



HAL
open science

TRAVAIL DE LA PROPRIETE ET PRODUCTION DE L'ESPACE

Marie-Pierre Lefeuve

► **To cite this version:**

Marie-Pierre Lefeuve. TRAVAIL DE LA PROPRIETE ET PRODUCTION DE L'ESPACE. 4ème biennale de sociologie de l'urbain et des territoires "À qui appartient la ville?", RT9 AFS, Dec 2022, Tours, France. hal-04276819

HAL Id: hal-04276819

<https://cnrs.hal.science/hal-04276819>

Submitted on 9 Nov 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

MARIE-PIERRE LEFEUVRE

TRAVAIL DE LA PROPRIETE ET PRODUCTION DE L'ESPACE

4^{ème} biennale de sociologie de l'urbain et des territoires

Tours, le 08/12/22

Conférence plénière¹

La littérature sur le patrimoine des ménages braque le regard sur deux grandes évolutions : l'accroissement global de leur patrimoine (notamment immobilier), sa financiarisation, et, accessoirement, le fait que ces deux tendances accentuent les inégalités sociales. Je débiterai mon propos en donnant un aperçu de ces deux évolutions.

Je dirai ensuite pourquoi, à mon sens, cette vision étroitement économique est réductrice : elle donne à penser que la différence entre le patrimoine des plus riches et celui des plus pauvres est seulement quantitative et que la propriété a pour tous un sens univoque. Or le rapport à la propriété varie intensément d'une classe sociale à l'autre. Ce qui contribue, probablement, à remodeler les identités de classes.

Pour saisir le rapport que les individus entretiennent à leur propriété, je pense que le terme de travail peut être utile. En m'appuyant sur plusieurs recherches, je montrerai que les propriétaires « travaillent leur propriété »² et peuvent être conduits à « travailler avec leur propriété ». Le terme « travail » vient notamment souligner la porosité entre activité professionnelle et activités relatives à la propriété.

Je conclurai mon propos en essayant de montrer que l'idée de « travail de la propriété » peut constituer un apport aux réflexions sur la production de l'espace.

1/ LE LOGEMENT COMME ACTIF

Les spécialistes de l'économie du logement (cf. encadré ci-dessous) se concentrent sur deux grandes tendances : (A) l'accroissement du patrimoine immobilier des ménages ; (B) la financiarisation du logement.

Mes principales références :

Manuel Aalbers, and al., 2008, "The Financialization of home and the Mortgage Market Crisis", *Competition and Change*, vo. 12 (2), pp. 148-166

Lisa Adkins, **Melinda Cooper**, **Martijn Konings**, 2021, "Class in the 21st century: Asset inflation and the new logic of inequality", *Economy and Space*, vo. 1 (53), pp. 565

Luc Arrondel, 2018, « Patrimoines immobiliers : diversité européenne », *Constructif*, n° 49

¹ Ce document a été le support d'une présentation orale dont l'objectif consistait à développer une proposition (l'intérêt heuristique de la notion de « travail de la propriété ») en un temps limité (une demi-heure). En le rendant public, nous répondons à quelques demandes qui nous ont été faites, en attendant de pouvoir en livrer une version plus écrite et plus développée.

² L'expression « travail de la propriété » m'a été suggérée par Valérie Cohen, que je remercie.

John Doling & Richard Ronald, 2010, "Home ownership and asset-based welfare", *J Hous and the Built Environ*, vo. 25, pp. 165–173

Bertrand Garbinti, Jonathan Goupille-Lebret, Thomas Piketty, 2021, "Accounting for Wealth-Inequality Dynamics: Methods, Estimates, and Simulations for France", *Journal of the European Economic Association*, Wiley, vo. 19 (1), pp.620-663

