

## HISTOIRE D'UN IMMEUBLE HAUSSMANNIEN

Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois

**David Lepoutre**

**Ophrys** | *Revue française de sociologie*

**2010/2 - Vol. 51**  
**pages 321 à 358**

**ISSN 0035-2969**

Article disponible en ligne à l'adresse:

-----  
<http://www.cairn.info/revue-francaise-de-sociologie-2010-2-page-321.htm>  
-----

Pour citer cet article :

-----  
Lepoutre David, « Histoire d'un immeuble haussmannien » Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois,  
*Revue française de sociologie*, 2010/2 Vol. 51, p. 321-358.  
-----

Distribution électronique Cairn.info pour Ophrys.

© Ophrys. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

David LEPOUTRE

## Histoire d'un immeuble haussmannien

### Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois

#### RÉSUMÉ

Les rapports sociaux d'habitation ne sauraient se réduire aux seules relations de voisinage. Selon les agencements sociaux et les types d'habitat, ils peuvent également mettre en jeu des relations de location, des relations de copropriété et des relations de service et de travail avec des gardiens d'immeuble. De plus, ces rapports d'habitation ne renvoient pas seulement aux interactions entre individus et entre groupes, mais aussi au cadre institutionnel et juridique, avec les différents acteurs et organisations intervenant dans les questions d'habitat et de logement, et l'ensemble des réglementations et des lois encadrant les pratiques. La notion de configuration résidentielle permet de rendre compte de cette double complexité. Cette notion est ici mise en lumière à travers l'étude historique et ethnographique des relations entre différentes catégories d'habitants dans un immeuble haussmannien parisien, au cours des cinquante dernières années.

En dehors des travaux à base statistique portant sur la division sociale de l'espace ou les ségrégations urbaines (Brun et Rhein, 1994), les recherches de sciences sociales sur les rapports d'habitation renvoient à deux orientations d'analyse possibles. Dans la première, les chercheurs utilisent, pour classer les habitants et comprendre leurs relations, des catégories de base de la sociologie (classe sociale, classe d'âge, ethnie), ou des catégories spécifiquement inscrites dans les faits d'habitation (statut d'occupation, position dans la trajectoire résidentielle, ancienneté dans l'habitat), mais formant entre elles des systèmes simples d'opposition binaire. Figurent, comme exemples de cette orientation, des travaux sur la cohabitation dans les grands ensembles (Chamboredon et Lemaire, 1970 ; Pinçon, 1981), sur l'entre-soi bourgeois dans les beaux quartiers (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989), sur les relations interethniques dans un quartier populaire en cours de rénovation (Simon, 1995), sur les relations entre anciens et nouveaux habitants (Chalvon-Demersay, 1984), entre locataires et propriétaires (Grafmeyer, 1991), entre habitants classés et déclassés par le logement (Fournier et Mazella, 2004 ; Cartier *et al.*, 2008). Dans la seconde orientation, privilégiée par les ethnologues ou les historiens, les auteurs ne cherchent pas à faire ressortir des catégories, mais s'appuient sur des séries de cas et des ordres de faits circonscrits,

pour conduire des analyses en termes de mode de vie, de relations communautaires, de représentations sociales, d'univers symbolique et de culture (Althabe, 1977, 1981 ; Pétonnet, [1982] 2002 ; Laé et Murard, 1985 ; Sélim, 1979, 1984 ; Zeller, 2005).

La recherche présentée ici comporte deux objectifs. Le premier consiste à étudier les rapports d'habitation en définissant des catégories d'habitants empiriquement, c'est-à-dire en partant des relations observées sur le terrain et en prenant en compte le cadre concret des contraintes institutionnelles et juridiques qui pèsent sur ces relations, ceci afin de pouvoir dépasser les deux formes d'interprétation les plus courantes : celles fondées sur la dialectique de la proximité spatiale et de la distance sociale ; celles fondées sur l'idée d'une lutte de classement par l'habitat. Le second objectif est d'apporter un schéma d'analyse général permettant d'appréhender les rapports sociaux d'habitation dans différents contextes résidentiels. Je me fonderai, pour atteindre ces deux objectifs, sur une enquête monographique de longue durée dans une unité résidentielle spécifique. En bref, j'ai étudié mon propre milieu d'habitation parisien, c'est-à-dire l'immeuble haussmannien dans lequel je réside depuis une vingtaine d'années.

En général, les recherches sur les rapports d'habitation (dans un contexte bourgeois tout autant que dans d'autres contextes) se fondent principalement sur des données d'entretiens (plus rarement de questionnaires). Les auteurs, sociologues ou ethnologues, n'ont pas participé au monde social qu'ils ont étudié ; ils n'ont pas occupé de rôle, même s'ils ont pu effectuer, à l'occasion, des observations ponctuelles. À l'inverse, j'ai procédé principalement par observation participante, au sens où la définissent les sociologues héritiers de la tradition de Chicago, aux États-Unis et en France. Il s'agit d'une formule de recherche spécifique et autonome, se distinguant des autres formes de travail de terrain et notamment des enquêtes par entretiens. L'observation participante permet de s'affranchir plus facilement des catégories du discours des enquêtés, de faire la différence entre ce que les gens disent et ce qu'ils font, de saisir les relations au quotidien, ainsi que leur évolution, d'accéder aux conflits et aux arrangements ordinaires, et enfin de mieux comprendre les effets du contexte sur les interactions (Chapoulie, 2000 ; Masson, 2008).

Les données présentées et analysées dans ce texte proviennent d'une somme de notes d'observation prises de manière intensive pendant trois ans et d'une longue expérience de résidence dans l'immeuble, c'est-à-dire d'un ensemble de souvenirs dont certains ont été consignés occasionnellement sur le papier, depuis le milieu des années 1980. Elles sont également issues du dépouillement systématique des archives privées de quatre ménages résidents, dont celles des membres de la famille héritière de l'ancien propriétaire unique de l'immeuble.

L'échelle de l'immeuble est-elle pertinente ? Ce niveau d'approche, prisé en littérature ou parfois au cinéma, n'a guère été retenu par les sociologues ou les ethnologues, plus portés vers l'étude des quartiers ou des unités urbaines globales. Il est parfois mis en œuvre par les géographes et surtout les

historiens, dont les travaux de recherche urbaine comprennent souvent des monographies de maison ou d'immeuble (Bourillon, 1999 ; Coste, 1986 ; Étienne, 1986 ; Levy-Vroelant, 1996 ; Pinol, 1991).

### *Étudier son milieu de relations*

Étudier son milieu de vie, de travail, de sociabilité n'est pas original. Les exemples sont nombreux, certains illustres comme l'étude de Hoggart ([1957] 1970) sur la culture populaire. Distinguons deux démarches. La première a une dimension réflexive : des chercheurs produisent des études rétrospectives sur les lieux de leurs origines, en mobilisant les ressorts de l'enquête et de la mémoire. Certains conçoivent cette entreprise comme une « auto-analyse » (Bourdieu, 2004), d'autres la mettent en œuvre de manière comparative (Peneff, 2009). La seconde démarche (celle de la présente étude) est avant tout pragmatique. Elle consiste à profiter de la connaissance et des opportunités d'enquête offertes par l'appartenance à tel milieu culturel, de résidence, de travail, d'activité. Elle existe depuis les origines de la sociologie, avec les études américaines sur les Noirs produites par des chercheurs noirs. Par la suite, Hughes en fit une sorte de principe pédagogique, en orientant ses étudiants et collègues chercheurs dans ce sens. Ainsi, Becker, pianiste, étudia les musiciens de jazz ([1963] 1985) ; Roy, ouvrier dans une usine, étudia le freinage ([1952] 2006) ; Davis, chauffeur de taxi, étudia les manières d'obtenir des pourboires (1965) ; etc. Dans la période contemporaine, des héritiers de cette tradition ont mis à profit leur propre insertion résidentielle dans des recherches en sociologie urbaine. Duneier a étudié à deux reprises des lieux de son quotidien : un restaurant populaire à la frontière des quartiers noirs et blancs, à Chicago ; des sans-abris noirs, vendeurs de livres et magazines dans les rues de Greenwich Village (1992, 1999). Anderson (2000) étudie depuis une vingtaine d'années les espaces publics et les relations de races dans son quartier de Philadelphie. Les exemples français sont plus rares et récents. Le compte rendu de Linhart (1978) sur le travail à la chaîne aux usines Citroën où il fut ouvrier établi est bien connu. Weber (2001) a étudié le « travail à-côté » dans la petite ville de sa jeunesse ; Masson (1999) a étudié le lycée où il enseignait, Andréo (2005) celui dans lequel il était surveillant. Siracusa (2008) a étudié le travail d'enseignement de la sociologie dans son département.

Ce type d'approche ne s'oppose-t-il pas au principe de distance objectivante prôné par les partisans de la rupture bachelardienne ? N'annule-t-il pas les bénéfices du « regard éloigné » cher à Lévi-Strauss et aux ethnologues ? Deux contre-arguments peuvent être inscrits dans le débat. Premièrement, si l'on change d'échelle, les chercheurs font toujours partie, à un certain niveau d'appartenance, du monde social qu'ils étudient. Les sociologues étudiant la société française sont français. Ceux, nombreux, qui étudient les classes moyennes ont souvent un haut degré de proximité sociale avec leur objet. Deuxièmement, le travail d'objectivation ne repose pas seulement sur une distance *a priori*, mais sur une boîte à outils méthodologiques vaste et extensible, comprenant la comparaison, l'échantillon, la variation d'échelle, les comptages, la statistique, les catégories d'analyse, la conceptualisation théorique. En ethnographie, une première ressource d'objectivation réside dans la prise de note systématique, qui constitue le mode majeur de recueil et de construction des données. Ainsi, de l'écriture naît la distance. C'est donc l'utilisation judicieuse des outils combinée à l'imagination sociologique qui fondent la richesse des analyses. La distance supposée de départ n'est qu'une ressource parmi d'autres.

Le choix de l'échelle dépend du contexte de l'étude et des questions posées. Les formes urbaines et architecturales, les statuts d'occupation et l'organisation des relations sociales déterminent des enjeux variés de cohabitation. Dans le contexte des quartiers populaires traditionnels, ou dans la ville ancienne d'une manière générale, c'est le quartier qui figure comme échelle pertinente, parce que la plus grande partie des relations sociales se passe dans la rue et dans les espaces publics (Suttles, 1968), et aussi parce que les domaines de relations ne sont pas ou que peu segmentés, si bien que les rapports d'habitation se confondent ou se superposent largement avec les rapports de travail, les rapports commerciaux, les rapports de sociabilité et les rapports familiaux (Hannerz, 1983). Dans le contexte d'une rue parisienne contemporaine, en partie haussmannisée, l'immeuble constitue bel et bien, en revanche, la cellule de base, où se joue une part essentielle des relations d'habitation. Mais dans d'autres contextes urbains, cela pourrait être la cité, le lotissement, l'impasse, le bidonville, la résidence, autrement dit le « voisinage », tel que le définissaient les premiers sociologues de la ville (McKenzie, [1921] 1979).

Je commencerai par décrire l'immeuble étudié dans son contexte urbain spécifique. Puis j'indiquerai les critères retenus pour définir les catégories d'habitants et je présenterai le cadre de conventions juridiques et sociales dans lequel s'inscrivent leurs interactions. Ensuite, j'examinerai successivement chacune des six catégories de résidents que j'ai définies, en analysant les relations qu'elles entretiennent avec les autres catégories. Enfin, je proposerai une synthèse d'ensemble et un schéma d'analyse permettant d'appréhender les rapports d'habitation dans des contextes résidentiels variés.

### **Un immeuble dans son quartier**

C'est un immeuble haussmannien d'assez belle facture, comme on peut en voir des milliers à l'intérieur du périphérique : immeuble d'angle à deux ailes et pan arrondi, avec cinq étages carrés et sixième étage sous combles, courette intérieure, façade en pierres taillées agrémentée de pilastres, double porte cochère en chêne massif, peinte en faux bois verni, bandeaux de fenêtres et corniches travaillées, balcons avec rambardes en fonte façon fer forgé au deuxième et au cinquième étage, brisis en ardoise avec chiens-assis et yeux-de-bœuf en angle.

Construit en 1902, vingt ans après la fin du « règne » du baron qui métamorphosa Paris, il appartient à l'urbanisme haussmannien au sens large, mais relève du style architectural néo-haussmannien au sens strict (Loyer et Bailly, 1999). Le niveau d'équipement et de service le classe parmi les immeubles de standing intermédiaire, relativement élevé dans le contexte de son quartier. Les anciennes chambres de service au sixième étage sont desservies par un escalier séparé qui dessert, à chaque palier, les cuisines des appartements. La loge est toujours occupée par une gardienne et son conjoint. L'ascenseur,

présent dès l'origine de l'immeuble, a été intégralement rénové. Le double hall d'entrée est protégé par un digicode extérieur et un interphone intérieur. L'immeuble comporte deux appartements par étage, de surfaces inégales (98 m<sup>2</sup> pour 4 pièces sur une aile ; 115 m<sup>2</sup> pour 5 pièces sur l'autre). Les logements sont dotés des attributs haussmanniens habituels, mis en avant dans les annonces immobilières : parquets en chêne, grandes croisées, cheminées en marbre surmontées de grands miroirs, plafonds avec moulures, bas de murs lambrissés.

Cet immeuble fait partie d'un petit « lotissement » de six immeubles comparables, bâtis sur autant de parcelles, de part et d'autre d'une impasse débouchant sur une rue calme, située dans un espace à dominante résidentielle. Il est situé dans un quartier assez composite, en partie occupé par d'anciens immeubles populaires de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle bordant les rues radiales, et par des immeubles plus bourgeois, bâtis entre 1880 et 1900, dans les percées haussmanniennes transversales. Cette variété du bâti, qui demanderait à être décrite de manière plus précise, renvoie à l'histoire complexe de son urbanisation, constituée par couches successives, sur d'anciens domaines agricoles, depuis le XVII<sup>e</sup> siècle.

L'immeuble est en copropriété, comme bon nombre d'immeubles urbains d'époque haussmannienne ou plus récents. Mais le quartier conserve encore des immeubles de rapport, entièrement dévolus à la location, propriétés uniques de particuliers (héritiers des propriétaires originels) ou institutionnelles (sociétés d'assurance, compagnies bancaires, ville de Paris) (1). L'accès au logement s'opère principalement dans le cadre du marché libre, comme en atteste la forte présence des agences immobilières dans les rues adjacentes.

