le compagnon d'Anaïs puisse devenir membre. Mais Anaïs et son compagnon avaient déjà écrit au syndic en posant la question. Du fait qu'ils sont pacés il a le droit de la représenter tout en n'étant pas copropriétaire.
Assemblée générale (09/01/2019)	Règlement de la copropriété	Harmonisation des façades de la copropriété : les « actifs » proposent de voter un modèle de canisses pour la copropriété. Ils mobilisent le règlement de la copropriété concernant l'obligation de maintenir l'harmonie de l'immeuble. Cependant, les copropriétaires présents ne désirent pas l'imposition d'un modèle de canisse, ils se sentent privés d'un droit « d'habiller à leur manière leur balcon ». Le désir des premiers d'agrandir la propriété commune est contré par l'autre groupe qui est pour « leur liberté ». Le syndic essaye de favoriser la prise de décision envers les « actifs ». Cependant en voyant que la proposition serait très probablement rejetée il propose de repousser le vote à l'année suivante. (cf. <i>infra</i> ).
Assemblée générale (09/01/2019)	Loi Chatel + Droit des contrats + Droit du travail	Résiliation du contrat de prestation concernant l'entreprise de ménage : Catherine propose de changer de prestataire de service pour le ménage de la copropriété. La copropriétaire évoque le droit pour donner du poids à son argumentaire : « si on résiliait de par la loi Chatel effectivement on n'a pas besoin d'avoir de préavis, ça peut se faire sans préavis, en sachant que de toute façon le personnel est repris s'il est déjà employé de façon légale donc s'il est employé de façon légale il est repris et formé si nécessaire donc c'est un plus pour le personnel en place. [...] Donc il y a un respect au niveau humain. Qu'est-ce que je peux vous dire d'autre ? Alors au niveau équipement de protection ils sont en sécurité et c'est suivi, ils ont un équipement de protection individuel ». Jean

		<p>conteste sa proposition en évoquant le droit aussi « Est-ce qu'ils vous ont dit qu'ils ont droit de monter les poubelles l'extérieur parce qu'apparemment c'est interdit. » Catherine lui répond : « Alors là au niveau de containers c'est pris en charge » Jean riposte « Ce que ça veut dire qu'on serait obligé d'acheter un charriot pour apporter les conteneurs. Il faut demander parce que les conteneurs on n'a pas le droit de l'enlever du sous-sol à l'extérieur ». Catherine dit qu'il faudrait demander à l'entreprise à ce propos.</p>
--	--	--

**Tableau 15. Évocations du droit au sein de la copropriété de la Promenade**

<b>Lieu</b>	<b>Catégories du droit évoquées</b>	<b>Sujet/Contexte</b>
Réunion de chantier (25/02/2019)	Loi de 1965 + Règlement de la copropriété	Fenêtres à simple vitrage + mauvaise utilisation des balcons : les membres du groupe « ravalement » expriment leur désaccord avec le fait que les fenêtres ne soient pas considérées comme des parties communes. Il en résulte que plusieurs appartements ont encore des fenêtres à simple vitrage, ce qui ne favorise pas les économies d'énergie. En outre, ils remarquent la mauvaise utilisation des balcons (installation des sèche-linges) et le changement des portes qui donnent accès aux balcons de manière aléatoire, ce qui perturbe l'harmonie de l'immeuble alors que celle-ci est prévue par le règlement de la copropriété.
Réunion de chantier (25/02/2019)	Loi Alur + Nouvelles obligations légales sur la rénovation énergétique des copropriétés prévues par la loi de 1965	Les membres du groupe « ravalement » contestent les nouvelles obligations légales liées à la rénovation énergétique des bâtiments en copropriété.
Réunion de chantier (09/04/2019)	Normes techniques de construction	Système d'évacuation d'eau des terrasses : Michel demande si le maître d'œuvre a prévu l'installation de deux sorties d'eau comme la réglementation l'exige.
Réunion de chantier (21/11/2019)	Normes de sécurité + Droit des assurances	Sécurisation du chantier + Travaux de peinture des façades : le président du conseil syndical mobilise les normes sécuritaires pour rappeler l'obligation de la part du maître d'œuvre de sécuriser le chantier. En outre, il semblerait que la peinture n'ait pas été utilisée conformément aux règlements techniques et il désire se protéger juridiquement. Pour cela il évoque les assurances concernant les travaux.



Réunion de chantier (28/11/2019)	Droit des assurances + Normes de sécurité	Incendie de la salle commune de la copropriété : la salle commune de l'immeuble a pris feu à cause d'un court-circuit des fours à microondes. Le président et d'autres membres du conseil syndical présents sont inquiets car la salle n'était pas équipée d'un système contre les incendies et se demandent si l'assurance prendra en charge la réparation de la salle. En effet, l'utilisation de cette salle n'étant pas prévue dans le règlement de la copropriété, cela met le syndicat dans une situation assez délicate en termes juridiques.
Assemblée générale (19/12/2019)	Loi de 1965	Le président du conseil syndical, qui mène l'assemblée générale, profite de cette occasion pour demander s'il y en a des nouveaux copropriétaires présents. Ensuite, il les informe sur le mode de fonctionnement de l'immeuble et sur la manière dont le conseil syndical gère la copropriété.
Assemblée générale (19/12/2019)	Loi de 1965 + Règlement de la copropriété + Droit des assurances	Le président du conseil syndical explique au syndicat des copropriétaires que les parkings sont considérés comme des parties privatives et que dans ce sens ce n'est pas au conseil syndical de régler des problèmes de cette ordre. Cela sert notamment à délimiter le travail pour l'immeuble. Ensuite Simon fait preuve de sa connaissance des règlements techniques qui empêchent de fermer l'accès du parking aux personnes extérieures à la copropriété.
Assemblée générale (19/12/2019)	Droit de la copropriété + Normes techniques	Travaux pour rendre un commerce situé au RDC de la copropriété accessible aux personnes handicapées. Ici le droit est mobilisé par les deux parties en jeu : le propriétaire du commerce et le syndicat de copropriétaires. Le premier évoque l'obligation des commerces d'être accessibles aux personnes handicapées. Cependant, cela exige des travaux sur les parties communes de la copropriété. Le syndicat évoque la possibilité de faire une convention entre les deux parties pour formaliser une concession. Une véritable discussion dans le champ du droit a lieu.
Assemblée générale (19/12/2019)	Loi de 1965 + Loi Alur	Intranet de la copropriété : le nouveau système d'intranet mis en place par le syndic empêche que le président du conseil syndical fasse la vérification des imputations des devis. Il demande alors qu'ils reviennent « à l'ancienne manière de procéder ».
Réunion de chantier (12/02/2020)	Règlement de la copropriété	Les travaux de rénovation ont prévu d'intervenir sur les balcons des appartements afin de refaire leurs sols. Cependant, certains sont carrelés (ce qui est contraire au règlement) et peuvent contenir de l'amiante. Cela engendre des frais supplémentaires qui devraient être facturés uniquement aux copropriétaires concernés et pas à l'ensemble du syndicat. Cependant, le président du conseil dit avoir déjà facturé plusieurs choses en charges générales alors que celles-ci concernaient uniquement certains copropriétaires ou une cage d'escalier. Tout cela a comme objectif de partager les coûts de travaux le plus possible et d'éviter de payer les 2% supplémentaires dus au syndic lorsque les travaux ne sont pas considérés comme charges générales. (cf. chapitre 9)

Réunion de chantier (13/02/2020)	Loi de 1965	Augmentation des impayés liée aux travaux de rénovation : Dominique se montre préoccupé par la situation économique de la copropriété. Il évoque la loi afin de souligner que si les copropriétaires ne payent pas les montants dus, la copropriété pourrait être mise sous tutelle.
-------------------------------------	-------------	--

Ces tableaux montrent que les évocations du droit sont nombreuses. A l’instar des bénéficiaires du *welfare* observés par Austin Sarat, nos enquêtés mobilisent un vocabulaire juridique pour donner sens à leurs actions, pour parler des problèmes qu’ils exposent ou pour régler des situations conflictuelles<sup>811</sup>. Toutefois, contrairement aux enquêtés du politologue nord-américain, les nôtres le font en dehors des institutions juridiques.

En outre, il en ressort une diversité des types de normes invoquées ainsi que de « champs » juridiques mobilisés. En effet, lorsqu’on analyse le vocabulaire juridique des copropriétaires on y trouve :

- des normes sanitaires, de sécurité et de construction ;
- du droit civil (contrat, responsabilité civil, règles d’assurance, loi de 1965, loi ALUR) ;
- du droit public (fiscal) ;
- du droit du travail.

La discussion entre les copropriétaires montreuillois sur les sinistres provenant des parties privatives et touchant les parties communes de l’immeuble en est un exemple. A cette occasion Catherine s’interroge sur le droit du syndicat de copropriétaires d’actionner son assurance dans le cas où le copropriétaire touché par le sinistre ne le ferait pas. Cela ouvre une discussion dans le champ du droit au sein de laquelle les copropriétaires présents évoquent des expériences de leur vie quotidienne, encadrées par le droit, comme les assurances contre les accidents de voiture, pour élaborer un raisonnement juridique à ce sujet (*cf.* tableau 14). Il en ressort que la gestion des immeubles en copropriété ne demande pas

---

<sup>811</sup> Austin SARAT, « The law is all over: power, resistance and the legal consciousness of the welfare poor », *Yale Journal of Law & Humanities*, 2, 1990. Cet auteur emprunte la définition de *legal consciousness* de Trubeck qui le définit : « as all the ideas about the nature, function and operation of law held by anyone in society at a given time ». La notion d’idéologie aurait pu être utilisée précise A. Sarat dans la note de bas de page 1, p. 343.

uniquement la maîtrise de la loi de 1965 ou des règlements de copropriétés ; elle fait aussi appel à d'autres domaines du droit. Les normes techniques et sécuritaires ainsi que le droit privé (des assurances, des contrats, etc.) sont fortement mobilisées par nos enquêtés. Ces champs juridiques semblent circonscrire la gestion des bâtiments en copropriété. Les copropriétaires disposent non seulement de compétences et de connaissances juridiques mais font aussi preuve de leur capacité à assumer un raisonnement juridique lorsqu'ils les mobilisent.

Les champs lexicaux juridiques ne varient pas considérablement d'un terrain à l'autre. Les variations se situent davantage dans la fréquence avec laquelle le droit est mobilisé. A la copropriété de la Forêt, les copropriétaires font plus souvent mention/appel au droit qu'à la copropriété de la Promenade. Ce résultat ne nous semble pas très étonnant du fait que c'est au sein de cet immeuble que nous avons observé une production normative – les affichettes - très importante ainsi que la vérification des prestations de service de la part des copropriétaires « actifs » (*cf.* chapitre 8 et 9)<sup>812</sup>. Comme nous allons le voir, cela caractérise un rapport au droit assez particulier. Les « membres actifs » de la Forêt assument souvent une vision, ou mieux, une position normative vis-à-vis du droit alors qu'à la copropriété de la Promenade les pratiques « para-légales » voient jour (*cf. infra*).

#### *Les formes d'évocation du droit*

Les observations menées montrent que le droit est mobilisé de façon variable. En effet, si les copropriétaires peuvent mobiliser le droit pour résoudre un problème, ils peuvent aussi le faire pour appuyer leur point de vue ou encore, pour manifester un désaccord avec les règles et normes juridiques de manière plus générale. Cela nous amène à souligner que le droit n'est ni appréhendé (*cf. infra*) ni mobilisé de manière constante ou invariable. Nous avons identifié trois manières différentes d'utiliser ou d'évoquer le droit : le droit invoqué, le droit mobilisé et le droit contesté.

Concernant la première catégorie, les copropriétaires mentionnent des normes juridiques afin de délimiter et légitimer leurs propos sans pour autant que cela amène à une action. Par exemple, lorsque Michel, membre de la commission « ravalement » de la

---

<sup>812</sup> Même si ce résultat doit être pris avec précaution dans la mesure où j'ai effectué un nombre plus important d'observations au sein de la copropriété de la Forêt.

copropriété de la Promenade, questionne le maître d'œuvre sur les travaux de toitures évoquant une norme technique de construction. Comme nous pouvons le constater avec cet extrait du compte-rendu d'observation :

*« Michel demande au maître d'œuvre s'il a prévu de refaire le système d'évacuation d'eau des toitures des immeubles. Le maître d'œuvre dit que des tremples seront installés pour éviter le débordement d'eau et finit en disant qu'“en effet actuellement le bâti n'est pas aux normes”. Michel, pas satisfait de la réponse, s'étonne qu'il n'y ait pas d'autre chose prévue et évoque qu'habituellement une étude devrait être faite. Il ajoute en disant qu'“il y a une réglementation prévoyant l'installation de deux sorties d'eau”. Ce que le maître d'œuvre confirme en disant qu'il allait voir avec son équipe s'il était possible de le faire. »<sup>813</sup>*

Un autre exemple concerne le moment où Gérard informe les nouveaux copropriétaires des modes de fonctionnement des copropriétés en invoquant des règles prévues par la loi de 1965 – ainsi que les règles localement établies – concernant le fonctionnement et le rôle du conseil syndical. Dans ces cas, le droit est perçu comme une force, une puissance dont, par sa seule mention, il est attendu que les problèmes seront résolus ou que les personnes en question le respecteront.

Lorsque les copropriétaires mobilisent le droit, ils passent à une étape supérieure à celle de l'invocation. Mobiliser le droit implique nécessairement une action même si celle-ci se déroule au-delà du contentieux. Ainsi, la mobilisation du droit vient réguler les relations entre parties : entre les copropriétaires ou plus largement entre les résidents ; ou encore, entre les copropriétaires et les acteurs de la copropriété. Par exemple, les copropriétaires montreuillois vérifient les contrats établis avec les prestataires de services pour ensuite les mobiliser afin d'exiger un service qui leur est dû mais qui n'a cependant pas été rendu. Le droit n'est plus une puissance formelle, il devient un outil d'action. Un autre exemple très récurrent au sein de cet immeuble est la mobilisation du règlement de la copropriété pour lutter contre la mauvaise utilisation des parties privatives ayant un impact sur l'harmonie des façades de bâtiments, comme les balcons (*cf. supra et infra*). L'ensemble de ces cas nous suggèrent que, lorsque le droit est mobilisé, il s'agit surtout de rétablir les rapports entre les

---

<sup>813</sup> Observation de la réunion de chantier le 09/04/2019 dans la salle commune de la copropriété de la Promenade entre 10h15 et 11h.

parties concernées. Autrement dit, il est question de rappeler les droits et les obligations des parties ayant établi des rapports contractuels.

Le droit contesté, pour finir, couvre deux types de situations. La première relève de pratiques que nous pourrions appeler « para-légales » dans le sens où elles vont à l'encontre de ce qui est défini par le droit formel. La mise en place de ces pratiques « se produit lorsque des groupes secondaires, ne trouvant pas dans les règles juridiques normales la possibilité d'exercer leur activité et de jouer le rôle qu'ils se sont assignés, modifient les règles du droit commun au moyen des prescriptions para-légales ou franchement illégales »<sup>814</sup>. Ces pratiques, nous l'avons déjà souligné, sont plus nombreuses à la copropriété de la Promenade qu'à celle de la Forêt. Elles concernent les modes de répartition et de facturation de certains travaux, l'évitement de certaines normes techniques ou sécuritaires, la location des espaces communs non réglementés, etc. Le syndic joue un rôle très important dans la possibilité de mettre en place ces pratiques « para-légales » au sein des immeubles. Car cet acteur doit non seulement les accepter, mais aussi, de par sa place d'« intermédiaire du droit », mener un travail d'occultation ou de formalisation de celles-ci (*cf.* chapitre 8). Nous avons vu qu'à Montreuil le gestionnaire de l'immeuble se montre moins favorable aux accords informels. Par exemple, lorsqu'il refuse de créer une nouvelle clé de répartition des charges de canalisation des eaux usées « *entre nous* » selon la proposition de Jean. A Saint-Herblain, la gestionnaire, étant moins perçue comme une « experte » - la frontière entre « travail expert » et « travail bénévole » est très floue au sein de cette copropriété - est davantage contrainte à accepter les pratiques gestionnaires qui vont à l'encontre de ce qui est prévu par le droit formel. En effet, au cours de notre enquête nous n'avons observé aucune action de la part de cette gestionnaire qui viserait à limiter les pratiques « para-légales de gestion » mises en place par les membres du conseil syndical.

La contestation du droit peut également rester dans l'ordre du discours, c'est-à-dire lorsqu'on conteste son contenu par un manque de « justice » (*fairness*) parce qu'il est incohérent ou parce qu'il ne prévoit pas de moyens de coercition afin de le faire respecter. Dans ce cas, la contestation du droit ne se révèle pas au travers de la mise en place de

---

<sup>814</sup> Henri LEVY-BRUHL, *Sociologie du droit*, Paris, PUF, 1961, p. 30. Il s'agit de pratiques juridiques qui fonctionnent comme un mode de régulation des relations sociales adaptées à l'échelon local, c'est-à-dire un ensemble de conventions et de règles, quelque peu écartées du droit commun, qui sont acceptées par la majorité des membres de ce groupe.

pratiques « para-légales ». Par exemple, les copropriétaires de la Forêt contestent le fait que les robinets de chauffage ne soient pas considérés comme des parties communes, alors que le réseau de chauffage l'est. Cela ne leur semble pas juste dans la mesure où il s'avère impossible d'optimiser leur consommation énergétique. Pour autant, aucune action qui viserait à contourner le droit ne sera menée<sup>815</sup>.

L'élément juridique qui fait le plus souvent objet de contestation est le règlement de la copropriété. En effet, ce document qui détermine de nombreuses règles de partage de charges, d'utilisation des espaces communs, est à divers niveaux en décalage avec les intérêts et les pratiques de gestion des copropriétaires alors que son pouvoir coercitif est, dans la plupart des cas, faible, voire nul. Il en ressort ainsi que le manque de pouvoir de coercition est souvent un élément qui conduit les copropriétaires à contester le droit. Cependant, il s'avère important de souligner que le rapport que les copropriétaires entretiennent avec les règlements de copropriétés est assez contradictoire : ce document est à la fois perçu comme un outil qui permet de réclamer des droits et une entrave à la gestion de la copropriété (*cf. supra et infra*).

#### 10.1.2 Des rapports au droit socialement situés

L'ensemble des éléments que nous venons d'aborder - à la fois la présence du droit dans la vie quotidienne des copropriétaires engagés dans la cause de l'immeuble et les différentes façons de l'évoquer -, nous amène à questionner de manière plus approfondie les différents rapports au droit qui ressortent de notre enquête de terrain. L'étude du rapport au droit de profanes n'est pas un terrain vierge. Comme cela a été dit dans le chapitre 2, Patricia Elwick et Susan Silbey, dans leur étude sur la conscience du droit chez des individus « ordinaires », ont identifiés trois rapports au droit : *before the law* (face au droit), *with the law* (avec le droit), *against the law* (contre le droit)<sup>816</sup>. Ces auteures montrent que, selon la

---

<sup>815</sup> La solution légale à ce problème serait de voter l'individualisation de frais de chauffage à travers l'installation de robinets thermostatiques comme il est prévu par l'article 71 de la loi Elan. Cependant, comme nous allons le voir, les copropriétaires de la Forêt ne sont pas favorables à l'individualisation de frais de chauffage (*Cf. supra*).

<sup>816</sup> D'autres travaux ont été menés sur le rapport ou la conscience du droit chez les profanes. Voir par exemple : Isabelle CARLES-BERKOWITZ, *Le droit et les jeunes d'origine étrangère, une approche par genre des phénomènes de socialisation juridique*, Paris, L'Harmattan, coll.« Droits et Cultures », 2007 ; Chantal KOURISKY-AUGEVEN, *Socialisation juridique et conscience du droit*, Paris, LGDJ, coll.« Droit et société », 1997 ; Jérôme PELISSE, « Consciences du temps et consciences du droit chez des salariés à 35 heures », *Droit et société*, 53-1, 2003.

situation et le moment de la biographie des individus, ces derniers peuvent assumer des positions différentes vis-à-vis du droit. Autrement dit, « [e]lles soulignent le pluralisme et la contingence de ces formes de rapport au droit, indexées aux contextes dans lesquels elles s'expriment et aux relations de pouvoir dans lesquelles sont insérés les acteurs »<sup>817</sup>.

Sans questionner l'importance et la pertinence de ces travaux, les trois catégories proposées par les sociologues américaines comportent des limites. Cela nous semble lié à une critique déjà faite de leurs travaux par d'autres chercheurs<sup>818</sup>. Celle-ci concerne :

« l'approche exclusivement "par le bas" des *Legal Consciousness Studies*. Celles-ci ne s'intéressent qu'aux "gens ordinaires", aux expériences et aux perceptions juridiques populaires, sans prendre en compte le rôle des divers acteurs qui manient au quotidien la forme juridique elle-même, qu'ils soient reconnus comme des experts du droit (avocats, notaires, juges, inspecteurs du travail etc.) ou non ("juristes de bureau" tels les agents de guichet des administrations ou les consultants qui aident les négociateurs d'accords 35 heures, par exemple). Non pas que ces acteurs, en jouant avec la forme du droit, soient investis automatiquement ni simplement de la force de la forme comme le laisse supposer Bourdieu. Mais leurs pratiques et leurs interactions avec les acteurs "profanes" contribuent aussi à former les perceptions quotidiennes du droit de ces derniers. En somme, si le droit est *dans* la société, il agit aussi *sur* la société. »<sup>819</sup>

Ainsi, il nous semble important de comprendre les rapports au droit de nos enquêtés en fonction de leur position dans l'espace social. Par-là nous ne voulons pas défendre un rapport au droit statique, ni dire qu'une classe sociale est forcément attachée de manière permanente à un type de rapport au droit. Cependant, nous ne pouvons pas négliger l'existence d'un lien entre classe sociale et rapport au droit. Enfin, une autre différence importante à remarquer est que les études sur la conscience du droit ou sur les rapports au droit sont souvent faites d'un point de vue individuel alors qu'ici, au travers des cas présentés, nous l'aborderons d'un point de vue collectif.

### *Une conscience du droit dichotomique*

L'adoption d'un nouveau cadre juridique de la part du législateur est un bon analyseur de la manière dont les copropriétaires réceptionnent une loi et, selon leurs compétences spécifiques, la réévaluent pour agir en retour. Nous avons observé que la façon

---

<sup>817</sup> J. PELISSE, « A-t-on conscience du droit ? »..., *op. cit.*, p. 125.

<sup>818</sup> Voir notamment : Mauricio GARCIA VILLEGAS, « Symbolic Power without Symbolic Violence? Critical Comments on Legal Consciousness Studies in USA », *Droit et société*, 53-1, 2003, p. 137.

<sup>819</sup> J. PELISSE, « A-t-on conscience du droit ? »..., *op. cit.*, p. 125.

dont les copropriétaires herblinois s'approprient leurs nouvelles obligations légales concernant l'exigence de rénover énergétiquement leurs bâtiments s'inscrit dans un système de normes morales, sociales et économiques localement et socialement situé. La prise de décision concernant les travaux de rénovation énergétique n'est pas en rupture avec la manière dont cette copropriété fonctionne habituellement ; et son mode de fonctionnement est, comme nous l'avons vu, directement lié aux caractéristiques et dispositions sociales de copropriétaires.

Vers la fin des années 2000 les copropriétaires de la Promenade évoquaient la nécessité de rénover la copropriété. Le moment était venu de résoudre définitivement les problèmes du bâtiment, ce que les ravalements précédents n'avaient pas été en mesure de faire. Cela a eu lieu à un moment où les pouvoirs publics mettaient en place plusieurs dispositions juridiques d'ordre énergétique afin de baisser la consommation au niveau national. A l'assemblée générale de 2009, Dominique, 77 ans, ancien technicien qualifié dans un bureau d'étude spécialisé dans le second œuvre du bâtiment et un des habitants le plus anciens de la copropriété, prend la parole afin de sensibiliser le syndicat de copropriétaires au sujet de leurs futures obligations énergétiques. Analysons son discours :

*« Pas question de vous commenter aujourd'hui les décisions du Grenelle de l'environnement mais il faut simplement savoir que dans les 5 à 10 années qui viennent nous serons dans l'obligation de mettre en œuvre des solutions pour réduire d'une façon drastique notre consommation d'énergie.*

*Nous serons probablement contrôlés par une commission chargée de l'évaluation des performances de nos immeubles*

*Devons nous attendre les bras croisés alors que nous avons déjà dix années de retard sur les collectifs institutionnels*

*Oh pour eux c'est simple on vous met dehors on rase et on reconstruit, c'est bien sûr une caricature mais c'est presque la réalité.*

*Pour notre part nous préférons nous poser deux questions et y répondre bien entendu, mais sans précipitation*

*- Que puis-je faire à titre individuel pour améliorer mon confort et en même temps, que la collectivité y trouve son compte ?*

*- Que puis-je accepter sur un plan collectif pour que mon confort et celui de mon voisin s'améliore et que finalement cela soit positif pour tous.*

*Cela nous éloigne passablement de la société d'aujourd'hui où l'égoïsme et le chacun pour soi sont la règle.*

*La réponse commune à ces deux questions est simple : chassons le gaspi et en particulier ayons dans le collimateur le grand dévoreur d'énergie qu'est le chauffage*

*Notre immeuble est mal construit les solutions architecturales étaient sans doute aux normes de l'époque mais leur mise en œuvre elles ne l'étaient pas.*



*Au fil des années nous avons dû faire face à beaucoup de désordres et les solutions trouvées pas aussi efficaces que nous pouvions l'espérer.*

*Pour répondre à la première question, je ne vais pas faire l'inventaire, ce n'est pas le but de cette soirée mais nous souhaitons simplement avoir une meilleure connaissance de ce qui n'a pas encore été fait pour remédier à certaines situations récurrentes*

*Il nous arrive avec monsieur [nom de Gérard] et monsieur [nom de Pierre] de visiter pour des raisons diverses des appartements et de constater avec surprise le peu d'attention portée à l'amélioration de la construction et par la même à l'amélioration du confort individuel, pourtant ce n'est pas sans conséquence pour le bilan collectif*

*Nous avons des anecdotes sur le sujet plein les tiroirs mais ce n'est pas le jour du déballage.*

*Un petit sondage rapide*

*- Combien y a-t-il dans cette assemblée de propriétaire présents depuis l'origine de la construction ?*

*- Combien ont eu la curiosité de démonter les coffres de volets et de découvrir les merveilles de la construction des années 65/70 et surtout d'y remédier*

*S'il s'agit simplement d'un manque d'information ou de curiosité, nous pourrions dans un premier temps et si vous le souhaitez ce soir, organiser la tenue d'une réunion d'information spécifique aux travaux d'isolation réalisables par chacun pour un coût dérisoire.*

*Pour ce qui est de la deuxième question, nous engageons dans 2 directions complémentaires*

*- La 1<sup>ère</sup> le maquillage des colonnes de chauffage*

*- La 2<sup>ème</sup> L'isolation des façades sachant que dans ce cas cela doit s'inscrire dans un programme plus ambitieux d'isolation par l'extérieur d la façade type Rue. »<sup>820</sup>*

Le discours de Dominique nous éclaire sur plusieurs aspects du rapport que les copropriétaires herblinois entretiennent avec le droit. D'abord, nous devons souligner leur connaissance du droit. En 2009 Dominique était déjà au courant des éventuels changements législatifs concernant la rénovation du parc immobilier en copropriété en France. Sa connaissance du droit, que nous présumons liée à son ancienne profession, ainsi qu'à son investissement important en tant que membre du conseil syndical depuis de nombreuses années (cf. chapitre 7), est partagée au sein de l'immeuble entre les membres du syndicat de copropriétaires<sup>821</sup>. Cette connaissance et ce partage semblent être nécessaires pour que ces copropriétaires prévoyants ne se trouvent pas démunis face à une nouvelle exigence légale qui pourrait mettre en péril leur patrimoine immobilier. Cela nous amène à dire que *l'éthos*

---

<sup>820</sup> Discours de Dominique pour l'Assemblée Générale, décembre 2009. Nous n'avons apporté aucune modification au document originel. Les erreurs d'orthographe ainsi que de ponctuation se trouvent dans le document d'origine. Source : Archives personnelles de Dominique.

<sup>821</sup> Cela donne déjà un indice de la manière dont la socialisation au droit s'opère au sein des immeubles étudiés. Cela sera analysé plus en détail par la section suivante (10.2)

prévoyant est, en effet, une caractéristique structurante de la manière d’agir et de penser de nos enquêtés. Il structure non seulement leurs pratiques économiques et patrimoniales mais aussi leurs pratiques juridiques.

De plus, cet *éthos* prévoyant place ces copropriétaires dans un rapport actif au droit : il faut avoir conscience/connaissance du droit pour pouvoir agir en retour. Cela semble s’expliquer par le fait que le droit formel viendrait contrer leur situation. Revenons au discours de Dominique : « *Devons-nous attendre les bras croisés alors que nous avons déjà dix années de retard sur les collectifs institutionnels*<sup>822</sup>. *Oh pour eux c’est simple on vous met dehors on rase et on reconstruit, c’est bien sûr une caricature mais c’est presque la réalité.* » Cet extrait met en évidence le schéma classique et dichotomique (« eux » et « nous ») proposé d’abord par Richard Hoggart<sup>823</sup> et actualisé ensuite par Olivier Schwartz<sup>824</sup>:

« “Eux”, c’est-à-dire le haut, les dirigeants, les gouvernants, les puissants. “Nous”, c’est-à-dire tous ceux qui n’ont pas fait beaucoup d’études et qui sont en bas de la hiérarchie. Entre “eux” et “nous” il y a et il y aura toujours une barrière, d’où la nécessité de toujours conserver une distance et une méfiance par rapport à “eux” parce que “ce qu’ils font ne va jamais dans le sens du peuple”, comme me le disait un jour un chauffeur de bus. Ce schéma-là est classique dans le monde ouvrier et dans les classes populaires, Hoggart l’a montré, et il demeure encore fort aujourd’hui. Et il se traduit par une forme de méfiance à l’égard de ce qui vient du “haut”. »<sup>825</sup>

Il semblerait que le rapport au droit de nos enquêtés s’inscrit dans ce schéma dans la mesure où ils perçoivent de manière menaçante les institutions productrices des règles juridiques ainsi que le contenu de ces règles. Le droit apparaît ici comme un élément dangereux dans

---

<sup>822</sup> Il semblerait que par collectifs institutionnels le copropriétaire fait référence à l’habitat collectif social et d’une manière plus large aux institutions publiques.

<sup>823</sup> Richard HOGGART, *La culture du pauvre : étude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, traduit par Françoise GARCIA et traduit par Jean-Claude GARCIA, Paris, Les Éditions de Minuit, coll. « Le sens commun », 1970.

<sup>824</sup> Olivier Schwartz a montré que ce schéma de perception dichotomique de classes populaires s’est transformé ces derniers temps dans une « conscience triangulaire » ou ternaire du monde social. C’est-à-dire, non seulement les classes populaires stables se distinguent de ceux qui se situent tout en haut de la hiérarchie sociale mais aussi de ceux qui sont tout en bas, des individus qui dépendent fortement des aides sociales de l’État, les « assistés ». Par ailleurs, si le rapport à ceux « d’en bas » n’est pas présent dans le discours de Dominique, nous avons déjà souligné que les copropriétaires appartenant aux strates stables de classes populaires, dont la plupart proviennent de la copropriété de la Promenade, se distinguent des « assistés » de par leurs « bonne volonté » économique et patrimoniale (Cf. chapitres 5 et 8). Annie COLLOVALD et Olivier SCHWARTZ, « Haut, bas, fragile : sociologies du populaire », *Vacarme*, n° 37, 2006.

<sup>825</sup> *Ibid.*, p. 55.

la mesure où il viendrait menacer leur patrimoine immobilier et leur statut de copropriétaire - par exemple, la possibilité de démolir leur bâtiment évoquée par Dominique.

Ce rapport au droit, inscrit dans une « conscience sociale dichotomique », amène les copropriétaires à assumer une posture « active »<sup>826</sup> vis-à-vis du droit. Lorsque le moment de faire le ravalement est venu, en 2016, l'obligation de réaliser un audit énergétique et une proposition de travaux était déjà actée par le législateur. Dominique, nous explique : « *Donc, quand on a décidé le ravalement, on arrive au cœur de votre problème c'est qu'on avait l'obligation de faire une étude thermique [...] un audit énergétique. Et ensuite, dans le cadre d'un ravalement, une proposition de travaux.* » À ce moment, le « groupe de travail ravalement »<sup>827</sup> est créé au sein du conseil syndical. Parallèlement, toutes les procédures liées aux nouvelles obligations légales sont engagées. Le syndic semble jouer un rôle important dans cette étape. En tant qu'« intermédiaire du droit » il informe des nouvelles obligations et, grâce à sa proximité avec les acteurs locaux, notamment avec la Métropole nantaise, obtient une subvention de 50 % pour le financement de l'audit énergétique.

