

**Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La  
"coopérative d'habitat Le Grand Portail" à Nanterre  
(France)**

Claire Carriou

► **To cite this version:**

Claire Carriou. Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La "coopérative d'habitat Le Grand Portail" à Nanterre (France). *Espaces et sociétés* (Paris, France), Erès, 2014, 156-157 (1), pp.213. 10.3917/esp.156.0213 . hal-01640212

**HAL Id: hal-01640212**

**<https://hal-univ-paris10.archives-ouvertes.fr/hal-01640212>**

Submitted on 9 Nov 2018

**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.

# **Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d’habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France)**

Claire Carriou

**S**amedi 3 décembre 2011, éco-quartier Hoche de Nanterre. Au milieu des grues et des gravats, la cérémonie de la première pierre de la « coopérative d’habitat Le Grand Portail » bat son plein. Elle réunit dans une ambiance réjouie élus, techniciens, administratifs, promoteur, architectes, équipe d’assistance à maîtrise d’ouvrage, artisans et aussi – chose rare ! – ses futurs habitants. Deux années plus tôt, en mai 2009, la municipalité de Nanterre et l’établissement public d’aménagement Seine Arche (EPASA) lançaient publiquement un projet expérimental d’accession sociale qualifié de « coopérative ». Selon les termes employés, le projet visait à « impliquer » de futurs habitants choisis sur la base de critères sociaux et géographiques dans le processus de conception puis de production de leur immeuble<sup>1</sup>. Quinze ménages nanterriens qui ne se

---

*Claire Carriou, maître de conférences au département de géographie de l’Université Paris Ouest Nanterre La Défense et chercheuse au Lavue (Mosaïques), UMR CNRS 7218.  
Claire.carriou@gmail.com*

1. L’adjectif « coopératif » ne renvoie pas ici au statut juridique mais à « l’esprit » et à la philosophie souhaités.

connaissaient pas au préalable ont ainsi été « mariés » par les institutions au cours de l'été et de l'automne 2009. Ils se sont retrouvés depuis lors à un rythme soutenu lors « d'ateliers du lundi soir » – le nombre de leurs réunions atteint la centaine à l'heure actuelle – d'abord accompagnés par une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage mandatée par les institutions, puis à leur propre initiative.

L'opération Le Grand Portail n'est pas la seule aujourd'hui qui propose un mode de production ou de conception du logement se distinguant des méthodes hétéronomes généralement employées dans la promotion privée et sociale. Depuis le début des années 2000, des expériences dites « d'habitat participatif » tendent à se multiplier en France (Bacqué et Vermeersch, 2007 ; Bacqué et Biau, 2010 ; Carriou et *al.*, 2012) même si elles peinent à se concrétiser à la différence de certains pays européens (Birchall, 2003 ; Maury, 2009 ; Vestbro, 2010 ; *CoHousing Cultures*, 2012). Ces initiatives émanent majoritairement d'habitants et/ou d'associations à la recherche d'alternatives résidentielles. Leurs intentions se révèlent proches, bien que leurs montages juridiques et financiers divergent. L'objectif est d'abord de faire des futurs habitants des acteurs, au sens fort du terme, du processus de production et de gestion de leur habitat – en contrepoint des tendances relevées dans le monde du travail où la généralisation de la précarité et la montée des incertitudes (Castel, 2009) fragilisent les capacités d'action des individus. S'ajoute à cela la volonté d'inventer des formes de voisinage plus collectives et de promouvoir des modes de construction plus respectueux de l'environnement. Enfin ces expériences s'emploient à proposer des montages économiques alternatifs à ceux du marché immobilier, désormais déconnecté des revenus du travail. L'accès au foncier ou au crédit leur est facilité grâce au soutien des collectivités territoriales ou de bailleurs.

Fait notable, ces expériences retiennent depuis peu l'attention des pouvoirs publics, en particulier locaux. Certaines collectivités territoriales se sont réunies récemment en un réseau de réflexion et d'échanges sur le sujet. Elles s'y intéressent pour un faisceau de motifs encore difficiles à synthétiser mais qui convergent autour de l'invention de nouveaux dispositifs publics de production du logement, en parallèle de l'offre locative sociale. Leur intérêt prend corps dans un contexte marqué par la réémergence de fortes tensions dans le secteur du logement, privé comme public (*Esprit*, 2012), et l'affirmation des impératifs de la participation et du développement durable. L'habitat dit participatif offre des pistes de réflexion nouvelles pour répondre aux demandes contradictoires adressées aux collectivités : demande accrue de protection publique d'un côté, demande accrue de liberté de l'autre (Tavoillot, 2011). Il ouvre des perspectives pour apporter une part d'impondérable social aux opérations locatives sociales et d'accession aidée. Il apparaît aussi comme une voie possible pour donner un contenu aux éco-quartiers dont les collectivités

sont de plus en plus les initiatrices. À ce titre il mobilise des enjeux aussi divers que la création de « liens sociaux » permettant de « structurer » les « quartiers difficiles » et favoriser la « responsabilisation » d'individus ou de collectifs par rapport à leur habitat (élu de Nanterre).

