



**HAL**  
open science

## Habiter en copropriété peut-il être émancipateur ?

Jérôme Boissonade, Claire Carriou

► **To cite this version:**

Jérôme Boissonade, Claire Carriou. Habiter en copropriété peut-il être émancipateur? : Regards croisés sur deux opérations d'accès sociale à la propriété à Paris et à Nanterre. Le Manuscrit. Pratiques d'émancipation urbaines, 1, , pp.27-53, 2023, Devenirs urbains, 9782304054781. halshs-04242515v2

**HAL Id: halshs-04242515**

**<https://shs.hal.science/halshs-04242515v2>**

Submitted on 13 Nov 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.



Distributed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

## **Chapitre II**

### **Habiter en copropriété peut-il être émancipateur? Regards croisés sur deux opérations d'accession sociale à la propriété à Paris et à Nanterre**

Jérôme Boissonade

Claire Carriou

De manière inattendue, deux opérations récentes d'accession sociale à la propriété, livrées à Nanterre en 2014 et à Paris en 2008, ont donné lieu à des stratégies de résistance et de mobilisation collective de leurs habitants. Celles-ci ont émergé avant même la livraison des bâtiments, à Nanterre, suite à la découverte d'importants défauts de construction (manque de fondations, problèmes d'étanchéité, etc.); et à Paris, dès la réunion organisée par la société d'économie mixte chargée de piloter l'opération afin de choisir le syndic. Cette contestation s'est prolongée après l'entrée des habitants dans les logements, ces derniers se plaignant de problèmes d'usages et de défauts de réalisation. Dans les deux cas, ces

plaintes se sont progressivement faites collectives, jusqu'à la constitution de fronts revendicatifs. Rien ne laissait pourtant prévoir l'émergence de telles actions. Pour ces habitants dont la majorité vivait en HLM, devenir propriétaire était une aubaine. Grâce à ces programmes d'accession réservés aux bénéficiaires du logement social, ils ont eu accès à un appartement à un prix inférieur d'au moins un tiers à celui du marché, si bien qu'aujourd'hui encore ils considèrent qu'ils ont eu beaucoup de chance<sup>1</sup>. L'opération de Nanterre, initiée par la municipalité et l'établissement public d'aménagement Seine Arche, visait à ancrer une population modeste vivant à Nanterre depuis longtemps, en lui offrant une perspective d'accès à la propriété dans ce territoire qui leur était devenu inaccessible en raison de la hausse de prix. Celle de Paris, également initiée par la municipalité, entendait contribuer au projet urbain de « revitalisation » d'un quartier populaire, en y faisant venir des ménages un peu plus aisés grâce à la promesse de l'accession intra-muros.

C'est la nature de ces protestations, en tant qu'elles sont liées au parcours d'accession à la propriété, et le sens politique à leur donner que nous souhaitons interroger ici. Peut-on considérer qu'habiter en copropriété puisse être émancipateur? La difficulté première à appréhender ces mobilisations sous cet angle tient au fait qu'elles donnent à voir des actions qui auraient tôt fait d'être rangées du côté des pratiques strictement individualistes. Elles l'ont été, du reste, par certains techniciens municipaux, à Nanterre comme à Paris, qui ont souligné l'indécence de ces mobilisations (« j'aimerais bien être à votre place ») venant

---

1 Les opérations d'accession sociale à la propriété sont des programmes immobiliers destinés à des publics modestes souhaitant devenir propriétaires mais qui ne peuvent pas acheter sur le marché libre. Les opérateurs bénéficient d'aides de l'État et sont soumis en contrepartie à des contraintes spécifiques comme le respect de plafonds de ressources pour les accédants.

de ménages ayant bénéficié d'argent public pour un projet *a priori* personnel. Une remarque similaire faite par un fils d'émigré républicain espagnol, parent d'un copropriétaire de l'opération parisienne, est allée dans le même sens : « on s'est battu pour autre chose ». Avec ces mots, il dénonçait la vénalité d'une démarche visant à obtenir réparation des malfaçons, alors que les seules mobilisations qui vaillent selon lui, sont celles qui se préoccupent de l'intérêt général et, plus profondément, de l'émancipation des peuples. Par des voies différentes, les intérêts privés sont donc présentés dans les deux cas, comme opposés au bien public et dans cette hypothèse, sous-entendent que l'émancipation des hommes devrait passer par le retrait de l'individu.

C'est dans cette opposition entre perspectives privée et collective que les questions d'émancipation sont classiquement théorisées. D'un côté, la théorie marxiste valorise l'émancipation collective, seul moyen de faire advenir une émancipation individuelle véritable. De l'autre, Michel Foucault montre les difficultés d'une émancipation individuelle en raison d'un gouvernement des conduites qui a avant tout pour but de « faire faire » aux individus, afin qu'ils produisent par eux-mêmes leur situation de dominés. Leur émancipation passe donc par un effort pour faire émerger un « devenir majeur ». Ce devenir doit être capable de produire une majorité, en termes de nombre et de valeur, afin de faire de la résistance du sujet autre chose qu'une marque en creux de ce pouvoir intériorisé<sup>2</sup>.

---

2 Foucault Michel (2004), *Naissance de la biopolitique. Cours au Collège de France, 1978-1979*, Paris, Gallimard/Seuil, « Hautes Études » et Sardinha Diogo (2011), « L'émancipation, de Kant à Deleuze : devenir majeur, devenir mineur », *Les Temps Modernes*, 665(4), 145-164. Voir aussi Cukier Alexis, Delmotte Fabien, Lavergne Cécile (dir.) (2013), *Émancipation, les métamorphoses de la critique sociale*, Paris, Éditions du Croquant ; et Pasquier Guy-Noël (2013), « Autonomie, émancipation et liberté », *Le sociographe*, 2013/5, (Hors-série 6), p. 9-12.

La notion de biens communs, introduite dans le champ de l'économie politique pour désigner une gestion partagée des ressources naturelles par une communauté, reconfigure en partie ce débat<sup>3</sup>. Elle souligne tout à la fois les limites des approches fondées strictement sur l'intérêt privé, en raison des risques d'accaparement individuels, comme celles fondées sur l'intérêt général incarné classiquement par l'État, en raison des possibles dérives hiérarchiques, pour promouvoir des formes de gestion démocratique de nos sociétés et d'émancipation collective. Plusieurs travaux récents sur les communs, à propos des ressources numériques notamment, vont même jusqu'à ne plus opposer si fortement le privé et le commun<sup>4</sup>.

