



**HAL**  
open science

## En attendant la Rénovation : résistances habitantes dans un district moscovite.

Guénola Inizan

► **To cite this version:**

Guénola Inizan. En attendant la Rénovation : résistances habitantes dans un district moscovite.. URBIA. Les Cahiers du développement urbain durable, 2020, pp.93-108. halshs-03251552

**HAL Id: halshs-03251552**

**<https://shs.hal.science/halshs-03251552>**

Submitted on 18 Jun 2021

**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.

## En attendant la Rénovation : résistances habitantes dans un district moscovite

Guénola Inizan  
Doctorante en géographie  
Université Lumière Lyon 2  
UMR CNRS 5600 EVS  
Courriel : [guenola.inizan@univ-lyon2.fr](mailto:guenola.inizan@univ-lyon2.fr)

### Résumé

Cet article analyse les réactions habitantes à la politique de « Rénovation du logement » annoncée en février 2017 à Moscou par le maire de la capitale russe, visant la démolition d'une strate urbaine soviétique emblématique : les *piatietajki* (immeubles à cinq niveaux) khrouchtchéviens, des immeubles d'habitation construits entre la fin des années 1950 et le début des années 1960. Par une étude menée dans un district de l'Est moscovite, fondée sur des entretiens avec les habitants et des données quantitatives (résultats d'un vote), on montre que la vision uniforme et inerte des *piatietajki* véhiculée par le discours municipal est contredite par les résistances habitantes à la rénovation. Des opposants au programme s'approprient l'espace habité « par le bas » contre le programme conçu d'en haut. Cependant, les intérêts divergents des habitants face à la rénovation entraînent des clivages entre les « pour » et les « contre » que le vote organisé par la municipalité a exacerbés.

**Mots clefs :** rénovation urbaine, habitants, ville post-soviétique, Moscou, *piatietajki*.

This paper examines inhabitants' reactions to *Housing Renovation*, an urban policy launched in February 2017 in Moscow by the Mayor of the Russian capital. It targets a typical soviet urban stratum: the khrushchevian *piatietajki* (five-story buildings), residential blocks built between the late 1950s and early 1960s. The study was carried out in an Eastern muscovite district and based on interviews with inhabitants and quantitative data (voting results). The work advances that the uniform and inert vision of the *piatietajki* conveyed through the municipal speech is at odds with inhabitants' resistances to renovation. Renovation objectors appropriate inhabited space from the bottom, against the top-down program. Yet inhabitants' diverging interests against Renovation brought about divides between "the pro" and the "anti" that the vote organized by the municipality has intensified.

**Key words:** urban renewal, inhabitants, post-soviet city, Moscow, *piatietajki*.

En février 2017, le maire de Moscou, Sergueï Sobianine<sup>1</sup>, annonce le programme *Rénovation du logement*, qui prévoit la démolition en quinze ans d'environ 5000 immeubles d'habitation emblématiques de la ville soviétique. Ces *piatietajki* (immeubles à cinq niveaux) se trouvent aujourd'hui dans l'ensemble du tissu urbain mais sont concentrés dans une ceinture péricentrale, vestige morphologique du front d'urbanisation qu'ils constituaient à l'époque de leur construction. Toujours reconnaissables par leur faible hauteur et leurs cours arborés, ils ont été bâtis dans le cadre d'un programme de production industrielle de logements lancé en 1957 par Nikita Khrouchtchev afin de pallier une pénurie particulièrement aiguë à la fin de l'ère stalinienne. Ils constituaient donc une « réponse soviétique à la question du logement » (Harris, 2013), comme ils matérialisaient les idéaux égalitaires prévalant pendant l'*ottepel* (dégel). La condamnation des « excès staliniens » se traduisait en architecture par l'abandon du faste et du monumental pour un style moderne et épuré. Il fallait *construire vite et peu cher*, comme l'exprimait un slogan de propagande d'époque, car le nouveau dirigeant de l'Union soviétique voulait pour « une famille, un appartement »<sup>2</sup>. Le mot d'ordre de la démolition des *piatietajki* khrouchtchéviens n'est pas sans rappeler les fondements idéologiques de leur construction - bâtir la « modernité »<sup>3</sup>. La Rénovation est toutefois aujourd'hui caractérisée, entre autres attributs de l'ère post-soviétique, par des alliances entre la municipalité et les acteurs privés (promoteurs, banques) pour financer et construire les logements neufs où seront relogés les habitants, un concours international d'architecture, la verticalité des nouvelles habitations, la vente d'une partie des nouveaux logements sur le marché.