L'opération Le Grand Portail est à ce jour l'une des plus avancées parmi celles qui s'inspirent de ces idées, ce qui en fait un projet très commenté (*Le Parisien*, 2010 ; *Libération*, 2012 etc.). Sa singularité tient à ce que l'initiative n'émane pas des futurs habitants comme c'est généralement le cas, mais des pouvoirs publics dans une perspective dite parfois « top down ». Ce montage répond à l'ambition politique portée par la municipalité et l'EPASA de proposer une « opération sociale d'habitat participatif » plutôt que de soutenir l'émergence de projets « bobos » (élu de Nanterre). Elle s'inscrit par ailleurs dans un cadre juridico-financier classique, celui d'une opération d'accession aidée réalisée par un promoteur, avec des prix annoncés un tiers inférieurs à ceux du marché. Cette configuration complexe pose question : au-delà des intentions, comment un projet d'accession à la propriété privée porté par des institutions peut-il, en pratique, susciter une dynamique collective ou « coopérative » ? Chercheurs et politiques craignent souvent que les opérations d'accession enferment leurs habitants dans un projet de vie individualiste. Dans quelle mesure le dispositif de concertation mis en place permet-il de l'investir autrement ? La question mérite d'autant plus d'être posée ici que les futurs habitants ne se sont pas choisis. Aujourd'hui l'opération fait débat, y compris à Nanterre. Certains acteurs associatifs, techniciens voire même élus s'interrogent, dubitatifs, sur « l'authenticité » du collectif créé et soupçonnent que la participation des habitants à la vie du groupe soit mû par le seul intérêt individualiste d'accéder à (très) bas prix à la propriété. Selon cette lecture, l'initiative habitante serait due au seul calcul stratégique opéré par les ménages quant à la future plus-value du bien<sup>2</sup>. Mais cette interprétation, fondée sur une approche des acteurs agissant en tant qu'*homo economicus*, suffit-elle à comprendre la dynamique instaurée ?

Cet article<sup>3</sup> se propose de contribuer à ce débat en examinant plus précisément le sens alloué à ce projet d'accession à la propriété privée par les futurs résidents dans ce contexte singulier de concertation<sup>4</sup>. Dans quelle mesure les motifs individuels d'engagement laissent-ils place au collectif ? Comment les deux dimensions, individuel d'un côté et collectif de l'autre, s'articulent-elles ? Ce cas d'étude offre l'occasion de revenir sur des réflexions anciennes, mais renouvelées récemment par les travaux de l'économiste Elinor Ostrom

---

2. L'achat est soumis à une clause anti-spéculative de sept ans.

3. dont la rédaction s'est achevée en décembre 2012.

4. Le processus de concertation (nature, modalités, limites) sera étudié dans un article ultérieur.

(1990), sur la constitution des biens communs ou collectifs et sur les conditions de leur institution. Y a-t-il place, et selon quelles modalités, pour des formes d'auto-organisation de l'action collective, à côté des formes de régulation classiques apportées par l'État ou le marché ? Quel rôle peut y jouer la propriété privée ? La question est ici abordée du point de vue des futurs habitants, dont j'ai suivi les actions et interactions depuis le lancement du projet en 2009, dans le cadre d'un programme de recherche financé par le PUCA sur les projets d'architecture négociés (Biau et Bacqué, *op. cit.*). Une fois l'étude achevée, j'ai continué à fréquenter ces « ateliers du lundi soir », par curiosité intellectuelle pour cette expérience politique autant que par sympathie pour l'aventure humaine engagée par les futurs habitants. Ainsi j'ai assisté à plus de 70 de ces réunions, des plus officielles en présence des élus, techniciens et professionnels aux plus informelles ne réunissant que les « coopérateurs », comme ils se qualifient eux-mêmes. Grâce à mon statut de chercheur, présenté à tous dès le lancement de l'opération, j'ai pu bénéficier d'une grande autonomie par rapport aux différents acteurs impliqués, et ce d'autant que je n'entretenais de relations avec aucun d'entre eux au préalable. Avec les futurs habitants, j'ai partagé de nombreux repas et discussions, au point de devenir un membre familier du groupe et j'ai poursuivi les échanges engagés avec certains d'entre eux par des entretiens à leur domicile<sup>5</sup>. Avec les élus et professionnels, j'ai pu également discuter de manière approfondie. À l'heure où le chantier touche à sa fin<sup>6</sup>, cette analyse reviendra d'abord sur la genèse de cette expérience, puis examinera la façon dont les habitants donnent du sens à ce projet d'accession, au niveau individuel comme au niveau du groupe.

## UN PROJET PARTICIPATIF D'ACCESSION SOCIALE

Dès son lancement, la « coopérative » est investie d'une forte dimension politique par l'EPASA et surtout par la municipalité, qui l'avait fait figurer dans son programme pour les élections municipales de 2008. Revenir sur sa genèse permet d'en mieux saisir la nature singulière. Le projet s'inscrit dans un espace confronté aux enjeux métropolitains d'extension urbaine de la capitale vers l'ouest, entraînée par le développement de La Défense. Le territoire de Nanterre, où le foncier disponible est encore important, est ainsi concerné pour un tiers de sa surface par le « projet des terrasses » d'agrandissement du centre d'affaires piloté par l'État et occupe une place stratégique dans les projets du

---

5. L'auteure tient à remercier Sylvaine Conord, future habitante, pour ses retours et témoignages, toujours très précieux, sur l'avancée de l'opération.

