

## **LE DOMAINE DES POSSIBLES**

selon Patrick Bouchain

ArchiSTORM - 8000 signes.  
Chronique #3 - novembre 2011

Patrick Bouchain explore dans cette rubrique les zones d'ombres des textes règlementant le logement social, pour dégager une vision culturelle et libertaire dans une pratique toujours très contraignante. Les articles du code civil - chapitre « Du droit d'accession relativement aux choses mobilières » - sont passés au peigne fin pour envisager la possible appropriation d'un logement par son locataire. Appropriation versus propriété : comment l'habitat social, aujourd'hui truffé de normes étouffant l'acte d'habiter, peut-il gagner en souplesse pour, enfin, contribuer au mieux-vivre des plus modestes ?

« Comparons le logement social avec l'infrastructure routière française : nous pourrions dire que la route est un objet « de droit commun », propriété de l'Etat, donc possédé en « indivision » par l'ensemble des citoyens. Pourtant, elle est empruntable par chaque individu à sa guise. L'habitat social ne pourrait-il pas être considéré au même titre, comme étant une infrastructure *immobile* appartenant à la communauté des citoyens, tout en étant utilisé par des éléments *mobiles* ? Si ce type de réglementation d'usage existe déjà dans notre société pour les infrastructures de transport, pourquoi ne pas s'en servir pour le logement ? Y a-t-il un *risque* lié à l'habiter, relevant de la sphère intime ? Pourquoi ne pas faire confiance à l'habitant d'un bien commun, plutôt que d'instaurer avec lui une relation réglementaire, contraignante et conflictuelle ?

La lecture détaillée des articles du code civil, qui définit dans toute chose une part immobile « principale » et une part mobile « secondaire », ouvre des possibilités d'interprétation. En envisageant l'habitat comme étant cette chose principale, et l'usage cette chose secondaire, essayons de redessiner la frontière entre ces deux entités : le simple fait d'habiter un lieu ne pourrait-il pas lui apporter de la valeur ? Les lois qui nous régissent pourraient-elles envisager que le premier concerné par un logement doit être celui qui l'occupe, et non plus celui qui le possède ? Confrontons les textes à l'épreuve de la réalité :

**Article 566 :** « Lorsque deux choses appartenant à différents maîtres, qui ont été unies de manière à former un tout, son néanmoins séparables, en sorte que l'une puisse subsister sans l'autre, le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie principale, à la charge de payer à l'autre la valeur, estimée à la date du paiement, de la chose qui a été unie. »

Ce premier article pose cette idée de chose principale et de chose unie. Ainsi, partons d'une situation simple : j'achète un chauffage supplémentaire pour mon logement, considérant qu'il a été mal conçu, et que j'irai plus vite en agissant moi-même plutôt qu'en attendant une réaction de l'office responsable pour remédier à mon problème. J'ai donc *uni* à mon logement (chose principale) une chose –secondaire–, et mobilière selon le code civil (seulement si mon chauffage est électrique, branché grâce à un tuyau souple). Selon l'article ci-dessus, le radiateur ainsi *uni* appartient au propriétaire de la chose principale, les lieux. Il peut donc, selon les textes, garder mon radiateur considérant qu'il enrichit son bien, tout en me remboursant sa valeur.

Mais, changeant d'optique, ne peut-on pas plutôt imaginer que je garde mon bien, et considérer que je détiens une part sociale, aussi minime soit-elle, de l'appartement que j'occupe ? Le locataire, agissant selon ses besoins *d'usage*, deviendrait alors en quelque sorte copropriétaire du logement, même à un degré infime.

