



HAL
open science

L'habitat stalinien en Russie et en Pologne : un héritage actif au cœur des mutations territoriales

Lydia Coudroy de Lille, Isabelle Amestoy

► To cite this version:

Lydia Coudroy de Lille, Isabelle Amestoy. L'habitat stalinien en Russie et en Pologne : un héritage actif au cœur des mutations territoriales. Sanguin, André-Louis ; Richard, Yann; L'Europe de l'Est quinze ans après la chute du mur : des Pays baltes à l'ex-Yougoslavie, L'Harmattan, pp.113-123, 2004, 2747561003. halshs-00435335

HAL Id: halshs-00435335

<https://shs.hal.science/halshs-00435335>

Submitted on 19 Nov 2017

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.

L’habitat stalinien en Pologne et en Russie : un héritage actif au cœur des mutations territoriales.

Isabelle Amestoy (Université Grenoble 2, CNRS-UMR 8504 Géophile)

Lydia Coudroy de Lille (Université Lyon 2, CNRS-UMR 8504 Géophile)

Introduction

L’habitat “ stalinien ” est entendu comme le patrimoine résidentiel construit essentiellement sous le stalinisme en URSS (1936-56) et pendant la période marquée par l’empreinte du stalinisme en Pologne (1949-55). Il est identifiable par l’observation de certains codes esthétiques, architecturaux et urbanistiques qu’on peut résumer sous les termes de monumentalisme (gabarit du système viaire et des volumes construits) et de néoclassicisme (par les empreintes esthétiques, le souci de symétrie, la richesse des décors extérieurs). Ce style architectural, censé exprimer la grandeur de la “ culture soviétique ” d’abord en URSS, a été diffusé par mimétisme et/ou exportation imposée dans les pays de l’Europe socialiste (surtout RDA et Pologne) dans un contexte d’alignement idéologique.

Dans ces conditions, l’habitat stalinien est d’emblée caractérisé par une forte valeur culturelle et symbolique : il constitue un marqueur particulièrement visible de l’époque stalinienne dans les paysages urbains. Pour autant, constitue-t-il en soi un *stéréotype* soviétique urbain ? Nous questionnerons les représentations liées à cet héritage pour savoir s’il est porteur d’une certaine universalité ou bien s’il est indissociable du lieu qui l’a vu s’épanouir.

Comme tous les segments du parc immobilier, l’habitat stalinien est passé par le prisme de la *réformation* de la sphère du logement, ce processus de réforme plus ou moins lent, plus ou moins ancien, engagé au gré des contingences historiques et spatiales. Plus largement, on peut s’interroger sur la dynamique de l’espace résidentiel dans les villes ex-socialistes en voie de restructuration. Les grandes villes d’Europe orientale et de Russie sont entrées dans un processus de *métropolisation*. Celui-ci repose moins sur une croissance démographique soutenue que sur des mutations économiques (tertiarisation, désindustrialisation) et géographiques (insertion dans de nouvelles logiques d’échanges). Le bâti résidentiel n’est pas épargné par ces processus, même s’il l’est le plus souvent indirectement. Nous interrogerons les mutations de l’habitat, avec leur propre temporalité, confrontée à celle extrêmement rapide du tissu fonctionnel des agglomérations.

I. Caractéristiques d’un héritage immobilier soviétique

I.1. Un patrimoine immobilier exceptionnel

a- Une localisation choisie ou “ produite ” ?

Dans la plupart des villes concernées, l’habitat stalinien occupe une localisation centrale, par souci de prestige et de visibilité. Mais Saint-Pétersbourg constitue une notable exception : l’habitat stalinien a été édifié dans la première couronne d’urbanisation, dans le but essentiel de préserver un centre ancien planifié, à l’architecture classique. La construction menée de 1936 à 1956 a pris place principalement sur quatre arrondissements de la ville :

-L'ensemble le plus prestigieux et le plus important, qui devait accueillir le nouveau centre de la ville, est situé sur l'arrondissement de Moscou (Moskovskij rajon), au sud. Il s'est déployé sur des espaces vierges, autour de la Maison des Soviets (1937) et du Parc de la Victoire (1945), de part et d'autre d'un axe de communication majeur, l'avenue de Moscou, qui s'étire du centre ancien vers l'aéroport, en direction de la capitale.

