

De la propriété privée à la propriété intime : une exigence politique pour le communisme du XXI^e siècle

Introduction

À la veille du 40^e congrès du Parti communiste français, la redéfinition de notre cadre théorique s'impose avec une urgence renouvelée. Depuis trop longtemps, notre discours s'est replié sur une phénoménologie de l'immédiat (défense des services publics, luttes locales, opposition à des réformes, etc.) en vue d'objectifs électoraux. Ce travail est nécessaire. Mais il est insuffisant. Il nous faut poser la question ouvertement : le Parti communiste du XXI^e siècle se pense-t-il encore comme un parti d'ambition révolutionnaire, ou bien a-t-il tacitement adopté une stratégie réformiste ?

Dans ces trois dernières décennies, quelque chose d'essentiel s'est progressivement perdu : le lexique conceptuel qui nous est propre, les mots sans lesquels le communisme n'est plus qu'une étiquette. La dissolution de cet horizon dans le marécage de l'actualité politique a fini par nous submerger. Nous avons eu peur de rester solidement marxistes au moment où les voix adverses présentaient nos idées comme définitivement démenties par l'histoire. Je crois, au contraire, qu'en ce moment de contraction du capitalisme et de son alliance renouvelée avec une réaction identitaire et nationaliste musclée, la mise en avant de nos piliers idéologiques est un devoir.

Dans le texte suivant, je propose de redébattre un point fondamental du marxisme – à savoir, l'abolition de la propriété privée – afin de le replacer dans l'actualité.

Loin d'être une vieillerie intellectuelle, cette question surgit souvent dans les conversations de terrain comme une provocation ou un épouvantail : « Vous, les communistes, voulez-vous encore abolir la propriété privée ? » La crainte qui sous-tend cette question est réelle. Beaucoup de nos concitoyens-ne-s entendent derrière ce mot d'ordre une menace directe contre ce qu'ils ont de plus concret : leur appartement, le petit espace matériel qu'ils ont parfois mis une vie à constituer. Abolir la propriété privée, pour eux, c'est les dérober d'eux-mêmes. Les vider de ce qui leur est propre.

Cette crainte repose sur une confusion conceptuelle que nous n'avons pas toujours su dissiper. Car ce que Marx et Engels entendaient par abolition de la propriété privée n'a

jamais visé la possession intime de l'individu. Ils visaient quelque chose de radicalement différent : la propriété comme instrument d'accumulation, de domination, d'aliénation. Mais cette distinction, restée insuffisamment théorisée dans la tradition marxiste elle-même, a eu des conséquences historiques douloureuses. C'est ce vide théorique que je propose d'affronter ici.

Dans une perspective ouvertement communiste, je souhaite montrer que la lutte contre la propriété privée capitaliste non seulement ne menace pas l'espace intime de l'individu, mais qu'elle en est la condition de possibilité. Et que cette conviction devrait nous conduire à défendre une revendication politique concrète : la soustraction du logement à la logique spéculative du marché, comme acte radical et exigence éthique pour la dignité existentielle.

I. Propriété privée : actualité ou chimère ?

Toute réflexion sérieuse sur la propriété doit commencer par une clarification des termes. Deux notions méritent d'être démêlées avec précision : la *propriété* et la *possession*.

La *propriété* désigne ce qui est propre à quelqu'un : ce qui lui appartient, le délimite, le définit. Dans ce sens originel, une propriété est une qualité constitutive : la mortalité est une propriété du corps humain. Mais dès que l'on déplace le mot vers l'extériorité, l'ambiguïté apparaît : il y a une différence profonde entre ce qui m'est propre — constitutif de mon être — et ce dont j'ai la propriété au sens juridique. C'est à ce deuxième sens que se rattache l'adjectif *privée*.