Développons cette idée. Nous pourrions imaginer que certains éléments du logement, comme le chauffage, ou la cuisine (qui elle aussi est mobilière si elle est détachée du mur) ne seraient pas encore déterminés à la livraison de l'ouvrage, le locataire prenant lui-même en charge cette part interprétable de l'habitat, grâce à une somme d'allocation sociale dédiée. Plutôt qu'une aide aveugle que constituent la plupart du temps les aides au logement, cette somme spécifiquement attribuée stimulerait l'installation, par l'implication du locataire. Le logement social serait ainsi symboliquement ouvert à *l'appropriation* de celui qui l'occupe, et s'éloignerait de cette norme extrême qui stipule qu'un bien loué doit être rendu « en l'état d'origine », même après avoir accueilli vingt ans de vie. Ce système normatif déresponsabilise, autant celui qui l'applique que celui qui la subit. Au contraire, cette aide forfaitaire dédiée pousserait l'habitant à prendre la

responsabilité de son logement, et ainsi à l'entretenir et le transmettre *en bon état* quand il le quitte.

**Article 567 :** « *Est réputée partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première.* »

Cet article stipule presque clairement que les travaux d'entretien, l'amélioration du logement, tout en étant considérées comme *secondaires*, entrent en jeu dans la réglementation de propriété. Outre la cuisine, la salle de bain ou le chauffage, le locataire pourrait tout simplement se charger de la peinture de son domicile (*l'ornement*), et choisir la couleur et l'ambiance dans laquelle il compte vivre, accédant ainsi aux joies du propriétaire qui peut modifier à son gré le logement qu'il occupe. L'usage des lieux entre alors en ligne de compte, comme possible valeur positive.

Cette « propriété d'usage » permettrait de considérer l'acte d'habiter comme gratifiant. Imaginons qu'une habitation prenne une « valeur ajoutée » grâce à l'usage qui en a été fait, qui l'a embelli ou amélioré. Ainsi, nouvel arrivant dans un logement social, je pourrais avoir le choix d'adapter cet espace à mon mode de vie et ma culture, ou de garder intact l'aménagement du locataire précédent, me sentant à l'aise dans un lieu où de la vie s'est passée. À l'inverse du standard qui, censé *fonctionner* pour tout le monde, ne s'adapte à personne, nous pourrions construire ainsi un spectre, le plus large possible, de pratiques visant à l'épanouissement de l'habitant dans le logement qu'il loue.

**Article 568 :** « *Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du propriétaire, celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe.* »

Rappelons-nous du problème qu'avait posé une fresque, peinte par Picasso directement sur le mur de son atelier, rue des Grands Augustins... A qui appartient la fresque ? Au propriétaire des lieux, où à celui qui l'a peinte ? Dans cette jurisprudence, une « simple » fresque, réalisée aux dépens du propriétaire des lieux, augmente considérablement sa valeur. Selon l'article, l'auteur peut alors exiger de récupérer son œuvre, impliquant des

dégradations sur place. Au-delà de ce cas exceptionnel (Picasso ne logeant probablement pas dans un logement social), l'article confirme l'idée qu'habiter - *unir* au logement des *choses secondaires* comme *l'ornement* ou *l'usage* - puisse enrichir un bien. Imaginons que l'on m'attribue un logement dans lequel le locataire sortant aurait réalisé une mosaïque de faïence traditionnelle de son pays d'origine... pour nous, occidentaux nostalgiques de savoirs-faires ancestraux, cette particularité n'ajouterait-elle pas de la valeur aux lieux ? Un espace chargé de sens n'est-il pas infiniment plus précieux qu'un volume blanc, standard, tout droit issu d'un calcul de rentabilité ? A quand la prise en compte de cette évidence dans la réglementation de l'habitat social ? »

## LE DOMAINE DES POSSIBLES

selon Patrick Bouchain

ArchiSTORM n°53 - 8000 signes.

Chronique #4 - janvier 2012

Comment faire pour que les lois s'adaptent aux usages, plutôt que l'inverse ? Dans cette rubrique, Patrick Bouchain se plonge dans la lecture du code civil et l'interprétation de ses défaillances. Objectif : assouplir les normes du logement social, remettre en cause le caractère apparemment immuable de la propriété, lui opposer l'appropriation réversible et partagée. Partant de l'idée qu'une règle non expérimentée est une règle sclérosée, ce malicieux constructeur nous emmène dans sa lecture des textes...