Notre questionnement s'inscrit dans cette perspective, tout en positionnant la réflexion dans le champ des ressources urbaines, qui sont abordées depuis peu par la littérature sur les communs<sup>5</sup>. L'enjeu est ici de savoir si l'habiter (en copropriété) pourrait peut-être être considéré non pas seulement comme un bien privé, mais aussi au fondement d'un bien commun. Comment des mobilisations autour de la propriété privée pourraient-elles conduire à des formes d'émancipation à destination plus collective? En articulant plusieurs dimensions (propriété, commun et émancipation), cet article rejoint la perspective générale de l'ouvrage. Il propose de mettre à jour des pratiques de mises en commun, peu visibles, qui se déploient hors des scènes d'expression traditionnelles du politique, mais qui relèvent, comme nous le suggérons, de dynamiques d'émancipation.

---

3 Ostrom Elinor (2010), *La gouvernance des biens communs : pour une nouvelle approche des ressources naturelles*, Paris, De Boeck.

4 Nicolas-Le Strat Pascal (2016), *Le travail du commun*, Paris, Éditions du Commun.

5 Festa Daniela (2016), « Les communs urbains. L'invention du commun », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, 16, pp. 233-256.

Nous faisons ici l'hypothèse, fondée sur nos enquêtes d'ordre ethnographique, que ces deux cas de figure traduisent des configurations plus complexes et des formes d'articulation bien plus ambivalentes entre le « bien » (au sens privé) et le « commun », que celles qui tendent à les opposer strictement. Notre lecture de ces relations repose sur l'idée que l'habitat n'est pas un bien comme les autres au sens où il est indissociable de l'habiter. La sphère du privé, de la vie privée, y est par essence prédominante alors que, dans le même temps, celle de la vie quotidienne<sup>6</sup> est partagée par tous. C'est, selon nous, l'importance commune donnée à cette sphère du privé qui a permis l'émergence d'un collectif, et lui a donné sa force, autour d'un bien acquis et vécu en commun, et enfin a favorisé des formes discrètes d'émancipation individuelle et collective. Nous verrons cependant que, dans des copropriétés de ce type, le partage nécessaire au quotidien de cet habiter constitue un danger pour l'engagement commun et peut fragiliser, à long terme, la portée de ce processus d'émancipation.

Cet article s'appuie sur le croisement de deux enquêtes ethnographiques au long cours dans lesquelles les chercheurs occupaient des positions différentes et complémentaires : dans un cas il s'agissait d'un habitant observateur et participant de l'intérieur, dans l'autre d'une observatrice extérieure. Concernant le terrain parisien, le chercheur-participant était à la fois architecte et sociologue. Il a procédé de manière habituelle (carnet de terrain, observation participante, entretiens, etc.), mais son engagement a notamment consisté à rendre techniquement accessibles certaines aspirations du collectif. Cette position

---

6 Lefebvre Henri (1958, 1962, 1981), *Critique de la vie quotidienne*, tomes 1, 2 et 3, Paris, L'Arche.

s'est avérée essentielle, mais elle reste toujours délicate<sup>7</sup>. Dans le cas nanterrien, la chercheuse occupait une position plus extérieure, mais a suivi l'évolution du projet pendant plusieurs années aux côtés des habitants. Elle a observé une centaine d'ateliers participatifs, réalisé des entretiens et a partagé longtemps des moments de convivialité avec les habitants. Cet article est écrit une fois que le soufflet de ces mobilisations est retombé, quand la vie de l'immeuble offre l'opportunité de lire après coup ce qui perdure de cette mise en commun.

## **Chronique de deux mobilisations**

### *Deux opérations d'accession sociale*

L'opération de Nanterre figurait dans le programme des élections municipales de 2008 de l'équipe au pouvoir, issue depuis 2004 d'une alliance entre le parti communiste français (PCF) et la fédération pour une alternative sociale et écologique (FASE). Il répondait à son lancement en 2009 à deux intentions croisées : restaurer des opportunités d'ascension résidentielle pour les populations ouvrières installées à Nanterre de longue date, mais empêchées d'accéder localement à la propriété en raison de la forte hausse des prix ; renouer un dialogue avec la population, à travers un dispositif participatif, alors que l'ancrage local du PCF s'affaiblissait<sup>8</sup>. Des ateliers participatifs financés par la municipalité ont ainsi été mis en place chaque semaine pour faire participer

---

7 Voir pour plus de détails : Boissonnade Jérôme (2013), « L'émancipation coopérative face à la compétence participative », *Politique et Sociétés*, 32 :1pp.107-127.

8 Nez Héloïse, Talpin Julien (2009), « Généalogies de la démocratie participative en banlieue rouge : un renouvellement du communisme municipal en trompe-l'œil ? » *Genèses*, 79 :2, pp.97-115.

les habitants à la conception du projet, voire, selon le projet politique initial, à les préparer à l'autogestion future de leur lieu de vie. Cette opération d'accession participative, mais « en social » selon les mots de l'adjoint au logement, est située dans un écoquartier situé dans le prolongement de l'axe de La Défense. Elle se compose de 15 logements, de 3 à 4 pièces le plus souvent, répartis en 3 corps de bâtiments (deux petits immeubles et des maisons de ville en bande), organisés autour d'espaces extérieurs communs.

Le projet de Paris évoqué ici est, de son côté, issu de la volonté de la mairie d'arrondissement de créer de la mixité sociale au cœur d'un projet urbain de « revitalisation » d'un quartier populaire. Il consiste en un bâtiment neuf de 27 logements en accession sociale à la copropriété. Réservé à des locataires d'HLM parisiennes et livré en 2008, ce bâtiment est constitué pour moitié d'un immeuble de cinq niveaux et pour l'autre, de maisons de ville (bande de deux duplex superposés) donnant sur une rue piétonne. Les duplex sont des quatre pièces, avec jardinet pour ceux situés au rez-de-chaussée. Les autres types d'appartements, plus petits pour la plupart, sont répartis dans l'immeuble.

