



**HAL**  
open science

## Gérer son immeuble comme une ” affaire ” ?

Hélène Richard

► **To cite this version:**

Hélène Richard. Gérer son immeuble comme une ” affaire ” ? : Dispositions économiques et reticences à la ” mise en copropriété ” de l’habitat collectif en Russie postcommuniste. *Politix*, 2013, 101, pp.161-182. 10.3917/pox.101.0161 . halshs-00962115

**HAL Id: halshs-00962115**

**<https://shs.hal.science/halshs-00962115>**

Submitted on 20 Mar 2014

**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.

# Gérer son immeuble comme une « affaire » ?

## Dispositions économiques et réticences à la « mise en copropriété » de l’habitat collectif en Russie postcommuniste

Hélène RICHARD

**Résumé** – Alors que la privatisation des appartements au bénéfice de leurs locataires lancée en 1991 a transformé les immeubles soviétiques en copropriétés, cet article explore l’appropriation du droit de la copropriété par des citoyens ordinaires à partir d’une enquête centrée sur Moscou. En repartant des questionnements sur les conditions sociales et historiques des manières de concevoir l’économie, on observe que certains individus apparaissent plus disposés que d’autres à se saisir d’un nouveau modèle d’administration des immeubles. Le nouveau cadre juridique induit, en effet, une redéfinition des habitants comme des associés potentiels et rapproche la gestion de l’immeuble de la conduite d’une « affaire » comme les autres. Pour le saisir, on s’appuie sur une approche dispositionnelle en comparant les modes d’investissement dans les affaires de leur immeuble de deux femmes situées à des positions éloignées de l’espace social. Ces cas sont tirés d’une enquête extensive géographiquement mais recentrée sur un type particulier d’habitants. Leur analyse permet d’apprécier le poids des trajectoires sociales et des positionnements résidentiels sur le façonnage des lectures du droit et, partant, d’éclairer la fabrique de la copropriété en Russie postcommuniste par ses usages habitants.

La copropriété est une réalité à la fois nouvelle et massive dans l'habitat collectif de la Russie postcommuniste<sup>1</sup>. M'intéressant, dans le cadre d'une recherche doctorale, aux usages sociaux de la copropriété immobilière en Russie postcommuniste, je mène en 2008 mes premières observations dans une association moscovite d'aide juridique aux habitants. Irina, une usagère de la structure, attire mon attention en tenant tête au juriste de permanence : « Je vais vous expliquer. Nous avons beaucoup d'appartements communautaires. Beaucoup d'entre eux ont des arriérés de charges, parce que ce sont des appartements relativement défavorisés. Prendre en charge ce quota d'appartements ? Sans pouvoir compter sur la location du rez-de-chaussée ? [...] En tout, on a cinquante-six appartements. Donc former une société pour un si petit nombre d'appartements, ce n'est pas raisonnable. » Fille d'ouvriers, propriétaire-occupante d'un appartement privatisé dans le district Est de Moscou, Irina préside le comité des habitants de son immeuble (*domovy komitet*) – un type d'organisation connue dès la période soviétique – et n'entend pas se laisser convaincre par le discours de l'association sur les vertus des « sociétés de propriétaires de logement (*tovarichtchesto sobstvennikov jil'ia* [sing.] – *TSJ*) », équivalents approximatifs des syndicats de copropriété français. Cette interaction me pousse à m'interroger sur les raisons de son agacement et, plus généralement, sur le type de rapport à son immeuble qu'Irina défend en exprimant sa réticence vis-à-vis de cette institution. Son souci des « appartements défavorisés », ses origines populaires conduisent à questionner l'effet des appartenances sociales et des positionnements résidentiels sur la réception, plus ou moins heureuse ou réticente, de la vaste réforme qui touche les modes d'administration des immeubles collectifs en Russie postcommuniste.

L'introduction et la formalisation des *TSJ* dans la législation russe est une réponse juridique à la transformation de l'habitat collectif d'État en copropriétés suite au lancement de la privatisation du parc de logements. En effet, en 1991, les citoyens russes reçoivent le droit de convertir *gratuitement* leur bail locatif en titre de propriété par une simple procédure administrative<sup>2</sup>. Dans un pays où 64 % de la population vit en appartement au début des années 1990<sup>3</sup>, l'ouverture d'un droit à la privatisation de son logement fait passer, du même coup, un grand nombre de locataires russes au statut de copropriétaires<sup>4</sup>. Pour

1. Je remercie vivement les relecteurs anonymes pour leurs commentaires approfondis ainsi que Violaine Girard pour ses nombreuses suggestions.

2. Le droit à la privatisation étant un droit individuel, unique et volontaire. Une date limite à l'exercice de ce droit a été fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2007, repoussée au 1<sup>er</sup> mars 2010 et enfin au 1<sup>er</sup> mars 2013.

3. Données du recensement de la population de 1989 rappelées sur le site restituant les résultats du recensement de 2002 : 58,8 % en appartements individuels et 5,8 % en appartements communautaires (données disponibles en ligne : <http://www.perepis2002.ru/index.html?id=20>, consulté le 10 octobre 2012).

4. En 2009, 72,2 % des logements moscovites (les appartements à plus de 99 %) appartenaient à des particuliers. Données tirées de : Anonyme, *Žili noe hozâjstvo i bytovoe obsluživanie naseleniâ v Rossii* [Économie du logement et des services à la population en Russie], Moscou, Rosstat, 2010. Cf. également notre discussion à la note 52. Cette politique a des points communs avec la politique de vente des HLM à prix réduits à leurs

beaucoup, le changement de statut s'opère en demeurant dans le même logement. D'autres, plus rares, viennent grossir les rangs des copropriétaires russes en achetant leur appartement dans des immeubles neufs destinés à la vente aux particuliers, parfois à l'issue de la revente de leur appartement privatisé. Accession à la propriété et promotion résidentielle s'en trouvent découplées. Les immeubles d'habitation collective autrefois fondus dans la propriété socialiste deviennent *de facto* des copropriétés<sup>5</sup>, même si des régies publiques continuent d'assurer l'exploitation des immeubles à des tarifs régulés par les municipalités.

Le *TSJ* apporte une solution juridique au problème de la coordination entre copropriétaires en vue de l'administration conjointe de leur immeuble. Formé de manière volontaire par les copropriétaires<sup>6</sup>, le *TSJ* introduit un élément nouveau dans la gamme des rapports à son propre immeuble et à ses voisins. À la question de la cohabitation et de l'usage partagé des espaces communs (inhérente à la vie en habitat collectif), il ajoute une dimension *sociétaire*. Cette dimension a trait à « ce qui se gère comme toute "affaire" et peut éventuellement faire l'objet d'un accord rationnel en finalité<sup>7</sup> ». En effet, au sein de cette personne morale, les copropriétaires entretiennent des rapports d'interdépendance économique, analogues aux relations d'associés engagés dans la poursuite d'un but économique commun. Le *TSJ* est alors pensé comme le cadre au sein duquel se généralisera un nouveau rapport économique des habitants aux immeubles, plus conforme à leur nouveau régime de propriété. Après l'adoption d'un nouveau Code du logement en 2005 qui précise le fonctionnement des copropriétés, les pouvoirs publics entreprennent de rappeler les habitants à leurs nouvelles obligations de copropriétaires : l'administration de l'immeuble ne sera bientôt plus l'affaire de l'État mais celle des copropriétaires. Suite à une impulsion fédérale, la municipalité de Moscou relance des dispositifs d'information et d'incitation à la formation de *TSJ* et accélère la libéralisation du marché des syndics. L'association étudiée s'inscrit dans une continuité critique avec cette politique municipale : favorable aux *TSJ*, elle souhaite cependant en faire l'instrument d'une « auto-administration (*samooupravlenie*) » par les habitants

---

locataires. Cependant, le principe de gratuité et l'ouverture d'un droit à *tout* occupant légal donna à cette accession un caractère bien plus massif que celui de la politique extrêmement limitée dans le cas européen. Cf. Gotman (A.), « La vente HLM au risque de la crise », in Grafmeyer (Y.), Dansereau (F.), dir., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 1998.

5. L'apparition des copropriétés russes renvoie à un processus plus soudain et massif que l'apparition de ces formes d'habitation collective en France. Les copropriétés françaises ont résulté du démembrement progressif des immeubles en monopropriété (hôtels particuliers, immeubles de rapport), ainsi que du développement dans l'entre-deux-guerres d'une nouvelle promotion immobilière alliant propriété privée et habitat collectif. Sur le cas français, cf. Yates (A.), « Selling la petite propriété : Marketing Home Ownership in Early-Twentieth-Century Paris », *Entreprises et histoire*, 64 (3), 2011. Pour un exemple vivant de la transformation juridique et du peuplement d'un immeuble, cf. Lepoutre (D.), « Histoire d'un immeuble haussmannien », *Revue française de sociologie*, 51 (2), 2010.