Le profil social des habitants de l'immeuble est dans la tonalité de l'espace urbain dans lequel il se trouve. Il s'agit d'un quartier à prédominance bourgeoise et petite-bourgeoise. Il est habité, pour partie, par des gens établis et relativement aisés : couples installés, parents avec enfants, ménages de retraités, tous appartenant à des catégories professionnelles élevées, aux revenus confortables (professions libérales, cadres). Mais il présente aussi une dimension marquée de mixité démographique, sociale et même ethnique ou raciale, comprenant des personnes entrant dans la vie adulte (jeunes couples, célibataires), des étudiants, des ménages de travailleurs des professions intermédiaires ou, en proportion nettement moindre, des catégories plus modestes (ouvriers du bâtiment, personnels de maison), voire des populations pauvres et précaires (immigrés sans papiers, chômeurs ou travailleurs non déclarés), ou même marginales (sans-abri, toxicomanes, prostituées) occupant de manière plus ou moins permanente des espaces interstitiels privés ou publics (chambres de service des immeubles, parfois boxes de garage squattés,

(1) En 1948, la moitié des immeubles privés de logement collectif étaient des monopropriétés. Beaucoup d'immeubles se sont transformés depuis cette époque en multipropriétés, mais il en reste encore aujourd'hui plus de 20 % en propriété unique (Lefevre, 1999).

véhicules abandonnés, renforcements architecturaux abrités), servant pendant quelques semaines ou mois d'abris provisoires.

Comment expliquer à la fois l'unité et la mixité de cet espace parisien ? L'unité est principalement due aux effets du tri ou du filtrage opéré par le prix du logement dans un contexte de libre marché. Autrement dit, le standing et la qualité des immeubles résidentiels déterminent des prix à la vente et à la location situés dans une fourchette assez haute. À l'inverse, la mixité est liée à la variété de l'offre de logement, au sein de ce parc relativement homogène. Si les immeubles se ressemblent tous en façade, ils présentent des différences importantes de taille et même de qualité des logements (appartements de deux à six ou sept pièces, dont les surfaces varient entre 40 et 200 m<sup>2</sup>, chambres de bonne, studios). Leur niveau d'équipement (gardien, ascenseur) et d'entretien (peintures, ravalements) diffère notablement. Cette offre variée de logements se projette dans la variété des ménages qui les occupent, dont les structures et les revenus ne sont évidemment pas les mêmes. La mixité du quartier est encore liée à la présence de logements de fonction (logements d'entresol ou d'arrière-boutique associés à des petits commerces, logements ou immeubles réservés aux employés de Gaz de France, de La Poste, aux directeurs d'écoles, loges de concierges au rez-de-chaussée des immeubles). Enfin, comme nous le verrons concrètement dans la suite du texte, les immeubles juxtaposent des catégories d'habitants qui ont des statuts d'occupation variés et qui ont accédé aux logements à des époques et dans des conditions très différentes.

### **Catégories de ménages**

En examinant de manière détaillée mon carton de données, qui comprend un peu plus d'une centaine de dossiers sur les ménages ayant résidé dans les appartements ou les chambres de service depuis un demi-siècle, je ne peux qu'être frappé par la grande variété sociale des habitants : personnes âgées, seules ou en couple, ménages proches de la retraite ou venant de la prendre, couples ou plus rarement personnes seules avec enfants, jeunes célibataires ; avocats, médecins, cadres d'entreprise, universitaires, professeurs du secondaire, artisans, intermittents du spectacle, employés, ouvriers, acteurs de l'économie illégale, inactifs ; Français, Canadiens, Portugais, Algériens, Chinois ; Blancs, Noirs ; personnes issues de familles bourgeoises, des classes moyennes, populaires ; etc.

Les critères que j'ai pris en compte pour définir les catégories qui seront présentées ci-après renvoient aux modalités contemporaines du logement dans les villes françaises et plus précisément à celles qui s'appliquent au type d'habitat étudié. Le premier critère concerne le statut d'occupation, très varié : propriété, nue ou pleine, avec ou sans crédit en cours, résidente ou non résidente ; location, parfois en bail 1948, colocation, sous-location, squat, occupation gracieuse, occupation au titre de la fonction. Le deuxième critère est celui de la nature de l'occupation : logement, local de travail, local mixte.

Le troisième renvoie aux modes d'accès au logement. J'ai retenu également la position des ménages dans la carrière résidentielle. Enfin, j'ai tenu compte, bien sûr, des caractéristiques sociodémographiques, des situations économiques et des catégories professionnelles des personnes.

Pour autant, tous ces critères, même combinés, ne suffisent pas à établir les différentes catégories. Mon but étant d'aboutir à un classement pertinent permettant de comprendre les rapports d'habitation, il m'a surtout fallu me fonder sur les relations elles-mêmes, observées au quotidien et dans la longue durée. Plus précisément, c'est à partir d'un va-et-vient entre l'observation des faits et la prise en compte des variables générales relevant spécifiquement de la sociologie de l'habitat que j'ai opéré ce classement.

Il résulte de cette opération de classement un ensemble de six catégories, désignées comme suit : les propriétaires héritiers ; les anciens locataires devenus propriétaires ; les colocataires ; les nouveaux propriétaires ; les habitants du sixième étage ; les gardiens. Comme nous le verrons, ces catégories ne correspondent pas toujours précisément à ce que laissent entendre les désignations. Il peut se trouver qu'un ménage réponde plutôt aux critères d'une catégorie et se trouve, du point de vue des rapports d'habitation, dans une autre. De plus, elles ne permettent pas de classer rigoureusement tous les ménages examinés, dont certains chevauchent les barrières du classement, ou ne présentent pas toutes les caractéristiques de leur classe. Enfin, au fil du temps, les ménages peuvent passer d'une catégorie à une autre, certaines catégories peuvent disparaître, d'autres apparaître. Il s'agit de catégories construites, analytiques, idéal-typiques, bien qu'elles soient inscrites dans la réalité empirique.

### La nature des relations

Il reste à présenter la typologie générale des relations et le cadre de conventions juridiques et sociales dans lequel elles se situent. Quatre types de rapports d'habitation sont présents : relations de copropriété, relations de location, relations de voisinage, relations d'emploi et de service entre gardiens et propriétaires/résidents.

Les relations de copropriété, qui n'ont fait l'objet que de rares études en sciences sociales (Lefevre, 1999), relèvent du *Code civil* et plus précisément de trois lois (1938, 1965, 2000) qui ont permis d'instaurer, puis d'adapter, le régime juridique de gestion et d'administration des immeubles divisés entre propriétaires multiples. Celui-ci organise la répartition des charges communes et rend possibles les décisions collectives concernant l'entretien, l'aménagement, le recouvrement de créances, le choix du syndic, etc.

Les relations de location, entre propriétaires bailleurs et locataires, renvoient à la partie du droit civil régissant les contrats de bail et définissant les obligations concernant le prix et le versement des loyers, les dépôts de garantie, les charges, les durées, les délais pour les congés, etc. Ce droit a subi

des modifications considérables liées aux évolutions historiques, notamment depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (Magri, 1996). La dernière modification en date, comprise dans la loi pour la solidarité et le renouvellement urbain du 13 décembre 2000, impose par exemple aux propriétaires de fournir un « logement décent » aux locataires. Cette disposition concerne tout particulièrement les étages de service des immeubles haussmanniens, dont il sera question ci-dessous.

Les relations de voisinage au sein de l'immeuble sont définies à la fois par les usages sociaux et culturels des occupants et par les articles du règlement de copropriété délimitant les conditions d'utilisation des appartements et des parties communes : « La maison devra toujours être habitée bourgeoisement [...] » ; « Toutefois, les appartements pourront être affectés aux études d'officier public ou ministériel, cabinets d'ingénieur, avocat, architecte, médecin, dentiste, agent d'assurance [...] » ; « Les occupants exerçant des professions tolérées auront seulement la faculté d'apposer une plaque portant leur nom et leur métier [...] » ; « Il ne pourra être mis ou exposé aux fenêtres, sur les balcons et terrasses, ni garde-manger, ni linge, ni aucun autre objet » ; « Les locations ne pourront être consenties qu'à des personnes de bonne vie et mœurs » ; etc. Cet ordre résidentiel bourgeois, qui vise à assurer un mode de vie convenable, valorisant le calme et le silence, la protection des espaces privés par rapport à l'espace public, a pris naissance dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, quand les baux de location ont commencé à exclure toutes les activités pouvant attirer le populaire : les cabarets, les métiers nauséabonds ou dangereux, les « professions à marteau », etc. (Zeller, 2005). Il s'est généralisé au siècle suivant, notamment au cours de la période haussmannienne. Il est toujours en vigueur aujourd'hui, même si les formulations réglementaires des copropriétés récentes apparaissent généralement moins désuètes que celles des citations ci-dessus.

Les relations entre gardiens et résidents sont encadrées par le *Code du travail*, par la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeuble, ainsi que par le contrat de travail et le règlement de copropriété de l'immeuble, qui délimite les tâches et obligations précises. Le régime juridique concernant les gardiens a également beaucoup évolué au cours du dernier siècle, se conformant, souvent avec retard, aux évolutions des rapports de travail.

Les conventions juridiques et réglementaires suggèrent ou imposent un certain cadre pour les relations, mais dans les interactions ordinaires, dans l'action collective mettant en jeu des groupes ou des individus, membres des différentes catégories, les choses se passent de manière variée et toujours incertaine. Les gens et les groupes ont des intérêts et des points de vue qui convergent ou divergent selon les cas. Ils collaborent, négocient ou bien entrent en conflit les uns avec les autres. C'est à travers leurs caractéristiques particulières et le processus réel de leurs interactions concrètes que je vais maintenant tenter de les appréhender.

## Les propriétaires héritiers

Ne rentrent dans cette catégorie que les membres de la famille héritière du propriétaire unique de l'immeuble. C'est en effet cette appartenance qui rend ici la catégorie pertinente. Je vais examiner les rapports entre bailleurs et locataires et la position spécifique de copropriétaire majoritaire dans les relations de copropriété.

Voici d'abord quelques éléments sur l'histoire patrimoniale de l'immeuble. Celui-ci a appartenu à l'origine à un propriétaire rentier, possédant un château avec domaines agricoles dans l'Allier et un patrimoine d'appartements à Paris. Dans les années 1930, des revers de fortune obligèrent les héritiers à emprunter des sommes d'argent importantes, à plusieurs reprises. L'immeuble fut finalement vendu pendant la guerre à un négociant de charbon du nord de la France. En 1952, la veuve de ce dernier céda un premier appartement à un directeur des charbonnages de France avec qui son époux avait été en relation d'affaires. L'immeuble devint donc à cette date, *stricto sensu*, une copropriété. En 1967, trois fils de la famille héritèrent à leur tour de l'immeuble, à l'exception de l'appartement précédemment aliéné. Au cours des trois décennies suivantes (1970, 1980, 1990), les trois quarts des biens furent vendus progressivement, soit à des locataires, soit à des acquéreurs externes, certains appartements changeant de mains plusieurs fois au cours de la période. Au début des années 2000, il reste trois appartements, tous propriétés de l'aîné, les frères cadets ayant cédé progressivement tous leurs biens. En 2004, trois enfants de cet aîné sont devenus, par le fait d'une donation partage, nus-propriétaires respectifs des trois appartements restants, le reste de l'immeuble, à l'exception de quelques chambres de service, appartenant à des propriétaires occupants.

Comment se caractérisent les rapports de location ? Pour la tranche de temps concernée par l'étude (1960 à aujourd'hui), deux périodes doivent être distinguées. La première, qui va jusqu'au milieu des années 1980, était, dans l'habitat ancien parisien, plutôt favorable aux locataires du fait d'une législation sociale héritée de l'après-guerre (loi de 1948) qui cantonnait les loyers de l'immeuble à des niveaux très bas. La seconde, à partir de la loi Méhaignerie (1986), a permis un retour en force des propriétaires, en libérant en partie le prix des loyers.

Bailleurs et locataires ont, par définition, des intérêts divergents. Toutefois, l'équilibre de leurs rapports dépend du contexte juridique et social. Dans la première période, jusqu'aux années 1980, les relations entre les propriétaires héritiers et leurs locataires respectifs étaient entièrement médiatisées par le gestionnaire de l'immeuble, qui occupait le double rôle de gérant (depuis l'origine de l'immeuble) et de syndic (depuis le passage à la copropriété). Il recouvrait les loyers (par l'intermédiaire du concierge), réglait les problèmes mineurs et s'occupait de recruter les nouveaux locataires en cas de congé. Dans un contexte de législation stable, de prix des loyers assez bas, de marché du travail favorable et de sécurité économique des ménages, la

rotation des locataires était faible et les contentieux locatifs cantonnés dans des limites très étroites, ne portant que sur des ajustements de détail et des erreurs de calcul. Cependant, la tension économique était forte, au détriment des propriétaires : quatre appartements furent aliénés entre 1972 et 1986.

Dans la période ultérieure, les transformations juridiques au bénéfice des propriétaires et les difficultés sociales de certains locataires ont entraîné une dégradation des rapports de location. Les contentieux sont nombreux, mais leurs résultats sont variables. L'aîné des frères, dont le fils reprend un appartement en 1985, profite de cette nouvelle présence de la famille dans l'immeuble pour donner son congé à un deuxième locataire, bientôt suivi par le départ spontané d'un troisième locataire ayant divorcé et perdu son emploi. L'épouse du bailleur, puis le fils installé dans l'immeuble assurent désormais directement la gestion locative, devant toutefois faire face à des difficultés croissantes de paiement des loyers. Malgré des contentieux récurrents et plusieurs procédures, le renouvellement rapide et plusieurs fois répété des occupants permet de rénover les appartements et d'augmenter considérablement les loyers, qui sont presque multipliés par quatre en vingt ans, dans un contexte de très faible inflation.

Les deux autres frères ne tirent pas le même parti des changements législatifs. L'un a laissé ses biens en gérance et ne profite pas de l'embellie. En 1972, il a vendu un premier appartement pour s'acheter une maison. En 1989, il cède un deuxième appartement, pour faire face à de nouveaux besoins familiaux. Quelques années plus tard, il fait les frais d'un long procès avec le cabinet de conseil qui loue son appartement avec un bail commercial et finit par vendre à bas prix après deux années sans aucun loyer perçu. L'autre frère a connu de graves problèmes personnels. Après avoir cédé un appartement, puis un deuxième, il est mis sous tutelle judiciaire. Ses biens sont confiés à un professionnel dont la gestion très négligente, voire frauduleuse, conduit à une accumulation de dettes auprès de la copropriété. En 2002, peu après son décès, son fils vend l'appartement.