La Métropole propose aux copropriétaires, en contrepartie d'un million d'euros de subvention, un projet ambitieux de production photovoltaïque sur le toit dans l'objectif d'obtenir le label Bâtiment de Basse Consommation (BBC). Ces propositions ont cependant été refusées, notamment par le « groupe ravalement », car considérées comme peu adaptées à la fois à la réalité technique du bâtiment et à la réalité sociale de la copropriété. La rénovation énergétique des copropriétés telle qu'elle est voulue par les acteurs publics est de l'ordre « *d'une anomalie complète de la part de nos gouvernants* », selon les mots de Dominique. « *Les gens qui font ces lois n'ont peut-être pas conscience que tout le monde ne roule pas sur l'or* », nous dit Michel. Elle est donc trop distante de leur réalité socio-économique et de leurs pratiques de gestion. Par conséquent, si les membres du conseil sont informés des nouvelles obligations légales concernant la rénovation énergétique des

---

<sup>826</sup> Cette position « active » des membres des classes populaires stables porteurs d'une « conscience sociale triangulaire » a été également observé par Séverine Misset et Yasmine Siblot. Les sociologues montrent que l'engagement dans des activités bénévoles, affirmant une morale du travail et de l'activité, « sont associés à une « conscience sociale triangulaire » ». Séverine MISSET et Yasmine SIBLOT, « « Donner de son temps » pour ne pas être des « assistés » Bénévolat associatif et rapports à la politique au sein de ménages stables des classes populaires », *Sociologie*, 10, 2019, p.88.

<sup>827</sup> Ce groupe est très majoritairement composé d'hommes (parmi les huit membres, sept sont des hommes), résidents de longue date. Par ailleurs, lors de mes séjours sur le terrain, je n'ai jamais rencontré la seule femme membre de ce groupe de travail.

copropriétés - « *on savait qu'on avait l'obligation* » -, ils se distancient de cette loi : « *c'est leur règle hein, un audit énergétique, une solution travaux qu'on n'est pas obligés d'accepter* », nous précise Michel.

L'utilisation du « *leur* » montre que cette loi, cette règle, n'est pas celle des copropriétaires de la Promenade. Elle vient encore marquer la « conscience sociale dichotomique » de la part de ces enquêtés au sens où leur rapport au droit s'inscrit dans la continuité du rapport qu'ils entretiennent avec l'État et avec les institutions publiques. Au sein de cet immeuble, les copropriétaires ont toujours eu un rapport conflictuel et méfiant aux acteurs publics. La décision prise, dans les années 2000, d'installer un chauffage indépendant du système de réseau urbain de la ville (*cf.* chapitre 9) a été fondée sur le fait que les copropriétaires ne croyaient pas que l'argent qu'ils versaient pour ce service y était véritablement injectée dans le service en question. Plusieurs copropriétaires - comme Gérard, Dominique, Pierre et Chantal - ont mentionné cet événement lors des entretiens. Ce sujet était, par ailleurs, souvent évoqué par les copropriétaires lors des discussions informelles entre eux. Un autre exemple est la méfiance du président du conseil syndical vis-à-vis de notre enquête du fait que nous avons obtenu son contact au travers d'un agent de Nantes Métropole (*cf.* chapitre 3). Richard Hoggart a montré combien les relations difficiles aux institutions et aux administrations publiques conduisaient les familles des quartiers ouvriers traditionnels à les percevoir, ainsi que leurs agents, comme faisant partie du monde des « autres », d'« eux », de même que les patrons et les notables<sup>828</sup>. En effet, les classes populaires sont définies et se définissent en partie par les modalités de reconnaissance des institutions publiques<sup>829</sup>. Certes la diversité des classes populaires implique une égale diversité des rapports aux institutions. Cependant, notre recherche montre que même ceux ayant acquis une position plutôt stable et qui dépendent peu des aides sociales, continuent à se sentir éloignés du monde des acteurs publics et des principes et normes portés par ces institutions.

Néanmoins, ceci n'est pas un signe d'une distance entre ces copropriétaires et le droit. Cela montre au contraire une proximité, dans la mesure où ils réinterrogent la loi. C'est

---

<sup>828</sup> R. HOGGART, *La culture du pauvre...*, *op. cit.*

<sup>829</sup> Yasmine SIBLOT, *Faire valoir ses droits au quotidien. Les services publics dans les quartiers populaires.*, Paris, Presses de Sciences Po, coll.« Académique », 2006.

ainsi que le « groupe ravalement » mènera un travail sur la « légalité » pour proposer des travaux plus adaptés à la situation de l'immeuble, ou mieux, pour inscrire leurs nouvelles obligations légales dans leurs univers de sens. Pour que certains puissent avoir droit aux subventions de l'État, les chaudières ont dû être remplacées et, par conséquent, ceux qui n'avaient pas droit aux aides ont dû payer davantage. Dominique nous explique que le conseil syndical « *a demandé un effort à ceux qui n'avaient, qui n'auraient pas droit aux aides, un petit effort* ». La préservation physique de la copropriété est possible parce que collectivement les copropriétaires se sont donnés des objectifs communs – « *on a créé l'obligation de faire un ravalement* » (Dominique) - impliquant des obligations morales entre eux. La « solidarité forcée » est ainsi, et à nouveau, complètement assumée et cette reconnaissance crée un système d'entraide (cf. chapitre 9).

En outre, les copropriétaires ont développé des pratiques « para-légales » pour garantir la rénovation de leur immeuble. Par exemple, le mode de paiement des travaux mis en place par Dominique, le « chef » du « groupe de travail ravalement » :

*« Dominique : On avait une obligation, c'était de payer le montant total des travaux avant le début des travaux, c'est la règle, mais j'ai dit "si on reçoit des aides de l'ANAH, on ne va pas réclamer aux gens avant" donc, j'ai fait un gros travail pour... euh... savoir qui allait avoir les aides et combien. Donc on a décidé de ne pas réclamer l'argent de ceux qui allaient avoir les aides, ils vont payer que la différence [entre le montant des travaux dus et le montant des aides perçues]. Et au fur et à mesure je suis ça. »*

À travers leur travail de gestion, les copropriétaires acquièrent des compétences juridiques qui leur permettent de questionner la loi, de proposer des solutions plus conformes à leur réalité socio-économique et de préserver le syndicat de copropriétaires. On peut dire que, « vu d'en bas, le droit n'est pas seulement une émanation de l'État, mais il est aussi, sous la forme des "coutumes", d'usages et de précédents, une production des communautés »<sup>830</sup>.

On observe que le droit est ici compris en tant que ressource dont les individus, individuellement et collectivement, se saisissent et non comme un ensemble normatif qui viendrait déterminer leurs pratiques<sup>831</sup>. Et cela avec d'autant plus de force que le droit est ici perçu comme appartenant au monde des puissants. Le droit viendrait « pénaliser » ces

---

<sup>830</sup> Emilia SCHUMAN, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté*, LGDL., Paris, coll. « Droit et société », 2019, p. 156.

<sup>831</sup> Pierre LASCOUMES, « Normes juridiques et mise en oeuvre des politiques publiques », *L'Année sociologique*, 40, 1990.

copropriétaires ayant des ressources économiques et patrimoniales limitées et qui sont, en plus, éloignés du monde et des acteurs du droit formel. L'ensemble de ces éléments nous conduit à penser que les membres des strates stables des classes populaires entretiennent un rapport au droit ambivalent : il est important de le maîtriser parce qu'il est un instrument de légitimation du pouvoir des dominants. Dans ce contexte, ils sont amenés à réaliser un travail sur le droit afin de l'adapter à leurs possibilités. Ils n'hésitent donc pas à contourner la loi lorsqu'ils le pensent nécessaire, le droit apparaissant comme un véritable outil que l'on doit savoir s'approprier.

Si on revient aux catégories proposées par Patricia Elwick et Susan Silbey, le rapport au droit observé ici ne s'inscrirait entièrement dans aucune de leurs catégories étant donné que le rapport au droit de nos enquêtés herblinois ne correspond que partiellement aux catégories « avec le droit » et « contre le droit » proposées par les sociologues nord-américaines :

- La catégorie « avec le droit » est décrite et vécue comme un jeu où des règles peuvent être utilisées et de nouvelles, inventées. Plutôt que distinct de la vie quotidienne le droit est encadré par elle, ce qui correspond bien au rapport au droit des copropriétaires herblinois. Cependant, selon les sociologues, les individus qui sont « avec le droit » se réfèrent moins à la légitimité des procédures légales qu'à leur efficacité. Nous avons vu que nos enquêtés questionnent davantage la légitimité des lois et leurs contenus qu'ils ne réclament l'efficacité des procédures juridiques.
- La position consistant à être « contre le droit » apparaît quand les personnes se sentent « prises » par le droit. Celui-ci représente un pouvoir arbitraire contre lequel les personnes se sentent impuissantes. Cela pèse sur leur capacité d'agir, soit pour le maintenir à distance de leur vie quotidienne, soit pour jouer selon ses règles. Si nos enquêtés manifestent un genre « d'accaparement » par le droit, dans la mesure où il viendrait contrer leurs intérêts, leur capacité d'agir n'est pas pour autant mise en question. Ils se montrent aptes à faire face au droit.

Il semblerait ainsi que c'est à travers la mobilisation des cadres théoriques des travaux portant sur les strates sociales que nous pouvons mieux caractériser le rapport au droit des copropriétaires herblinois. Ce cadre théorique nous permet de montrer que, d'une part, le rapport au droit peut être compris à travers le rapport que nos enquêtés entretiennent avec

l'État et, d'autre part, qu'il apparaît indissociable des caractéristiques sociales des individus, c'est-à-dire de leurs dispositions et compétences sociales.

### *Normativité juridique versus Rapport libéral au droit*

Comme nous l'avons vu, la copropriété de la Forêt est gérée par deux groupes de copropriétaires : les « actifs » et les « nouveaux ». De la même manière qu'ils détiennent des visions distinctes sur la façon dont l'immeuble doit être géré (*cf.* chapitre 8 et 9), deux rapports au droit divergents émergent au sein de ce conseil syndical. Pour montrer cela, nous allons analyser deux événements ayant eu lieu au sein de cet immeuble : le premier concerne l'utilisation de la pelouse de la copropriété<sup>832</sup> ; le second aborde la tentative d'instaurer un modèle de canisse pour l'ensemble des résidents. Si ces événements traitent des sujets assez différents, au fond, ils abordent une seule et même problématique : la résolution de conflits à travers la création (ou non) de nouvelles règles.

La controverse sur l'usage de la pelouse a eu lieu au début de notre enquête de terrain. Lors de la réunion du conseil syndical du 4 août 2018<sup>833</sup> à laquelle nous assistons avec Marie-Pierre Lefeuvre, nous apprenons qu'un copropriétaire non-membre du conseil syndical viendrait présenter un projet. Il s'agissait de Julien qui, alors qu'il venait de s'installer, fut à l'initiative de la première « fête de voisins » de la copropriété sans l'accord du conseil syndical. Les « membres actifs », déjà extrêmement mécontents de sa manière de procéder, lui ont demandé de venir présenter son projet, lequel consistait à « promouvoir un usage récréatif de la pelouse, vaste espace vert au cœur de la parcelle, actuellement réservée à une fonction d'apparat »<sup>834</sup>.

Julien, après s'être excusé de ne pas avoir « respecté la procédure » même si « la fête [des voisins] s'est bien déroulée » dit que : « partant de cette bonne expérience et d'une volonté de se connaître, je pense que c'est dommage de ne pas utiliser le jardin. Mais apparemment c'est interdit ». Il continue son propos en exprimant sa volonté de « faire du

---

<sup>832</sup> Cet événement a été analysé par Marie-Pierre Lefeuvre et moi-même. Cependant, à cette occasion notre analyse n'a pas été faite dans l'objectif de caractériser le rapport au droit des copropriétaires. Marie-Pierre LEFEUVRE et Flavia LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*

<sup>833</sup> Observation de réunion des membres du conseil syndical réalisée le 04 août 2018, entre 19h et 23h30, chez Delphine. Présents : Alain, Anaïs, Catherine, Delphine, Elodie, Julien, Guillaume (compagnon d'Elodie).

<sup>834</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 69.

lien entre les résidents » et de « mieux investir l'espace local ». Il ajoute que « jusqu'à présent il y a une interdiction tacite » et propose de « dédramatiser l'usage des espaces verts ». Pour cela il propose des « petits pots » sur la pelouse, pour introduire de nouveaux usages, avant de proposer l'idée en assemblée générale. Anaïs, Elodie et son compagnon Guillaume, se joignent au point de vue de Julien. Cependant les « actifs » questionnent l'encadrement de ces usages. Julien, avec un ton un peu corsé, riposte : « J'ai moins d'expérience que vous mais je pense qu'il faut essayer. Ne pas profiter de l'espace c'est un gâchis. Donc dans ce cas on ne l'entretient pas ! Moi si je ne l'utilise pas ça ne m'intéresse pas ! Autant ne pas l'entretenir. Du 6<sup>ème</sup> étage je n'en profite pas ».

Au cours de la réunion, Delphine, Catherine et Alain insistent sur le fait que l'usage de la pelouse doit être encadré par des règles :

**« Delphine :** Il faut mettre des règles.

**Catherine :** Ce n'est pas gérable [sinon].

**Guillaume :** Je pense qu'on peut tous être d'accord sur les règles mais dès maintenant il pourrait y avoir de mauvais usages. La seule manière de lutter contre une utilisation détournée de l'espace c'est en l'utilisant. La meilleure façon de les éviter c'est d'occuper l'espace.

**Delphine :** Je ne suis pas d'accord, car cet espace n'est pas utilisé et est préservé.

**Alain :** Pour l'instant il n'y a pas de règlement.

**Catherine :** Il faudrait créer un règlement. On peut poser la question au syndic ?

**Delphine à Julien :** Vous accepteriez d'être référent [sur le sujet] ?

Julien répond positivement.

**Alain :** Le problème c'est que des gens vont se greffer. [...] en permanence mon téléphone sonne.

**Delphine :** Si Alain dit ça c'est parce qu'il connaît bien l'état des sous-sols.

**Alain :** Après il faudra payer la réfection de la pelouse. Les gens ne voudront pas.

**Delphine :** Il faut en parler en AG [assemblée générale] car ça déchaîne pas mal de passions.

[...]

**Elodie :** Je ne suis pas d'accord. Je suis peut-être idéaliste. Plus on se connaît, plus il y aura de l'autorégulation. »



Il en ressort que pour les « membres actifs » « l'indétermination de la règle apparaît plus dangereuse que l'éventualité d'un changement d'usage »<sup>835</sup>. La création de nouvelles normes est pour ces copropriétaires indispensable afin que l'usage de cet espace commun se déroule de façon adéquate. On pourrait dire que pour les « actifs » l'existence des règles suffirait pour que la pelouse soit bien utilisée par les résidents de l'immeuble. Ce point de vue est très éloigné de celui des « nouveaux » copropriétaires. Ces derniers, croyant davantage dans « l'autorégulation » et dans le partage comme instruments de contrôle des usages des espaces communs, interrogent les « actifs » sur les fondements de leur proposition de soumettre au vote de nouvelles règles :

« **Guillaume** : Un espace qu'on utilise on fait plus d'attention, mais pourquoi le mettre à l'AG [assemblée générale] ? Qu'est-ce qu'on va voter ? La proposition d'utiliser cet espace ?

**Elodie** rappelle qu'il n'est pas interdit d'aller sur la pelouse et ajoute : Ce qu'on peut faire c'est commencer à le faire et les autres suivront. Ce n'est pas parce que les choses ont été toujours interdites qu'on ne peut pas les changer, je vais être un peu dure là... »

Pour les « nouveaux » il paraît « absurde » de devoir voter pour modifier un règlement qui est muet sur le sujet. Comme nous l'avons montré avec Marie-Pierre Lefeuvre, ce groupe de copropriétaires « se montre attentif aux « vides juridiques », questionnant directement le règlement de la copropriété, pour défendre leurs projets. De par cette expérience, Julien réalise, après coup, que l'indétermination de la règle lui est favorable :

« **Julien** : La fête des voisins pour le coup j'ai compris qu'effectivement il valait mieux ne rien définir, pour laisser la liberté de le faire [...] il vaut mieux ne rien préciser sinon c'est se retrouver plutôt dans une situation inverse. C'est-à-dire, ce qu'on propose est refusé donc, résultat, on ne peut plus le refaire. Donc ça je ne savais pas, et ça c'est grâce au conseil syndical que j'ai compris ça.

**Enquêtrice** : C'est-à-dire ?

**Julien** : Que des fois il vaut mieux laisser de l'ambiguïté dans un truc plutôt que de le définir précisément, parce que vu qu'en fait en définissant précisément on se heurte à une réaction qui est clairement l'inverse de ce qu'on avait prévu, il vaut mieux ne pas poser la question. »<sup>836</sup>

Analysons maintenant le deuxième événement auquel nous avons fait référence en introduction de cette sous-section. Nous avons déjà pu remarquer que les « membres actifs »

---

<sup>835</sup> *Ibid.*, p. 70.

<sup>836</sup> *Ibid.*, p. 71.

sont très attentifs à l'image que leur immeuble dégage. Plusieurs pratiques de gestion sont mises en place à ce propos : les affichettes qui viennent rappeler les règles de vie en sont une ; la défense de l'harmonisation des façades de la copropriété prévue par le règlement de l'immeuble en est un autre. En effet, à maintes reprises les « membres actifs » ont manifesté leur mécontentement vis-à-vis des canisses installées sur les balcons de certains logements. Si l'interdiction d'installation de canisses n'est prévue en tant que telle par aucun règlement, elle veut contribuer à la règle d'harmonisation de façades : les canisses installées ne correspondant pas à un modèle unique, elles produisent une rupture esthétique pour la façade de l'immeuble, ce qui va à l'encontre du règlement de la copropriété.

Disposant d'un pouvoir de coercition très faible face à ce problème, les « membres actifs », après avoir pris conseil auprès du syndic, s'organisent pour proposer un modèle unique de canisse à tout résident de l'immeuble. Alain, Catherine, Claude et Delphine sont à l'initiative de cette proposition. Lors de la réunion du conseil syndical du 21 février 2019<sup>837</sup>, ils exposent leur projet aux « nouveaux » :

*« Alain : Alors le choix d'un modèle de canisses à acheter peut-être en amont comme le proposait M. [nom du gestionnaire de l'immeuble] afin d'harmoniser les façades. Oui parce que comme on va avoir des nouveaux... [des nouvelles] façades, ravalement, enfin bref, il ne faut pas que chacun mette de canisses n'importe comment. On a le droit de mettre de canisses si on veut mais [dans ce cas] on met tous les mêmes, c'est comme pour les stores, s'il y en a, on met tous les mêmes [...].*

**Julien et Elodie demandent si les canisses sont interdites**

*Alain : C'est interdit mais ce n'est pas interdit. Parce que chacun met ce qu'il veut, c'est comme les stores, les volets. Comme la copropriété elle n'avait pas de volets, bah chacun a mis son volet quoi, donc ça fait moche maintenant. Il y a des volets en plastiques, en bois, donc c'est pour que ça finisse, moi c'est mon idée... Si on veut mettre de canisses on peut le mettre mais à ce moment-là on met tous les mêmes. »*

Elodie, son compagnon et Julien (qui appartiennent au groupe des « nouveaux »), étonnés par le propos d'Alain, méconnaissaient que l'installation de canisses de manière aléatoire allait à l'encontre du règlement de l'immeuble. Cette méconnaissance est tellement importante que Julien après avoir demandé « *c'est quoi les canisses ?* » reçoit cette réponse de la part d'Alain : « *c'est ce que tu as sur ton balcon !* ». Cependant à cette occasion ils

---

<sup>837</sup> Observation réunion des membres du conseil syndical, le 21 février 2019, chez Catherine, entre 20h et 23h. Copropriétaires présents : Alain, Catherine, Elodie, Julien et Guillaume (compagnon d'Elodie).

n'ont pas manifesté leur désaccord vis-à-vis du projet porté par les « actifs ». Ils se sont contentés de ne pas s'investir dans cette bataille.

Après la réunion du conseil syndical les « actifs » décident de soumettre au vote à l'assemblée générale<sup>838</sup> deux options pour harmoniser les façades de l'immeuble :

*« Catherine : Au sujet des cannisses, on a fait une étude et donc il y a deux propositions qui sont complètement opposées, enfin différentes. Il y a la possibilité d'avoir au niveau de balcons des plaques, voyez des plaques qu'on voit un peu sur tous les balcons, qui sont posées, hein ? Qui sont garanties. Après avoir fait des études de prix, donc c'est vrai que c'est cher, hein, c'est cher. Alors un premier devis a donné pour 2,80m de plexis, donc pose et matière première, il y a au moins pour 400 euros pour 1 balcon. Mais un deuxième devis avec une personne qui travaille déjà et qui connaît la résidence, pour un balcon qui ferait 3m ça ferait 336 euros, ça c'est pour un 2 pièces ; pour un 3 pièces beaucoup plus cher forcément puisque'on monte à 8,75m de grille de balcon 791 euros et pour un 4 pièces c'est 1 400 euros. Sachant que l'intérêt des cannisses et de protection c'est pour avoir une harmonie. On va avoir des belles façades, l'important c'est l'harmonie. Donc que ce soit cannisses ou que ce soit les plexis. En sachant que pour les plexis il y a deux solutions, soit des travaux peuvent être réalisés à partir de trois propriétaires qui décideraient d'avoir des plexis, donc il y aurait ce qui ne veulent pas n'aura pas, et ce qui veulent pourrait avoir ces protections plexis, les travaux pourraient commencer à partir de trois accords de propriétaires.*

*Robert : Je ne comprends pas, il y a des gens qui ont ça au 120.*

*Catherine : Justement si on fait la proposition c'est pour essayer d'harmoniser. Si on prend des cannisses.*

*Jean : Moi j'ai chez moi, j'ai le droit.*

*Delphine : Non, justement, il y a un règlement.*

[...]

*Jean : Mais du coup on n'aura pas le droit de mettre d'autres choses ?*

*Alain : Non.*

*Catherine : Le but c'est justement une harmonie.*

*Jean : Moi je mettrai ce que je veux*

[...]

*Selma<sup>839</sup> : Des cannisses à 5 mille euros !*

---

<sup>838</sup> Observation de l'assemblée générale du 9 janvier 2020, entre 18h30 et 21h15, dans le cabinet du syndic.

<sup>839</sup> Il s'agit d'une copropriétaire non-membre du conseil syndical mais qui a été rencontrée en entretien : 42 ans, célibataire sans enfants, professeure des collèges, BAC+5. Selma est arrivée à la copropriété de la Forêt en 2016 et, au vu de ses caractéristiques sociales, de son âge et de son emménagement assez récent, elle est plus proche des perceptions du droit tenues par les « nouveaux » que de celles défendues par les « actifs » de l'immeuble.

**Jacqueline :** *Et si on ne prend pas ?*

**Alain :** *Les canisses sur les balcons c'est pour éviter d'être vu, si vous voulez vous le mettez si ne vous ne voulez pas nous ne le mettez pas, voilà ! Mais si vous le mettez il faut que ça soit pareil, sinon il y a des verts, noirs, rouge, etc.*

**Jean :** *il faut savoir qu'on est en train de payer cher pour discuter de ça hein.<sup>840</sup>*

**Delphine :** *Oui, il faut voter. Donc il y a deux choix en gros : un à 400 euros en gros et l'autre à 20 euros. En fait on voulait harmoniser et M. [le nom du gestionnaire] nous disait que on n'a pas le droit, parce que c'est la façade, de mettre tout et n'importe quoi donc on essaye de trouver un mode d'harmoniser.*

**Catherine :** *Donc c'est à l'AG de décider et de mettre dans le règlement "si on met de canisses on met ça"*

**Alain :** *M. [le nom du gestionnaire] est-ce que c'est règlementaire ou pas ?*

**Gestionnaire :** *Ce qui n'est pas règlementaire c'est de déroger à l'harmonie de la façade mais si on met des canisses mais les mêmes on ne déroge pas à l'harmonie. Alors est-ce qu'il y a un modèle ?*

**Julien :** *Alors c'est quoi la question ? Je pense qu'il faut être clair sur la question.*

**Catherine :** *Bah les canisses !*

**Selma :** *Mais ce n'est pas obligatoire !*

**Catherine :** *Ceux qui ne veulent pas n'en mettront pas.*

**Julien :** *Là si on vote pour le modèle indiqué à partir de là c'est ce modèle là qu'il faudra mettre.*

**Catherine :** *Voilà ! Ou vous mettez ce qui va être voté ou vous ne mettez rien.*

**Delphine :** *Est-ce que tout le monde a vu les modèles ? C'est un choix pour que la copropriété détermine.*

**Julien :** *Bah non, il y a deux questions en fait : Est-ce qu'on veut une préconisation particulière ? Et après quel modèle ?*

**Delphine :** *Non mais on n'a pas d'autre choix parce qu'il y a plein de modèles différents.*

**Compagnon d'Anaïs :** *Ok mais on n'est pas obligé de voter une norme !*

**Delphine :** *Bien sûr que non, oui.*

**Compagnon d'Anaïs :** *Donc il y a un premier vote : Est-ce qu'on harmonise ou pas le bâtiment ?*

**Delphine :** *L'harmonie est obligatoire par rapport à la copropriété.*

**Julien :** *Le problème qu'on a là c'est que si personne ne vote pour une harmonie demain, c'est déjà le cas, si quelqu'un met une canisse on va lui donner quoi comme référence ?*

**Delphine :** *On va lui dire que non du coup.*

---

<sup>840</sup> Lorsque l'assemblée générale dépasse un certain horaire, les copropriétaires doivent payer davantage.

**Gestionnaire :** *Si on ne vote rien aujourd'hui, qu'on n'impose pas un modèle de cannisse et que quelqu'un met une cannisse, le conseil syndical va informer au syndic et je vais envoyer une lettre à ce Monsieur et le mettre en demeure de l'enlever. Et on tourne en rond. C'est tout ce que je pourrai faire, c'est le mettre en demeure, parce que faire une procédure pour des cannisses ça me semble démesuré.*

**Delphine :** *Bon on va voter comme ça on passe sur autre chose.*

**Gestionnaire :** *Ce qu'on peut faire c'est qu'on vote sur un principe qu'il y a un seul modèle unique, on pourrait commencer "après avoir délibéré, l'assemblée générale décide d'imposer un modèle unique de cannisse à disposer sur l'ensemble des balcons de la résidence" et donc on va dire...*

**Compagnon d'Anaïs :** *Et si on n'est pas d'accord sur l'idée d'imposer ? Est-ce qu'on est obligé d'imposer ? Moi je suis pour laisser de la liberté en fait.*

**Gestionnaire :** *Le conseil syndical a fait appel parce qu'il y a besoin d'imposer un modèle pour contribuer à l'harmonie de l'immeuble.*

**Delphine :** *A partir de 20h il y a un dépassement, 120 euros hors taxes. Alors qui est contre l'harmonie ?*

**Gestionnaire :** *Avant de voter je vous lis la résolution "après avoir délibéré l'assemblée générale décide d'imposer un modèle unique de cannisse à disposer sur l'ensemble des balcons de la résidence. L'assemblée générale délègue au conseil syndical le soin de définir ce modèle de cannisse obligatoire."*

**Catherine :** *Ça veut dire que c'est des cannisses.*

**Delphine :** *Peu importe, c'est le terme.*

**Catherine :** *Ça [le plexi] ce n'est pas de cannisses.*

**Gestionnaire :** *Non, mais ça fait lieu de cannisses, ça tient lieu de cannisses. Bon je peux marquer cannisses/plexi. Alors qui est contre ?*

**Elodie :** *Contre quoi ?*

**Gestionnaire :** *Contre le fait que le conseil syndical va se réunir la semaine prochaine et décider un modèle de cannisse et à partir de là ceux qui le veulent mettront. Qui est contre ?*

**Alain :** *L'harmonie ça veut dire que ça sera la même chose pour tout le monde.*

**Selma :** *Ça veut dire aussi que les gens n'auront pas le choix de choisir, c'est ça que ça veut dire aussi !*

**Gestionnaire :** *Ce que je vous propose c'est de reporter ce vote à l'année prochaine. On aura tous les balcons refaits et on verra bien. »*

Ce long extrait de l'assemblée générale de l'immeuble met en lumière deux positions vis-à-vis du droit de la part de copropriétaires engagés dans la gestion de l'immeuble. D'un côté, on retrouve les « actifs » qui assument une posture très normative face à ce qui est prévu par le règlement de la copropriété. Cette posture se manifeste, dans un premier temps, lorsqu'ils réclament que le règlement de la copropriété soit respecté. Elle se révèle, ensuite, à travers

les moyens employés par ces copropriétaires afin de régler cette problématique : il s'agit de créer de nouvelles règles dans l'objectif de cadrer les usages<sup>841</sup>. Si le souci de créer des règles juridiques est si puissant :

« c'est que sa stabilité l'emporte sur la fluctuation des pactes et des sociabilités de voisinage. [...] Car l]e droit est, comme le souligne Simona Cerutti à la suite de Luc Boltanski, un être sans corps, c'est-à-dire non situé localement et donc non soumis aux règles locales<sup>842</sup>. C'est sous cet aspect de "réduction d'incertitude" que les individus cherchent à faire coïncider leurs pratiques avec les textes de droit ».<sup>843</sup>

De l'autre côté, on retrouve notamment les « nouveaux » qui apparaissent opposés à la création de toute règle qui viendrait limiter leur « liberté ». C'est ce que reflètent les propos du compagnon d'Anaïs ainsi que ceux de Selma. Cela nous amène à considérer que les « nouveaux » entretiennent un rapport au droit qu'on peut qualifier de libéral. Celui-ci s'inscrit dans la continuité du rapport que ces copropriétaires, plus dotés socialement et culturellement, entretiennent avec les parties communes et leurs usages (*cf. supra*). Ces espaces doivent pouvoir être appropriés par les résidents et c'est à travers le dialogue et la fréquentation que la régulation aurait lieu et non par la création de règles.

Les rapports au droit des copropriétaires montreuillois semblent être corrélés avec leur position dans l'espace social et avec le rôle qu'a joué l'accession à la propriété dans la construction de cette position. En effet, comme nous l'avons montré avec Marie-Pierre Lefeuvre, pour les « actifs » :

« [l']accession à la propriété a joué un rôle primordial dans les trajectoires sociales de ces propriétaires, presque tous issus de milieux populaires. Ils sont très attachés à la préservation de leurs biens et de leur statut. Les copropriétaires de classe moyenne/moyenne supérieure récemment arrivés, assurés de la valeur de leur patrimoine, ont un rapport plus instrumental à la propriété (leur statut social est également assis sur leurs titres scolaires et leur position professionnelle). »<sup>844</sup>

Les « actifs » essaient à tout prix de se « porter bien », en tant que « bon copropriétaire », afin de se sentir conformes à leur statut patrimonial, tout au moins à ce qu'ils pensent que

---

<sup>841</sup> Ils réagissent de la même manière que face à question de l'usage de la pelouse.

<sup>842</sup> Emilia Shijman fait référence à ce chapitre d'ouvrage : Simona CERUTTI, « La richesse des pauvres. Charité et citoyenneté à Turin au XVIIIe siècle », in Sami BARGAOU, Isabelle GRANGAUD et Simona CERUTTI (éd.), *Appartenance locale et propriété au nord et au sud de la méditerranée*, Aix-en-Provence, Livres de l'Iremam, 2015. Emilia SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ?...*, *op. cit.*, p. 152.

<sup>843</sup> E. SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ?...*, *op. cit.*, p. 152.

<sup>844</sup> M.-P. LEFEUVRE et F. LEONE, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis »..., *op. cit.*, p. 73.

celui-ci représente (*cf.* chapitre 9). Leur rapport au droit s'inscrit dans cette même dynamique de « bonne volonté juridique » : le droit non seulement pèse mais doit être respecté. Les pratiques « para-légales » ou les compromis informels sont ainsi exclus, alors que pour les « nouveaux » la copropriété peut fonctionner à travers des compromis informels établis au sein de l'immeuble entre les résidents. Ici, la logique d'autorégulation gagne sur la logique normative juridique des règles formalisées. Sûrs de leur position, le droit n'est ni perçu comme un instrument de domination ni comme un outil nécessaire à leur légitimation.

Encore une fois, il semblerait difficile de faire correspondre les rapports au droit observés aux catégories proposées par Patricia Elwick et Susan Silbey. Car si les « actifs » s'approchent de la position « face au droit » du fait que le droit est, pour eux, décrit comme un système ordonné et qu'ils reconnaissent l'autonomie revendiquée par le droit lui-même, ils s'éloignent toutefois de cette catégorie dans la mesure où le droit n'est pas appréhendé comme une sphère distincte de la vie sociale ordinaire. Pour ce qui concerne les « nouveaux », aucune catégorie proposée par les sociologues nord-américaines ne semble correspondre à leur manière de se rapporter au droit.