Bien que consistant toutes deux en des programmes d'accession sociale, ces opérations répondaient à des intentions politiques locales de peuplement et d'urbanisme différentes : programme de « revitalisation » d'un quartier populaire à Paris visant à réintroduire des formes de mixité sociale et programme de diversification de l'offre de logements à Nanterre, en offrant des perspectives de promotion aux populations modestes locales. Dans les deux cas, les populations sélectionnées l'ont été sur la base de critères sociaux de revenus auxquels la municipalité de Nanterre a ajouté des conditions locales : être primo-accédant, vivre ou travailler à Nanterre. À Paris, la sélection des ménages bénéficiaires a été réalisée à l'issue d'un tirage au sort parmi les locataires du logement social ayant postulé. Le tirage a



été organisé par tranches de revenus, les plus modestes étant situés en haut de la liste. Cependant, l'incapacité de ces ménages à faibles revenus de répondre aux exigences des banques pour l'obtention de l'emprunt a conduit la société d'économie mixte qui pilotait le tirage au sort à solliciter des ménages plus solvables et donc à descendre dans la liste, vers les candidats ayant les revenus les moins faibles. Cette épreuve du prêt bancaire a éliminé des centaines de prétendants parmi les 800 dossiers déposés.

À l'issue de ce processus, les accédants étaient, dans les deux cas, globalement issus des milieux populaires et relevaient plus spécifiquement de la catégorie dite des « petits-moyens » décrite dans la littérature<sup>9</sup>. Les deux groupes d'habitants étaient majoritairement constitués d'employés, notamment de la fonction publique (conducteurs de bus et de métro, agents du trésor public, gardiens de la paix, infirmières, etc.), et d'artisans (pâtissier, cuisinier, plombier) jouissant de revenus modestes, mais stables. Quelques cadres (ingénieurs informatique, enseignants, administratifs) ayant réalisé une mobilité sociale plus nette (notamment dans le cas parisien) et de façon plus minoritaire des ménages exerçant des professions intellectuelles ou artistiques sont venus compléter les groupes. À Nanterre, une moitié d'entre eux était issue de l'immigration, notamment d'origine maghrébine. Plusieurs hommes ont grandi dans les bidonvilles de Nanterre et y ont réalisé, de même que leur famille, leur parcours résidentiel. La proportion de ménages issus de l'immigration était moins forte dans la capitale, mais plus diversifiée, notamment avec la présence de ménages issus d'Afrique de l'Ouest et de nombreux couples mixtes.

---

9 Cartier Marie, Coutant Isabelle, Mascret Olivier et Yasmine Siblot (2008), *La France des « petits-moyens »*. *Enquête sur la banlieue pavillonnaire*. Paris, La Découverte.

*La constitution de collectifs d'habitants*

Alors qu'à Paris le bâtiment a été conçu de manière classique, sans associer les futurs occupants, l'opération de Nanterre s'est singularisée par sa dimension participative. Les quinze ménages nanterriens réunis par les institutions au cours de l'automne 2009 se sont retrouvés à un rythme soutenu lors d'ateliers du lundi soir jusqu'à la livraison du bâtiment en 2014 – le nombre de leurs réunions a atteint la centaine – d'abord accompagnés par une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage mandatée et financée par les institutions, puis de leur propre initiative. La conception architecturale des bâtiments y a été réalisée en dialogue avec les habitants : l'architecte mandaté par la ville est venu régulièrement présenter l'état d'avancement de ses réflexions lors des ateliers. Les habitants ne sont pas intervenus directement dans les choix réalisés à cette échelle. Mais ils ont été directement mobilisés dans la conception de leurs logements personnels, dont ils ont réalisé les plans avec les architectes, ainsi que dans la conception des espaces communs : jardin commun, salle commune, local vélo, buanderie et atelier bricolage. De son côté, la société d'économie mixte qui a piloté l'opération parisienne a refusé, malgré la demande de certains, de mettre en relation les accédants entre eux jusqu'à la livraison finale du bâtiment.

Ainsi ces opérations ont procédé d'intentions différentes, quant aux relations à entretenir avec les futurs habitants, visée d'*empowerment*<sup>10</sup> pour l'une, refus de tout rapprochement entre copropriétaires pour l'autre. On a assisté pourtant, dans les deux cas, à la formation d'un collectif et d'une mise en commun se traduisant par la formulation explicite d'un « nous », qui a fait émerger des mobilisations inattendues. Les

---

10 Bacqué Marie-Hélène et Carole Biewener (2013), *L'Empowerment, une pratique émancipatrice ?* Paris, La Découverte.

principales étapes de constitution de ce « nous » peuvent être retracées de la façon suivante.

À Nanterre, la constitution d'un collectif a été engagée très tôt, dans le cadre du dispositif participatif mis en place par la municipalité. Au fil des ateliers et des moments partagés, une dynamique collective a émergé petit à petit. Mais ce sont les déboires du chantier qui ont consolidé ce collectif et ont fait émerger les mobilisations. À l'automne 2012, alors que le chantier était déjà bien avancé, des malfaçons lourdes ont été mises en évidence. L'organisme bailleur social qui construisait sur la parcelle d'à côté a découvert en faisant des sondages dans le sol que le bâtiment était construit sans fondations. Plusieurs experts ont été mandatés pour vérifier l'état du bâtiment. Quelques mois à peine plus tard, le toit, réalisé en zinc, a aussi été mis en doute. Ces révélations ont retardé la livraison du bâtiment de plus de dix-huit mois, alors que nombre d'habitants avaient déjà donné leur préavis pour quitter leur logement social ou avaient même commencé à payer le remboursement de l'emprunt. Les conséquences pratiques de ces malfaçons ont été très lourdes pour les habitants. La contestation a pris différentes formes : durcissement de la tonalité des échanges avec les professionnels, envoi de courriers à la municipalité, appel à la presse (en particulier au quotidien *Libération*), enfin recours aux services d'une avocate. Ces réactions ont principalement été dirigées à l'encontre des promoteurs du projet et de l'architecte, accusés de négligence dans le suivi du chantier.

À Paris, c'est la création spontanée et immédiate d'une dynamique commune juste, avant l'entrée dans les appartements qui a bouleversé l'opération. L'enjeu premier a été le refus, en pleine réunion, de se voir imposer un syndicat de copropriété par la société d'économie mixte. Malgré les menaces de tutelle préfectorale, les accédants se sont constitués en syndicat coopératif :

« Quand je me suis senti copropriétaire ? C'est lors de cette réunion pour choisir le syndic à la société d'économie mixte, qui nous avait été annoncée comme une formalité. À partir du moment où [la responsable de la société d'économie mixte] a essayé de nous forcer la main avec son syndic et [qu'un accédant] a levé la main en disant : "Là, il est écrit qu'il y a un syndic provisoire jusqu'au moment où les copropriétaires décident du syndic", ça a été absolument déterminant »<sup>11</sup>.