-Le second ensemble se situe sur l'arrondissement Kirovskij, au sud-ouest. L'avenue Staček, édifiée dès 1936 à la place des baraquements ouvriers du XIX siècle, mène aux quartiers résidentiels bâtis sur l'ancien faubourg Avtovo (1938-1953,1955). La présence d'usines (Poutilov, port) et de voies de chemin de fer limitent sa qualité environnementale.

-Čsemilovka, construit sur la rive gauche de la Neva, au sud-est (Nevskij), se situe aussi à la place d'anciens quartiers ouvriers, au sein des emprises industrielles du XIX siècle. La planification de part et d'autre de la rue Ivanovskaja, d'est en ouest, donne un caractère périphérique à ce petit ensemble de qualité, bâti essentiellement dans l'après-guerre.

-Malaja Okhta prend place à l'est de la ville (Krasnogvardejskij), sur la rive droite de la Neva, dans le prolongement de l'axe principal du centre ancien, Nevskij prospekt. C'est l'ensemble le plus ancien et le moins réussi : trois des six quartiers ont été édifiés de 1936 à 1941.

A Varsovie, trois quartiers méritent d'entrer dans l'acception d'habitat stalinien, par leur cohérence urbanistique, alors que d'autres quartiers des années 50 s'approchent seulement de cette définition.

-Le plus célèbre est Marszałkowska Dzielnica Mieszkaniowa (Quartier d'Habitation de Marszałkowska, MDM). Il s'organise autour de la place de la Constitution, en plein centre-ville, et est relié par la rue Marszałkowska à l'édifice le plus imposant et le plus haut de la ville jusqu'aux années 1990, le Palais de la Culture et de la Science, qui inaugura le réalisme socialiste en Pologne. Cet ensemble urbanistique constituait dans les années cinquante l'axe de la capitale socialiste, succédant au centre historique (la Vieille Ville et la Voie Royale situés tous deux en bordure de Vistule).

-Le quartier Muranów, deux km au nord du précédent, et toujours dans l'axe de la rue Marszałkowska, fut construit sur l'emplacement de l'ancien ghetto juif. La partie la plus ancienne (1949-56) a été conçue par un des hérauts du réalisme socialiste polonais, Bohdan Lachert.

-Praga II est plus périphérique, situé en rive droite, dans le faubourg industriel de Praga, urbanisé au XIXème siècle. La dénomination de cet ensemble montre qu'il était question d'en faire un nouveau centre pour Praga. C'est le plus petit mais aussi le plus modeste, dans sa prétention décorative, des quartiers staliniens de Varsovie .

Ainsi, ces quartiers n'occupent pas systématiquement des situations a priori prestigieuses, mais certains ont donné a posteriori une empreinte et une identité, une valeur symbolique significatives.

b- Caractéristiques morphologiques et esthétiques

La signature morphologique de l'habitat stalinien est le monumentalisme des volumes allié à leur disposition symétrique dans l'espace. Le système viarie hiérarchisé structure une composition urbaine symétrique : à de majestueuses voies principales répondent des voies de desserte résidentielle délimitant des îlots. Ceux-ci sont ceinturés par les immeubles eux-mêmes, tandis que leurs cœurs sont occupés par des espaces verts, des aires de jeux et des

équipements scolaires. Toutefois, la planification n'a pas été optimisée dans les zones déjà urbanisées ; pour les immeubles qui ont été édifiés au début des années cinquante, il fallait en outre démontrer la diligence du pouvoir en construisant vite, là où les réseaux urbains étaient utilisables, en se coulant dans la trame viaire existante, quelle qu'elle fût.