6. Par décision à la majorité simple de l'assemblée générale des copropriétaires.

7. Lefeuve (M.-P.), *La copropriété en difficulté. Faillite d'une structure de confiance*, La Tour d'Aigues, éditions de l'Aube, 1999, p. 10.

de leur propre immeuble pour contourner les acteurs dominants de la gestion des immeubles et critiquer des pratiques administratives frauduleuses<sup>8</sup>. À la lecture des travaux décrivant la genèse historique ou les conditions sociales de manières de compter<sup>9</sup>, de raisonner économiquement et même de concevoir les sphères respectives du marchand et du non-marchand<sup>10</sup>, on peut supposer que les individus sont inégalement disposés à appréhender l'immeuble comme une « affaire ». La promotion de nouvelles manières d'appréhender son immeuble et de s'y investir ne parvient pas à elle seule à généraliser un rapport à son appartement et à l'immeuble dans lequel s'épanouissent, en réalité, certains individus au détriment d'autres.

Pour étayer cette thèse, je travaillerai de manière relationnelle, en comparant les modes d'investissement dans la gestion de leurs copropriétés de deux femmes, Donna et Irina, occupant des positions éloignées dans l'espace social. Contrairement à une entrée par le quartier<sup>11</sup> ou par l'immeuble<sup>12</sup>, ces cas sont tirés d'une enquête géographiquement extensive mais resserrée sur un type particulier d'habitants. Élus par leurs voisins pour les représenter dans les instances de direction des copropriétés ou auprès de l'administration municipale, ils sont un chaînon-clé de la réception de la réforme du logement à Moscou, et par la suite, de la compréhension de la fabrication de la copropriété postcommuniste. J'insisterai sur le poids des trajectoires sociales et configurations résidentielles qui forgent les manières variées de s'impliquer dans les affaires de l'immeuble. Pour rendre compte de ces « styles<sup>13</sup> » contrastés, il faut reconstituer à la fois

---

8. En 2007, on ne recensait que deux mille *TSJ* pour trente-cinq mille immeubles à Moscou. Cf. Vâ eslav (G.), *Du respect des droits des citoyens en matière de gestion des immeubles à appartements multiples dans le contexte de la réforme de l'économie des services urbains et du logement de la ville de Moscou*, rapport commandé et annoté par A. Muzykanskij, délégué aux droits de l'homme pour la ville de Moscou, document de travail non publié communiqué par l'auteur, Moscou, 2011. Le rapport dénonce les pratiques administratives de falsification de protocoles d'assemblées générales par les autorités municipales : cela explique la progression artificielle du nombre de *TSJ* entre 2007 et 2009 (plus de huit mille). Cette politique fit éclater le scandale des « *TSJ* fictives » au printemps 2009. Cet article étant consacré aux usages habitants du droit de la copropriété, nous ne pourrions y aborder la question des usages administratifs de cette institution.

9. Weber (F.), « Le calcul économique », in Steiner (P.), Vatin (F.), dir., *Traité de sociologie économique*, Paris, Presses universitaires de France, 2009. Pour une application à la question de la gestion du budget du ménage dans les milieux populaires, cf. Perrin-Heredia (A.), « Faire les comptes : normes comptables, normes sociales », *Genèses*, 3 (84), 2011.

10. Zelizer (V.), *Economic Lives: How Culture Shapes the Economy*, Oxford, Princeton University Press, 2011.

11. Parmi les très nombreux exemples : Pinçon (M.), Pinçon-Charlot (M.), *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil, 1989 ; Grafmeyer (Y.), *Habiter Lyon. Milieux et quartiers du centre-ville*, Paris, CNRS Éditions, 1991 ; Cartier (M.), Coutant (I.), Masclat (O.), Siblot (Y.), *La France des « petits-moyens »*. *Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte, 2008.

12. Lepoutre (D.), « Histoire d'un immeuble haussmannien », art. cit.

13. Je reprends ici le terme utilisé par Bernard Lahire pour aménager la théorie dispositionnelle de Pierre Bourdieu et, en son sein, la notion d'*habitus* qui implique un principe unitaire sous-jacent aux diverses dispositions. Parler de « style » suggère qu'il existe bien des affinités entre différents types de dispositions. Cependant, cette cohérence est ici saisie dans un domaine restreint et non pour comprendre le rapport au monde d'un individu en général. Lahire (B.), *La culture des individus. Dissonances culturelles et distinction de soi*, Paris, La Découverte, 2004.

les expériences sociales qui ont « fait » ces deux femmes et « l'influence des contextes pratiques de l'action sur l'opérationnalité des dispositions incorporées<sup>14</sup> ». Par contexte, on entend non seulement les contraintes « extérieures » aux individus (intégrées, pour une part, dans leurs perspectives d'action), mais aussi les conjonctures biographiques formées par l'interaction des différentes sphères de leur vie. Ces conjonctures agissent sur les types d'intérêts investis dans l'immeuble, sur l'intensité de ces investissements et, partant, sur les positionnements des individus par rapport à la réforme en cours<sup>15</sup>. Entre les positions de ces deux femmes – spécialement choisies pour la netteté de leur rapport à l'immeuble et sa gestion – s'étale un « nuancier<sup>16</sup> » sur lequel on répartit les autres interviewés (encadré 1)<sup>17</sup>. Ils combinent, en proportion variée, les dimensions clivantes mises en évidence sur les cas polaires. Après avoir posé quelques jalons de l'histoire postcommuniste du droit de la copropriété, je présenterai les modalités d'implication de Donna dans les affaires de son immeuble. Un retour sur ses trajectoires professionnelle et familiale rendra compte de la formation de dispositions entrepreneuriales. À la faveur d'une conjoncture biographique spécifique, Donna trouve à s'investir, sur le mode entrepreneurial, dans le *TSJ* de son immeuble. Le cas d'Irina servira de contrepoint. Son exposition sera précédée elle aussi d'une présentation de la filiation soviétique dans laquelle le comité d'immeuble s'inscrit.

### Encadré 1. Retour sur l'enquête

Notre enquête porte sur la réforme de la gestion de l'habitat collectif à Moscou et s'intéresse plus particulièrement en son sein à la politique de promotion des « sociétés de propriétaires de logement ». L'enquête s'est déroulée entre mars 2008 et juin 2011, durant quatre séjours d'un à trois mois. Le cœur du matériel est constitué d'entretiens semi-directifs avec vingt-six *copropriétaires* particulièrement investis dans les affaires de leur immeuble (de vingt minutes à près de sept heures cumulées). Treize d'entre eux m'ont permis d'avoir accès à tout ou partie de leurs archives personnelles (courriers à l'administration, dossiers judiciaires, pétitions, documentation technique de l'immeuble, etc.). Finalement, vingt-trois immeubles sont concernés par l'enquête, répartis dans onze arrondissements de Moscou (qui en compte cent vingt-cinq répartis en dix districts). Dans quinze d'entre eux un *TSJ* est enregistré. Comme contrepoint, j'ai étudié d'autres types de configuration de gestion : six immeubles avec comités d'immeuble, une coopérative de construction et de logement, un immeuble sans organisation d'habitants. Le tiers des entretiens

14. Agrikoliansky (é.), « Carrières militantes et vocation à la morale. Les militants de la Ligue des droits de l'homme dans les années 1980 », *Revue française de science politique*, 51 (1), 2001, p. 30.

15. On transpose aux dispositions économiques la proposition d'Olivier Fillieule pour une investigation des sphères non militantes de la vie pour comprendre l'activation des dispositions militantes : Fillieule (O.), « Post-scriptum. Propositions pour une analyse processuelle de l'engagement individuel », *Revue française de science politique*, 51 (1), 2001.

16. Lahire (B.), *La culture des individus...*, op. cit., p. 22.

17. Dans le cadre de cet article, l'aperçu de ces cas intermédiaires sera nécessairement limité.

s'est déroulé dans l'arrondissement de *Levoberejnyï* (district Nord) dans lequel j'ai suivi la formation de six *TSJ* issus d'un ancien « conseil des comités d'immeubles ». Parmi les habitants interrogés, la part des femmes est prépondérante (dix-sept femmes pour neuf hommes, dont cinq femmes au foyer ou exerçant un temps partiel). La plupart des copropriétaires élus exercent ou ont exercé des professions intellectuelles supérieures (quatorze). Trois sont, ou ont été à la tête de PME ou d'une entreprise individuelle. On ne compte que trois employés, onze enquêtés sont retraités. Ces entretiens ont été complétés par d'autres avec de « simples » habitants, souvent plus courts (10), des *street-level bureaucrats* chargés de la mise en œuvre de la réforme de la gestion des immeubles à Moscou (12), des responsables d'associations sur les questions de logement (5), divers experts (3), des responsables de syndicats (2), une journaliste. J'ai également effectué des observations de consultations juridiques dans une association, d'audiences au tribunal, de meetings, de la permanence d'une députée spécialisée sur la question du logement ainsi que du tournage d'une émission télévisée consacrée aux « arnaques » des syndicats.