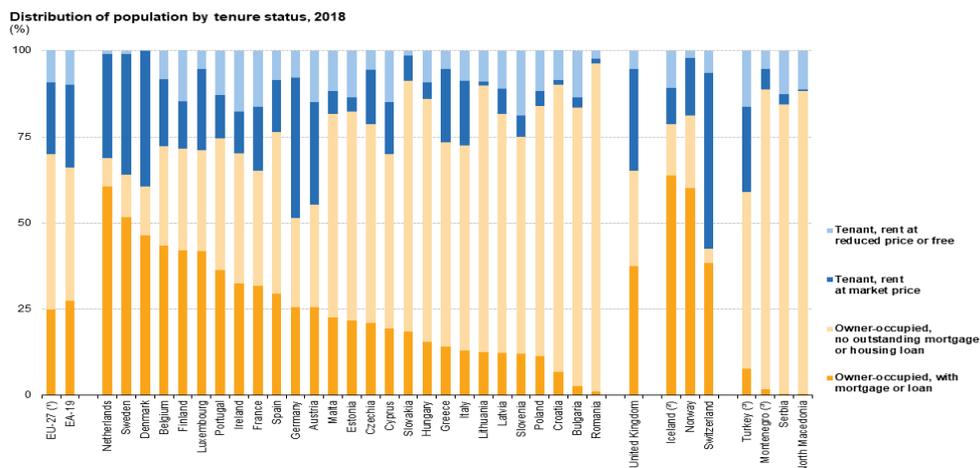
Louis Gaudreau "Housing as a Financial Asset. A Political Economy of Real Estate's Financialization in Canada", *Revue Française de Socio-Économie*, vol. 18 (1), 2017, pp. 143-163

Thomas Piketty, *Le capital au XXIe siècle*, Paris, Seuil, 2013

A) L'accroissement du patrimoine immobilier des ménages

D'abord, il faut rappeler qu'à la fin du XXe siècle une proportion croissante de ménages a commencé à être propriétaire de son logement. Même si cette proportion a stagné ou légèrement diminué dans certains pays ces dernières années, la tendance ne s'est pas inversée.

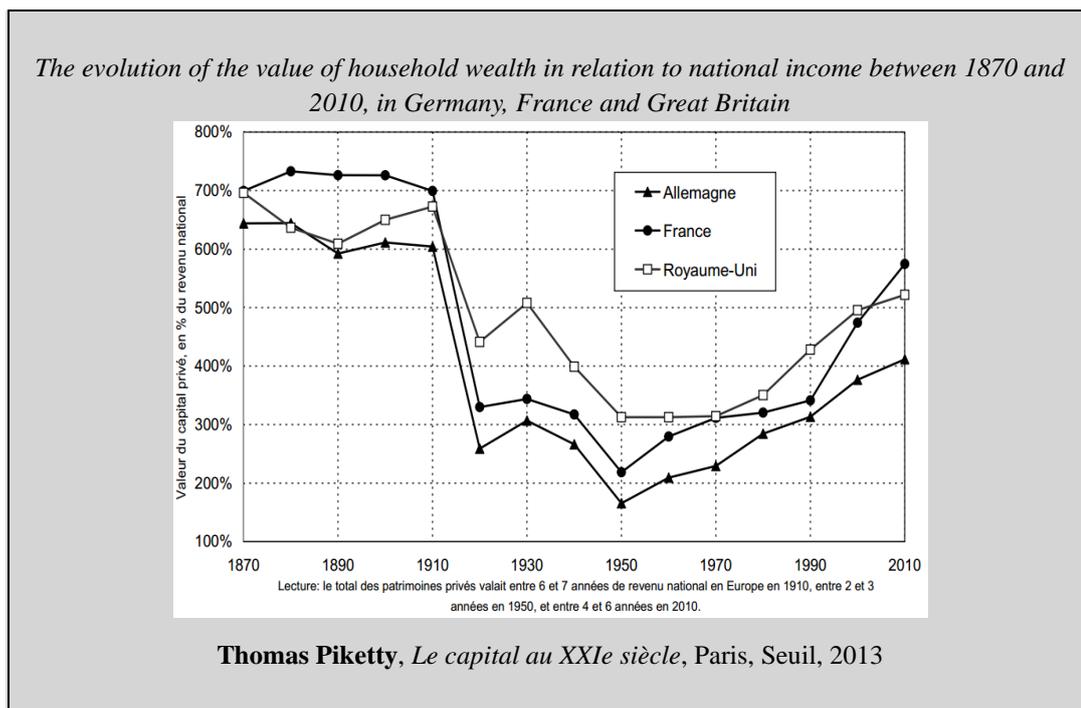
Sur ce graphique suivant, la proportion de propriétaires-occupants dans les pays européens est indiquée en jaune (en jaune foncé, la part de ceux qui ont des hypothèques ou des emprunts à rembourser).