Par ailleurs, la référence au néoclassicisme s'exprime dans le décor des façades : frises, médaillons, corniches, bas-relief rythment le bâti, à l'image des immeubles du XVIII^e et du XIX^e siècles particulièrement présents à Saint-Petersbourg. Ces formes architecturales, souvent adaptées à l'idéologie soviétique (marteau et faucille, épis de blé, etc.), conduisent à ce que les immeubles staliniens s'imposent dans le paysage urbain moins par le volume lui-même (de 6 à 14 étages) que par les colonnades ou les arcades qui les "propulsent" en hauteur. L'alignement rigoureux de ces immeubles le long des artères les prive souvent de dégagement et accentue l'effet de domination qu'ils exercent sur le piéton.

c- Qualités techniques et aménités de l'habitat

L'habitat stalinien se caractérise avant tout par ses qualités techniques. Quel que soit le matériau employé (béton de cendre, puis brique rouge), les logements présentent une bonne isolation phonique et thermique grâce à des murs épais ; ils sont abrités des sources de nuisance (bruit, pollution) puisqu'ils ne sont pas planifiés au rez-de-chaussée, mais à partir du premier étage, à deux mètres du sol ; la surface habitable y dépasse les normes "sanitaires" d'attribution ; enfin la hauteur sous plafond est digne des appartements construits sous les Tsars. Malgré quelques nuances qualitatives, le bâti stalinien offrait incontestablement en URSS et en Pologne les meilleurs standards de logement dans les années 50.

Cette qualité architecturale était obtenue par des méthodes de construction non standardisées, à l'opposé des technologies modernes du préfabriqué et du chemin de grue adoptées par la suite ; la main d'œuvre était galvanisée dans une effervescence stakhanoviste, et une intense propagande accompagnée par exemple la construction du quartier MDM.

Les aménités distinguent ces quartiers du reste de l'espace urbain des années 30 ou 50 : offre commerciale importante, services culturels (Cinéma de l'Amitié, Parc de la Victoire à Saint-Petersbourg, etc.), écoles primaires en cœur d'îlots, espaces verts.

1.2 Une identité historique et sociale forte

a- Des racines idéologiques communes : le réalisme socialiste

Les Russes distinguent les segments selon une chronologie politique : immeubles staliniens (*stalinskie doma*), khrouchtchéviens (*khruščovskie doma*) ou brejnéviens (*brežnevskie*, dits aussi "des années 70-80"). En Pologne, on désigne par le terme de réalisme socialiste (*socrealistyczne*) la doctrine et les réalisations architecturales "importées" à partir de 1949.

En architecture et en urbanisme, le réalisme "staliniens" ou "socialiste" impose une démarche idéologisée et édifiante, selon laquelle les processus constructifs doivent marquer l'espace et les mentalités, bâtir la société socialiste et l'Homme nouveau. Le culte de la personnalité (Staline, Bierut) imprègne les conditions historiques de production du bâti stalinien. Mais ni en URSS ni en Pologne, il n'est explicitement destiné à résoudre la crise du logement pourtant aiguë, ou à répondre aux besoins vitaux de la société. Il

constitue avant tout une vitrine du socialisme et de ses réussites architecturales.

b- Un peuplement exceptionnel pour un habitat élitiste

Fort de ce marquage idéologique, de sa prestance dans le paysage urbain, l'habitat stalinien ne pouvait qu'avoir un peuplement exceptionnel. Comme vitrine sociale, il devait accueillir l'élite de la société prolétarienne. A ce titre, les ouvriers les plus méritants des chantiers de construction reçurent quelques logements pour confirmer la rhétorique de la propagande : " Des périphéries aux places, des usines aux palaces, le peuple gagnera le centre-ville ". Mais le prestige social, les qualités du bâti, la recherche urbanistique et la localisation centrale (ou péri centrale) ont en fait réservé les plus vastes appartements à des membres de l'élite politique, artistique, etc.(à ce titre ils comportaient parfois une chambre de bonne...).

1.3.Conclusion : des produits identiques sur les marchés immobiliers ?

Cet habitat a donc a priori toutes les chances d'être bien situé sur les marchés immobiliers locaux, partout où il existe. Or si à Saint-Petersbourg, il est depuis 1995 le segment le plus cher du marché, à Varsovie, sa valeur immobilière diversement élevée est contestée par d'autres segments (voir tableaux 1 et 2). Faut-il voir dans ces valeurs contrastées l'effet des processus de restructuration actuelle, ou des modalités de production de cet héritage ?