Privée vient du latin *privare* : priver, retirer, exclure. La propriété privée repose donc sur un double mouvement simultané : appropriation pour soi et exclusion pour les autres. Ce n'est pas simplement une propriété : c'est un rapport de force juridiquement formalisé. Rousseau l'avait vu avec une limpide brutalité :

« *Le premier qui, ayant enclos un terrain, s'avisa de dire : ceci est à moi, et trouva des gens assez simples pour le croire, fut le vrai fondateur de la société civile.* »

Pour Rousseau, la propriété privée n'est pas un droit naturel : elle est une convention sociale qui fonde l'inégalité. L'enclos n'existe que parce que d'autres le

reconnaissent. Hegel le formalisera dans la *Philosophie du droit* : la propriété ne devient réelle que lorsque la volonté s'objectivise dans une chose et que cette objectivation est reconnue par d'autres volontés libres. Elle est donc essentiellement intersubjective — elle n'existe que dans et par le regard des autres.

À cette logique d'exclusion, il convient d'opposer la *possession* — terme plus ancien, plus charnel. Posséder quelque chose, au sens originel, c'est entretenir avec elle une relation concrète et vivante : *potis sedere*, être assis dessus, en avoir la maîtrise. Je possède un savoir, je n'en ai pas la propriété. La possession est un fait vécu ; la propriété, un droit abstrait. L'une se vit dans le corps et dans le temps ; l'autre existe indépendamment de toute relation réelle avec la chose. Un propriétaire peut ne jamais avoir mis les pieds dans l'appartement qu'il possède à Paris ; un locataire peut entretenir avec ce même espace une relation de possession infiniment plus intense et plus constitutive de son être.

Proudhon en a fait une arme critique : si la propriété, c'est le vol, c'est parce que le titre juridique s'est détaché du fait réel. Celui qui travaille la terre la possède au sens concret ; celui qui en est *propriétaire* exerce un pouvoir abstrait sans la relation vivante qui seule pourrait le justifier. Un droit sans la chose, un titre sans le corps. Cette tension entre le fait vécu et le droit abstraitement consacré est au cœur du problème politique que nous devons affronter.

II. Ce que Marx et Engels disent — et ce qu'ils n'ont pas dit

La formule du *Manifeste du Parti communiste* est probablement l'une des plus mal citées de toute la tradition marxiste :

*« La théorie des communistes peut se résumer en une seule expression :
abolition de la propriété privée. »*

Elle est arrachée de son contexte pour en faire une menace contre toute forme de possession individuelle. Or Marx ajoute, quelques lignes plus loin, une précision que ses adversaires s'emploient à escamoter : « Nous ne voulons pas abolir cette appropriation personnelle des produits du travail, indispensable à la vie matérielle de l'individu. » La cible est précise : la *propriété bourgeoise*, c'est-à-dire la propriété des moyens de production — usines, terres, capitaux — qui permet à une classe de s'approprier le travail

d'une autre. Ce n'est pas la chemise de l'ouvrier que le communisme entend abolir, mais la fabrique.

Dans les *Manuscrits de 1844*, Marx donne à cette analyse une dimension philosophique. La propriété privée n'est pas seulement une injustice distributive : elle est une forme d'aliénation. « Le travailleur devient d'autant plus pauvre qu'il produit plus de richesse. » Le produit du travail se pose face à lui comme une puissance étrangère. L'ouvrier produit un monde d'objets qui lui échappe et se retourne contre lui. Ce n'est pas seulement une question de répartition : le travailleur aliéné ne se retrouve pas dans son travail, il s'y perd.

On voit se dessiner, dans l'œuvre de Marx, une distinction implicite entre deux régimes de propriété qu'il n'a jamais formalisée avec toute la rigueur nécessaire. D'un côté, la *propriété des moyens de production*, fondement de l'exploitation de classe : c'est elle qui doit être abolie. De l'autre, la *propriété personnelle* liée à l'usage et à la vie quotidienne, que le communisme n'a jamais prétendu supprimer. Dans *L'Idéologie allemande*, Marx et Engels écrivent que dans la société communiste chaque individu peut « se développer librement » : il ne s'agit pas de dissoudre l'individu dans le collectif, mais de créer les conditions matérielles de son épanouissement réel.

