

HABITER BOURGEOISEMENT EN COPROPRIÉTÉ...

CET ARTICLE DE Thomas Josse est inspiré de son mémoire de DEA « Habiter bourgeoisement aux Minguettes » réalisé en 1996 sous la direction de Laurette Wittner au sein de l'École nationale des travaux publics de l'État et de l'Institut d'urbanisme de Lyon.

Un des objectifs majeurs de l'intervention publique sur les copropriétés est de rétablir les conditions d'un bon « fonctionnement ». Ces actions se réfèrent essentiellement à l'image du copropriétaire occupant responsable et impliqué dans la gestion de son patrimoine. L'exemple des Caravelles, considérées comme « fonctionnant bien » par les différents acteurs institutionnels, semble pertinent pour préciser cette image.

Ces quatre copropriétés, construites entre 1971 et 1973 au cœur des Minguettes, ont initialement été le lieu d'accession de familles d'horizons sociaux divers (d'ouvrier qualifié à ingénieur). Une bonne réputation acquise au cours des années 70 a attiré durant les années 80 de nombreuses familles de classe moyenne désireuses de fuir les HLM. Aujourd'hui, seulement 10 à 15 % des appartements sont occupés par des locataires.

Une copropriété étant à la fois une institution et un immeuble organisant une communauté de vie, son fonctionnement est le résultat d'une implication à la fois institutionnelle et informelle.

L'IMPLICATION INSTITUTIONNELLE

Les Caravelles ont, depuis l'origine, fait l'objet d'un entretien assez soutenu. L'activité syndicale est appropriée par une minorité de copropriétaires¹ qui maintiennent une dynamique d'entretien et de défense des copropriétaires. Dans ce groupe, deux attitudes émergent :

- les « collaborateurs critiques », dont l'attitude oscille entre la confiance et le contrôle envers le syndic, vérifient les comptes, organisent des commissions pour étudier tels ou tels travaux. Certains font aussi preuve d'initiative pour organiser seuls des petits travaux ;
- ceux que j'appelle les « syndicalistes » focalisent sur le rôle des syndics. Ils trouvent un soutien pour leur action dans des organismes tels que la FEDECO².

Par ailleurs, la mairie s'est attachée à informer les conseils syndicaux des actions menées dans le cadre de la politique de la ville et à les impliquer dans les conseils de quartier. En restant à leur écoute et en leur renvoyant une image de « notables » de la ZUP, elle a conforté leurs actions.

Face à cela, une majorité de copropriétaires reste assez passive. Trois raisons principales expliquent ce retrait :

certaines ne se sentent pas attachés au lieu car ils en ont une vision transitoire ; d'autres réservent leur attention et leur énergie à d'autres lieux plus valorisés à leurs yeux (la maison à la campagne par exemple) ; d'autres encore, se sentant isolés ou minoritaires, disent ne pas se sentir dans le « ton ».

LES ENJEUX DE L'INFORMEL

L'étude fine de ce « bon fonctionnement » m'a permis de montrer qu'il s'est appuyé sur un respect quasi-disciplinaire du règlement : certains copropriétaires, se définissant comme « les bons copropriétaires » ont fait montre d'une grande intransigeance envers les « déviants ». Cette intransigeance a principalement eu pour objet la lutte contre les impayés afin de maintenir la viabilité financière des copropriétés. Mais elle a aussi eu pour objet de maintenir un cadre de vie en accord avec le modèle culturel de ces copropriétaires, ce qui n'est pas allé sans une certaine xénophobie. La grande majorité des copropriétaires, marqués par leur passage en HLM, désire vivre avec des personnes responsables et respectables à leurs yeux. Ainsi les copropriétés ont souvent été le terrain d'enquêtes de quelques copropriétaires en vue de dénicher les coupables ayant enfreint les règles de « l'habiter bourgeoisement ». Dans certains cas, cela a abouti au départ de copropriétaires ou de locataires jugés indésirables.

En revanche, d'autres copropriétaires bien intégrés ont monté l'association « les amis des Caravelles » qui a pour objet d'organiser des petites fêtes et des sorties afin de mieux se connaître.

Le bon entretien et la gestion saine de la copropriété sont le résultat d'un investissement institutionnel dans le cadre des conseils syndicaux ainsi que d'un rapport de force plus diffus pour le maintien d'une norme d'occupation. Ce mode de gestion patrimoniale, impulsé par une minorité, et adopté par la grande majorité des copropriétaires a entraîné l'exclusion de ceux qui ne correspondaient pas aux normes de ce « bon fonctionnement ». ■

Thomas JOSSE,
ingénieur TPE

1 • Les copropriétaires d'origine ont été remplacés dans la majorité des cas par d'autres arrivés dans les années 1980 aux Caravelles.

2 • Fédération de défense des copropriétaires, affiliée à la CSCV