La municipalité justifie la nécessité de la démolition par l'uniforme vétusté des *piatietajki*, mais aussi par l'approbation des habitants. La vision populaire des « taudis khrouchtchéviens »<sup>4</sup> et l'inclusion de près de neuf immeubles sur dix dans le programme de démolition, suite à un vote organisé par la municipalité<sup>5</sup> entre mai et juin 2017 appuient ce discours officiel. Celui-ci simplifie cependant les réceptions de ce programme par les habitants. D'importantes manifestations<sup>6</sup> et contestations sur les réseaux sociaux ont en effet signalé une vive opposition d'une partie d'entre eux. Entre outre, la variété des conditions d'habitation dans les *piatietajki* en proie à la démolition contredit l'idée que ces murs et leurs habitants sont aussi standardisés que certaines représentations officielles ou courantes le laissent penser. Les statuts d'occupation (propriété par achat, propriété par privatisation, bail municipal, location sur le marché privé), les propriétés architecturales des immeubles (en brique en béton préfabriqués, de séries variées), leur entretien (réhabilitation récente ou dégradation avancée) ou leur localisation (distance aux transports, au centre-ville) distinguent fortement ces conditions d'habitation.

La démolition latente révèle des sentiments contrastés d'attachement ou d'assignation à l'espace habité (Coing, 1966) et génère des pratiques et des discours pour le défendre. Ces contestations des politiques urbaines éclairent tout autant les transformations de la ville que les projets auxquels elles s'opposent (Backouche et al., 2018). Les résistances habitantes à la Rénovation constituent ainsi un prisme intéressant pour une lecture plus fine de l'habitat khrouchtchévien et de la production urbaine post-soviétique que celle qui paraît dans le discours officiel. Dans quelle mesure les pratiques et discours d'habitants au programme Rénovation résistent-elles à la production urbaine post-soviétique telle qu'elle est conçue par la municipalité ?

A un stade encore peu avancé de la Rénovation, une approche qualitative et un cas d'étude localisé sont ici privilégiés. L'étude a pour objet les pratiques et discours d'habitants d'immeubles concernés dans un district municipal de Moscou très touché par la Rénovation. Les entretiens, principale source mobilisée<sup>7</sup>, seront mis en

---

<sup>1</sup> Maire depuis 2010.

<sup>2</sup> Cette formule (citée par Attwood, 2004) est aussi liée à la volonté de se débarrasser des appartements communautaires (*kommunalki*), dans lesquels cohabitaient plusieurs familles, une forme d'habitat qui existe toujours actuellement.

<sup>3</sup> Terme employé à plusieurs reprises dans les textes officiels de présentation du programme. Par exemple dans le décret du gouvernement de Moscou du 1er août 2017 (N97-PP) : « *Sur le programme de rénovation du parc de logements à Moscou* ».

<sup>4</sup> *khrouchtchobi* en russe, qui mêle les termes *khrouchtchevki* (surnoms de ces habitations) et *trouchchoby* (taudis).

<sup>5</sup> Les habitants des appartements pouvaient voter pour ou contre l'inclusion de l'immeuble dans le programme, avec deux niveaux d'agglomération des votes : l'appartement (la majorité des votes de l'appartement définit un « oui » ou « non » pour l'appartement) puis l'immeuble (les deux tiers des appartements initialement doivent avoir reçu un vote « oui » pour que l'immeuble soit démolé). Il y avait deux modalités de vote : au Centre de Services Public du district ou sur le portail municipal internet *Citoyens actifs*. Il était également possible pour les habitants de se réunir en Assemblées Générales de Propriétaires pour se prononcer. Les résultats restent à prendre avec distance (Inizan et Coudroy de Lille, 2019)

<sup>6</sup> Réunissant jusqu'à 20 000 personnes. Cf. Par exemple (2017, 28 mai). Moskve prošla akcija protesta protiv programy renovaci (Protestations contre le programme rénovation à Moscou). Kommersant, URL : <https://www.kommersant.ru/doc/3310937> [5/12/ 2019]

<sup>7</sup> Après deux premiers entretiens en mai 2019 dans ce district, 23 habitants ont été interrogés d'avril à juin 2019, dont 18 sont directement concernés par le programme (parmi lesquels 15 sont contre). Pour obtenir ces entretiens, j'ai passé une annonce sur un réseau social en ligne du district, créé par les opposants au programme mais ouvert à « tous les habitants », puis ai bénéficié d'un effet « boule de neige » de ces

regard d'une analyse des résultats du vote de mai-juin 2017. Cette étude s'inscrit par ailleurs dans une recherche doctorale mobilisant également des observations de réunions publiques et sur les réseaux sociaux.