6. Depuis l'automne 2012, le chantier est fortement ralenti en raison d'importants problèmes de construction. Prévus à l'origine pour mars 2013, la livraison du bâtiment est désormais repoussée à juin 2014 (au mieux).

Grand Paris. Il est également touché par un mouvement de « rattrapage » des prix de l'immobilier. Ceux-ci tendent désormais à se rapprocher de ceux de Paris et surtout des villes voisines, historiquement plus chères. Ces deux dynamiques, politique et économique, ont pour conséquences d'entraîner une transformation sociale et économique importante du territoire. « Nanterre la rouge », ancien bourg rural devenu centre industriel et ouvrier, tend à s'intégrer de plus en plus dans un grand ouest parisien tertiaire et aisé. La question de l'identité sociale et politique de la ville et celle de son devenir, désormais au cœur des débats politiques locaux, ravivent des tensions, anciennes, sur les modalités de cette intégration.

La commune, dirigée depuis le début du siècle par une équipe communiste, s'est longtemps opposée aux projets d'État qu'elle considérait comme expansionnistes. Elle est connue pour avoir organisé des formes de résistance aux projets urbanistiques imposés par la capitale sur son territoire (grands ensembles, autoroutes, prison, université). Ainsi elle a mobilisé la population locale par des dispositifs de soutien social et d'animation politique : associations culturelles et sportives, services sociaux et offre importante de logements, notamment en locatif social. Au cours des années 1990, les relations se sont apaisées entre l'État et la municipalité. Le renforcement du pouvoir municipal dans le contexte de la décentralisation, le changement de couleur politique au niveau national et la raréfaction du foncier dans la région parisienne ont permis à la commune de passer du registre de la lutte à celui de la contre-proposition (Roncayolo, 2007). Cet apaisement a abouti à la définition du projet des terrasses. Le projet propose de vastes espaces publics, « les terrasses », s'étageant en espalier depuis la Grande Arche jusqu'à la Seine autour desquels s'agencent des bureaux, mais aussi de nombreux logements neufs et rénovés, sociaux comme privés. L'éco-quartier Hoche, implanté dans la dernière des 17 terrasses, borde le récent parc écologique du Chemin de l'Île longeant le fleuve.

Les divergences demeurent néanmoins entre les institutions. Elles se sont même récemment renforcées, depuis la constitution de l'établissement public d'aménagement La Défense Seine Arche (EPADESA), fusion de l'EPASA avec l'aménageur de La Défense, qui a eu tendance à faire primer des impératifs de rentabilité. Aussi l'équipe municipale poursuit ses actions pour conserver la maîtrise de ces territoires. Elle maintient, selon des termes remaniés, l'ambitieuse politique en faveur du logement social engagée avant la seconde guerre mondiale. Elle s'emploie également à développer l'accession sociale de la population locale dont les parcours résidentiels se heurtent à la flambée des prix de l'immobilier et à l'arrivée des cadres et des employés de La Défense. Elle travaille par ailleurs à réaménager ses traditionnels positionnements politiques en perte de vitesse – bien que toujours ancrée à gauche, elle n'est plus affiliée au parti communiste. Depuis plusieurs années, elle encourage ainsi les initiatives dites participatives qui lui apparaissent comme un moyen de reconfigurer

la gestion politique locale, de renouer un dialogue avec la population locale (Nez et Talpin, 2010), voire de la mobiliser face à l'État.

La « coopérative du Grand Portail » porte la trace de ces enjeux politiques. Pour la municipalité, le projet répondait, lors de son lancement en 2009, à ses intentions croisées de faciliter l'accès local à la propriété tout en créant une dynamique participative collective. Sa mise en œuvre n'a pourtant pas relevé du consensus, le projet ayant d'abord essuyé les refus de l'adjoint au logement et président de l'office municipal. Pour ce dernier, la solution à la crise du logement à Nanterre restait l'action de l'office, seul capable de garantir l'intérêt général. Après une visite de plusieurs opérations d'habitats autogérés dans le quartier Vauban à Freiburg, en hiver 2006, le projet a été relancé par le maire. Celui-ci, convaincu par la dimension autogestionnaire de ces projets, « (...) est revenu de ce voyage en voulant une coopérative pour Nanterre, mais en social ». L'EPASA s'y est associé dès l'origine. De son point de vue toutefois, le projet répondait d'abord à des ambitions d'exemplarité, d'innovation sociale et environnementale pour l'éco-quartier Hoche, l'enjeu étant de maintenir La Défense dans la compétition des villes mondiales.