Ce collectif regroupant et représentant l'ensemble des accédants a joué ensuite un rôle essentiel dans la dénonciation de malfaçons qui ont, là aussi, affecté le bâtiment. Il a élaboré des cahiers techniques, rapports faisant la synthèse des réserves concernant les parties communes et les parties privées, qui ont été remis à l'assurance des constructeurs et lors du dépôt de plainte. Les malfaçons étaient nombreuses : infiltrations dues à des défauts d'étanchéité (murs, terrasses, fenêtres ou toiture), défaillance de l'isolation phonique (eaux usées, chaudières murales) et thermique (murs, dalles et fenêtres), réalisation non conforme des murets des cours et jardins, absence d'évacuation de certains jardins sur dalle, etc.

Dans les deux opérations, les moments de mise en justice ont constitué une autre étape essentielle des processus de construction du collectif. À Paris, la plainte déposée au tribunal a été suivie de nombreuses réunions marathon avec l'expert mandaté par la justice, lors desquelles des centaines de réserves étaient évaluées. À Nanterre, les moments qui ont suivi les révélations sur les malfaçons ont constitué des moments de grande intensité dans la vie du groupe, occasionnant réunions, appels et échanges à foison.

---

11 Copropriétaire de l'accession sociale à la copropriété parisienne, devenu pendant quelques années conseiller de quartier et auparavant représentant des locataires auprès du bailleur, salarié dans une grosse entreprise privée, père de deux enfants (10 juin 2009).

## **L'habitat comme bien commun**

Nos enquêtes montrent qu'au sein de ces deux opérations, la capacité des habitants à pouvoir s'approprier leur habitat est apparue, presque paradoxalement, comme l'une des conditions fortes des pratiques de mise en commun observées. Par appropriation, nous entendons certes l'accès au statut de propriétaire privé, mais au-delà, le processus social consistant à faire sien son chez-soi, d'autant plus efficace qu'il s'appuyait sur des expériences partagées : espoirs, usages, arts de faire et construire ensemble son lieu de vie<sup>12</sup>.

### *Le privé au fondement du commun*

À Nanterre, la promesse d'accéder à la propriété privée a constitué le support d'une implication croissante de chacun des ménages dans le projet. Et a été au cœur de la constitution d'une identité collective<sup>13</sup>. « S'il n'y avait pas de projet de construction, on ne serait pas ensemble », indiquait Ahmed, le premier président de l'association réunissant les habitants, pour montrer que c'est le futur bien qui a été au cœur de cette dynamique commune et a soudé le groupe malgré les divergences. L'opportunité « d'accéder enfin à la propriété » répondait aux intérêts personnels profonds de la majorité d'entre eux d'une promotion sociale espérée de longue date, et a constitué un socle des valeurs communes. Les habitants se sont reconnus autour de parcours résidentiels et d'aspirations proches à la transition depuis un logement social vers l'accession à la propriété. Cette communauté d'expériences dans les trajectoires de vie a créé le sentiment

---

12 Certeau Michel de (1990), *L'invention du quotidien. 1. Arts de faire*, Paris, Gallimard.

13 Voir Carriou Claire (2014), « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre », *Espaces et sociétés*, 156-157, p. 213-227.

d'un destin commun, qui s'est trouvé renforcé dès lors que les familles sont parvenues, chacune individuellement, à surmonter l'épreuve de l'obtention du prêt immobilier. Cette épreuve a renforcé leur sentiment d'appartenir à un même groupe, une même condition sociale, certes modeste, mais finalement en capacité de pouvoir accéder au bien.

Lors des premières réunions de l'opération parisienne, on a assisté aussi de façon accélérée à un processus de constitution du collectif autour de l'accès à ce statut de propriétaire. Le nouveau statut de propriétaire et l'opportunité que représentait leur futur bien pour se projeter, a engagé les accédants à valoriser collectivement ce bien commun, envisagé au sens matériel, mais aussi et surtout en termes de milieu et de forme de vie :

« Nous, on pensait louer un jour un pavillon, quelque chose comme ça. Donc être propriétaire, c'est mieux. C'est un patrimoine, d'accord. Mais c'est pas forcément le côté propriétaire qui nous a plu. C'est de se dire : on va avoir la possibilité de vivre dans un endroit plus grand, qui offre plus de confort, de qualité de vie. [...] Quand je suis arrivé ici et que j'ai vu que l'idée du coopératif était lancée, j'ai foncé en disant 100 %. [...] Je me suis dit, c'est chiant une copro, mais si au moins on pouvait autogérer. Si on pouvait prendre la main là-dessus, ce serait génial »<sup>14</sup>.

Au sein de ces deux opérations, l'accès au statut de propriétaire sous-tendait une autre promesse que celle de la promotion sociale, celle d'une forme d'*empowerment*. Pour ces habitants venant du parc social, où les logiques de gestion de leur logement leur échappaient, il importait de pouvoir maîtriser son habitat et de retrouver ce faisant des marges d'action et d'autonomie pour soi. L'enjeu était ainsi « d'avoir

---

<sup>14</sup> Copropriétaire de l'accession sociale à la copropriété parisienne, première présidente du syndicat coopératif, devenu pendant quelques années conseillère de quartier, fonctionnaire, mère de deux enfants (12 juin 2009).

prise sur les choses », selon l'expression d'un futur habitant de Nanterre, soit de devenir acteurs et actifs dans la gestion de sa vie, notamment par le contrôle du bâti et de sa gestion future<sup>15</sup>, grâce au statut de propriétaire, à la différence de celui de locataire dans le logement social « où on est passifs »<sup>16</sup>. L'accès à la propriété immobilière était vécu comme donnant accès à la « propriété de soi »<sup>17</sup>, soit d'accès à une forme d'indépendance. Ce sentiment était d'autant plus fort qu'il était dans l'ensemble partagé et que le collectif de copropriétaires incarnait une perspective de plus grande autonomie encore.