Engels, dans *La Question du logement* (1872), applique ces catégories à l'habitation. Sa thèse est nette : transformer les ouvriers en petits propriétaires immobiliers ne résout pas la question sociale — cela reproduit la logique bourgeoise de l'accumulation et ancre l'ouvrier dans une dépendance supplémentaire au capital. La solution ne peut être que structurelle, passant par la transformation des rapports de production.

Engels a raison. Mais son analyse bute sur une limite révélatrice : elle ne thématise pas la dimension existentielle de l'habiter. Elle pense le logement comme un bien à redistribuer selon une logique d'usage — l'équivalent spatial de la *propriété d'usage* —, non comme un espace où se constitue une subjectivité. Ce point aveugle — l'incapacité du marxisme classique à penser la dimension anthropologique de l'intimité spatiale — aura des conséquences historiques considérables.

III. Le logement comme espace conflictuel

C'est ce point aveugle que l'expérience soviétique va mettre en lumière, d'une façon parfois douloureuse, mais éclairante. Pour comprendre ce qui s'est joué, il faut saisir que le logement est un espace où entrent en collision trois logiques distinctes, que la théorie marxiste classique n'a pas su démêler.

La première est la logique capitaliste : la maison comme actif financier, instrument de rente et de spéculation. La deuxième est la logique de la *propriété d'usage* telle que le marxisme classique l'a pensée : la maison comme bien nécessaire à la reproduction de la vie, à redistribuer selon les besoins. La troisième est celle que la tradition marxiste a négligée : la maison comme espace de formation de la subjectivité, lieu de la mémoire tant corporelle qu'émotive, des affections, de l'identité personnelle. C'est ce que Bachelard, dans la *Poétique de l'espace*, appelait le « nid » : un espace qui nous contient avant même que nous le contenions.

Après 1917, l'État soviétique redistribue massivement le parc immobilier urbain. Les grands appartements bourgeois sont divisés, les familles ouvrières installées. Naissent ainsi les *kommunalki* — appartements communautaires où plusieurs familles partagent cuisine, couloirs et espaces de vie. La logique est cohérente avec les prémisses de la *propriété d'usage* : répondre à une pénurie réelle par une redistribution rationnelle. Dans ses propres termes théoriques, la politique était cohérente.

Le résultat fut, sur le plan humain, souvent catastrophique. Des générations ont vécu dans une proximité contrainte, sous le regard permanent des voisins, sans espace de retrait, sans intimité possible. Même des intellectuels soviétiques engagés ont décrit ces conditions comme une source de souffrances profondes. Ce que cette expérience révèle n'est pas une critique du socialisme en général : c'est le signe d'une lacune théorique précise. La *propriété d'usage* s'est révélée insuffisante parce qu'elle ignorait ce que ni Marx ni Engels n'avaient théorisé : le logement comme l'une des conditions fondatrices d'une subjectivité libre.

Or le logement n'est pas seulement un bien d'usage. C'est — peut-être d'abord — un espace de formation du soi. Un lieu où l'individu peut se retirer, se reconstruire, réfléchir, avant de retourner au monde commun. Sans cet espace, la subjectivité s'efface. La personne privée de toute intimité n'est pas plus libre : elle est simplement exposée différemment.

Le capitalisme contemporain commet une erreur symétrique, mais par un mécanisme inverse et pervers. Dans les grandes métropoles européennes — Paris en est l'exemple le plus visible —, la financiérisation de l'immobilier a transformé le logement en actif spéculatif. La maison n'est plus pensée comme espace de vie, mais comme vecteur de rendement. Les loyers augmentent, l'accès se restreint, la précarité résidentielle s'étend. La norme française fixant à 9 m² la surface minimale d'un logement habitable révèle la manière dont notre société conçoit l'existence : comme survie biologique minimale, non comme vie digne.