L'un des enjeux majeurs des rapports de copropriété est celui des dépenses communes : les frais de fonctionnement ordinaire (eau, électricité commune, taxes municipales, assurance, salaire des gardiens, petites réparations) ; les charges exceptionnelles pour travaux. Dans le contexte d'une copropriété inégalitaire, comme c'est le cas dans cet immeuble, les héritiers du propriétaire unique peuvent assez facilement faire valoir leur point de vue, par le jeu des majorités. Ce fonctionnement s'impose d'autant plus aisément quand les différents membres de la famille délèguent leurs pouvoirs à l'un d'entre eux. Jusqu'à la fin des années 1970, l'aîné des frères propriétaires était décisionnaire principal. À partir des années 1990, son fils l'a remplacé dans ce rôle, occupant la fonction de président du conseil syndical.

Durant la première période, les propriétaires ne décidaient que des réparations d'urgence (fuites d'eau, pannes électriques, etc.), se contentant de toucher les loyers et de payer les charges minimales. Au début des années 1980, l'état de l'immeuble était relativement dégradé, aucun entretien de fond

n'ayant été fait depuis plusieurs décennies. Au cours de la seconde période, le bénéfice des loyers réévalués et la présence du fils installé dans l'immeuble ont permis de décider collectivement des travaux importants : réfection des toitures, ravalement de la façade, rénovation totale de l'ascenseur, réfection de la plomberie et de l'électricité générales, peintures de toutes les parties communes intérieures, pose d'un interphone à l'entrée du vestibule et d'un digicode à l'entrée de l'immeuble. Cette évolution, conforme à celle de bon nombre d'immeubles haussmanniens du quartier, n'allait pas de soi. Elle a été rendue possible, comme nous le verrons plus loin, par un jeu d'alliances sans lequel les propriétaires héritiers n'auraient pas pu imposer leurs décisions.

### **Les anciens locataires devenus propriétaires**

Appartiennent à cette catégorie les occupants de l'immeuble ayant accédé à la location de leur logement à une époque qui apparaît aujourd'hui très lointaine, celle du locataire tout-puissant. Un cas symbolise bien cette époque, celui d'un ménage qui s'installa en 1968, après avoir versé une somme d'argent au prédécesseur, qui désirait déménager pour un appartement plus petit. Les loyers étaient alors si bas et la demande en logement si grande qu'il était courant de racheter son droit de bail (droit de reprise) au locataire précédent, pour une somme équivalente à un an de loyer. Les baux étaient assujettis à la loi de 1948, qui imposait, dans les immeubles anciens, le classement de chaque logement sur une échelle hiérarchisée et le calcul d'une surface corrigée en fonction de critères précis de confort, d'équipement, de situation, de luminosité, etc. Le loyer était calculé en fonction du classement et de la surface corrigée et son augmentation était soumise à la loi, y compris lors des changements (rares) de locataires.

Il était courant, à cette époque, y compris dans les classes aisées, de rester locataire toute sa vie. En 1991, il y avait encore dans l'immeuble une femme très âgée qui s'était installée avec son époux, professeur de lycée, en 1944 et qui partit en maison de retraite sans avoir jamais acquis de logement. Dans les temps antérieurs de l'immeuble, comme en attestent les archives de baux dont je dispose, d'autres ménages résidèrent comme locataires pendant plusieurs décennies.

Ce qui caractérise la tranche de temps intéressante de cette étude, c'est le passage de la plupart de ces ménages de la location à la propriété de leur logement, dans des conditions très propices. Quelles que soient les raisons de vendre des propriétaires (difficultés financières, achat d'une résidence personnelle), il faut surtout considérer ici le fait qu'ils ont généralement vendu après de vaines tentatives soit pour déloger ces locataires, soit pour faire réévaluer des loyers particulièrement bas, comme en atteste, parmi d'autres témoignages, cette réponse d'un avocat à l'un des propriétaires, en 1975 : « J'ai examiné le problème de l'éventuelle majoration de loyer à appliquer à Madame Lanoix. Vérification faite, les dispositions de l'article 27 de la loi du

1<sup>er</sup> septembre 1948, modifiée par le décret du 13 septembre 1967, ne permettent pas de lui appliquer la majoration normalement prévue pour occupation insuffisante, du fait qu'elle est âgée de plus de 70 ans. »

Ces appartements occupés par des locataires stables et dont le rendement locatif était faible ont donc subi une importante décote à la vente. Comme les locataires ont le droit légal de préemption sur la vente, ils ont pu racheter leur logement à des prix situés très en dessous du marché. Dans l'une des transactions, la décote était si forte qu'elle provoqua la colère de l'épouse du vendeur, qui réussit à faire arrêter la procédure de vente en cours et obtint une hausse de plus de quinze pour cent sur la cession, hausse acceptée sans aucune discussion par le ménage acquéreur. Le cas le plus marquant est celui d'un appartement qui s'est vendu près de quarante ans après l'installation du locataire. Celui-ci s'était installé en 1962, par un échange réalisé grâce à une bourse d'échange de location du ministère des Finances. En 1977, le propriétaire se décide à vendre. Le ménage résident, une veuve, cadre dans la fonction publique, et son fils, qui ne travaille que depuis quelques années, font leurs comptes. Leurs moyens ne leur permettent pas, même en empruntant, de financer l'achat. L'appartement est alors mis en vente par une agence et acquis par une personne extérieure à l'immeuble. L'histoire a une dimension tragique. Cette personne craint une séparation de couple pour sa fille et achète l'appartement pour cette dernière, en prévision de l'éventuel divorce. Mais sa fille se suicide. Elle tente alors d'obtenir le départ des locataires, pour que sa petite-fille puisse s'installer dans l'appartement. Elle engagera, sur dix ans, trois procédures coûteuses... toutes couronnées d'échec. Le bail est toujours assujéti à la loi de 1948 et le prix du loyer est dérisoire, à peu près le tiers de celui de l'appartement de même surface de l'étage en dessous. La situation financière est d'autant plus désavantageuse pour cette propriétaire que la période est celle des travaux de rénovation de l'immeuble évoqués précédemment. Elle se ruinera en charges pendant vingt ans et finira par abandonner la partie en cédant à la moitié du prix du marché l'appartement au fils de la locataire en titre, résidant toujours dans les lieux.

Dans les rapports de copropriété, les « anciens locataires devenus propriétaires » sont des gestionnaires attentifs, méticuleux, toujours économes, voire parcimonieux. Ils participent à toutes les réunions, où ils arrivent en avance ; ils vérifient systématiquement les comptes, qu'ils contestent souvent ; ils demandent des compléments d'ordre du jour avant l'assemblée ; ils annotent soigneusement les procès-verbaux ; ils communiquent volontiers par lettres recommandées. Ils s'intéressent au droit de la copropriété (un des ménages reçoit *Le particulier*). Leurs archives sont toujours soigneusement conservées, comportant tous les documents, classés par rubrique et par année. Elles sont du pain béni pour le chercheur. Ces « anciens locataires » ne sont pas forcément contre les travaux d'entretien dans les parties communes, car ils sont attachés à la bonne tenue de l'immeuble et à la pérennité de leur bien. Mais leurs ressources financières ne leur permettent pas toujours de faire face aux dépenses de gros travaux ou d'aménagements nouveaux. Dans la première période qui court jusqu'au milieu des années 1980, ils étaient généralement

les alliés des propriétaires bailleurs héritiers, dans leur refus d'engager de grandes dépenses. Dans la seconde période, ils se sont, à l'inverse, souvent opposés (sans succès) aux grands travaux d'entretien et de rénovation décidés par ces mêmes propriétaires.

Dans les relations de voisinage, les « anciens locataires » sont attachés à la reconnaissance, à la convenance et à la politesse des rapports, se plaignant volontiers de la distance ou de l'indifférence de certains habitants récemment installés. Voisins depuis très longtemps, ils ont fini par se connaître et certains entretiennent des relations chaleureuses, s'arrêtant volontiers dans le hall ou sur un palier pour discuter, se recevant parfois, même brièvement, au salon, pour se communiquer des documents ou des informations. Quand il y a un décès dans l'immeuble, ils sont généralement présents aux funérailles (si bien que parfois les voisins du défunt forment une part importante de l'assistance). Ils peuvent à l'occasion se rendre mutuellement de menus services, mais cette solidarité reste cantonnée dans des limites étroites, chacun gardant une forte volonté de protection de sa vie privée. Parfois, les relations se refroidissent, sur la base de menus conflits, de réflexions désobligeantes, de désaccords concernant les affaires de copropriété.

La catégorie des « anciens locataires » est en voie de disparition, comme dans de nombreuses habitations du quartier et dans l'habitat haussmannien en général. En 1990, ils comptaient pour une petite dizaine de personnes de l'immeuble. En 2007, il n'en reste que cinq, presque tous très âgés.

### Les colocataires

Les colocations d'appartement, popularisées par la série *Friends* et le film *L'Auberge espagnole*, ne sont pas nouvelles, même en France. Elles se sont néanmoins développées à partir des années 1990 et surtout depuis l'avènement de l'Internet, avec l'apparition de plusieurs sites spécialisés, l'organisation de rencontres hebdomadaires dans les grandes villes et même la publication récente d'un volumineux guide juridique et pratique (Bourguet et Guilloux, 2006). Les loyers augmentant fortement dans les centres-ville, cette forme de cohabitation fait converger les intérêts d'étudiants ou de travailleurs célibataires, dont les ressources ne sont pas suffisantes pour résider seuls dans des appartements du secteur privé et ceux de propriétaires de logements de grande taille qui peinent à trouver des ménages suffisamment solvables et offrant toutes les garanties nécessaires. L'immeuble a connu, depuis 1985, un nombre important de colocations, dans quatre appartements différents. Dans deux appartements, la colocation s'est perpétuée longtemps, voyant se succéder, par renouvellement partiel, douze trios d'un total de vingt personnes d'un côté, vingt trios d'un total de trente personnes de l'autre.

Il faut distinguer ici deux types de recrutement. La première colocation fut initiée par l'installation du fils du propriétaire bailleur dont il a été question précédemment, qui s'installa avec des amis dans l'un des appartements en

1985. Les colocataires se sont ensuite renouvelés régulièrement, le fils restant toujours dans l'appartement, qu'il a finalement récupéré en 1996 après son mariage et la naissance d'un premier enfant. La deuxième colocation de longue durée a été initiée par sa sœur et renouvelée de la même manière jusqu'en 1995, date de départ de tous les occupants. Ensuite, le recrutement d'un nouveau locataire a été confié à une agence, qui a sélectionné... un trio de colocataires dont les garanties étaient satisfaisantes. Celui-ci s'est ensuite renouvelé régulièrement jusqu'à aujourd'hui, mais cette fois par recrutement autonome de chaque nouveau colocataire par les colocataires restants. Ce renouvellement de la colocation a été facilité par l'usage de l'Internet et par l'introduction du dispositif juridique Loca-pass en faveur des jeunes travailleurs, qui permet une avance de la caution sous forme de prêt et une garantie du loyer pour le bailleur.

Ces deux types de recrutement (réseau de connaissance ; annonce sur Internet), qui correspondent aussi à deux périodes différentes, renvoient, au-delà de la dimension familiale, à des profils différents de colocataires et à des formes variées de relations au sein des colocations. Les premiers colocataires étaient étudiants, du moins au début de la période. Nés dans les années 1960, ils ont été socialisés à l'époque des expériences alternatives de vie communautaire. Ils se définissaient comme un groupe d'amis. Certains n'en étaient pas à leur première colocation ou en ont connu d'autres après celle de l'immeuble. Les colocataires de la seconde période sont généralement des travailleurs en début de carrière. Ils sont nés dans les années 1970 et se montrent plus pragmatiques et individualistes. Ils sont plus conscients de cohabiter par intérêt bien compris, sachant qu'ils vont ensuite évoluer professionnellement, changer éventuellement de ville, s'établir en couple, ce dont témoignent les trajectoires résidentielles d'une bonne partie d'entre eux, après déménagement.

Je n'ai pas abordé, dans cet article, les relations au sein des ménages, qui ne relèvent pas précisément de mon objet d'étude. Pourtant, il est justifié d'en dire quelques mots ici, car les colocataires entretiennent entre eux (pour la seconde catégorie, mais aussi pour la première) des relations de quasi-voisins, faisant usage, au sein de leur logement, de pièces d'habitation communes, devant gérer des dépenses collectives, comme le font, dans une autre mesure, les copropriétaires de l'immeuble. À ma connaissance, il est peu de colocations qui se soient passées de façon harmonieuse pendant très longtemps. Si certaines ont pu apparaître amicales, communautaires et même parfois intimes (des couples s'y sont formés), la rapidité du renouvellement partiel (moins d'un an en moyenne) atteste concrètement de la difficulté de ce genre de cohabitation. De fait, les tensions, les négociations, les conflits sont fréquents. Des formes variées d'évitement existent presque toujours. Et les heurts sont parfois virulents, dont la dimension matérielle et financière est manifeste, y compris jusque dans les plus petits détails, comme dans le cas de ces colocataires « amis » qui, dans les dernières semaines de leur cohabitation, amenaient chacun leur rouleau de papier hygiénique aux toilettes.

À l'époque des colocations multiples, les colocataires entretenaient des relations amicales avec les membres des autres colocations, soit parce qu'ils

se connaissaient auparavant, soit parce qu'ils lièrent spontanément connaissance. Si bien que l'immeuble fut pendant un temps une sorte de communauté verticale de voisinage. Comme on peut s'en douter, le mode de vie de ces cohabitants célibataires jeunes et plus ou moins communautaires s'accommodait mal avec celui des autres ménages résidant « bourgeoisement » dans l'immeuble. Une activité centrale et fréquente des colocataires, surtout au cours de la première période, étaient en effet de recevoir des amis nombreux et de festoyer : apéritifs, dîners se prolongeant tardivement, soirées dansantes, parfois costumées, toujours bien arrosées, avec de la musique à très fort volume. Ces soirées ne se terminaient pas toujours bien : crises d'hystérie, bagarres, interventions des pompiers. L'immeuble est devenu, à la fin des années 1980, un lieu de passage et d'animation, mouvementé et bruyant. Les résidents bourgeois, « anciens locataires », ou « nouveaux propriétaires » (dont il sera question plus loin), avaient le sentiment, à cette époque, d'une nette dégradation de leur cadre de vie.