### **Faire de la copropriété « son » affaire : entre recherche de standing résidentiel et engagement professionnel**

Donna habite un ancien immeuble de rapport (*dokhodny dom*) construit en 1913, situé sur le prestigieux boulevard *Tsvetnoiï*, dans l'arrondissement *Mechtchanski* (district central). Lors de notre première rencontre en 2009, elle administrait à quarante et un ans son propre immeuble dans le cadre d'un *TSJ*, une forme de gestion minoritaire dans le parc d'immeubles – bien qu'étant une innovation juridique centrale du nouveau droit du logement. Le rapport que Donna entretient avec son immeuble peut s'éclairer en opérant une série de rapprochements et différenciations avec la figure de l'entrepreneur. Cette mère de famille envisage l'immeuble comme une « affaire » à faire prospérer et comme un terrain pour faire valoir des « compétences professionnelles ».

#### ***L'affirmation d'un principe de libre association dans le droit de la copropriété russe***

Il convient de poser quelques repères de l'histoire de la notion de « société de propriétaires de logement » dont les caractéristiques rendent possible une implication de type entrepreneurial dans l'immeuble. La notion est introduite dans la nouvelle législation civile dès 1991. Pourtant, les premiers actes législatifs sur les biens immobiliers, porteurs de définitions contradictoires, retardèrent son application. Un flou entourait la nature obligatoire ou facultative de ces organisations<sup>18</sup>. Par la loi *sur la privatisation du parc de logements* de 1991, les propriétaires reçurent « la simple faculté, et non l'obligation, de se regrouper dans une "société de propriétaires de logement" [*TSJ*], pour organiser

18. Krašeninnikov (P.), *Žili noe pravo* [Le droit du logement], Moscou, Statut, p. 232.

*l'exploitation commune de l'immeuble*<sup>19</sup> ». À l'inverse, le décret du 23 décembre 1993 du président de la Fédération de Russie sur les statuts provisoires du condominium laissait penser qu'une société de propriétaires devait être formée *obligatoirement* dans les immeubles où des locaux distincts étaient la propriété de l'État, d'une municipalité, de personnes privées ou autres. Le texte mentionnait l'obligation d'enregistrer auprès des autorités compétentes ces personnes morales sans toutefois préciser en détail la procédure. En conséquence, « aucune disposition légale n'institu[a] de manière obligatoire un cadre pour la mise en place de structures de coordination et de concertation, ni entre les habitants, ni entre les nouveaux propriétaires<sup>20</sup> ».

L'entrée en vigueur de la première partie du nouveau Code civil en 1994 précisa la nature juridique du *TSJ* comme « *une organisation à but non lucratif* » (*nekommertcheskaïa organisatsia*, art. 291) dont le fonctionnement détaillé fut renvoyé à une loi spéciale : la loi *sur les sociétés de propriétaires de logements* de 1996. Analysant ce texte, Aurore Chaigneau met en avant une caractéristique importante de la copropriété russe : « Les propriétaires [russes] ont le choix entre un système holiste ou dualiste. Ils peuvent fonder une société avec ou sans personne morale<sup>21</sup>. » La gestion de l'immeuble directement par l'assemblée générale ou encore la gestion déléguée à une régie publique ou un syndic privé n'exigent pas la formation d'une personne morale : les copropriétaires passent individuellement un contrat avec la société choisie. Le *TSJ* est, quant à lui, une personne morale formée *volontairement* par les copropriétaires, à la majorité simple des voix. Il peut administrer directement l'immeuble ou passer un contrat avec un prestataire public ou privé. Comme les coopératives de construction et de logement héritées pour la plupart de la période soviétique, l'organisation a pour but « de réaliser [les] droits [des copropriétaires] de maîtrise, d'usage et, dans les limites prévues par la loi, la disposition des parties communes d'un condominium ainsi qu'assurer conjointement l'entretien, la préservation et l'agrandissement du condominium, la répartition entre les propriétaires du paiement des dépenses destinées au maintien de l'état technique et sanitaire des parties communes » (art. 24).

---

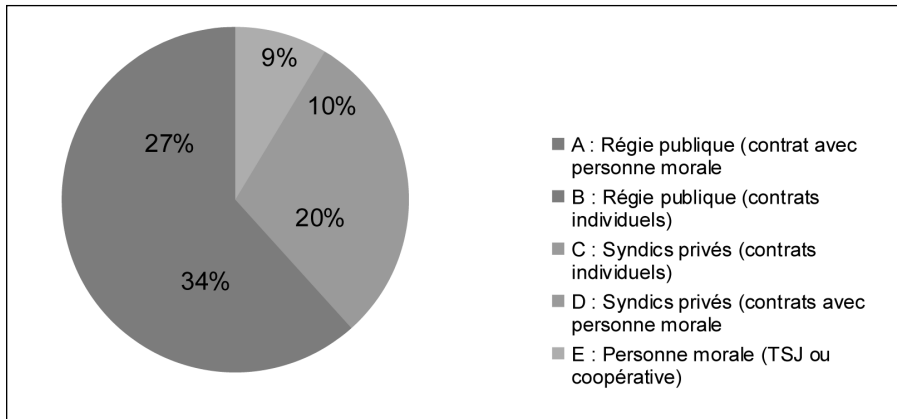
19. Chaigneau (A.), *Le droit de propriété en mutation. Essai à la lumière du droit russe*, Paris, Dalloz, 2008, p. 413.

20. *Ibid.*

21. *Ibid.*



**Diagramme 1. Les formes de gestion dans le parc d'immeubles d'habitation à Moscou (en % du nombre total d'immeubles)**



Source : « Note d'information sur l'administration des immeubles à appartements multiples dans la ville de Moscou. Situation au 1<sup>er</sup> août 2011 », direction du secteur de l'économie urbaine de la ville de Moscou.

Dans la première version de la loi de 1996, tous les propriétaires avaient l'obligation d'adhérer au *TSJ* une fois ce dernier formé. Un arrêt de la Cour constitutionnelle, le 3 avril 1998, annula cette disposition au motif que l'adhésion à une société ou une association doit être un acte individuel et volontaire. Cet arrêt modifia en profondeur la nature de ces organisations : en tant que personne morale, elles ne représentent pas forcément l'ensemble du collectif des copropriétaires – par ailleurs, des divisions peuvent exister entre propriétaires membres et non-membres de la société. On consacra le principe libéral de libre association et de libre adhésion à toute structure collective. À la lecture du nouveau Code du logement, le *TSJ* peut être qualifié d'« *entreprise associative*<sup>22</sup> » : un ensemble de personnes associées volontairement dans un but *économique* commun sans visées lucratives mais qui vend des services et peut salarier. À sa suite, la municipalité de Moscou intensifia ses actions de communication en faveur de la formation de *TSJ*. Dans les locaux d'une régie d'arrondissement du district Nord de Moscou<sup>23</sup>, on pouvait lire sur une affiche éditée par le gouvernement de la ville : « Propriétaire veut dire maître chez soi (*khoziaïne*) ! Les avantages du *TSJ* ». Parmi ces avantages, l'affiche mentionnait « la baisse des charges pour l'entretien et la réparation grâce aux revenus d'une activité économique », telle que la location de parties communes de l'immeuble ou d'espaces publicitaires. L'affiche présentait l'immeuble comme le support d'une activité économique élaborée, portée par les copropriétaires eux-mêmes.

22. Hély (M.), « À travail égal, salaire inégal. Ce que travailler dans le secteur associatif veut dire », *Sociétés contemporaines*, 1 (69), 2008, p. 126.

23. Observation du 8 juin 2010.

En effet, vis-à-vis des propriétaires non-membres de la société, l'organisation devint un prestataire de services de gestion. Ces derniers devaient signer, avec le *TSJ*, un contrat spécial pour réaliser leurs obligations de paiement de l'entretien de l'immeuble et les consommations d'eau et d'énergie (art. 155.6). Il s'agit d'une conception différente de celle en vigueur pour la copropriété française, dans laquelle aucun copropriétaire ne peut se tenir en dehors du syndicat des copropriétaires. Un élément éloigne le *TSJ* du cas français sur un point décisif pour notre analyse. La première version du Code de 2005 n'interdisait pas que le président de la direction du *TSJ*, voire d'autres membres de la direction, soient rémunérés dans le cadre d'un contrat de travail. Il autorisait ainsi des formes d'« auto-administration » (*samooupravlenie*) par l'intermédiaire des copropriétaires-administrateurs. Donna est l'une d'entre eux. 8,6 % des immeubles de la capitale sont ainsi auto-administrés<sup>24</sup>.