Nous nous trouvons devant une double impasse historique : le socialisme réel a parfois violé l'intimité domestique au nom de l'égalité ; le capitalisme financier l'a marchandisée au nom du rendement. Dans les deux cas, c'est la même dimension qui est niée. Mais quoi, exactement ? C'est ici que la réflexion doit franchir un pas supplémentaire.

IV. La propriété intime

Avant d'être une catégorie juridique ou économique, la propriété désigne une relation fondamentale entre un être humain et le monde matériel dans lequel il existe. L'expérience la plus élémentaire de l'habiter ne se réduit pas à un titre ni à un rapport marchand : elle se tisse dans une continuité sensible faite de lieux familiers, d'objets quotidiens, d'odeurs, de gestes et de souvenirs. Marcel Proust l'avait vu avec une précision que la philosophie a mis du temps à rattraper. Dans les premières pages de *Du côté de chez Swann*, il écrit :

« Quand d'un passé ancien rien ne subsiste, après la mort des êtres, après la destruction des choses, seules, plus frêles mais plus vivaces, plus immatérielles, plus persistantes, plus fidèles, l'odeur et la saveur restent encore longtemps, comme des âmes, à se rappeler, à attendre, à espérer, sur la ruine de tout le reste, à porter sans fléchir, sur leur gouttelette presque impalpable, l'édifice immense du souvenir. »

Ce que Proust décrit n'est pas une nostalgie privée : c'est la structure même de la mémoire et de l'identité. Celles-ci ne naissent pas dans l'abstraction, mais dans la durée vécue des choses qui accompagnent une vie. La phénoménologie du XX^e siècle a formulé la même intuition sur un plan philosophique plus rigoureux. Chez Heidegger, l'existence

humaine n'est jamais face à des objets neutres : elle est immergée dans un monde de lieux, d'ustensiles et de pratiques qui structurent l'être-au-monde avant toute réflexion. Nous n'habitons pas un espace après l'avoir choisi : nous nous constituons en l'habitant. Les choses ne sont pas seulement utilisées ; elles participent à la formation même du sujet.

Bernard Stiegler a approfondi cette dimension en montrant que les objets matériels fonctionnent comme des supports de mémoire extériorisée — ce qu'il appelle la *réention tertiaire*. Nos gestes, nos habitudes et notre histoire s'inscrivent dans les choses qui nous entourent. Elles ne sont pas de simples marchandises : elles constituent le milieu matériel dans lequel se déploie une existence. On pourrait dire, presque poétiquement, que certaines choses pensent avec nous — qu'elles nous pensent — parce qu'elles conservent la trace du temps vécu.

Or c'est précisément cette relation concrète et temporelle que le capitalisme contemporain tend à dissoudre. En transformant les lieux en actifs financiers et les logements en produits spéculatifs, la logique marchande détruit la continuité matérielle à partir de laquelle les individus construisent leur vie. Là où l'existence humaine exige durée, stabilité et appropriation vécue, le capitalisme impose mobilité, abstraction et circulation permanente des biens. Ce que le capitalisme appelle *propriété privée* détruit en réalité la seule forme de propriété qui possède une signification anthropologique : celle par laquelle un individu peut habiter le monde.

Ce qui est nié, dans les deux impasses historiques que nous avons examinées, c'est précisément cela. C'est ce que je propose d'appeler la *propriété intime* — une catégorie distincte à la fois de la propriété privée capitaliste et de la propriété d'usage marxiste. Elle n'est pas un compromis entre les deux : elle est d'un autre ordre, existentiel, ontologique, anthropologique et éthique.

La propriété intime n'est pas accumulable, ni transmissible comme capital, ni productrice de rente. Elle ne confère aucun droit sur le travail d'autrui. Elle garantit les conditions matérielles inaliénables sans lesquelles une subjectivité humaine ne peut se former librement.