II. Un devenir contrasté en contexte de réformation de l'habitat

II.1.Les conditions de production du patrimoine stalinien pèsent sur les modalités de sa " réformation "

a- L'insertion du réalisme socialiste dans la pensée urbanistique locale

Si vers 1950 en URSS la position institutionnelle du réalisme stalinien était déjà installée, elle se fit en Pologne au prix d'une rupture majeure dans l'évolution théorique et pratique de l'urbanisme, engagé dans les années 20 sur la voie du fonctionnalisme progressiste. Ainsi, alors qu'à Saint-Petersbourg, le bâti stalinien est vu comme l'émanation d'une urbanisation aérée, peu dense et rationnelle (îlots plus vastes, densités de construction faibles, grandes avenues), il est présenté par ses zéloteurs à Varsovie comme l'expression d'un retour salutaire à une ville dense, symétrique, lisible, à l'opposé des " errements " corbuséens d'avant-guerre.

Le réalisme socialiste introduit par Edmund GOLDZAMT (1956, 1971) constitue donc une parenthèse dans l'histoire urbaine, ouverte avec force par l'implication personnelle du 1^{er} Secrétaire du POUP, Bolesław BIERUT (auteur du *Plan de Six Ans de Reconstruction* de Varsovie, et présent sur les chantiers) et fermée après 1956. Il est lourdement associé au Palais de la Culture, " cadeau " soviétique symbolisant la mainmise politique.

b-La charge historique et culturelle des lieux

L'insertion de ces quartiers dans l'espace concret et culturel de la ville n'est pas neutre. Le quartier MDM prit la place d'immeubles de rapport " petit-bourgeois " (ce dont se vantait la propagande stalinienne) mais dont certains, intacts malgré la guerre, furent détruits en période de pénurie dramatique de

logements. La nostalgie de ce quartier “ perdu ” ne s’est jamais tout à fait éteinte. En outre plusieurs générations de Varsoviens ont défilé dans l’avenue Marszalkowska élargie spécialement en 1952 pour accueillir les manifestations de masse.

A Muranów, la charge des lieux est plus sombre, puisque l’ensemble du quartier fut édifié sur la terrasse faite des gravats du ghetto ruiné. Certains Varsoviens lui trouvent encore aujourd’hui un climat oppressant et morbide. Des études sur les préférences spatiales des Varsoviens dans les années 1980 montraient une bonne acceptation du Palais de la Culture, mais une relative indifférence aux quartiers “ staliniens ”. On leur préférait, de loin, en termes de préférences résidentielles, les quartiers de villas d’avant-guerre, voire des grands ensembles éloignés de l’hyper-centre, modernes et confortables.

A Saint-Pétersbourg, l’intégration spatiale et culturelle de l’urbanisme stalinien est meilleure. La construction menée à partir de 1936 (1^{er} Plan d’urbanisme) tendait vers une “ composition urbaine brillamment exprimée ” (Plan d’urbanisme, 1940, p.53). De ce fait, le bâti stalinien s’insère dans “ une continuité culturelle russe ” (Ikonnikov, 1990) qui s’exprime dans une décoration plus expressive sur les grandes artères, à l’instar du bâti impérial, et dans une continuité spatiale urbaine, préservant le centre historique majestueux de la capitale des Tsars. De plus, la construction menée dans l’après-guerre, lors de la Reconstruction qui a fait suite au Blocus de Leningrad, s’est accompagnée de l’édification de monuments aux morts, obélisques, parcs de la victoire qui expriment le souvenir d’une phase essentielle de l’histoire du pays et de la ville. C’est le cas, en particulier, de l’ensemble de l’avenue de Moscou.

c- L’évolution du peuplement

Faut-il rechercher les causes de la bonne valorisation actuelle des immeubles staliniens russes dans le maintien de leur image sociale et donc de leur peuplement élitiste ? A Varsovie, le peuplement a progressivement “ décenté ” et s’est recentré sur les classes moyennes employées au centre-ville : l’élite politique a préféré de bien meilleures opportunités résidentielles et les ouvriers se sont rapprochés des zones industrielles périphériques. A Praga II, les immeubles staliniens n’ont jamais retenu qu’une population d’employés et d’ouvriers, à l’image de ce faubourg usinier.