## **10.2. La copropriété : une instance socialisatrice au droit ?**

Au sein de cette sous-section nous allons interroger la manière dont la copropriété constitue une instance socialisatrice au droit. Cela implique un changement de prisme dans la mesure où « traditionnellement la sociologie s'est plutôt intéressée aux socialisations unilatérales et hiérarchiques, d'une instance socialisatrice vers un.e agent.e socialisé.e (adulte ou parent vers enfant, institution surplombante vers individu) »<sup>845</sup>. Autrement dit, les études sur la socialisation ont davantage porté sur des situations où il y aurait un rapport dissymétrique entre l'individu socialisé et l'institution ou agent socialisateur<sup>846</sup>. En outre, dans ces études,

---

<sup>845</sup> Appel à communication au colloque organisé par RT 50 (socialisations) de l'association française de sociologie qui aura lieu entre le 4 et le 7 juillet 2023. Source : <https://afs-socio.fr/appel-a-communication/4397/aac-rt50-congres-de-lyon-2023/>

<sup>846</sup> Même si la socialisation au sein de groupe de pairs, dans le milieu professionnel ou conjugal, a fait l'objet de plusieurs travaux sociologiques. Voir par exemple : Christelle AVRIL, « Le travail des aides à domicile pour personnes âgées : contraintes et savoir-faire », *Le Mouvement Social*, 216-3, 2006 ; Stéphanie PRYEN, *Stigmate et métier*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 1999, chapitre 3 ; Vincent DUBOIS, *La vie au guichet*, Paris, Economica, 2003, p. 90-99 ; François DE SINGLY, « Se socialiser par frottement. La programmation conjugale de la musique et de la télévision », in François DE SINGLY (éd.), *Libres ensemble*, Paris, Armand Colin, coll.« Individu et Société », 2016.

les processus de socialisation se déroulent en sens unique : depuis l'institution ou agent socialisateur vers l'individu socialisé. Cette perspective laisse dans l'ombre l'acquisition et la circulation de normes, de pratiques et de dispositions au sein de contextes où cette distinction entre instance socialisatrice ou agent socialisateur et agent socialisé n'est pas si tranchée. La copropriété semble s'inscrire dans ce cas de figure : la socialisation au droit s'y fait en grande partie entre pairs et entre des individus « non experts ». *Dans ces conditions, comment la circulation et l'intériorisation des normes a-t-elle lieu ? S'agit-il d'une socialisation au droit « horizontale » ?* Cela nous amène également à interroger la place de l'autodidactisme dans le processus de socialisation au droit. En effet, si l'acquisition de savoirs juridiques ne se fait pas exclusivement entre un acteur ou une institution porteuse de normes et de savoirs vers un individu, il nous semble important de comprendre les instruments au travers desquels nos enquêtés s'imprègnent du droit pour ensuite le transmettre entre pairs. Un autre point que nous devons aborder concerne les moments où les processus de socialisation au droit ont lieu. Enfin, il ne se s'agit pas de nier le rôle des « intermédiaires du droit » dans le processus de socialisation mais plutôt de questionner leurs places dans ce contexte spécifique qu'est la copropriété.

### *10.2.1 La socialisation au droit de la copropriété*

Dans un premier temps, nous allons nous intéresser aux instruments à travers lesquels nos enquêtés acquièrent des connaissances juridiques pour, ensuite, analyser la manière dont les processus de socialisation au droit de la copropriété prennent forme au sein des terrains étudiés.

#### *L'Autodidaxie<sup>847</sup> juridique de copropriétaires populaires et moyens*

Mis à part certains copropriétaires ayant eu une expérience professionnelle à travers laquelle ils étaient susceptibles d'acquérir des connaissances juridiques et réglementaires liées à la copropriété - comme ceux ayant travaillé dans le domaine du bâtiment -, la manière dont ces individus profanes du droit ont intégré des connaissances juridiques reste à expliciter. Lorsque nous avons commencé notre enquête, nous faisons l'hypothèse que le

---

<sup>847</sup> L'autodidaxie est l'acquisition de connaissances par un individu en dehors des dispositifs éducatifs officiels (établissements scolaires, centres d'apprentissage ou de formation) et sans intervention d'un enseignant ou d'un formateur. Source : Larousse en ligne <https://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/autodidaxie>, consulté le 4 décembre.



syndic jouerait un rôle plus important dans la transmission de normes au sein de ces immeubles détenus en majorité par des individus appartenant aux classes populaires et aux petites classes moyennes. Cela ne s'est pas avéré entièrement pertinent dans les cas étudiés : les copropriétaires se sont montrés en partie « autodidactes » vis-à-vis du droit<sup>848</sup>.

L'autodidactisme de nos enquêtés concerne à la fois l'intégration de représentations liées à la bonne gestion de l'immeuble et l'acquisition des savoirs juridiques au sens propre du terme. C'est à travers deux instruments que ce processus d'apprentissage autodidacte se concrétise. Le premier concerne les émissions de télévision. Plusieurs enquêtés ont établi en entretien une comparaison entre la manière dont leur immeuble est géré et celle des copropriétés dégradées en Ile-de-France, objets fréquents d'émissions de télévision. Écoutons à ce propos Cédric, 45 ans, conducteur de transport public marié avec un employé de vente, :

*« Cédric : On voit souvent, on l'a vu souvent à la télévision, des résidences privées en région parisienne où je ne sais pas où encore, mais qui sont dans un état de délabrement pas possible ! Où il n'y a plus rien qui fonctionne ! Ils payent des charges monstrueuses et ne voient pas le résultat. C'est des résidences en faillite et c'est abominable quoi. Leurs biens ne valent plus rien. Et tout ça, le fait de mettre de l'argent en plus de côté<sup>849</sup> c'est pour palier tout ce genre de problème quoi ».*

Sandrine, 48 ans, fonctionnaire de catégorie B, divorcée, fait également le lien entre l'importance de voter les travaux de rénovation énergétique, qui consistent davantage en des travaux de rénovation des façades de l'immeuble, et les émissions de télévision sur les copropriétés dégradées :

*« Sandrine : Je ne veux pas comparer [notre copropriété] avec celles qu'on voit dans des reportages en région parisienne, mais c'est flippant de voir ça ! Et je me disais 'ce n'est pas possible'. On paye, pour nous c'est un investissement. Mais j'ai bien cru qu'à l'assemblée générale on n'allait pas l'avoir hein, c'était limite, limite [le vote des travaux] ! »*

---

<sup>848</sup> Il semble important de rappeler qu'au travers leur engagement dans les affaires de l'immeuble les copropriétaires acquièrent des connaissances juridiques. Cela a déjà été démontré dans les chapitres précédents. Ici il s'agit davantage de saisir d'autres instances et instruments au travers desquels nos enquêtés intériorisent des savoirs juridiques liés à la copropriété en dehors de ceux acquis par la pratique, par leur engagement.

<sup>849</sup> Cédric mentionne la caisse commune créée par le président du conseil syndical.

Ou encore Gérard, 76 ans, ancien comptable dans une mutuelle de santé et président du conseil syndical de la Promenade, qui remarque l'importance des conseils syndicaux afin que les copropriétés soient bien gérées en se référant à des émissions de télévision :

« **Gérard** : *Il faut qu'il y ait quelqu'un [il fait référence au conseil syndical]. Parce que dans les informations, dans les émissions que je regarde, tout ça, il y a des émissions spéciales copropriétés et là on s'aperçoit que toujours en région parisienne il y a des scandales ou des immeubles qui sont en cessation de paiement, des trucs comme ça, des syndicats qui ne jouent pas le jeu, et c'est vrai que ça arrive. Mais dans 99% des cas, il n'y a pas de conseil syndical, le syndic il fait ce qu'il veut, donc il n'y a aucune surveillance, il n'y a rien ! »*

Il semblerait que les émissions de télévision, portant sur l'état de dégradation important que les copropriétés peuvent atteindre, servent, de manière indirecte, à l'incorporation de normes de gestion pour nos enquêtés. Si dans ce cas on peut moins parler d'apprentissage juridique au sens strict du terme, reste que c'est à travers ces émissions que nos copropriétaires s'informent et s'acculturent à l'importance de la bonne gestion immobilière. Par-là, valorisant la mise en place d'une gestion prévoyante, ils intègrent leur rôle de copropriétaires engagés, ce qui implique l'acquisition de ou l'acculturation au droit de la copropriété. Autrement dit, ces émissions de télévision, qui exposent des modèles de comportements sociaux patrimoniaux à proscrire, sont des instruments d'intériorisation des règles de droit par l'assimilation d'obligations que les copropriétaires doivent assumer. Les propos de Jacqueline, 71ans, veuve, et auparavant employée de banque, soulignent davantage l'intégration des normes par ce jeu de modèles/contre-modèles dont les émissions de télévision sont porteuses : « *je ne sais pas, il y a des gens qui euh... qui achètent [des appartements] et ne regardent pas la façade [de l'immeuble], pourtant il le dit bien quand même Stéphane Plaza hein "regardez les façades pour savoir s'il n'y aura pas le ravalement à faire". Donc je ne comprends pas comme les gens ne sont pas informés.* » En effet, Olivier Masclet, en étudiant le poids de la télévision dans la vie quotidienne des classes populaires, a montré les effets socialisateurs des émissions de télévision sur cette population. La télévision, comme source de socialisation ou d'information pour les membres des classes populaires, paraît susceptible de réformer leurs dispositions sociales, c'est-à-dire de les rapprocher des normes et des styles de vie des catégories moyennes et supérieures<sup>850</sup>.

---

<sup>850</sup> Olivier MASCLET, *L'invité permanent. La réception de la télévision dans les familles populaires.*, Paris, Armand Colin, coll.« Individu et Société », 2018.

Le deuxième instrument qui sert à l'intériorisation des règles de droit et à leur apprentissage est la presse spécialisée dans l'immobilier ou dans la gestion patrimoniale, en ligne ou sur papier, comme par exemple « Le Particulier ». Certains copropriétaires, comme Chantal, Corine et Marcel, sont abonnés à ce type de revue. Corine, 50 ans, employée chez un opérateur téléphonique, nous explique en entretien l'importance de la revue « Le Particulier » pour sa connaissance des règles juridiques liées à la copropriété :

*« Corine : Moi je suis abonnée au « Particulier » où j'apprends plein des choses ! Il y avait justement un article qui disait "panneaux photovoltaïques ne tombez pas dans le panneau"<sup>851</sup>, donc ça voulait bien dire ce que ça voulait dire. [...] Tout le monde a dit "on n'en veut pas de ça de toute façon on n'a pas les moyens" et puis [...] notre impression c'est que c'était de n'importe quoi ! Pour qu'on rentre dans les critères, il nous faisait faire n'importe quoi pour qu'on atteigne un certain seuil. [...] Bah avant il y avait un crédit d'impôt, enfin en 2021, en 2020 c'est la transition donc j'attends voir dans « Le Particulier » parce que les décrets ne sont pas votés, le nouveau, c'est ce qu'ils appellent CITE qui sera géré par l'ANAH, mais je n'ai pas les conditions. Donc moi je vais demander au syndic de me fournir tous les certificats par rapport aux travaux qu'on peut déduire au niveau du crédit d'impôt, voir si ça passera encore sur 2020, je ne sais pas ça, c'est justement en train de changer et on ne sait pas trop ce que ça va devenir.*

*[...]*

*Enquêtrice : Vous diriez que vous avez gagné en connaissance depuis que vous êtes membre du conseil syndical ?*

*Corine : Ah oui, oui oui, déjà échanger avec le syndic<sup>852</sup>. Alors en connaissance technique pas trop, parce que ce n'est pas trop ma tasse de thé et puis bon je n'ai pas envie de me lancer là-dedans. Et puis moi comme j'ai dit je suis abonnée au Particulier et ça m'aide énormément pour la copropriété. Justement le crédit d'impôt ils en parlaient, ils ont parlé des réseaux électriques qui allaient retourner au fournisseur, mais j'apprends plein des choses, les évolutions aussi au niveau des syndicats et j'apprends plein des choses. Donc dès que je vois quelque chose qui peut intéresser à la copropriété je fais une photocopie et je mets ça, je donne ça à [Gérard]. Moi j'en parlerai au conseil syndical dès que j'aurai les infos concernant... parce que ça peut pénaliser les gens hein au niveau du crédit d'impôt parce qu'en 2021 ça ne sera pas le même système qu'aujourd'hui. »*

Ces revues spécialisées dans les affaires immobilières sont des instruments de vulgarisation du droit dans le sens où elles présentent de manière didactique les nouvelles normes juridiques liées à l'immobilier, à la consommation ou encore à la fiscalité. En effet, en étant

---

<sup>851</sup> Comme nous l'avons vu, les copropriétaires de la Promenade ont refusé le projet de rénovation énergétique proposé par Nantes Métropole qui prévoyait l'installation de panneaux photovoltaïques.

<sup>852</sup> Cela souligne le rôle du syndic en tant qu'agent socialisateur au droit de la copropriété.

abonnée au « Particulier », Corine « *apprend tout un tas de chose* ». Cela semble être également le cas pour Gérard :

« **Gérard** : *La revue « Le Particulier », quand je regarde les gros titres et qu'il y a un truc qui est sur les copropriétés je l'achète, il y a des trucs qui ne sont enfin... tout est intéressant mais qui ne me concerne pas ou moins. Mais je regarde sur les gros titres, le sommaire...*

**Enquêtrice** : *Quand vous voyez copropriété...*

**Gérard** : *Hop là, les cheveux qui se raidissent, de ce qu'il en reste [rires]*

**Enquêtrice** : *Donc « Le Particulier » est une revue où vous cherchez des informations juridiques ?*

**Gérard** : *Ouais, c'est pas mal ! »*

Les travaux de Gérard Mauger et de Claude Poliak sur l'autodidactisme avaient démontré que « l'accès aux connaissances théoriques, technique ou pratiques concernant le monde des choses matérielles [...] passe par la lecture d'ouvrages didactiques, de revues, de magazines spécialisés »<sup>853</sup>. Bernard Lahire, de son côté, avait souligné que les lectures populaires sont avant tout des lectures pratiques destinées à recueillir des informations et à faciliter les expériences quotidiennes<sup>854</sup>. En effet, il semblerait que pour nos enquêtés, appartenant aux strates stables des classes populaires et aux petites classes moyennes, ce soit à travers une posture autodidacte qu'ils acquièrent des connaissances juridiques susceptibles d'être réinvesties, de manière pratique, dans la gestion de leur patrimoine immobilier. Par-là, ils acquièrent un savoir qu'ils n'étaient pas censés à acquérir de par leurs origines sociales et/ou de leurs parcours scolaires et professionnels à la lumière de ce que Claude Poliak a pu observer auprès de ses enquêtés non-bacheliers ayant accédé à l'enseignement supérieur grâce aux dispositions dérogatoires offertes par l'Université de Paris VIII-Saint-Denis<sup>855</sup>. Cela souligne encore une fois la « bonne volonté » patrimoniale de nos enquêtés. En effet, c'est à travers la lecture des revues comportant des informations juridico-patrimoniales qu'ils s'acculturent et, ce faisant, qu'ils sont en capacité de « bien gérer » leur patrimoine immobilier et d'assumer leurs obligations de copropriétaire.

---

<sup>853</sup> Gérard MAUGER et Claude POLIAK, « Les usages sociaux de la lecture », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 123, 1998.

<sup>854</sup> Bernard LAHIRE, *La Raison des plus faibles au travail, écritures domestiques et lectures en milieux populaires*, Lille, Presse universitaire de Lille, 1993.

<sup>855</sup> Claude POLIAK, *La vocation d'autodidacte*, Paris, L'Harmattan, 1992.

### *La transmission et l'intériorisation du droit entre pairs*

On pourrait présumer que l'autodidactisme de nos enquêtés et leur intériorisation de savoirs juridiques seraient acquis dans un objectif de défense de leurs intérêts personnels. Cependant, les propos de Corine laissent transparaître le contraire, l'acquisition de savoirs juridiques sert également à l'ensemble du syndicat :

« **Corine** : Parce que des fois ils [le syndic et les autres membres du conseil syndical] ne sont pas au courant. Là le nouveau crédit d'impôt j'en ai parlé à [nom de la gestionnaire de l'immeuble] et même à [Dominique] qui est expert des travaux bah ils n'avaient pas l'air d'être au courant, j'ai dit que ça allait avoir des changements.

**Enquêtrice** : Donc vous suivez un peu l'évolution des lois ?

**Corine** : Oui voilà ! Bah oui, celles qui peuvent nous impacter tous et pas que pour moi quoi, ouais. »

Les paroles de Corine soulignent à nouveau, et d'un autre point de vue, le rapport au droit des copropriétaires de la Promenade. Celui-ci semble être, en effet, intrinsèquement lié à l'*éthos* prévoyant de nos enquêtés herblinois : l'intériorisation des connaissances juridiques est nécessaire dans la mesure où même le syndic ou les « copropriétaires experts » peuvent être pris en défaut de cette connaissance. Ainsi, Corine assume une posture active d'autodidacte - elle s'abonne et lit des revues de vulgarisation du droit – à travers laquelle elle acquiert des connaissances juridiques pour ensuite les partager au sein de l'immeuble. Ici on se soucie du droit, on s'en informe et on partage ses savoirs juridiques.

Cela nous amène au deuxième point que nous souhaitons aborder au sein de cette sous-section : la socialisation au droit entre pairs. La transmission de savoirs juridiques entre copropriétaires semble en effet être une pratique courante au sein des immeubles étudiés. Corine n'a pas été la seule copropriétaire à nous faire part en entretien de cette circulation de connaissances juridiques provenant des instruments de vulgarisation du droit. Sandrine nous explique la manière dont les savoirs juridiques sont partagés au sein de la copropriété de la Promenade :

« **Sandrine** : Alors quand je vois, par exemple, des articles intéressants dans des revues ou dans le journal, je les scanne et j'envoie à [Gérard]. La dernière fois j'ai eu un super article sur la dégradation de la copropriété, je l'ai envoyé et il m'a dit que c'était super intéressant et tout, il m'a remerciée. Euh, je dirai que l'équipe de retraités elle est au fait de tout ça, mais en fait chacun apporte un peu sa pierre à l'édifice. Parce qu'il y en a certains qui sont abonnés à des revues, « Le Particulier », des choses comme ça, et puis il y a des articles donc ils en prennent connaissance et partagent avec les autres. »

Il en ressort que les copropriétaires sont attentifs à toute information concernant la copropriété et intériorisent des règles de droit en faisant circuler ces informations entre eux. Dans ce cadre, la socialisation au droit entre pairs a lieu de manière informelle, à travers la circulation des articles de presse spécialisée.

En outre, lorsque Sandrine nous dit que chaque copropriétaire « *apporte sa pierre à l'édifice* » elle souligne que certains d'entre eux assument davantage le rôle de « conseiller juridique » ou de « passeur du droit » au sein des immeubles. Cela a été également observé au sein de la copropriété de la Forêt. Julien, interrogé pour savoir s'il réalise un suivi des changements de lois concernant la copropriété, nous répond : « *Plus au moins... De ce point de vue-là, Delphine est bien plus assidue que moi sur le sujet. Donc je profite de ce que Delphine fait comme analyse [juridique]* ». Comme nous l'avons vu, Delphine est la copropriétaire qui va à la quête des informations auprès des acteurs publics (cf. chapitre 8). Lors de ces interactions, des usages et des rapports ordinaires au droit se construisent. En effet, la socialisation juridique est aussi imbriquée dans les rapports aux administrations publiques que connaissent, avec des distances variables, l'ensemble des citoyens<sup>856</sup>. Par ailleurs, la copropriétaire achète des revues de vulgarisation économique comportant des articles sur la gestion patrimoniale telles que « Capital » et n'hésite pas à chercher des informations juridiques sur internet. En entretien, Delphine fait preuve d'une certaine maîtrise juridique lorsqu'elle nous explique les droits des copropriétaires ayant effectué des travaux de rénovation énergétique :

« **Delphine** : *Dès l'instant qu'on fait des travaux de rénovation énergétique on a droit au crédit d'impôt et là on l'a fait nous. On a fait les pignons et la chaufferie. Donc les deux nous permettent d'avoir un petit montant à récupérer et en plus il y aussi le CEE, le certificat d'économie d'énergie, et ça aussi ça va nous rapporter un petit quelque chose. Dans les 8 ou 9 mille euros je crois. Après il faut voir comment on fait la réparation parce que les gens doivent récupérer et donc il faut qu'on voie cela en AG [assemblée générale]* »

Ou encore lorsqu'elle donne son avis sur la loi ALUR :

« **Enquêtrice** : *Vous parliez de la question du vote des travaux et vous me disiez que la loi ALUR vous a bien été utile pour... Est-ce que vous pouvez préciser ça ?*

---

<sup>856</sup> Flavia LEONE, « La construction sociale de la légalité. Une étude des représentations du droit des copropriétaires dans un contexte d'intervention publique », mémoire de Master 2 en Urbanisme et Aménagement de l'espace, Ecole d'Urbanisme de Paris, Paris, 2017 ; Y. SIBLOT, *Faire valoir ses droits au quotidien. Les services publics dans les quartiers populaires...*, op. cit.

**Delphine :** *Oui oui oui. En fait la loi ALUR, bon c'est bien, ce n'est pas bien pour tout. Comme je vous l'avais dit, parce que c'est vrai que nous en termes de frais de copropriété on a essayé de contrer, on a regardé dans les journaux, etc., comment faire pour lutter contre la hausse de frais de copropriété, de syndics. Parce qu'il y a eu des articles qui avaient l'air de dire que les syndics attendaient pour augmenter les tarifs voilà. On s'est dit : mince comment on va faire pour ne pas trop payer et finalement on a pris 10%, c'était difficilement négociable. On a eu 10% de plus mais on a pu l'étaler sur deux ans. Et ça c'est la première chose pour la loi ALUR, ça ce n'est pas le côté positif de la loi ALUR évidemment. [...] Et sinon concernant les votes de travaux c'était assez problématique dans beaucoup de copropriétés si je comprends bien, c'est qu'il fallait une majorité, ce n'était pas une majorité, ce n'était pas la majorité simple en fait hein.*

**Enquêtrice :** *Une majorité qualifiée peut-être ?*

**Delphine :** *Oui, je dois avoir des articles sur la loi ALUR dans mes papiers<sup>857</sup>, si vous voulez je vais vous sortir mes papiers pour être sûre. On avait sorti le texte aussi parce qu'il avait aussi ça, on avait sorti le texte d'ailleurs et grâce à cela en fait soit ce sont les propriétaires présents ou qui ont donné leurs pouvoirs qui votent, c'est cette majorité là en fait, ce n'est pas la majorité absolue en fait. Si c'était la majorité absolue hein les gens absents, etc., ben s'ils ne se sont pas faits représentés et s'ils comptaient on aurait eu dans le baba, on n'aurait pas pu passer les travaux.*

**Enquêtrice :** *Ce que vous craignez le plus, surtout, c'était l'absentéisme, c'est ça ? Plus que les votes contre, c'est plus le fait de ne pas avoir le quorum c'est ça ?*

**Delphine :** *Oui, oui, c'est tout à fait ça ! On aurait été coincés. Mais avec la loi ALUR qui est passée il y a quelques années ça simplifie cela. »*

Ainsi malgré l'apparente « horizontalité » de ces socialisations juridiques, certains copropriétaires assument davantage la figure de socialisateur. Les hiérarchies plus au moins formelles précédemment analysées concernant la gestion des immeubles (cf. chapitre 8) nous permettent de comprendre les directions de ces socialisation juridiques : ce sont les copropriétaires disposant d'un « pouvoir gestionnaire » (Gérard, Corine et Delphine) ou des compétences liées à leurs professions (Dominique) qui socialisent davantage leurs pairs au droit.

Cependant, si certains assument cette position d'agent socialisateur, la socialisation au droit peut également avoir lieu de manière collective. Par exemple, en 2017, lorsque la loi ALUR a apporté des changements normatifs concernant la copropriété, les membres du

---

<sup>857</sup> En effet Delphine a plusieurs documents dans ses archives personnelles concernant la loi ALUR. Ces informations ont été recueillies en grande partie sur internet.

conseil syndical de la Forêt ont organisé des réunions de travail pour « *décortiquer la loi* », comme nous l'explique Elodie :

« **Enquêtrice** : *Est-ce que le syndic vient vers vous vous informer ? Par exemple, vous avez dit que l'audit est devenu obligatoire, c'est le syndic qui vient vous informer de ce genre de chose ?*

**Elodie** : *Alors on a passé un temps énorme pour la nouvelle loi ... c'est quoi, c'est la loi ALUR ? C'était quoi ? Ouais la loi ALUR. On l'a décortiquée, nous les membres du syndic<sup>858</sup>. Parce que déjà dès qu'elle est sortie ils nous ont fait une augmentation de frais de gestion parce que soi-disant, le nouveau compte bancaire ça allait leur faire plus de travail. Moi je ne suis pas du tout d'accord, je ne trouve pas ça, je trouve que c'est faux ça leur en fera moins, ils perdent le taux d'intérêt qu'ils avaient, ça c'est sûr mais ça leur fait moins de travail, moins de gestion. C'est plus facile à mon avis mais voilà. Et du coup on s'est appuyés sur cette loi et on a demandé à d'autres syndics leurs tarifs parce qu'ils nous ont dit "ouais, on augmente" nous n'était pas d'accord et c'est vrai que du coup la comparaison était plus facile parce qu'ils avaient l'obligation de répondre à certains critères obligatoires, avant c'était un petit peu n'importe comment. Et c'est nous du coup qui avons passé pas mal de temps à se renseigner sur cette loi et là on s'est aperçu de l'audit [énergétique] etc. Peut-être qu'ils en ont nous parlé mais en tout le cas c'est nous qui l'avons découvert essentiellement quand on a décortiqué la loi voilà ».*

Cet extrait d'entretien montre que la socialisation au droit se fait non seulement de manière autodidacte (les copropriétaires ont eux-mêmes étudié la loi en question) mais aussi de manière collective. Autrement dit, une socialisation au droit (et par le droit) se réalise à travers les échanges entre pairs.

Cela nous amène à souligner que la socialisation au droit dans les contextes étudiés terrain se déroule à des moments particuliers comme les réunions de travail de membres du conseil syndical ; d'autres événements précédemment cités avaient déjà montré le rôle des assemblées générales dans l'acquisition de connaissances juridiques : l'affaire des canisses, la discussion de répartition de charges ou encore la présentation par Gérard, aux nouveaux copropriétaires, de la manière dont l'immeuble est géré en sont des exemples. En effet, au long de ces débats et discussions, les copropriétaires les plus dotés en savoir juridique, faisant référence au droit, transmettent des normes et des pratiques à leurs pairs « moins dotés ». Ainsi, les copropriétaires engagés dans les affaires de l'immeuble, ou l'ayant été,

---

<sup>858</sup> Elle voulait dire les membres du conseil syndical.



semblent être des « passeurs de droit »<sup>859</sup>, situés à l'interface entre les acteurs de la copropriété et ceux du syndicat de copropriétaires. Ces copropriétaires dotés d'un savoir juridique plus au moins profane, mais surtout pratique, deviennent des agents socialisateurs vis-à-vis de copropriétaires plus récemment arrivés (notamment au sein de la copropriété de la Promenade) ou de ceux qui sont moins impliqués. Certes, ces résultats doivent être pris avec précaution au sens où il est difficile de mesurer l'acquisition de connaissances juridiques de la part de l'ensemble de nos enquêtés. Il semble toutefois que les réunions du conseil syndical et les assemblées générales des immeubles constituent au moins des moments propices à la discussion collective proprement juridique et, par-là, fonctionnent comme une forme d'imprégnation diffuse et routinière de repères normatifs et de catégories de perception juridiques.

*Quel rôle pour les syndics dans le processus de socialisation au droit de la copropriété ?*

L'ensemble des données constituées au cours de notre travail a souligné que nos enquêtés, du fait de leurs parcours professionnels, de leurs engagements bénévoles, de leurs compétences et dispositions sociales, étaient non seulement plus ouverts à rencontrer le droit<sup>860</sup> mais aussi à se familiariser et à incorporer des savoirs juridiques de manière autonome, pratique, et entre pairs. Cependant, il serait fautif de notre part de ne pas considérer le rôle que les syndics jouent dans la transmission et l'interprétation de règles juridiques. Car, malgré le fait que la place que nos enquêtés lui accordent varie (*cf.* chapitre 8), le syndic reste un acteur professionnel pour lequel les syndicats de copropriétaires payent un service, en raison de son expertise. Il s'agit ainsi de comprendre son rôle au sein des processus de socialisation au droit en tant qu'« intermédiaire du droit ». C'est-à-dire, en tant que « professionnels qui développent des activités à la charnière entre le droit et les acteurs dont ils s'occupent, sans être toutefois des juristes (au sens de leur formation comme de l'identification de leur poste ou de leur rôle) ». <sup>861</sup> Pour ce faire, nous allons d'abord évoquer les parcours professionnels des deux gestionnaires en question car, comme l'a démontré Jérôme Péliasse, la capacité de maniement du droit par des

---

<sup>859</sup> Selon Hélène Richard les « passeurs de droit » produisent des discours prescriptifs ou conduisent des entreprises pédagogiques visant à façonner les usages et opinions sur le droit en général, ou sur le secteur du droit du logement en particulier. H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.*, p. 44.

<sup>860</sup> Rencontre qui se passe à travers leur engagement dans les affaires de l'immeuble.

<sup>861</sup> J. PELISSE, *Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire...*, *op. cit.*, p. 222.

« intermédiaires du droit » varie selon les structures au sein desquelles ils sont insérés, ainsi que leurs parcours biographiques<sup>862</sup>. Ensuite, il sera question d'analyser deux discussions ayant eu lieu dans le cadre d'assemblées générales des immeubles étudiés. En effet, c'est là que le rôle du syndic en tant qu'« intermédiaire du droit » devient le plus explicite.

Commençons par comparer les parcours des deux gestionnaires en question. Nous avons vu que le gestionnaire la copropriété de la Forêt est plus souvent conduit à « mimer le droit », au sens où il se montre peu ouvert à contourner le droit formel et tend à se réfugier derrière celui-ci. Cette posture vis-à-vis du droit de la part de ce syndic, que nous allons nommer Xavier, peut être comprise d'abord par le fait qu'il était devenu gestionnaire de l'immeuble en question peu de temps avant que notre enquête débute, en janvier 2017. Xavier a remplacé un gestionnaire qui s'était occupé de la copropriété depuis 1997<sup>863</sup> et avec lequel les « membres actifs » avaient déjà construit une relation de confiance. On peut présumer que, dans ce contexte, Xavier souhaite se montrer comme une personne qui respecte les règles juridiques qui encadrent son métier et la gestion des copropriétés. Ce faisant, il cherche à consolider une légitimité locale auprès des copropriétaires de cet immeuble et notamment auprès de « membres actifs » qui ont aussi une vision très normative du droit (*cf. supra*). En effet comme l'a remarqué Jérôme Pélisse :

« Sans relever explicitement des activités des professionnels du droit, les rôles qu[e les intermédiaires du droit] jouent s'y apparentent en effet, ou du moins peuvent être réinterprétés à cette aune, sous réserve de ne pas oublier qu'il leur manque justement cet attribut naturel de la légalité qu'est la légitimité. C'est pourquoi ils doivent toujours construire cette dernière, en s'appuyant sur des définitions de leurs rôles et de ressources organisationnelles diverses (éventuellement personnelles et biographiques) qui leur permettent inégalement de réussir à s'imposer, en situation, comme des acteurs légitimes dans leurs usages et statuts d'intermédiaires du droit. »<sup>864</sup>

En outre, sa fidélité au droit formel peut se comprendre également à travers son parcours professionnel. Xavier est devenu gestionnaire de l'immeuble à l'âge de 40 ans suite à une « *reconversion professionnelle radicale* » : il était auparavant musicien. Écoutons-le à ce propos :

« **Xavier** : Je suis devenu gestionnaire par la force des choses, par besoin de stabiliser mon activité donc j'ai fait une reconversion. Les métiers de l'immobilier sont des métiers qui

---

<sup>862</sup> J. PELISSE, *Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire...*, *op. cit.*

<sup>863</sup> L'ancien gestionnaire est devenu directeur, donc le supérieur direct de Xavier.

<sup>864</sup> J. PELISSE, *Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire...*, *op. cit.*, p. 225.

*sont accessibles à... aux reconversions des quadragénaires quoi, parce qu'on peut... voilà. J'ai fait le parcours classique, BTS profession immobilière et j'ai fait une école à Paris qui est connue, qui s'appelle le CNAM enfin au sein du CNAM qui s'appelle l'ICH spécialisé en copropriété, en droit de la copropriété donc voilà. [...] C'est justement dans mon parcours, la recherche d'une heu... d'une heu... d'une activité plus stable. Et la gestion immobilière, enfin l'administration de biens donc y a deux volets, la copropriété et la location c'est des... c'est des activités très très stables comparée à la transaction où évidemment on est dépendant du marché [son téléphone sonne] non, non non, en gestion de copropriété on est salarié ».*

La reconversion de Xavier s'explique par une quête de stabilité économique, par le désir ou la nécessité d'être salarié avec des revenus réguliers. On peut présumer que sa reconversion tardive, mais aussi le fait qu'il exerçait auparavant un métier très éloigné du monde du droit, lui accordent une marge de manœuvre plus réduite vis-à-vis de sa capacité de questionner, contourner ou s'arranger avec le droit.