Note: ranked on owner, with mortgage or loan.
(*) Estimates.
(*) 2016.
(*) 2017.
Source: Eurostat (online data code: ilc_who02)

eurostat

Du fait principalement de leur propriété immobilière, les ménages ont vu leur patrimoine augmenter de façon vertigineuse (en France, les biens immobiliers représentent environ 60% de la richesse des ménages). Cette évolution est bien mise en évidence par ce graphique de Thomas Piketty, montrant « L'évolution de la valeur du patrimoine des ménages par rapport au revenu national entre 1870 et 2010, en Allemagne, en France et en Grande-Bretagne » :



Bien sûr, cette augmentation ne profite pas à tout le monde, ou pas autant ; elle renforce les inégalités de richesse, qui sont maintenant plus élevées que les inégalités de salaire.

Les politiques publiques ont largement encouragé cette évolution en favorisant l'accès à la propriété, très souvent au nom de *l'asset based welfare*. Pour produire leurs effets, elles ont été aidées par la hausse des prix de l'immobilier : “Movement in housing markets has provided ostensible opportunities for individuals to build their wealth through progress up a housing ladder, through the trade in homes and even investment in properties to rent out.” [John Doling & Richard Ronald, 2010, “Home ownership and asset-based welfare”, *J Hous and the Built Environ*, vo. 25, p. 165–173].

En d'autres termes, les propriétaires ont été encouragés par les politiques publiques et par l'augmentation des prix à traiter les logements qu'ils possèdent comme des actifs, c'est-à-dire des biens définis principalement par leur valeur marchande.

B/ La financiarisation de l'habitation

Selon plusieurs chercheurs, l'augmentation du nombre de propriétaires, l'encouragement à *l'asset based welfare* et l'accroissement des prix de l'immobilier conduisent à la « financiarisation » du domicile/de l'habitation.

Deux approches de la financiarisation du logement se dégagent :

- L'une, étroite : la colonisation par les acteurs de la finance de secteurs entiers de l'économie, notamment le logement, plus précisément sa production [Benjamin Lemoine et Quentin Ravelli, 2019 « Ce que la financiarisation fait aux classes sociales », *Savoir agir*, n° 48, p. 66].
- L'autre, plus large : pour Aalbers et ses co-auteurs, « la financiarisation de l'habitation oblige de plus en plus de ménages à considérer l'acquisition d'une habitation non seulement comme un logement, un lieu de vie, mais aussi comme

un investissement, comme quelque chose dans lequel on peut investir et dont on peut retirer des capitaux. » [Manuel Aalbers, and al., 2008, “The Financialization of home and the Mortgage Market Crisis”, *Competition and Change*, vol. 12, n° 2, p. 148-166]

Selon cette définition, la financiarisation du logement pousse les individus, même lorsqu'ils sont « sans capital important », à « penser comme des capitalistes ». En d'autres termes, la financiarisation attirerait des populations, y compris des salariés pauvres, vers des « comportements d'entrepreneurs ou d'investisseurs ». [Lemoine et Ravelli, op. cit., p. 74]

Face à cette tendance, certains se demandent si les ressources tirées du logement vont aller jusqu'à concurrencer ou remplacer celles issues de l'emploi (salaires, allocations chômage, retraites, etc.).

Lisa Adkins, Melinda Cooper et Martijn Konings retiennent cette hypothèse et affirment qu'on assiste à la naissance d'une « *asset economy* » (économie fondée sur les actifs) qui « remodèle entièrement la structure sociale » [Lisa Adkins, Melinda Cooper, Martijn Konings, 2021, “Class in the 21st century: Asset inflation and the new logic of inequality”, *Economy and Space*, Vol. 1, n°53, p. 565].

Nous serions face à un renversement historique. En reprenant une place centrale dans les ressources des ménages, la propriété saperait les fondements de la société salariale. La profession et le rapport à l'emploi seraient moins importants que la propriété pour déterminer la position sociale et le revenu. [Cf. Robert Castel, 1999, *Les métamorphoses de la question sociale*, Folio, essai].