En raison de ces injonctions politiques fortes, réaliser une opération d'accession participative « mais en social », la municipalité et l'EPASA se sont attachés à encadrer le montage et la mise en œuvre de l'opération. Les institutions ont ainsi défini le prix au mètre carré de la construction (un tiers inférieur à celui du marché), l'emplacement du terrain et son coût, celui-ci ayant été cédé à des conditions très avantageuses par l'aménageur. Elles ont aussi calé le calendrier de l'opération. Seule restait en suspens l'option de l'autopromotion<sup>7</sup>, qui a été rapidement écartée pour des raisons liées à la faisabilité financière du projet. Elles ont également été à l'origine de la composition du groupe de futurs habitants sur laquelle la municipalité souhaitait « garder la main ». Les élus ont dégagé des critères de sélection pour s'assurer de la dimension sociale mais aussi locale du projet : être primo-accédant, vivre ou travailler à Nanterre, enfin bénéficier de revenus compatibles avec les plafonds pratiqués dans le logement social. Une campagne d'information a été lancée par voie de presse locale et par courrier pour les résidents du parc social. Les candidats intéressés ont ensuite été reçus par le service habitat de la municipalité qui a constitué le groupe. Sur les 40 candidats intéressés, une vingtaine seulement s'est avérée solvable, si bien que les institutions n'ont pas eu, d'après le technicien chargé du dossier, à les sélectionner d'après leurs motivations pour la dimension « coopérative » de l'opération.

---

7. Lors du lancement de l'opération, la municipalité et l'EPASA ont espéré que les futurs habitants se passent de promoteur.

### **Profil des interviewés futurs habitants**

Ahmed\*, informaticien, président de l'association (48 ans)

Fatima, mère au foyer (35 ans)

Haoua, assistante de direction (40 ans)

Pascale, assistante sociale, ancienne vice-présidente de l'association (a aujourd'hui quitté l'opération) (53 ans)

Stéphane, plombier (47 ans)

Zied, conducteur de métro (46 ans)

\* Pour préserver l'anonymat, les noms des personnes enquêtées ont été modifiés.

### **UNE OPPORTUNITÉ D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE À NANTERRE**

Chez la plupart des futurs habitants, l'idée de s'engager dans une opération de ce type n'était pas évidente ; l'absence de sélection selon les motivations permet de le comprendre aisément. Lors de leur première entrevue avec le service habitat, la plupart se sont dits intéressés par la dimension participative et « coopérative » de l'expérience, mais sans en faire une priorité. Haoua raconte même avoir été sceptique : « Au départ, le principe du projet, on s'est dit que c'était bizarre. Mais on s'est dit que si ça nous plaisait pas, on pouvait partir. » Peu d'entre eux sont du reste engagés dans des structures associatives ou militantes. C'est la perspective de l'accession individuelle à la propriété qui constitue le motif premier de leur investissement dans l'opération, comme j'ai pu le recueillir au cours des entretiens. La « coopérative » constitue pour ces ménages une opportunité sans précédent d'accéder à la propriété à Nanterre, ce qui devenait de plus en plus difficile en raison de la hausse récente des prix, et de réaliser des parcours de petite mobilité sociale. La majorité d'entre eux répond à la catégorie dite des « petits-moyens » décrite dans la littérature récente (Cartier et *al.*, 2008). Y sont largement représentés des employés, notamment de la fonction publique (conducteurs de bus et de métro, gardien de la paix, secrétaires), et des artisans (pâtissier, plombier) qui jouissent de revenus modestes mais stables leur permettant d'emprunter. À ces ménages s'ajoutent plusieurs cadres (ingénieurs en informatique) et deux ménages exerçant des professions intellectuelles ou artistiques, dotés de capitaux culturels et économiques souvent plus importants mais également fragilisés dans leur parcours d'accession. Le groupe est enfin formé de ménages d'origines géographiques différentes. Les ménages d'origine maghrébine, parmi lesquels on compte le président de l'association, y sont fortement représentés. Les générations y apparaissent plus homogènes, l'âge des futurs habitants s'étalant de la fin de la vingtaine à la quarantaine. Tous ont des enfants sauf un.



Accéder à la propriété constitue pour la plupart une forme de promotion sociale.

« Ce sera à nous on sera propriétaires. Pour, pour plus tard. Pour avoir quelque chose » (Zied, conducteur de métro, qui a grandi dans les bidonvilles de Nanterre).

Fatima, mère au foyer qui espère devenir assistante maternelle grâce au nouveau logement, confirme : « ...on n'aurait jamais pu devenir propriétaire ou du moins pas tout de suite ».

Cette opération leur permet de réaliser un projet préparé de longue date – leurs apports personnels sont en général conséquents – mais dont la faisabilité, à Nanterre, devenait incertaine en raison de la hausse des prix.

« C'est le logement de notre vie [avance Zied]. Il me reste 14 ans à faire pour la retraite. Pour tout le monde, accéder à la propriété, c'est pas rien. »

Ahmed précise de son côté : « J'ai en tête d'acheter depuis l'âge de mes 18 ans. Je mets des sous de côté depuis toujours. Mais le prix de l'immobilier a doublé depuis, donc j'étais toujours en retard. La proposition de la mairie, c'était l'occasion. »

Les trois quarts d'entre eux vivent actuellement dans un logement social, essentiellement à Nanterre, dans des conditions plutôt favorables si l'on en juge par la taille des logements, leur qualité, leur localisation et leur coût. Mais le projet de « s'échapper du logement social » et de devenir propriétaire était néanmoins suffisamment motivé pour que certains soient prêts à faire des sacrifices importants : augmentation du temps de travail, réduction du train de vie voire réduction de la taille du logement.

