



**HAL**  
open science

# Quand la vulnérabilité autorise l'exploitation : l'arnaque, une pratique ordinaire en copropriétés dégradées

Johanna Lees

► **To cite this version:**

Johanna Lees. Quand la vulnérabilité autorise l'exploitation : l'arnaque, une pratique ordinaire en copropriétés dégradées. 2016. halshs-03896434

**HAL Id: halshs-03896434**

**<https://shs.hal.science/halshs-03896434>**

Submitted on 13 Dec 2022

**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.

## Quand la vulnérabilité autorise l'exploitation : l'arnaque, une pratique ordinaire en copropriétés dégradées

Johanna Lees

*Le quotidien des habitants des copropriétés dégradées des grands ensembles marseillais est marqué par des décennies d'abus. Johanna Lees, en s'intéressant à ces « arnaques » ordinaires, nous propose un voyage au cœur d'un jeu d'acteurs du logement trouble auquel les fournisseurs d'énergie prennent désormais part.*

### Dossier : Les vulnérabilités résidentielles en questions

Dans les copropriétés dégradées où nous avons mené notre enquête de terrain à Marseille<sup>1</sup>, les habitants le savent bien, chaque journée peut connaître son lot « d'arnaques » : banales et récurrentes, dans ces espaces, elles sont ordinaires.

Dans le théâtre de « l'arnaque », d'un côté, ceux que nous pourrions appeler des « arnaqueurs ». Ils prennent tour à tour le visage du propriétaire bailleur, du syndic de copropriété ou du fournisseur d'énergie, mais aussi de l'État, qui, par l'entremise de certaines politiques publiques, peut être perçu par les habitants comme trompeur. De l'autre, les « arnaqués », qui sont locataires de ces copropriétés dégradées, parfois propriétaires bailleurs ou occupants (même si nous nous attacherons majoritairement aux locataires auprès desquels nous avons mené l'enquête). Nous préférons l'appellation « arnaque », qui renvoie au langage vernaculaire utilisé sur le terrain, plutôt que les termes de tromperies, d'abus ou d'escroqueries, qui, pour leur part, sont qualifiés juridiquement. « L'arnaque » désigne ainsi un ensemble de procédés qui vont du vol à l'exaction, du détournement à l'abus de faiblesse, en passant par l'escroquerie, l'extorsion ou encore la tromperie. Elle caractérise le procédé selon lequel un « arnaqueur » prend pour cible une personne afin de mettre en œuvre une pratique qui a pour effet de l'enrichir et qui, *a contrario*, appauvrit financièrement et vulnérabilise économiquement celui qui la subit. Les modes opératoires pour pratiquer « l'arnaque » sont variables : ils peuvent reposer sur l'intimidation, se fonder sur des rapports sociaux asymétriques et de domination, ou sur une personnalisation des relations.

---

<sup>1</sup> L'enquête de terrain a été réalisée pendant 30 mois dans trois copropriétés marseillaises : entretiens auprès des habitants et des acteurs locaux, ethnographies de familles vivant dans ces espaces, animation d'ateliers de français ont constitué le socle des matériaux recueillis. Ces copropriétés regroupent entre 300 et 700 logements chacune et se situent dans le secteur nord de la ville, soit les 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements. Cette recherche, effectuée dans le cadre d'un travail doctoral, a par ailleurs été financée par la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Programme national de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans les bâtiments (PREBAT).

## Les copropriétés dégradées, terrains favorables aux arnaques

Les escroqueries ici sont pléthores. Elles ne sont pas le propre des copropriétés dégradées parce qu'elles ont cours dans d'autres types d'habitat : les petites copropriétés privées du centre-ville de Marseille, par exemple, pour ce qui concerne les extorsions locatives. Elles sont aussi réalisées à destination d'autres publics que ceux des copropriétés dégradées : les fournisseurs d'énergie ont, en effet, investigué l'ensemble du territoire urbain pour faire souscrire de nouveaux contrats et ont pu « tromper » ailleurs. Mais les copropriétés dégradées enquêtées subissent un condensé de ces abus qui rendent ces derniers presque systématiques. La taille de ces grands ensembles et la quantité de logements qu'ils hébergent (plus de 300) démultiplient le nombre de ces pratiques et les rendent particulièrement visibles et significatives aux yeux de celui qui investigate ces terrains. Par ailleurs, le jeu local d'acteurs fondé sur des « liens forts » (Lapeyronnie 2008) décuple la possibilité de transformer ces phénomènes isolés en pratiques ordinaires<sup>2</sup>. Ces abus ne sont donc pas le propre des copropriétés dégradées mais, à l'intérieur de ces espaces, répétés et récurrents, ils sont au principe de la quasi-totalité des rapports marchands.