Nous pouvons être d'accord avec Lisa Adkins et ses co-auteurs lorsqu'ils constatent que les réflexions sur les classes sociales et leur éventuelle redéfinition ont en commun « de considérer que le travail, l'emploi et la relation d'emploi sont les moteurs essentiels de la constitution des positions de classe » et que « ce point de vue reste l'orthodoxie des sciences sociales ».

Notons toutefois que certains travaux français prennent en compte la propriété dans la définition des classes sociales, mais le font de façon binaire, se contentant de distinguer propriétaires (de leur résidence principale) et non propriétaires. En voici un exemple : « Être ou non propriétaire de son logement constitue une expérience sociale spécifique qui peut [...] servir de délimitation entre la classe moyenne et les classes populaires » [Benjamin Lemoine et Quentin Ravelli, op. cit., p. 67]

En revanche, je ne suivrai pas Lisa Adkins et ses co-auteurs lorsqu'ils proposent de référer uniquement la notion de classe sociale à la propriété pour conclure qu'il existe « cinq classes définies par leur rapport à la propriété et notamment à la propriété immobilière : des investisseurs qui vivent des revenus générés par des portefeuilles d'actifs aux classes non propriétaires d'actifs (locataires et sans-abri). »

Ce point de vue laisse penser que les incitations à la propriété et à la financiarisation de la propriété ont sur tous les mêmes effets ; il laisse de côté la question du rapport à la propriété et celle des contenus même de la propriété. Or ce rapport est socialement classant ; il varie extrêmement d'une classe sociale à l'autre.

Plusieurs recherches, dont je vais parler maintenant, montrent que la relation à la propriété n'est pas disjointe du rapport au travail et à l'emploi mais y est totalement articulée.

2/ LE TRAVAIL DE LA PROPRIETE

A/ Les finalités du travail de la propriété dans les immeubles collectifs de classe populaire

Avec un groupe de cinq chercheurs, j'ai réalisé une recherche comparative sur les immeubles collectifs, en copropriété, dans trois pays : France, Argentine, Canada [Marie-Pierre Lefeuvre, Gaël Chantepie, Camille François, Flavia Leone, Romain Melot, Emilia Schijman, 2023, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, L.G.D.J., collection Droit et société].

Nous avons effectué des enquêtes ethnographiques sur des immeubles situés dans des quartiers populaires. Ces enquêtes ont consisté en des entretiens approfondis auprès de propriétaires et en l'observation de nombreuses réunions, au cours desquelles se prennent des décisions sur divers sujets (gestion courante, travaux...). Lors de ces réunions, se dégagent des positions communes et des antagonismes, révélatrices d'éthos économiques, donc de rapports à la propriété divers.

Les copropriétaires des immeubles étudiés ne sont pas seulement amenés à prendre des décisions collectivement. Ils travaillent ensemble (en bref, ils prennent davantage en charge la gestion de leur immeuble que les propriétaires fortunés, de façon à dépenser moins d'argent). Les décisions qu'ils prennent et le travail qu'ils font suivent une certaine logique, une certaine rationalité économique, qui donne à la propriété un sens particulier.

- Dans certains cas, le « travail pour l'immeuble » [Hélène Richard, 2014, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*, thèse de science politique, IEP de Lyon] est une « pratique de possession » (Emilia Schijman) : il vise seulement à maintenir l'habitabilité de l'immeuble et n'est pas forcément assis sur des titres de propriété ;
- Dans d'autres, les propriétaires travaillent surtout pour assurer la valeur de leur bien.

Travailler pour maintenir l'habitabilité des logements

Dans le un grand ensemble argentin (3200 lots) qu'Emilia Schijman a étudié³, la population est très pauvre ; la valeur des propriétés s'est effondrée ; une part très importante des charges collectives est impayée ; les services d'entretien et de nettoyage ne sont plus assurés. Dans ces conditions très difficiles, des femmes essaient de faire en sorte que les bâtiments restent habitables, qu'ils ne tombent pas en ruine ; que les parties communes (couloirs, escaliers, etc.) soient nettoyées. Elles cherchent à imposer un « mode de vie décent et respectable ». Toutes ces tâches sont le prolongement de leur travail domestique.

³ Cf. également : Emilia Schijman, 2019, *À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté*, Paris, LGDJ, collection Droit et société.