Le conflit ne fut jamais ouvert, car les colocataires, « bien élevés », y mettaient les formes (mots sur la porte du vestibule avant la fête ; parfois même bouquet de fleurs au voisin pour s'excuser après-coup), mais la tension était forte, comme en attestent des appels à la police, pour tapage nocturne, et les discussions inquiètes entre copropriétaires, dont témoigne par exemple cette mention du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires de 1987, qui rappelait le règlement : « Chaque copropriétaire devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait, ni par celui des personnes de sa famille, des gens à son service, des visiteurs et, en général de toute personne dont il est responsable. Les copropriétaires bailleurs sont priés de faire part de ce rappel à leurs locataires. »

À partir du milieu des années 1990, l'immeuble a retrouvé un calme relatif. Il ne reste plus qu'une colocation de célibataires, composée de personnes un peu plus âgées, qui ont toutes un emploi stable, qui doivent se lever le matin pour aller au travail, et dont les liens mutuels, plus distendus, sont beaucoup moins propices à des réceptions collectives. Les soirées bruyantes se sont faites rares. Les relations de voisinage avec les autres catégories d'habitants sont meilleures. Elles sont surtout de faible densité. La rotation rapide des locataires, dans les colocations, joue en effet négativement sur le degré d'engagement des relations avec les autres résidents. D'une façon générale, les relations entre voisins sont généralement moins intenses dans les immeubles en location que dans les immeubles occupés par des propriétaires (Grafmeyer, 1991).

### **Les nouveaux propriétaires**

Les nouveaux propriétaires ont accédé à la propriété de leur logement d'une tout autre manière que celle des « anciens locataires ». Ils ont acheté un appartement libre, sans décote, en concurrence avec d'autres acheteurs, avec

commission d'agence immobilière, donc beaucoup plus cher. Neuf transactions de ce second type ont eu lieu entre 1978 et 2006. Certains appartements ont changé plusieurs fois de mains. Or, la période concernée, surtout depuis la fin des années 1980, a vu les prix de l'immobilier flamber, dans les grandes villes et spécialement à Paris. Ces « nouveaux propriétaires » sont donc beaucoup plus argentés que les « anciens locataires » devenus propriétaires, soit parce que leurs revenus sont supérieurs, soit parce qu'ils ont bénéficié d'un important apport en capital, accumulé ou hérité.

Ils sont conscients des sommes considérables investies dans leur logement, comme le montre cette remarque d'une résidente, parlant du précédent propriétaire : « Donc, à sa retraite, ils ont vendu l'appartement ; en trois jours, ça n'a pas été long ! Et avec le magot de la vente (parce qu'il s'agissait tout de même d'un joli magot), ils se sont fait construire une magnifique villa avec piscine. » L'achat correspond donc à une logique d'investissement, tout autant qu'à la logique d'économie et de pérennité du logement qui prévaut chez les « anciens locataires ». Autrement dit, la valeur d'échange et la valeur d'usage du bien se combinent dans des proportions différentes dans les deux cas. Dans certains cas, l'investissement peut même être spéculatif, comme pour ce ménage qui s'est installé après acquisition en 2004 et a déménagé deux ans plus tard après une revente avec trente pour cent de plus-value.

Pour autant, l'installation dans le quartier implique chez ces « nouveaux propriétaires » aisés une forme de compromis. Soit ils ont eu des expériences de vie dans des milieux variés, qui leur permettent de s'adapter sans difficulté à un espace urbain socialement mixte, proche d'une frontière populaire ; soit ils espèrent ou escomptent une élévation du niveau social de leur environnement, comme l'indique cet échange avec une habitante, rencontrée par hasard lors d'une visite impromptue dans la cour d'entrée d'un ancien bâtiment industriel tout juste réhabilité et reconverti en ensemble d'habitations cossu : « [Elle] Cela va rehausser le quartier, n'est-ce pas ! [Moi, faisant mine de ne pas comprendre] – Comment ça ? [Elle, me prenant à partie, en riant] – Et bien oui, Monsieur le sociologue, ça va amener une autre clientèle, une autre population, d'autres commerces et ainsi de suite ! »

Ce type de compromis ne va pas de soi et n'est pas toujours réussi. L'appartement le plus élevé de l'immeuble, qui donne vue sur les toits de Paris, a été acquis en 1988 par un célibataire d'une quarantaine d'années, qui l'a fait transformer et rénover à grands frais (six mois de travaux) avant de s'y installer. Peu de temps après, il s'est marié, mais son épouse n'entendait pas résider dans « l'Est parisien », trop populaire à son goût. Il a revendu dès l'année suivante, pour s'installer dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement.

Les décisions de copropriété opposent généralement des ménages inégaux en capital ou en revenus. En matière de moyens financiers, les « nouveaux propriétaires » tiennent en général le haut du pavé. Pour autant, si la propriété immobilière occupe une place de choix dans l'ensemble de leurs biens, elle n'est pas la grande affaire de leur vie, l'objet de leur préoccupation quotidienne. Ils se font volontiers représenter en assemblée générale et, quand ils y

participent, semblent plus détachés, ne s'intéressant qu'aux décisions majeures, et encore. Ils s'agacent volontiers de l'attitude des copropriétaires méticuleux qui pinaillent sur des points de détail juridiques ou des erreurs de quelques dizaines d'euros.

J'ai évoqué plus haut une première période, de faible dépense, suivie d'une seconde, de grands travaux de réfection et d'équipement de l'immeuble. Ici, les rapports entre les différentes catégories de propriétaires ont changé au fil des années. Dans la première période, les « nouveaux propriétaires », peu nombreux, faisaient face aux propriétaires bailleurs, eux-mêmes alliés aux « anciens locataires » dans leur opposition systématique aux dépenses importantes. Dans la seconde période, les alliances se sont renversées, les « nouveaux propriétaires » et les « propriétaires bailleurs » s'accordant pour entreprendre des travaux, contre les « anciens locataires ». Le processus de décision pour une dépense importante peut être extrêmement long, comme en atteste l'histoire de la rénovation de l'ascenseur. Il existait dans l'immeuble un ascenseur d'origine. Mais, à la suite d'un accident dans les années 1960, il fut mis hors-service, car il n'était plus aux normes et la question de sa réfection ne fut plus posée pendant vingt ans. La discussion revint sur la table au début des années 1980, quand un « nouveau propriétaire » entreprit de convaincre les autres membres de la copropriété des avantages de l'ascenseur, non seulement pour le confort d'habitation, mais aussi pour la valorisation financière des appartements. Il s'y attela, pendant de nombreuses années, études et devis à l'appui. En vain ! Au cours des années 1990, le rapport s'inversa progressivement en faveur de la décision de rénovation, finalement emportée en 1999, avec la double majorité nécessaire, contre trois des quatre « anciens locataires ».

Les « nouveaux propriétaires » figurent souvent comme des voisins conviviaux. Ils se lient volontiers entre eux, ou avec les habitants d'autres catégories. Dans l'ensemble, les résidents de l'immeuble se reçoivent, et plus souvent que l'on ne pourrait le croire. Plusieurs auteurs (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989 ; Le Witta, 1988 ; Grafmeyer, 1991) ayant traité de la bourgeoisie et de l'habitat bourgeois ont rendu compte d'une grande distance au voisinage dans les immeubles et les quartiers habités par les classes supérieures. Leurs remarques font écho à celles, plus anciennes, de Chombart de Lauwe, qui notait, dans une étude sur l'agglomération parisienne : « Le bourgeois, lui, ignore la plupart du temps jusqu'au nom des locataires de sa maison. Ses contacts avec les commerçants [...] sont lâches et superficiels ; le "quartier" en tant que tel, dans la plénitude de sa vie quotidienne, importe peu dans ses relations. » (1952, p. 105). Mes données d'enquête, auxquelles s'ajoutent des faits collectés dans des immeubles socialement plus élevés du quartier, contredisent en tout point ce genre d'affirmation.

Ainsi, des relations amicales se sont nouées à plusieurs reprises entre le ménage du fils du propriétaire bailleur et des ménages avec enfants, locataires : échanges de service pour l'accompagnement des enfants à l'école, échanges d'enfants d'un étage à l'autre, dîners, sorties communes le dimanche. Ce même ménage du fils du propriétaire et ses voisins de paliers,

« nouveaux propriétaires », ont également sympathisé et sont devenus assez rapidement des amis proches, s'invitant fréquemment à dîner, partant en week-end et même parfois en vacances ensemble. Ces derniers, n'ayant pas d'enfant, reçoivent et sortent beaucoup, et organisent de temps à autres des dîners réunissant plusieurs ménages de l'immeuble, choisis parmi les « nouveaux propriétaires » récemment installés dans l'immeuble (« Je trouve qu'ils ont l'air vraiment très sympas, je vais les inviter ! »), ou bien même parmi les « anciens locataires devenus propriétaires », malgré la différence d'âge.

Participent aussi à ce genre de réjouissances d'autres résidents, dont je n'ai pas fait ici une catégorie à part parce qu'elle ne concerne, dans la tranche de temps considérée, qu'un seul logement, et par intermittence : il s'agit de locataires de la seconde période, celle qui court depuis les années 1980, qui résident plus « bourgeoisement » que les colocataires – au sens du règlement de copropriété, c'est-à-dire en couple établi ou en famille avec enfants. Ces ménages, qui acquittent des loyers élevés, sont relativement proches, socialement, des « nouveaux propriétaires », bien qu'ils soient souvent plus jeunes et moins bien assis financièrement. Au début des années 1990, une des locataires, ne travaillant pas, organisa également à plusieurs reprises, avec son époux, des apéritifs où étaient conviés les voisins de l'immeuble de tout âge et de toute catégorie, y compris parmi les colocataires.

Ces relations de voisinage enchantées, qui témoignent d'une aisance et d'une certaine décontraction dans les contacts et dans la vie en société, tout autant que d'un intérêt bien compris dans les relations (par exemple, l'épouse d'un des ménages de l'immeuble fut, un temps, recrutée comme commerciale dans l'agence de publicité que dirigeait l'un de ses voisins) s'apparentent à ce que Van de Walle appelle, non sans humour, une sociabilité « d'immeuble club » (cité dans Simon, 1995, à propos du quartier de Belleville, dont certains immeubles anciens ont été investis et restaurés par les classes aisées). Elles rappellent, dans un contexte d'habitat urbain similaire, mais avec cent cinquante ans d'écart, les relations et les réceptions nombreuses entre voisins du même immeuble, décrites dans les scènes de *Pot-Bouille* par Zola ([1882] 1972).

Bien sûr, la distance relationnelle existe aussi : distance liée au statut d'occupation (un résident attendra que ses voisins soient devenus propriétaires pour commencer à les saluer dans l'escalier) ; distance sociale de supériorité (« Mon agent immobilier ne sera certainement pas intéressé par votre appartement, car il ne s'occupe que de logements de caractère »), ou d'infériorité (« Madame Béraud ? Il est impossible d'échanger le moindre mot avec elle. Un jour, elle est venue ici pour m'apporter des papiers concernant l'immeuble. Je l'ai faite asseoir, sur ce fauteuil. Nous avons réglé l'affaire en cours, et puis je lui ai proposé un thé. Elle a littéralement bondit sur son siège : "Oh ! Je n'ai pas le temps". On aurait dit qu'elle avait peur de nouer la moindre relation. Je crois qu'elle est effrayée par l'idée de devoir la moindre chose à qui que ce soit ! »).

Comme dans toutes les configurations sociales, les heurts, les conflits et les brouilles sont possibles entre voisins bourgeois, s'exprimant toutefois dans des formes euphémisées. Les différends peuvent être liés au bruit, à l'usage des parties communes (une propriétaire sans enfant, résidant au rez-de-chaussée, ne supporte pas les poussettes dans le hall d'entrée), au changement des normes d'hygiène (un « ancien locataire » se voit reprocher vertement de vider directement la poussière de son sac d'aspirateur dans la poubelle collective de l'immeuble), à des remarques de détail, mais acerbes (en assemblée générale : « Votre bouton de sonnette est moche, vous pourriez le changer ! »), à des associations ratées (deux voisins, qui ont recruté une garde d'enfants commune, ont failli en venir aux mains et se sont séparées avec fracas, après six mois de désaccord et de tension croissante quant à l'éducation des enfants), etc.

Ce qui est notable, c'est donc la densité, l'intensité des relations, plutôt que la distance ou l'absence de relations entre corésidents, que ces relations soient de convenance, de convivialité, d'amitié, ou bien de désaccord, de rivalité, d'antagonisme, de conflit, de brouille, d'évitement. Il existe toujours, à la longue, une dimension d'intimité dans la cohabitation d'immeuble. Les voisins se voient et s'entendent, s'observent et s'écoutent. Certains parlent de leurs voisins. Nul ne peut vraiment ignorer la vie des autres ménages, rendue visible par toutes sortes de signes et d'indices : les rythmes ordinaires (travail, courses, loisirs), les événements heureux (mariages, naissances, fêtes, réceptions, départs en week-end, en vacances), les misères, les souffrances, les malheurs (des scènes de ménage à répétition, des enfants ou des parents qui crient, une adolescente qui insulte sa mère, une célibataire qui boit et fait des crises d'hystérie, des maladies graves et sans rémission, la décrépitude et la solitude des vieillards, des départs à l'hôpital, des tentatives de suicide, des décès) ; sans compter les anecdotes tragicomiques relevant de la vie sexuelle, de l'excentricité, de la marginalité, ou de la folie. Où pourrait bien être la distance dans tout cela ?

### **Les habitants du sixième étage**

À quelques mètres des appartements de la montée principale, mais desservis par un escalier indépendant, étroit et raide, sont les anciennes chambres de bonnes du sixième étage, occupées par des catégories de population socialement très éloignées des quatre classes d'habitants précédemment décrites.

Les logements de service des immeubles haussmanniens ont été décrits dans la littérature romanesque (Zola, [1882] 1972), en sciences sociales (Martin-Fugier, [1979] 2004), ainsi que dans de nombreux rapports dénonçant, dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, des conditions d'habitation indignes et néfastes à la santé. L'immeuble étudié comporte une quinzaine de chambres, assez comparables à celles décrites dans ces différents textes. Elles sont de surface réduite (entre sept et dix mètres carrés), avec plafonds en soupentes,

petites mansardes. Sans chauffage central, elles sont exposées au vent et au froid l'hiver, à la chaleur l'été. Elles sont sales et vétustes. Les toilettes et la fontaine d'eau froide sont sur le palier, sauf pour deux d'entre elles, récemment équipées. Les peintures des parties communes de la montée et de l'étage de service ont été refaites pour la première fois en 2001, cent ans après la construction de l'immeuble.