Cela est également perceptible dans la manière dont il explique son métier : « *Nous, on est un intermédiaire administratif, juridique et comptable. On collecte les sous et on fait en sorte que juridiquement tout ça soit opposable aux copropriétaires, que ça soit carré [juridiquement].* » Pour ce syndic, la gestion des immeubles doit être « cadrée » au maximum en termes juridiques. Lors de l'entretien, Xavier souligne, par ailleurs, que l'activité la plus difficile de son métier est « *pédagogiquement d'expliquer ça aux copropriétaires [...] le côté obligatoire du truc*<sup>865</sup>, *bah il faut faire de la pédagogie, il faut expliquer, il faut répéter, il faut...* »<sup>866</sup>. Tout cela souligne l'importance du droit (et des contraintes imposées par le droit) vis-à-vis des activités que Xavier doit mener dans le cadre de son travail.

Pour Pauline, la gestionnaire de l'immeuble de la copropriété de la Promenade, nous sommes dans un tout autre cadre de figure. Tout d'abord, Pauline est responsable de la copropriété de la Promenade depuis 10 ans. Elle a un rapport de confiance établi avec ses copropriétaires et notamment avec Gérard, le président du conseil syndical. Pauline nous explique sa relation avec ce dernier :

---

<sup>865</sup> Il fait référence aux nouvelles exigences légales.

<sup>866</sup> Enfin, il faut aussi souligner que Xavier est gestionnaire au sein d'un syndic local de taille assez réduite si on le compare avec les grosses structures telle que Citya, Nexity, etc., qui actuellement dominent ce marché. On peut faire l'hypothèse que ces syndics locaux, disposant d'une capacité économique plus fragile, sont moins en mesure d'assumer des risques juridiques en choisissant de ne pas respecter les lois. Toutefois, nous ne disposons pas de données pour confirmer cette hypothèse.

« **Pauline** : Lui [Gérard] il est hyper présent, hyper investi et du coup c'est vraiment un intermédiaire entre les copropriétaires et nous. Sur d'autres copros, les copropriétaires s'adressent directement à nous alors que sur la résidence [de la Promenade] ils vont d'abord voir [Gérard] et [Gérard] leur explique les choses et ensuite il nous contacte si besoin. »

Dans la copropriété de la Promenade Gérard est perçu par le syndic comme un véritable intermédiaire<sup>867</sup>. C'est lui qui, dans un premier temps, résout les problèmes de l'immeuble. Par-là, Gérard dispose déjà d'une capacité de maniement du droit, qui est non seulement connu mais aussi autorisé et encouragé par la gestionnaire. Dans ce contexte, c'est uniquement le cas échéant – c'est-à-dire, lorsque Gérard n'est pas en mesure de résoudre les problèmes de manière indépendante – que Pauline est contactée et en vient à assumer son rôle d'« intermédiaire du droit » au sein de l'immeuble.

En outre, le parcours professionnel de Pauline diffère de celui de Xavier. Elle a 39 ans, a fait des études universitaires en droit (BAC+3) et s'est dirigée ensuite vers une école d'immobilier. Une fois diplômée, elle a eu une brève expérience en tant que gestionnaire des bureaux à Paris (moins d'un an)<sup>868</sup>, puis est devenue gestionnaire d'immeubles en copropriété à Nantes où elle travaille toujours<sup>869</sup>. Il en ressort que, contrairement à Xavier, Pauline a eu une formation en droit et n'a connu que des métiers de gestionnaire immobilier. Cela nous amène à supposer qu'elle occupe une place plus légitime vis-à-vis de son rôle d'« intermédiaire du droit » que Xavier. Par ailleurs, pour Pauline, l'aspect le plus difficile de son métier est d'arriver à la prise de décisions collectives et non l'aspect règlementaire ou juridique propre à son métier :

« **Pauline** : Ce n'est pas un métier facile hein ! C'est assez conflictuel. Mais y a des côtés intéressants parce qu'on voit de tout hein, on passe du coq à l'âne et c'est... Les journées ne sont pas les mêmes et le temps passe très vite. Mais c'est assez... Y a beaucoup de boulot. [...] En copropriété ce qui est dur, c'est la prise de décision sur des travaux qui parfois traîne donc. »

A la lumière d'autres « intermédiaires du droit », la capacité de maniement et le rapport au droit des syndics varient. La proximité et la confiance que ces intermédiaires du droit ont avec « leurs » copropriétaires, associées à leurs parcours professionnels et de

---

<sup>867</sup> En effet, Gérard est un agent socialisateur au droit très important au sein de cet immeuble du fait de sa fonction de président du conseil syndical.

<sup>868</sup> Les bâtiments qu'elle gérait n'étaient pas en copropriétés. Il s'agissait d'immeubles détenus par un seul propriétaire.

<sup>869</sup> Pauline travaille au sein d'un très grand syndic.

formation, jouent sur la façon dont les syndics se positionnent vis-à-vis du droit et, par conséquent, assument leur rôle d'« intermédiaire du droit » au sein des immeubles étudiés. Alors que Xavier va être davantage fidèle au droit l'appliquant de manière stricte et sans revendiquer une capacité d'ajustement propre au droit lui-même, Pauline s'arrange pour que le droit soit plus adapté et conforme aux modes de gestion mis en place au sein de la copropriété de la Promenade et à la situation socio-économique de ses copropriétaires. En dépit de ces différences sur la manière dont ces gestionnaires se positionnent vis-à-vis du droit formel, nous souhaitons surtout souligner leur rôle dans la construction des perceptions des règles juridiques chez nos enquêtés. Pour ce faire nous allons analyser deux sujets traités lors d'assemblées générales des copropriétés étudiées.

Lors de l'assemblée générale du 9 janvier 2020<sup>870</sup> Xavier présente au syndicat de copropriétaires une nouvelle réglementation concernant le système de chauffage collectif. A cette occasion, et sans préciser les sources juridiques de ses propos, le gestionnaire de l'immeuble met en avant le fait que les copropriétés dotées d'un chauffage collectif sont censées procéder à l'installation de compteurs individuels afin d'individualiser leurs frais de chauffage :

*« Xavier : Alors ça c'est un sujet qui va être délicat à vous expliquer, il faut bien que vous compreniez de quoi il s'agit. Après des années de délibération et des arrêtés, des trucs que personne n'a jamais compris, le gouvernement a fini par se mettre d'accord sur ce qu'on appelle l'individualisation des frais de chauffage. Qu'est-ce que c'est ce truc-là ? Là, pour l'instant, vous payez votre chauffage au tantième, mais c'est vrai que si vous partez six mois à l'année vous éteignez votre chauffage mais vous payez toujours vos frais de chauffage au tantième. L'individualisation, l'idée est que si on responsabilise les gens, si on mettait des compteurs sur tous les radiateurs et bah les gens ils étendraient le chauffage en partant de chez eux et ils payeraient moins. Le problème c'est que c'est une usine à gaz quoi, le truc c'est... Imaginez qu'il faut mettre un petit boîtier, avec une petite pile dedans sur chaque radiateur, donc il y a une pile donc ça tombe en panne donc c'est comme un compteur d'eau mais sur tous les radiateurs, sur chaque radiateur. »*

Avec cet extrait d'observation, on peut noter que la manière dont Xavier présente la nouvelle exigence légale n'est absolument pas neutre. D'abord il souligne son « incompréhension » vis-à-vis des exigences gouvernementales en question. Ensuite, même s'il souligne que l'objectif de cette loi serait de diminuer les frais de chauffage, le syndic dit qu'il s'agit d'une règle juridique qui sert notamment à développer un marché économique et insiste sur la

---

<sup>870</sup> Observation de l'assemblée générale du 9 janvier 2020, entre 18h30 et 21h15, dans le cabinet du syndic.

complexité d'une telle procédure. Il continue son propos en remarquant, par ailleurs, que les gains économiques de l'individualisation seraient faussés :

*« Xavier : Vous avez peut-être l'impression que vous allez faire des économies [...] mais vous allez payer l'installation de ce truc-là, les relevés de ce truc là, vous êtes obligés de mettre des robinets thermostatiques partout [...] un robinet thermostatique coute 100 euros, donc si vous avez 5 radiateurs chez vous ça va vous couter 500 euros plus votre quote-part ».*

On peut présumer que face à ces arguments, les copropriétaires seraient peu enclins à voter favorablement pour l'individualisation des frais de chauffage. En outre, il faut remarquer que Xavier réduit cette nouvelle règle juridique à l'intérêt strictement économique que les copropriétaires pourraient en tirer. Ce faisant, il oriente la lecture d'une telle disposition par le syndicat de copropriétaires.

Le discours de Xavier ne s'arrête cependant pas là. Le syndic pousse encore davantage son interprétation ou mieux, sa perception de cette règle, lorsqu'il propose aux copropriétaires une solution pour « échapper » à l'individualisation des frais de chauffage :

*« Xavier : [D]onc nous et l'ARC, vous savez c'est l'association des responsables de copropriétés, qui est l'anti-syndic et nous on est d'accord avec eux, [proposons] d'essayer de vous éviter cette obligation. Parce que si on est obligés, si un jour on est obligés de mettre des compteurs partout, ça va vous couter beaucoup d'argent et ça ne va pas vous apporter tant que ça. Donc on peut maintenant faire dispenser les copropriétés qui ont un chauffage collectif de cette obligation. Pour ça il faut faire une étude. Parce que c'est très compliqué, il faut prouver qu'il n'y aura pas de gain de plus de 15% sur 10 ans. [...] Le maître d'œuvre qui a réalisé la rénovation de votre chauffage propose cette prestation. Donc c'est une étude pour savoir si vous êtes éligible ou pas et ça à 1 500 euros TTC, pour 1 500 euros TTC vous êtes fixés. Le jour où, parce que pour l'instant c'est obligatoire mais il n'y a pas de sanction. Ce qu'ils ont envisagé c'est d'avoir une sanction de 1 500 euros par logement si jamais, par exemple, si c'était obligatoire et que vous n'aviez pas fait, 1500 euros par logement. Si [l'entreprise] arrive à prouver que ce n'est pas, que ça ne sert à rien chez vous, que le calcul n'est pas en votre faveur et que vous n'êtes pas concerné par cette obligation bah vous réglez ça. [...] Si vous votez ça aujourd'hui je n'aurai plus besoin de vous proposer ».*

Le syndic, afin de donner du poids à son argumentaire, met en avant le fait que l'association des responsables de copropriété (ARC), présumée défendre les intérêts de copropriétaires, et lui sont d'accord sur le désintérêt de l'individualisation du chauffage. De plus, il souligne

que les sanctions économiques envisagées par le gouvernement seraient plus élevées que le prix de l'étude qui viendrait les exonérer d'une telle obligation légale<sup>871</sup>.

Cependant, comme l'a souligné une copropriétaire, la réalisation de cette étude ne vaut pas dispense de l'exigence légale car il peut s'avérer que l'individualisation des frais de chauffage implique un gain de plus de 15% au cours des 10 années à venir. Face à son argumentaire, Xavier dit que du fait que l'immeuble dispose d'une nouvelle chaudière et des isolations de pignons, probablement le résultat de l'étude thermique leur serait favorable. Julien, copropriétaire engagé appartenant au groupe des « nouveaux » et plus méfiant quant au rôle du syndic (cf. chapitre 8), a critiqué en entretien la façon dont Xavier a procédé en assemblée générale :

*« Julien : Le syndic avec les écarts que je trouve un petit peu.... Entre la position [réglementaire] qui est avancée par le syndic et la position en fait réglementaire stricto sensu. Dans le sens que pour moi, il y a des fois un décalage entre ce qu'on nous explique et ce que la loi elle dit quoi, un peu. Je ne suis pas hyper [d'accord], je n'aime pas trop qu'on biaise un peu l'explication du texte en fonction de ce qu'on veut faire passer quoi, voilà [...] donc là il est allé directement à la solution sans expliquer précisément ce qui était l'évolution réglementaire mais pour notre bien peut-être, mais j'avais trouvé ça ambigu ».*

Cependant, la critique de Julien est venue a posteriori. Lors de l'assemblée générale, après un discours très orienté vers une seule solution et qui a été soutenue par les « membres actifs »<sup>872</sup> (Delphine dit que « le calcul des compteurs individuels ne sont pas fiables » ; Alain dit qu'il s'agit d'une « arnaque totale selon le chauffagiste de l'immeuble »), Julien ainsi que le syndicat de copropriétaires votent favorablement pour la réalisation de l'étude thermique.

A travers cet exemple, on peut noter à quel point le syndic dispose d'un pouvoir sur la manière dont le droit, et plus précisément les règles juridiques qui encadrent les copropriétés, est réceptionné, appréhendé et finalement pratiqué par les copropriétaires. On pourrait croire que Xavier du fait de sa proposition, serait en train de « jouer avec le droit ». Mais si on analyse sa proposition avec un peu plus d'attention, le gestionnaire de l'immeuble propose

---

<sup>871</sup> Il semble important de remarquer la contradiction dans le discours de Xavier : dans un premier temps il souligne que la nouvelle exigence légale est une « usine à gaz » et finit par proposer une solution (la réalisation d'une étude thermique) qui alimente également ce marché qui se développe autour des économies d'énergie dans le bâtiment.

<sup>872</sup> Copropriétaires qui, comme nous l'avons vu, se plient souvent aux avis des « experts ».

finalement aux copropriétaires ce que la loi préconise, c'est-à-dire la réalisation d'une étude thermique afin de vérifier le gain d'énergie. Or, à ce stade, aucune sanction n'est prévue par la loi concernant les copropriétés n'ayant pas réalisé une telle étude ou l'individualisation des frais de chauffage.

Analysons maintenant le cas herblinois. Lors de l'assemblée générale du 19 décembre 2019<sup>873</sup> les copropriétaires ont été invités à donner, ou non, leur accord à un copropriétaire-commerçant<sup>874</sup> qui souhaitait rendre son local accessible aux personnes à mobilité réduite. Le président du conseil syndical, qui mène les assemblées générales au sein de cet immeuble, présente la résolution à voter de la manière suivante :

*« Gérard : Demande d'autorisation de la part de Monsieur [nom] pour faire les travaux de mise à la conformité du local pour les personnes à mobilité réduite. Il y a un courrier et un plan [en annexe de la convocation de l'assemblée générale]. On a déjà parlé ensemble. Il y a un gros problème face à cela, c'est que cette entrée est située sur les parties communes donc il faut faire quelque chose, cas échéant, de démontable. Quelque chose qui ne serait pas en dur si on veut récupérer notre partie commune ».*

La manière dont Gérard introduit le sujet donne déjà le ton de la façon dont le syndicat doit appréhender la question : il impose une installation amovible car il ne serait pas question de donner l'autorisation à ce copropriétaire d'aménager des parties communes de l'immeuble en fonction de son intérêt.

Face à cela, le commerçant expose son projet, assez modeste, qui consistait en l'installation d'une rampe en béton pour que les personnes en fauteuil-roulant puissent y accéder. Il insiste en outre sur le fait que depuis quelques années « l'accessibilité est obligatoire pour les personnes à mobilité réduite » et s'il n'est pas en conformité avec cette disposition légale il « est susceptible d'avoir des amendes ». La majorité des présents, c'est-à-dire les copropriétaires non engagés dans la cause de l'immeuble, semblent ne pas comprendre les raisons qui amènent le président, ainsi que d'autres membres du conseil syndical à s'opposer à tel projet. Lorsque Pauline s'aperçoit que le commerçant aura un vote favorable elle intervient : « Ah tout le monde est pour donner l'autorisation ?! ». Les membres du conseil syndical, assis au premier rang de la salle et proches de la gestionnaire, ripostent « Non, non, non ! » Un propriétaire non-membre du conseil syndical réagit :

---

<sup>873</sup> Observation de l'assemblée générale de la copropriété réalisée le 19 décembre 2019, entre 18h et 20h45, dans la salle de réunion de la copropriété.

<sup>874</sup> Il s'agit d'une agence immobilière située au rez-de-chaussée de la copropriété.



« *Franchement je ne comprends pas, ça ne générerait personne les travaux, je ne comprends pas pourquoi on vous bloque par rapport à ça.* » A ce moment Pauline reprend le contrôle de l'assemblée générale. Écoutons la gestionnaire :

« **Pauline** : *La position du conseil syndical est de se dire que ce n'est pas une partie qui appartient au commerçant, c'est une partie commune. Donc pour l'instant on n'a pas d'autorisation spéciale, on ne lui donne pas l'autorisation d'aménager cette partie-là. Et puis deuxième point, c'est des travaux non-amovibles. En état de ce qui nous est présenté ce soir, le conseil syndical préconise un vote contre. Voilà, ça pourra être porté de nouveau à l'ordre du jour de l'année prochaine avec peut-être quelque chose d'amovible, on pourra rediscuter de ça. On peut travailler sur une convention sur le fait que vous occupez une partie commune. Parce qu'aujourd'hui on ne peut pas vous donner une partie commune comme ça !* ».

Ce à quoi le commerçant répond : « *Je donne la possibilité à la copropriété que tous ces locaux commerciaux soient accessibles aux handicapés. Je ne veux absolument pas qu'on me donne une partie commune hein ! Je ne veux pas le terrain en face, c'est déjà suffisant ce que j'ai !* » La gestionnaire, insensible à ses arguments, propose au syndicat de copropriétaires de passer au vote et ce dernier vote contre l'installation de la rampe.

Ce deuxième exemple nous éclaire sur le fait que le syndic n'est pas au service de l'ensemble des copropriétaires. En effet, Pauline assume davantage une posture d'avocate de l'intérêt des membres du conseil syndical, de ceux qui étaient contre à la proposition en question, que d'« intermédiaire du droit », « neutre », dont la fonction consisterait à expliquer au syndicat de copropriétaires les enjeux à prendre en considération lors du vote. Par exemple, elle aurait pu se contenter d'exposer le fait que, s'agissant d'une partie commune, les copropriétaires seraient amenés à financer des travaux de réparation au cas où l'installation de cette rampe serait faite sans une convention spécifique. Elle aurait aussi pu conseiller davantage le commerçant, copropriétaire lui-même, sur la manière dont il aurait dû présenter son projet en assemblée générale – avec une convention ou une proposition de rampe amovible. Et cela d'autant que les règles juridiques sont, comme nous avons pu le noter, inégalement connues des copropriétaires à qui elles sont destinées. Or, Pauline prescrit et proscrit des manières de faire et, par-là, elle défend une perception de la notion de propriété commune, propre au droit de la copropriété.

\*\*\*

Au cours de ce chapitre nous avons vu que le droit encadre non seulement la vie quotidienne des copropriétaires mais aussi qu'il s'avère une ressource pour ces derniers. Lors de conflits, discussions ou impasses, les copropriétaires évoquent le droit, et ce de différentes façons (le droit invoqué, mobilisé ou contesté). Par ailleurs, nos données montrent que la gestion immobilière de copropriétés fait appel à d'autres domaines du droit comme le droit civil ou les règles techniques et sécuritaires. Lorsqu'il s'agit de gérer leur patrimoine immobilier, nos enquêtés disposent et mobilisent un « champ lexical juridique » qui dépasse celui de la loi de 1965 ou les règlements des immeubles.

En partant de travaux sur le *legal consciousness*, nous avons montré les différents rapports au droit qui émergent de nos terrains d'enquête. Ces rapports au droit de nos enquêtés peuvent s'expliquer à travers les relations que les copropriétaires entretiennent avec l'État (conscience du droit dichotomique) ou en fonction de la place que la propriété occupe dans la construction de leurs identités sociales (rapport au droit normatif ou libéral). Ces résultats montrent l'importance de considérer les caractéristiques sociales des individus, ou plus précisément, la place qu'ils occupent au sein de l'espace social, lorsqu'on souhaite analyser les rapports des profanes au droit. Le fait que nos catégories concernant les différents types de rapport au droit ne correspondent pas entièrement à celles proposées par Patricia Ewick et Susan Silbey nous conduit à émettre une hypothèse. Les sociologues nord-américaines ne font pas la distinction entre usage du droit et rapport/conscience du droit dans leurs travaux. Comme nous l'avons montré, les usages du droit sont, en effet, multiples : on peut l'invoquer, le mobiliser voir le contester et cela indépendamment de la position occupée dans l'espace social. Cependant les rapports au droit profanes, ne se confondant pas avec l'usage du droit, s'inscrivent dans des rapports de domination et sont ainsi étroitement liés à la position sociale de nos enquêtés.

Concernant les processus de socialisation au droit de la copropriété, il en ressort qu'une partie de nos enquêtés apprennent le droit de manière autodidacte. C'est par les émissions de télévision ou la lecture de revues spécialisées que certains acquièrent des connaissances juridiques liées à la gestion patrimoniale immobilière. Ces connaissances sont ensuite partagées entre les copropriétaires engagés et entre ces derniers et le syndicat de copropriétaires. Ainsi, si la socialisation au droit a lieu entre pairs, elle se déroule de manière verticale étant donné que ce sont les copropriétaires les plus dotés en savoirs juridiques qui

assument le rôle de « passeur de droit » ou, pour rester dans le langage de la sociologie de la socialisation, tiennent le rôle d'agent socialisateur au droit. De plus, les assemblées générales ou les réunions de membres du conseil syndical sont des moments où les copropriétaires sont confrontés au droit et, par-là, s'y acculturent, même de manière diffuse et indirecte.

Enfin, le syndic, en tant qu'« intermédiaire du droit », apparaît comme un acteur important dans le processus de socialisation au droit de nos enquêtés<sup>875</sup>. De fait, sa fonction principale est de traduire les décisions prises au sein des immeubles dans un langage juridique, de guider les copropriétaires lors des débats concernant des règles juridiques ou encore de leur expliquer les nouvelles exigences légales. La manière dont le syndic interagit avec le syndicat de copropriétaires définit, propose et limite l'espace des interactions des individus et les informations. Elle rend possible ou inhibe le processus d'incorporation du droit, mais fixe aussi des balises d'interprétation des règles juridiques. Car c'est à partir de ces interactions que certains schémas de perception du droit se construisent. L'ensemble de ces éléments nous permet de confirmer notre hypothèse selon laquelle la copropriété constitue une instance socialisatrice au droit. En effet, on perçoit l'acquisition de savoirs juridiques au sein des copropriétés et via des acteurs qui sont à l'interface des immeubles étudiés.

---

<sup>875</sup> D'autres acteurs semblent être également des agents socialisateurs du droit de la copropriété comme par exemple les entreprises de bâtiments et les acteurs publics. Ces derniers, jouent, quoique de manière plus exceptionnelle, également un rôle dans la transmission du droit.



## CONCLUSION GENERALE

---

Comment les copropriétaires de classes moyennes et populaires gèrent-ils leur patrimoine immobilier en copropriété ? L'objectif de notre thèse était de répondre à cette question afin de rompre avec les discours selon lesquels les copropriétaires seraient peu impliqués dans la gestion de leur patrimoine immobilier et que la (co)propriété serait un bien impérissable n'exigeant aucun travail pour en maintenir la valeur. Nous avons ainsi analysé la manière dont les copropriétaires engagés « travaillent pour l'immeuble »<sup>876</sup> et l'« activation sociale du droit »<sup>877</sup> que cela implique. A cette fin nous nous sommes penchés sur les usages sociaux du droit de la part de nos enquêtés, et ce dans une perspective wébérienne. Il s'est agi de comprendre la façon dont ils incorporent, interprètent et pratiquent les règles juridiques qui régulent cette forme de propriété en France. Pour comprendre les ressorts et les fonctionnements internes à chaque copropriété, dans ses règles et modalités pratiques, il nous a fallu rendre compte de la genèse des pratiques observées et des valeurs qui les sous-tendent.

### *L'éthos économique prévoyant : la sociogenèse de dispositions gestionnaires*

Dans la deuxième partie de la thèse, nous nous sommes ainsi intéressée à la fabrique du copropriétaire engagé. Plus précisément il a été question d'identifier quelles sont les dispositions et compétences sociales susceptibles d'expliquer l'investissement dans les affaires de l'immeuble de la part de nos enquêtés et les ressorts de pratiques observées au niveau des deux immeubles étudiés.

Pour ce faire, nous avons montré combien les modalités de la socialisation économique infantine, commune à une partie importante de nos enquêtés, sont à la racine de ce que nous avons nommé l'*habitus ou éthos économique prévoyant*. Produit d'une configuration familiale spécifique dans laquelle les parents – et souvent les grands-parents - sont d'origine populaire, ce système de dispositions tend à l'incorporation d'un savoir

---

<sup>876</sup> Hélène RICHARD, « Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste », thèse de doctorat en science politique, IEP de Lyon, 2014.

<sup>877</sup> Jacques COMMAILLE, *À quoi nous sert le droit ?*, Paris, Gallimard, coll. « Folio Essais », 2015.

économique spécifique qui s'exprime à travers le contrôle des dépenses, le fait d'être économe et la pratique de l'épargne. La genèse de l'habitus économique prévoyant apparaît ainsi propice à la formation de dispositions gestionnaires : ce sont des enfants qui ont connu des restrictions économiques et/ou ont appris, depuis leur jeune âge, la valeur de l'argent et pour lesquels les parents ont souligné le rôle de sécurité sociale que l'épargne a joué dans leur stabilité économique, voire leur ascension sociale. Ils ont été exposés par-là, au sein de leur famille, à la prévoyance économique.

Combiné au fait que la majorité de nos enquêtés n'a pas connu de grands déplacements sociaux – ni par leur parcours professionnel ni par leur mariage –, les produits des socialisations économiques enfantines ont été actualisés et maintenus à l'âge adulte. En effet, même pour ceux ayant connu une ascension économique plus importante – comme Yves, Michel, Marcel, Delphine ou Julien – un effet d'« hystérésis de l'habitus »<sup>878</sup> a été noté. Le système de dispositions a été capable de survivre aux conditions économiques sociales de leur propre production. Ainsi, prévoir, économiser, faire soi-même, négocier, continuent d'être les principes qui structurent les pratiques économiques de nos enquêtés à l'âge adulte, même pour les plus aisés. En outre nous avons mis en lumière les dispositions ascétiques de nos enquêtés et leur « bonne volonté »<sup>879</sup> économique, notamment pour ceux qui se situent dans les strates hautes des classes populaires. Pour ces derniers, la maîtrise financière sert à l'affirmation de leur positionnement dans l'espace social et, par conséquent, à se distinguer des fractions plus basses de classes populaires. Cela révèle leur « conscience sociale triangulaire »<sup>880</sup>. L'accession à la propriété s'inscrit également dans cette économie domestique prévoyante : d'une part ce sont les savoirs économiques qui ont rendu possible l'acquisition d'un bien immobilier sans mettre en péril le budget de la plupart des copropriétaires ; d'autre part, la propriété immobilière apparaît ici comme un moyen (de plus) pour sécuriser leur avenir et constituer une épargne susceptible d'être mobilisée en cas de besoin.

---

<sup>878</sup> Pierre BOURDIEU, *Le Sens pratique*, Paris, Les Éditions de Minuit, coll.« Le sens commun », 1980.

<sup>879</sup> Pierre BOURDIEU, *La distinction : critique sociale du jugement*, Paris, Les Éditions de minuit, coll.« Le sens commun », 1979.

<sup>880</sup> Annie COLLOVALD et Olivier SCHWARTZ, « Haut, bas, fragile : sociologies du populaire », *Vacarme*, n° 37, 2006.

L'ensemble de ces éléments souligne l'importance d'étudier les dispositions et les raisonnements économiques lorsqu'on s'intéresse aux pratiques patrimoniales immobilières des individus. Cela semble être un résultat assez important de notre recherche dans la mesure où la majorité des travaux qui ont pris la propriété comme objet de recherche déploient cette question notamment à travers les expériences résidentielles (ou de l'habitus résidentiel) des individus, la structure du marché du logement ou encore par le fait que l'accession à la propriété constitue l'acquisition d'un nouveau statut social. Il ne s'agit pas de diminuer la pertinence de ces approches et résultats de recherches. Toutefois, il ressort de notre travail que l'acquisition d'un bien immobilier trouve aussi ses sources dans les expériences économiques-patrimoniales de nos enquêtés et que leurs habitus économiques expliquent en grande partie la manière dont ils vont gérer, par la suite, leur patrimoine immobilier.

La persistance de l'habitus économique prévoyant de nos enquêtés vient nourrir une longue discussion au sujet du primat de la socialisation primaire au cours des trajectoires des individus. En effet, c'est peut-être là que se trouve une des limites de notre travail. Sans doute avons-nous parfois cédé, au fil de l'écriture, à une envie de cohérence dans la restitution des résultats, afin de souligner ce que nos enquêtés partageaient, malgré leurs différences. Nous avons notamment insisté sur le poids de l'habitus économique prévoyant comme élément explicatif de leur engagement dans les affaires de l'immeuble et dans la fabrication de dispositions sociales gestionnaires. D'autres études sur la figure du copropriétaire engagé, appartenant à d'autres strates sociales, et plus attentive à l'imbrication d'autres sphères de socialisation primaires et secondaires des individus, mériteraient d'être menées. Cependant, malgré les transformations générées par les processus de socialisations secondaires de nos enquêtés, force est de constater que leur *ethos* économique prévoyant persiste dans et par leur engagement dans la gestion des copropriétés.

### ***S'engager dans les affaires de l'immeuble***

L'*ethos* économique prévoyant n'a néanmoins pas été le seul facteur explicatif de la prédisposition de nos enquêtés à s'engager dans les affaires de l'immeuble. Comme nous l'avons vu, les copropriétaires disposent également de compétences provenant de leur milieu professionnel ou domestique qui peuvent être réinvesties dans la gestion de copropriétés. Concernant les compétences professionnelles, une partie importante de nos enquêtés engagés travaille ou ont travaillé dans le domaine de la comptabilité ou du bâtiment,

domaines étroitement liés à la gestion immobilière en copropriété. Du fait que la gestion des immeubles ne concerne pas seulement des sujets « comptables » ou « techniques », nous avons également observé le transfert des compétences domestiques pour l'organisation de fêtes collectives, le recueil et la transmission des informations, ainsi que le nettoyage des parties communes des immeubles. En outre, presque la moitié des copropriétaires engagés ont, ou ont eu, des activités associatives bénévoles. Cela a mis en valeur leur prédisposition au don de soi, c'est-à-dire à agir en accord avec les principes de l'entraide. Nous ne pouvons cependant pas réduire l'attitude de nos enquêtés à des démarches altruistes. Le don de soi s'inscrit ici dans un contexte dans lequel la propriété constitue le principal patrimoine de nos enquêtés et est perçue comme ressource primordiale pour sécuriser leur avenir qu'ils l'envisagent souvent comme incertain. L'ensemble de ces résultats nous amène à affirmer que la copropriété s'avère un lieu où les dispositions et compétences sociales de nos enquêtés sont susceptibles d'être réactivées.

Enfin, à travers une approche processuelle de l'engagement, nous avons pu voir que disposer de telles dispositions et compétences n'implique pas automatiquement l'engagement. L'engagement (et le désengagement) a lieu dans certains contextes et sous certaines conditions précises. Les changements au niveau des carrières professionnelles (arrivée de la retraite, reconversion professionnelle, etc.), ceux liés à la vie conjugale, ou encore les expériences résidentielles doivent également être considérés lorsqu'on souhaite comprendre les processus d'engagement de copropriétaires dans les affaires de l'immeuble.

Concernant les différents sens accordés à l'engagement, nous avons montré qu'on s'engage, tout d'abord, pour prévoir, contrôler ou vérifier les dépenses liées à la copropriété. Le copropriétaire engagé, de par sa position privilégiée, est en mesure de prolonger son *éthos* économique prévoyant. Ensuite, l'engagement est un signe de l'effort d'acculturation de nos enquêtés. Ils cherchent à s'acculturer à leur nouvelle condition de copropriétaire. Cela place à nouveau en avant les dispositions ascétiques de nos enquêtés, liées à un sens de l'effort et de la discipline. Celles-ci, associées à leur « bonne volonté » résidentielle, se ré-actualisent dans l'espace résidentiel. Enfin, « faire soi-même » est une manière d'agir et de penser qui guide les pratiques de nos enquêtés. Par-là, l'engagement apporte une reconnaissance locale et réaffirme l'importance du réseau de voisinage pour ces individus appartenant aux strates stables des classes populaires et aux petites classes moyennes.