Ainsi, les « arnaques » peuvent être commises par des propriétaires bailleurs qui profitent de la vulnérabilité sociale, économique, linguistique et résidentielle des habitants pour louer au prix (fort) du marché des logements (très) dégradés (humides, sans chauffage, sans électricité, avec des huisseries défaillantes, sans ascenseur)<sup>3</sup>. Les copropriétés dégradées relèvent, en effet, du parc social de fait (Arbonville 2000 ; Foret 1987) : elles n'hébergent aujourd'hui que de très rares propriétaires occupants et accueillent tous ceux qui, vulnérables sur le plan économique et, souvent, en situation de migration, ne trouvent pas à se loger ailleurs (Lees 2014b). Certains de ces bailleurs vont ainsi user de la fragilité de leurs occupants pour les escroquer pendant la durée du bail. Parmi les « arnaques » locatives, on compte l'« arnaque à la caution » qui consiste à ne pas rendre, sans raison apparente, au locataire la caution payée à la sortie des lieux ; le doublement du prix du loyer qui procède du fait de faire signer au locataire, sous la pression et/ou l'intimidation, un nouveau bail locatif avantageux pour le propriétaire ; l'absence d'état des lieux et de quittance de loyer, qui empêche le locataire, en cas de litige, de pouvoir faire valoir ses droits ; ou encore l'exigence par le propriétaire de charges locatives indues puisque relevant des charges de la copropriété (Lees 2014a).

Existent ensuite des exactions réalisées à l'initiative de certains syndics exerçant dans ces copropriétés. Les enquêtes réalisées à Marseille montrent que ces derniers jouent de la complexité des écritures administratives et de la collusion d'intérêts entre eux-mêmes, les représentants des conseils syndicaux, les entreprises prestataires de services et les propriétaires bailleurs, pour rendre leur activité la plus lucrative possible. Les syndics dans ces espaces ne sont pas toujours mandatés par une assemblée générale de copropriétaires, pour la bonne raison qu'ils ne la convoquent pas (Lefeuvre 1999 ; Le Garrec 2010 ; Lees 2014a). Ces copropriétés sont dès lors privées de leur organe exécutif et décisionnel et se trouvent administrées par des syndics qui deviennent des sortes d'« électrons libres », leurs représentants apparaissant parfois comme de véritables hommes de main (Lees 2014a). Ces prestataires de service produisent ainsi des factures suspectes ou factices et mandatent des sociétés amies pour faire des travaux (Lees 2014a).

Enfin, le travail de terrain montre qu'à ce type « d'arnaqueurs » s'ajoutent ceux que l'on pourrait qualifier de « bonimenteurs » (Hoggart 1986) : ces derniers ne sont que de passage dans ces copropriétés. Ils se caractérisent par leur méthode : le démarchage au porte-à-porte. Dans cette catégorie figurent les fournisseurs d'énergie, qui, à l'occasion de la libéralisation des services de

<sup>2</sup> Certains bailleurs, par exemple, se rendent personnellement chez leurs locataires pour récupérer l'argent de la main à la main.

<sup>3</sup> À titre d'exemple, un T3 de 70 m<sup>2</sup> en 2010 se loue dans ces copropriétés entre 700 et 800 euros hors charges. La moyenne des loyers pratiqués dans une des copropriétés enquêtées s'évalue à près de 9 euros le mètre carré, alors même que le montant du loyer intermédiaire est de 7,40 €/m<sup>2</sup>, le loyer conventionné social est établi à 5,80 €/m<sup>2</sup> et celui des logements d'insertion privés (LIP) à 5,40 €/m<sup>2</sup> pour un T3 de 46 à 70 m<sup>2</sup>. Les loyers s'apparentent aux loyers moyens pratiqués dans le parc privé de Marseille.

l'énergie, ont cherché à recueillir de nouveaux abonnés. Dans cette perspective, ils n'ont pas hésité à faire signer des contrats à des enfants ou à des personnes en incapacité de lire, à extorquer des coordonnées bancaires ou à se faire passer pour le fournisseur historique (Lees 2014a).