La première de ces propriétés intimes, c'est le corps. Non pas le corps comme objet que l'on aurait — mais le corps comme ce que je suis à tout moment. Je ne possède pas mon corps comme je possède un meuble : je suis mon corps, il est le lieu originel depuis

lequel toute relation au monde devient possible. Ce corps inviolable et non appropriable est le premier espace de l'existence propre. De ce premier lieu rayonne une spatialité intime qui cherche à s'étendre dans le monde : la chambre, l'appartement, le foyer. Il y a une continuité existentielle entre l'intimité corporelle et l'intimité spatiale. C'est cette continuité que le concept de propriété intime cherche à nommer.

Le logement est la prolongation matérielle externe de cette intimité corporelle que je bâtis et retape tout au long de mon existence. Il n'est pas une chose parmi d'autres, ni simplement un abri au sens utilitaire du terme. C'est l'espace à partir duquel un individu peut se construire. Penser le logement comme propriété intime, c'est renverser radicalement la perspective dominante : il ne s'agit plus de garantir un minimum vital, mais les conditions matérielles d'une dignité existentielle.

Ici surgit une objection que nous devons prendre de front. Certains camarades pourraient voir dans cette catégorie une concession au modèle bourgeois de l'individu replié sur son espace privé. L'objection est sérieuse. Mais elle repose sur une confusion entre deux logiques que la propriété intime permet précisément de séparer.

Dans la société bourgeoise, l'individu se réalise *contre* le collectif : il accumule, protège son enclos, s'extrait de la communauté. L'espace privé est un instrument de séparation et de domination. Dans une perspective communiste, l'individu se construit *en vue* du collectif : le *je* se développe pour pouvoir participer au *nous*. L'espace intime n'est pas un lieu de repli : c'est la condition première du sujet capable d'engagement. Sans retrait possible, il n'y a pas de pensée, pas de conscientisation, pas de sujet ; il n'y a qu'exposition permanente et dissolution dans l'immédiat. Un collectif d'individus désobjectivés, même le plus égalitairement construit, n'est qu'un amas de chair sans pensée — ce n'est pas si différent, en définitive, d'une société d'individus à l'ego hypertrophié, exclus de tout collectif. La propriété intime n'est donc pas une aliénation : elle est la condition anthropologique fondamentale sans laquelle aucune subjectivité prête à participer activement au collectif communiste ne peut se constituer.

Reconnaître la propriété intime comme catégorie, c'est poser une limite éthique et politique à la marchandisation. Certains biens — au premier rang desquels le logement — ne peuvent pas être abandonnés à la logique du marché, précisément parce qu'ils ne sont pas de simples marchandises. Ils sont les supports matériels de la dignité existentielle, les

conditions de possibilité du sujet qui, en se construisant librement, peut s'engager dans le collectif.

a. Usus, fructus, abusus : la trilogie et sa hiérarchie

Cette conviction trouve, fait remarquable, un ancrage dans le droit positif lui-même. Le droit de propriété, tel que le Code civil français le définit depuis 1804 à l'article 544, repose sur une trilogie héritée du droit romain : l'*usus* — le droit d'user du bien —, le *fructus* — le droit d'en percevoir les fruits, notamment les loyers —, et l'*abusus* — le droit d'en disposer : le vendre, le transformer, le détruire, le laisser vacant. Comme le précise la doctrine juridique, l'*abusus* constitue la prérogative essentielle : il ne peut y avoir de propriété sans *abusus*. C'est lui qui fonde la souveraineté capitaliste sur le bien, et qui permet au propriétaire de laisser un appartement vide, de spéculer sans habiter, d'exercer un pouvoir sur la chose sans entretenir avec elle aucune relation vivante.