### *Le travail pour l'immeuble des classes populaires et moyennes*

Revenons maintenant aux pratiques mises en place par nos enquêtés afin de gérer leur patrimoine immobilier. Nous avons vu que celles-ci regroupent un nombre important d'activités : la négociation de prix de prestations, l'établissement du budget, le contrôle des dépenses, l'organisation des événements collectifs, la surveillance de l'utilisation des espaces communs, etc. Il en ressort que la gestion des immeubles s'avère un véritable travail pour les copropriétaires au point qu'elle est nommée de cette façon par les copropriétaires herblinois ainsi que par le gestionnaire de l'immeuble montreuillois. En effet, la gestion patrimoniale révèle souvent un réinvestissement des savoirs professionnels dans l'espace résidentiel, elle peut même constituer une deuxième carrière pour certains (comme pour Gérard). Elle s'inscrit également dans la continuité du travail domestique. Nous avons observé, en outre, que le travail de gestion est divisé parmi les copropriétaires engagés et les acteurs professionnels présents. Cette division peut avoir lieu de manière peu institutionnalisée (copropriété de la Forêt), mais elle peut aussi suivre la division sociale du monde du travail (copropriété de la Promenade). Ainsi, la division de la prise en charge de la gestion des immeubles reproduit souvent les hiérarchies et les rapports de pouvoirs et de genre qui sont propres au monde du travail. Autrement dit, les copropriétaires reproduisent les principes de division du monde social du travail au sein des immeubles (même si c'est à des niveaux d'intensité variables) afin de gérer leur patrimoine immobilier. Il semble important d'insister sur ce résultat dans la mesure où les travaux sociologiques récents sur

l'habitat<sup>881</sup> ou sur le patrimoine en général<sup>882</sup> mobilisent la notion de travail pour décrire les phénomènes observés. Notre travail permet d'en souligner la pertinence<sup>883</sup>.

Nous avons noté que la gestion mise en place par les copropriétaires varie d'un immeuble à l'autre. Les pratiques de gestion sont localement situées, elles s'inscrivent dans une histoire longue et souvent en continuité avec les pratiques mises en place par les copropriétaires engagés les plus anciens<sup>884</sup>. Elles sont également socialement situées. Par conséquent, les valeurs sous-jacentes à ces pratiques varient selon nos terrains d'enquête ainsi que les « économies d'immeubles »<sup>885</sup> que celles-là génèrent.

A la copropriété de la Promenade c'est notamment la « valeur du travail » et de l'activité qui guide l'engagement dans les affaires de l'immeuble. Les copropriétaires y sont extrêmement attentifs au fait d'économiser sur l'ensemble de dépenses et de consommations. Il s'agit de stabiliser le budget de la copropriété à tout prix. Cela produit une économie collective prévoyante et solidaire au sein de laquelle l'optimisation de ressources locales – la capitalisation de savoir-faire de copropriétaires ainsi que des espaces communs de l'immeuble – voit le jour avec la création d'une épargne commune. L'établissement de cette économie est la façon mobilisée par ces copropriétaires pour amoindrir la « solidarité

---

<sup>881</sup> Voir notamment : Catherine BIDOU-ZACHARIASEN et Jean-François POLTORAK, « Le « travail » de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, n° 132-133-1, 2008 ; Anaïs COLLET, *Rester bourgeois: les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte, coll.« Enquêtes de terrain », 2015 ; H. RICHARD, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste...*, *op. cit.* ; Marie-Pierre LEFEUVRE, « Le logement comme ressource : propriétaires professionnelles, rentières et logeuses », in Anne LAMBERT, Pascale DIETRICH-RAGON et Catherine BONVALET (éd.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*, Paris, Ined Éditions, coll.« Questions de populations », 2018 ; Collectif ROSA BONHEUR, *La ville vue d'en bas. Travail et production de l'espace populaire*, Paris, Éditions Amsterdam, 2009 ; Marie-Pierre LEFEUVRE, « Conclusion », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

<sup>882</sup> Camille HERLIN-GIRET, « Les mondes de la richesse : Travailler et faire travailler le capital », thèse de doctorat en science politique, Université Paris Sciences et Lettres - Université Paris-Dauphine, 2016.

<sup>883</sup> Il s'agit d'un point sur lequel cette thèse et la recherche collective précédemment citée sont inter-reliées. M.-P. LEFEUVRE, G. CHANTEPIE, C. FRANÇOIS, F. LEONE, R. MELOT et E. SCHIJMAN, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques...*, *op. cit.*

<sup>884</sup> Il peut également avoir des effets de rupture. Le cas de la copropriété à Montreuil montre combien les « nouveaux » copropriétaires, disposant une vision éloignée de celle défendue par les « membres actifs », désirent instaurer des nouveaux projets au sein de l'immeuble. On peut ainsi faire l'hypothèse que dans les années à venir, avec le départ ou le vieillissement de copropriétaires le plus anciens et l'arrivée des individus appartenant à une classe moyenne plus dotées en capital social et culturel, le système d'évaluation qui structure la gestion de cet immeuble changera et par conséquent les pratiques de gestion aussi.

<sup>885</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, « Conclusion », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

forcée » et, plus précisément, les risques qui lui sont associée. La « solidarité forcée » est ainsi totalement assumée et fait émerger un système d'entraide au sein de l'immeuble. Alors qu'à la copropriété de la Forêt c'est notamment la bonne tenue des espaces communs qui structure la gestion mise en place par les copropriétaires, en tout cas par ceux qui la tiennent en mains - les « membres actifs ». Il s'agit principalement de garder la bonne image de la résidence. Pour garantir cette emprise, la gestion de l'immeuble est très orientée vers la surveillance et la production de règles de vie. Une économie de « patrimonialisation »<sup>886</sup> émerge pour laquelle l'intention est de consolider la valeur symbolique et économique des biens immobiliers. Dans tous les cas, et malgré les différences, le travail pour l'immeuble a comme but de sécuriser le patrimoine de nos enquêtés.

Travailler pour l'immeuble ouvre des droits. Les copropriétaires investis assument, comme nous l'avons vu, la position d'« ayant-droit » des copropriétés. Ce sont en effet eux qui proposent les travaux à effectuer lors des assemblées générales, qui nouent un rapport de proximité avec le syndic, et qui prennent des décisions quotidiennes qui ne sont pas soumises au vote du syndicat de copropriétaire. Dans ce contexte, lorsqu'un copropriétaire non engagé manifeste son désaccord avec le travail mis en place par les copropriétaires bénévoles ou organise un évènement sans l'autorisation de ces derniers, il est immédiatement rappelé à l'ordre. Contrôler ou participer aux décisions qui vont définir l'avenir de l'immeuble a un prix : l'investissement. Au sein de ces immeubles « investir c'est s'investir », pour reprendre l'expression de Paul Cuturello et Francis Godard<sup>887</sup>.

### *L'ethnocomptabilité de pratiques juridiques*

Il est fréquent de penser que le droit se situe en haut, avec l'État et ses agents, et que les individus, et notamment ceux qui se trouvent en bas de la hiérarchie sociale, en seraient éloignés. En suivant la proposition de Georges Gurvitch, selon laquelle l'expérience juridique « ne saurait être assimilée à cette activité juridique plus ou moins formalisée où des agents spécialisés prétendent procéder à l'élaboration prospective de ce qui devrait être,

---

<sup>886</sup> Sarah ABDELNOUR et Anne LAMBERT, « « L'entreprise de soi », un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? Analyse croisée de l'accession à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) », *Genèses*, n° 95-2, 2014.

<sup>887</sup> Paul CUTURELLO et Francis GODARD, *Familles mobilisées: accession a la propriété du logement et notion d'effort des ménages*, Paris, Université de Nice. Faculté de Lettres et de Sciences Humaines, 1980, p. 153.

mais n'est pas encore »<sup>888</sup>, nous avons montré, au long de la troisième partie, tout un « travail sur la légalité fait par le bas »<sup>889</sup>, par des individus profanes du droit.

L'une de nos hypothèses était que l'étude des pratiques gestionnaires montrerait la mobilisation et la pratique du droit et que celles-ci généraient des économies locales. Autrement dit, nous voulions tester le rapport entre l'analyse de pratiques économiques et de pratiques juridiques. Pour ce faire nous avons mobilisé l'épistémologie de l'ethnocomptabilité. Ce choix a été fructueux dans la mesure où il a permis de montrer que l'appropriation du droit de la copropriété est l'expression de *ce qui est pris en compte*, de *ce qui compte* et, de la manière dont les copropriétaires *sont pris en compte*<sup>890</sup>. En effet, lorsque nous avons analysé les pratiques gestionnaires des copropriétaires, nous avons observé : la manière dont ils réinterprètent leurs rôles établis par la loi (ce qui est pris en compte) ; les « système d'évaluation »<sup>891</sup>, les valeurs, qui structurent ces pratiques (ce qui compte) ; et que le niveau d'engagement dans les affaires de l'immeuble, ainsi que la place accordée aux acteurs « experts » varient (comment on est pris en compte). La mobilisation de l'ethnocomptabilité nous a permis de retrouver les principes généraux du droit et des règles juridiques qui orientent les façons de penser et d'agir de nos enquêtés concernant la manière dont ils gèrent leur patrimoine immobilier.

Il en ressort que la mise en place de pratiques de gestion immobilière implique un travail sur et par le droit. Cela produit des « légalités »<sup>892</sup> locales constituées de règles qui disent ce qui est interdit, énonce les comportements attendus, et régule la dynamique collective entre les copropriétaires ou plus largement entre les résidents. Ces règles peuvent avoir des traces écrites, comme les affiches mises en place par les « actifs » au sein de la copropriété de la Forêt ou le document « Bienvenue » de la copropriété de la Promenade. Elles s'expriment plutôt, la plupart du temps, à travers de « pactes »<sup>893</sup> établis dans le temps long et souvent de manière pratique et orale entre les agents présents. Comme

---

<sup>888</sup> Jean-Guy BELLEY, « Georges Gurvitch et les professionnels de la pensée juridique », *Droit et Société*, 4-1, 1986, p. 360.

<sup>889</sup> Emilia SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté*, LGDL., Paris, coll.« Droit et société », 2019.

<sup>890</sup> Alain COTTEREAU et Mokhtar M. MARZOK, *Une famille andalouse: ethnocomptabilité d'une économie invisible*, Saint-Denis, Bouchène, coll.« Méditerranée », 2012.

<sup>891</sup> *Ibid.*

<sup>892</sup> Patricia EWICK et Susan S. SILBEY, *The common place of law: stories from everyday life*, Chicago, University of Chicago Press, coll.« Language and legal discourse », 1998.

<sup>893</sup> E. SCHIJMAN, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté...*, *op. cit.*

l'avait déjà remarqué Gurvitch, « on ne crée pas le droit, on le ressent, on le reconnaît, on le constate comme déjà réalisé dans l'ordre interne d'un groupe, dans l'équilibre établi entre les prétentions et les devoirs de l'individu et de la collectivité »<sup>894</sup>. En effet, c'est à travers des pratiques quotidiennes et répétées qu'un ensemble normatif se crée. Ces légalités locales deviennent tellement puissantes au sein des immeubles étudiés, que la frontière entre droit formel et droit social est parfois complètement brouillée<sup>895</sup>. Il s'agit d'un véritable droit du quotidien fabriqué par les copropriétaires engagés dans les affaires de l'immeuble. Notre travail a ainsi montré non seulement l'intérêt d'aborder le droit, en tant qu'objet sociologique du moins, à travers une conception de « légalité duale »<sup>896</sup>, mais aussi la façon dont celle-ci se manifeste. Il en ressort, non seulement que le droit formel est une ressource qui guide les pratiques des copropriétaires profanes du droit, mais aussi que les normes et règles sociales locales, valables dans un contexte sociale donné, constituent des sources sociales du juridique.

### ***Incorporer et mobiliser le droit***

Nous avons vu que les copropriétaires disposent de connaissances juridiques – qui dépassent la loi de 1965 qui régle les copropriétés en France et les règlements des immeubles – et qu'ils les évoquent lors de conflits ou d'impasses. Trois manières d'évoquer le droit ont été observées : le droit invoqué, mobilisé ou contesté. Le droit semble ainsi être partout : non seulement il encadre la vie quotidienne de nos enquêtés, mais il constitue une véritable ressource mobilisable par ces individus.

Nous avons également montré que le rapport au droit de nos enquêtés varie et est corrélé à leur positionnement dans l'espace social. Les copropriétaires herblinois, se situant davantage dans les strates hautes des classes populaires, entretiennent *un rapport au droit dichotomique*. En effet, leur rapport au droit est étroitement lié au rapport qu'ils entretiennent avec l'État et ses agents. Ces derniers sont perçus comme faisant partie du

---

<sup>894</sup> J.-G. BELLEY, « Georges Gurvitch et les professionnels de la pensée juridique »..., *op. cit.*, p. 360.

<sup>895</sup> Par exemple, l'épargne mise en place à la copropriété de la Promenade est pour certains copropriétaires une exigence légale alors qu'elle a été créée par le Président du conseil syndical avec l'appui de copropriétaires engagés.

<sup>896</sup> C'est-à-dire, « entre une légalité donnée à voir comme transcendante, sacrée, formelle et impartiale [le droit officiel, positif, de l'État] [...] et une légalité « profane », inscrite dans la société, dans la vie quotidienne » J. COMMAILLE, *À quoi nous sert le droit ?*..., *op. cit.*, p. 85.

monde des puissants<sup>897</sup> ayant des intérêts qui vont à l'encontre de leurs. Dans ce contexte, les copropriétaires de la Promenade assument un rapport au droit ambivalent : du fait qu'il s'agit d'un instrument de pouvoir aux mains des dominants, il est nécessaire de le maîtriser pour le contourner ou l'ajuster lorsqu'il va à l'encontre de leur intérêt. Des nombreuses pratiques « para-légales » voient ainsi le jour au sein de cet immeuble. A la copropriété de la Forêt deux rapports au droit ont été identifiés. Pour les « membres actifs », c'est un *rapport au droit normatif*. Ils font appel au droit et recourent à la création de nouvelles règles dès qu'un événement vient déranger leur quotidien. A l'inverse, « les nouveaux » croient dans « *l'autorégulation* » comme mode de règlement des conflits et entretiennent par-là un *rapport libéral au droit*. Les différents rapports au droit qui sont mis en évidence au sein cette copropriété s'expliquent en fonction de la place que la propriété occupe dans la construction de l'identité sociale des copropriétaires montreuillois. Pour les « actifs », la propriété a constitué un élément fondamental de leur ascension sociale, alors que les nouveaux, plus dotés en capital social et culturel, sont plus assurés de leur position sociale et de la valeur de leur bien immobilier.

Le dernier sujet abordé au cours de ce travail était celui de la socialisation au droit. Nous avons ainsi démontré que la copropriété s'avère une véritable instance socialisatrice au droit. Ce processus de socialisation au droit se déroule, dans un premier temps, de par leur condition de copropriétaire. Nos enquêtés s'acculturent de manière autodidacte à des savoirs juridiques à travers la lecture de presses spécialisées et en regardant des émissions de télévision. Cette posture autodidacte vient à nouveau marquer leur *ethos* prévoyant, dans la mesure où l'acquisition de connaissances juridiques est aussi faite pour combler les éventuels manques de la part des syndics et d'autres acteurs « experts ». Ensuite, cette connaissance est partagée entre les copropriétaires engagés et le syndicat de copropriétaires. Dans ce contexte, les réunions de travail du conseil syndical et les assemblées générales des copropriétés constituent des moments où les copropriétaires sont confrontés au droit et, ce faisant, s'y acculturent, même si c'est de manière indirecte et diffuse. De plus, nous avons montré que malgré le fait que la socialisation au droit a davantage lieu entre pairs, elle ne se

---

<sup>897</sup> Richard HOGGART, *La culture du pauvre : étude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, traduit par Françoise GARCIA et traduit par Jean-Claude GARCIA, Paris, Les Éditions de Minuit, coll. « Le sens commun », 1970 ; Annie COLLOVALD et Olivier SCHWARTZ, « Haut, bas, fragile : sociologies du populaire », *Vacarme*, n° 37, 2006.

déroule pas pour autant de manière « horizontale ». Car ce sont les copropriétaires les plus dotés en savoirs juridiques et les plus impliqués dans la gestion de l'immeuble qui assument la fonction d'agent socialisateur du droit. Enfin, nous avons montré, de manière brève, le rôle des syndics de copropriétés en tant qu'« intermédiaires du droit ». Les syndics, de par leur position d'expert juridique– même si cette perception est variable selon les immeubles et les copropriétaires-, traduisent les décisions prises et les pratiques profanes de gestion dans un langage juridique, conseillent les copropriétaires en matières juridiques et expliquent les nouvelles exigences légales concernant les copropriétés. Et c'est aussi à travers ces échanges que des perceptions juridiques se construisent chez nos enquêtés.

### *Apports et limites de la recherche*

Nous n'avons certainement pas épuisé l'analyse de tous les phénomènes sociaux et tous les questionnements que nos terrains d'enquête dégagent. Ainsi, pour conclure nous souhaitons revenir à la fois sur les apports et les limites de cette recherche doctorale.

Tout au long de ce travail nous avons gardé un regard au prisme des strates sociales. Ainsi l'un des apports de cette recherche a été de nourrir les réflexions de travaux récents sur les classes sociales, et plus précisément, de ceux qui s'intéressent aux individus qui se situent à la frontière de classes populaires et des classes moyennes<sup>898</sup>. Nous avons pu consolider certains de leurs résultats concernant les pratiques économiques et en apporter de nouveaux sur les processus de socialisation économique infantine, les pratiques gestionnaires, immobilières et juridiques de cette population située à la charnière de ces deux classes sociales. Il conviendrait, pour prolonger ce travail, d'approfondir ces résultats sur d'autres terrains et d'interroger davantage le lien établi entre les processus de socialisation économique et les pratiques juridico-gestionnaire des individus.

En outre, le droit reste un objet de recherche peu exploré. Dans ce sens, notre recherche a contribué à la sociologie du droit en insistant sur le fait que le droit n'est ni uniquement l'affaire d'experts ni circonscrit aux arènes juridiques. Étant donné que le droit est partout et l'affaire de tout le monde, notre travail a eu pour objectif de le « démystifier »

---

<sup>898</sup> Pour ne citer qu'un travail récent à ce propos : Olivier MASCLÉ, Thomas AMOSSE, Lise BERNARD, Marie CARTIER, Marie-Hélène LECHEN, Olivier SCHWARTZ et Yasmine SIBLOT (éd.), *Être comme tout le monde : employées et ouvriers dans la France contemporaine*, Paris, Raisons d'agir, coll.« Cours et travaux », 2020.

et, par-là, d'attirer l'intérêt des lecteurs sur ce champ théorique passionnant et qui reste peu développé en France - même s'il gagne de plus en plus d'intérêt de la part de chercheurs. Toutefois, en nous intéressant notamment aux pratiques juridiques de profanes nous avons questionné de manière marginale le rôle des acteurs « experts » présents au sein de nos terrains d'enquête. Ces résultats appellent donc à explorer plus largement les pratiques de ces acteurs et la manière dont ils assument la place d'« intermédiaire du droit » au sein des immeubles.

Enfin, il nous semble que l'association des cadres théoriques de la sociologie des classes sociales et de la sociologie du droit a été bénéfique pour analyser les pratiques patrimoniales immobilières des individus. Des travaux sur les copropriétés détenues et habitées, par exemple, par des membres de classes sociales plus aisées seraient intéressants à mener. De quelle manière l'appropriation du droit prendrait-elle forme au sein des immeubles où la gestion est souvent déléguée à des experts ? Quelles dispositions et compétences sociales seraient-elles réinvesties dans la gestion de ces patrimoines immobiliers ? A travers de quels processus de socialisation les copropriétaires plus aisés incorporeraient-ils le droit ? De quelle manière la solidarité forcée serait-elle interprétée dans des contextes où l'argent ne manque pas ?



## ***Bibliographie***

ABDELNOUR Sarah et LAMBERT Anne, « “ L’entreprise de soi”, un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? Analyse croisée de l’accession à la propriété et de l’auto-emploi (1977-2012) », *Genèses*, n° 95-2, 2014.

AGRIKOLIANSKY Éric, « Carrières militantes et vocation à la morale : les militants de la LDH dans les années 1980 », *Revue française de science politique*, 51, n°1-2, 2001.

ALTHABE Gérard, « Ethnologie du contemporain et enquête de terrain », *Terrain. Anthropologie & sciences humaines*, n°14, 1990.

AMOSSE Thomas, « Quelle définition statistique des classes populaires ? Propositions d’agrégation des situations socioprofessionnelles des ménages », *Sociétés Contemporaines*, 114/2, 2019.

AMOSSE Thomas et CARTIER Marie, « “ Si je travaille, c’est pas pour acheter du premier prix !” Modes de consommation des classes populaires depuis leurs ménages stabilisés », *Sociétés Contemporaines*, 114, 2019.

ANGELOFF Tania, « Monde du travail et sociologie du genre », *in* Alter NOBERT (éd.), *Sociologie du monde du travail*, Paris, Presses Universitaires de France, coll.« Quadrige », 2012.

AUTHIER Jean-Yves, BIDET Jennifer, COLLET Anaïs, GILBERT Pierre et STEINMETZ Hélène, *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*, Ministère de l’Ecologie, de l’Energie, du Développement Durable et de la Mer DGALN/Plan Urbanisme Construction Architecture, 2010.

AVRIL Christelle, « Le travail des aides à domicile pour personnes âgées : contraintes et savoir-faire », *Le Mouvement Social*, 216-3, 2006.

BALLAIN René, BONNEVILLE Marc et JACQUIER Claude, *L’habitat des trente glorieuses. La gestion des patrimoines urbains*, Programme Rhône-Alpes de recherche en sciences humaines, 1989.

BARNET-VERZAT Christine et WOLFF François-Charles, « L’argent de poche versé aux jeunes : l’apprentissage de l’autonomie financière », *Économie et Statistique*, 343-1, 2001.

BEAUD Stéphane, « L’usage de l’entretien en sciences sociales. Plaidoyer pour l’«entretien ethnographique» », *Politix*, n°35, 1996.

BEAUD Stéphane et CARTIER Marie, « De la précarisation de l’emploi à la précarisation du travail. La nouvelle condition salariale », *in* Stéphane BEAUD, Joseph CONFAVREUX et Jade LINDGAARD (éd.), *La France invisible*, Paris, La Découverte, coll.« Poche / Essais », 2008.

BEAUD Stéphane et WEBER Florence, « Le raisonnement ethnographique », in SERGE PAUGAM (éd.), *L'enquête sociologique*, Paris, Presses Universitaires de France, coll.« Quadrige », 2012.

BECKER Howard S., *Outsiders. Étude de sociologie de la déviance*, traduit par J.-P. BRIAND et traduit par Jean-Michel Compilateur CHAPOULIE, Paris, Éditions Métailié, coll.« Leçons De Choses », 1985.

BECKER Howard S., *Les mondes de l'art*, Paris, Flammarion, coll.« Champs art », 2010.

BECKER Howard S., *La bonne focale. De l'utilité des cas particuliers en sciences sociales*, Paris, La Découverte, coll.« Sciences humaines », 2016.

BECKER Howard S., « Produire soi-même ses données », in *Faire Preuve. Des faits aux théories*, Paris, La Découverte, coll.« Repères », 2020.

BELLEY Jean-Guy, « Georges Gurvitch et les professionnels de la pensée juridique », *Droit et Société*, 4-1, 1986.

BERGER Peter et LUCKMANN Thomas, « La société comme réalité subjective », in *La Construction sociale de la réalité*, Paris, Armand Colin, coll.« Sociologia », 2022.

BERNHEIM Emmanuelle, « Le “pluralisme normatif” : un nouveau paradigme pour appréhender les mutations sociales et juridiques ? », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, 67-2, 2011, p. 3.

BERTAUX Daniel, *Le récit de vie*, 4ème., Paris, Armand Colin, coll.« Tout le savoir », n° 128, 2016.

BERTAUX-WIAME Isabelle, « Familial et résidentiel : un couple indissociable », *Sociologie et sociétés*, 27, 1995.

BIDOU Catherine, « Rénovation urbaine et stratégies familiales : une étude de cas », *Sociétés Contemporaines*, 17, 1994.

BIDOU-ZACHARIASEN Catherine, « Les classes moyennes : définitions, travaux et controverses », *Education et sociétés*, 14, 2004.

BIDOU-ZACHARIASEN Catherine et POLTORAK Jean-François, « Le « travail » de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, n° 132-133-1, 2008.

BONVALET Catherine et GOTMAN Anne (éd.), *Le Logement, une affaire de famille: l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, Paris, L'Harmattan, coll. « Villes et entreprises », 1993.

BOURDIEU Pierre, « La société traditionnelle : Attitude à l'égard du temps et conduite économique », *Sociologie du travail*, 5/1, 1963.

BOURDIEU Pierre, *La distinction : critique sociale du jugement*, Paris, Les Éditions de Minuit, coll.« Le sens commun », 1979.

BOURDIEU Pierre, *Le Sens pratique*, Paris, Les Éditions de Minuit, coll.« Le sens commun », 1980.

BOURDIEU Pierre, « L'illusion biographique », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 62-63, 1986.

BOURDIEU Pierre, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil, coll.« Liber », 2000.

BOURDIEU Pierre, *Sur l'État: cours au Collège de France (1989-1992)*, Paris, Seuil, coll.« Raisons d'agir », 2012.

BOURDIEU Pierre et DE SAINT-MARTIN Monique, « Le sens de la propriété : La genèse sociale des systèmes de préférences », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 81-1, 1990.

BOURDIN Alain, SAINT-RAYMOND Odile et LUTRAND Marie-Claude, *Les marchés de travaux dans les copropriétés privées de l'après-guerre*, Toulouse, ERMOPRES, rapport pour l'ANAH, 1991.

BOZOULS Lorraine, « Travail domestique et production d'un style de vie. Les femmes au foyer de classes supérieurs », *Travail, genre et sociétés*, 46/2, 2021.

BRISEPIERRE Gaëtan, « Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif », thèse de doctorat en sociologie, Paris, Université Paris Descartes, 2011.

BUGEJA-BLOCH Fanny, *Logement, la spirale des inégalités*, Paris, Presses Universitaires de France, 2013.

BYRNE David et GREEN July, « Les propriétaires-occupants marginalisés dans les villes anciennes. Le piège de la propriété invendable », *Les Annales de la recherche urbaine*, traduit par Hervé MAURY, 65-1, 1994.

CARBONNIER Jean, *Flexible droit: pour une sociologie du droit sans rigueur*, Paris, LGDJ, 1988.

CARRIOU Claire, « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La "coopérative d'habitat Le Grand Portail" à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, 2014/2 (n°156-157), 2014.

CARLES-BERKOWITZ Isabelle, *Le droit et les jeunes d'origine étrangère, une approche par genre des phénomènes de socialisation juridique*, Paris, L'Harmattan, coll.« Droits et Cultures », 2007.

CARTIER Marie et AMOSSE Thomas, « Les classes populaires dilapident leurs modestes ressources », in Olivier MASCLET, Séverine MISSET et Tristan POUILLAOUEC (éd.), *La France d'en bas ?*, Paris, France, Le Cavalier Bleu, 2019, p. 131-140.

CARTIER Marie, COUTANT Isabelle, MASCLET Olivier et SIBLOT Yasmine, *La France des « petits-moyens »*. *Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte, coll.« TAP / Enquêtes de terrain », 2008.

CASTEL Robert et HAROCHE Claudine, *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi: entretiens sur la construction de l'individu moderne*, Paris, Fayard, 2001.

CEFAÏ Daniel (éd.), *L'enquête de terrain*, Paris, La Découverte, MAUSS, coll.« Recherches », 2003.

CEFAÏ Daniel, CARREL Marion, TALPIN Julien, ELIASOPH Nina et LICHTERMAN Paul, « Ethnographies de la participation », *Participations*, N° 4, 2012.

CERUTTI Simona, « Who is below ? P Thompson, historien des sociétés modernes : une relecture », *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 70e année-4, 2015.

CERUTTI Simona, « La richesse des pauvres. Charité et citoyenneté à Turin au XVIIIe siècle », in Sami BARGAOUI, Isabelle GRANGAUD et Simona CERUTTI (éd.), *Appartenance locale et propriété au nord et au sud de la méditerranée*, Aix-en-Provence, Livres de l'Iremam, 2015.

CHAIGNEAU Aurore, *Le droit de propriété en mutation : essai à la lumière du droit russe*, Paris, Dalloz, 2008.

CHAIGNEAU Aurore, CHANTEPIE Gaël, ELIE Lucie, FRANÇOIS Camille, LEFEUVRE Marie-Pierre, LEONE Flavia, MELOT Romain et SCHIJMAN Emilia, *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »*, Rapport pour la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, PUCA, 2019.

CHANTEPIE Gaël, « La copropriété en transition. Analyse du droit français à la lumière des droits étrangers », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

CHOKO Marc H., « La propriété à tout faire. Arguments et fictions », *Les Annales de la recherche urbaine*, 65-1, 1994.

CHOKO Marc H. et HARRIS Richard, « The Local Culture of Property: A Comparative History of Housing Tenure in Montreal and Toronto », *Annals of the Association of American Geographers*, 80-1, 1990.

COLLET Anaïs, « Les « gentrificateurs » du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et sociétés*, n° 132-133-1, 2008.

COLLET Anaïs, « Trajectoires résidentielles de classes moyennes et gentrification des anciens quartiers populaires : Le cas du Bas Montreuil », *Savoir/Agir*, 24/2, 2013.

COLLET Anaïs, « Le loft: habitat atypique et innovation sociale pour deux générations de « nouvelles classes moyennes » », *Espaces et sociétés*, n° 148-149-1, 2012.

COLLET Anaïs, *Rester bourgeois: les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte, coll.« Enquêtes de terrain », 2015.

COLLOVALD Annie et SCHWARTZ Olivier, « Haut, bas, fragile : sociologies du populaire », *Vacarme*, n° 37, 2006.

COMMAILLE Jacques, « Les enjeux politiques d'un régime de connaissance sur le droit. La sociologie du droit de Georges Gurvitch », *Droit et société*, N° 94-3, 2016.

COMMAILLE Jacques, *À quoi nous sert le droit ?*, Paris, Gallimard, coll.« Folio Essais », 2015.

COTTEREAU Alain et MARZOK Mokhtar M., *Une famille andalouse: ethnocomptabilité d'une économie invisible*, Saint-Denis, Bouchène, coll.« Méditerranée », 2012.

COUSIN Bruno, « Entre-soi mais chacun chez soi. L'agrégation affinitaire des cadres parisiens dans les espaces refondés », *Actes de la recherche en sciences sociales*, N° 204-4, 2014.

COUSIN Bruno et LAMBERT Anne, « Grandes fortunes et services personnels », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 230/5, 2019.

CUSIN François, « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? », *Espaces et sociétés*, n° 148-149, 2012.

CUTURELLO Paul, « Statut du Logement et réseau familial », in Catherine BONVALET, Anne-Marie FRIBOURG (éd), *Stratégies Résidentielles*, Paris, INED - Plan Construction et Architecture, MELTM, 1990.

CUTURELLO Paul, « Propriété et sens commun. A propos d'un consensus », *Les Annales de la recherche urbaine*, 65-1, 1994.

CUTURELLO Paul et GODARD Francis, *Familles mobilisées: accession a la propriété du logement et notion d'effort des ménages*, Paris, Université de Nice. Faculté de Lettres et de Sciences Humaines, 1980.

DAMON Julien, *Les classes moyennes et le logement*, Paris, Fondation pour l'innovation politique, 2011.

DANIELS Arlene Kaplan, *Invisible careers: women civic leaders from the volunteer world*, Chicago, University of Chicago Press, 1988.

DARMON Muriel, « Le psychiatre, la sociologue et la boulangère : analyse d'un refus de terrain », *Genèses*, n° 58, 2005.

DARMON Muriel, « Des jeunesses singulières. Sociologie de l'ascétisme juvénile », *Agora débats/jeunesses*, 56, n°3, 2010.

DARMON Muriel, *La socialisation*, Paris, Armand Colin, coll.« Tout le savoir », 2016.

DELPEUCH THIERRY, DUMOULIN LAURENCE, et GALEMBERT CLAIRE DE, *Sociologie du droit et de la justice*, Paris, Armand Colin, coll.« Collection U Sociologie », 2014.

DELPHY Christine, *L'ennemi principal. L'économie politique du patriarcat*, Paris, Éditions Syllepse, 2013.

DE SARDAN Jean-Pierre Olivier, « La politique du terrain. Sur la production des données en anthropologie », *Enquête*, 1, 1995.

D'ORAZIO Anne, « Au-delà de la propriété privée, la mise en commun de la ressource immobilière et foncière comme perspective politique et sociale. Le cas de l'habitat participatif en France », in Christian LAVAL, Pierre SAUVETRE et Ferhat TAYLAN (éd.), *L'alternative du commun*, Paris, Hermann, coll.« Colloque de Cerisy », 2019.

DOUGLAS Mary, « « Il n'y a pas de don gratuit. Introduction à la traduction anglaise de L'Essai sur le don » », *Revue de MAUSS*, n°4, 1990.