Travailler pour garantir la propriété

Dans deux immeubles collectifs français (l'un d'environ 200 logements qu'a étudié Flavia Leone ; l'autre de 64 logements, sur lequel nous avons enquêté ensemble⁴), les propriétaires appartiennent majoritairement à la classe populaire stabilisée et aux franges inférieures des classes moyennes.

Dans ces immeubles, une grande partie de la gestion et de l'entretien est assurée par les propriétaires eux-mêmes. Ceux-ci recourent à un minimum de services extérieurs. Certains nous ont dit qu'ils faisaient le travail d'un concierge, parce qu'ils n'avaient pas les moyens d'en payer un. Leurs efforts visent principalement à éviter que leur immeuble ne perde de la valeur. Ils utilisent pour cela leurs savoirs de métiers (ils sont professionnels du bâtiment, comptables, etc.).

Nos observations sur ces propriétaires de classes populaires ou de petites classes moyennes rejoignent celles d'autres chercheurs :

Filip Stabrowski observe que la valeur de la propriété détenue par les ménages à faibles revenus est "incertaine": It "is not so much given as latent" [Filip Stabrowski, 2018, *Social Relations of Landed Property: Gentrification of a Polish Enclave in Brooklyn*, *American Journal of Economic Sociology*, vol. 77, n°1, p. 29-57]. Cette incertitude vient notamment de ce que, pour ces propriétaires, acquérir un bien immobilier signifie d'abord s'endetter.

Sarah Abdelnour et Anne Lambert font un constat similaire : les propriétaires « qui détiennent des titres juridiques de propriété dont la valeur économique et symbolique apparaît particulièrement incertaine et souvent faible sur les marchés du logement [doivent se livrer à] un important travail de patrimonialisation, nécessaire à l'actualisation du statut de propriétaire⁵ ». [Sarah Abdelnour, Anne Lambert, 2014, « "L'entreprise de soi", un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? Analyse croisée de l'accession à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) », *Genèses*, n° 95, p. 48.].

Le comportement collectif des copropriétaires dépend de la classe sociale qui « donne le ton » au sein de l'immeuble (celle à laquelle appartiennent les copropriétaires qui prennent en charge les travaux de l'immeuble et président aux décisions).

B/ Trois modes de travail de la propriété

Si on met en regard les résultats de cette recherche avec ceux d'autres travaux sur les comportements patrimoniaux des plus riches, des différences frappantes apparaissent.

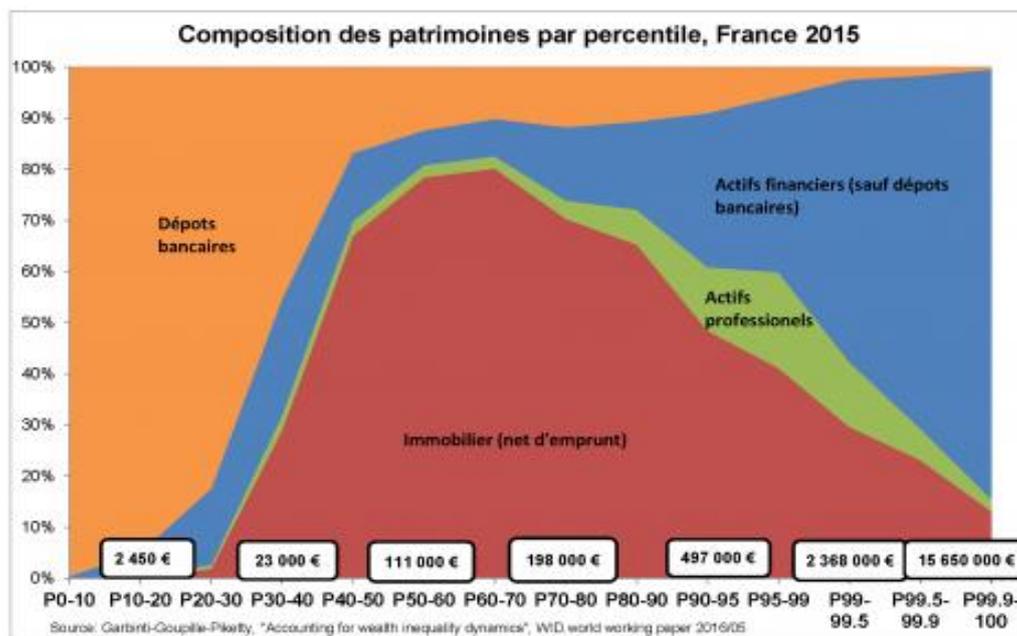
- Pour les riches, être propriétaire va de soi et consiste à disposer d'un patrimoine beaucoup plus important et diversifié, dans lequel le logement ne représente qu'une petite partie ;

⁴ Cf. également la thèse de Flavia Leone, soutenue depuis la conférence, en 2023 : *Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne*, doctorat de sociologie, Université Paris-est.