b. Le renversement : la primauté de l'*usus*

La *propriété intime* opère un renversement de cette hiérarchie. Elle ne supprime pas la triade : elle en inverse la logique fondatrice. Plutôt que de rendre l'*abusus* souverain, elle rend l'*usus* souverain — c'est la relation vivante avec le bien, le fait de l'habiter, d'y construire sa subjectivité, qui constitue le titre premier et inaliénable. L'*abusus* ne disparaît pas, mais il devient subordonné : il est légitime seulement dans la mesure où il ne détruit pas la relation d'usage qui fonde la propriété intime. Ce renversement fournit réponse à l'objection sur le critère : ce n'est pas l'attachement déclaré du propriétaire qui décide quel bien relève de la propriété intime — c'est la *primauté fonctionnelle de l'*usus** : le fait que le bien soit effectivement habité, vécu, constitutif du sujet. Cinq résidences : la propriété intime est celle dans laquelle l'*usus* est réel et primaire. Les autres relèvent d'un régime différent — propriété d'usage collective ou régulation de l'*abusus*.

Le droit pénal français a, sans le nommer, senti ce renversement. L'article 226-4 du Code pénal protège l'inviolabilité du domicile non sur le fondement du droit de propriété, mais sur celui de la *vie privée*. La jurisprudence définit le domicile comme « le lieu où, que l'intéressé y habite ou non, il a le droit de se dire chez soi, quel que soit le titre juridique de son occupation ». Propriétaire ou locataire : le titre est inopérant. Ce qui est protégé, c'est la relation à l'espace, non le droit sur la chose. C'est un embryon de

reconnaissance légale de ce que nous appelons propriété intime — la preuve que le concept infiltre déjà, silencieusement, le droit positif.

c. Le modèle yougoslave et ses suites

L'expérience yougoslave a mis en pratique, avec une précision remarquable, le renversement que nous proposons théoriquement. Dans le système autogestionnaire issu de la Constitution de 1974, le droit d'occupation du logement conférait à l'habitant la quasi-totalité des attributs de la propriété : possession perpétuelle, usage libre et absolu, droit de participer à la gestion de l'immeuble. La Cour constitutionnelle de Bosnie-Herzégovine reconnut ce droit d'occupation comme équivalent au droit de propriété lui-même. La seule restriction : l'interdiction de vendre l'appartement comme actif financier pur. L'*usus* valait, dans ce système, neuf dixièmes de la propriété. L'*abusus* spéculatif, le dixième restant, était le seul attribut supprimé.

La restauration capitaliste après 1991 a fourni la preuve par l'absurde. En 1996, le Parlement croate adopta une loi qui priva les habitants de leurs droits d'occupation. Des familles qui avaient investi pendant des générations dans un logement qu'elles considéraient définitivement le leur se retrouvèrent à la rue, sans compensation ni logement de substitution. C'est l'illustration la plus concrète de ce que nous avons nommé plus haut : l'expulsion comme violence existentielle, moment où le titre juridique abstrait annule brutalement une relation intime construite sur des décennies.

Conclusion

La catégorie de *propriété intime* propose une troisième voie entre la propriété privée capitaliste et la collectivisation administrative. Il s'agit d'une rupture conceptuelle qui repose sur un renversement simple et radical : ce n'est pas l'*abusus* qui fonde le droit sur l'espace habité, mais l'*usus*. Ce n'est pas le titre qui légitime la relation, c'est la relation qui légitime le titre. Ce n'est pas le marché qui distribue les espaces de vie, c'est la nécessité anthropologique de constituer une subjectivité libre. La liberté individuelle et la vie collective ne sont pas antagonistes — pourvu que leurs conditions matérielles soient garanties pour toutes, et ne soient pas réservées à ceux qui ont les moyens de spéculer.

C'est, en définitive, l'une des revendications les plus concrètes que le communisme du XXI^e siècle puisse porter : que chacun habite ce qu'il possède, et possède ce qu'il habite — non comme privilège, mais comme condition universelle et fondamentale de la dignité existentielle.