Je n'ai trouvé aucune source écrite ou orale concernant l'histoire de la domesticité dans l'immeuble. Les données dont je dispose ne concernent que des célibataires, hommes ou femmes, généralement immigrés, quelques fois sans papiers, ouvriers ou employés, travailleurs précaires, travailleurs pauvres, chômeurs, retraités pauvres, qui ont résidé au sixième étage depuis le début des années 1970. Plusieurs nationalités se sont succédé ou côtoyées : camerounaise, sénégalaise, portugaise, algérienne, marocaine, tunisienne, cap-verdienne, serbe, chinoise, polonaise, française. Si l'occupation des étages de service par ces catégories de population s'est développée récemment, elle n'est pas vraiment nouvelle.

Cette présence d'une population pauvre au sixième étage est fréquente dans les immeubles comportant des chambres de bonne, dans le quartier comme dans d'autres arrondissements bourgeois. Elle perpétue sous des formes renouvelées une ségrégation urbaine verticale ancienne, couramment décrite par les historiens de la ville (Pinol, 1994). Surtout, elle induit des pratiques qui font de cet étage un lieu de faible contrôle social où peuvent se développer des modes de vie marginaux et une économie illégale : « déménagements furtifs », sous-locations sans autorisation, squats, branchements électriques sauvages, entrepôts de meubles et d'objets de toutes sortes dans les couloirs, utilisation des boîtes aux lettres de l'étage de service par des non-résidents ou des petites sociétés ; vente de drogue ; toxicomanie ; prostitution ; etc. Ces activités doivent être replacées dans un ordre urbain local, contemporain ou passé. La drogue est présente dans le quartier de Barbès et à la Goutte d'or. Les toxicomanes font des incursions ponctuelles dans le quartier (série d'attaques de pharmacie). Quant à la prostitution, très présente à Pigalle, à quelques encablures du quartier, elle est aussi l'une des dimensions historiques de cet ancien faubourg de Paris (anciens cabarets et maisons de passe de la rue Rochechouart), se perpétuant aujourd'hui sous des formes nouvelles, avec les « bars américains » à hôtesse et, depuis une dizaine d'années, de discrets salons de massages thaïlandais offrant des services sexuels nocturnes clandestins.

Les relations entre résidents des différentes chambres, au sixième étage, sont souvent conflictuelles, parfois violentes. Elles opposent des personnes aux activités incompatibles et aux rythmes opposés, les uns vivant le jour, les autres la nuit, les uns travaillant à l'extérieur, les autres recevant la clientèle sur place, les uns participant à l'économie formelle, les autres vivant d'activités interdites. Elles confrontent des gens d'origine, de religion et de culture variées, aux pratiques hygiéniques différentes. Elles mettent en présence des ménages dont les difficultés sociales ou familiales sont propices aux débordements émotionnels, aux colères et aux affrontements physiques. Qui plus est,

ces personnes résident dans des chambres minuscules et dans un espace global de forte promiscuité (toilettes communes), de grand inconfort, de bruit (les cloisons sont minces) et d'insécurité (les portes, fragiles, peuvent être enfoncées d'un coup de poing, comme quatre d'entre elles l'ont été par un résident furieux, un soir de 2004).

Entre voisins, les disputes et les cris sont fréquents ; les tapages nocturnes, les destructions matérielles, les bagarres et les appels à la police, épisodiques. Ainsi, de temps à autre, le sixième étage (et l'immeuble par la même occasion) vit une période de crise, plusieurs jours, voire quelques semaines, puis il retrouve son calme, pour quelques mois. Les configurations changent au fil du temps, en fonction des arrivées et des départs de résidents. Les habitants du sixième étage, tout en étant conscients des difficultés objectives de leur cohabitation, définissent généralement leurs différends comme des conflits de races : entre Blancs et Arabes, entre Arabes et Noirs, entre Blancs et Chinois, etc.

La frontière raciale est évidemment présente entre les habitants du sixième et les résidents bourgeois de la montée principale de l'immeuble, redoublée évidemment par une forte barrière de classe, renvoyant aux positions professionnelles, aux situations économiques, à la différence des logements occupés et aux formes d'accès à ces logements. Les résidents bourgeois des appartements ignorent tout ou presque de ce qui se passe au sixième étage, à l'exception des moments de crise et de problème. Ils ne savent pas exactement qui y réside, dans quelles chambres, depuis combien de temps. Les locataires de la montée principale ne mettent jamais les pieds au sixième étage ; les propriétaires n'y montent que très rarement. La gardienne (respectant les termes de son contrat) n'y délivre pas le courrier, comme elle le fait dans les appartements du premier escalier. Réciproquement, les occupants des chambres ignorent tout de la montée principale et de ses occupants, au sujet desquels ils nourrissent autant de préjugés qu'ils en subissent de leur part. Les deux populations s'évitent et les croisements ponctuels, dans le hall d'entrée de l'immeuble, se font souvent sans salutations mutuelles.

Dans l'ensemble, les relations entre ces deux catégories se résument donc surtout à des rapports de concurrence et d'antagonisme pour l'usage des parties communes et des équipements. Les copropriétaires déplorent les bagarres et les interventions de la police, les frais répétés de plomberie, de débarras, de réfection des peintures après dégâts des eaux liés aux usages inappropriés des toilettes et points d'eau. Ils craignent pour leur sécurité à cause des risques d'incendie liés aux branchements électriques illégaux, aux mégots jetés dans l'escalier, à la présence de Butagaz ou de braseros dans les chambres. Les habitants du sixième n'ont pas ce genre d'états d'âme. Leurs conditions matérielles et leurs problèmes les tiennent éloignés des préoccupations et soucis des « riches » de l'escalier principal, qui accèdent facilement, en ascenseur, dans leurs spacieux et confortables appartements.

Il faut cependant nuancer. Avec certains locataires du sixième, ouvriers « respectables », des relations ponctuelles existent : saluts en passant,

échanges de quelques services, petits travaux rémunérés effectués dans l'appartement d'un propriétaire résident par le locataire d'une chambre. Entre résidents de ces deux mondes socialement très distants des rapports de voisinage conflictuels peuvent aussi parfois déboucher sur une entente cordiale, voire des arrangements insolites. Ainsi, un propriétaire, résident du cinquième étage, et l'occupante d'une chambre située au-dessus de son logement s'étaient opposés régulièrement et avec virulence pendant des années. Il subissait les dégâts des eaux qu'elle occasionna à plusieurs reprises, se plaignait du bruit qu'elle faisait en rentrant à 4 heures du matin. De son côté, elle l'accusait de salir sa réputation en parlant « dans son dos » au gardien et avait peur qu'il la dénonce auprès du propriétaire dont elle sous-louait illégalement la chambre voisine à des compatriotes, pour le double du prix de son propre loyer. Or, à force de résoudre leurs conflits en face-à-face, ils finirent par s'accommoder et par établir ensemble un terrain d'entente et une certaine confiance. La chambre sous-louée fut, un jour, mise en vente. La locataire en titre n'avait plus, à ce moment-là, de sous-locataire, n'était pas intéressée par l'achat et voulait de toute façon résilier son bail. Rusée, elle proposa une combine. Elle différerait de quelques mois la libération de sa chambre, moyennant une somme d'argent « sous le manteau ». De cette manière, lui pouvait acheter cette chambre « occupée » au propriétaire, donc à un prix avantageux. Ils se mirent d'accord. Finalement, l'affaire ne s'est pas conclue, parce que le propriétaire, en conflit avec sa sœur, dut reporter la vente...

La plupart des résidents du sixième sont des locataires, mais il y a quelques exceptions. L'évolution de la propriété et de l'occupation des chambres mérite ici d'être traitée à part. Dans les années 1970, les propriétaires bailleurs ont vendu des chambres associées aux appartements, mais aussi des chambres seules, en lots séparés. Trois d'entre elles ont été rachetées par un ménage de province, projetant de les réunir pour avoir un pied-à-terre parisien. Mais les travaux ont été différés et ce ménage les a mises en location. Une autre chambre, qui avait déjà changé une fois de main, fut acquise par une prostituée maghrébine qui fit commerce sur place, discrètement, pendant quelques années, avant d'acheter un appartement dans le quartier. Sa fille, également prostituée, mais au bois de Boulogne avec camping-car, la remplaça dans la chambre. Quatre autres chambres ont été acquises, dans les années 1970, par une propriétaire « ancienne locataire » à titre d'investissement. Par la suite, elle a accepté de prendre un locataire dans l'une de ses chambres : un ex-client, au bois de Boulogne, de la prostituée du sixième étage, qui était aussi un ancien collègue de travail du mari de la gardienne et qui se fit recommander par lui auprès de cette propriétaire. Au milieu des années 1990, six chambres étaient ainsi occupées, dont l'une, appartenant à la copropriété, par la fille des gardiens. La valeur des biens, à la vente comme à la location, était faible, du fait de l'extrême morcellement des surfaces, de l'inconfort, de la vétusté et de la saleté des lieux, mais aussi à cause de la faible « qualité » du voisinage.

À cette époque, deux évolutions parallèles de l'économie immobilière du sixième étage ont vu le jour. Dans la première, une partie des lots fut rachetée,

certaines plusieurs fois de suite, par des investisseurs extérieurs, marchands de sommeil attirés par le nouveau marché juteux des locations de petites surfaces : un marchand de biens, un entrepreneur de bâtiment du quartier, un jeune travailleur d'une trentaine d'années, investisseur en herbe. Les chambres ont été réaménagées, puis louées à des prix astronomiques : jusqu'à quatre fois le prix au mètre carré de location des appartements spacieux et confortables de la montée principale. Dans la seconde logique, d'autres lots furent rachetés par deux propriétaires d'appartements contigus, un au cinquième et un au sixième étage, ces achats leur permettant d'agrandir leur logement à bon prix.

Cette double évolution du sixième étage étant présente dans de nombreux immeubles haussmanniens de cette catégorie, peut-on parler d'un processus de gentrification du quartier par les changements de population dans les étages de service ? Pour les lots rachetés par des propriétaires et réunis aux appartements, cela va de soi. Pour les autres, cela est loin d'être évident, malgré l'élévation rapide des loyers. La location des studentes à prix d'or s'adresse paradoxalement à une population de gens peu argentés, qui n'ont guère d'autre choix pour se loger que celui des chambres de bonne. Elle génère des tensions économiques fortes, peut conduire à des sur-occupations des logements et suppose des rapports entre bailleurs et locataires parfois très durs. Les conflits entre les parties sont fréquents et ne se règlent pas toujours en justice, mais de manière directe, par l'intimidation ou la violence. L'évolution des immeubles est ici variable, dépendant de la structure de la copropriété, des intérêts et de la volonté des ménages, de la capacité d'action collective des propriétaires et des locataires.

### **Les gardiens de l'immeuble**

Pas d'immeuble haussmannien sans sa loge et sa gardienne, portugaise de surcroît. Cette association historique n'est plus systématique, loin s'en faut, dans les villes contemporaines de France, et même au sein de la capitale. Le déclin de cette catégorie professionnelle est ancien, puisque la courbe des effectifs parisiens, après avoir atteint un sommet de 85 000 concierges en 1914, s'est ensuite inversée, avec une chute marquée à partir des années 1960, concomitante de l'élévation du niveau des charges impliquées par un tel emploi. Cependant, depuis une quinzaine d'années, le chiffre semble stabilisé autour de 25 000 (Bonin et Villanova, 2006). La présence des gardiens ou gardiennes est variable selon les quartiers et le niveau social des habitations. Dans le quartier concerné par cette étude, trois types de situation coexistent : les immeubles, souvent en copropriété résidente ou occupés par des ménages aisés, qui ont leur propre concierge ; les immeubles, généralement de standing inférieur, ou entièrement dévolus à la location, non gardés et dont l'entretien est assuré par une société de nettoyage extérieure ; les immeubles intermédiaires, qui partagent, à

deux ou même à trois, les services d'un(e) seul(e) gardien(ne). L'immeuble étudié appartient à la première catégorie.

Ici, comme dans bon nombre de loges parisiennes, la concierge est portugaise. Si l'immigration a depuis toujours été présente dans la profession (Deaucourt, 1992), d'abord provinciale, puis étrangère, les différentes catégories d'immigrés sont cependant très inégalement représentées. La prédominance portugaise, qui date des années 1970 et tend maintenant à diminuer au profit d'autres nationalités, notamment d'Europe de l'Est, s'expliquait, entre autres, par le malthusianisme spécifique de la population portugaise immigrée, qui seul rendait possible l'installation de ménages dans des logements de très petite taille. Six ménages se sont succédé depuis le début des années 1960 dans l'immeuble : deux français et quatre portugais.

L'actuelle gardienne s'est installée avec son époux en 1979. Ce dernier, maintenant retraité, a travaillé pendant plus de quarante ans comme plâtrier, dans des entreprises parisiennes. Dans les années 1980-1990, son épouse cumulait le travail à la loge et une intense activité de ménage ou d'assistance à des personnes âgées, principalement dans l'immeuble, où elle a également élevé leur fille unique, née en 1980. Cette vie d'efforts incessants a permis au ménage d'acheter et d'aménager (sans crédit) une maison au Portugal, où ils projettent un retour prochain. Ce type de trajectoire familiale, professionnelle, résidentielle est courant parmi les ménages portugais occupant des loges parisiennes. Il doit être replacé dans le contexte d'une immigration associée, dès l'origine, aux projets de construction d'une maison au pays, dans un contexte historique de crise aiguë du logement dans le Portugal d'après-guerre (Bonvalet et Villanova, 1999).

La contrepartie de cette réussite, c'est évidemment une vie de labeur, passée dans l'exiguïté et l'inconfort de la loge. En matière de résidence, les gardiens d'immeuble haussmannien ne sont guère mieux lotis que les gens du sixième étage. Dans l'immeuble, la loge est une pièce d'une douzaine de mètres carrés, agrémentée d'une alcôve pour le lit et d'une minuscule cuisine. Elle est faiblement éclairée par le jour, mal aérée, vétuste, exposée au bruit de la rue et surtout du hall d'entrée, dont les portes claquent le jour comme la nuit. Les toilettes sont dans la cour, ainsi que la cabine de douche, installée dans un appentis, en 1992. S'ajoutent à cela deux petites chambres au sixième étage, appartenant à la copropriété, et une cave.