A Saint-Pétersbourg, le marquage social prestigieux s’est montré plus durable. Dès sa phase d’édification, la production stalinienne est au centre de phénomènes spéculatifs, ce qui explique la meilleure qualité de ces logements prévus pour une élite sociale désireuse de quitter le centre ancien pour un habitat plus confortable (neuf, aux normes habitables élevées, de 9 m² par personne + 20 m² pour les ménages d’écrivains par ex.). Seuls les premiers et derniers étages comportaient des appartements partagés par plusieurs familles. La valorisation immobilière actuelle découle fortement de cette dynamique ségrégative inaugurale.

II-2. La métropolisation impose une relecture différenciée des héritages staliniens

a- Evolution économique et fonctionnelle des immeubles liée à la métropolisation

Dans une capitale comme Varsovie, le manque presque absolu d'immobilier de bureau vers 1990, a exercé une pression extraordinaire sur tous les immeubles hyper-centraux. Ainsi, le long de l'avenue Marszalkowska, des appartements ont été transformés en locaux commerciaux, en bureaux en vertu de leur accessibilité par la centralité, et grâce à la présence assurée de lignes téléphoniques : MDM a connu une forte envolée des prix. Les grandes sociétés ont ensuite regagné des immeubles de bureaux neufs mais de nombreuses PME sont restées sur place, entretenant la pression immobilière sur ce quartier.

b- Position relative du bâti stalinien dans les marchés locaux de l'habitat

Mais surtout, les quartiers staliniens s'insèrent dans un marché immobilier de plus en plus différencié. De là découle leur destin économique et leur statut " socioculturel ". A Saint-Pétersbourg, on observe la consolidation des avantages acquis, l'accentuation des représentations sociales positives, ce dont attestent à la fois la place des logements staliniens dans le processus de privatisation, et les prix de vente : l'ancien rénové leur a cédé la tête du marché immobilier depuis 1995. C'est aussi que la construction neuve offre peu de produits. Les *cottages* construits en périphérie urbaine ont attiré pour un temps une élite fortunée désireuse de vivre en maison individuelle, puis l'éloignement est devenu un inconvénient. Les immeubles staliniens ont donc largement participé à la privatisation immobilière russe.

A Varsovie, les quartiers staliniens comme Muranów et Praga II ont été moins touchés par la réformation de l'habitat : une grande partie des appartements sont restés communaux locatifs. La structure du parc (T2 et T3) et la localisation péricentrale de Muranów correspondent encore bien à la demande du marché, mais beaucoup moins de transactions se font sur Praga II. Surtout, les nouvelles élites sociales peuvent trouver sur le marché immobilier des produits correspondant mieux à leurs aspirations : villas, immeubles neufs de " standard européen " incomparablement plus chers (jusqu'à 4000 \$/m² pour des appartements dans le centre) que le meilleur de ce qu'offre l'héritage du réalisme socialiste.

c- L'habitat stalinien dans le prisme de nouvelles représentations urbaines

La valeur économique de l'habitat reflète non seulement les disponibilités du marché, mais aussi les représentations sociales et culturelles des lieux. En Pologne, une relecture du patrimoine est à l'œuvre depuis le début du tournant démocratique. Un concours architectural fut lancé en 1992 pour décider du sort du Palais de la Culture : la majorité des propositions conservait l'immeuble pour l'aménager –à l'instar du projet gagnant. En outre, la presse spécialisée et grand public raconte la saga de la Reconstruction et des choix effectués dans les années 50 (en insistant notamment sur les sacrifices consentis au bénéfice du réalisme socialiste). Cette relecture parfois nostalgique ne se traduit pas pour autant par une " patrimonialisation " du bâti résidentiel : au contraire, la dégradation des réseaux internes, parfois des façades concourent à une valorisation

économique toute relative. Aucune mise en valeur touristique n'a lieu hors du Palais de la Culture (essentiellement pour le point de vue qu'il offre).