### **Pourquoi les arnaques sont devenues banales dans ces territoires ?**

Pour le comprendre, il importe d'abord de revenir à la genèse de la formation de ces copropriétés. Les copropriétés dégradées dans lesquelles a été menée l'enquête ont été construites dans les années 1960, par le biais des prêts Logécos. Ces prêts « [avaie]nt pour visée la construction de logements bas de gamme [et] dont les normes de confort sont inférieures à celles des logements HLM » (Le Garrec 2010, p. 207). Finalement, entre les allègements fiscaux, les primes de bonifications et les faibles taux d'intérêt, près de 80 % du coût total de la construction peut être pris en charge dans les prêts Logécos. Les investissements se font sur plan et l'État n'est pas très regardant : il ne s'assure pas des compétences techniques des investisseurs auxquels il prête (Le Garrec 2010). La mise en œuvre de ces prêts, par la création de produits financiers extrêmement attractifs, a pour effet d'inscrire ces biens immobiliers, dès le départ, dans une logique spéculative. Cette dernière va favoriser le processus de détérioration de la copropriété – qui s'avère être un terreau fertile pour le développement des escroqueries. Sylvaine Le Garrec montre, en effet, au sujet de la copropriété de Clichy–Montfermeil, que la détérioration de la copropriété résulte des « conditions dans lesquelles la copropriété a été produite, financée et commercialisée ainsi [que de] carences de gestion qui ont favorisé son endettement et la démobilisation des copropriétaires » (Le Garrec 2010, p. 267). Selon nous, le processus de détérioration observé dans les copropriétés marseillaises, d'un côté, est le résultat de la logique spéculative mais, de l'autre, produit également cette logique. Parce que l'investissement dans de tels biens immobiliers se veut, dès le départ, spéculatif, et donc sans volonté de patrimonialisation, la copropriété se détériore. Et parce qu'il y a détérioration, cet espace va devenir un lieu propice pour loger à prix fort des indésirables du marché locatif ordinaire (Lees 2014b). La logique spéculative et la vulnérabilité résidentielle des habitants vont alors autoriser le développement des « arnaques » en tant que pratiques ordinaires.

À la logique rémunératrice comme moteur des abus s'ajoute un autre ingrédient déterminant : l'impunité (Lees 2014a). Elle s'illustre par l'absence de mobilisation et de résistance des habitants en raison de différents motifs. Il y a, en premier lieu, une sorte d'intériorisation (Goffman 1986) par les habitants de la logique de l'« arnaque ». Tellement fréquente sur ces terrains, elle relève de la banalité au point qu'elle constitue une sorte de règle tacite ou de norme. En second lieu, il y a une méconnaissance du droit de la part des « victimes », qui ne saisissent pas toujours les procédures légales et ne maîtrisent pas toujours les outils de la langue écrite. À ceci s'ajoute le sentiment selon lequel la protestation ou la révolte aboutissent rarement à la condamnation de l'« arnaqueur » et à la réparation du préjudice subi, alors que le prix de la lutte, lui, est fort coûteux. Ces pratiques, on l'a dit, procèdent de la vulnérabilité des habitants. Dépendants des aides sociales, travailleurs pauvres, en situation de précarité, ils sont obnubilés par les problèmes de revenus, de dettes et de factures (Perrin-Heredia 2013 ; Lees 2014a) ; « arnaqués », ils consacrent leur temps à tenter de se défaire de ces exactions. Il ne leur reste finalement que très peu de disponibilité pour se mobiliser. Et puis ces arnaques s'appuient sur la peur. Les intimidations sont nombreuses quand les violences physiques ou psychologiques ne sont pas rares. Les habitants éprouvent alors un sentiment de domination : « nous, on est la misère », rapportent-ils.

Dans ce contexte, avec les intervenants sociaux qui travaillent dans ces quartiers, les habitants s'interrogent. Puisque les tromperies ne sont pas des faits isolés, les politiques publiques du logement en sont-elles (au moins partiellement) responsables ou les tolèrent-elles ? Nous ne répondrons ici à cette question qu'à partir du problème des abus pratiqués par les propriétaires privés.

À partir de 1975, l'idée selon laquelle la France a rattrapé son retard quantitatif de logements émerge, les efforts de construction massifs de l'après-guerre sont abandonnés. Les APL (aides