DUBAR Claude, « Préface », in Sandrine NICOURD (éd.), *Le travail Militant*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2009.

DUBOIS Vincent, *La vie au guichet*, Paris, Economica, 2003.

DUPRET Baudouin, « Legal Pluralism, Plurality of Laws, and Legal Practices: Theories, Critiques and Praxiological Re-specification" », *European Journal of Legal Studies*, 1, 2007.

ELGUEZABAL Eleonora, « La production des frontières urbaines : les mondes sociaux des "copropriétés fermées" à Buenos Aires », thèse de doctorat en sociologie, Paris, EHESS, 2011.

ELIAS Norbert, *Mozart. Sociologie d'un génie*, Paris, Éditions du Seuil, 1991.

ELIASOPH Nina, *L'évitement du politique: comment les Américains produisent l'apathie dans la vie quotidienne*, traduit par Camille HAMIDI, Paris, Économica, 2010.

ELIE Lucie et LEFEUVRE Marie-Pierre, « Entre copropriété et association. Un projet d'habitat participatif dans le sud de la France », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

EWICK Patricia et SILBEY Susan S., *The common place of law: stories from everyday life*, Chicago, University of Chicago Press, coll.« Language and legal discourse », 1998.

FILLIEULE Olivier, « Propositions pour une analyse processuelle de l'engagement individuel », *Revue française de science politique*, Vol. 51-1, 2001.

FONTAINE Laurence, *L'économie morale: pauvreté, crédit et confiance dans l'Europe préindustrielle*, Paris, Gallimard, 2008.

FORET Catherine, « Un habitat social en copropriété. La résidence Alpes-Bellevue à Saint-Priest », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 33, 1987.

FORET Catherine, *Trajectoires de l'exclusion. Histoire d'une copropriété disqualifiée*, Paris, Ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports et Délégation à la recherche et à l'innovation, 1987.

FORTIN Andrée et DESPRES Carole, « Vieillir en milieu urbain au Québec : le choix résidentiel des aînés », in Jean-Yves AUTHIER, Catherine BONVALET et Jean-Pierre LEVY (éd.), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, coll.« Hors collection », 2010.

FRANÇOIS Camille, « Un dualisme juridique sans effet ? Une enquête exploratoire sur les copropriétés au Québec », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

FROUARD Hélène, « Tous propriétaires ? Les débuts de l'accession sociale à la propriété », *Le Mouvement Social*, 239-2, 2012.

FURNHAM Adrian, « Economic socialization: A study of adults' perceptions and uses of allowances (pocket money) to educate children », *British Journal of Developmental Psychology*, 17-4, 1999.

GARCIA VILLEGAS Mauricio, « Symbolic Power without Symbolic Violence? Critical Comments on Legal Consciousness Studies in USA », *Droit et société*, 53-1, 2003, p. 137.

GAXIE Daniel, *Le Cens caché. Inégalités culturelles et ségrégation politique*, Paris, Seuil, 1978.

GAXIE Daniel, « Rétributions du militantisme et paradoxes de l'action collective », *Swiss Political Science Review*, 11, n°1, 2005.

GILBERT Pierre, « Promouvoir l'accès à la propriété dans les cités HLM: Rénovation urbaine et fragmentation des classes populaires », *Savoir/Agir*, 24-2, 2013.

GILBERT Pierre, « Devenir propriétaire en cité HLM », *Politix*, n° 101-1, 2013.

GIRARD Violaine, « Sur la politisation des classes populaires périurbaines. Trajectoires de promotion, recompositions des appartenances sociales et distance(s) vis-à-vis de la gauche », *Politix*, n° 101, 2013.

GIRARD Violaine, LAMBERT Anne et STEINMETZ Hélène, « Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires », *Politix*, n° 101-1, 2013.

GODBOUT Jacques, *L'esprit du don*, Paris, La Découverte, 2000.

GOLLAC Sibylle, « La pierre de discorde : Stratégies immobilières familiales dans la France contemporaine », thèse de doctorat en sociologie, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, 2011.

GOLLAC Sibylle, « Les ambiguïtés de l'aïnesse masculine. Transferts patrimoniaux et transmission du statut social de génération en génération », *Revue française de sociologie*, Vol. 54-4, 2013.

GOLOVTCHENKO Nicolas, « Les copropriétés résidentielles entre règles juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée », thèse de doctorat en sociologie, Université Toulouse 2, 1998.

GOTMAN Anne, « Familles, générations, patrimoine : une question urbaine ? », *Les Annales de la recherche urbaine*, 41-1, 1989.

GOTMAN Anne, *L'héritage*, Paris, Presses universitaires de France, 2006.

GOUX Dominique et MAURIN Éric, *Les nouvelles classes moyennes*, Paris, France, Seuil, 2012.

GRAFMEYER Yves, « Approches sociologiques des choix résidentiels », in Jean-Yves AUTHIER, Catherine BONVALET et Jean-Pierre LEVY (éd.), *Elire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 2010.

GROUX Guy et LEVY Catherine, *La Possession ouvrière : du taudis à la propriété : XIXe-XXe siècle*, Editions de l'Atelier, 1993.

GUERLAIN Laetitia et RICHARD Guillaume, « Le quotidien et le droit : introduction », *Cahiers Jean Moulin*, 5, 2019.

GUILBAUD Fabrice, « Contester et subir : formes et fondements de la critique sociale des travailleurs détenus », *Sociétés contemporaines*, 87-3, 2012.

GUILLOY Christophe et NOYE Christophe, *Atlas des nouvelles fractures sociales en France. Les classes moyennes oubliées et précarisées*, Autrement., Paris, 2004.

GURVITCH Georges, *Éléments de sociologie juridique*, Paris, Dalloz, [1940] 2002.

GUSFIELD Joseph R., « Social structure and moral reform: A study of Woman's Christian Temperance Union », *American Journal of Sociology*, LXI-LXI, 1955.

HABOUZIT Rémi, « La copropriété dégradée, le relogement et après ? Professionnels et habitants dans une opération rénovation urbaine », thèse de doctorat en sociologie, Université Paris-Saclay, 2017.

HAUMONT Nicole, HAUMONT Antoine et RAYMOND Henri, *La copropriété*, Paris, CRU, 1971.

HENCHOZ Caroline, POGLIA Francesca et PLOMB Fabrice, « La socialisation économique en Suisse : récits rétrospectifs sur le rôle des parents et des enfants durant l'enfance et l'adolescence », *Sociologie et sociétés*, 46, 2014.



HERLIN-GIRET Camille, « Les mondes de la richesse : Travailler et faire travailler le capital », thèse de doctorat en science politique, Université Paris Sciences et Lettres - Université Paris-Dauphine, 2016.

HERTOGH Marc, *Nobody's Law. Legal Consciousness and Legal Alienation in Everyday Life*, Palgrave Macmillan., London, coll.« Palgrave Socio-Legal Studies », 2018.

HERTOGH Marc, « A “European” Conception of Legal Consciousness: Rediscovering Eugen Ehrlich », *Journal of Law and Society*, 31-4, 2004.

HOGGART Richard, *La culture du pauvre : étude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, traduit par Françoise GARCAS et traduit par Jean-Claude GARCAS, Paris, Les Éditions de Minuit, coll.« Le sens commun », 1970.

HOGGART Richard, *33 Newport Street: autobiographie d'un intellectuel issu des classes populaires anglaises*, traduit par Christiane GRIGNON, traduit par Claude GRIGNON et traduit par Christopher TODD, Paris, Éditions Points, coll.« Essais », 2013.

HUGHES Everett C., *Le regard sociologique: essais choisis*, Paris, Éditions de l'École des hautes études en sciences sociales, 1996.

ISRAËL Liora, *L'arme du droit*, Paris, Presses de Sciences Po, 2009.

JAILLET Marie-Christine, « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », *Esprit*, n° 303 (3/4), 2004.

KOURISKY-AUGEVEN Chantal, *Socialisation juridique et conscience du droit*, Paris, LGDJ, coll.« Droit et société », 1997.

KRINSKY John et SIMONET Maud, « Dénis de travail : l'invisibilisation du travail aujourd'hui Introduction. Introduction », *Sociétés contemporaines*, 87-3, 2012, p. 5-23.

LAHIRE Bernard, *La Raison des plus faibles au travail, écritures domestiques et lectures en milieux populaires*, Lille, Presse universitaire de Lille, 1993.

LAHIRE Bernard, « Écritures domestiques: la domestication du domestique », *Social Science Information*, 34-4, 1995.

LAHIRE Bernard, « Petits et grands déplacements sociaux », in *La culture des individus. Dissonances culturelles et distinction de soi*, Paris, La Découverte, 2004.

LAHIRE Bernard, *L'homme pluriel : Les ressorts de l'action*, Paris, Pluriel, 2011.

LAHIRE Bernard, *Tableaux de familles: heurs et malheurs scolaires en milieux populaires*, Paris, Le Seuil, coll.« Essais », 2012.

LAMBERT Anne, « Des « pionniers » prisonniers : immobilité résidentielle et déclassement social des pavillonnaires en ville nouvelle », *Espaces et sociétés*, n° 148-149-1, 2012.

LAMBERT Anne, « *Tous propriétaires !* » : *l'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, coll.« Liber », 2015.

LAMBERT Anne, « « En prendre pour 25 ans ». Les classes populaires et le crédit immobilier », *Sociétés contemporaines*, N° 104-4, 2016.

LASCOUMES Pierre, « Normes juridiques et mise en œuvre des politiques publiques », *L'Année sociologique*, 40, 1990.

LASCOUMES Pierre et SERVERIN Evelyne, « Théories et pratiques de l'effectivité du droit », *Droit et Société*, 2, 1986.

LAZUECH Gilles, *L'argent du quotidien*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2012.

LE GARREC Sylvaine, « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *Espaces et sociétés*, n° 156-157-1, 2014.

LE GARREC Sylvaine Le, « La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? Les Bosquets à Montfermeil (93) », thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris-Est, 2010.

LE GARREC Sylvaine, *Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ?*, Programme de recherche-action PUCA-ANAH « amélioration énergétique des copropriétés », 2014.

LECHIEN Marie-Hélène et POULY Marie-Pierre, « “Tenir”. Stabiliser une position instable sans ménager sa peine », in Olivier MASCLET, Thomas AMOSSE, Lise BERNARD, Marie CARTIER, Marie-Hélène LECHIEN, Olivier SCHWARTZ et Yasmine SIBLOT (éd.), *Être comme tout le monde. Employées et ouvriers dans la France contemporaine*, Raison d'agir., Paris, France, coll.« Cours et travaux », 2020.

LECHIEN Marie-Hélène et SIBLOT Yasmine, « «Eux/nous/ils»? Sociabilités et contacts sociaux en milieu populaire. Introduction », *Sociologie*, 1, 2019.

LECLERCQ Catherine et PAGIS Julie, « Les incidences biographiques de l'engagement. Socialisations militantes et mobilités sociale. Introduction », *Sociétés contemporaines*, n° 84-4, 2011.

LEFEUVRE Marie-Pierre, *La copropriété en difficulté: faillite d'une structure de confiance*, Aube/SECPB, coll.« Collection Société et territoire », 1999.

LEFEUVRE Marie-Pierre, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété », *Cahiers internationaux de sociologie*, n° 114-1, 2003.

LEFEUVRE Marie-Pierre, « Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées », *Sociologie du travail*, 52-1, 2010.

LEFEUVRE Marie-Pierre, « Copropriété et communalisation », *Construction politique et sociale des Territoires*, n°2, 2013.

LEFEUVRE Marie-Pierre, « Le logement comme ressource : propriétaires professionnelles, rentières et logeuses », in Anne LAMBERT, Pascale DIETRICH-RAGON et Catherine BONVALET (éd.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*, Paris, Ined Éditions, coll.« Questions de populations », 2018.

LEFEUVRE Marie-Pierre, « Conclusion », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

LEFEUVRE Marie-Pierre, CHANTEPIE Gaël, FRANÇOIS Camille, LEONE Flavia, MELOT Romain et SCHIJMAN Emilia, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, LGDJ, à paraître.

LEFEUVRE Marie-Pierre et LEONE Flavia, « Entre “travail de patrimonialisation” et collectivisation des parties communes. La Forêt, en Seine-Saint-Denis », in Marie-Pierre LEFEUVRE, Gaël CHANTEPIE, Camille FRANÇOIS, Flavia LEONE, Romain MELOT et Emilia SCHIJMAN (éd.), *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ, à paraître.

LEJEUNE Aude et YAZDANPANAH Héléna, « Face au handicap : action syndicale et cadrages juridiques », *Politix*, n° 118, 2017.

LELEVRIER Christine, *L'accession à la propriété des étrangers en Ile-de-France, Filières d'accès, regroupement et trajectoires dans quelques quartiers*, IAURIF, 1995.

LEONE Flavia, « La construction sociale de la légalité. Une étude des représentations du droit des copropriétaires dans un contexte d'intervention publique », mémoire de Master 2 en Urbanisme et Aménagement de l'espace, École d'Urbanisme de Paris, Paris, 2017.

LEVY-BRUHL Henri, *Sociologie du droit*, Paris, PUF, 1961.

MARUANI Margaret et NICOLE-DRANCOURT Chantal, *Au labour des dames: métiers masculins, emplois féminins*, Paris, Syros-Alternatives, 1989.

MARX Karl, « Débats sur la loi relative au vol de bois », in Pierre LASCOUMES et Zander HARTWIG (éd.), *Marx: du « Vol de bois » à la critique du droit : Karl Marx à la « Gazette rhénane », naissance d'une méthode*, Paris, Presses Universitaires de France, 1984.

MASCLET Olivier, *L'invité permanent. La réception de la télévision dans les familles populaires.*, Paris, Armand Colin, coll.« Individu et Société », 2018.

MASCLET Olivier, AMOSSE Thomas, BERNARD Lise, CARTIER Marie, LECHIEN Marie-Hélène, SCHWARTZ Olivier et SIBLOT Yasmine (éd.), *Être comme tout le monde: employées et ouvriers dans la France contemporaine*, Paris, Raisons d'agir, coll.« Cours et travaux », 2020.

MAUGER Gérard, « Enquêter en milieu populaire », *Genèses. Sciences sociales et histoire*, 6, 1991.

MAUGER Gérard, « Sens pratique et conditions sociales de possibilité de la pensée « pensante » », *Cités*, 38, 2009.

MAUGER Gérard et POLIAK Claude, « Les usages sociaux de la lecture », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 123, 1998.

MAUGER Gérard et POULY Marie-Pierre, « Enquêter en milieu populaire. Une étude des échanges symboliques entre classes sociales. », *Sociologie*, Vol. 10, 2019.

MICHEL Hélène, « Justice au travail et travail du droit : invitations à une sociologie différenciée du droit et de la justice », *Politix*, n° 118, 2017.

MILETI Francesca Poglia, PLOMB Fabrice et HENCHOZ Caroline, « De la socialisation financière à l'autonomie économique : processus d'acquisition des compétences et des représentations liées à l'argent auprès d'étudiants vivant en Suisse », *Pensée plurielle*, 37, 2014.

MISSET Séverine et SIBLOT Yasmine, « « Donner de son temps » pour ne pas être des « assistés » Bénévolat associatif et rapports à la politique au sein de ménages stables des classes populaires », *Sociologie*, 10, 2019.

NELKEN David, « Droit vivant », in André-Jean ARNAUD (éd.), *Dictionnaire encyclopédique de théorie et de sociologie juridique*, 2ème., Paris, LGDJ, 2018.

OBERTI Marco et PRETECEILLE Edmond, « Les classes moyennes et la ségrégation urbaine », *Education et sociétés*, 14-2, 2004.

PELISSE Jérôme, « Consciences du temps et consciences du droit chez des salariés à 35 heures », *Droit et société*, 53-1, 2003.

PELISSE Jérôme, « A-t-on conscience du droit ? Autour des Legal Consciousness Studies », *Genèses*, 59-n° 2, 2005.

PELISSE Jérôme, « Le travail du droit. Trois enquêtes sur la légalité ordinaire. », Mémoire d'habilitation à diriger des recherches, Institut d'études politiques de Paris, 2014.

PERRIN-HEREDIA Ana, « Le “choix” en économie. Le cas des consommateurs pauvres », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 199, 2013.

PERRIN-HEREDIA Ana, « L'épargne des invisibles », *Regards croisés sur l'économie*, 24/1, 2019.

PIANA Daniela, SCHIJMAN Emilia et WAGENER Noé, « Où chercher le droit ? Juridicité et méthodes d'enquête dans les travaux de Susan Silbey », *Droit et société*, N° 100-3, 2018.

PIKETTY Thomas, *Le Capital au XXIe siècle*, Paris, Seuil, coll.« Les livres du nouveau monde », 2013.

PINÇON Michel et PINÇON-CHARLOT Monique, *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil, coll.« L'Épreuve des faits », 1989.

PINÇON Michel et PINÇON-CHARLOT Monique, « Propriété individuelle et gestion collective. Les lotissements chics », *Les Annales de la recherche urbaine*, 65-1, 1994.

PINÇON Michel et PINÇON-CHARLOT Monique, *Les ghettos du Gotha: comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Seuil, coll.« Essais », 2007.

PINTO Louis, « Le consommateur : agent économique et acteur politique », *Revue française de sociologie*, 31-2, 1990.

POLIAK Claude, *La vocation d'autodidacte*, Paris, L'Harmattan, 1992.

POLIAK Claude, « Manières profanes de « parler de soi » », *Genèses*, n°47, 2002.

PRAZ Anne-Françoise, *De l'enfant utile à l'enfant précieux: filles et garçons dans les cantons de Vaud et Fribourg, 1860-1930*, Suisse, Ed. Antipodes, 2005.

PRYEN Stéphanie, *Stigmate et métier*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 1999.

QUERRIEN Anne et LASSAVE Pierre, « Devenir propriétaires: Introduction », 1994, vol.65-1.

RAAD Lina, « Pratiques et représentations des couches moyennes en banlieue rouge : stratégies résidentielles et ancrage territorial », *Espaces et sociétés*, n° 148-149, 2012.

RETIERE Jean-Noël, « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire », *Politix*, 16-63, 2003.

RICHARD Hélène, « Copropriété et copropriétaires en Russie postcommuniste. Entre "association forcée" et action collective », in Jean-Louis FOURNEL, Jacques GUILHAUMOU et Jean-Pierre POTIER (éd.), *Libertés et libéralismes : Formation et circulation des concepts*, Lyon, ENS Éditions, 2012.

RICHARD Hélène, « Gérer son immeuble comme une « affaire » ? Dispositions économiques et réticences à la « mise en copropriété » de l'habitat collectif en Russie postcommuniste », *Politix*, n° 101-1, 2013.

RICHARD Hélène, « Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste », thèse de doctorat en science politique, IEP de Lyon, 2014.

ROBINEAU Colin, « La politisation en terrain militant "radical". Ethnographie d'un squat d'activités de l'Est Parisien », thèse de doctorat en sciences de l'information et de la communication, Université Panthéon-Assas, 2017.

ROSA BONHEUR Collectif, *La ville vue d'en bas. Travail et production de l'espace populaire*, Paris, Éditions Amsterdam, 2009.

ROSA BONHEUR Collectif, Anne BORY, José-Angel CALDERON, Valérie COHEN, Blandine MORTAIN, Séverin MULLER, Juliette VERDIÈRE et Cécile VIGNAL, « Comment étudier les classes populaires aujourd'hui ? Une démarche d'ethnographie comparée », *Espaces et sociétés*, 156-157, 2014

ROUGE Lionel, « Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain. Les “capitifs” du périurbain ? », thèse de doctorat en géographie et aménagement du territoire, Université Toulouse 2, 2005.

SARAT Austin, « The law is all over: power, resistance and the legal consciousness of the welfare poor », *Yale Journal of Law & Humanities*, 2, 1990.

SARAT Austin et THOMAS R Kearns (éd.), *Law in Everyday Life*, Michigan, University of Michigan Press, 1993.

SCHIJMAN Emilia, « Vivre à crédit. Pauvreté, économie et usages du droit dans un grand ensemble à Buenos Aires », thèse de doctorat en sociologie, Université Paris Diderot, 2013.

SCHIJMAN Emilia, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté*, LGDL, Paris, coll.« Droit et société », 2019.

SCHWARTZ Olivier, « Peut-on parler des classes populaires? », *La vie des idées*, 13 septembre 2011.

SCHWARTZ Olivier, *Le monde privé des ouvriers : Hommes et femmes du Nord*, Paris, PUF, coll.« Quadrige », 2012.

SCHWARTZ Olivier, « Les femmes dans les classes populaires, entre permanence et rupture », *Travail, genre et sociétés*, 39, 2018.

SCOTT James C., « Infra-politique des groupes subalternes », *Vacarme*, n° 36-3, 2006.

SIBLOT Yasmine, *Faire valoir ses droits au quotidien. Les services publics dans les quartiers populaires.*, Paris, Presses de Sciences Po, coll.« Académique », 2006.

SIBLOT Yasmine, « « Je suis la secrétaire de la famille ! » La prise en charge féminine des tâches administratives entre subordination et ressource », *Genèses*, 64-3, 2006, p. 46.

SIMON Eva, « Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation », Nancy, France., 2013.

SIMON Eva, « L’action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble », thèse de doctorat en science politique, Université Grenoble Alpes, 2017.

SIMONET Maud, *Le travail bénévole: engagement citoyen ou travail gratuit ?*, Paris, La Dispute, 2010.

SINGLY François DE, « Se socialiser par frottement. La programmation conjugale de la musique et de la télévision », in François DE SINGLY (éd.), *Libres ensemble*, Paris, Armand Colin, coll.« Individu et Société », 2016.

SPINOUSA Nancy, « Le propriétaire dégradé. L’illusion marchande », *Les Annales de la recherche urbaine*, 65-1, 1994.

STABROWSKI Filip, « Social Relations of Landed Property: Gentrification of a Polish Enclave in Brooklyn: Social Relations of Landed Property », *American Journal of Economics and Sociology*, 77-1, 2018.

STEINMETZ Hélène, « Les Chalandonnettes : La production par le haut d'une accession bas de gamme », *Politix*, n° 101, 2013.

TAFFIN Claude, « L'accèsion à tout prix », *Economie et Statistique*, 202-1, 1987.

THOMPSON Edward P., *Les usages de la coutume: traditions et résistances populaires en Angleterre XVIIe-XIXe siècle*, Paris, EHESS : Gallimard : Seuil, 2015.

VERMEERSCH Stéphanie, « Bien vivre au-delà du « périph » : les compromis des classes moyennes », *Sociétés contemporaines*, n° 83/3, 2011.

VERMEERSCH Stéphanie, « De l'engagement associatif aux "classes moyennes" : les territoires de l'identité. Récit d'un parcours de recherche. », Habilitation à diriger des recherches en sociologie, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, 2014.

VIGOUR Cécile, *La comparaison dans les sciences sociales. Pratiques et méthodes*, Paris, La Découverte, coll.« Repères », 2005.

WEBER Florence, *Le travail à-côté : une ethnographie des perceptions*, Paris, Ed. de l'École des hautes études en sciences sociales, 2009.

Max WEBER, *Économie et société*, Tome I, Paris, Pocket, 1995.

WEBER Max, *Économie et société*, Tome II, Paris, Pocket, 1995.

WILLEMEZ Laurent, « Une pédagogie du droit sous contrainte. Les syndicalistes et les inspecteurs du travail dans l'activité de consultation juridique », *Politix*, n° 118, 2017.

WOLFF François-Charles et ATTIAS-DONFUT Claudine, « L'impact des transferts intergénérationnels reçus sur le logement », *Revue française des affaires sociales*, 4, 2005.

ZAKI Lamia, « L'écriture d'une thèse en sciences sociales : entre contingences et nécessités », *Genèses*, no 65-4, 2006.

ZELIZER Viviana A., *Princing the Priceless Child: The Changing Social Value of Children*, Princeton University., Princeton, 1994.

ZELIZER Viviana A., *La signification sociale de l'argent*, traduit par Christian CLER, Paris, Seuil, 2005.

## ***Tables des annexes***

- Annexe 1 – Liste des entretiens : copropriétaires de la Forêt (Montreuil)
- Annexe 2 – Liste des entretiens : copropriétaires de la Promenade (Saint-Herblain)
- Annexe 3 – Caractéristiques sociales de copropriétaires
- Annexe 4 – Liste d'entretiens : acteurs
- Annexe 5 – Tableaux des observations : la copropriété de la Forêt (Montreuil)
- Annexe 6 – Tableaux des observations : la copropriété de la Promenade (Saint-Herblain)
- Annexe 7 – Questionnaire : copropriété de la Forêt
- Annexe 8 – Questionnaire : copropriété de la Promenade
- Annexe 9 – Lettre pour présenter la recherche aux copropriétaires de la Forêt
- Annexe 10 – Récapitulatif des travaux de la copropriété de la Forêt réalisé par le syndic (période : 1982-2007)
- Annexe 11 - Récapitulatif des travaux de la copropriété de la Forêt réalisé par Claude (période : 2008-2014)
- Annexe 12 - Compte-Rendu des activités réalisées par le conseil syndical fait par Delphine



## Annexe 1 – Liste des entretiens : copropriétaires de la Forêt

Nom	Date	Duré	Lieu de l'entretien	Membre du conseil syndical au moment de l'entretien
<i>Delphine *</i>	08/05/2018	1h30	A son domicile	Oui
<i>Elodie en présence de son compagnon Guillaume*</i>	11/05/2018	1h40	A son domicile	Oui
<i>Anais et compagnon**</i>	11/07/2018	1h40	A son domicile	Oui
<i>Catherine **</i>	16/07/2018	1h45	A son domicile	Oui
<i>Julien *</i>	27/07/2018	1h20	A son domicile	Non
<i>Jacqueline en présence de sa fille</i>	18/10/2019	1h40	A son domicile	Non
<i>Jacqueline</i>	22/10/2019	1h05	A son domicile	Non
<i>Anne</i>	22/10/2019	45 min	A son domicile	Non
<i>Elodie</i>	23/10/2019	1h30	A son domicile	Oui
<i>Anne-Marie</i>	08/11/2019	2h	A son domicile	Non
<i>Selma</i>	09/11/2019	1h05	A son domicile	Non
<i>Delphine</i>	16/12/2019	2h20	A son domicile	Oui
<i>Julien en présence de son épouse</i>	05/02/2020	1h40	A son domicile	Oui
<i>Charles</i>	27/02/2020	1h50	A son domicile	Non

\* Entretien réalisé avec Marie-Pierre Lefevre

\*\* Entretien réalisé par Marie-Pierre Lefevre

## Annexe 2 – Liste des entretiens : copropriétaires de la Promenade

Nom	Date	Duré	Lieu de l'entretien	Statut de propriété	Membre du CS	Membre de commissions
<i>Dominique</i>	06/03/19	2h20	Salle de réunion	Propriétaire occupant	Non	Travaux ; Eau
<i>Michel</i>	07/03/19	1h20	Salle de Réunion	Propriétaire bailleur	Oui	Travaux
<i>Gérard</i>	07/03/19	0h30	A son bureau	Propriétaire occupant	Oui	Président du CS
<i>Patrick</i>	09/04/19	1h35	Salle de réunion	Propriétaire occupant	Oui	Vice-Président du CS au moment de l'entretien a quitté sa fonction du fait que sa femme a tombée malade. Ensuite il est devenu membre de la commission Entretien.
<i>Chantal</i>	09/04/19	3h	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	Au moment de l'entretien elle faisait partie des commissions Gestion-finances et Impayés. Actuellement elle est membre seulement de la dernière.
<i>Gérard</i>	10/04/19	1h40	A son bureau	Propriétaire occupant	Oui	Président du CS
<i>Christiane</i>	03/06/19	1h15	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	Au moment de l'entretien elle était membre de la commission Loisirs. Cette commission a été supprimée.
<i>Virginie</i>	04/06/19	1h25	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	-
<i>Didier</i>	04/06/19	1h50	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	Au moment de l'entretien il était Ravalement/Ménage/Chauffage/Salle de réunions. Ensuite il est devenu Vice-Président du Conseil syndical
<i>Martine</i>	05/06/19	1h20	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	-
<i>Cédric</i>	05/06/19	1h25	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	-
<i>Simon</i>	05/06/19	1h45	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	Au moment de l'entretien il était membre des commissions Loisirs et Parking. Ces deux commissions étant supprimées, actuellement il est membre des commissions Chauffage, Salle de réunion et Espaces verts.
<i>Dominique</i>	12/11/19	2h15	A son domicile	Propriétaire occupant	Non	Travaux ; Eau
<i>Fatia</i>	13/11/19	1h50	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	Était membre des commissions Gestion-finances et Parking, mais

						cette dernière étant supprimée elle a gardé la main sur la Finance.
<i>Yves</i>	14/11/19	2h05	Salle de réunion	Propriétaire occupant	Oui	Travaux
<i>Pierre</i>	19/11/19	1h40	Salle de réunion	Propriétaire occupant	Oui	Au moment de l'entretien : Travaux, entretien et espaces verts. Actuellement il est seulement membre du groupe Ravalement (nouvelle nomination pour travaux)
<i>Gérard</i>	20/11/19	1h40	A son bureau	Propriétaire occupant	Oui	Président du CS
<i>Bernard et Séverine</i>	26/11/19	2h30	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	-
<i>Isabelle</i>	26/11/19	1h10	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	-
<i>Marcel</i>	27/11/19	2h15	A son domicile – pavillon à St-Herblain	Propriétaire bailleur	Oui	Au moment de l'entretien il était membre de la commission Médiation cependant, cette commission a été supprimée.
<i>Sandrine</i>	27/11/19	2h	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	-
<i>Corinne</i>	18/12/19	2h10	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	Impayés
<i>Marion</i>	10/02/20	1h30	Salle de réunion	Propriétaire occupant	Oui	Au début de l'enquête elle n'était pas membre d'une commission mais au moment de l'entretien elle s'était engagée dans la commission Chauffage
<i>Nadia</i>	11/02/20	1h50	A son domicile – Pavillon à St-Herblain	Propriétaire Bailleur	Venait de quitter le Conseil syndical	Auparavant elle était membre de la commission Loisirs.
<i>René</i>	12/02/20	1h20	A son domicile	Propriétaire occupant	Oui	Ménage et Salle de réunion.

### Annexe 3 – Caractéristiques sociales des copropriétaires

**1. Anaïs**, 32 ans, chargée de la diversité, pacsé, BAC+5.

Conjoint : 38 ans, infirmier de santé.

**2. Bernard**, 71, employé de banque à la retraite, BAC+2, marié avec **Séverine** (*cf. infra*).

Père : ouvrier dans la fonction publique, BAC.

Mère : ouvrière dans la fonction publique, BAC.

**3. Catherine**, 66 ans, agent de maîtrise à la retraite, veuve, BAC.

Père : médecin.

Mère : femme au foyer

**4. Cédric**, 45 ans, conducteur de bus, pacsé, BAC.

Père : ouvrier, CAP.

Mère : femme au foyer, CEP.

Conjoint : employée de vente, BAC+2.

**5. Chantal**, 70 ans, employée comptable chez un grossiste à la retraite, célibataire, CAP comptabilité.

Père : employé SNCF.

Mère : femme au foyer.

**6. Christiane**, 71 ans, occupait une fonction de responsabilité dans une maison de crédit – actuellement retraitée, célibataire, BAC+4.

Père : assureur, CEP.

Mère : femme au foyer.

**7. Corine**, 50 ans, conseillère téléphonique, célibataire, diplôme BAC+4.

Père : maçon, sans diplôme.

Mère : femme de ménage sans diplôme.

**8. Delphine**, 42 ans, chargée d'assistance applicative chez une compagnie aérienne, célibataire, BTS tourisme.

Père : technicien non qualifié.

Mère : secrétaire de bureau.

**9. Didier**, 61 ans, agent de maintenance, marié, CAP.

Père : ouvrier, sans diplôme.

Mère : femme de ménage, sans diplôme.

Épouse : tourneuse-rectifieuse, CAP.

**10. Dominique**, 77 ans, employé technique commercial dans un bureau d'étude dans le domaine du bâtiment à la retraite, marié, BAC technique.

Père : plusieurs petits boulots, dernier en tant qu'ouvrier, sans diplôme.

Mère : plusieurs petits boulots, dernier en tant qu'ouvrière, sans diplôme.

Épouse : femme au foyer.

**11. Elodie**, 38 ans, directrice adjointe dans le milieu social, célibataire, BAC+5.

Père : informaticien, diplôme d'ingénieur.

Mère : plusieurs petits boulots dans le domaine du social et de la culture, BAC+4.

**12. Fatia**, 43 ans, agent territorial spécialisé des écoles maternelles, concubinage, BAC.

Père : chauffeur de travaux publics, illettré.

Mère : employée de commerce, CAP.

Concubin : maçon intérimaire, sans diplôme.

Père de son concubin : maçon, sans diplôme.

Mère de son concubin : femme de ménage, sans diplôme.

**13. Anne-Marie**, 67 ans, sage-femme, divorcée, BAC+4.

Père : professeur des écoles en Afrique.