Pour autant, la position sociale des gardiens est différente de celle des résidents de l'étage de service. Dans une étude réalisée à Chicago dans les années 1950, Gold avait analysé la position de gardien à travers la notion de « dilemme de statut et de revenu ». Dans les habitations étudiées, une forme de défiance opposait les locataires des classes moyennes et les concierges. Les premiers avaient des revenus inférieurs aux seconds, tandis qu'au plan de la position symbolique les seconds, cantonnés dans les classes inférieures, effectuaient le « sale boulot » au service des premiers (Gold, 1952). Tel n'est pas du tout le cas dans notre immeuble : d'une part, les résidents, propriétaires ou même locataires, disposent de revenus beaucoup plus élevés ; d'autre part,

les concierges sont particulièrement mal logés, donc peu enviables. Si dilemme de statut il y a, il caractérise plutôt les relations, souvent orageuses, avec les gens du sixième étage. Ces derniers reprochent à la gardienne de ne pas les traiter à l'égal des autres résidents. La gardienne et son mari, en retour, critiquent vertement les pratiques illégales et les nuisances que les résidents du sixième occasionnent.

À l'observation, toutefois, ces relations sont plus complexes et variées qu'il n'y paraît, dépendant des barrières ou au contraire des affinités de classe, de nationalité, de race. Par exemple, le mari de la gardienne fut allié aux habitants de la montée principale contre un ouvrier serbe qui sortait de sa chambre pour cogner contre les portes et frapper ses voisins, mais il changea de point de vue et soutint ce même résident (solidarité masculine et ouvrière oblige), quand celui-ci se trouva confronté aux soirées bruyantes et animées de deux travestis prostitués qui avaient investi la chambre d'à-côté. Même les antagonismes les plus forts sont souvent tempérés par des négociations, des accords temporaires, voire des échanges positifs. J'ai vu pendant des années ce même mari de la gardienne en conflit virulent avec la prostituée marocaine pour des questions de nettoyage et d'hygiène des toilettes du sixième. Cela ne l'empêchait pas, à l'occasion, de l'aider à garer dans la rue son minibus, dont il ne se privait pas, par ailleurs, de faire savoir l'usage qu'elle en avait.

Les relations du couple des gardiens avec les habitants de la montée principale sont plus clairement définies. Il s'agit d'un rapport de service, d'inférieur à supérieur. La dimension hiérarchique est renforcée par l'activité secondaire de la gardienne, faisant le ménage, ou même, à certaines périodes, un travail équivalent à celui de véritable « bonne à tout faire » au profit de certains résidents. Pour autant, la variété des relations est également de mise, dépendant du statut d'occupation des habitants (propriétaire ou locataire), de leur pouvoir de décision en tant qu'employeur, de l'ancienneté de leur résidence dans l'immeuble, de la confiance progressivement acquise ou, à l'inverse, d'un certain passif dans les relations. Avec les locataires, les gardiens ne se gênent pas pour se défendre, parfois avec une grande virulence (tutoiement, voire insultes), contre la musique trop forte, les enfreintes au règlement, ou même seulement l'insuffisance de reconnaissance (les résidents qui ne disent pas « bonjour » en passant). Avec les propriétaires héritiers bailleurs, ils expriment une certaine déférence obséquieuse. Avec les résidents anciens, principalement avec ceux pour qui la concierge a longuement travaillé, ils ont noué des liens de solidarité, de fidélité, voire de protection très marquée : ainsi, ils peuvent les défendre contre des agents d'institutions publiques ou privées trop curieux en renseignements, contre les vols d'argent répétés d'employés intérimaires des services municipaux d'aide aux personnes âgées, etc. Les gardiens sont présents aux enterrements, y compris à ceux d'anciens résidents ayant quitté l'immeuble bien avant leur mort. En retour des services rendus, ils profitent des étrennes annuelles et de menus avantages matériels ou symboliques que peuvent leur accorder certains propriétaires résidents ou même certains locataires : par exemple, la papeterie fournie gratuitement à leur fille par une entreprise qui occupa pendant quelques années l'appartement

professionnel ; une aide aux devoirs, toujours pour leur fille, offerte quelque temps par un enseignant ; l'aide de résidents pour les démarches administratives, la recommandation auprès d'un médecin spécialiste, etc.

Dans ces échanges, les gardiens prennent garde de maintenir la distance nécessaire, notamment auprès de certains propriétaires qui ont l'œil rivé sur les augmentations de charges et sont volontiers portés à les suspecter de détourner les dépenses de copropriété (usage des produits d'entretien à leur profit, consommation d'électricité pour faire la lessive rémunérée pour une résidente), comme en attestent des conversations de hall d'entrée, certains débats d'assemblée de copropriété, ou encore des remarques écrites portées sur des relevés de compte, dans des archives privées de copropriétaires.

D'une façon générale, les concierges sont dotés, par leur expérience spécifique, d'une compétence sociale étendue. Issus du monde populaire, ils sont également familiers du monde bourgeois, pour avoir côtoyé et observé toute une série de résidents, pendant de nombreuses années, au quotidien, parfois dans l'intimité, à travers les services fournis, l'entretien des appartements, la livraison du courrier, les relations tissées, les paroles échangées. Au pôle opposé, ils ont une connaissance du prolétariat urbain sans cesse renouvelé du sixième étage.

### **Des rapports d'habitation complexes et combinés**

Au terme de cette description analytique qui nous a permis de passer de l'autre côté de la façade en pierre et de saisir quelques aspects du monde social et des enjeux de relation au sein de l'immeuble, comment peut-on synthétiser les caractéristiques principales des rapports d'habitation dans cet immeuble haussmannien de moyenne bourgeoisie ? Le premier objectif de cet article était de proposer une description ethnographique permettant d'aller au-delà des deux types d'interprétation les plus courants en la matière : d'une part, la logique structurelle des rapports de classe et celle des luttes symboliques de classement par l'habitat que l'on retrouve dans bon nombre d'études ; d'autre part, la dialectique de la proximité spatiale et de la distance sociale, qui figure comme point de référence obligé dans presque toutes les publications en sociologie de l'habitat, voire dans les études urbaines en général. Ce premier objectif est-il atteint ? Examinons chacun des rapports d'habitation spécifiques qui ont été traités dans les développements précédents.

Commençons par les relations de voisinage. Ce qui ressort de l'enquête, c'est ici l'impossibilité d'interpréter les relations de cohabitation entre voisins en termes simples d'homologies ou de barrières de classe, de styles sociaux prédéterminés, ou même de positions dans la trajectoire résidentielle.

Les relations de voisinage en milieu bourgeois sont plus denses que prévu, avec une certaine distance convenable dans les rapports (solidarités faibles) mais aussi de fortes proximités (relations amicales). Les rapports de sociabilité,

de convivialité ou d'amitié ne dépendent pas seulement des affinités de classe et de culture, mais aussi d'homologies plus fines (ménages avec enfants en bas âge, couples partageant des goûts et des activités communes) et de dispositions individuelles particulières (ménages plus ou moins disponibles, sociables, ouverts, à l'aise dans les relations, hospitaliers, mondains, ou au contraire peu présents, ou bien fermés, méfiants, malhabiles dans les contacts, etc.). Certes, la barrière de classe et la frontière raciale sont marquées entre les résidents de la montée principale et les habitants des chambres de service. Mais des relations insolites et surprenantes existent aussi, outrepassant les conflits d'usage récurrents, témoignant d'intérêts communs momentanés. Le temps passé dans l'immeuble joue un rôle important dans les relations de voisinage. Quand la durée de résidence est courte, les relations n'ont guère le temps de s'établir. Quand elle est plus longue, des liens se tissent, se perpétuent, parfois s'usent et se défont, avec des conflits qui peuvent aussi confronter des ménages socialement proches.

Par ailleurs, l'entre-soi bourgeois mis en avant par les travaux sociologiques ou ethnologiques antérieurs n'est pas garanti ; il est plus difficile à protéger que l'on ne pourrait le penser. Les maintiens du calme, de la tranquillité, de la convenance et de la convivialité, de la sécurité des biens et des personnes, de la propreté, de l'esthétique du décor et des apparences, si chers aux membres des classes moyennes et supérieures, font l'objet d'un travail individuel et collectif appuyé, d'une vigilance élevée et de dépenses d'argent considérables (double porte à l'entrée de l'immeuble, interphone, digicode, gardien, blindages des portes d'appartement) qui n'apportent pas toujours les résultats escomptés. Les résidents ont à se protéger non seulement des intrusions de l'extérieur (sans-abri, délinquants de passage, élèves tapageurs et bagarreurs du lycée professionnel voisin, adolescents des quartiers populaires et immigrés de l'arrondissement limitrophe), mais également de la présence, au sein de l'immeuble, de célibataires fêtards et bruyants (colocataires), ou de résidents marginaux, rarement dangereux, mais souvent gênants et inquiétants (sous-prolétaires du sixième étage).

Les relations de copropriété, d'histoire récente, sont beaucoup plus explicites et formalisées que les relations de voisinage. Elles font apparaître des divergences ou des convergences d'intérêts très claires, avec des oppositions durables et des alliances de circonstance entre copropriétaires de différentes catégories, alliances qui peuvent se modifier au fil du temps, en fonction du contexte juridique et de la configuration sociale de l'immeuble. Dans l'immeuble étudié, la conscience de l'intérêt collectif, ainsi que la condition socioéconomique relativement élevée des ménages copropriétaires, même si elle présente des variations notables, permet de maintenir l'équilibre financier et un niveau élevé d'entretien des parties collectives et de confort matériel et esthétique.

Les rapports de location ont existé dans le passé ou existent aujourd'hui dans des contextes extrêmement variés : il y avait des maisons de rapport dans la Rome antique ; il y en a dans les favelas brésiliennes contemporaines (Brochier, 2009). Dans le contexte haussmannien d'aujourd'hui, les rapports

de location, en partie médiatisés par des professionnels (agents immobiliers, gérants de biens), ne sont pas, contrairement à une idée commune, de simples rapports de domination, toujours favorables aux propriétaires bailleurs. Ces rapports dépendent en grande partie du cadre social et juridique. Nous avons vu que celui-ci a beaucoup changé au cours des années 1980, en faveur des propriétaires. Ils dépendent aussi des individus, c'est-à-dire de leurs compétences et capacités à défendre leurs intérêts. Il y a des locataires plus ou moins habiles pour se maintenir dans les lieux, parfois même sans payer, ou pour racheter à un prix très avantageux le logement qu'ils occupent ; il y a des propriétaires plus ou moins avisés et souples pour gérer leur patrimoine et garantir un rendement locatif élevé sans prendre trop de risques.

Enfin, ce type d'habitat collectif est le lieu d'une forme spécifique de relation de travail et de service, entre gardiens d'un côté et copropriétaires et résidents de l'autre. Cette délégation de tâches domestiques dans un cadre collectif privé, avec attribution d'un logement qui est aussi un lieu de travail (la loge), implique des rapports de dépendance et de subordination qui semblent appartenir à un autre âge. Mais, comme on l'a vu, la compétence sociale des gardiens est élevée. Ils peuvent tirer un certain profit de leur position et sont en mesure de s'imposer face aux résidents dont ils savent qu'ils ne pourront pas mettre en danger leur situation : résidents du sixième étage, locataires et colataires, copropriétaires sans influence.

Toutes ces relations se combinent entre elles, notamment parce que dans cet immeuble (le cas n'est pas rare) un membre de la famille héritière du propriétaire unique, bailleur dans l'immeuble, est aussi résident dans un appartement. Les locataires sont voisins de leur propriétaire. Les voisins peuvent être aussi des copropriétaires avec qui l'on s'allie ou à qui l'on s'oppose. Les gardiens sont des voisins. Les relations se transforment quand les statuts se modifient. Un locataire qui devient propriétaire change de relations avec ses voisins. Mais le passé de ses relations de voisinage joue sur ses nouvelles relations de copropriété. Se rajoutent les relations de sociabilité ou d'amitié. Les relations sont donc surdéterminées et complexes.

### **Ordre des relations et configurations résidentielles**

La mise en lumière de la complexité à travers la description analytique constitue à elle seule un objectif autonome de la démarche sociologique par observation participante. Pour autant, cette description peut aussi être conçue comme une étape et déboucher sur la formulation d'un schéma d'analyse plus général, utilisable dans d'autres contextes d'enquête et permettant ainsi la comparaison. Pour atteindre ce second objectif, je mobiliserai deux notions : celle d'« ordre négocié », empruntée à la sociologie des organisations, et celle de « configuration sociale », issue de la sociologie historique.

La notion d'« ordre négocié », formulée par Strauss (1992) pour l'analyse des relations dans les hôpitaux, mais aussi dans des entreprises collectives et des organisations très diverses, est utile ici à double titre.

D'abord, elle permet de saisir, à travers l'idée de « négociation », la manière dont les différentes catégories d'habitants de l'immeuble interagissent concrètement, dans un cadre de normes, de règles et de lois se rapportant à la cohabitation, à la location, à la gestion des affaires communes et aux relations de travail (avec le gardien). Les habitants se côtoient, coopèrent, parfois s'allient ou se lient. Fréquemment, ils ont des points de vue et des intérêts qui divergent. Ils peuvent alors s'opposer, entrer en conflit, c'est-à-dire, concrètement, s'adresser des remarques, s'envoyer des courriers (simples ou recommandés), parfois s'invectiver, exprimer leur colère, se menacer, déclencher des procédures judiciaires, ou plus rarement utiliser la force physique (au sixième étage). Mais, de la manière la plus simple, ils règlent leurs problèmes ou leurs divergences et prennent des décisions collectives surtout en négociant et en trouvant des arrangements. La négociation peut succéder au conflit, ou le précéder, ou en faire partie. Ce faisant, les habitants définissent, au fil du temps, les modalités variables et changeantes de leur coexistence et de leur action collective.

Ensuite, cette notion permet d'échapper aux analyses en termes de « désordre », qui renvoient presque toujours à une vision ethnocentrique, privilégiant le point de vue des catégories sociales qui se conduisent de manière conforme, légitime, légale. En effet, la notion de « désordre » ne désigne pas un état des relations, mais elle renvoie à une procédure de qualification et de jugement des relations. Autrement dit, une situation sociale n'est désordonnée que d'un certain point de vue, socialement constitué. Inviter une cinquantaine d'amis, boire ou se droguer, mettre la musique à fond, danser jusqu'à quatre heures du matin, cela n'est pas désordonné du point de vue des jeunes qui participent à la fête ou l'organisent. Les impayés de location entraînent surtout du désordre dans les comptes du propriétaire bailleur, pas tellement dans ceux du locataire, même si le maintien de ce dernier dans son logement peut être, à terme, remis en question. Les bagarres, la prostitution, les branchements électriques sauvages, la sous-location clandestine, le squat : voilà le genre de pratiques qui inquiètent spécialement les résidents bourgeois de la montée principale, qui les perçoivent évidemment comme un désordre, mais beaucoup moins les sous-prolétaires du sixième étage, plus habitués à ce mode de relation et ce type d'activité.