⁵ Les autrices poursuivent : « Le travail de patrimonialisation fait [...] référence à l'ensemble des pratiques domestiques qui visent à produire de la valeur marchande associée à un titre juridique de propriété (logement, entreprise) qui en est initialement dépourvu. En effet, le logement ne dispose pas seulement d'une valeur d'usage en fonction de l'utilité que le propriétaire en retire personnellement ; il doit, dans l'optique du "logement-assurance", se transformer en "logement-marchandise" et disposer d'une valeur d'échange mesurée par un prix » (*ibid.* p. 48).

- En revanche, pour les classes populaires et moyennes, être propriétaire c'est être propriétaire de son propre logement ;

Ce graphique montrant la composition des actifs des différents déciles de revenus, que nous empruntons à Thomas Piketty, Bertrand Garbinti, Jonathan Goupille-Lebret, en fait la démonstration :



Vers « les 1% supérieurs de la distribution, les actifs financiers deviennent progressivement la forme dominante de la richesse », observent Piketty et ses coauteurs Thomas Piketty, Bertrand Garbinti, Jonathan Goupille-Lebret, 2021, "Accounting for Wealth-inequality Dynamics: Methods, Estimates, and Simulations for France", *Journal of the European Economic Association*, 19(1):620–663

Le patrimoine des plus riches n'est pas seulement plus important, il présente des caractéristiques spécifiques.

- Il est plus diversifié mais pas seulement ;
- Il est en grande partie constitué de biens hérités, qui ont vocation à prendre de la valeur, de « choses qui s'enrichissent » [Luc Boltanski, Arnaud Esquerre, 2017, *Enrichissement. Une critique de la marchandise*, Gallimard, Paris]. Rappelons ce constat des Pinçon-Pinçon-Charlot : « les quartiers résidentiels de la haute société sont toujours construits par elle et pour elle-même. » [Michel Pinçon, et Monique Pinçon-Charlot, 2016, « I. Qu'est-ce que la richesse ? », in Michel Pinçon éd., *Sociologie de la bourgeoisie*. La Découverte, 2016, pp. 7-26]
- Si l'augmentation de la valeur du patrimoine des plus riches est l'objet d'un travail, c'est un « travail du capital », selon le terme forgé par Camille Herlin-Giret [Camille Herlin-Giret, *Rester riche. Enquête sur les gestionnaires de fortune et leurs clients*, Éditions Le Bord de l'eau, 2019]. Les riches s'entourent de gestionnaires de patrimoine et utilisent leurs propres connaissances (ils font preuve de « littératie financière ») pour transformer

leurs biens en capital. Dans ce capital, les actifs professionnels et privés se confondent [ibid.].

J'avance l'hypothèse selon laquelle le travail effectué sur la propriété est ce qui lui donne sens, ce qui en détermine la nature. Trois modes de travail peuvent être esquissés :

- Pour les plus pauvres, le travail de la propriété viserait à préserver la possession du logement et éventuellement à s'assurer un « logement gratuit » [Guy Groux et Catherine Lévy, 1993, *La possession ouvrière. Du taudis à la propriété*, Paris, Editions de l'Atelier]
- Pour les ménages de classes moyennes, il viserait à faire perdurer le logement de façon qu'il devienne patrimoine (par « patrimoine » nous voulons dire un ensemble de « biens qui ne subissent pas de dépréciation excessive due à l'usage et au vieillissement » [Sybille Gollac, 2011, *La Pierre de discorde. Stratégies immobilières familiales dans la France contemporaine*, Thèse de doctorat, Ecole des Hautes études en sciences sociales, Paris])
- Pour les classes supérieures, la propriété est d'emblée patrimoine. Celui-ci doit être transformé en capital.