### ***Donna : une entrepreneuse dans un immeuble bourgeois***

Donna a poursuivi l'ascension sociale commencée par ses parents. Fille d'ouvriers du textile, sa mère est responsable des affaires culturelles au comité exécutif local du Soviet de Khimki (banlieue de Moscou) et se marie avec un contremaître, supervisant une équipe d'installation de terminaux électriques. Leur fille Donna suit des études de *business administration* aux États-Unis (1989-1994), puis, de retour en Russie, travaille dans le service qualité d'une entreprise pétrolière. Elle épouse bientôt un expatrié britannique, travaillant dans le secteur bancaire, d'une vingtaine d'années son aîné. Donna vend l'appartement privatisé de sa mère décédée, à Khimki. Son mari vend sa maison en Angleterre : le couple acquiert alors, en 2005, un appartement d'environ cent mètres carrés dans l'un des arrondissements les plus chers de Moscou.

Acquis à prix fort, l'immobilier du centre de Moscou peut réserver des surprises aux acheteurs attirés par le « charme » de l'ancien. Peu après l'achat de son appartement, le couple subit une inondation à cause de la toiture défectueuse. Au printemps suivant, une forte odeur se dégage des canalisations. « On s'est pas dit : “Oh là, là, comme c'est nul ici. Il faut vite revendre, s'en débarrasser et déménager ailleurs.” Non ! On voulait vivre ici ! Pas ailleurs ! On est tombés amoureux de cet immeuble. L'immeuble est beau, ancien, cent ans. Tu l'as vu, n'est-ce pas<sup>25</sup> ? » La défection par le marché immobilier est écartée, alors que l'implication dans les affaires de l'immeuble est envisagée comme le prolongement d'un projet d'ascension résidentielle. Avec cinq autres copropriétaires, Donna initie un collectif qui se charge d'interpeller la régie sur la qualité

24. Anonyme, *Analyse de l'activité des sociétés de propriétaires de logements administrant de manière autonome leurs immeubles à appartements multiples*, rapport de l'Institut d'économie de la ville, Moscou, 2011 [en ligne sur le site délégué aux droits de l'homme pour la ville de Moscou, commanditaire de l'étude : <http://www.ombudsman.mos.ru/node/18928> consulté le 15 octobre 2012].

25. Entretien du 10 avril 2010.

de l'entretien. Ils organisent entre autres une collecte d'argent, et achètent de la peinture de bonne qualité qu'ils livrent à la régie car celle-ci ne travaille qu'avec des produits bas de gamme. Malgré les plaintes répétées, Donna condamne l'inefficacité du travail de la régie. Elle propose alors aux autres copropriétaires de former un *TSJ* dont elle prendrait la tête. La décision est adoptée en juillet 2007, en assemblée générale, à une assez large majorité (59,75 % des voix, 94 % des présents<sup>26</sup>). Éluë présidente et administratrice du *TSJ*, Donna représente et porte les aspirations résidentielles d'une nouvelle majorité d'habitants. En effet, l'immeuble étudié abritait jusqu'aux années 1990 une majorité d'appartements communautaires<sup>27</sup> (*kommounalka* [sing.]) qui furent rachetés par des particuliers. Aujourd'hui, environ 80 % des appartements appartiennent à des propriétaires-occupants ayant *acheté* leur appartement<sup>28</sup>. Le marché immobilier ayant joué un rôle de filtre économique, Donna trouve en arrivant dans l'immeuble des personnes qui « [avaient] les mêmes prétentions qu'[eux] envers l'immeuble. [Elles] voulaient aussi améliorer des choses, changer quelque chose à leurs frais : une canalisation, des luminaires, les automates [électriques]. » Répondant à ma question sur les éventuelles divergences entre propriétaires ayant *privatisé* et propriétaires ayant *acheté*, Donna concède que les premiers ont moins souvent appuyé le projet de *TSJ*. Elle tient aussi à préciser que ce n'est pas une règle rigide : elle prend l'exemple d'une famille installée dans l'immeuble depuis « trente ou peut-être quarante ans » (deux générations), « qui ont fait des études supérieures ».

Investie du rôle de présidente, Donna cherche à donner à son engagement les caractéristiques d'un *vrai* travail. En 2009, elle met à l'ordre du jour de l'assemblée générale sa propre rémunération, et obtient un salaire de 15 000 roubles par mois<sup>29</sup>. Elle exprime également le souhait de séparer son lieu de travail de son domicile, où elle reçoit régulièrement les habitants de l'immeuble (perception des charges, édition de documents) :

« Les gens viennent chez moi ! Je les fais patienter dans l'entrée pour imprimer leur quittance. Ce serait beaucoup mieux si je pouvais dire : "Deux fois par semaine, de 15 heures à 17 heures, je suis disponible pour ceux qui ont besoin de papiers concernant leur logement." Mais pour cela, il me faut un petit bureau, une pièce. Mais on n'a rien de tout ça<sup>30</sup>. »

26. Protocole d'assemblée générale des propriétaires n° 5 du 7 juillet 2007.

27. Un appartement communautaire est un logement dont les pièces sont occupées par différentes familles. Pour une histoire et une ethnographie de l'appartement communautaire débutant avec la densification des appartements bourgeois expropriés à partir de 1917. Cf. Azarova (K.), *L'appartement communautaire*, Paris, Éditions du Sextant, 2007.

28. Entretien du 28 mai 2012.

29. Environ 365 euros.

30. Entretien du 10 avril 2010.

Donna n'est plus une copropriétaire tout à fait comme les autres. Ses impératifs gestionnaires affectent les relations qu'elle entretient avec ses voisins. Lors de notre entretien, son téléphone sonne. Une voisine demande à Donna de produire un document, nécessaire à une démarche administrative. En raccrochant, elle me confie vouloir faire traîner la demande en longueur : cette voisine a une dette de 15 000 roubles vis-à-vis du *TSJ*. Le téléphone sonne à nouveau : au bout du fil, une homologue d'un immeuble voisin. Elles évoquent ensemble le cas d'un *TSJ* où les copropriétaires « gagnent de l'argent avec la publicité [sur les façades] », ce qui leur permet de poser « de nouvelles fenêtres dans la cage d'escalier » : « Bientôt, ils auront même un concierge ! » Donna conclut que la présidente de ce *TSJ* prospère « s'en sort bien », même si « pour les papiers, elle nage<sup>31</sup> ».

À la recherche de revenus pour son *TSJ*, Donna a revendiqué auprès du tribunal d'arbitrage de la ville de Moscou la nullité de l'enregistrement des droits de propriété de la ville sur des locaux situés dans les combles et l'entresol, afin de les enregistrer comme parties communes de l'immeuble. Bien que déboutée, cette démarche signale qu'aux yeux de Donna les parties de l'immeuble ne recèlent plus seulement une valeur d'usage. Elles comportent aussi une valeur d'échange. À l'en croire, le local situé dans l'ancien lieu de stockage du charbon pourrait être une source de revenus non négligeable s'il était loué par le *TSJ* au profit de la copropriété. Voilà qui permettrait également une revalorisation des conditions salariales de Donna.

L'implication de cette ancienne cadre du secteur pétrolier dans les affaires de l'immeuble combine un intérêt professionnel à des préoccupations résidentielles. Lorsqu'elle se penche sur les problèmes de son bâtiment, Donna touche une position résidentielle longtemps désirée, tout en voyant des événements contraires s'interposer à la consécration de sa trajectoire. Elle transpose ses compétences gestionnaires générales à l'administration d'immeuble. Mais ces motifs subjectifs ne suffisent pas à expliquer la forme et l'intensité de son engagement. C'est en effet la conjoncture résidentielle et familiale de Donna qui explique qu'elle mette son expérience au service de l'immeuble plutôt qu'ailleurs. L'engagement de Donna pour la « cause » de l'immeuble prend tout son sens lorsqu'il est mis en relation avec la trajectoire professionnelle et la configuration familiale du couple. Lorsque leur premier et unique enfant naît, en 2002, il souffre de problèmes mentaux. Donna décide de démissionner. Sa vie se recentre alors sur l'univers domestique alors qu'au même moment, son mari quitte le secteur bancaire<sup>32</sup>. Le couple crée alors une agence immobilière, spécialisée dans la location de bureaux et d'espaces de stockage. Cette expérience entrepreneuriale intermédiaire rapproche Donna des questions immobilières. Même si, selon elle, « notre business, la location de