Quittons l'immeuble haussmannien et prenons un cas plus extrême, globalement défini comme une situation de désordre : celui des « copropriétés en difficulté ». Dans son ouvrage sur cette question, Lefeuvre (1999) décrit des unités résidentielles en proie à de sérieux problèmes : malfaçons dans la construction, dégradation précoce des locaux, accumulation des impayés de charges communes, baisse des valeurs immobilières, conflits endémiques de copropriété et de voisinage entre résidents, changements de syndic à répétition, nécessitant parfois la mise sous tutelle judiciaire. Il s'agit, dans son étude, de copropriétés récentes, plus grandes que celle étudiée dans cet article,

davantage populaires et hétérogènes socialement, ainsi que du point de vue ethno-racial. Dans deux copropriétés étudiées par Lefeuvre, il existe une catégorie de propriétaires occupants qui peut sembler, d'un point de vue de classe moyenne ou bourgeoise, proprement insolite : des ménages africains pauvres ayant obtenu des prêts aidés à l'accès à la propriété (PAP) auprès d'opérateurs peu regardants sur leurs conditions de ressources. Certains de ces ménages n'ont jamais payé un centime de charges communes depuis leur installation dans les logements et expliquent volontiers à l'enquêtrice que, même s'ils avaient suffisamment d'argent, ils préféreraient le dépenser pour leurs enfants. La logique d'action de ces ménages, qui ont souvent vécu des expériences d'expulsion d'appartement en location, et se voient désormais refuser l'accès aux HLM, ne correspond pas précisément à la volonté petite-bourgeoise de devenir propriétaire, mais à la nécessité impérieuse de trouver un toit pour la famille. Dans cette perspective, les difficultés de la copropriété ne représentent pas vraiment un désordre pour eux, comme elles le sont à l'évidence pour les ménages de classe moyenne qui voient leurs conditions de logement se dégrader et la valeur de leur patrimoine, chèrement acquis, fondre comme beurre au soleil, avant même qu'ils aient fini de rembourser leur prêt.

La notion d'ordre des relations (quel que soit le niveau de conflit et de difficulté dans les rapports sociaux) trouve évidemment ses limites dans la possibilité pour le groupe ou l'organisation concernée (ici une unité résidentielle en copropriété) de se perpétuer dans le temps. Or, sur ce plan, les immeubles d'habitation collective, quelle que soit la situation de relation qui les caractérise, ont toujours une durée de vie assez longue, même si leurs habitants se renouvellent au fil du temps. Il est vrai aussi qu'ils finissent un jour par disparaître et parfois de manière précoce, comme, en France, ces nombreuses barres et tours des grands ensembles d'habitat social datant des années 1950, en cours de destruction depuis déjà une vingtaine d'années.

Cette notion d'« ordre négocié » permet donc de saisir des rapports d'habitation dans un contexte résidentiel donné, en considérant à part égale les points de vue de toutes les catégories qui interagissent, et pas seulement celles qui sont attachées au « bon fonctionnement », ou au déroulement « normal » des choses. Il serait dès lors intéressant de pouvoir comparer l'ordre des relations dans l'immeuble haussmannien étudié ici avec d'autres ordres résidentiels spécifiques, contemporains ou passés.

C'est ici que peut utilement entrer en jeu la notion de « configuration sociale », formulée par Elias pour l'étude de la « société de cour » et plus généralement pour l'analyse de formations sociales de nature et de taille très variées, dans lesquelles les individus sont liés entre eux par un mode spécifique de dépendance réciproque et dont la reproduction suppose un équilibre mobile des tensions (Chartier, 1985).

Définir les différentes formes d'habitat et de rapports d'habitation comme des « configurations sociales », afin de pouvoir les comparer entre elles, suppose de trouver des catégories plus générales et plus abstraites que celles

définies précédemment (2). Plus précisément, au-delà des catégories, qui sont, comme on l'a vu, issues de l'enquête de terrain, il s'agit plutôt de « voir les gens comme des activités » (Becker, 2002) et ainsi de distinguer et définir des logiques d'action spécifiques.

Reprenons nos six catégories d'habitants et tentons d'analyser leurs manières d'agir à la lumière de leurs intérêts primordiaux. Les héritiers de la propriété unique sont avant tout des propriétaires bailleurs. Qu'est-ce qu'un loyer ? C'est un revenu du capital, un rapport, une rente. La logique centrale de cette première catégorie, c'est la rente. Les anciens locataires devenus propriétaires ont acquis leur logement pour se mettre à l'abri du besoin et garantir l'avenir, c'est-à-dire dans le but de se constituer un patrimoine de réserve. La logique centrale de ces anciens locataires, c'est l'épargne, le patrimoine. Les nouveaux propriétaires, plus argentés, ont consacré des sommes d'argent beaucoup plus importantes à l'achat de leur appartement et ont souvent engagé en supplément des dépenses élevées de travaux de réfection et d'aménagement. Ils connaissent bien le marché immobilier et escomptent une forte valorisation potentielle de leur bien. Certains spéculent et revendent rapidement. Leur logique d'action majeure, c'est l'investissement. Les colataires, comme les locataires, comme les résidents du sixième (légaux ou illégaux) ont, quant à eux, une préoccupation qui semble beaucoup plus urgente : se loger, si possible à leur convenance, et en dépensant le moins d'argent possible. Ils usent simplement des lieux. Leur logique est utilitaire. Enfin, les gardiens ont pour objectif de se maintenir comme occupants et travailleurs. L'immeuble constitue pour eux un revenu du travail, sous forme de prestation en nature (le logement gratuit) et de salaire. Leur logique première est professionnelle. À ces cinq logiques d'action s'en ajoute une dernière, qui n'est pas spécifique à une catégorie d'habitants, mais très présente dans beaucoup de faits d'habitation : c'est la logique de représentation, sur laquelle je n'ai pas loisir de m'étendre ici.

Bien entendu, ces différentes logiques d'action s'ajoutent les unes aux autres et se combinent plus ou moins entre elles selon les cas. Les nouveaux propriétaires sont aussi des usagers utilitaristes (ils résident) et des épargnants (en investissant, ils garantissent l'avenir). Les anciens locataires devenus propriétaires sont aussi des investisseurs, dans les limites de leurs possibilités financières et de leur état d'esprit d'économie et de prudence. La logique de l'investissement est également présente chez les propriétaires héritiers bailleurs, depuis les années 1980 (ils ont financé de grands travaux de réfection dans l'immeuble), ainsi que la logique utilitaire, puisqu'un membre de la famille réside dans l'immeuble. Mais cela n'était pas le cas dans la période précédente. Les gardiens sont aussi des usagers. Les locataires, comme les gardiens, peuvent éventuellement investir de l'argent dans des travaux pour leur logement s'ils ont l'intention de rester longtemps. Mais c'est beaucoup

(2) C'est précisément ce qu'ont fait Elias et Scotson ([1965] 1997) en formulant, à partir de leur enquête sur les relations entre habitants dans une cité populaire de banlieue anglaise à la fin des années 1950, les catégories abstraites d'« établis » et de « marginaux ».

plus rarement le cas des colocataires ou des habitants du sixième étage, qui se renouvellent rapidement ou vivent dans la précarité.

Il est intéressant d'examiner de manière extensive la logique professionnelle, car elle concerne d'autres catégories d'acteurs, individuels ou collectifs, que je n'ai fait qu'évoquer dans l'article, mais qui jouent un rôle important et peuvent parfaitement s'inscrire dans ce schéma d'analyse. Les professionnels peuvent être présents dans les appartements. C'est le cas dans l'immeuble, où siègent un cabinet comptable et une officine de relations publiques, situés respectivement dans deux appartements bénéficiant du statut de local commercial. Je ne les ai pas intégrés dans la description parce que leur effet concret sur les relations est ici négligeable. C'est loin d'être toujours le cas, comme par exemple dans des immeubles qui abritent des commerces occasionnant certaines nuisances (livraisons des supérettes tôt le matin, odeurs des restaurants dans les cours, tapages nocturnes des débits de boissons, etc.). Mais il faut prendre également en compte tous les autres professionnels, privés ou publics, qui interviennent dans les immeubles ou dans les affaires d'habitat : professionnels de l'immobilier, du bâtiment, de l'équipement et de la voirie, du service aux personnes, etc. Enfin, il ne faut pas oublier, car la logique d'action est comparable, les différentes activités interdites ou illégales qui peuvent résider ou se dérouler ponctuellement au sein de l'immeuble : colportage et démarchage, prostitution, vente de drogue, cambriolage, etc. Toutes ces catégories d'acteurs sont intéressées professionnellement ou commercialement, pour l'activité, le revenu et les bénéfices que peut générer l'unité résidentielle avec ses habitants.

Tous ces principes d'action peuvent paraître excessivement matérialistes. Les habitants n'auraient-ils donc que des intérêts économiques, matériels, financiers ? Ne penseraient-ils qu'à la pierre et à l'argent ? On peut, encore une fois, étendre le champ d'analyse. Les notions d'épargne, d'investissement et d'usage peuvent s'entendre dans un sens plus large que celui du capital matériel ou financier. Elles concernent aussi, d'un certain point de vue, les relations humaines, ici les rapports de voisinage, de sociabilité, d'amitié.

Qui sont les habitants qui, comme on le dit justement, s'investissent le plus dans les relations ? Ceux qui résident longtemps, ou sont le plus attachés aux lieux, parce qu'ils sont propriétaires. Nous retrouvons ici la catégorie que j'ai appelée les « nouveaux propriétaires » et qui sont aussi des investisseurs du point de vue économique. Ce sont eux les voisins les plus sociables, les résidents enchantés de « l'immeuble club », sans que l'on puisse distinguer clairement ici ce qui relève chez eux du désir de sociabilité et de l'amitié, et ce qui renvoie plutôt aux stratégies de relation et de réseau, autrement dit à la logique du capital social chère à Bourdieu. Les anciens locataires devenus propriétaires expriment, comme nous l'avons vu, plus de réserve et de prudence, voire même de méfiance dans les rapports avec leurs voisins, un peu comme ils le font pour la gestion de leur bien, dans les affaires de copropriété. En tenant compte ainsi du domaine des relations, il devient alors possible de considérer le comportement de tous les autres occupants. Ainsi, des locataires installés durablement, ou les gardiens, qui sont dans l'immeuble

depuis longtemps, s'engagent plus volontiers dans les relations que les colocataires. Au bas de l'échelle, en ce domaine, se situent les habitants précaires du sixième étage. Mais cela dépend aussi du temps passé ou des projets qu'ils nourrissent dans l'immeuble. Comme l'ont montré les observations recueillies, rien n'est tout à fait simple et déterminé à l'avance.

Cette orientation d'analyse élargie peut alors déboucher sur une version plus étroite de la notion formulée par Elias : la notion de « configuration résidentielle » ou de « configuration d'habitation ». Il s'agit d'un agencement spécifique, historiquement daté, d'acteurs de catégories différentes, interdépendants, susceptibles chacun de mettre en œuvre les différentes logiques d'action définies ci-dessus, logiques plus ou moins combinées entre elles : la rente, l'investissement, l'épargne, l'usage, l'activité professionnelle ou commerciale, la représentation.

Comment caractériser, dans cette perspective, la configuration résidentielle spécifique de l'immeuble haussmannien étudié ? Il s'agit d'un agencement d'habitants dans lequel la logique de l'investissement (héritiers de la propriété unique, nouveaux propriétaires, locataires de longue durée) est désormais prépondérante ; où la logique de l'épargne s'est affaiblie, devenant minoritaire (anciens locataires devenus propriétaires) ; et où les logiques de l'usage pur (colocataires, habitants du sixième) et de l'activité (cabinets de comptabilité, de relations publiques) occupent une place dont les effets sont soit limités, soit compatibles avec les autres logiques.

La situation de la période antérieure, avant les années 1980, qui était celle d'un immeuble de rapport, principalement peuplé de locataires de longue durée, sous le régime de la loi de 1948 ou un régime apparenté, était très différente. Il s'agissait d'un autre type de configuration résidentielle. Deux autres sortes d'acteurs et de logique d'action prévalaient : celle de la rente sans investissement (première génération des héritiers de la propriété unique) et celle de l'épargne (locataires de longue durée, accédants éventuels à la propriété de leur logement). Le passage d'une situation à l'autre a occasionné, comme le font souvent les changements sociaux, de fortes tensions antagonistes, sur plus d'une quinzaine d'années : conflits de voisinage entre purs usagers (colocataires et résidents du sixième étage) et autres habitants de l'immeuble ; procédures multiples entre bailleurs et locataires, dans un contexte d'augmentation très rapide des loyers ; divergences et oppositions entre copropriétaires concernant les dépenses communes, dans un contexte de grands travaux de réfection et de forte augmentation des charges ; sans compter trois changements de syndic, ainsi qu'une procédure contre une entreprise de ravalement pour malfaçon dans les travaux.

Dans ces tensions et conflits, il y a eu des gagnants : locataires devenus propriétaires dans des conditions particulièrement propices, bailleurs dont les revenus locatifs ont presque décuplé, propriétaires dont la valeur des appartements n'a cessé d'augmenter, habitants dont la qualité de vie sociale ou le réseau de sociabilité se sont améliorés. Mais d'autres, à l'inverse, ont perdu au change : des locataires mis à la porte ou qui n'ont pu se maintenir, comme

ils l'auraient voulu, dans l'immeuble ; des propriétaires qui n'ont pas pu conserver leur bien et ont dû vendre leur appartement à prix cassé ; des résidents qui n'ont pas pu s'intégrer, malgré leurs tentatives, aux relations amicales de voisinage. En somme, ce sont les catégories les plus proches de la nouvelle logique prépondérante, celle de l'investissement, ou celles qui ont été en mesure de s'y adapter qui ont le mieux réussi à se maintenir dans l'immeuble.

\*  
\* \*

Les résultats de cette étude sont-ils valides et fiables ? C'est le problème majeur de la démarche par induction. La question de l'extension possible des analyses contenues dans les descriptions ethnographiques et du schéma analytique général que je suggère se pose à deux niveaux de comparaison distincts : celui des immeubles contemporains du même type ; celui d'autres formes d'habitat.