### *Un habiter en commun*

Cette dynamique de construction d'un commun s'est appuyée par ailleurs sur les expériences de côtoiement régulier puis de voisinage au quotidien. Les nombreux moments passés ensemble, formels et informels, les expériences partagées, bonnes ou mauvaises, les relations au quotidien dans le lieu de vie ont progressivement instauré une familiarité et une interconnaissance approfondie au sein des deux groupes d'habitants. À Nanterre, ce processus s'est construit sur la durée, depuis les ateliers participatifs et s'est poursuivi après l'emménagement. À Paris, au-delà de la mise en place du syndicat coopératif, la fréquence des échanges a été aussi liée au fait que la moitié des habitations avait un accès direct sur une rue piétonne, qui a constitué un lieu privilégié de rencontre. Par ailleurs, les habitants ont dû réaliser, peu après leur entrée dans les appartements, des travaux d'aménagement pour lesquels il a souvent fallu se prêter main forte, prêter des outils, échanger des savoir-faire ou encore amener collectivement

---

15 Schwartz Olivier (1990), *Le monde privé des ouvriers*. Paris, PUF.

16 *Op cit.*

17 Castel Robert, Haroche Claudine (2001), *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi*, Paris, Fayard.

les gravats à la déchèterie. Cette configuration particulière a renforcé la capacité à travailler de manière collective.

Dans les deux cas, on a observé une altération de l'opposition habituelle entre sphère privée et publique, au profit d'une porosité dans laquelle l'intime est devenu partagé et le collectif omniprésent dans la vie privée. À Paris, les visites dans chaque appartement pour valider les réserves, consignées dans les cahiers techniques, ont révélé les manières de vivre propres à chacun. À Nanterre, cette mise à nu de soi s'est traduite surtout à travers les enfants et les diverses manières qu'avaient les familles d'envisager leur éducation, le rapport à l'école ou encore l'usage du jardin et des espaces collectifs. Dans ces deux cas, le conflit judiciaire a renforcé cette proximité, puisqu'il a porté sur les espaces communs et privés, ce qui impliquait d'échanger et revendiquer avec ses voisins, mais aussi de dévoiler une part de son intimité pour montrer les malfaçons dans son espace privatif.

Cette proximité entre l'intime et le commun est ce qui a permis de porter collectivement les intérêts de tous, même si elle a pu parfois être vécue comme intrusive, notamment par les personnes dont les cultures ou milieux sociaux d'origine différaient légèrement de celles du groupe. Chacun de ces collectifs a œuvré pour une cause commune construite sur des intérêts personnels, mais dans la conscience partagée que sa réalisation dépendait de l'action du collectif et que chacun pourrait être à la place de l'autre.

Pour comprendre enfin l'émergence des collectifs, il convient de souligner le caractère à la fois vital et hautement symbolique de ce qui a été touché par les malfaçons : le bien lui-même, qui désigne autant le bâtiment que la perspective espérée d'une promotion sociale par l'accès au statut de propriétaire. Il ne s'agit pas, par ailleurs, de n'importe quel bien, mais d'un bien particulier, en tant qu'il concerne l'habiter, en tant que nécessité anthropologique première, dans une dimension privée à la fois touchant à l'intime et partagée



par tous. C'est bel et bien l'articulation entre l'attachement<sup>18</sup> au caractère vital de ces intérêts privés et l'intérêt commun (anthropologique) pris en charge par le collectif qui a donné le sentiment à tous de pouvoir agir et a permis ou renforcé la construction dynamique collective. À Nanterre, l'annonce de l'absence de fondations a été vécue comme un coup de tonnerre par les futurs habitants. Elle a symboliquement remis en cause la survie du bâtiment et techniquement sa pérennité. Mais elle a aussi mis en péril la promesse, sous-tendue par l'accès à la propriété, de promotion sociale et d'autonomisation. Elle a fragilisé deux éléments constitutifs de la relation que les habitants avaient progressivement instaurée avec l'équipe de maîtrise d'œuvre au cours des ateliers participatifs : la confiance en la compétence des professionnels, qui n'avaient pas vu ou pas su voir que le bâtiment a été construit sans fondations. Elle a aussi ébranlé leur confiance dans le processus de participation : plusieurs futurs accédants, ouvriers en bâtiment, avaient déjà alerté, en vain, l'équipe de maîtrise d'œuvre sur la faible qualité d'exécution des travaux. Ils en ont tiré l'impression amère de ne pas être pris au sérieux et ne de pas être écoutés.

## De discrètes pratiques d'émancipation

Les mobilisations que nous venons d'évoquer ont engagé selon nous des processus d'émancipation discrets, mais qui témoignent néanmoins de la constitution de véritables prises individuelles et collectives sur le réel, si l'on se réfère à la définition qu'en donne Francis Chateauraynaud<sup>19</sup>. Ces

---

18 Hennion Antoine (2004), « Une sociologie des attachements : d'une sociologie de la culture à une pragmatique de l'amateur », *Sociétés*, n° 85(3), pp. 9-24.

19 Chateauraynaud Francis (2015), « L'emprise comme expérience », *SociologieS* [En ligne], Dossiers, Pragmatisme et sciences sociales : explorations, enquêtes, expérimentations, URL : <http://journals.openedition.org/sociologies/4931>).

processus se sont appuyés, dans les deux cas, sur la constitution d'une légitimité d'agir, fondée sur les manquements des institutions aux promesses qui leur avaient été faites. Leur mise en œuvre s'est produite selon des pratiques spécifiques, ici celles du contournement, soit l'art de se décaler par rapport à des impératifs implicites.

*Les promesses, supports de la légitimité d'agir*

Bien que les contextes parisiens et nanterriens aient produit des dynamiques protestataires différentes, ces deux mobilisations ne se sont pas construites en opposition aux institutions. Bien au contraire pourrait-on ajouter. Pour déployer et justifier leur action, les collectifs d'habitants se sont précisément appuyés sur les promesses des institutions à leur endroit. Ils se les sont appropriés pour en faire le fer de lance de leurs revendications et replacer leur cause dans une perspective sociale et politique plus large, dépassant leur seul projet privé : le rapport de confiance au politique ou encore le projet de territoire.

Les habitants de Nanterre se sont engagés dans cette opération en signant un contrat implicite avec les institutions, portant sur la promesse, évoquée plus haut, d'une accession impliquant la participation des bénéficiaires, dans une perspective de promotion sociale, d'ancrage et d'animation locale. Ce sont les manquements à ces promesses, avec la découverte des malfaçons, qui leur ont fourni une légitimité à agir et revendiquer pour demander la pleine réalisation de ce qui leur avait été promis. Pendant leur mobilisation, ils se sont opposés aux techniciens municipaux. Mais, dans le même temps, ils n'ont pas hésité à interpeler directement le maire, en tant que garant symbolique de la bonne réussite de ce projet. C'est le maire qui le leur avait présenté la première fois, en 2009, et était présent lors des principales étapes de

l'opération. C'est donc lui qu'ils pouvaient appeler en ultime ressort si la promesse n'était pas tenue.