31. Entretien du 20 avril 2010.

32. Donna est restée floue sur les causes de ce départ.

bureaux, et la vie du *TSJ*, ce sont des sphères complètement différentes », cette expérience joue un rôle désinhibant : elle peut compter sur certaines compétences spécifiques, circulant aisément de l'agence immobilière au *TSJ*<sup>33</sup>. Par ailleurs, son engagement dans sa copropriété correspond à un tournant important, quoiqu'ambigu, dans la définition de sa position sociale. Le retour de Donna au foyer la décline sur un plan professionnel. Mais d'un autre côté, sa démission rapproche en revanche son couple d'un mode de vie bourgeois qu'elle retrouve chez des amies plus fortunées (femmes mariées à des hommes très aisés, diplômées du supérieur et ayant choisi de sortir de la vie active<sup>34</sup>). Pour Donna, le retour au foyer est un choix sous forte contrainte. Prendre des responsabilités dans sa copropriété lui permet de se distancier d'un modèle populaire de femme au foyer entièrement consacrée aux tâches ménagères. Malgré la relative mauvaise posture économique du ménage<sup>35</sup>, une nounou l'assiste quotidiennement dans ses tâches nourricières et ménagères. Donna est donc sensible à la question de sa propre rémunération. Si elle ne prétend pas trouver dans l'immeuble une occasion de reclassement professionnel à la hauteur de ses prétentions salariales sur le marché du travail, elle souhaiterait être défrayée suffisamment pour atténuer les coûts déjà importants de son nouveau mode de vie<sup>36</sup>.

Plus que des *compétences* générales et spécifiques, le rapport de Donna à sa copropriété révèle des *dispositions* entrepreneuriales. Elles forment une posture générale non réductible à des savoirs et des savoir-faire isolables. Donna n'évolue pas sur un marché de services. L'usage du mot « entrepreneur » pourrait sembler impropre à décrire sa position<sup>37</sup>. Pourtant, nous qualifions d'« entre-

---

33. Grâce à son expérience d'agent immobilier, Donna évoque sa familiarité des autorités compétentes en matière immobilière ainsi que sa capacité, récemment acquise, à déchiffrer les plans de bâtiments fournis par le bureau d'inventaire technique de la ville de Moscou (entretien du 28 mai 2012).

34. On pourrait rapprocher avantageusement ces femmes mariées à des Russes fortunés des bourgeoises américaines décrites par Arlene Kaplan Daniels. L'auteure montre que l'engagement de ces femmes dans des emplois bénévoles non ou mal payés leur permet de faire allégeance à leurs obligations d'épouse et de mère tout en poursuivant des carrières « invisibles ». L'étude souligne les aménagements entre obligations familiales et activité professionnelle dans le mode de vie bourgeois. Daniels (A. K.), *Invisible Careers: Women Civic Leaders from the Volunteer World*, Chicago, University of Chicago Press, 1988.

35. Grâce à l'agence, le couple gagne un revenu mensuel variant entre 40 000 et 100 000 roubles. On peut le supposer très inférieur, dans les mauvais mois, à la somme de leurs deux salaires antérieurs. Le revenu moyen par personne s'élève à 44 000 roubles en 2010.

36. Le récent travail d'Anne Lambert sur les « usages sociaux du pavillon », donne un contrepoint intéressant au cas de Donna. La sociologue étudie notamment l'usage du domicile comme lieu de travail par des femmes, en situation de précarité sur le marché de l'emploi, qui choisissent de se « spécialiser » dans la garde d'enfants. Dans notre cas, l'économie domestique du couple de Donna est également en jeu dans le choix de cette dernière de devenir « administratrice ». Les efforts de Donna pour avoir un bureau ou maintenir une certaine distance avec les tâches ménagères malgré son retour au foyer font écho à la confusion entre domicile et lieu de travail et la faible distinction entre travail rémunéré et tâches maternelles et ménagères des pavillonnaires étudiées par A. Lambert. Lambert (A.), « Travail salarié, travail domestique, travail au noir. L'économie domestique à l'épreuve de l'accession à la propriété », *Sociologie du travail*, 54, 2012.

37. Reprenant les travaux d'Israël Kirzner, Pierre-Paul Zalio définit l'entrepreneur comme « un agent qui se procure des biens sur un marché pour les combiner avec d'autres biens et pour obtenir un produit qu'il revend, mais dont la qualité est avant tout d'avoir perçu avant les autres un écart de prix entre rémunération

preneuriale » sa démarche dans la mesure où elle gère l'immeuble comme une affaire à faire prospérer, cherchant également à sécuriser les conditions de sa propre rémunération.

Outre la récente création d'une agence immobilière déjà évoquée, l'entrepreneuriat fut déjà envisagé par Donna comme solution économique d'appoint à divers moments clés de sa trajectoire. Après ses études secondaires, en 1987, Donna organise de petits commerces informels afin de payer, également sous le manteau, la location d'une chambre en plein centre de Moscou et quitter, ainsi, le domicile parental. Donna se rappelle en souriant : « Je vendais des choses aux gens : des vêtements, de la petite bijouterie, des dessous... Pour payer la chambre, j'étais obligée de faire ce genre de choses. [...] Ça s'appelait de la spéculation, à l'époque<sup>38</sup> ! » Comme l'agence immobilière est moribonde, le couple se lance en 2011 dans l'enseignement privé de la langue anglaise. La division du travail sexuée à l'intérieur du couple poursuit un schéma analogue à celui qui avait cours dans la gestion de l'agence : son mari travaille à l'extérieur (rendez-vous avec les clients, cours pour entreprises), tandis que Donna limite ses déplacements. Elle effectue des tâches administratives, ou dispense les cours de langue depuis son domicile (pour les enfants)<sup>39</sup>. Par ailleurs, Donna attribue à son style, trop directif, le non-renouvellement de son mandat de présidente de *TSJ* : « Je prenais trop de responsabilités, je leur donnais trop d'ordres. Ils ont décidé que je ne devais plus être présidente<sup>40</sup>. » C'est ainsi qu'elle explique le départ de deux copropriétaires (architecte et professeur d'économie) de la direction du *TSJ*. Affleurent ici les critiques que son rapport entrepreneurial à l'immeuble a suscité chez d'autres copropriétaires.

Le problème de la concentration du pouvoir dans les mains du président a mené à une crise dans plusieurs immeubles étudiés. Dans l'arrondissement de Perovo, l'actuelle gestionnaire de l'immeuble décrit ainsi la femme qui l'avait précédée, originaire de Mourmansk :

« Elle avait décidé que [l'administration de l'immeuble] serait son travail. Mais les gens, en majorité, étaient des moscovites qui avaient acheté un appartement pour déménager dans un meilleur logement. Et des Moscovites avec un travail ! Leur intérêt pour ces affaires n'était pas très énorme. Elle, elle regardait cela comme son affaire, son travail. Elle était personnellement intéressée par la formation d'un TSJ, d'un TSJ auto-administré. [...] La direction a commencé à ne plus soutenir sa position et petit à petit, elle est partie. Voilà... Il y a eu une sorte de changement de pouvoir<sup>41</sup>. »

---

implicite des biens qu'il engage dans la production et leur prix de marché ». Zalio (P.-P.), « L'entreprise, l'entrepreneur et les sociologues », *Entreprises et histoire*, 1 (35), 2004, p. 27.

38. Entretien du 28 mai 2012.

39. *Ibid.*

40. *Ibid.*

41. Entretien du 23 janvier 2009.

Comme Donna, cette première présidente, perçue comme ayant fait de l'immeuble son affaire, sera écartée de la direction. Ainsi, la valeur des dispositions entrepreneuriales est relative à la position dans le cycle de vie du TSJ. Donna ou son homologue de Perovo ont joué un rôle moteur dans le portage du projet de TSJ mais, en tant qu'administratrices au long cours, leur manière d'investir leur rôle (« elle regardait cela comme son affaire ») fit l'objet de réactions négatives de leurs voisins.