Durant les premiers mois de leur engagement dans l'opération, les familles ont parfois pu vivre la concertation comme l'une des contreparties nécessaires d'une sorte de contrat d'ordre moral avec les institutions donnant droit à l'accession à la propriété privée. Les termes de ce contrat n'ont certes jamais été officialisés, mais la ville et l'EPASA le leur ont fait comprendre assez précisément lors du lancement du projet. Ce contrat tacite a certainement permis d'asseoir le principe de règles de fonctionnement collectives – qu'aucun ménage n'a remis en cause par la suite. Dans l'ensemble, les futurs habitants se sont prêtés au jeu défini par les institutions en répondant aux principales contraintes qu'elles ont posées. C'est le cas pour leur contribution au processus de conception et de gestion<sup>8</sup> : à l'invitation de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les familles ont constitué une association, « Le Grand Portail », au mois de décembre 2009. Elles ont élu un bureau chargé de les représenter qui

---

8. Il ne s'agit pas, dans cet article, d'analyser précisément la nature de leur participation mais seulement de relever l'existence de pratiques reconnues comme telles par les habitants et les institutions.

s'est beaucoup investi dans les discussions avec l'architecte et le promoteur. Le bureau a aussi organisé des réunions régulières le lundi soir pour suivre l'avancement du projet. Un nombre non négligeable de ménages y a participé, malgré la lourdeur de la procédure. C'est le cas aussi en ce qui concerne la répartition des espaces : les ménages se sont mis d'accord sur la réalisation d'espaces communs – selon les souhaits implicites de la ville et l'EPASA – qui coûtent pourtant à chacun l'équivalent de 4 mètres carrés. L'opération compte ainsi, outre les appartements personnels, une salle commune, une buanderie, un atelier de bricolage, un local à vélos et un jardin commun.

### **LE PROJET D'ACCESSION PRIVÉE AU CŒUR DE LA DYNAMIQUE COLLECTIVE**

Loin d'enfermer les futurs habitants dans des logiques d'action individualistes, le projet d'accession a, dans ces conditions de concertation, constitué le motif central d'une progressive mise en commun des aspirations et demandes. Cette mise en commun est fondée sur la défense de la construction, avec cette idée que le bien est non seulement personnel mais aussi collectif. « S'il n'y avait pas de projet de construction, on ne serait pas ensemble », aime à répéter Ahmed, président de l'association, soulignant par là même la façon dont intérêt individuel et commun sont pragmatiquement articulés. Ce futur logement a d'abord constitué un objet de dialogue et un symbole partagé. Les ateliers sur les choix architecturaux et techniques ou sur la gestion ultérieure de l'édifice ont permis de lancer la concertation. Les premiers échanges entre les ménages ont concerné l'expression des attentes liées au logement personnel, par exemple aux espaces ouverts privés, à la qualité des finitions, aux *parkings* et aux caves. Ils ont conduit par la suite à discuter des espaces collectifs et à entamer une réflexion sur le sens à donner aux interactions de voisinage. Plus explicite encore, leur première décision commune a porté sur la sauvegarde du grand portail qui ceignait le terrain – même si celui-ci a dû être abattu par la suite. D'une architecture typique de la propriété bourgeoise de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, il symbolisait l'accès à ce nouveau statut et marquait les limites du futur bien. Il a même fourni son intitulé à l'association des futurs habitants, « Le Grand Portail », ce qui témoigne de la dimension fédératrice de la propriété.

Au-delà du symbole, le projet d'accession a été le moteur des interventions du groupe dans le processus de conception et de réalisation de l'immeuble. Là encore, le sens des démarches collectives apparaît étroitement intriqué à celui des démarches individuelles. Face aux professionnels, l'action collective est apparue peu à peu comme un moyen pour porter des revendications communes, mais aussi donner du poids aux demandes de chacun et garantir la réalisation du projet personnel d'accès à la propriété privée. La question de la séparation des espaces de la copropriété par rapport à la rue a constitué un des sujets récurrents. Ensemble, les ménages ont affirmé leur volonté de bénéficier d'une grille

haute établissant clairement la limite des espaces privatifs, ce qui n'était pas le cas dans les plans originaux de l'architecte. Ils se sont aussi beaucoup intéressés aux modalités d'implantation des trois petits bâtiments de la « coopérative » par rapport à la rue et aux constructions voisines, parmi lesquelles on compte du logement social. La qualité des matériaux employés et des finitions a constitué une autre thématique de débat – les ménages se sont organisés pour obtenir des prestations de meilleure qualité (wc suspendus, *etc.*) – de même que l'importance accordée au logement personnel. Ils ont du reste défendu le principe de caves individuelles et non collectives comme le proposait l'architecte. Dans la même veine, les futurs habitants ont opté pour le professionnel qui a axé son discours sur ses capacités à prendre en compte à la fois la dimension participative de l'opération, leurs attentes concernant leurs logements privés et la qualité de la construction. Plusieurs futurs habitants sont enfin activement engagés dans le suivi du chantier, qui suscite des prises de position d'une rare intensité par rapport aux institutions et professionnels.