Le processus est proche dans l'opération parisienne, même si la double tutelle institutionnelle a modifié légèrement la donne. Si la mairie de Paris souhaitait officiellement émanciper les plus pauvres grâce à cette accession sociale, la mairie d'arrondissement a eu au contraire pour objectif de faire venir des classes moyennes, afin d'instaurer plus de mixité sociale dans ce quartier populaire. Ce sont donc des légitimations plus extérieures à l'opération qui ont été mises en avant par les habitants. Ces derniers ont exigé non seulement la bonne réalisation du bâtiment par l'entreprise, puisque celui-ci a été financé par l'argent du contribuable. Mais ils ont aussi mis en avant le rôle tacite de gentrifieur que les pouvoirs publics leur avaient attribué dans le quartier, pour réfuter les accusations d'ingratitude qui leur ont été retournées lorsqu'ils ont remis en cause la qualité du bien qui leur était livré.

S'appuyer sur les promesses faites par les institutions (et surtout sur leurs manquements) leur a permis de donner du sens et du poids, pour eux-mêmes d'abord puis vis-à-vis de leurs interlocuteurs, à leurs revendications au regard d'enjeux plus larges que seulement privés.

### *Les pratiques de contournement*

Ce faisant, les habitants ont pu se mettre à distance de la position d'alliés reconnaissants qui étaient implicitement attendue d'eux par les institutions, techniciens municipaux, promoteurs, ou encore architectes en échange de cette opportunité d'accession, et ainsi défendre des positions qui leur soient propres. Ils ont mis en œuvre des pratiques visant à contourner ou décaler, selon les cas, les attentes implicites de ces derniers et se défaire d'une certaine forme d'emprise, toujours selon la définition qui en est donnée par Francis

Chateauraynaud, d'une prise de contrôle des expériences du monde social par certains acteurs, individus ou groupes<sup>20</sup>. C'est là, dans cet interstice créé par la mise à distance des attentes implicites des institutions et professionnels, que se sont mis en place des pratiques qu'on peut qualifier d'émancipatoires.

Dans le projet de Nanterre, ce décalage de positions s'est manifesté de plusieurs manières. Il s'est traduit d'abord par l'affirmation, par le groupe, de valeurs communes qui n'étaient pas celles que les institutions et professionnels auraient aimé qu'ils choisissent. Les habitants ont joué le jeu de la participation lors des ateliers participatifs organisés par la municipalité, mais au fur et à mesure du processus, ils ne l'ont plus joué de la manière espérée par cette dernière<sup>21</sup>. Là où les institutions comme les professionnels accompagnants avaient plutôt cherché à orienter le groupe vers des références communes puisant dans le registre de la convivialité, la solidarité sociale et politique ou encore l'autogestion, suivant le modèle des opérations d'habitat participatif qui se développaient au même moment, ils ont défendu des valeurs communes différentes<sup>22</sup>. Ils ont fait de la copropriété, et des qualités qui sous-tendent, selon eux, une cohabitation harmonieuse et une bonne gestion, le socle de leur identité collective. Celles-ci ont été consignées dans le cadre de l'élaboration d'une charte : le respect des droits et des

---

20 *Op. cit.*

21 Carriou Claire (2015), « Malentendus et inattendus autour de la participation habitante. La « coopérative » d'accession sociale Le Grand Portail à Nanterre (France) ». *Lien social et Politiques*, 73: 215. <https://doi.org/10.7202/1030959ar>.

22 Devaux Camille (2015), *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*. Rennes: Presses universitaires de Rennes ; D'Orazio Anne (2017), « S'associer pour habiter et faire la ville: de l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif en France (1977-2015) : exploration d'un monde en construction ». Thèse de doctorat, Université Paris Nanterre.

devoirs à l'égard du bien commun, l'autonomie individuelle et collective, la réciprocité des relations<sup>23</sup>.

Dans le même ordre d'esprit, les futurs habitants ont choisi de donner un autre sens à l'enjeu écologique qui leur était posé comme un impératif implicite, puisque l'opération se situait, rappelons-le, dans un écoquartier. Plutôt que de valoriser cette dimension en optant pour des matériaux naturels, ainsi qu'ils y étaient invités implicitement par l'architecte, ils ont privilégié l'enjeu économique de la maîtrise des dépenses énergétiques et d'entretien, en optant pour des matériaux qu'ils souhaitaient pérennes dans le temps ou de dispositifs sobres d'éclairage automatiques. Pour le revêtement de façade, ils n'ont pas obtenu gain de cause et c'est le bois qui a finalement été retenu, alors que les habitants auraient tous préféré la brique pleine, plus solide et moins coûteuse d'entretien.

En matière de programmation des espaces également, ils ont décalé les attentes. Ils sont parvenus progressivement à faire valoir un projet de salle de musculation, au détriment de la buanderie collective imaginée par les architectes mandatés, toujours suivant le modèle idéal typique de l'habitat participatif, lui-même hérité du *cobousing* anglo-saxon<sup>24</sup>. Ils ont défendu un usage privatif de certaines parties du jardin pour les utiliser de manière plus intime ; ont imposé un dispositif de hautes grilles permettant de séparer la résidence de la rue, là où l'équipe d'architectes envisageait de ne faire qu'un

---

23 Filleule Olivier (1993), *Lutter ensemble : les théories de l'action collective*. Paris, L'Harmattan ; Blatrix Cécile (2002), « Devoir débattre. Les effets de l'institutionnalisation de la participation sur les formes de l'action collective », *Politix*, 57 : 79-102.

24 Fromm Dorit (2000), « Introduction to the Cohousing Issue », *Journal of Architectural and Planning Research* 17 (2) : 91-93 ; Tummers Lidewij (2016), « The Re-Emergence of Self-Managed Co-Housing in Europe: A Critical Review of Co-Housing Research ». *Urban Studies* 53 (10) : 2023-40. <https://doi.org/10.1177/0042098015586696>.

jardin collectif et refusait ce type de clôtures. Les habitants ont pratiqué ce qu'on pourrait qualifier d'art du décalage ou du contournement par rapport à des visions prédéfinies du projet, à travers une reprise en main du processus participatif et par une affirmation de leur position en tant qu'acteur du dispositif en n'allant pas dans le sens désiré par les promoteurs, les architectes et les institutions<sup>25</sup>. Cette pratique a discrètement permis aux accédants de modifier le sens du projet d'accession en commun, d'une manière qui soit davantage en phase avec leurs désirs.