Un bref état de la littérature sur les politiques urbaines et les transformations de la géographie résidentielle post-soviétique permettra d'abord de souligner l'intérêt d'une lecture « par le bas » de la Rénovation pour déconstruire la vision uniforme et inerte des *piatietajki* véhiculée par le discours municipal. La deuxième partie de l'article sera consacrée aux résultats d'une enquête menée dans le district de Bogorodskoe. Fortement touché par la Rénovation, le district a suscité des réceptions diverses du programme. Si les résistances des opposants leur ont permis de s'approprier l'espace habité contre la rénovation conçue par la municipalité, le transfert de la responsabilité de la démolition par le vote organisé par la municipalité, révélant des intérêts divers des habitants, a aussi entraîné une fragmentation du district.

## LA « RENOVATION » DANS LE MOSCOU POST-SOVIETIQUE

### La Rénovation, ou la ville post-soviétique à l'ère Sobianine

La ville socialiste renvoyait à différentes réalités : idéaux, conception, expérience de la ville (Coudroy de Lille, 2009). Néanmoins, quelques traits essentiels la caractérisaient, comme la propriété étatique ou le sous-développement des activités vouées à la consommation individuelle (Pomian, 2009). Capitale soviétique, Moscou incarnait ces principes aussi fortement qu'elle devint brusquement, après la chute de l'URSS, une « ville capitaliste géante » (Kolossoff, O'Loughlin, 2004). Si la multiplication des constructions isolées et éparpillées témoignait de l'instauration brutale de l'économie de marché, le développement urbain était aussi orchestré par des politiques dirigistes. Sous la mandature de Loujkov<sup>8</sup>, la municipalité disposait d'une très forte maîtrise du foncier et cultivait des liens étroits avec les entreprises privées (Argenbright, 2016). Les théories de la géographie radicale nées dans des contextes occidentaux ont trouvé ainsi parfaite résonance dans la captation de l'espace urbain moscovite par les élites politiques et économiques, souvent liées (Badyina, Golubchikov, 2005). Le mandat de Sergueï Sobianine, inspiré par les politiques occidentales, a certes teinté cet ordre néolibéral de nouvelles préoccupations – consultation des habitants, « confort » de la ville (Kalyukin et al. 2015 ; Büdenbender, Zupan, 2017) – mais pour le pérenniser.

La Rénovation répond à cette conception de la ville « post » à l'ère Sobianine. Il s'agit pour la mairie de se défaire d'un héritage soviétique vétuste pour bâtir une ville « moderne » : des immeubles plus hauts densifieront le tissu urbain pour répondre à la croissance démographique, le secteur immobilier sera dynamisé par la libération des terrains où les promoteurs pourront construire des logements et en revendre une partie sur le marché<sup>9</sup>. Cette justification du programme se mue en critique acerbe quand elle est reprise par ses pourfendeurs, qui y voient un enrichissement au détriment des habitants et fustigent l'opacité des décisions, voire la corruption ambiante. Le vote destiné aux habitants fait écho à l'émergence récente d'outils participatifs dans les politiques municipales, que certains considèrent plutôt comme un « semblant de responsabilité » accordée aux habitants (Büdenbender, Zupan, 2017) que comme une réelle intégration dans les décisions.

### L'uniformité et l'inertie des *piatietajki*, une image à déconstruire

Officiellement, la démolition des *piatietajki* khrouchtchéviens est présentée comme la disparition inéluctable d'un héritage soviétique uniformément obsolète. Ce discours fait fi de la diversité des conditions d'habitation de ces immeubles. Depuis la chute de l'URSS, la géographie résidentielle de Moscou a été transformée par le marché de l'immobilier (Vendina, 2002) : des quartiers centraux se sont gentrifiés (Badyina, Golubchikov, 2005), des résidences fermées ont fragmenté le tissu urbain à partir des années 2000 (Zotova, 2012). Cependant, à l'exception de ces isolats de richesse, le « brassage social » propre aux villes socialistes (Coudroy de Lille, 2009, p. 7) a perduré du fait de l'inertie résidentielle des années 1990 et 2000, façonnant une déconnexion entre lieu de résidence et niveau de revenus. La ségrégation résidentielle à Moscou reste plus faible que dans d'autres grandes villes capitalistes de taille comparable (Golubchikov, Makhova, 2012). Les quartiers

---

premiers entretiens.

À ces deux matériaux s'ajoutent des observations quotidiennes, des rencontres informelles effectuées lors de mon séjour dans le district une veille sur les réseaux sociaux.

<sup>8</sup> Iouri Loujkov fut maire de Moscou 1992 à 2010.