Le problème de la généralisation à d'autres immeubles haussmanniens peut être en partie résolu par la démarche comparative. J'ai fait des investigations ponctuelles, par informateurs interposés, dans une dizaine d'immeubles similaires du quartier, ainsi que dans deux autres immeubles haussmanniens de plus grande et de plus petite bourgeoisie situés dans d'autres quartiers de Paris. Les catégories d'habitants décrites ci-dessus sont tout à fait courantes dans bon nombre de ces immeubles, du moins ceux qui se sont transformés en copropriétés. Elles n'y sont pas toujours en même temps. Parfois, une autre catégorie entre en jeu, qui modifie la configuration : celle des commerçants. Dans l'ensemble, on retrouve cependant le même genre de complexité dans les interactions : densité des relations de voisinage, avec des variations notables cependant ; difficultés à maintenir l'entre-soi face aux intrusions extérieures ou du fait de la présence interne d'habitants contrevenant aux normes du mode bourgeois de résidence ; intérêts divergents et changements d'alliances dans les affaires de copropriété à partir des années 1980 ; variabilité dans les rapports de force entre locataires et propriétaires ; ambivalence des relations avec les gardiens ; passage par étapes de la configuration spécifique de l'immeuble de rapport à celle de l'immeuble en copropriété résidente ; prévalence nouvelle de la logique de l'investissement. Mon travail de comparaison est cependant trop limité. Il faudrait rechercher systématiquement des immeubles où les relations contredisent les résultats présentés ici : des immeubles dont l'histoire est différente, par exemple ceux restés des immeubles de rapport en propriété unique, entièrement occupés par des locataires, ou ceux passés de la propriété unique à la copropriété sur une période courte, par la vente en bloc de tous les appartements.

Concernant les formes d'habitat différentes, contemporaines ou historiques, il faudrait pouvoir tester le modèle d'analyse proposé. L'hypothèse défendue ici est que les différentes logiques d'action qui ressortent de l'étude de l'immeuble haussmannien en copropriété (la rente, l'investissement,

l'épargne, l'usage, l'activité, la représentation), qui s'appliquent tout autant, je le rappelle, aux aspects relationnels et sociaux qu'à la dimension matérielle et financière, sont également présentes et peuvent se combiner de manière variée dans des contextes résidentiels de toute sorte : grands ensembles HLM, quartiers populaires anciens de centre-ville, lotissements pavillonnaires, « copropriétés sociales dégradées », bidonvilles, immeubles des beaux quartiers, immeubles haussmanniens d'autres périodes, immeubles à locataire principal de l'Ancien Régime, hôtels aristocratiques de la société de cour, etc. D'autres monographies d'unités résidentielles à venir permettraient du moins de le vérifier. Il est probablement possible aussi de reprendre et de reconsidérer les données de certaines études déjà publiées à la lumière du modèle d'analyse proposé.

C'est une voie possible de la recherche sociologique en matière de faits sociaux d'habitation. Il y en a d'autres. Dans cette étude, j'ai essayé de considérer les relations des habitants en tenant compte des changements. Mais le mode de présentation du compte rendu, de même que la notion d'ordre des relations, ou celle de configuration résidentielle orientent la perception vers une lecture plutôt synchronique des faits. Il est vrai que les immeubles portent bien leur nom et que les agencements sociaux qu'ils contiennent sont plus stables que ceux des bandes de jeunes, des mouvements de luttes sociales, ou d'autres entreprises collectives moins durables. Mais l'on pourrait aussi examiner de manière approfondie le processus des transformations, l'histoire contingente des relations, les étapes cruciales, les séquences. On pourrait rechercher non pas des configurations résidentielles, mais des histoires résidentielles typiques, par exemple des destins d'immeuble.

Le processus et le changement serviront ici à titre d'épilogue. Les principaux matériaux de cette enquête ont été collectés depuis la fin des années 1980 et consignés et réunis surtout au début des années 2000. L'article présent a fait l'objet de plusieurs versions successives, rédigées entre 2006 et 2009. En 2010, année de sa publication, la configuration de l'immeuble s'est encore modifiée. Deux anciens locataires devenus propriétaires sont décédés. Les colocataires sont partis, remplacés par un ménage de locataires plus aisés, avec enfants, qui sont montés du premier au quatrième étage pour un appartement plus grand. Les gardiens ont pris leur retraite et sont repartis au Portugal, remplacés dans la loge par un célibataire capverdien, ancien résident du sixième étage. Deux lots supplémentaires de chambres de service ont été rachetés, réaménagés et adjoints à deux appartements contigus des cinquième et sixième étages. De nouveaux propriétaires se sont installés. L'embourgeoisement de l'immeuble semble s'accroître depuis quelques années. Mais des travaux onéreux, liés à la vétusté des canalisations souterraines de l'immeuble, viennent d'être engagés, comme dans beaucoup d'autres de ces immeubles plus que centenaires. Dans quelques décennies, ou un peu plus, tout l'habitat haussmannien, à Paris et ailleurs, dont les structures architecturales sont en partie métalliques, arrivera en bout de course. Des quartiers entiers, dans de nombreux centres-ville, seront voués à la démolition. Qu'advient-il alors de la valeur des immeubles promis à la casse ?

Quels habitants voudront y loger ? Quels seront les nouveaux rapports entre centre-ville et périphérie ? Quels nouveaux rapports d'habitation verront le jour ? Les configurations résidentielles ne seront pas plus stables dans la durée qu'elles ne le sont aujourd'hui et qu'elles le furent dans le passé. Et ainsi, la vie continue...

**David LEPOUTRE**

Université Paris Ouest-Nanterre-La Défense  
Sophiapol-Lasco  
200, avenue de la République  
92001 Nanterre cedex  
dl105@orange.fr

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Althabe G.**, 1977. – « Le quotidien en procès », *Dialectiques*, 21, p. 67-77.  
— 1981. – « Rapports sociaux et espaces de cohabitation – HLM de Nantes – Bellevue », *Non ! Repères pour le socialisme*, 5, pp. 124-143.
- Anderson E.**, 2000. – *Codes of the street. Decency, violence, and the moral life of the inner city*, New York (NY), Norton.
- Andréo C.**, 2005. – *Déviance scolaire et contrôle social. Une ethnographie des jeunes à l'école*, Villeneuve d'Ascq, Presses Universitaires du Septentrion.
- Becker H. S.**, [1963] 1985. – *Outsiders. Études de sociologie de la déviance*, Paris, Métailié.  
— 2002. – *Les ficelles du métier. Comment conduire sa recherche en sciences sociales*, Paris, La Découverte.
- Bonnin P., Villanova R. (de)** (dirs.), 2006. – *Loges, concierges et gardiens. Enquêtes en Europe. Paris, Londres, Barcelone, Oslo, Milan*, Paris, Créaphis.
- Bonvalet C., Villanova R. (de)**, 1999. – « Immigrés propriétaires ici et là-bas, un système résidentiel ? » dans **P. Bonnin, R. de Villanova** (dirs.), *D'une maison l'autre. Domus, résidence multiple et système d'habitat à migration*, Paris, Créaphis, pp. 213-247.
- Bourdieu P.**, 2004. – *Esquisse pour une auto-analyse*, Paris, Raisons d'Agir.
- Bourguet F. (de), Guilloux V.**, 2006. – *La colocation, mode d'emploi pratique et juridique*, Paris, Vuibert.
- Bourillon F.**, 1999. – « Un immeuble à Paris », *Cahiers d'histoire*, 44, 4, pp. 591-613.
- Brochier C.**, 2009. – *Les collégiens des favelas. Vie de quartier et quotidien scolaire à Rio de Janeiro*, Paris, Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine.
- Brun J., Rhein C.** (dirs.), 1994. – *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, Paris, L'Harmattan.
- Cartier M., Coutant I., Masclet O., Siblot Y.**, 2008. – *La France des « petits-moyens ».* *Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte.
- Chalvon-Demersay S.**, 1984. – *Le Triangle du XIV<sup>e</sup>. Des nouveaux habitants dans un quartier de Paris*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme.

- Chamboredon J.-C., Lemaire M.**, 1970. – « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 11, 1, pp. 3-33.
- Chapoulie J.-M.**, 2000. – « Le travail de terrain, l'observation des actions et des interactions, et la sociologie », *Sociétés contemporaines*, 40, pp. 5-27.
- Chartier R.**, 1985. – « Préface » dans **N. Elias**, *La société de cour*, Paris, Flammarion, pp. I-XXXVIII.
- Chombart de Lauwe P.-H.**, 1952. – *Paris et l'agglomération parisienne*, Paris, Presses Universitaires de France.
- Coste M.**, 1986. – *Un scénario du monde urbain, Issy-les-Moulineaux de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle à nos jours*, Paris, Ehess.
- Davis F.**, 1965. – « The cabdriver and his fare : facets of a fleeting relationship », *American journal of sociology*, 65, 2, pp. 158-165.
- Deaucourt J.-L.**, 1992. – *Premières loges : Paris et les concierges au XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Aubier.
- Duneier M.**, 1992. – *Slim's table. Race, respectability, and masculinity*, Chicago (IL), The University of Chicago Press.  
— 1999. – *Sidewalk*, New York (NY), Farrar, Straus and Girard.
- Elias N., Scotson J.**, [1965] 1997. – *Logiques de l'exclusion. Enquête sociologique au cœur des problèmes d'une communauté*, Paris, Fayard.
- Étienne P.**, 1986. – *Le Faubourg Poissonnière : architecture, élégance, décor*, Paris, Délégation à l'action artistique de la ville de Paris.
- Fournier P., Mazella S.**, 2004. – *Marseille entre ville et ports : les destins de la rue de la République*, Paris, La Découverte.
- Gold R.**, 1952. – « Janitors versus tenants : a status-income dilemma », *American journal of sociology*, 57, 5, pp. 486-493.
- Grafmeyer Y.**, 1991. – *Habiter Lyon. Milieux et quartiers du centre-ville*, Paris, Cnrs Éditions/PPSH Rhône-Alpes.
- Hannerz U.**, 1983. – *Explorer la ville*, Paris, Éditions de Minuit.
- Hoggart R.**, [1957] 1970. – *La culture du pauvre. Étude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, Paris, Éditions de Minuit.
- Laé J.-F., Murard N.**, 1985. – *L'argent des pauvres. La vie quotidienne en cité de transit*, Paris, Le Seuil.
- Le Witta B.**, 1988. – *Ni vue, ni connue. Approche ethnographique de la culture bourgeoise*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme.
- Lefevre M.-P.**, 1999. – *La copropriété en difficulté. Faillite d'une structure de confiance*, La Tour d'Aigues, Éditions de L'Aube.
- Levy-Vroelant C.**, 1996. – « Histoires d'immeubles et d'habitants : Versailles (1831-1954) » dans **A. Fourcaut** (dir), *La ville divisée. Les ségrégations urbaines en question. France XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles*, Paris, Créaphis, pp. 363-377.
- Linhart R.**, 1978. – *L'établi*, Paris, Éditions de Minuit.
- Loyer F., Bailly J.-C.**, 1999. – *Paris XIX<sup>e</sup>. L'immeuble et la rue*, Paris, Hazan.
- Magri S.**, 1996. – « Les propriétaires, les locataires, la loi », *Revue française de sociologie*, 37, 3, pp. 397-418.
- Martin-Fugier A.**, [1979] 2004. – *La place des bonnes. La domesticité féminine à Paris en 1900*, Paris, Perrin.
- Masson P.**, 1999. – *Les coulisses d'un lycée ordinaire. Enquête sur les établissements secondaires des années 1990*, Paris, Presses Universitaires de France.  
— 2008. – *Faire de la sociologie. Les grandes enquêtes françaises depuis 1945*, Paris, La Découverte.
- McKenzie R.**, [1921] 1979. – « Le voisinage : une étude de la vie locale à Columbus, Ohio » dans **Y. Grafmeyer, I. Joseph**, *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier, pp. 213-254.

- Peneff J.**, 2009. – *Le goût de l'observation. Comprendre et pratiquer l'observation participante en sciences sociales*, Paris, La Découverte.
- Pétonnet C.**, [1982] 2002. – *On est tous dans le brouillard*, Paris, Éditions du Comité des Travaux Historiques et Scientifiques.
- Pinçon M.**, 1981. – « Habitat et mode de vie. La cohabitation des groupes sociaux dans un ensemble HLM », *Revue française de sociologie*, 12, 4, pp. 523-547.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M.**, 1989. – *Dans les beaux quartiers*, Paris, Le Seuil.
- Pinol J.-L.**, 1991. – *Les mobilités dans la grande ville. Lyon, fin XIX<sup>e</sup>-début XX<sup>e</sup>*, Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques.
- 1994. – « Les historiens et les phénomènes de ségrégation » dans **J. Brun, C. Rhein** (dirs.), *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, Paris, L'Harmattan, pp. 59-72.
- Roy D.**, [1952] 2006. – « Deux formes de freinage dans un atelier d'usinage. Respecter un quota et tirer au flanc » dans **D. Roy**, *Un sociologue à l'usine*, Paris, La Découverte, pp. 37-69.
- Sélim M.**, 1979. – *Rapports sociaux dans une cité HLM de la banlieue nord de Paris : Le Clos-Saint-Lazare à Stains*, thèse de doctorat de troisième cycle, Paris, Ehes.
- 1984. – « L'indignité réhabilitée » dans **G. Althabe, B. Légé, M. Sélim**, *Urbanisme et réhabilitation symbolique. Ivry-Bologne-Amiens*, Paris, Anthropos, pp. 181-295.
- Simon P.**, 1995. – « La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation. Belleville, Paris XX<sup>e</sup> », *Cahiers internationaux de sociologie*, 98, pp. 161-190.
- Siracusa J.**, 2008. – *Vacances sociologiques*, Saint-Denis, Presses Universitaires de Vincennes.
- Strauss A.**, 1992. – *La trame de la négociation. Sociologie qualitative et interactionnisme*, Paris, L'Harmattan.
- Suttles G. D.**, 1968. – *The social order of the slum. Ethnicity and territory in the inner city*, Chicago (IL), The University of Chicago Press.
- Weber F.**, 2001. – *Le travail à-côté. Étude d'ethnographie ouvrière*, Paris, Éditions de l'Ehess.
- Zeller O.**, 2005. – « Espace privé, espace public et cohabitation. Lyon à l'époque moderne » dans **B. Haumont, A. Morel** (dirs.), *La société des voisins. Partager un habitat collectif*, La Tour d'Aigues, Éditions de L'Aube, pp. 187-207.
- Zola É.**, [1882] 1972. – *Pot-Bouille*, Paris, Le Livre de Poche.