personnalisées au logement) promues par la loi du 3 janvier 1977, dite « loi Barre », se substituent à la construction de logements sociaux dans des proportions importantes. Les habitants de ces copropriétés accèdent à la location grâce à ces prestations car les propriétaires sont assurés, par ce biais, d'avoir une part importante de leurs loyers payés. Les travailleurs sociaux œuvrant dans ces copropriétés et les associations locales travaillant dans le secteur du logement accusent alors les pouvoirs publics de financer indirectement ces tromperies et réclament la mise en place d'un permis de louer. À notre sens, le financement de ces locations par le biais de la CAF (Caisse d'allocations familiales) pose un problème politique de taille et interroge la responsabilité des politiques publiques du logement. Il renvoie à la situation générale de l'accessibilité du logement en France (Driant 2009 ; Fijalkow 2013 ; Fondation Abbé Pierre 1995-2015). Car financer indirectement ces bailleurs qui, certes, peuvent être malveillants, c'est, dans le même temps, permettre à une certaine offre locative d'exister. Supprimer ces aides obligerait les pouvoirs publics à produire une offre alternative, sans quoi un nombre non négligeable d'individus se retrouverait sans logement. S'attaquer à ce problème ne peut donc se faire sans la volonté politique de produire rapidement une offre de logements accessible et adaptée aux plus fragiles. Les propriétaires privés malveillants, les copropriétés dégradées et les logements indignes ont donc une fonction importante sur le plan social. Ils permettent de (mal) loger des familles qui n'ont pas accès au logement social ou au secteur privé décent. Dans ce contexte, les pratiques abusives des propriétaires semblent donc être tolérées, voire financées par la puissance publique qui les supporte, parce qu'elle l'exonère d'une action politique d'ampleur (Fijalkow et Lévy 2012).

## Bibliographie

- Arbonville, D. 2000. « Normalisation de l'habitat et accès au logement entre 1984 et 1992. Une étude du "parc social de fait" », in Firdion, J.-M. et Marpsat, M. (dir.), *La Rue et le Foyer. Une recherche sur les sans-domicile et les mal-logés dans les années 1990*, Paris : Institut national d'études démographiques/Presses universitaires de France, p. 31-62.
- Driant, J.-C. 2009. *Les Politiques de logement en France*, Paris : La Documentation française.
- Fijalkow, Y. et Lévy, J.-P. 2012. « Une autre politique du logement est-elle possible ? », *Le Monde*, 1<sup>er</sup> mars. Disponible en ligne à l'URL suivant : [www.lemonde.fr/idees/article/2012/03/01/une-autre-politique-du-logement-est-elle-possible\\_1649893\\_3232.html](http://www.lemonde.fr/idees/article/2012/03/01/une-autre-politique-du-logement-est-elle-possible_1649893_3232.html).
- Fijalkow, Y. 2013. « Crises et mal-logement : réflexions sur la notion de vulnérabilité résidentielle », *Politiques sociales et familiales*, n° 114, p. 31-38.
- Fondation Abbé Pierre. 1995-2015. *L'État du mal-logement en France*, rapports annuels de la Fondation Abbé Pierre.
- Foret, C. 1987. « Un habitat social en copropriété », *Annales de la recherche urbaine*, n° 33, p. 15-22.
- Goffman, E. 1989. *Stigmate. Les usages sociaux des handicaps*, Paris : Éditions de Minuit.
- Hoggart, R. 1986. *La Culture du pauvre*, Paris : Éditions de Minuit.
- Lapeyronnie, D. 2008. *Ghetto urbain. Ségrégation, violence, pauvreté en France aujourd'hui*, Paris : Robert Laffont.
- Lefeuve, M.-P. 1999. *La Copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, La Tour-d'Aigues : Éditions de l'Aube.
- Lees, J. 2014a. *Ethnographier la précarité énergétique : au-delà de l'action publique des mises à l'épreuve de l'habiter*, thèse de doctorat en sociologie, EHESS/Marseille.
- Lees, J. 2014b. « Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait », *Espaces et Sociétés*, n° 156-157, p. 69-81.

Le Garrec, S. 2010. *La Démolition d'un grand ensemble en copropriété. Une réponse urbaine à un problème de gestion ? La copropriété des Bosquets à Montfermeil*, thèse de doctorat en aménagement, Institut d'urbanisme de Paris, université Paris-Est Créteil Val-de-Marne.

Perrin-Heredia, A. 2013. « Le “choix” en économie », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 199, p. 46-67.

**Johanna Lees** est chercheure associée au Centre Norbert Elias, elle a soutenu une thèse portant sur la notion de précarité énergétique en septembre 2014. Elle est également chercheure pour le compte du Laboratoire de sciences sociales appliquées (LaSSA). Spécialisée dans les domaines du logement et de la pauvreté, elle s'intéresse aujourd'hui aux questions d'inégalités environnementales et réalise, sous la direction de Barbara Allen (Virginia Tech, États-Unis), un postdoctorat sur ces questions dans le secteur de Fos-sur-Mer.

**Pour citer cet article :**

Johanna Lees, « Quand la vulnérabilité autorise l'exploitation : l'arnaque, une pratique ordinaire en copropriétés dégradées », *Métropolitiques*, 24 février 2016.  
URL : <http://www.metropolitiques.eu/Quand-la-vulnerabilite-autorise-l.html>.