Autour du projet d'accession privée, une dynamique collective s'est ainsi progressivement constituée, de l'avis même des futurs habitants.

« Chacun progresse [en matière de vie de groupe]. Oui, on progresse. Au début, on partait de zéro » avance Pascale, ancienne vice-présidente de l'association, assistante sociale.

Plusieurs habitants évoquent la crainte première qu'ils ont pu ressentir à l'égard des autres. Outre la participation aux discussions, cette dynamique collective se traduit par l'échange de signes amicaux entre certains, l'émergence d'une familiarité qui autorise à rire des différences culturelles et religieuses par exemple.

« Dans la salle commune, je pourrai tuer le mouton pour l'Aïd » lance Zied le sourire en coin,

ce à quoi Stéphane rétorque en rigolant « ... et moi j'égorgerai le cochon ! ».

Elle se manifeste aussi par la formulation, plus difficile à saisir, d'un sentiment d'appartenance collective, d'un respect pour le groupe qui se dit par l'usage d'un « nous » voire même d'une fierté à voir émerger un collectif.

Pascale explique ainsi : « ... en matière de transformation sociale, c'est plus intéressant [notre projet] parce qu'on n'est pas une élite. Enfin une élite, on est des gens plus comme tout le monde [et pas] des cooptés qui sont déjà des convaincus ».

La constitution de cette dynamique a pris du temps, même si le processus en a été facilité dès lors que les habitants se sont réunis indépendamment des pouvoirs publics et des professionnels (Bertheleu et Neveu, 2006). Plusieurs mois se sont écoulés avant que la composition du groupe ne soit stabilisée autour des 15 familles actuelles. Plusieurs ménages se sont en effet écartés du

projet après qu'un noyau dur a synthétisé des lignes de vue dominantes. Ces vues dominantes ont été principalement portées par Ahmed, le président de l'association. Au départ très présentes chez les ménages d'origine maghrébine, elles font aujourd'hui l'objet d'un consensus parmi le plus grand nombre. Elles sont structurées autour de la famille, du respect de la personne et de la sphère intime. Elles accordent également une grande importance au collectif, au travail, à l'effort et au bien qui incarne l'ensemble. À cela s'ajoute une éthique de la bonne dépense et de la sobriété économique. À côté perdure néanmoins un pôle normatif nettement plus minoritaire, puisant aux valeurs de convivialité et d'innovation sociale héritées des années 1970 et 1980, avec une attention forte pour l'écologie. Dans l'ensemble, ces conceptions sont portées par les plus dotés culturellement.

### **LA COPROPRIÉTÉ COMME PROJET DE VIE**

Au cours du temps s'est constituée également une certaine façon de penser la vie dans le futur immeuble. Au-delà de sa dimension matérielle, la propriété apparaît comme un bien commun immatériel autour duquel s'organise et se pense la communauté de voisins. Le président de l'association décrit ainsi l'opération comme « un projet de vie autour de la copropriété avec des droits et des devoirs », employant des termes marqués des idées qui ont abouti à la constitution de l'État social en France (Castel, 1995). Les relations de voisinage y sont conçues sous l'angle de la responsabilité et de la réciprocité, et non de la solidarité et de la convivialité qui sont des notions centrales dans les discours des associations d'habitat participatif. Elles ouvrent la porte à des opportunités mais impliquent également des contraintes à l'égard des autres membres du groupe, en particulier la préservation de l'intimité, le respect de l'autre, l'attachement et le soin accordés au bien commun. Les ménages envisagent du reste l'opération comme l'opportunité de créer un espace de sociabilité intermédiaire à l'échelle de la sphère privée et de l'espace public. Cet espace intermédiaire est celui du voisinage, clos et sûr, à la fois respectueux de la sphère intime et protecteur par rapport à la rue et la ville. Il importe aux ménages de « pouvoir connaître ses voisins » pour assurer ce climat de confiance.

« [Ici, à la différence des HLM,] on est entre soi, on peut discuter » évoque Stéphane.

Il s'agit de créer un environnement social facilitant les services mutuels pour bénéficier de modes de garde ponctuels, disposer d'un grand jardin fermé où jouer en toute sécurité (sans avoir à jouer dans la rue) et d'une salle de jeux. Pour la plupart, ces idées font écho à des références passées, liées aux images de l'enfance ou du village du pays d'origine.

Plus avant, le projet d'accession à la propriété renvoie, chez une majorité des ménages, à une dimension existentielle, relative à l'émancipation et à l'épa-

nouissement de l'individu comme sujet. Il engage une mise en récit de l'appropriation de soi et du groupe. L'accès à la propriété, dans un cadre qui permet de contribuer aux choix de conception et de gestion, leur apparaît comme le moyen de devenir « autonome » et « responsable » de son logement, de ses dépenses et, par extension, de soi. Ce sentiment d'appropriation de soi apparaît d'autant plus fort qu'il est partagé et garanti par les voisins. En pratique, la propriété est vécue, dans ces conditions, comme un moyen de reprendre la maîtrise d'une partie des gestes du quotidien, de devenir acteur et actif dans la gestion de sa vie et de retrouver une forme de liberté.