Mère : femme au foyer.

**14. François**, 61 ans, employé de la Poste à la retraite, célibataire, CAP comptable, (copropriétaire à Montreuil non-engagé).

Père et mère : étaient propriétaires d'une cantine à la campagne.

**15. Gérard**, 76 ans, agent administratif dans une mutuelle à la retraite, marié, Brevet comptabilité.

Père : conducteur chauffeur, CEP.

Mère : sans profession, CEP.

Épouse : employée à la retraite.

**16. Isabelle**, 50 ans, employée de bureau, célibataire, BTS.

Père : chef de bureau d'étude dans le domaine du bâtiment, CAP.

Mère : secrétaire dans le privé.

**17. Jacqueline**, 71 ans, employée de banque à la retraite, veuve, CAP comptable.

Père et Mère : commerçants (boulangers), sans diplôme.

Époux : chauffeur livreur, sans diplôme.

**18. Julien**, 34 ans, ingénieur, marié, BAC+5.

Père : cheminot à la SNCF et cadre en fin de carrière.

Mère : employée de bureau.

Épouse : 39 ans, auxiliaire d'éducation scolaire contractuelle, BAC+3.

Père de son épouse : ouvrier, sans diplôme.

Mère de son épouse : femme de ménage, sans diplôme.

**19. Marcel**, 87 ans, directeur administratif et commercial dans une entreprise dans le domaine du bâtiment à la retraite, marié, CAP comptable.

Père : employé de banque, sans diplôme.

Mère : femme au foyer, sans diplôme.

Épouse : femme au foyer.

Père de son épouse : boulanger-ouvrier, sans diplôme.

Mère de son épouse : femme au foyer, sans diplôme.

**20. Marion**, 32 ans, ouvrière non qualifiée, célibataire, BAC professionnel.

Père : ouvrier, BEP.

Mère : aide-soignante, BAC.

**21. Marie**, 65 ans, employée de banque à la retraite, divorcée, BEP (copropriétaire à Montreuil non-engagée).

Père : plusieurs « petits boulots ».

Mère : comptable.

**22. Martine**, 72 ans, ouvrière à la retraite, veuve, Licence.

Père : mécanicien ajusteur.

Mère : femme au foyer.

**23. Michel**, 75 ans, autoentrepreneur dans le domaine du bâtiment à la retraite, marié, CEP.

Père : ouvrier à la SNCF, CAP.

Mère : ouvrière, CAP.

Épouse : secrétaire dans ma fonction publique, BAC.

Père de son épouse : employé de bureau.

Mère de son épouse : femme au foyer.

**24. Nadia**, 60 ans, infirmière, veuve, BAC+2.

Père : chef d'entreprise.

Mère : assistante sociale.

**25. Patrick**, 63 ans, technicien non qualifié, marié, CAP.

Père : géomètre.

Mère : employée comptable.

Épouse : ouvrière, CAP.

**26. Pierre**, 77 ans, ouvrier chaudronnier à la retraite, veuf, CEP.

Parents : agriculteurs non propriétaires de leurs terres.

Épouse : employée comptable dans la fonction publique, CEP.

**27. René**, 72 ans, agent commercial chez un opérateur téléphonique à la retraite, marié, sans diplôme.

Père : forgeron, sans diplôme.

Mère : femme au foyer, sans diplôme.

Épouse de René : secrétaire à la retraite, CAP secrétaire comptable.

Père de son épouse : technicien, sans diplôme.

Mère de son épouse : femme au foyer, sans diplôme.

**28. Sandrine**, 48 ans, fonctionnaire publique catégorie B, divorcée, BAC.

Père : chauffeur de bue, sans diplôme.

Mère : employée dans la fonction publique, sans diplôme.

**29. Selma**, 42 ans, professeur des écoles, célibataire, BAC+5, (copropriétaire à Montreuil non-engagée).

Père : technicien qualifié, BTS.

Mère : secrétaire dans la fonction publique, BEP.

**30. Séverine**, 70 ans, femme de ménage et sans diplôme.

Père : dentiste.

Mère : femme au foyer.

**31. Simon**, 29 ans, technicien, concubinage, BTS.

Père : surveillant de prison, BAC.

Mère : préparatrice en pharmacie, BAC+5.

Concubine : étudiante.

**32. Virginie**, 46 ans, employée, célibataire, BAC+4.

Père : employé dans la fonction publique.

Mère : employée dans le privé.

**33. Yves**, 78 ans, chef d'atelier à la retraite, célibataire.

Parents : marchands de journaux dans la voie publique.

#### Annexe 4 – Liste des entretiens : acteurs

<b>Acteur</b>	<b>Date</b>	<b>Durée</b>	<b>Lieu de l'entretien</b>
Chargé d'étude copropriété – Agence locale de l'énergie et du climat (MVE), Montreuil*	10/04/2018	1h	A son bureau
Xavier – gestionnaire de la copropriété de la Forêt*	12/10/2018	2h	A son bureau
Chargées d'opération copropriété Soliha-Atlantique	24/10/2018	2h	Dans leurs locaux
Conseiller Climat Nantes Métropole	28/11/2018	1h40	A son bureau
Architecte responsable des travaux de rénovation de la copropriété de la Forêt*	30/11/2018	1h10	A son bureau
Ingénieur conseil responsable des travaux de rénovation des chaudières de la copropriété de la Forêt*	21/02/2019	1h20	A son bureau
Pauline – gestionnaire de la copropriété de la Promenade	24/06/2019	1h10	A son bureau

\* Entretien réalisé avec Marie-Pierre Lefevre



## Annexe 5 – Tableaux des observations : copropriété de la Forêt (Montreuil)

<b>Observations de réunions de chantiers de la copropriété de la Forêt</b>			
Date	Duré	Lieu	Présents
18/07/2018**	1h	A la copropriété	<p><b>Copropriétaires :</b> Catherine et Alain.</p> <p><b>Acteurs :</b> Ingénieur expert chauffage qui pilote les travaux l'installation de la nouvelle chaufferie, Représentant de l'entreprise du chauffage et le chauffagiste qui intervient dans la copropriété.</p>
20/09/2018	1h30	A la copropriété	<p><b>Copropriétaires :</b> Catherine et Alain.</p> <p><b>Acteurs :</b> Maitre d'œuvre, gestionnaire de l'immeuble, responsable des chantiers et le chef des chantiers</p>
04/10/2018	2h	A la copropriété	<p><b>Copropriétaires :</b> Alain, Jean, Catherine et Delphine.</p> <p><b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, Maitre d'œuvre, responsable des chantiers, chef des chantiers.</p>
11/10/2018	55 min	A la copropriété	<p><b>Copropriétaires :</b> Alain, Catherine, Delphine, un</p>

			copropriétaire inconnu.  <b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, Maitre d'œuvre, chef de chantiers.
17/10/2018	1h30	A la copropriété	<b>Copropriétaires :</b> Delphine et Alain.  <b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, Maitre d'œuvre, chef de chantier
15/11/2018	2h	A la copropriété	<b>Copropriétaires :</b> Alain, Delphine, Catherine, Jean.  <b>Acteurs :</b> Gestionnaires de l'immeuble, Maitre d'œuvre, Responsable des chantiers et le chef de chantiers.
06/12/2018	1h30	A la copropriété	<b>Copropriétaires :</b> Alain, Jean, Delphine et Catherine.  <b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, Maitre d'œuvre, Responsable de chantiers.
13/12/2018	1h15	A la copropriété	<b>Copropriétaires :</b> Alain, Jean et Delphine.  <b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, Maitre d'œuvre et Responsable de chantiers.

14/12/2018**	X	A la copropriété	<p><b>Copropriétaires :</b> Delphine, Catherine et Alain.</p> <p><b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, Représentant de l'entreprise du chauffage, le chauffagiste et un représentant de la société d'expertise.</p>
15/02/2019*	2h15	A la copropriété	<p><b>Copropriétaires :</b> Delphine, Catherine et Jean.</p> <p><b>Acteurs :</b> gestionnaire de l'immeuble, nouveaux architectes (2 hommes), Responsable de chantiers et le chef de chantiers.</p>
11/04/2019*	2h15	A la copropriété	<p><b>Copropriétaires :</b> Alain, Jean et Delphine.</p> <p><b>Acteurs :</b> Responsable des chantiers et les nouvelles architectes (2 jeunes filles)</p>
15/06/2019	1h30	A la copropriété	<p><b>Copropriétaires :</b> Catherine et Alain.</p> <p><b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, Maître d'œuvre (nouvelle), Responsable de chantiers.</p>
20/06/2019	1h30	A la copropriété	<p><b>Copropriétaires :</b> Delphine, Alain et Catherine.</p>

			<p><b>Acteurs :</b> Responsable des chantiers, Maître d'œuvre et un représentant de l'entreprise de l'étanchéité de la toiture terrasse.</p>
25/09/2019	2h	A la copropriété	<p><b>Copropriétaires :</b> Catherine et Alain.</p> <p><b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, Responsable de chantiers et le maître d'œuvre.</p>

<b>Autres observations réalisées au sein de la copropriété de la Forêt</b>				
Occasion	Date	Duré	Lieu	Présents
Réunion entre les membres du conseil syndical*	04/08/2018	4h	Chez Delphine	Elodie et son compagnon, Anaïs, Catherine, Delphine et Alain. Julien est venu présenter son projet pour l'utilisation de la pelouse de l'immeuble.
Assemblée générale de la copropriété*	07/10/2018	2h30	Chez le syndic à Montreuil	
Réunion entre les membres du conseil syndical	21/02/2019	3h	Chez Catherine	Catherine, Alain, Julien, Elodie et son compagnon
Assemblée générale de la copropriété	09/01/2020	2h45	Chez le syndic à Montreuil	

\* Observation réalisée avec Marie-Pierre Lefeuve.

\*\* Observations des réunions liées à l'installation de la nouvelle chaufferie réalisées par Marie-Pierre Lefeuve.

## Annexe 6 – Tableaux des observations : copropriété de la Promenade (Saint-Herblain)

<b>Observations réunions de chantiers de la copropriété de la Promenade</b>			
Date	Durée	Lieu	Présents
25/02/2019	3h30	Salle de réunion	<p><b>Copropriétaires :</b> Gérard, Patrick, Michel, Dominique, Pierre, Yves, Laurent.</p> <p><b>Acteurs :</b> Maître d'œuvre et chef de chantiers</p>
09/04/2019	1h	Salle de réunion	<p><b>Copropriétaires :</b> Gérard, Patrick, Michel, Dominique, Pierre, Yves, Laurent, Didier.</p> <p><b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, maître d'œuvre, Chef de chantiers.</p>
14/11/2019	1h30	Salle de réunion	<p><b>Copropriétaires :</b> Gérard, Patrick, Dominique, Pierre, Yves, Laurent et Didier.</p> <p><b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, directeur au sein de l'entreprise du syndic, un stagiaire chez le syndic, chef de chantiers, maître d'œuvre.</p>
21/11/2019	1h40	Salle de réunion	<p><b>Copropriétaires :</b> Gérard, Patrick, Dominique, Pierre, Yves, Laurent et Didier.</p> <p><b>Acteurs :</b> Maître d'œuvre, chef de chantier, représentant de l'entreprise responsable pour la pose des garde-corps.</p>
28/11/2019	1H20	Salle de réunion	<p><b>Copropriétaires :</b> Gérard, Patrick, Dominique, Pierre, Yves, Laurent, Didier et deux autres copropriétaires.</p> <p><b>Acteurs :</b> Gestionnaire de l'immeuble, maître d'œuvre, chef de chantier, un représentant d'une entreprise</p>
19/12/2019	1h30	Salle de réunion	<p><b>Copropriétaires :</b> Gérard, Patrick, Dominique, Pierre, Yves, Didier et un autre copropriétaires</p> <p><b>Acteurs :</b> Maître d'œuvre, chef de chantier et représentant d'une entreprise.</p>
13/02/2020	1h	Salle de réunion	<p><b>Copropriétaires :</b> Gérard, Patrick, Dominique, et Yves.</p> <p><b>Acteurs :</b> Maître d'œuvre, chef de chantier, représentant d'une entreprise.</p>

<b>Autres observations réalisées au sein de la copropriété de la Promenade</b>			
Occasion	Date	Duré	Lieu
Réunion entre les membres du conseil syndical	06/03/2019	1H30	Salle de réunion
Visite d'une fuite d'eau chez une copropriétaire avec Gérard et Dominique	12/1/2019	1h	Chez une copropriétaire
Réunion d'information sur l'avancement des travaux pour les membres du conseil syndical	25/11/2019	1H30	Salle de réunion
Assemblée générale de la copropriété	19/12/2019	3H	Salle de réunion
Réunion d'information sur l'avancement des travaux pour l'ensemble des habitants	10/02/2020	1H30	Salle de réunion

## Annexe 7 – Questionnaire : copropriété de la Forêt

Bonjour, je mène une étude sur les travaux de rénovation énergétique de la copropriété. Pour affiner mon étude, j'aimerais connaître le profil de ses habitants. Les réponses recueillies demeureront bien sûr anonymes et confidentielles.

Je vous remercie beaucoup de prendre quelques minutes pour répondre à ces quelques questions :

1. Depuis combien de temps habitez-vous dans cet immeuble ?
2. Êtes-vous propriétaire ou locataire ou autre (si autre, précisez) ?  
Si propriétaire, demander le statut d'occupation du logement précédent et le type de logement.  
Pour ceux ayant acheté il y a moins de 5 ans, le prix d'achat :

Êtes-vous propriétaire d'un autre logement ?

3. Quel type de logement habitez-vous (nombre de pièces) ?
4. Combien de personnes habitent dans ce logement ?
5. Quel est l'âge et le sexe des personnes habitant dans le logement, et quels liens ont-elles avec vous-même ?

*Exemple : Personne 1 (vous-même) : 38 ans, femme*

*Personne 2 : 35 ans, homme, époux*

*Personne 3 : 5 ans, garçon, fils*

Personne 1 (vous-même) :

Personne 2 :

Personne 3 :

Personne 4 :

Personne 5 :

Personne 6 :

Personne 7 :

Personne 8 :

Personne 9 :

6. Quelle est la profession des adultes ?

Personne 1 (vous-même) :

Personne 2 :

Personne 3 :

Personne 4 :

Personne 5 :

Personne 6 :

Personne 7 :

Personne 8 :

Personne 9 :

Personne 10 :

7. Quel est le dernier diplôme obtenu ou la classe ?

Personne 1 (vous-même) :

Personne 2 :

Personne 3 :

Personne 6 :

Personne 7 :

Personne 8 :

Personne 4 :  
Personne 5 :

Personne 9 :  
Personne 10 :

**8.** Quel est à peu près le revenu mensuel dont votre ménage dispose ?

*Si propriétaire poser les questions suivantes, si locataire passer à la question 13 :*

**9.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage se sont-elles rendues à la dernière AG des copropriétaires ? Pouvez-vous préciser qui ?

**10.** Avez-vous voté favorablement aux travaux de rénovation énergétique ?

**11.** Lorsque vous êtes arrivé, saviez-vous comment fonctionnait le système de la copropriété (AG, règlements, votes travaux, etc) ?

**12.** Une personne ou plusieurs personnes de votre ménage ont-elles lu le règlement de copropriété ? Pouvez-vous préciser qui ?

**13.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage sont-elles allées à la fête des voisins organisée dans votre résidence ? Pouvez-vous préciser qui ?

**14.** Seriez-vous favorable à l'utilisation des espaces communs, comme par exemple le jardin, de la copropriété ?

**15.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage font-elles partie d'une association locale ? Pouvez-vous préciser qui et dans quelle association ?

**16.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage sont-elles allées à des réunions municipales ou du quartier ? Pouvez-vous préciser qui ?

**17.** Quels sont vos projets en termes de logement pour les années à venir ?

*Si locataire :*

**18.** Comment avez-vous été informé des travaux ?

**19.** Qu'en pensez-vous ?

**20.** Quel est le montant de votre loyer ?

Accepteriez-vous de réaliser un entretien avec une sociologue sur la question des travaux de rénovation énergétique de la copropriété ?

(Notez les coordonnées : téléphone, jour de préférence, mail, nom...)



## Annexe 8 – Questionnaire : copropriété de la Promenade

Bonjour, je mène une étude sur les travaux de rénovation énergétique de la copropriété. J'aimerais connaître le profil de ses habitants. Les réponses recueillies demeureront bien sûr anonymes et confidentielles.

Je vous remercie beaucoup de prendre quelques minutes pour répondre à ces quelques questions :

1. Depuis combien de temps habitez-vous dans cet immeuble ?
2. Êtes-vous propriétaire ou locataire ou autre (si autre, précisez) ?
3. Quel type de logement habitez-vous (nombre de pièces) ?
4. Combien de personnes habitent dans ce logement ?
5. Quel est l'âge et le sexe des personnes habitant dans le logement, et quels liens ont-elles avec vous-même ?

*Exemple : Personne 1 (vous-même) : 38 ans, femme*

*Personne 2 : 35 ans, homme, époux*

*Personne 3 : 5 ans, garçon, fils*

Personne 1 (vous-même) :

Personne 2 :

Personne 3 :

Personne 4 :

Personne 5 :

Personne 6 :

Personne 7 :

6. Quelle est la profession des adultes ?

Personne 1 (vous-même) :

Personne 6 :

Personne 2 :

Personne 7 :

Personne 3 :

Personne 4 :

Personne 5 :

7. Quel est le dernier diplôme obtenu ou la classe ?

Personne 1 (vous-même) :

Personne 6 :

Personne 2 :

Personne 7 :

Personne 3 :

Personne 4 :

Personne 5 :

8. Quel est à peu près le revenu mensuel dont votre ménage dispose ?

*Si propriétaire poser les questions suivantes, si locataire passer à la question 13 :*

**9.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage se sont-elles rendues à la dernière AG des copropriétaires ? Pouvez-vous préciser qui ?

**10.** Avez-vous voté favorablement aux travaux de rénovation énergétique ?

**11.** Lorsque vous êtes arrivé, saviez-vous comment fonctionnait le système de la copropriété (AG, règlements, votes travaux, etc)?

**12.** Une personne ou plusieurs personnes de votre ménage ont-elles lu le règlement de copropriété ? Pouvez-vous préciser qui ?

**13.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage sont-elles allées à la galette de rois organisée dans votre résidence ? Pouvez-vous préciser qui ?

**14.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage ont-elles déjà utilisé la salle commune de la copropriété ? Pouvez-vous préciser qui ? Pour quel type d'évènement ?

**15.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage font-elles partie d'une association locale ? Pouvez-vous préciser qui et dans quelle association ?

**16.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage sont-elles allées à des réunions municipales ou du quartier ? Pouvez-vous préciser qui ?

**17.** Quels sont vos projets en termes de logement pour les années à venir ?

*Si locataire :*

**18.** Comment avez-vous été informé des travaux ?

**19.** Qu'en pensez-vous ?

**20.** Quel est le montant de votre loyer ?

## Annexe 9 – Lettre pour présenter la recherche aux copropriétaires de la Forêt

**Marie-Pierre Lefevre**  
Sociologue, professeure  
Université de Tours  
UFR ASH  
3, rue des Tanneurs  
BP 4103  
37041 Cedex 1  
Tél : 06 14 38 72 16  
Courriel : marie-pierre.lefeuvre@univ-tours.fr  
**Flavia Leone**  
Doctorante à l'Université Paris Est Marne-la-Vallée

A Monsieur **Jonathan Huynh**  
Agence locale de l'énergie et du Climat de l'Est parisien

A Paris le 13/04/18

Cher Jonathan Huynh,

Comme suite à notre rendez-vous du 10 avril, nous vous confirmons notre souhait de mener une enquête sur la copropriété du 120-124 Bd de la Boissière à Montreuil. Nous souhaiterions comprendre le processus qui a conduit à la décision de travaux dans cette copropriété. Ce processus nous semble particulièrement intéressant compte tenu des objectifs des recherches que nous poursuivons.

Nos recherches répondent à un appel d'offre ministériel (Ministère chargé du logement, Ministère chargé de l'environnement et Ministère de la Justice) intitulé : « La copropriété : vers une transition juridique » qui vise à faire des propositions de modification du droit de la copropriété en vue de favoriser la prise de décision (décision de travaux d'économie d'énergie notamment). Flavia Leone qui est associée à ce travail fait une thèse sur la transition énergétique des copropriétés pour comprendre les motivations qui amènent les copropriétaires à s'engager dans des travaux de rénovation énergétique ainsi que les éventuels obstacles à la rénovation.

Nous souhaiterions avoir la possibilité de rencontrer les personnes qui ont participé à processus : conseil syndical, syndic, opérateurs... Nous nous tenons évidemment à la disposition du syndicat des copropriétaires et de son syndic pour leur expliquer précisément notre démarche. L'enquête consisterait principalement en des entretiens.

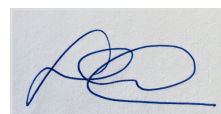
Nous vous prions de bien vouloir faire part de notre demande au syndicat des copropriétaires et à ses représentants puisque vous nous avez aimablement invitées à le faire. Si nécessaire, nous nous proposons d'adresser par courrier une demande formelle aux personnes dont vous nous indiqueriez les coordonnées.

Vous remerciant à nouveau pour l'intérêt que vous portez à notre travail, nous vous prions d'agréer nos très cordiales salutations,

Marie-Pierre Lefevre



Flavia Leone



## Annexe 10 – Récapitulatif des travaux de la copropriété de la Forêt réalisé par le syndic (période : 1982-2007)

IMMÉRIE : 2155

93100 MONTREUIL SOUS BOIS

Page 1/2 « Récapitulatif Travaux chauffage »

### RÉCAPITULATIF TRAVAUX RÉALISÉS EN CHAUFFÉRIE

AN NEE DE REALISATION	NATURE DES TRAVAUX	SOCIÉTÉ
1982	RemplACEMENT des chaudières SAUNTER DU VAL par deux chaudières gaz brûleur de marque GLEWOP (type PCS45)	
1996	Régulation de la production de eau chaude par l'ajout de deux brûleurs par un surchauffeur électrique	
1993	Tubage de la cheminée	
1998	RemplACEMENT du groupe de pompes-chaudières et du groupe de brûleurs chaudières	
Juillet 1995	RemplACEMENT de la boîte de programme type LEI-622 E	
Août 1995	Pose d'un disjoncteur	
1999	RemplACEMENT de l'armoire électrique; du sectionneur extérieur et du moteur Q3V sur L.C.S. SOSS35.	
2003	Rente de la vanne de régulation et de l'armoire	
2004	RemplACEMENT de la pompe auxiliaire eau chaude RemplACEMENT de 2 vannes d'arrêt gaz brûleur n° 1 et 2. Remplacement du moteur pompe de charge n° 2.	
2006	Essai de réglage des vannes sur les conducteurs des chaudières et la cheminée	

IMPERIUM : 2155

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS

(Montreuil)

## RECAPITULATIF TRAVAUX LOCAL POMPE

ANNÉE DE REALISATION	NATURE DES TRAVAUX	SOCIÉTÉ
1996	Curage de la fosse de décauvron.	
1996	Remplacement de la pompe de relevage.	
2001	Curage de la fosse de décauvron.	
AVRIL 2007	Sallement de la partie entree du local suite a vauillage portico de l'insisterie (dequoc).	

IMMÉRIE : 2155

93100 MONTREUIL SOUS BOIS

page 1/2 récapitulatif travaux Parkings

## RECAPITULATIF TRAVAUX PARKINGS

ANNÉE DE RÉALISATION	NATURE DES TRAVAUX	SOCIÉTÉ
1988	Sous-sol accès : remplacement de la porte par une porte motorisée	
1992	Sous-sol porteur accès : mise aux normes de l'ouvrage d'origine et remplacement de la porte d'accès motorisée	
1995	Bâtiment C, allée n° 3 : Reprise du vitre cadré au droit du boxe 35 jusqu'à la porte du boxe 24 par démolition du vitre en béton armé. Fourniture et pose d'acier et béton armé à 350 kg de CP?	
2000	Démolition des colonnes de béton des bases de l'escalier Bâtiment C, et poses extérieures par placement de poutres en acier de section de 301	
Juillet 2001	Parking exterieur (boxes) : réfection de l'éclairage de la couverture des boxes par remplacement des auto-protections en a.u., des relevés d'étanchéité, des évacuations péviales au plomb et crapaudines.	
Septembre 2004	Entretien des parkings extérieurs : reprise de l'éclairage de la partie antérieure des péloises.	
Avril 2006	Bât. C, C' sous sol et entreeur : Remise aux normes des instal antres de sécurité incendie en parkings par la mise en place de 5 guérites en tôle acier, de deux extincteurs, d'un bac à sable	

et du sable pour 3 hauc.

Déplacement de la grille extérieure.

Mars 2007  
Local interne remplacé par des poutres d'acier sur un socle de  
vandalisme pour éviter

Avril 2007

Accès boxes « descente extérieure en sous-sol » :

Reprise de la charpe en béton au niveau de l'entrée du 122 et du sous-sol où la  
rue surte au-dessus de la barre métallique de séparation.

Rapport au mortier sur la muraille du 122, et de la descente des boxes

Reprise du ciment au niveau du siphon de sol à l'extérieur de la grille d'accès  
au 120

IMPRIMERIE : 2155  
93100 MONTRÉAL SOUS BOIS

# RECAPITULATIF TRAVAUX IMPORTANTS

ANNÉE DE RÉALISATION : NAMES TRAVAUX

1982 **CHAUFFERIE :**  
Remplacement des chaudières du type chauffe-eau par deux chaudières au gaz

1983 **Chauffage central art. les communs**  
Colleur Gaisse 122/122

1984 **Bât. 122 :** sélection du hall d'entrée

1984 **Bât. 120 :** Réfection du hall d'entrée

1984 **Bât. 120 :** Ravalement du pignon côté Ouest par entoilage.

1986 **Bât. 122 :** Remplacement des boîtes aux lettres et de l'interphone

1986 **Bât. 120 :** Remplacement des boîtes aux lettres et de l'interphone

1988 **Bât. 122 :** Adaptation des réceptacles des vide-ornières par rapport aux occupants

1988 **Bât. 120 :** Adaptation des réceptacles des vide-ornières par rapport aux occupants



1988	Sous-sol accès : remplacement de la porte par une porte métallique	
1990	Bât 120/122 : remplacement des poutres de charpente par un lavage en béton et des poutres agrillées et rouille en poutres en acier laminé à chaud de type des barres Nordel Sud	
1990	Chaudière : rénovation de la production d'eau chaude par le remplacement des ballons par un surbain à plaques	
1992	Sous-sol porte d'accès : mise aux normes de l'ouvrage et remplacement	
1992	Espaces verts : <ul style="list-style-type: none"> <li>• hortage des arbres peupliers</li> <li>• abattage d'un acacia</li> </ul>	
1992	Bât 124 « vite-ordures » : adaptation du réceptacle du vite-ordures par rapport aux contraintes	IX exécutés par fils de Mr [redacted] (proprétaires au n° [redacted])
1992	Bât 120/122/124 « ascenseurs » : mise en place d'une porte à l'intérieur de la cabine	
1992	Chaudière : curage de la chaudière	
1993	Chaudière : remplacement du groupe de pompes chaud d'eau et du groupe de pompes chaudes	
1994	Bât 122 « ravalement du pignon » : droit cité passage par décapage de l'ancien revêtement et pose d'un enduit ERTOP SC 2010 avec armature en non tissé	
1995	Sous-sol (Fosse à l'eau) : travaux de réparation et reprise du voile béton au droit du box 35 jusqu'à la partie du box 24 par démoulage du voile au béton armé, horizontalure et pose d'une chape armée 250 kg de C/P pour voile	
1995	Bât 120 : remplacement de la canalisation extérieure des eaux usées suite aux travaux de marouflage au droit du voile évité par dépôt et raccordement sur le regard dans le passage de l'humidité	
1996	Bât 120 : remplacement du mur de la porte passage extérieur par la pose d'un enduit	
1996	Les travaux ont été réalisés par la société de descente de remplissage de la fosse	

		de relevé	
1997		Portail sur passage d'accès au n° 120 : fourniture et pose d'un portail à deux vantaux au remplacement du portail existant.	
1997		Bât 122 : rénovation des paliers par remise en peinture, les boiseries des portes d'ascenseur sont également peintes et remplacées par de nouvelles portes. Vernissage des portes palières et privatives.	
1997		Bât 120 : rénovation des paliers par remise en peinture des boiseries, des portes d'ascenseur sous-sol couvrus et remplacement du revêtement mural. Vernissage des portes palières et privatives.	
1998	Janv/Fév. 1998	Bât 120 : reprise du gâbleon droit par remplacement des gâbles de circulation. Mise en place d'une couverture sur aérolière, revêtement des banquettes, des escaliers de circulation techniques.	
1998	Septembre 1998	Bât 120 : peinture vernissée des portes d'ascenseur, mise à l'abri de la toiture terrasse avec protection géotextile. Vernissage et nettoyage des dépouilles des deux parties.	
1999	Janv 1999	Closure courtoisier : reprise de la clôture sur la partie arrière au droit du pavillon voisin et à l'extrémité au niveau du poteau EDF.	
1999	Avril 1999	Chaudière : pose d'un chaudiéristeur.	
1999	Mai 1999	Chaudière : remplacement de l'armoire électrique et du soc pour un ex-écutif.	
1999	1999	Bât 120 : remplacement des portes, circulation en suite de garage, remplacement des boiseries des portes, vernissage des portes, remplacement du revêtement mural, essorage du marbre. Bât 120 : 18 834.	
1999	1999	Bâtiment 122 « couloir caves » : remplacement du couloir général d'accès à l'annexe 122. Vernissage mural peint et collecteur centralisé passés dans	

Septembre 1998	Local socié-tingerie-prosh Bâti 24 : reprise des couloirs et des tr. us d'accrètes et d'un jambage au parking d'une source de ventilation.	
1999	Bâti 210 : pose d'un caveau de ventilation et de la canalisation horizontale occupant des vides pluviaux.	
juin 2000	Bâti 120/122/24 : remplacement des vannes de miel de colonne sur le circuit can chaude.	
juillet 2001	Bâti 122 : pose d'affouage d'isolage au départ d'un ascenseur en sous-sol, au plafond de la cage de l'ascenseur par remise en peinture des murs, plafond et sol.	
2001	Local pompe : curage de la fosse de décontamination. Nettoyage des bases des bâtiments C et C'. Remplacement des papiers des bases de sol.	
Avril 2001	Bâti 120/122 « habitation ascenseur » mise aux normes d'usage au local machine, du local des machines, du fond de cage de l'ascenseur, fosse d'huile, rampe de garde. Evacuation de la fosse (P.C. et interrupteur).	
juin 2001	Bâti 120 « cabine ascenseur » : remplacement du revêtement de sol de l'ascenseur.	
juillet 2001	Local extérieur : nettoyage de la couverture des toitures par remplacement des anti-pois chimiques, des relevés d'étanchéité, des évacuations pluviales sur plumb et capteurs.	
Septembre 2001	Cabinet médical, voiture lemnise : remplacement du gravillon et des gâches paves.	
Septembre 2001	Espaces sans reprise partielle de la ventilation d'origine des entrées d'air et du siphon de sol à l'arrière du local pompe au niveau de la gaine de vent/siphon et de l'escalier de passage.	
Septembre 2001	Emplacements parkings extérieurs : reprise de l'étanchéité de la partie sur terre côté parkings.	
2002	Bâti 120 « cabine ascenseur » : mise en place d'une platine d'arrêt à la surveillance.	