Je souhaite maintenant montrer que la frontière entre travail de la propriété et travail avec la propriété peut être brouillée.

3/ LE TRAVAIL AVEC LA PROPRIETE

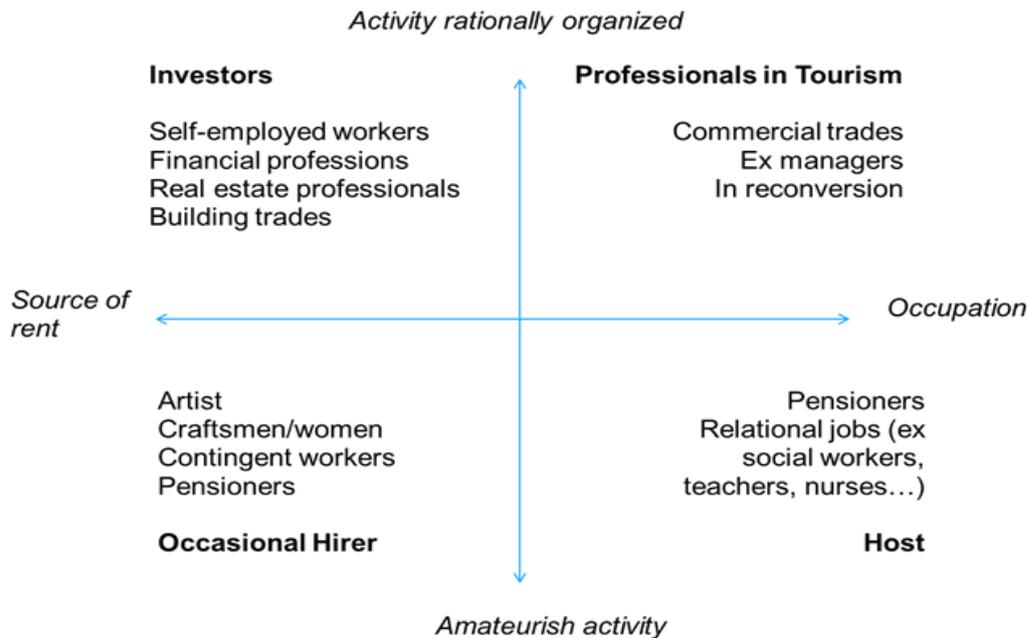
Je présenterai brièvement deux enquêtes, l'une sur les hôtes Airbnb (A), l'autre sur les femmes baillereses (B), pour montrer que la propriété peut servir à travailler.

A/ Une enquête sur les loueurs Airbnb dans la région Centre

Cette enquête, menée sous la houlette de Nicolas Oppenchaim, repose principalement sur des entretiens avec 53 loueurs Airbnb [Nicolas Oppenchaim, Marie-Pierre Lefevre, Julian Devaux, 2022, « L'hébergement Airbnb hors des grandes métropoles, une activité plus ou moins rationalisée entre visée rentière et occupation », *Réseaux*/2, 236].

Afin de classer les propriétaires interrogés, nous avons utilisé deux critères :

- Le premier, qui correspond à l'axe vertical du graphique ci-dessous, permet de distinguer les « amateurs », qui pratiquent l'activité Airbnb comme un hobby, de ceux qui rationalisent leur activité ;
- Le deuxième critère distingue les hôtes qui considèrent Airbnb comme une source de revenus (une rente) de ceux pour qui il s'agit essentiellement d'une occupation.



11

4 types d'hôtes Airbnb émergent.

- Pour ceux que nous appelons les investisseurs, Airbnb est un moyen de « faire travailler son capital », plus rentable que la location longue durée. Ces enquêtés, les plus dotés de notre échantillon, sont les seuls à avoir une stratégie rationnelle de rentabilisation de leur patrimoine ;
- Pour les loueurs occasionnels, Airbnb est une source de revenu supplémentaire et irrégulière ;
- Pour les deux dernières catégories, la location Airbnb est un métier :
 - un moyen de devenir un professionnel du tourisme ;
 - une occupation qui permet de « gagner un petit plus », mais surtout de rencontrer des personnes en les recevant chez soi.

La façon dont la location Airbnb est pratiquée dépend beaucoup des compétences et trajectoires professionnelles, ainsi que du rapport à l'emploi.