*« Article 573 : Lorsqu'une chose a été formée par le mélange de plusieurs matières appartenant à différents propriétaires, mais dont aucune ne peut être regardée comme la matière principale, si les matières peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées peut en demander la division.*

*Si les matières ne peuvent plus être séparées sans inconvénient, ils en acquièrent en commun la propriété dans la proportion de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux.*

Reprenons là où nous nous étions arrêtés lors de la dernière chronique : à la lecture du code civil, chapitre II « Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose ». L'article 573, dans la lignée des précédents, admet un partage de propriété dans le cas où une chose secondaire a été adjointe à une chose principale. Appliqué au cas du logement social, la partition entre locataire et propriétaire reconnaît une forme de propriété au locataire ayant transformé une partie, même infime, de son habitat (chauffage, peinture, décoration) : habiter, en un sens, c'est enrichir le propriétaire.

Continuons le raisonnement. Lorsque la chose ne peut plus être divisée en morceaux appartenant à l'un ou l'autre, l'article parle de « propriété commune ». Distançons-nous de la peinture, papier peint ou convecteur, pour parler plus globalement de *valeur d'usage*. Étant « propriétaire » d'une valeur ajoutée au logement, j'ai quelque chose de *commun* avec ce lieu : la propriété quantifiable devient l'appropriation, intangible. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, cette forme de propriété *commune* existe dans la plupart de nos espaces quotidiens : au-delà des possessions individuelles, l'espace public, la rue, les places et lieux publics, les infrastructures de transports ou la forêt sont des propriétés collectives, mobiles, indivisibles, voire *invisibles* : le terme de propriété n'y fait plus sens. Le logement social, public au même titre qu'un théâtre ou une gare, ne pourrait-il pas se rapprocher des ces lieux où l'usage est souverain et indépendant du sentiment de propriété ?

La nature montre souvent cette prévalence de l'appropriation au détriment de la propriété. Un exemple apparemment totalement disjoint de l'architecture n'en est pas si éloigné : l'abeille. Étant un apiculteur sans propriété foncière, je ne possède qu'une ruche et son essaim. En accord avec un propriétaire terrien, je dépose ma ruche sur son domaine... Les abeilles n'ayant pas la notion de la propriété, elles iront très certainement butiner au-delà de la clôture du terrain sur lequel est fixée la ruche. Autour d'elle, des forêts et des champs sont pleins de fleurs sauvages, elles iront en recueillir le sucre avant que le fruit n'apparaisse, travaillant sur un terrain au nez et la barbe de tous les propriétaires : le leur, celui du terrain butiné, et celui du terrain de la ruche, ignorant le lieu de glanage de ses locataires. Ne pourrait-on pas s'accommoder de cette idée d'aller prendre sur le terrain d'un autre quelque chose qu'il n'utilise pas, comme la fleur avant qu'elle ne devienne fruit ? D'autant plus que c'est grâce à cette abeille que la fleur va être fécondée, enrichissant d'un même coup l'apiculteur, l'agriculteur et le propriétaire. Cette richesse que produit l'animal est d'ailleurs reconnue dans le code rural :

*Article L211-9 : Le propriétaire d'un essaim a le droit de le réclamer et de s'en ressaisir, tant qu'il n'a pas cessé de le suivre ; autrement l'essaim appartient au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé.*

Cet article du code rural, chapitre Ier « La garde des animaux domestiques et sauvages apprivoisés ou tenus en captivité », section 1 « les animaux de rente », démontre l'enrichissement par l'appropriation. L'abeille occupant « sauvagement » un lieu, lui apporte de la valeur et devient convoitable. Cet article est même un éloge à sa liberté, puisqu'on reconnaît son droit de s'installer sur un terrain plus intéressant. L'abeille « locataire » obligeant alors son propriétaire à la suivre sous peine d'en perdre la propriété ! On retrouve là toute la mobilité, la croissance et la liberté du monde animal. Ne pourrait-on pas établir plus de proximité des milieux entre les animaux et les hommes ? La France étant forestière jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le code civil rédigé en 1804 s'est appuyé sur des textes régissant des pratiques rurales et agricoles. C'est dans ce cadre que s'est établie l'idée qu'un agriculteur pouvait exploiter une terre ne lui appartenant pas, à la condition de céder une partie de ses récoltes à son propriétaire. Un locataire peut donc faire fructifier une terre et s'enrichir sur ses fruits sans la posséder. Pourrait-on habiter un logement comme le paysan cultive un terrain ?