À Paris, les ex-locataires sont sortis du contrôle exercé par la société d'économie mixte en démontrant leur capacité à gérer au quotidien la copropriété de manière coopérative, sans passer par un syndic professionnel<sup>26</sup> ou en organisant le recensement des malfaçons, en lien avec les normes et les règles de l'art en vigueur. Ce « faire en commun »<sup>27</sup> a consisté en un décalage progressif par rapport à l'emprise du savoir-faire, propriété des professionnels du bâtiment.

Notons que cette inflexion des projets n'a pu se faire qu'avec du temps. Il a fallu du temps pour faire ensemble, dire, et s'affranchir des injonctions tacites ou explicites de la collectivité ou des professionnels, d'autant que, dans ces deux cas, l'action en commun a eu valeur performative : plus ils ont fait ensemble (et plus ça tenait), plus ils se sont autorisés à faire. À Paris, le fait de s'être autorisés à faire vivre un syndic coopératif a conduit plus facilement à s'entraider, se lancer dans une action en justice, s'engager à refaire ensemble le

---

25 Blondiaux, Loïc, et Yves Sintomer. 2002. « L'impératif délibératif ». *Politix. Revue des sciences sociales du politique* 15 (57): 17-35. <https://doi.org/10.3406/polix.2002.1205>

26 Boissonnade Jérôme (2013), « Du dispositif délibératif à la pragmatique coopérative », in Louis A. & Revel A. (dir.), *L'art de gouverner : entre éthique et politique*, Peter Lang, pp.179-192

27 Dardot Pierre et Laval Christian (2014), *Commun : essai sur la révolution au XXI<sup>e</sup> siècle*, Paris, La Découverte.

jardin collectif ou devenir conseiller de quartier<sup>28</sup>. À Nanterre, ce sont les petits succès face aux professionnels, en particulier le fait d'avoir imposé certains éléments de programmation aux professionnels contre leur avis (salle de musculation, parcelles privatives de jardin, grillages), qui les a assurés et encouragés à se lancer eux aussi dans une action en justice.

### **Quelle portée pour la mise en commun dans l'habitat ?**

On peut s'interroger sur la portée, à plus ou moins long terme, de ces formes discrètes d'émancipation, notamment au regard de la dimension privée initiale des motifs qui ont conduit à la constitution des collectifs. L'enquête montre qu'il n'y a pas de tendance univoque ni définitive, mais plutôt une pluralité d'effets et de risques possibles.

#### *Une portée plurielle*

Les effets de ces formes d'émancipation s'observent à différents niveaux – même si c'est parfois de manière ténue. D'abord en termes d'espace bâti, on l'a évoqué : ces mobilisations ont permis, dans les deux cas, de faire reconnaître un certain nombre de malfaçons et d'obtenir le plus souvent gain de cause. À Nanterre, elles ont également permis au groupe de se réapproprier le projet de sorte qu'il soit plus en accord avec leurs modes de vie.

Sur un autre plan, la portée de ces mobilisations s'observe en matière d'engagement, par une capacité nouvelle des futurs habitants, notamment des femmes, bien plus discrètes au début du projet, à s'autoriser à parler en public, défendre

---

28 Boissonnade Jérôme (2013), « La gouvernance instrumentale mise à l'épreuve. Une accession sociale coopérative face à l'institution participative », in Gobin Corinne, Matagne Geoffroy, Reuchamps Min et Van Ingelgom Virginie (dir.), *Être gouverné au XXI<sup>e</sup> siècle*, Louvain-la-Neuve (Belgique), Academia, pp.147-169.

ce qu'on n'a pas osé ou pas su dire, mettre en place des initiatives. À Nanterre, l'espace social créé dans le bâtiment a constitué un espace intermédiaire entre la rue et l'habitat, où se sont déployées des formes de mises en commun et d'entraide : conduite collective des enfants à l'école, séance de musculation collective, prêt de véhicule, matériel collectif mutualisé, jardinage en commun, gestion autonome de la copropriété, etc. Une des habitantes parisiennes, qui n'arrivait plus à payer ses charges suite à un divorce, a bénéficié pendant de nombreuses années de la solidarité des autres accédants qui ont tenté de trouver des solutions bancaires ou juridiques. Plusieurs habitants, dont des femmes qui s'étaient mises à distance de la vie du groupe au début du processus, s'y sont investis au fur et à mesure que les mobilisations ont pris de l'ampleur et qu'elles ont obtenu des soutiens.

La portée de ces mobilisations s'est traduite aussi en termes de prise de conscience collective d'une capacité d'action<sup>29</sup>, voire pour certains habitants, par une forme d'éveil politique, parfois reconverti sur d'autres plans de leur vie sociale ou professionnelle. À Nanterre par exemple, Ahmed est devenu délégué du personnel dans son entreprise. À Paris, les habitants se sont engagés dans une performance publique (affiches, interventions lors des réunions publiques, etc.) pour demander la piétonnisation de la rue ; d'autres ont participé au conseil de quartier. Ces mobilisations ont ainsi eu des effets qui ont dépassé le seul registre de la défense du patrimoine commun. Elles ont construit un sens commun qui a fait émerger, à titre individuel comme collectif, une parole et une capacité d'agir.

Les institutions à l'origine de ces projets sont restées, en revanche, plus que mitigées à propos de ces opérations. La mairie de Nanterre, qui souhaitait l'émancipation

---

29 Hache Emilie, « La responsabilité, une technique de gouvernementalité néolibérale ? », *Raisons politiques*, n° 28, 2007/4, p. 54.



des bénéficiaires grâce à cette opération, peine encore à considérer cette opération comme une réussite, alors même qu'on peut considérer qu'elle est arrivée à ses fins en matière d'*empowerment*, dans la mesure où le collectif d'habitants s'est autonomisé et a finalement joué pleinement son rôle d'acteur dans le processus participatif. Quant à la mairie de Paris, elle considère cette opération d'accès sociale à la propriété comme une erreur et a indiqué qu'il s'agissait de la dernière opération de ce genre dans la capitale.