Pour la plupart des propriétaires enquêtés, la location Airbnb remplace ce que le travail apporte normalement : un revenu régulier, une occupation, une insertion sociale.

B/ Une recherche sur les femmes bailleuses

Mon enquête sur les bailleuses visait à répondre à cette question : quelles sont les ressources que ces femmes tirent des biens qu'elles possèdent en propre et mettent en location ? [Marie-Pierre Lefeuve, 2018, « Le logement comme ressource. Propriétaires professionnelles, rentières et logeuses », in A.Lambert, P. Dietrich-Ragon, C. Bonvalet, *Le Monde privé des femmes*, Ined] Elle a consisté en des entretiens approfondis, certains répétés, auprès 30 femmes louant des logements séparés ou des parties de leur propre habitation.

Cette enquête montre, comme la précédente, que la location peut être une occupation ou une source de revenus. Elle montre également combien la fonction attribuée à la location est liée à la trajectoire professionnelle des femmes interrogées :

- Certaines femmes retraitées, anciennement indépendantes, considèrent la location comme leur nouvelle activité, une « seconde carrière ». Elles utilisent leur propriété pour « rester patronnes » ;
- Certaines femmes voient dans la location un moyen d'échapper à la vulnérabilité financière tout en continuant à exercer un métier qu'elles aiment (souvent une activité artistique) ;
- Certaines femmes retraitées ou sans emploi louent une partie de leur maison afin de gagner un peu d'argent, mais surtout pour conserver une vie sociale en publicisant leur logement.

Les deux enquêtes convergent pour montrer que l'activité professionnelle joue un rôle décisif dans la fonction que l'on attribue à sa propriété : une entreprise pour les indépendant.e.s fortuné.e.s ; une assurance professionnelle pour les travailleurs ou travailleuses vulnérables ; un outil de production (pour certaines professions)...

CONCLUSION

Paradoxalement, ces travaux sur la propriété confirment la centralité du travail (activité professionnelle et emploi) dans nos sociétés [Christian Beaudelot & Michel Gollac, 2003, *Travailler pour être heureux?*, Paris, Fayard]. On ne peut donc pas dire qu'une économie fondée sur la propriété, une « *asset economy* », remodèle à elle seule la structure sociale [Adkins et al, 2021, op. cit.] Les transformations de la « société salariale » (précarisation croissante de l'emploi, valorisation de l'entrepreneuriat, effacement de la frontière entre emploi et travail indépendant mais aussi augmentation exponentielle des hauts salaires) contribuent beaucoup à la redéfinition des fonctions et des significations de la propriété.

Du point de vue de la sociologie urbaine, la notion de « travail de la propriété » peut contribuer à la réflexion sur le rapport entre classes sociales et espace. Si, comme l'ont notamment montré les travaux d'Anaïs Collet et ceux du collectif Rosa Bonheur, les classes sociales se structurent ou se reproduisent en constituant leur propre espace, la propriété leur confère un pouvoir accru [Anaïs Collet, 2015, *Rester bourgeois. Les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte ; Rosa Bonheur, 2019, *La ville vue d'en bas. Travail et production de l'espace populaire*, Paris, Amsterdam éditions].

Le travail de la propriété est aussi un travail de transformation de l'espace. Illustrons cette idée en citant deux exemples tirés de nos travaux. Dans une copropriété des années 1960, fraîchement rénovée, les espaces extérieurs (une vaste pelouse) apparaissent comme vides. Ils ont une fonction d'apparat, qui fait rupture avec l'environnement populaire de l'immeuble et renforcent le pouvoir d'enclavement de la grille. Ils témoignent d'un effort de patrimonialisation. Dans une petite copropriété participative datant d'une dizaine d'années, le travail de la propriété sur les espaces communs est au service d'une économie de maisonnée : les espaces extérieurs sont le substrat d'une intense production domestique

(cultures, compostage, rangement...). Ces deux exemples illustrent combien le droit de propriété, si on l'aborde à partir de sa mise en œuvre, peut être protéiforme. Ce constat rejoint le point de vue de théoriciens du droit qui appellent à sortir d'une conception unique de la propriété, imposée par les physiocrates au XIXe siècle [Mickaël Xifaras, *La propriété. Étude de philosophie du droit*, PUF, 2004].