On pourrait objecter qu'une telle posture entrepreneuriale, puis sa mise en crise, découlent du cadre dans lequel ces femmes agissent. Le *TSJ*, une fois créé, impose des contraintes économiques qui ne sont pas anticipées dans leur âpreté : elles obligent à envisager l'immeuble comme une affaire à rentabiliser. Pourtant, le rapport entrepreneurial à l'immeuble peut s'exprimer à l'état de projet. Il s'agit alors d'une posture partiellement indépendante de la dynamique de rentabilisation, induite par la formation d'un *TSJ*. Katia habite un immeuble d'architecture stalinienne dans le prestigieux arrondissement de l'Arbat. En bordure de la Moskova, le bâtiment s'élève sur les quais de Smolensk. À quarante-deux ans, elle partage avec son amie Donna une expérience à l'étranger, où elle fut responsable de plusieurs magasins de luxe dans le secteur de la mode. Mariée avec un « *businessman* », elle n'a plus d'activité salariée à l'extérieur du domicile, tout comme Donna. Figure d'autorité dans son immeuble, favorable à la formation d'un *TSJ*<sup>42</sup>, elle craint cependant que son projet soit repoussé par une partie des habitants dans son immeuble : le processus de gentrification n'y est pas achevé. Peu disposée à durcir les clivages dans son habitation, Katia n'a pas initié d'assemblée générale sur la question du *TSJ*. Elle pense cependant que le *TSJ* serait une bonne affaire, même pour les habitants les plus modestes. Katia est convaincue qu'ils bénéficieraient des possibilités lucratives qu'elle a identifiées. Outre la « capitalisation de l'immeuble », elle liste les locations potentielles des combles et locaux commerciaux du rez-de-chaussée à des entreprises, du toit aux opérateurs souhaitant installer leurs antennes, en passant par les façades pour les agences publicitaires et la vente des déchets à des entreprises de recyclage...

Le cas de Donna, appuyé par ces deux autres exemples, illustre un mode « entrepreneurial » d'appropriation du *TSJ*. Dans les cas étudiés, ce mode d'appropriation résulte de la rencontre d'un cadre juridique ayant rapproché le *TSJ* des autres types d'associations ou sociétés, et d'individus familiers de l'entrepreneuriat ou des fonctions de direction d'entreprises. L'enquête suggère que la confusion des rôles de copropriétaires et d'administrateur peut susciter des tensions au sein des copropriétés, problème que le législateur a pris en compte en interdisant depuis 2011 la rémunération des membres de la direction du *TSJ* (art. 141, point 3.1 du Code du logement). En supprimant la base économique de l'auto-administration des immeubles, cette modification laisse présager un

---

42. Entretien du 17 avril 2010.

reflux de ce type d'usage du *TSJ* au profit d'une administration par des « professionnels » extérieurs à l'immeuble.

### **« Former un *TSJ*, ce n'est pas raisonnable » : la réticence à la dimension sociétariaire de la vie en copropriété en milieu populaire**

Comme on l'a évoqué en introduction, Irina reste insensible aux arguments en faveur du *TSJ*. Le juriste de l'association avance l'existence de subventions municipales et d'un droit prioritaire à la rénovation de son immeuble aux frais du budget municipal<sup>43</sup>. Mais Irina rétorque que le *TSJ*, si on le considère « comme n'importe quelle affaire », n'est pas rentable pour son immeuble. Acceptant (au moins en parole) l'usage exclusif des arguments économiques, elle estime le *TSJ* adapté aux « immeubles riches<sup>44</sup> » et non au sien. L'observation *in situ* de ses relations à l'immeuble et aux autres habitants dessine un rapport à la copropriété opposé sur de nombreux points à celui de Donna. Un retour sur la trajectoire d'Irina et le contexte biographique et résidentiel de son engagement permettra de mieux comprendre, par contraste, la spécificité de son implication dans les affaires de l'immeuble au sein d'un comité d'immeuble dont il faut retracer la filiation soviétique.

#### ***La persistance d'organisations héritées de la période soviétique en marge du nouveau droit de la copropriété***

En France, le cadre juridique de la copropriété est très unifié et impératif. À Moscou, il existe en revanche une grande diversité des modes d'organisation des habitants et/ou des copropriétaires. Les nouvelles règles de la copropriété ne se sont pas substituées, mais plutôt ajoutées aux cadres réglementant la participation des habitants à l'administration de leur immeuble. Ainsi, au moment où se dessinait le cadre législatif de la copropriété, la ville relançait, par arrêtés, des types de représentants des habitants au sein des immeubles, indépendamment de leur statut d'occupation. En 1997, la ville de Moscou réactiva l'institution soviétique de l'*oupravdom* (littéralement, « celui qui gère l'immeuble »), renommé par la suite « responsable d'immeuble (*starchtchi po domou* [sing.])<sup>45</sup> ». En 2004, la municipalité relance les « comités d'immeuble (*domovy komitet* [sing.] – *domkom* [abr.]) ». Ces derniers constituaient un des éléments de la politique krouchtchévienne de réactivation des « bases sociales du communisme » par l'intermédiaire d'« organisations sociales » (*obchtchestvennaïa*

43. Ce programme, lancé par un arrêté municipal du 4 décembre 2007, a été intitulé « Aux propriétaires responsables, un immeuble rénové ». Par « propriétaires responsables », la municipalité entend « propriétaires qui ont formé un *TSJ* ». Ce qui laisse à penser que les autres sont irresponsables...

44. Entretien du 29 mars 2008.

45. Pour une étude de dispositifs comparables en République démocratique d'Allemagne après la Seconde Guerre mondiale, cf. Rowell (J.), « Les paradoxes de "l'ouverture bureaucratique" en RDA », *Sociétés contemporaines*, 1 (57), 2005.



*organizatsia* [sing.]) permettant de déléguer à la population certaines fonctions administratives et de contrôle social, souvent au niveau local (tribunaux de camarades, brigades d'ilotage, conseils de femmes, comité d'immeuble, de rue, associations de vétérans, de jeunesse, etc.)<sup>46</sup>.

Ces dispositifs ont pu être analysés comme la mobilisation du travail gratuit des citoyens pour faire face aux nombreux dysfonctionnements de l'économie soviétique. Cette approche vaudrait également pour la période postcommuniste, puisque la relance de ces dispositifs devait compenser le sous-financement de l'entretien des bâtiments par les finances publiques locales. Sous un autre rapport, on peut les considérer comme le cadre d'exercice d'une citoyenneté spécifique au régime soviétique, visant à impliquer les citoyens dans la coproduction des biens et services publics fournis par l'État<sup>47</sup>. La disparition du Parti communiste de l'Union soviétique – instance d'évaluation de la valeur civique des individus, constituant le centre de cette nébuleuse d'activités bénévoles – a profondément modifié les motifs de l'engagement dans ces structures. Les rétributions symboliques et matérielles de ces engagements se sont effondrées, mais leur sens comme travail *pour* la collectivité demeure. Ainsi Irina présente sa fonction de présidente de comité d'immeuble comme un « travail pour la société<sup>48</sup> » (*obchtchestvennaïa rabota*), expression que l'on pourrait traduire par « bénévolat » mais qui renvoie plutôt, en creux, à une histoire du civisme soviétique.

Ces organisations d'habitants, à l'échelle de l'immeuble, se sont multipliées à nouveau entre la fin des années 1990 et la première moitié des années 2000. En 1998, selon les chiffres du gouvernement de Moscou, on trouvait un « responsable » dans 60 % des montées d'escalier ainsi que 1388 comités d'immeuble en 2006<sup>49</sup>. Comme leurs homologues soviétiques, ces habitants sont théoriquement élus par leurs voisins, propriétaires comme locataires, ou parfois désignés par l'administration locale. Ils ont pour fonction de relayer les problèmes techniques ou de voisinage de l'immeuble aux organisations et autorités compétentes : régie d'arrondissement, administration locale ou autorités de police. Selon la formule consacrée dans les statuts du comité, ils assurent « un contrôle de la société (*obchtchestvenny kontrol*) sur l'entretien, l'exploitation, et l'entretien des immeubles d'habitation ainsi que les espaces attenants et les espaces verts<sup>50</sup> » en contrepartie d'avantages modiques<sup>51</sup>.

46. Ilić (M.), Smith (J.), eds., *Soviet State and Society under Nikita Khrushchev*, London, Routledge, 2011, p. 3.

47. Roeder (P. G.), « Modernization and Participation in the Leninist Developmental Strategy », *American Political Science Review*, 83 (3), 1989 ; Hough (J.), « Political Participation in the Soviet Union », *Soviet Studies*, 28 (1), 1976 ; Friedgut (T. H.), *Political Participation in USSR*, Princeton, Princeton University Press, 1979.

48. Entretien du 25 mars 2008.

49. Données mentionnées dans les arrêtés du gouvernement de Moscou du 27 octobre 1998 et du 19 juin 2008, relatifs à la politique de gestion des immeubles.

50. Art. 1 des statuts des comités d'immeubles (annexe à la disposition du Département de la politique du logement et du parc de logements de la ville de Moscou du 23 décembre 2004).