Pour Ahmed, « (l'opération) Le Grand Portail, c'est le passage vers un autre monde : de la galère où la construction est imposée à la liberté ». Elle est opposée trait pour trait au logement social qui fait figure de repoussoir : « on gère notre résidence, alors que dans le logement social, c'est le contraire, on est passif ».

La volonté récurrente de maîtriser les dépenses liées aux charges, individuelles ou communes, témoigne très nettement de ces préoccupations, comme l'indique cette phrase souvent répétée : « un euro dépensé, un euro utile » pour « un projet fondé sur le minimum de charges de copropriété ». L'idée est même d'individualiser ces dépenses dans le but de rendre chacun acteur de ses actes : « plus on individualise, plus on responsabilise » avance Stéphane, ce qui n'exclut pas les solutions communes. L'intérêt des copropriétaires pour le développement durable fait écho à cette idée. Pour la majorité, cet intérêt ne renvoie pas au projet écologique de limiter la pollution et l'impact sur le milieu naturel, à la différence là aussi du discours porté par les réseaux d'habitat participatif. Il renvoie plus nettement à la maîtrise des dépenses énergétiques et à la durabilité de la construction. Ainsi les ménages ont privilégié la qualité de l'isolation, l'épaisseur des vitrages et la robustesse des matériaux afin de limiter les interventions d'entretien. Ils ont refusé les propositions d'une des futures habitantes, la plus « baba cool » de tous, en faveur du compost alimentaire et des toilettes sèches, ce qui a conduit à son départ de l'opération. Ces conceptions sont motivées par des raisons économiques – réduire les dépenses d'énergie et d'entretien futures – mais aussi par la perspective d'une autosuffisance énergétique et d'une autogestion du lieu de vie permettant de réduire la dépendance.

Dans le fond, domine un style de pensée qui associe la propriété du logement à l'appropriation de soi et de son environnement. Ce déplacement métonymique rappelle le processus décrit pour la France du XIX<sup>e</sup> siècle, dans la perspective définie par les philosophes modernes Locke ou Rousseau. En l'absence de protections sociales, la propriété privée était considérée comme un « support » permettant d'assurer l'indépendance matérielle d'un individu, condition de son indépendance en tant qu'individu pensant (Castel et Haroche, 2001). Dans l'opération Le Grand Portail, la propriété envisagée dans un cadre autogéré renoue avec cette fonction politique de support social qui

permet l'autonomisation de soi en offrant les moyens d'organiser sa vie. Mais ce processus d'autonomisation de soi s'enrichit ici d'une dimension collective : il est perçu d'autant plus fortement par les futurs habitants qu'il est partagé et donc garanti par le voisinage. Tout sauf anecdotique, l'épisode des toilettes sèches traduit assez bien cet enchevêtrement des dimensions. Les futurs habitants ont majoritairement rejeté ce projet car ils l'ont perçu comme menaçant pour soi comme pour l'ordre collectif.

Zied explique : « On a eu peur quand elle est partie dans des projets de toilettes sèches. On a eu peur de devoir se mettre aux toilettes sèches. On a craint que chacun fasse ce qu'il veut ».

Cette vive polémique – et son dépassement – a constitué un acte fondateur des façons d'envisager la vie ensemble dans le respect de chacun.

## CONCLUSION

Ces remarques constituent les premières réflexions d'une étude qui sera poursuivie dans le temps. L'entrée des habitants dans les murs, comme la cohabitation, sont susceptibles de modifier le cours et la portée de cette expérience. L'étude montre que l'opération Le Grand Portail conduit bel et bien à la constitution de conceptions et pratiques collectives. Les futurs habitants envisagent leur futur habitat comme un bien commun à l'entre-soi des voisins, conçu dans ses dimensions matérielle et immatérielle. La dynamique collective observée au sein du groupe apparaît étroitement articulée au projet personnel d'accès à la propriété privée, dont elle est à la fois le prolongement et la garantie. L'apprentissage de la vie en groupe, la mise en commun des attentes et des valeurs participent, pour le moment, à renforcer le sentiment d'autonomie et de sécurité associé par les habitants à l'accession à la propriété privée. La copropriété fait désormais figure d'espace intermédiaire, de protection voire d'épanouissement, entre la sphère de l'intime et la sphère de la rue.

Sur le plan politique, l'analyse invite à se défaire des termes restrictifs d'un débat qui tendrait à associer deux séries de catégories : d'un côté intervention publique et intérêt collectif comme si la première était la condition de la seconde, de l'autre initiative privée et intérêt privé. Les mois qui nous séparent du lancement de la « coopérative du Grand Portail » confirment qu'elle fabrique bien autre chose et qu'elle doit se dire autrement. La configuration esquissée se rapproche des exemples d'autorégulation collective décrits par Elinor Ostrom, qui conduisent à la constitution de biens communs ou collectifs de statut privé. Plus avant, le cas de la « coopérative » confirme qu'il n'y a pas de biens prédisposés au caractère collectif ou commun – donc qu'il n'y a pas non plus de biens par essence condamnés aux logiques individuelles comme l'habitat en accession privée. À Nanterre, ce n'est pas l'objet « propriété privée » en soi qui fait collectif mais bien la façon dont les acteurs l'investissent

et le conçoivent. Le bien commun « coopérative » est issu d'une construction sociale, dans laquelle le processus de concertation joue un rôle performatif. Ce constat est d'importance dans un contexte où la privatisation du bien logement s'accroît et où les politiques publiques du logement tendent à s'orienter vers des logiques « hybrides » (Mullins *et al.*, 2012) associant des acteurs privés dans des proportions nouvelles.