L'instinct de propriété, d'identifier le territoire est assez récent dans l'histoire de l'humanité. Mais dans le monde globalisé actuel, cette tendance pourrait se renverser : dans une société capitaliste développée comme celle des États-Unis, on trouve des grands propriétaires fonciers, souvent industriels, voulant perdre la propriété de leur terrain, devenu contraignant à cause de lois environnementales. On peut aujourd'hui recevoir par héritage un terrain dont la valeur sur le marché est négative, car pour le vendre il faudrait le viabiliser et dépenser plus que ce que son prix : les obligations sociétales poussent à renier la propriété... La propriété deviendrait-elle contraignante ? Ces terres délaissées, appelées dans le code rural « vaines, vagues et sans maître » pourraient repasser en propriété collective. Dans les délaissés paysagers, la reconquête naturelle voit la nature reprendre progressivement son état d'origine : le monde animal et

végétal reviennent petit à petit sur cette terre abandonnées, réparant les actions de l'homme par « phytoremédiation » sauvage. Ne peut-on pas s'en inspirer en architecture ? Dans le logement social, nous sommes aujourd'hui dans une phase de destruction au prétexte que l'architecture ne correspond plus aux modes de vie... Mais plutôt que détruire, ne pourrait-on pas opérer une reconquête ? Conserver l'existant et le réparer lentement ? Même si cela coûte plus cher, cette réparation est une reconstruction sur le plan social, culturel et écologique. Plutôt que de détruire cette architecture « vaine et vague », on pourrait la rendre à la collectivité publique, et la considérer comme d'utilité sociale : l'attribuer à des citoyens qui auraient sa réparation et son entretien en charge, en échange de son usage. Cet « usufruit social » serait comme une reconquête naturelle, régissant le bâti suivant les règles de la nature. Une aide à la personne serait allouée pour cet acte de requalification d'un bien commun. Comme un paysan à qui on donne un semis et un outil, ce soutien encouragerait à la reconquête sociale de lieux abandonnés par la collectivité. Un champ, après avoir été cultivé, perd ses propriétés d'usage et devient propriété ouverte à tous. Dans le film d'Agnès Varda *Les glaneurs et la glaneuse*, on voit un agriculteur laisser des gens ramasser les pommes de terre et les grains de blé délaissés avant de labourer le champ. Ce droit commun à récolter les restes du fruit de la terre est issu du pastoralisme. Pourquoi n'y aurait pas un équivalent au pastoralisme dans l'usage du logement social ? »



## LE DOMAINE DES POSSIBLES

selon Patrick Bouchain

ArchiSTORM - 8000 signes.

Chronique #5 - mars 2012

Et si la réglementation urbaine, des places publiques au logement social, s'inspirait du Code Rural ? Celui-ci contient en effet des pépites réglementaires, organisant l'entente entre l'homme et son environnement, jamais oublié. A-t-on perdu cette attention au territoire pour régir l'urbain ? Aurait-on pu administrer le logement social et les grands ensembles à partir de pratiques rurales, elles-mêmes issues de logiques spontanées ? Peut-on penser un Crédit « Citadin » sur le modèle du crédit agricole, administré par le Code Rural ? Après le Code Civil, Patrick Bouchain (re)visite le Code Rural. Deux milieux pas forcément incompatibles...