51. Sous forme d'exonérations de charges n'excédant pas dix euros par mois.

***Défendre le « peu qu'on a » ou l'engagement pour la respectabilité sociale des espaces communs***

Irina initie en 2005 la formation d'un *domkom* regroupant les anciens « responsables de montées d'escalier ». Des prisonniers de guerre auraient construit son immeuble dans la première moitié des années 1950 à partir de matériaux de construction de mauvaise qualité. Situé dans l'arrondissement *Bogorodskoïe* (district Est), de taille moyenne, son immeuble compte cinquante-six appartements et quatre montées d'escalier. Jamais rénové, l'immeuble est aujourd'hui fragile. On reconnaît la présence d'habitants issus des classes populaires à la forte proportion d'appartements non privatisés<sup>52</sup> (treize sur cinquante-six) et à la présence de deux appartements communautaires, devenus rares dans la capitale<sup>53</sup>. Des ménages plus aisés, arrivés par la filière du marché immobilier, s'y sont également installés. Née en 1961, Irina est issue d'une famille d'ouvriers. Avec un père électricien sur des chantiers de construction, une mère ouvrière dans une usine de bois, elle connaît une ascension sociale modeste vers les professions intermédiaires. Diplômée d'un établissement secondaire technico-professionnel<sup>54</sup>, Irina est embauchée en 1980 au service de sécurité d'une usine du complexe militaro-industriel de Moscou. Officier, vétéran de la guerre d'Afghanistan, son mari touche une retraite militaire qui « part pour l'entretien de la voiture<sup>55</sup> ». Aujourd'hui responsable de l'entretien du parc automobile d'une chaîne de télévision, il est rémunéré à hauteur de trente milles roubles. Travaillant à mi-temps thérapeutique, Irina ne perçoit que dix milles roubles. Les revenus du travail du ménage avoisinent ainsi le niveau moyen *par personne* à Moscou. Mais le ménage peut aussi compter sur les revenus tirés de la location d'un appartement (vingt milles roubles). Cette structure de revenus, incongrue pour un ménage populaire en France, est rendue possible pour les familles moscovites qui ont bénéficié de la privatisation d'appartements issus des deux lignées du ménage. À cet égard, on peut s'interroger sur la manière dont le statut résidentiel (propriétaire/locataire) contribue à la position de classe en Russie et dans le cas présent, sur l'appartenance du couple aux classes populaires. Du point de vue de leur position professionnelle (en situation de subordination) et de leur niveau de revenus du travail, le ménage appartient

52. Les raisons pour lesquelles un appartement n'a pas été privatisé relèvent de logiques diverses. Un conflit dans la famille peut expliquer que le partage de l'appartement n'ait pu se faire entre tous les ayants-droits. Certaines personnes, en grande marginalité sociale, renoncent parfois à mener les démarches. Enfin, et surtout, certaines personnes en attente d'un logement social suspendent stratégiquement leur droit à la privatisation pour l'exercer sur un meilleur logement.

53. En 2010, il en reste 71 400 contre 118 500 en 1998. Olifipova (T.), « Kommunalok v Moskve ne ostansâ ? » [Ne restera-t-il plus d'appartements communautaires à Moscou ?], *Komsomol'skaâ Pravda*, 14 août 2010 (en ligne : <http://kp.ru/daily/24540/719454/>, consulté le 28 juin 2012).

54. On intégrait ces établissements pendant ou juste après les études secondaires générales pour suivre une formation courte de deux à quatre ans. Je remercie Carole Sigman pour les éclaircissements apportés sur le système éducatif soviétique et postsoviétique.

55. Entretien du 25 mars 2008.

aux couches stables des classes populaires. Du point de vue de leur position résidentielle et de la structure de leurs revenus (propriétaires de deux appartements et bailleurs), cette position est beaucoup moins évidente. La tâche est rendue encore plus ardue en raison du manque de fiabilité des statistiques disponibles sur les statuts résidentiels en Russie<sup>56</sup>. Il est donc difficile d'estimer la fréquence de telles configurations.

Irina bénéficie de revenus stables. Elle redoute pourtant un déclassement imminent : « On vit avec la graisse qu'on a sous la peau<sup>57</sup>. » Cette anxiété face à l'avenir est introduite comme un motif subjectif de son engagement dans l'immeuble : « Ce qui restera à notre enfant, c'est ça la question. C'est pour l'héritage. Mais qu'est-ce qu'on lui transmettra, si l'immeuble s'effondre ? C'est sans doute à cause de cela qu'on gesticule<sup>58</sup>. » Si Irina et Donna s'emploient toutes deux à défendre leur propriété, que leur bien ait été privatisé ou acheté, les *motifs* avancés de leur engagement divergent. Irina le justifie par des motifs patrimoniaux, quand Donna s'inquiète du standing d'un immeuble où son ménage a acquis un appartement à prix fort. Par ailleurs, cette « gesticulation » prend des *formes* bien différentes de celle de Donna. Irina porte une attention toute particulière à l'aspect des parties communes.

La cage de l'immeuble est ornée de grandes photographies, récupérées d'une exposition organisée dans les locaux de la chaîne de télévision qui emploie son mari. Sur les larges rebords des fenêtres, s'épanouissent des plantes vertes qu'Irina et quelques résidentes entretiennent. Son corps, sa prestance lui servent à rappeler les règles relatives à l'usage des parties communes. Alors que nous discutons dans la cour de l'immeuble, elle interrompt notre entretien pour interpeler un habitant : « Faites le tour ! Il est interdit de marcher sur les pelouses ». Sans colère aucune, sa voix aurait pu annoncer du même ton la prochaine station de métro. Irina parvient ainsi à rallier les autres habitants à sa vision du comportement correct au sein de l'immeuble. Elle s'enorgueillit par exemple d'avoir converti une résidente d'une des deux *kommounalki* aux règles informelles du nettoyage collectif :

---

56. La publication annuelle *économie du logement et services aux particuliers en Russie (Rosstat)* renseigne sur les conditions de logement de la population, le régime de propriété des logements (public/privé) mais pas sur le statut de leurs occupants. Pour trouver des éléments, il faut se reporter à l'enquête *Ménages* menée chaque année sur un échantillon représentatif (n=52 447). Selon cette source, à Moscou (n=1410), 56 % des ménages seraient propriétaires-occupants contre 44 % des locataires du parc public qui, pourtant, ne représente que 25,6 % du parc de logements. L'ensemble de la structure est affectée par l'absence d'une catégorie d'habitants : les locataires du parc privé, pourtant nombreux dans cette mégalopole qui attire des flux migratoires de province et de l'étranger. Les annexes méthodologiques de l'enquête ne font pas état de la base initiale à partir de laquelle est constitué l'échantillon. On peut faire l'hypothèse que celle-ci s'appuie sur les lieux de résidence officiels de la population. D'après ce que je sais de mes fréquents séjours à Moscou et de discussions avec des amis locataires, le propriétaire reste souvent enregistré comme occupant principal dans l'appartement, les locataires n'ayant pas d'existence administrative dans ce logement.

57. Entretien du 11 avril 2012.

58. Entretien du 25 mars 2008.

« Maintenant, ils sont tout le temps à nettoyer leur palier. C'est toujours propre. Sur ce plan, j'ai rien à dire. Je les ai secoués. Raïa, à l'époque, elle n'avait pas vraiment une famille idéale. Il y avait des mégots qui traînaient partout. Les hommes fumaient dans les escaliers. [...] Maintenant, c'est impeccable ! [...] Tous les jours, ils lavent le sol de la cage d'ascenseur. Moi, je fais les murs, le miroir. Eux, ils lavent le sol<sup>59</sup>. »

Pour améliorer le sort de l'immeuble, cette fille d'ouvriers compte principalement sur sa capacité à rappeler les autorités municipales à leurs obligations. Dès sa prise de fonction comme présidente de *domkom*, elle exige l'inclusion de son immeuble dans le programme de rénovation ou de démolition de l'habitat vétuste. Elle conteste également la facturation de l'eau pendant un an et demi (décembre 2005-avril 2007). À ce sujet, elle a archivé une trentaine de courriers de sa correspondance avec l'administration d'arrondissement, la régie et même un député de l'opposition libérale à la Douma de Moscou.

Au-delà de son travail de suivi de l'exploitation de l'immeuble, Irina endosse bon an mal un rôle de porte-parole, voire d'« écrivain public », notamment pour les catégories les plus défavorisées de l'immeuble :

« Je peux fermer les yeux sur certains comportements de mes habitants. Les gens faibles. Par exemple, je suis passée dans l'appartement communautaire. Il faut qu'ils changent leur WC. Eh bien, ils attendaient tous que Ira [diminutif de Irina] vienne et secoue les autorités [*vlast'*, le pouvoir] pour qu'on leur change leur WC ! [Dans cet appartement non privatisé, la municipalité est responsable de la réfection des sanitaires.] Seize grandes personnes, adultes... Je leur ai dit : "Mais vous voudriez que je vous le dépose dans la main, aussi !" [D'un ton plus doux.] Mais ça, je peux comprendre<sup>60</sup>. »

Protectrice des « gens faibles » (*slabye lioudi*) – entendre les habitants issus de catégories populaires fragilisées – elle endosse son rôle de porte-parole dans un style maternel et plutôt directif, une attitude qu'elle ne semble pas se permettre à l'endroit des catégories plus aisées de l'immeuble<sup>61</sup>. D'origine ouvrière, elle adopte une attitude familière, bien qu'un peu supérieure, envers les habitants des *kommounalki* alors que sa relative ascension sociale explique son aisance, plus retenue, avec les habitants plus riches de l'immeuble.