<sup>9</sup> L'autre partie sera consacrée aux habitants relogés dans le cadre du programme.

péricentraux, concentrant les *piatietajki* khrouchtchéviens, cibles de la Rénovation, sont caractérisés par cette diversité sociale bien que l'absence de données statistiques par immeuble ne permette pas de dresser un portrait social fin de leur population. Les entretiens et les témoignages dans la presse témoignent de statuts sociaux inégaux de leurs habitants, issus des classes moyennes relativement aisées jusqu'aux classes populaires très précaires. Entre outre, les propriétés architecturales des *piatietajki* diffèrent, ceux aux murs de brique connaissant moins de problèmes d'isolation et d'humidité et valant plus cher sur le marché que les préfabriqués en béton (*panelny* ou *blochny*), même si cette dichotomie est à nuancer selon les séries et les dates de construction.

### **Une lecture par le bas des transformations urbaines**

Pour déconstruire cette image uniforme des *piatietajki*, cette étude s'appuie sur les résultats et approches d'études sociologiques, anthropologiques et juridiques qui ont analysé les transformations post-soviétiques des espaces habités non pas à travers les lois et les mesures politiques, mais par la réception et les usages de ces dernières.

La généralisation officielle de la propriété privée du logement instaurée en 1991 en Russie selon un principe de gratuité et d'individualité (Chaigneau, 2012) entraîna une rapide privatisation<sup>10</sup> des logements occupés. Cependant, le statut de propriétaire ne signifiait pas systématiquement un fort sentiment d'appropriation du logement. Tout d'abord, les difficultés économiques ont restreint l'émergence d'un marché immobilier (Khmelnitskaya, 2015), également ralentie par la réticence des populations à vivre à crédit (Zavisca, 2012), ce qui limitait les achats de logements choisis. En outre, les logements anciennement publics pouvaient être fortement appropriés en raison des droits d'usage associés à son occupation (Chaigneau 2012). Enfin, les nouveaux statuts d'occupation ont été mobilisés à des fins variées voire opposées : à l'échelle de l'immeuble, Hélène Richard montre en s'appuyant sur deux cas de « sociétés de propriétaires de logement » que cette structure de copropriété instaurée par le code du logement de 2005 fut tantôt perçue comme un moyen de faire fructifier l'« affaire » qu'est l'immeuble, tantôt comme une structure protectrice des liens sociaux érodés par la privatisation et la marchandisation (Richard, 2013).

Au-delà des statuts d'occupation du logement, les pratiques et les usages participent à définir l'espace habité dans un sens plus large, comme le montre Sarah Carton de Grammont (2013) dans le quartier moscovite de Sokol, cible d'une forte spéculation immobilière face à laquelle les habitants « pionniers » résistent par des logiques de patrimonialisation ou de politisation. Plus ponctuellement, dans la lignée de travaux portant sur les mobilisations urbaines en contexte post-soviétique (Jacobsson, 2015), Christian Fröhlich (2019) montre que les projets immobiliers imposés d'en haut se heurtent parfois aux résistances des habitants.

Ces approches par les pratiques habitantes, éclairant les transformations urbaines en Russie et en particulier à Moscou, se sont peu portées sur les immeubles khrouchtchéviens. L'étude des réceptions habitantes de la Rénovation, dans leur aspect contestataire et dans leur diversité, vise à montrer comment leurs habitants participent, en réagissant à une politique urbaine municipale, à la production de la capitale post-soviétique.

## **LA RENOVATION CRITIQUEE ET CLIVANTE : LE CAS DE BOGORODSKOE**

### **Un district cible d'une rénovation inégalement perçue et contestée**

---

<sup>10</sup> A Moscou, les logements privés représentaient en 1990 10 % du parc immobilier ; 44,3 % en 1995, 76% en 2010. D'après ROSSTAT cité par Hélène Richard (2014, p. 94).