### *Le danger du privé pour le commun*

S'il est efficace, ce processus de mise en commun autour de la copropriété n'en reste pas moins fragile et complexe à long terme. La copropriété rapproche, le coopératif amenuise la séparation entre privé et public, et la nécessité de se mobiliser implique elle aussi de la proximité. Mais elle menace dans le même temps toute perspective collective de long terme, comme nous l'avons observé dans ces deux opérations. La mise à nu qu'implique l'engagement apparaît difficilement tenable à long terme. La nécessité d'être proche un jour et plus distant un autre, bref, celle de se dépendre<sup>30</sup>, traverse en pratique toute entreprise coopérative. Or, dans ces opérations d'habitat, où l'échange et la proximité sont quotidiens, du fait que l'on partage, non pas seulement un combat, mais aussi un lieu de vie et que l'on met en jeu l'intime, cette déprise qui permet de se ressourcer et prendre ses distances a pu difficilement se réaliser.

Aussi, sur ces deux terrains, l'engagement en situation de proximité a éprouvé les sociabilités et a conduit à une forme

---

30 Joseph Isaac (1996), « Les compétences de rassemblement », Enquête en ligne le 11 juillet 2013. URL : <http://journals.openedition.org/enquete/773>); Breviglieri Marc, Pattaroni Luca, Stavo-Debaugé Joan (2004), *Les choses dues. Propriétés, hospitalités et responsabilités*, Rapport à la Mission à l'éthnologie.

d'épuisement, puis une déception relative. Ont été invoqués tour à tour les lenteurs des procédures (rapports d'expertise à Nanterre, action en justice à Paris) l'incapacité des tiers (avocate remplacée pour Paris) à faire aboutir positivement l'intégralité des actions entreprises ; l'incapacité des dispositifs imputée à des effets pervers, un mauvais fonctionnement ou à des personnes dites toxiques accusées de manipulation. Par exemple, à Nanterre, un des accédants a été stigmatisé en raison de son incapacité à rendre son expertise collective. À Paris, un autre l'a été en raison de son emprise sur un groupe restreint de copropriétaires et sur un usage stratégique des différences sociospatiales entre les deux corps du bâtiment, qui lui permettaient de conserver directement ou indirectement la maîtrise du collectif. Dans le fond, il ne peut vraiment y avoir de déprise quand la mobilisation a lieu chez soi.

Ces formes d'émancipation, enfin, quand elles prennent place dans des copropriétés, posent aussi la question du possible et progressif effacement de l'intérêt collectif au profit du seul intérêt individuel, notamment au gré des reventes ou des décisions d'entretien importantes du bâti. Face aux enjeux patrimoniaux énormes qu'incarne la propriété aujourd'hui comme aux perspectives de plus-value, la dimension collective apparaît sans doute bien peu armée...

## **Conclusion**

Entre l'émancipation comme « devenir majeur » ou comme réalisation individuelle, l'habiter est susceptible de donner sa force à un commun. Si la vie privée est par essence personnelle, la vie quotidienne<sup>31</sup> est partagée par tous. Nous avons vu sur deux terrains différents que la gestion collective de cet habiter produit des pratiques d'émancipation discrètes, articulées à des dynamiques conflictuelles. Trois registres d'émancipation

---

31 *Op.cit.*

ont été mis en évidence : des formes d'émancipation qui relèvent de contextes structurels d'abord. Elles articulent un attachement<sup>32</sup> au caractère vital de cet habiter pour chacun d'entre nous et l'intérêt commun incarné par le collectif qui donne le sentiment à tous de pouvoir agir. Ce sentiment est renforcé par des perceptions partagées, en raison de parcours résidentiels proches ainsi que d'aspirations communes, autour de l'accès à la propriété, du projet de promotion sociale qui lui est associé comme celui de gagner prise sur sa vie. Le deuxième registre d'émancipation est celui des pratiques et paroles d'émancipation qui impliquent la question du faire ensemble. Une gestion coopérative pérenne de cet habiter nécessite un véritable travail qui participe déjà d'un processus d'émancipation. Face à l'emprise des acteurs publics et urbains, ce travail a engagé des dynamiques de contournement et de décalage, permettant aux futurs habitants de modifier la finalité même des dispositifs publics qui leur étaient alloués, afin de se les réapproprier. Le troisième registre est constitué de moments d'émancipation qui marquent des bifurcations, qu'ils soient inauguraux, de légitimation, de mise en justice ou de dépassement.

Sur la base d'une porosité entre privé et public, nous avons vu se mettre en place un processus itératif de mise en confiance qui a révélé la singularité des modes de vie de chacun, mais a fait dans le même temps de ces singularités assemblées une force commune. La portée des mobilisations peut se mesurer en termes d'amélioration du bâti, de prise de conscience de sa capacité transformatrice, de solidarité ou d'engagements dans d'autres registres que celui de la copropriété. Si les mobilisations se sont appuyées sur des questions de justice et de reconnaissance, en reprenant à leur compte les enjeux défendus par les institutions (émancipation, citoyenneté, etc.), elles l'ont fait en portant une forme de vie et des désirs

---

32 *Op. cit.*

différents de ceux qui étaient attendus et en trouvant d'autres interlocuteurs à qui parler (judiciaires notamment). On peut sans doute parler de processus émancipatoires, mais ceux-ci se sont produits par des pratiques discrètes de contournement progressif des dispositifs mis en place par les institutions.

Enfin, si la propriété privée a joué un rôle essentiel dans la mise en commun, nous avons vu qu'elle menace dans le même temps toute perspective émancipatrice commune. Le risque est important de voir des intérêts privés chevillés à des enjeux de valorisation patrimoniale écraser la dynamique collective. Par ailleurs la difficulté, voire l'impossibilité de se déprendre de l'engagement, quand il émerge dans le voisinage, a provoqué sur la durée, un certain épuisement, puis une déception, d'où la nécessité pour les collectifs de pouvoir compter sur des tiers susceptibles de remettre de la distance, condition indispensable à la pérennisation d'une confiance, source de tout travail d'émancipation coopérative. À Paris, après quelques années de syndic coopératif, le choix a été fait de confier la gestion du bâtiment à un syndic privé pour éviter les tensions entre copropriétaires, mais le procès, intenté contre le vendeur, l'architecte et le constructeur a été gagné. On peut considérer aujourd'hui que malgré l'instabilité constitutive de toute construction du commun, celui qui a été construit dans ces deux cas est encore latent, mobilisable. Bien qu'il y ait moins de collectifs qu'il n'y en a eu par le passé, celui-ci reste un horizon toujours présent, avec le sentiment partagé que l'histoire n'est pas close.