On mesure la distance qui sépare les solutions qu'apportent respectivement Irina et Donna au problème de l'entretien de l'immeuble, au moins sur deux points. D'une part, si les deux femmes critiquent vertement le travail de la régie, Irina n'hésite pas à « passer derrière ». Comme je parlais d'Irina à Donna, elle s'emporta : « Quelle horreur ! Chez nous, les gens ne feraient jamais cela ! À la

59. Entretien du 29 mars 2008.

60. *Ibid.*

61. Observation d'une discussion entre Irina et la mère d'une famille de l'immeuble ayant acheté son appartement le 29 mars 2008.

limite, une petite vieille qui lave le sol devant sa porte... Un tout petit peu<sup>62</sup>. » Ainsi, la polarité de leurs conceptions respectives d'un travail acceptable ou dégradant redouble la polarité de leurs positions sociales.

D'autre part, les contributions en travail d'Irina sont à l'opposé de l'option « auto-administratrice » de Donna. Irina exprime ainsi son souci de l'immeuble dont l'administration doit, néanmoins, rester l'affaire de l'État (par justice sociale) et des « spécialistes » (par compétence) : « Chaque personne doit avoir son travail. Et je considère qu'un *TSJ* c'est la même chose qu'une régie : il faut des spécialistes. Les gens doivent rentrer chez eux et se reposer ! » À cet égard, Irina dit avoir refusé un emploi que la régie lui proposait : « Parce qu'après ils pourront me faire chanter [*chantajirovat'*], fermer ma petite bouche ! Non merci ! Je n'ai pas besoin de votre travail<sup>63</sup> ! » À ses yeux, l'engagement dans l'immeuble n'est donc pas convertible en position professionnelle. Cette attitude découle moins du sentiment d'être incompétente que d'une inclination à rester du « bon côté », celui des « gens faibles ».

Irina n'incarne qu'une des manières possibles de s'investir dans un comité d'immeuble. Le *domkom* n'est ni l'apanage des classes populaires, ni nécessairement l'expression d'une réticence par rapport à la dimension sociétaire de la vie en copropriété. Dans l'arrondissement *Presnenski*, situé en plein centre de Moscou, Tatiana, une femme au foyer de cinquante-trois ans ayant connu une courte carrière comme critique et préparatrice dans un institut de cinéma, a participé à une mobilisation coordonnée avec d'autres comités du quartier. Elle voulait obtenir la négociation des termes du contrat signé avec la régie. Sans passer le cap de la formation d'une personne morale, le comité d'immeuble peut ainsi être la base d'un pouvoir de négociation contractuelle, et non simplement une instance de représentation des intérêts des habitants auprès des autorités<sup>64</sup>. Ailleurs, dans l'arrondissement de *Levoberejnyj*<sup>65</sup>, Elena, animatrice culturelle de cinquante-six ans dans une bibliothèque de quartier, a initié à l'automne 2008 la formation d'un *TSJ* conjointement avec cinq autres comités de son quartier. Ce projet, mené dans un immeuble où vit une proportion importante de classes populaires<sup>66</sup>, ne s'inscrivait pas dans la même dynamique que l'immeuble gentrifié de Donna<sup>67</sup>. La formation des *TSJ* se rapporte plutôt à la dynamique conflictuelle entre d'une part les comités, et d'autre part l'administration d'arrondissement

62. Entretien du 28 mai 2012.

63. Entretien du 25 mars 2008.

64. Entretien du 2 juin 2011.

65. Classé au 62<sup>e</sup> rang des arrondissements dans l'ordre décroissant du prix moyen du mètre carré.

66. En 2009, au moins un des occupants touche des aides sociales pour le paiement des charges dans quarante-cinq des quatre-vingts appartements de l'immeuble (données consignées par Elena dans un tableau Excel. Archives électroniques personnelles fournies par l'enquêtée).

67. Sur la formation avortée de ces *TSJ*, cf. Richard (H.), « Copropriété et copropriétaires en Russie postcommuniste. Entre "association forcée" et action collective », in Fournel (J.-L.), Guilhaumou (J.), Potier (J.-P.), dir., *Libertés et libéralismes. Formation et circulation des concepts*, Lyon, ENS Éditions, 2012.

et le syndic qui a obtenu le marché de la gestion des immeubles de l'ensemble du quartier. Ici, le comité d'immeuble constitue la première structuration d'un collectif qui, ensuite, sera moteur dans la formation d'un *TSJ*.

\*

Du point de vue de la compréhension des transformations postcommunistes, cet article illustre combien il est nécessaire d'apprécier les chronologies et modalités de ce vaste processus en fonction d'abord des différents secteurs de l'économie, ensuite des appartenances de classe. Contrairement au monde de l'entreprise où les rapports marchands se sont installés brutalement<sup>68</sup>, le secteur du logement a connu une transformation moins violente de ces modes d'organisation. L'introduction de nouvelles modalités de gestion des copropriétés n'a pas annulé les dispositifs institutionnels inspirés de la période soviétique. Cette ouverture organisationnelle laissa des marges de manœuvre aux habitants qui s'approprièrent plus ou moins volontiers les innovations juridiques introduites dans le droit après 1991, notamment le *TSJ*. Pour ce faire, on a privilégié l'étude approfondie d'un nombre limité de cas afin de restituer finement les liens entre dispositions sociales et lectures socialement situées du droit. La réticence d'Irina vis-à-vis du *TSJ* est à chercher dans les intérêts matériels qui la poussent à préférer pour son immeuble un service public, certes défaillant, mais permettant de socialiser le financement de l'administration des immeubles. Cette préférence n'est cependant pas qu'un calcul. Elle s'incarne aussi dans un rapport pratique à l'immeuble. Irina et Donna diffèrent par les tâches qu'elles effectuent pour le compte de l'immeuble. Irina défend la respectabilité sociale de son immeuble en acceptant de prolonger ses tâches domestiques (fleurir, nettoyer) jusque dans les parties communes, disposition sociale induite par des conditions sociales dans lesquelles on est obligé de faire « avec les moyens du bord ». Elle endosse un rôle de gardienne de l'immeuble et de porte-parole des plus pauvres auprès de l'administration, débordant le strict cadre de la bonne gestion de l'immeuble. À l'inverse, Donna transfère ses dispositions entrepreneuriales dans l'immeuble qu'elle met au service d'un projet d'ascension résidentielle partagé avec une majorité de copropriétaires. À partir de deux cas contrastés, on a ainsi illustré l'impact des appartenances et des parcours sociaux dans la formation des réticences ou des affinités à une innovation juridique de la législation postcommuniste en matière de logement. Ce faisant, nous avons mis en lumière la façon dont l'accès à la propriété révèle des investissements fortement différenciés socialement dans la gestion des copropriétés, qui ne se comprennent qu'en lien avec l'origine sociale, la trajectoire et les dispositions des ménages concernés par les importantes évolutions juridiques et sociales du secteur du logement dans la société russe post-communiste.

---

68. Pour une étude ethnographique contrastant avec les travaux essentiellement macroéconomiques, cf. Burawoy (M.), Krotov (P.), Lytkina (T.), « Involution and Destitution in Capitalist Russia », *Ethnography*, 1 (1), 2000.

ATER à Sciences Po Lyon, doctorante au laboratoire Triangle (ENS Lyon/Université Lyon II), **Hélène Richard** revisite, dans le cadre de sa thèse, la « grande transformation » postcommuniste à travers l'émergence de la copropriété immobilière en Russie. Ses recherches se situent au croisement de la sociologie politique de l'engagement, de la sociologie économique et de la sociologie du droit. Elle a récemment publié un article intitulé « S'opposer par le

droit : vulgarisation et usages politiques du droit de la copropriété en Russie postcommuniste », *Critique internationale*, 55 (2), 2012 ainsi qu'une contribution intitulée « Copropriété et copropriétaires en Russie postcommuniste. Entre "association forcée" et action collective », in Fournel (J.-L.), Guilhaumou (J.), Potier (J.-P.), dir., *Libertés et libéralismes. Formation et circulation des concepts*, Lyon, ENS Éditions, 2012.

**helene.richard@sciencespo-lyon.fr**