A Saint-Petersbourg, le parc stalinien est considéré comme un habitat prestigieux, auquel la quasi-totalité de la population souhaiterait accéder. Ses caractéristiques techniques et architecturales influent très fortement sur sa valorisation, face au manque de logements de qualité, même s'il bénéficie plus généralement d'une renommée liée à l'histoire de son peuplement. Le parc stalinien constitue un héritage honorable de la période soviétique, une fierté. A ce titre, il se distingue du parc ancien de la ville qui, pour être inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, présente un certain nombre de problèmes environnementaux, sociaux... et se réfère à une " autre " histoire.

Conclusion

L'habitat soviétique – stalinien ou autre - est un héritage historique porteur d'une lourde charge culturelle, idéologique, sociale qui, en s'inscrivant aujourd'hui en valeur économique, devient un héritage actif dans les recompositions territoriales. Tel est le cas en particulier de l'habitat stalinien : discriminé dans l'espace urbain avant tout par les facteurs historiques et esthétiques, il présente en Russie et en Pologne des mutations différenciées selon les espaces de réformation.

L'insertion de l'habitat stalinien dans les dynamiques métropolitaines dépend de facteurs complexes, jouant à petite échelle (degré d'avancement de la tertiarisation, modalités nationales de la réformation de la sphère immobilière) et à grande échelle (structure du peuplement des immeubles, localisation des quartiers par rapport au centre d'affaires...). Mais surtout, les conditions historiques et géographiques de la production du bâti jouent un rôle dans le processus de métropolisation actuel. Ainsi, les deux exemples russe et polonais montrent à quel point un " stéréotype " urbain s'est inséré de façon contrastée dans l'espace et la société : modèle idéologique imposé en Pologne et modérément valorisé par la société (ce dont témoignent la " banalisation " du peuplement et les prix actuels), alors qu'en Russie, le parc stalinien est au cœur des représentations sociales et est très valorisé.

De fait, ces deux situations invitent à souligner la temporalité propre de l'habitat. Si l'espace commercial ou de bureaux a connu des mutations vigoureuses dans les dix dernières années, les transformations du bâti résidentiel (physiques, juridiques, socio-économiques) sont beaucoup plus lentes et ne font finalement que confirmer des tendances antérieures : à Varsovie, les élites ont dès les années soixante presque déserté l'habitat stalinien et elles n'y reviennent pas ; à Saint-Petersbourg, elles manifestent tendanciellement les mêmes choix résidentiels. Malgré une certaine " turbulence " sociale, en prise directe avec la métropolisation, la géographie des représentations spatiales et des préférences résidentielles présente une assez grande stabilité.

Mais cela ne fait pas de l'habitat stalinien un objet inerte. Au contraire, cette temporalité longue le place en héritage actif, au cœur des mutations territoriales actuelles. La valorisation immobilière du parc stalinien de Saint-Petersbourg accentue la ségrégation socio-spatiale, sous l'influence de mécanismes spéculatifs. Cela est particulièrement visible sur l'avenue de Moscou : l'arrivée de l'élite fortunée s'accompagne de l'implantation de commerces de luxe (Jaguar, centres de chirurgie esthétique...) aux rez-de-chaussée des immeubles. Dans les autres quartiers, l'attrait pour le prestige de l'avenue de Moscou impulse de véritables stratégies résidentielles chez

une classe moyenne désireuse d'accéder à ce patrimoine. Les appartements communautaires ont été dispersés ou sont en voie de l'être.

A Varsovie, l'insertion du bâti stalinien dans les dynamiques métropolitaines (transcrite par une inflation immobilière) s'est déroulée essentiellement grâce à une localisation hypercentrale (quartier MDM), tremplin d'une requalification partielle de l'habitat en bureaux. Ailleurs, la qualité architecturale et technique du bâti n'a pas suffi : l'habitat stalinien s'est fondu dans un quartier chargé de stéréotypes sociaux négatifs (Praga II) et les a "adoptés". Ainsi, la forme architecturale et la force de l'idéologie n'ont pas ici - contrairement à Saint-Pétersbourg - suffi à produire un espace "prestigieux" socialement.