« Lors de la précédente rubrique, nous parlions des abeilles et de leur pratique libertaire du butinage. Comme elles, prenons un peu d'envol, et floutons la distinction apparemment si claire entre champs et pâturages, prairies et pelouses, bois et futaies, forêts et faubourgs, chemins et avenues, hameau et quartier. Et si le rural et l'urbain étaient simplement des zones plus ou moins denses d'un même territoire ? Nous remarquerions alors nombre de pratiques *urbano-rurales*, *néo-rurales* ou *ruralo-citadines*. L'extrême périphérie des banlieues est par exemple toujours rurale, bien qu'aménagé selon des réglementations citadines. On pourrait plutôt considérer que *tout est territoire*, et adapter les législations selon les écarts de densité d'occupation. Certaines règles régissant l'espace rural pourraient ainsi s'harmoniser sur l'ensemble du territoire, au-delà de frontières fictionnelles entre "ville" et "campagne".

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, l'essor industriel a perturbé l'organisation des pratiques agricoles. Pour accompagner cette mutation et mutualiser les moyens, des organismes de

gestion coopérative se sont créés, comme le crédit agricole mutuel. C'est dans ce cadre qu'on a encouragé et codifié la constitution de jardins familiaux :

*Art. L.561-1<sup>1</sup> : « Les associations de jardins ouvriers qui ont pour but de rechercher, aménager et répartir des terrains pour mettre à la disposition du chef de famille, comme tel, en dehors de toute autre considération, les parcelles de terre que leurs exploitants cultivent personnellement, en vue de subvenir aux besoins de leur foyer, à l'exclusion de tout usage commercial, doivent se constituer sous la forme d'associations déclarées ou reconnues d'utilité publique conformément à la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901. »*

Ces jardins familiaux, appelés par la suite "jardins ouvriers", ayant pour objectif l'autosuffisance alimentaire et la transmission de savoir, accompagnaient l'homme rural dans sa vie urbaine. Dans la transformation de son territoire, il emmenait avec lui un morceau de savoir rural, la subsistance. Citons Yourcenar : « Ces "jardins ouvriers", détestés du patronat, n'ont pas pour seul but d'offrir au salarié des villes un peu plus d'air pur, une aide alimentaire contre la cherté de la vie, mais une sorte de réhabilitation par le contact avec le sol »<sup>2</sup>. Ces pratiques d'auto-réhabilitation ruralo-urbaines ont été encouragées par la législation, et financées par des subventions publiques. Pourrait-on envisager la même chose pour un morceau de ville ?

*Art L.562-1<sup>3</sup> « Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) peuvent exercer, à la demande d'un des organismes de jardins familiaux mentionnés aux articles L. 561-1 et L. 561-2 et dans les conditions définies à l'article 7 modifié de la loi n° 62-933 du 8 août 1962, leur droit de préemption en vue de l'acquisition de terrains destinés à la création ou à l'aménagement de jardins familiaux.»*

Aujourd'hui encore, le droit de préemption sur un terrain inoccupé pour créer des jardins familiaux est applicable ! De plus, si ce terrain devait être récupéré dans le cadre d'un intérêt prioritaire et public pour être construit, l'association qui l'exploitait peut être remboursée de la valeur d'usage qu'elle a apporté à ce terrain :

---

<sup>1</sup> Code rural, Titre sixième : *Jardins familiaux*, Chapitre Premier : *Constitution*.

<sup>2</sup> Marguerite Yourcenar, *Quoi ? L'Eternité*, Gallimard, 1988, p.299.

<sup>3</sup> Code rural, Titre sixième : *Jardins familiaux*, Chapitre Deux : *Préemption de terrains destinés à la création ou à la protection de jardins familiaux*.

Art. L.471-4<sup>4</sup> « A l'expiration du bail, une indemnité peut être due au locataire, en raison de la plus-value apportée au fonds. A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée judiciairement, selon les règles édictées à l'article L.471-7. Elle tient compte de l'ancienneté de la mise en culture, des frais de premier établissement et de tous éléments utiles. »

Dans cette législation, on estime donc que le locataire, ayant occupé un bien et jouit de ses fruits, a entretenu et amélioré le terrain, lui conférant une *valeur supérieure* à sa date d'entrée... Ce type de pratique locative, toujours en vigueur pour les jardins familiaux, ne pourrait-il pas influencer le fonctionnement du logement social, aujourd'hui en déclin de part son manque d'entretien criant ? Ou, plus globalement ne pourrait-il pas s'appliquer à tout espace bâti, pour lequel l'affirmation "l'usage enrichit le logement" apparaît comme subversive et iconoclaste ?