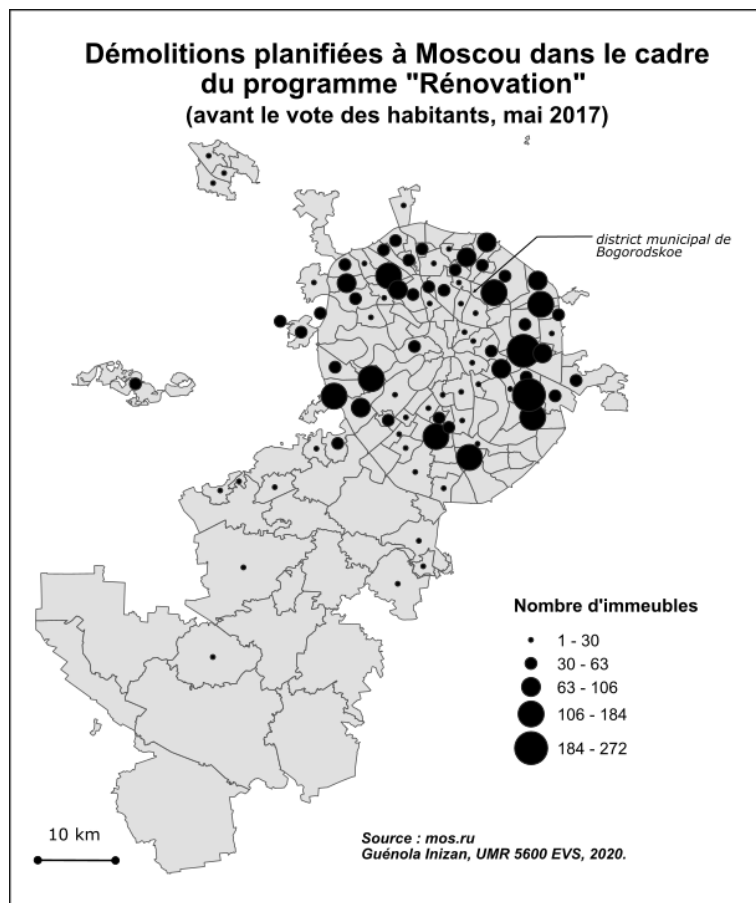


Figure 1 : Démolitions initialement planifiées par la municipalité à Moscou avant le vote des habitants (mai 2019)  
(source : site de la municipalité de Moscou, mos.ru)

Ancien bourg intégré à Moscou à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle puis district ouvrier et populaire, l'actuel district municipal<sup>11</sup> de Bogorodskoe fut pendant la période soviétique un quartier populaire et ouvrier. Aujourd'hui peuplé de 108 000 habitants, situé au bout d'une ligne de métro, au Nord-Est de la capitale (figure 1), il représente un district attrayant pour les classes moyennes du fait d'un prix de l'immobilier légèrement inférieur à la moyenne moscovite et de sa bonne connexion au centre. La morphologie du district est marquée par les *piatietajki* construits à partir de la fin des années 1950, conférant au district une certaine homogénéité paysagère, rompue toutefois par les constructions postérieures plus hautes et la variété architecturale de ces *piatietajki* (figure 2). Bogorodskoe est largement touché par le programme *Rénovation* qui menaçait 184 immeubles, ce qui en fait le troisième district à l'échelle de la ville selon ce critère<sup>12</sup>.

Le district se distingue également par l'opposition notable que la *Rénovation* y a suscité. Les résultats du vote sont à prendre avec précaution car le scrutin fut largement contraint : son annonce inattendue, sa durée restreinte (un mois, prolongé de deux semaines) ont pris au dépourvu les habitants. Plusieurs entretiens évoquent des falsifications. Cependant, le vote constitue à ce stade le seul indicateur quantitatif de la réception du programme. 51 immeubles sur les 184 initialement inclus dans le programme en ont été exclus par les habitants suite au vote, ce qui constitue en valeur absolue le nombre le plus important de la ville, et en valeur relative, un taux d'opposition (près de 28%) nettement plus important que celui de la moyenne de la ville (10%).

A l'échelle du district, la structure géographique du vote montre certains îlots d'opposition (figure 3), qui s'expliquent principalement par les caractéristiques architecturales des immeubles : ceux en brique ont davantage été exclus du programme par les habitants (43 sur les 89 immeubles initialement inclus par la municipalité, soit 48%) que les immeubles préfabriqués de béton dont seulement 8% (8 sur 95) ont été exclus par

<sup>11</sup> Echelon administratif le plus fin de la ville, composée de ces 125 districts municipaux et de deux okrougs et bourgs. L'entité administrative (municipalité) se double d'une fonction politique représentative, incarnée par l'équipe de députés municipaux, qui ont un rôle représentatif de la population auprès des différents organes exécutifs du gouvernement de Moscou.

<sup>12</sup> Les deux « premiers » sont *Kouzminki* (272) et *Perovo* (217).

le vote. Seulement trois immeubles ont voté à 100 % pour la rénovation. En moyenne, ce taux est de 77% d'acceptation par immeuble<sup>13</sup>.

Le manque de données ne permet pas de mettre statistiquement en relation le vote (pour ou contre la rénovation), les propriétés sociales et les statuts d'occupation. Les entretiens viennent en revanche éclairer ces réactions inégales : en fonction de leurs positions et trajectoires sociales et résidentielles, les habitants se retrouvent en position de « perdre » ou de « gagner » face à la rénovation.