L'étude ouvre enfin des pistes pour reconsidérer le sens accordé aujourd'hui à la propriété privée par les ménages issus des couches moyennes, dans le contexte de fragilisation de l'État assurantiel. Dans le cas étudié, la copropriété privée est non seulement appréhendée comme un support permettant une réappropriation de soi et de son lieu de vie mais aussi comme une protection individuelle et collective contre la vulnérabilité et l'incertitude socio-économique ressentie de plus en plus fortement. Cette vision offre certaines parentés avec les propositions du philosophe John Rawls en faveur d'une démocratie de propriétaires conçue comme une alternative possible au « capitalisme d'État Providence » (Rawls, 2005) qui tend à induire le principe de l'assistance. Pour sortir de l'assistance, il propose de « remettre entre les mains des citoyens tous les moyens de production ». L'accès à la propriété, réalisée selon des conditions égalitaires, leur permettrait de retrouver par eux-mêmes la maîtrise de leur vie et l'autonomie. Transposé à l'habitat, l'horizon idéalisé de l'auto-suffisance qui guide les familles de la « coopérative » témoigne de manières de faire et de penser approchantes. L'idée est bien de s'affranchir des garanties sociales traditionnelles, peu fiables selon les familles, pour en définir collectivement des plus optimales au sein de la copropriété privée. On peut se demander néanmoins si cette opération ne tend pas vers un repli de « privilégiés » sur leur lieu de vie, ainsi que le suggère Rawls (Page, 2003) qui met en garde également contre les risques de dévoiements induits, dès lors que l'appropriation privée des biens est légitimée.

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BACQUÉ, M.-H. ; BIAU, V. 2010. « Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ? », *Territoires*, n° 508, p. 23-37.
- BACQUÉ, M.-H. ; VERMEERSCH, S. 2007. *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Paris, L'Atelier.
- BERTHELEU, H. ; NEVEU, C. 2006. « De petits lieux du politique : individus et collectifs dans des instances de "débat public" à Tours », *Espaces et sociétés*, n° 123, p. 37-51.
- BIAU, V ; BACQUÉ, M.-H. 2010. *Habitats alternatifs : des projets négociés ?*, Paris, Puca.
- BIRCHALL, J. 2003. *Rediscovering the Cooperative Advantage : Poverty Reduction Through Self-Help*, International Labor Office, Geneva.
- CARTIER, M. ; COUTANT, I. ; MASCLET, O. ; SIBLOT, Y. 2008. *La France des « petits-moyens »*. *Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte.

- CARRIOU, C. ; RATOUIS, O. ; SANDER, A. (sous la dir. de). 2012. Dossier « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, 11 janvier 2012.
- CASTEL, R. 1995. *Les métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*, Paris, Fayard.
- CASTEL, R. 2009. *La montée des incertitudes. Travail, protections, statut de l'individu*, Paris, Le Seuil.
- CASTEL, R. ; HAROCHE, C. 2001. *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi*, Paris, Fayard.
- CoHousing Cultures. Handbook for Self-Organized, Community-Oriented and Sustainable Living*, 2012. Jovis.
- Esprit*. 2012. Dossier « Le logement au cœur de la crise », n° 381.
- Le Parisien*. 13 janvier 2010. « Seize familles imaginent leur futur logement », par Florence Hubin.
- Libération*. 7 août 2012. « Propriétaires, du chœur à l'ouvrage » par Sybille Vincendon.
- MAURY, Y. 2009. *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Bruylant.
- MULLINS, D. ; CZISCHKE, D. ; VAN BORTEL, G. 2012. « Exploring the Meaning of Hybridity and Social Enterprise in Housing Organisations », *Housing Studies*, vol. 27, n° 4, p. 405- 417.
- NEZ, H. ; TALPIN, J. 2010. « Généalogies de la démocratie participative en banlieue rouge : un renouvellement du communisme municipal en trompe-l'œil ? », *Genèses*, n° 79, p. 97-115.
- OSTROM, E. 1990. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge University Press.
- PAGE, L. 2003. « La radicalité négligée de la théorie de la justice de John Rawls », *Mouvements*, n° 27-28, p. 158-164.
- RAWLS, J. 2005. *A Theory of Justice*, Cambridge, The Belknap Press & Harvard University Press.
- RONCAYOLO, M. 2007. *Territoires en partage. Nanterre, Seine-Arche : en recherche d'identité(s)*, Marseille, Parenthèses.
- TAVOILLOT, P.-H. 2011. *Qui doit gouverner ? Une brève histoire de l'autorité*, Paris, Grasset.
- VESTBRO, D. U. (sous la dir. de) 2010. *Living together – Cohousing Ideas and Realities around the World*, Stockholm, Royal Institute of Technology and Kollektivhus NU.