2003	Bât 122 « exhibeur d'ascenseur » : mise en place d'une planine d'appui et de surveillance.	
Novembre 2003	Bât 122 « accès irrémédiable » : mise en place d'une porte à fermeture ventouse électromagnétique équipée d'un ferme-porte, d'une poignée ailetée, d'une partie latérale fixe et d'un digicode.	
Janvier 2004	Espaces verts <ul style="list-style-type: none"> <li>• claquage des filières</li> <li>• claquage de l'accès</li> <li>• renouvelage des 3 lampes n° 1 et 2</li> </ul>	
Mars 2004	Accès passage 120 : remplacement du portillon existant par une porte à barreaux métalliques deux vantaux, d'une hauteur de 2,57 m équipée d'un ferme-porte, d'une serrure et d'un digicode.	
Mai 2004	Bât 124 : fait d'entretien : remplacement de 6 lances pleines existant et des 3 postes au conservatoire câblés existant.	
Août 2004	Chauffière 120/122/124 : remplacement du moteur pompe primaire ECS n° 2	
Novembre 2004	Chauffière 120/122/124 : remplacement des deux vannes d'arrêt gaz brûleur d'été et.	
Novembre 2004	Chauffière 120/122/124 : remplacement moteur pompe de charge n° 2	
Septembre 2004	Manivelle 120/122 : nettoyage passage et réglage : remplacement de l'isolage du pourtour de l'isolage extérieur par un remplisseur crepusculaire.	
Novembre 2004	Bât 122 et 124 : remplacement des vannes d'arrivée d'eau froide d'alimentation de bâtiment 124 et de la chambre du RDX du n° 122	
Novembre 2004	Bât 122 : sous sol et boîtes ventilateurs : remplacement de 14 gaines des collecteurs des bouillottes poussées et des buses de courant défectueuses des ailes de ventilation.	
Février 2005	Espaces verts (120/122/124) : suppression du sac à sable par enlèvement des murs en partie haute et du pourtour en béton et mise en place de terre végétale et en gravier.	
Janvier 2005	120/122/124 : chauffage	

Jun 2005	Remplacement du système d'évacuation à l'hydrogène Régénération de la pompe auxiliaire surchaude Bâtiment 120 : ascenseur Réfection à l'isolation de l'habillage intérieur de la cabine d'ascenseur Bâtiment 124 : ponton en fer du bâtiment	
Juin 2005	Remplacement du fer du bâtiment de ponton Remplacement de la dalle de ponton à la cause de déformations du Remplacement de la dalle de ponton à la cause de déformations du	
Juillet 2005	122/124 : collecteur eaux usées Remplacement en cave de 2 m de fonte SMT diamètre 150 sur le collecteur des eaux usées et pluviales	
Octobre 2005	120/124 : habillage intérieur Remplacement des vannes de prise de colonne de décharges sur le circuit chauffage 120 : 5+124 : 3+124 : 1 122 : circuit chauffage	
Septembre 2005	Remplacement d'une partie de la colonne montante chauffage entre deux étages, passage plafond salle de bains des 4 pièces entre 5 <sup>me</sup> et 7 <sup>me</sup> étage Chaudière Chaudheron 2 : remplacement multiple sur le bâtiment 2 de dégagement (HNQD) type P/S 15 et réglage	
Decembre 2005	Accès sous-sol partie ingéniérie : remplacement des 4 ressants Régénération des	
Janvier 2006	Remplacement des installations de sécurité incendie en parkings par la mise en place de systèmes innovants de deux extincteurs, d'un bec à sable et du sable pour la base Déplacement de la géométrie extérieure Chauffage : rénovation du by-pass du circuit de recyclage eau chaude sanitaire	
Janvier 2006	Bâtiment 124 : ponton de ponton Remplacement du caou du bâtiment de ponton par un système P/P	
Septembre 2006	Descente accès rue aux parkings : reprise du ciment de ponton de : alimentation en gaz des bâtiments de la cour intérieure	

Mars 2006	120 : câbles de mise à terre	
juin 2006	Chantière : création de 4 trappes de visite sur les conduits reliant les glandiers à la ciminide	
Novembre 2006	Éclairage : aspiroventil supporté des tuyaux	
Mars 2006	Bât 122 : couloir esves : remplacement du compteur d'eau générale	
Mars 2006	Bât 124 : cage-escalier : mise en place d'un siphon et d'un regard au-dessus du bâtiment	
Février 2007	Pelouses et clôture : <ul style="list-style-type: none"> <li>• enlèvement du lierre</li> <li>• saillie des lauriers</li> <li>• enlèvement du massif à côté du sapin</li> </ul>	
Février 2007	Chantière : <ul style="list-style-type: none"> <li>• enlèvement de l'arbre mort au droit du pigeonnier droit du n° 120</li> </ul>	
Mars 2007	Remplacement de la pompe de relevage n° 1	
Mars 2007	Local ménage : remplacement des fourreaux du local suite à un acte de vandalisme	
Mars 2007	120 : tranchererie des escaliers	
Avril 2007	Auxes bores « descente extérieure » : <p>Reprise de la chape en béton au niveau de l'entrée du 122 et du sous-sol suite au descentement de la barre métallique de séparation.</p> <p>Raccord de mortier sur mur et du 122, descente des bores</p> <p>Reprise de ciment au niveau du siphon de sol à l'extérieur de la grille d'accès au 120</p> <p>Local peinture : scellément de la porte d'accès au local pompe srite à vandalisme (porte et huisseries ébrouées).</p>	
juin 2007	120 : remplacement de l'autotape côté et des raccords électriques en grille	
juin 2007	Grille d'accès n° 120 : remplacement du système de fermeture grâce électrique par une fermeture par électro-aimant	
juin 2007	120 : remplacement de l'autotape côté et des raccords électriques en grille	
juin 2007	120 : remplacement de l'autotape côté et des raccords électriques en grille	

## Annexe 11 - Récapitulatif des travaux de la copropriété de la Forêt réalisé par Claude (période : 2008-2014)

<b>Exercice 2008-2009</b>		<b>SOCIETE</b>
1	traitement fissures sur pignon 120	
2	remplacement ballon chauffe-eau	
<b>Exercice 2008-2009</b>		<b>SOCIETE</b>
1	élargissement allée	
2	éclairage allée de jardin accès 120 3 bornes AIR C/CAUCO VERTES	
3	remplacement planques éclairage ECS /remplacement brûleur chaudière n°1	
4	remise en peinture rambarde escalier /remplacement de parquage	
5	travaux en conformité ascenseur SAE 2011 - 120/122	
<b>Exercice 2009-2010</b>		<b>SOCIETE</b>
0	Société de nettoyage LE DAUPHIN NET - remplacement de la société Metech Light Distrib 01/01/2010	
1	remplacement moteur pompe ECS /remplacement pompe de relevage /remplacement purrippe vaucluse	
2	réprise infiltrations boxes n°10 et 11	
3	remplacement boutons poussoirs parafangs et caves	
4	remplacement bécres à lettres et interphones 122	
5	installation 2 portails anti-stationnement	
6	PERMUTER : réfection hall d'entrée 124 première partie de l'entrée	
7	sécurisation porte hall 124	
8	remplacement porte de bureau	

Exercice 2010-2011		SOCIETES
0	Plomberie société DRSIM remplace la société CALONNE	
1	PLUMES BALCONS calottage infiltration plomberie entre le 122 et 124	
2	AMELIORATION ECLAIRAGE MAPLECC + LAMPES ECO V.C 122x2/124x1	
3	INTERUPTEUR DETECTEUR AUIR V.C / 120x2 / 122x1 / 124x1	
4	1 CHAUFFE CHAUFFESIE ET LOCAL POMPES DE SECVAGE NEONS	
5	GRANDS TENDROID AVEC LAMPES ECO / AU 122 PALIERS	
6	GLOBES FERROND AVEC LAMPES ECO / ESCALERS PALIERS 124/124	
7	AMELIORATION ECLAIRAGE SOUS SOL BOXES NEONS	
8	POSE D'UN DETECTEUR DE MOUVEMENTS BOXES SOUS SOL	
9	PASSAGE 122 / 120 x 3 hublots MAPLECC	
10	PLUMBERIE PLACOND AU 7ème DU 120	
11	ROUTE PROTECTION EXTINCTEUR N°7 COLIHOXI N° 22 + 2 COUVERCLES BAC A SABLE AMIANTU SOUS SOL BOXES	
12	SOLATION TITVAU EAU CHAUDE SOUS SOL DEVANT L'ENTREE SAS 123	
13	ATTENTION DU TITVAU EVACUATION EAU PLUVIAL AU SOUS / SOL PRES DE LA SORTIE BOXES	
14	41 PRISE PARTIELLE PAVAGE BATEAU EXISTANTS PARKINGS	
15	ALLET JARDIN DU 120 VERS BOXES-PX	
16	MINI AUX NORMES ANTENNES TMI 122 / 124	
17	ETANCHERIE PERS D'UNE GOUTTIERE DANS BOXE N°33	



<b>Exercice 2011-2012</b>		<b>SOCIETE</b>
1	RAMPAGEMENT ANPIL TVT au L20	
2	1) éclairage parkings extérieurs 2) hublots 2) descente principale entrée suite 1) néon simple /hublots 4) éclairage complet de tout périal copropriété au L20 1) hublot d'interphone descente escaliers caves L22+éclairage au L24 2) hublots 2 couloir caves et 1 devant placard d'interphone L22/24 3) éclairer L20 12 hublots locaux poubelles et 2 hublots couloir cave/ rampe escaliers caves sous sol /verrière à froid (goudron) descente parking extérieur	MEMBRES DU CONSEIL
3	5 PHOTO DE SOL devant boxes extérieurs 2/2/28	
4	07/10/2011 1 peinture extérieure boxes / Jardin +alée + peinture du sous sol caves	MEMBRES DU CONSEIL
5	ARRIVÉE DU CURIE 17/10/2011	
6	AMELIORATION ECLAIRAGE ALLÉE 120 VERS BOXES EXTERIEURS	
7	REMPACEMENT DES 3 SPOT AU L24 PAR DES HUBLOTS EDENCO	
8	BOXES SOUS SOL POUR UN DETECTEUR RADAR POUR L'AU L'ARRIVÉE DE LA PARTIE COTE L22	
9	PORTE EN FACADE EXT AU L20+PASS VIGIK AU NIVEAU DE L'INTERPHONE	
10	NOTE MISE AU NORMAL ASCENSEUR 2013 CHANGEMENT MOTEUR TRAVAUX EXECUTES SUR L'EXERCICE 2012/2013	
11	ECHANGE EN 18 MOIS POUR LE L20/L22 ET 24 MOIS POUR MOINS POUR LE L24	
12	Eclairage allée L20/boxes extérieurs	
13	2ème VENTOUSE PORTE CHIEU JARDIN L20	
14	REFECTION SECTION DE CARRIAGE EN CHAUFFERE ET RAMPES DESIGNATE BOULEVARD CONCORDE L1-	
15	CHANGEMENT DU VERNI POUR ACCES COTE RUE VERNI FORCE 19/12/2011	
16	AMENAGEMENT DE DIVANES ARRUSTES DANS LE JARDIN	MEMBRES DU CONSEIL
17	la création d'un support de complémentaires pour le travail d'occupation des fumées.	
18	177 : SECURISATION PORTE SAS ENTRA ASCENSEUR ET CAVES	
19	PASSAGE GRILLE JARDIN 20% FINIEMENT DE LA BORNE MINI EN PLACE D'UN POTELE	
20	L22 AUGMENTATION DE L'INTENSITE DE L'ENCADRAGE INTERPHONE	
21	EXCUTION D'UNE TRANCHEE / COURE DES RACINES DE 3 PLATANES VERS LE VOISIN DU 114 RD DE LA BUISSIERE	
22	VERNI CHANGER POUR LE VITRE DE L'ENTREE DU L22	
23		
24		

Exercice 2012-2013		SOCIETES
1	3011ER BRIS DE GLACE SUR LE BOUTON D'ARRIET D'URGENCE 13/07/2012	
2	RATELIER V10 AU 122	
3	DIGICODE - POUILLET DE JARDIN 09/07/2012	
4	DIGICODE - FORIT 122 09/07/2012	
5	INTERPLUM 120 HAU - TARELEUR - BATHIE + alimentateur 07/12/2012	
6	ELASAGE TILLEULS 06/12/2012	
7	HABILLAGES ASCENSEUR 122	
8	REFECTION MIH - MIH 122 ET 120 26-07-2013	
9	AMPH - INT 122 - CABLE	
10	REFECTION CHAMINET FOUILLET	
11	INSTALLATION MURTOITURE ELAVHQUIM - BETKOWSKI	
12		

Exercice 2013-2014		SOCIETES
1	PINTURE ENTREE AU PLAFOND + PEZ DE CLAUSSEE au 120 05-08-2014	
2	120 POSE BOTES A LETTRES (ASBRANISSI METR - NICHE 1 BOTES AUX LETTRES) 12 08 2014 haie de rosiers herbiers vert + 6 rosiers bac a sable coté Joux extér 30-12-2013	
3	ETANCHE- IH- ROXT VINCENT 25-10-2013	
4	DISJONCTEUR 122/124 LOCAL FOMAP + FORTÉ AXE ascenseur	
5	déplacement robinet cave 27 au 120 vers les couloir caves	
6	7 Hublots sous sol 120 + 5 ampoules éco + 2 LED local façade linge 10 2013	MEMBRES DU CONSEIL
7	Remplacement 8 ampoules led éclairage extérieur 10-2013	MEMBRES DU CONSEIL
8	4 HUBLOTS sous SOL CAVES - 5 AMPERJULES ECONOMIQUE au 124 15-08-2014	MEMBRES DU CONSEIL
9	Remplacement 1 Boite électrique 122 7 JUN 2014	
10		
11		
12		

## Annexe 12 - Compte-Rendu des activités réalisées par le conseil syndical fait par Delphine

Date	Compte rendu d'activité du conseil syndical 2018	
: 16 Octobre 2017	Réception [nom entreprise] pour l'allée du jardin	Membres du conseil
: 05 Novembre 2017	Fuite radiateur au 122 : [nom entreprise] contacté pour intervention urgence (isolation du radiateur fuyard, purge des colonnes d'eau de la Copro donc chauffage coupé le temps de la réparation)	Membres du conseil
: 13 Novembre 2017	[nom du gestionnaire de l'immeuble] contacté pour demande d'une intervention par la société [nom entreprise] pour la porte de parking	Membres du conseil
: 14 Novembre 2017	Réception de la société [nom entreprise] pour réparation porte de parking	Membres du conseil
: 15 Novembre 2017	Réception DRSM pour le changement de conduit de la cave n11 au 122 Julien	Membres du conseil
: 16 Novembre 2017	Réception société [nom entreprise] pour rebouchage avec ciment de la cave du 122 Mr [nom copropriétaire]	Membres du conseil
: 09 Janvier 2018	[nom entreprise] va nous apporter 2 sacs de sel de déneigement /rdv avec APH pour le box 57 annulé cause neige	Membres du conseil
: 10 Janvier 2018	Rdv avec architecte pour détection des fuites au sous-sol (box 57)	Membres du conseil
: 11 Janvier 2018	Relance de [nom du gestionnaire de l'immeuble] pour le digicode du 122	Membres du conseil
: 16 Janvier 2018	Contrôle du nettoyage [nom entreprise] avec Mme [nom de la personne responsable au sein de l'entreprise]	Membres du conseil
: 18 Janvier 2018	Réception société [nom entreprise] pour digicode du 122 / Travail non satisfaisant donc nouveau rdv pris	Membres du conseil

: 22 Janvier 2018	Réception [nom entreprise] pour le digicode du 122 / Problème enfin résolu	Membres du conseil
: 29 Janvier 2018	[nom du gestionnaire de l'immeuble] relancé pour la Fuite du box 57	Membres du conseil
: 30 Janvier 2018	Réception [nom du gestionnaire de l'immeuble] et de l'architecte pour la fuite box 57	Membres du conseil
: Janvier 2018	Déneigement et salage devant la copro, dans l'allée du jardin et la descente du parking	Membres du conseil
: Février 2018	Rdv avec société pour nettoyage des regards et passage caméra pour détection des fuites au sous-sol	Membres du conseil
: Février 2018	Déneigement et salage accès bâtiments et parking	Membres du conseil
: Février 2018	Société de nettoyage [nom entreprise] contactées car cristallisation non faite pendant 2 mois	Membres du conseil
: Mars 2018	Société de nettoyage [nom entreprise] contactées pour nettoyage moquette ascenseur au 120	Membres du conseil
: Mai 2018	[nom entreprise] / Porte ascenseur 4 <sup>ème</sup> étage ne ferme plus / Intervention le jour même	Membres du conseil
: Mai 2018	Réception société [nom entreprise] (recherche infiltration eau radiologie) / Compte-rendu fait à [nom du gestionnaire de l'immeuble]	Membres du conseil
: Mai 2018	Réception [nom entreprise] pour signer intervention des 3 ascenseurs des 3 bâtiments	Membres du conseil
: Mai 2018	[nom d'un copropriétaire] a téléphoné pour réceptionner plombier pour coupure d'eau au 120	Membres du conseil
: Mai 2018	Tél à [nom du gestionnaire de l'immeuble] pour infiltration d'eau dans le transfo EDF 124	Membres du conseil
: Juin 2018	Réception et fin des travaux société de maçonnerie ciment socle avant pose des chaudières	Membres du conseil
: Juin 2018	Clef faite pour [nom entreprise], travaux chaufferie afin qu'ils puissent stocker leur matériel	Membres du conseil

: Juin 2018	Rdv avec société [nom entreprise] pour recherche d'une fuite et en vue de l'installation d'un ballon obturateur au niveau du regard du 126 / En vue d'un devis	Membres du conseil
: Juin 2018	Coupure d'eau chaufferie, vu avec ouvrier [nom entreprise], siphon du sol bouché suite aux travaux des maçons qui ont fait le sol	Membres du conseil
: Juin 2018	Tél à Mr[nom], plombier de l'immeuble pour rdv cave N°6 et N°7 et box 53 et 54 au 120 (tuyau percé) / doit faire un devis de remplacement tuyaux et infiltration caves et box	Membres du conseil
: Juin 2018	[nom entreprise] contacté via Mr [nom] / signalement que les maçons qui ont fait le socle de la chaufferie ont bouché le siphon du sol (la facture du plombier qui a dû intervenir sera adressée à [nom entreprise] )	Membres du conseil
: Juin 2018	[nom gestionnaire de l'immeuble] pour une relance de plus de l'architecte au sujet de la fuite au niveau du box de Mr [nom copropriétaire]	Membres du conseil
: Juin 2018	Réception plombier [nom entreprise] au 122 pour débouchage siphon chaufferie	Membres du conseil
: Juin 2018	[nom du gestionnaire de l'immeuble] contacté pour fuite au sous-sol au niveau de l'entrée du 120 (le léger problème de maçonnerie sera réglé pendant le ravalement ce qui évitera une facturation supplémentaire)	Membres du conseil
: Juin 2018	Réception matériel [nom entreprise] (1 <sup>er</sup> camion) pour la chaufferie Puis réception du 2 <sup>ème</sup> camion (matinée complète).	Membres du conseil
: Juin 2018	Visite chantier chaufferie en présence de [nom du gestionnaire de l'immeuble]	Membres du conseil
: Juin 2018	Est Ensemble contacté pour avoir une poubelle neuve (couvercle cassé) 0805 055 055	Membres du conseil

: Juin 2018	Renseignement auprès d'Est Ensemble pour l'installation d'une borne devant entrée parking (pour en finir avec le stationnement sauvage)	Membres du conseil
: Juin 2018	Arrosage jardin	Membres du conseil
: Juillet 2018	Arrosage jardin	Membres du conseil
: Juillet 2018	Réunion conseil syndical	Membres du conseil
: Juillet 2018	[nom entreprise] contactées une fois de plus pour nettoyage annuel de la moquette de l'ascenseur	Membres du conseil
: Juillet 2018	[nom du gestionnaire de l'immeuble] contacté au sujet du contrat [nom entreprise] (reprise gazon non faite, entretien moins soigné à l'arrière du jardin)	Membres du conseil
: Juillet 2018	Visite chantier chaufferie avec maître d'œuvre une fois par semaine	Membres du conseil
: Juillet 2018	Arrosage jardin	Membres du conseil
: Juillet 2018	Rdv avec [nom entreprise] pour faire un point global sur l'entretien du jardin (pelouses, plantations, élagage tilleuls, etc...)	Membres du conseil
: Juillet 2018	Pose du ballon obturateur par [nom entreprise] après de nombreuses relances (lié au problème de fuite dans les parkings depuis octobre 2017)	Membres du conseil
: Juillet 2018	Visite chantier chaufferie avec maître d'œuvre une fois par semaine	Membres du conseil
: Juillet 2018	Arrosage des plantes du jardin	Membres du conseil
: Juillet 2018	Réception pour l'enlèvement de l'ancienne chaudière	Membres du conseil
: Juillet 2018	[nom entreprise] contacté au 122 / Tous les spots sont grillés dans l'ascenseur	Membres du conseil
: Juillet 2018	Intervention [nom entreprise] changement des spots défectueux (compris dans le contrat)	Membres du conseil
: Juillet 2018	Nettoyage annuel et gracieux de la moquette de l'ascenseur au 120 enfin réalisé	Membres du conseil
: Juillet 2018	Réception ouvriers pour chantier chaufferie (rénovation des tuyaux de la cheminée)	Membres du conseil
: Juillet 2018	Arrosage des plantes du jardin	Membres du conseil

: Juillet 2018	Visite chantier chaufferie avec maître d'œuvre une fois par semaine	Membres du conseil
: Juillet 2018	Arrosage des plantes du jardin	Membres du conseil
: Juillet 2018	Réception [nom entreprise] contrat des terrasses et réception Radiologie	Membres du conseil
: Juillet 2018	Arrosage des plantes du jardin	Membres du conseil
: Juillet 2018	Visite chantier chaufferie avec maître d'œuvre une fois par semaine	Membres du conseil
: Juillet 2018	Arrosage des plantes du jardin	Membres du conseil
: Juillet 2018	Arrosage des plantes du jardin	Membres du conseil
: Juillet 2018	Réunion du conseil syndical pour préparer la future AG	Membres du conseil
: Juillet 2018	Remplacement d'une poubelle auprès d'Est ensemble	Membres du conseil
: Août 2018	Arrosage du jardin	Membres du conseil
: Septembre 2018	Réunion pour la rénovation de la chaufferie	Membres du conseil
: Septembre 2018	Réunion avec la Société[nom entreprise] pour l'isolation des pignons/ravalement	Membres du conseil
: Septembre 2018	Tel à A[nom entreprise] pour la porte d'entrée du 122 qui a été forcée	Membres du conseil
: Septembre 2018	Réunion avec l'architecte et la société [nom entreprise] et [nom du gestionnaire de l'immeuble] pour le chantier de rénovation/isolation des pignons 1 fois par semaine	Membres du conseil
: Septembre 2018	Local linge du 122 débarrassé des affaires de Mr [nom copropriétaire] pour rénovation de la pièce qui servira de lieu de repos des ouvriers de la société [nom entreprise]	Membres du conseil
: Septembre 2018	Réparation de la porte d'entrée du 122 par [nom entreprise]	Membres du conseil
: Septembre 2018	Devis fait auprès de [nom entreprise] pour des hublots à détection intégrée	Membres du conseil
: Septembre 2018	Réception de la société de maçonnerie pour puisart de chaufferie	Membres du conseil
: Septembre 2018	[nom entreprise] contacté pour le cadenas à la grille verte du 120 soit remis pour sécuriser les lieux	Membres du conseil



: Septembre 2018	[nom entreprise] contacté pour nettoyage de l'allée du jardin salie par les ouvriers ayant installé l'échafaudage (allée balayée, le karcher sera passé à nouveau)	Membres du conseil
: Septembre 2018	Réception électricien [nom entreprise] pour changement minuterie au 122 (escalier)	Membres du conseil
: Septembre 2018	Réception du technicien pour isolation calorifuge des sous-sol	Membres du conseil
: Septembre 2018	[nom entreprise] contactées pour point au niveau du ménage suite à des défauts constatés	Membres du conseil
: Septembre 2018	Réception société de maçonnerie pour finir le puisard dans la chaufferie	Membres du conseil
: Septembre 2018	Rdv électricien [nom entreprise] pour devis néons led dans les sous-sol	Membres du conseil
: Septembre 2018	Réunion de chantier avec [nom entreprise], l'architecte et [le gestionnaire de l'immeuble]	Membres du conseil
: Octobre 2018	Affichage remise en route chauffage et travaux d'isolation possibles le samedi (uniquement des nuisances sonores faibles)	Membres du conseil
: Octobre 2018	Vérification des comptes au Cabinet Louis Porcheret	Membres du conseil et [Jean]
: Octobre 2018	Demande de désinsectisation au 124 (suite réunion avec architecte, une bonne dizaine de bestioles volantes vues dans les caves)	Membres du conseil
: Octobre 2018	Affichage choix de couleur pour les pignons au 120 et 122 pour vote des copropriétaires	Membres du conseil
: Octobre 2018	Réunion de chantier avec architecte, [nom entreprise] et [le gestionnaire de l'immeuble]	Membres du conseil
: Octobre 2018	Affichage pour accès au box et caves pour isolation calorifuge	Membres du conseil
: Octobre 2018	Association [nom de l'association] contactée pour un studio au 120, crochets à volets à remplacer et recadrage sympathique du résident	Membres du conseil
: Octobre 2018	Réunion chantier avec l'architecte, [le gestionnaire de l'immeuble] et [nom entreprise]	Membres du conseil
: Octobre 2018	Affichage travaux calorifugeage avec disponibilités pour box et caves	Membres du conseil

: Octobre 2018	Réception société pour désinsectisation au 124	Membres du conseil
: Octobre 2018	Réunion avec architecte, [le gestionnaire de l'immeuble] et [nom entreprise]	Membres du conseil

## ***Tables des encadrés, figures et tableaux***

Encadré 1: Les acteurs des copropriétés françaises .....	39
Encadré 2: Des engagements bénévoles divers et à des degrés variables.....	199
Figure 1. Schéma du fonctionnement de la copropriété.....	39
Figure 2. Affiche information enquête.....	92
Figure 3. Simulation coût des travaux de rénovation réalisée par Dominique.....	207
Figure 4. Bureau du président du conseil syndical de la copropriété de la Promenade .....	220
Figure 5. Relevé consommation chauffage année 2017/2018 réalisé par Gérard.....	256
Figure 6. Coût chauffage réalisé par Gérard.....	257
Figure 7. Budget de la copropriété réalisé par Gérard .....	258
Figure 8. Affichette mise en place par les membres du conseil syndical.....	271
Figure 9. Affiches produites par Claude .....	272
Figure 10. Extrait du compte-Rendu des activités du conseil syndical - année 2018.....	276
Figure 11. Affiche mise par Catherine.....	306
Tableau 1. Catégories Socioprofessionnelles (CSP).....	73
Tableau 2. Niveau de diplôme .....	74
Tableau 3. Catégories Socioprofessionnelles (CSP).....	75
Tableau 4. Niveau de diplôme .....	76
Tableau 5. Catégorie socioprofessionnelle des copropriétaires enquêtés étant ou ayant été engagés dans la gestion de l'immeuble.....	104
Tableau 6. Catégorie socioprofessionnelle occupées en début de carrière par les copropriétaires retraités étant ou ayant été engagés dans la gestion de l'immeuble.....	104
Tableau 7. Catégorie socioprofessionnelle occupées en fin de carrière par les copropriétaires retraités étant ou ayant été engagés dans la gestion de l'immeuble.....	105
Tableau 8. L'âge des enquêtés engagés dans la gestion de l'immeuble .....	105
Tableau 9. Catégorie socioprofessionnelle des parents .....	106
Tableau 10. Ressources économiques mobilisées pour l'accession à la propriété.....	159
Tableau 11. Date de l'engagement au sein du conseil syndical.....	214
Tableau 12. Niveaux et types d'engagement au sein du conseil syndical .....	248
Tableau 13. Composition du conseil syndical selon les années.....	263
Tableau 14. Évocations du droit au sein de la copropriété de la Forêt .....	324
Tableau 15. Évocations du droit au sein de la copropriété de la Promenade.....	327

## Tables des matières

<b>INTRODUCTION GENERALE.....</b>	<b>8</b>
<b>PARTIE I. LA CONSTRUCTION DE LA RECHERCHE .....</b>	<b>20</b>
<i>Chapitre 1. La construction de l'objet de recherche : un déplacement de focale .....</i>	24
1.1. Les travaux sociologiques critiques sur l'accession et la transmission de la propriété immobilière.....	24
1.1.1 Les structures et les effets sociaux de l'accession à la propriété.....	24
1.1.2 La propriété, un patrimoine distinct et à transmettre .....	29
1.2 L'objet de recherche : la gestion patrimoniale immobilière <i>en copropriété et par</i> les copropriétaires populaires et moyens.....	31
1.2.1 Le « souci du patrimoine immobilier » un enjeu des classes moyennes et aisées ?.....	31
1.2.2 Le travail pour l'immeuble .....	35
1.2.3 La « copropriété pratique ».....	36
.....	38
<i>Chapitre 2. Orientations théoriques : la « copropriété pratique » saisie par la sociologie des classes sociales et la sociologie du droit.....</i>	42
2.1. Une approche constructiviste-structuraliste et interactionniste.....	43
2.2 La « copropriété pratique », une contribution à la sociologie des classes sociales.....	49
2.3 La « copropriété pratique » saisie à travers les usages sociaux du droit.....	56
<i>Chapitre 3. L'enquête de terrain.....</i>	66
3.1 Une thèse inscrite partiellement dans une recherche collective .....	66
3.2 L'enquête et les terrains.....	71
3.2.1 Les études des cas .....	71
3.2.2. La construction progressive de la problématique de recherche et l'adaptation des outils méthodologiques .....	79
3.3 Enquêter en milieu populaire : les épreuves du terrain.....	85
3.3.1 Les différents rapports aux enquêtés .....	85
<b>PARTIE II. LA FABRIQUE DU COPROPRIETAIRE ENGAGE.....</b>	<b>96</b>
<i>Chapitre 4. Enfance et socialisations économiques : L'intériorisation de l'éthos économique prévoyant .....</i>	102
4.1. Des copropriétaires aux origines populaires engagés dans la cause de l'immeuble .....	103
4.2. Socialisations enfantines d'ordre économique en milieu populaire.....	107
4.2.1 Se contenter de ce qu'on a .....	107
4.2.2. Apprendre à épargner .....	112
4.2.3. Contribuer à la vie de famille.....	116
Un rapport prudent à l'argent .....	122
<i>Chapitre 5. La prévoyance comme élément structurant des pratiques économiques à l'âge adulte ....</i>	126
5.1 Ternir son budget .....	126
5.1.1 Faire ses comptes .....	126
5.1.2 Tactiques de consommation.....	134
5.2. Une épargne de sécurité et de plaisir .....	141
5.3 Transmettre son savoir économique .....	147

<i>Chapitre 6. L'accession à la copropriété comme stratégie économique et sociale défensive</i> .....	156
6.1 Comment devient-on (co)propriétaire ? .....	156
6.1.1 Une production inégale de la solvabilité économique.....	157
6.1.2 Les tactiques pour maîtriser l'accession à la propriété.....	175
6.2 Pourquoi devient-on (co)propriétaire occupant ?.....	179
6.2.1 La propriété comme protection sociale.....	180
 <i>Chapitre 7. L'engagement dans les affaires de l'immeuble</i> .....	188
7.1 Raisons d'agir : les différents sens de l'engagement dans les affaires de l'immeuble.....	190
7.1.1 Maintenir son patrimoine immobilier .....	190
7.1.2 L'effort d'acculturation à la figure du copropriétaire .....	193
7.1.3 Faire partie d'un collectif.....	197
7.2 Réinvestissement des compétences professionnelles et domestiques au sein de l'immeuble.....	202
7.2.1 Le transfert de compétences professionnelles au sein de l'immeuble .....	203
7.2.2. Les compétences domestiques réinvesties au sein de l'immeuble .....	208
7.3 L'engagement comme processus.....	212
7.3.1 Quand et comment s'engage-t-on ? .....	213
7.3.2 Les contextes biographiques des étapes de l'engagement .....	216
 <b>PARTIE III. GERER SON IMMEUBLE : INTERIORISATIONS, APPROPRIATIONS ET PRATIQUES DU DROIT PAR LES PROFANES .....</b>	<b>234</b>
 <i>Chapitre 8. Le travail pour l'immeuble et sa division</i> .....	242
8.1 La division du travail au sein de la copropriété de la Promenade .....	244
8.1.1. Une reproduction de la division sociale du travail au sein de l'immeuble.....	244
8.1.2 Travail bénévole versus travail expert : une frontière poreuse pourtant bien délimitée.....	253
8.2 La division du travail au sein de la copropriété de la Forêt .....	262
8.2.1 La division du travail entre les membres du conseil syndical.....	263
8.2.2 Les experts : les alliés des « membres actifs » .....	280
 <i>Chapitre 9. Les économies des pratiques juridiques</i> .....	288
9.1 Une économie collective : la copropriété de la Promenade .....	289
9.1.1 Stabiliser les charges courantes de la copropriété.....	290
9.1.2 Épargner collectivement.....	294
9.1.3 Optimiser les ressources locales.....	297
9.2 Une économie de patrimonialisation : le cas de la copropriété de la Forêt .....	300
9.2.1 L'entretien de l'immeuble .....	301
9.2.2 La régulation morale de l'immeuble.....	305
9.2.3 Un rapport ambivalent à la « solidarité forcée » : entre préservation des intérêts individuels et mutualisation de la propriété .....	310
 <i>Chapitre 10. Usages du droit et processus de socialisation juridique</i> .....	320
10.1. Vocabulaires juridiques et rapports au droit des copropriétaires populaires et moyens.....	322
10.1.1 La mobilisation du droit par les copropriétaires .....	323
10.1.2 Des rapports au droit socialement situés.....	333
10.2. La copropriété : une instance socialisatrice au droit ? .....	350
10.2.1 La socialisation au droit de la copropriété.....	351
 <b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>372</b>
 <i>Bibliographie</i> .....	384

<i>Tables des annexes</i> .....	399
<i>Tables des encadrés, figures et tableaux</i> .....	442
<i>Tables des matières</i> .....	443