Figure 2 : Piatietajki en brique (g.) et en béton (dr.), Bogorodskoe, mai 2019. Photographies : G. Inizan



Figure 3 : Résultat du vote des habitants à Bogorodskoe (source : site de la municipalité de Moscou, mos.ru)

<sup>13</sup> Il varie de 50 à 100%, avec un écart type de 15.

## Défendre l'espace habité : du sentiment d'attachement aux techniques d'appropriation

L'opposition à la rénovation provient d'habitants qui se sentent attachés positivement à l'appartement, à l'immeuble ou au district. Parmi eux, des propriétaires, dits « par achat » sont particulièrement visibles et actifs. Contrairement à ceux qui ont bénéficié de la privatisation gratuite à partir de 1991, ils sont devenus propriétaires en achetant leur appartement sur le marché, ce qui étant donné les conditions du marché de l'immobilier (Khmelnitskaya, 2015) n'a pas été ni un phénomène immédiat et massif, ni la norme en Russie post-soviétique. Huit habitants interrogés, actifs au sein de la contestation locale, témoignent de parcours résidentiels et réceptions de la rénovation très similaires. Attirés par le coût abordable du logement, la localisation et le cadre du district, ils ont acheté un appartement dans une *piatietajka* en brique pour la plupart (sept sur huit) et récemment (entre 2 et 12 ans avant l'annonce du programme). Cet achat a été possible grâce à l'accumulation d'une petite épargne issue d'un revenu du travail, complétée par la vente d'un précédent appartement, un héritage familial ou un crédit hypothécaire. La mobilité résidentielle résultant de cet achat matérialise ainsi une ascension sociale : « *Avec mon mari, on était encore jeunes, on gagnait un peu d'argent et tout ce qu'on avait, on l'a mis dans l'appartement. Et cet argent qu'on gagnait y est passé encore des années (...)*<sup>14</sup>. Cet achat est présenté comme un choix rendu possible par une succession d'efforts, un schéma qui conduit à un fort sentiment d'appropriation de l'appartement. Dès lors l'idée que « *quelqu'un devrait décider pour [eux]* »<sup>15</sup>, à l'instar des concepteurs de la rénovation est perçue comme un élément troublant la quiétude à laquelle l'achat a donné accès. La propriété est mobilisée comme un argument pour critiquer la rénovation qui violerait ce droit<sup>16</sup>. Bien que des habitants occupant leur logement sous d'autres statuts aient également manifesté leur attachement à leur appartement en se joignant à la mobilisation, l'argument de la propriété acquise par achat constitue est remarquable dans un contexte où propriété privée et sentiment d'appropriation furent souvent dissociés.

Au-delà du vote « contre », la Rénovation a suscité d'autres réactions contestataires. Des pratiques et discours d'habitants hostiles au programme ont visé à renforcer leur contrôle de l'espace habité pour le défendre contre le programme. La notion d'« appropriation », définie par Vincent Veschambre et Fabrice Ripoll (2005) comme un processus multidimensionnel (juridique, matériel ou idéal) de prise de contrôle des usages ou des représentations d'un espace trouve ici des illustrations à travers différentes démarches entreprises par les opposants à la Rénovation, relatées dans les entretiens :

- **Un investissement matériel des espaces publics du district** : suite à l'annonce du programme, les cours et les rues du district ont régulièrement été investies par les opposants pour échanger opinions et informations, pour distribuer des tracts ou interpeller les autres habitants,
- **Un engagement dans la sphère politique locale** : Une partie des opposants se sont regroupés sous la bannière des « habitants de Bogorodskoe » en vue de présenter des députés indépendants aux élections du conseil municipal au mois de septembre 2017. Ce collectif composé d'habitants plus ou moins politisés est structuré par des réseaux sociaux, supports de communication au sujet de la gestion des affaires quotidiennes du district (travaux, espaces publics...). Créés pendant la période d'opposition à la Rénovation (printemps-été 2017), ces cadres d'échange perdurent et sont, deux ans après, toujours mobilisés à d'autres fins.<sup>17</sup>
- **Une appropriation symbolique des immeubles et du district** : les opposants à la Rénovation verbalisent en entretien, comme ils l'ont fait sur les pancartes lors des manifestations, les messages sur les réseaux sociaux ou les tracts, ce que représente pour eux leur appartement : la propriété comme liberté de choisir son lieu de résidence, l'héritage familial... A l'échelle du district, Bogorodskoe est souvent présenté comme un « village ». Les immeubles et le district deviennent des symboles de valeurs ou de liens sociaux à défendre.
- **Un renforcement de la (co)propriété juridique** : la perspective de la rénovation et d'éventuelles compensations financières (ce que prévoit la loi en cas de refus du relogement) a conduit des habitants à chercher à régulariser le terrain d'immeubles en copropriété. La délimitation du terrain détermine notamment la valeur du logement, et la possibilité de statuer sur l'occupation des sols. Pourtant définie dans le Code du logement de 2005, cette opération de délimitation n'a depuis pas systématiquement été effectuée

<sup>14</sup> Entretien n°23, avril 2019.