Ces articles du code « rural » induisent également l'idée, égarée depuis longtemps à propos d'architecture, de mobilité et réversibilité : tout terrain, toute situation construite est réversible. Ces codifications font certes référence à la densification du territoire, comme pour le cas de programmations très longues, où il est envisagé de cultiver temporairement des parcelles en attente. À Sarcelles par exemple, on avait classé des terrains agricoles comme étant à bâtir, mais cinquante ans après les premières tranches de travaux, on sait que l'expérience des grands ensembles ne sera pas renouvelée. Entre-temps, une exploitation agricole précaire s'est développée, dont l'autorisation est renouvelée à chaque récolte. Cette densification accompagnée du territoire pourrait aujourd'hui être retournée : en lieu et place de terrains agricoles censés être urbanisés, on a dans certaines villes européennes postindustrielles des situations complexes où des terrains urbanisés sont délaissés. Et s'ils étaient classés "à cultiver" ? Des grandes villes industrielles du nord de la France, comme Roubaix, ou Birmingham en Angleterre, Leipzig en Allemagne, pourraient enclencher ce processus de transformation. La croissance économique est toujours encouragée, mais pas la mutation de ces modes de croissance.

Il faudrait pourtant inventer cette forme, qui pourrait s'inspirer du crédit agricole mutuel, créé au XIX<sup>ème</sup> siècle :

---

<sup>4</sup> Code rural, Titre septième : *Location de jardins familiaux.*

Art 615<sup>5</sup> : *Les caisses de crédit agricole mutuel ont exclusivement pour objet de faciliter et de garantir les opérations concernant la production agricole et l'équipement agricole et rural effectués par leurs sociétaires. Cette banque mutualiste aide à organiser la vie des agriculteurs, de l'organisation du foyer et de la vie familiale, à la gestion des organismes syndicaux et à la formation des futurs agriculteurs, en passant par le modelage du territoire :*

*Art 617 : Les collectivités qui peuvent s'affilier aux caisses de crédit agricole mutuel sont : les sociétés coopératives agricoles et leurs unions, les associations syndicales ayant un objet exclusivement agricole [...], les caisses d'assurance mutuelles agricoles [...], les organismes de jardins familiaux, [...] les établissements d'enseignement, de formation professionnelle ou d'éducation agricoles et instituts de recherche agronomiques [...]* ».

Pour les couples, des primes à l'installation sont prévues, ainsi que des prêts à faible intérêts... Pourrait-on penser à des moyens similaires, pour soutenir l'installation et le développement de la vie citadine ? On offre bien des moyens à une entreprise pour qu'elle vienne s'installer sur une commune... Et si on considérait qu'un couple est la première unité de l'harmonie sociale ? Au lieu d'une aide au logement abstraite et mécanisée qu'est l'APL, ne pourrait-on pas imaginer un "Crédit Citadin", mutualiste et décentralisé, dont l'objet serait l'aide à la vie, au logement, et à "l'enseignement citadin" ? L'aménagement de la ville, aujourd'hui, est aussi complexe que l'organisation de l'espace agricole. Si on dressait les lignes d'une "Politique Citadine Commune", au même titre que la "Politique Agricole Commune" ? Le grand drame du citadin étant le chômage qui l'exclut de la vie urbaine, pourrait-on concevoir cette activité urbaine, qui au même titre que l'agriculture, répondrait aux besoins de son cultivateur, contribuerait au développement de la cité, et à la beauté du paysage ? Ce crédit favoriserait l'appropriation et la mutation de nos villes par ses habitants et aiderait la transmission de ces pratiques. Pourquoi n'y a-t-il pas cette même attention à la particularité de l'espace rural et citadin ? »

---

<sup>5</sup> Code rural, Livre cinquième, *Crédit agricole*, Chapitre premier : *Organisation*.