La mutation différentielle de l'habitat stalinien n'est pas seulement fonction du degré d'avancement de la restructuration économique ou des modalités de réformation. Elle est fortement liée aux représentations culturelles et sociales des espaces où il a été édifié - représentations héritées à Varsovie, produites à Saint-Pétersbourg-, au peuplement, à l'architecture, à la localisation de cet habitat, c'est-à-dire à tout ce qui fait sa temporalité.

Bibliographie

- AMESTOY I., 2000, *La politique de l'habitat en Russie, de la gestion socialiste administrée à la réformation des relations dans l'habitat : la valorisation du parc stalinien de Saint-Pétersbourg*, thèse de doctorat, Univ. Lyon II, 2000, 682 p.
- IKONNIKOV I., 1990, *L'architecture de la période soviétique*, Bruxelles/Liège, Pierre Mardaga éditeur, 413 p.
- 1940, ISPOLNITEL'NYJ KOMITET LENINGRADSKOVO GORODSKOVO SOVETA NARODNYKH DEPOUTATOV, *Osnovnye položenija planirovki Leningrada*, Leningrad, archives du Comité d'architecture et d'urbanisme.
- LIMONOV L., RENARD V. (dir.), 1995, *Russia: Urban Development and Emerging Property Markets*, Paris, ADEF, 217 p.
- VOSLENSKY M., 1980, *La Nomenklatura : les privilégiés en URSS*, Paris : Belfond, 463 p.
- BIERUT, B., 1951, *Sześćcioletni Plan Odbudowy Warszawy* (Le Plan sexennal de reconstruction de Varsovie), Varsovie, Książka i Wiedza, 367 p.
- GAUDRAY L., 1995, *L'habitat à Varsovie, un héritage et ses mutations*, thèse de doctorat, Univ. de Saint-Etienne, 1995, 580 p.
- GOLDZAMT E., 1956, *Architektura zespołów śródmiejskich i problemy dziedzictwa* (L'architecture des quartiers centraux et les problèmes d'héritage), Varsovie, PWN, 586 p.
- GOLDZAMT E., 1971, *Urbanistyka krajów socjalistycznych* (l'urbanisme des pays socialistes), Varsovie, Arkady, 270 p.
- WŁODARCZYK W., 1986, *Socrealizm* (Le réalisme socialiste), Paris, Libella, 1986

Tableau 1 : La place de l'habitat stalinien sur le marché immobilier de Saint-Pétersbourg (prix de vente moyen en \$ / m²)

Segments	1993	1995*	1998
Ancien rénové	365	522	555
Ancien non rénové	361	402	536
Stalinien	352	545	619
Khrouchtchévien	335	408	512
Brejnévien et des années 80 en briques	335	518	585
Brejnévien et des années 80 en panneaux	325	481	537

Sources : AUREC, étude interne non référencée. *Marc BONNEVILLE. *La politique de l'habitat et l'émergence d'un marché de l'immobilier en Russie*. Lyon : Institut d'Urbanisme de Lyon, 1997, p.171.

**Tableau 2 : La place de l'habitat stalinien sur le marché immobilier varsovien
(prix de vente moyen en \$ / m²)**

Segments du parc immobilier	1993	1997	2001
<i>Quartiers résidentiels des années 1920-30</i>			
Stary Mokotów	513	819	1102
Stary Żoliborz	997	979	860
Saska Kępa	745	1140	1300
<i>Quartiers "staliniens"</i>			
MDM	536	893	1084
Muranów	578	917	883
Praga II	435	748	688
<i>Grands ensembles préfabriqués</i>			
Bas de gamme 1960-70's	425	648	633
Moyenne gamme 1980's	480	686	784
<i>Habitat collectif neuf moyenne gamme</i>	-	984	1200
<i>Habitat luxueux neuf</i>	-	1500	jusqu'à 4000

Sources : agences Polanówscy, Wigro, Unikat, Długowski