<sup>15</sup> Entretien n°11, avril 2019.

<sup>16</sup> Le juriste Ivan Medvedev parle d'« expropriation » (Medvedev, 2017).

<sup>17</sup> Par exemple, contre le contournement d'une branche d'autoroute dans le district, à l'été 2018.



par les habitants<sup>18</sup>.

Les intérêts communs à la défense des *piatietajki* et du quartier commun face à la démolition imminente se sont donc traduits par des dynamiques d'appropriation de l'espace habité, de l'appartement au quartier. Ces dynamiques produisent des formes de contrôle et d'usages des espaces, résistant à la production urbaine telle qu'elle est conçue et planifiée par la municipalité.

### **Pour ou contre la rénovation : des clivages exacerbés**

Ce processus d'appropriation de l'espace ne fut pas le produit d'un investissement de tous les habitants du district, dont la majorité, si l'on s'en tient au résultat du vote, sont favorables à la démolition. L'appartement occupé est pour eux le fruit d'un héritage familial ou d'un achat très contraint, qu'ils n'ont pas la possibilité ou la volonté de vendre sur le marché. La rénovation représente une occasion de le quitter pour un logement neuf et la possibilité d'en finir avec les difficultés d'entretien d'un appartement peu confortable (mauvaise régulation de la température, bruit) ou surpeuplé (une famille dans un appartement d'une pièce par exemple). Le sentiment d'appropriation est faible, et se traduit par une approbation du programme.

La modalité de la consultation organisée par la mairie - le vote par immeuble - rendait les voisins responsables de leur sort mutuel, et leurs intérêts divergents ont conduit à de vives tensions, entre les « pour » et les « contre ». Ce scrutin a fait de l'immeuble, espace délimité physiquement et défini légalement, l'enjeu d'une décision collective, soumise à des intérêts variés, voire opposés. La décision de l'inclusion étant prise à l'échelle de l'immeuble, certains habitants ont identifié parmi leurs voisins de potentiels alliés (en établissant parfois des listes de noms, enrichies d'informations obtenues par du porte-à-porte ou des discussions informelles) mais aussi des adversaires. Ces identifications se greffent à des stéréotypes, qui introduisent au sein de l'immeuble des logiques de classification. Les opposants attribuent à ceux qui sont « pour » la responsabilité de la potentielle démolition de leur immeuble en leur assignant des profils sociaux (« *les grands-mères* », les « *gens sans travail* »), des statuts d'occupation (les locataires d'appartements municipaux, d'appartements communautaires) ou des comportements (« *les gens qui regardent la télé* », « *les gens qui restent à la maison* ») connus ou supposés. Ces stéréotypes masquent la diversité sociale des partisans du programme (de jeunes parents ou des personnes âgées ; des actifs ou retraités, des personnes seules ou en famille) et leurs motivations, principalement matérielles (impossibilité financière d'acheter ailleurs, difficulté d'entretiens de l'appartement, surface trop petite pour le nombre d'occupants...). De leur côté, les partisans du programme soutiennent qu'ils n'ont pas à subir le choix d'un immeuble vétuste ou se voir imposer des conditions de vie difficiles par leurs voisins. Ces logiques de classification exacerbent la distance sociale déjà existante dans cette proximité spatiale<sup>19</sup>. Cela a par ailleurs conduit à des situations de tension (insultes, menaces orales ou écrites). Près de deux ans après la période de la consultation, certains s'évitent ou ne se saluent plus.

Par ailleurs, la politisation de la mobilisation a entraîné d'autres clivages. Les habitants unis contre la rénovation partagent souvent une critique du pouvoir politique (municipal et national). Les entretiens ont montré que des habitants qui avaient à gagner à la rénovation se sentaient exclus de ces réseaux contestataires, même s'ils sont aussi critiques du système politique plus généralement. A l'inverse, des habitants soutenant le pouvoir politique mais qui ont à perdre avec la Rénovation ont vu dans la participation aux actions contre le programme une alliance stratégique, mais de courte durée (celle du vote).

### **Conclusion**

Pour analyser une opération de rénovation urbaine d'une ampleur inédite dans le Moscou post-soviétique, l'enquête locale et la perspective habitante ont ici été privilégiées. Contre l'uniformité et l'inertie prêtées aux *piatietajki* dans les discours officiels justifiant leur démolition, cette étude met en évidence une résistance nourrie par des habitants opposés au programme de rénovation qui ont renforcé leur appropriation de l'espace habité. Ces opposants à la Rénovation, par différents usages et discours, produisent une ville post-soviétique par « le bas », résistant à la ville rénovée conçue d'en haut. Cette contestation s'est cependant heurtée

---

<sup>18</sup> Le Code du Logement de 2005 a instauré la co-propriété des immeubles d'habitation collective (Chaigneau, 2012 ; Richard, 2014). Après l'annonce de la Rénovation, une habitante opposée au programme et souhaitant connaître la valeur de son appartement en cas de compensations a par exemple découvert que son immeuble « *flottait dans l'air* » sur le cadastre (la démarche de régularisation n'ayant pas été faite).

<sup>19</sup> Pour reprendre le couple conceptuel de Chamboredon et Lemaire (1970).

à l'avis de certains de leurs voisins, qui attendent la rénovation avec impatience. La diversité des réceptions habitantes de la Rénovation a ainsi introduit des logiques de fragmentation dans un district et des immeubles caractérisés par la coprésence de trajectoires et de positions sociales inégales. Le transfert de la responsabilité de la démolition aux habitants par le vote organisé par la municipalité a exacerbé ces clivages.

## Bibliographie

Argenbright, R. (2016). *Moscow under construction: city building, place-based protest, and civil society*. Lanham: Lexington Books.

Attwood, L. (2004). The Khrushchev era: "to every family its own apartment". In M. Ilic, S. Reid, L. Attwood (Ed.) *Gender and Housing in Soviet Russia* (pp.154-179), Manchester: Manchester University Press.

Attwood, L. (2012). Privatisation of Housing in Post-Soviet Russia: A New Understanding of Home? *Europe-Asia Studies*, 5 (64), 903-28.

Backouche I., Lyon-Caen N., Montel N., Theis, Vadelorge L., Vorms C. (2018), *La ville est à nous ! Aménagement urbain et mobilisations sociales depuis le Moyen Âge*, Paris : Éditions de la Sorbonne.

Badyina, A., Golubchikov, O. (2005). Gentrification in Central Moscow - a Market Process or a Deliberate Policy? Money, Power and People in Housing Regeneration in Ostozhenka. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 2 (87), 113-29.

Büdenbender, M., Zupan, D. (2017). The Evolution of Neoliberal Urbanism in Moscow, 1992-2015, *Antipode*, 2 (49), 294-313.

Carton de Grammont, S. (2013). *Savoir vivre avec son temps. Bref précis de cité-jardinage moscovite post-soviétique, comprenant quelques ruses symboliques de politique locale en période de libéralisation économique extrême, divers conseils et tours de mains sur l'art du bon voisinage avec les fantômes, ainsi qu'un menu requiem pour des efforts de bonheur*. Thèse de doctorat en Anthropologie sociale et Ethnologie, EHESS, Paris, France.

Chaigneau, A. (2012). La création des copropriétés en Russie. *Revue d'études comparatives Est-Ouest*, 4 (43), 35-69.

Chamboredon, J-C, Lemaire M. (1970). Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. *Revue Française de Sociologie*, 1(11), 3-33.

Coing, H. (1966). *Rénovation urbaine et changement social. L'ilot n°4 (Paris-13ème)*. Paris : Les éditions ouvrières.

Coudroy de Lille, L. (2009) Relire la ville socialiste. *Histoire urbaine*, 2 (25), 5-13.

Fröhlich, C. (2019). Urban Citizenship under Post-Soviet Conditions: Grassroots Struggles of Residents in Contemporary Moscow. *Journal of Urban Affairs* [en ligne]

Golubchikov, O., Makhrova, A. (2012). Rossijskij gorod v uslovijah kapitalizma: social'naja transformacija vnutrigorodskogo prostranstva (La ville russe sous le capitalisme : transformation sociale de l'espace intra-urbain). *Vestnik Moskovskogo Universiteta. Seria 5*, 2, 26-31.

Harris, S (2013). *Communism on tomorrow street: mass housing and everyday life after Stalin*. Baltimore: Johns Hopkins University Press. Washington, DC: Woodrow Wilson Center.

Inizan, G., Coudroy de Lille, L. (2019). The last of the Soviets' Home: Urban demolition in Moscow. *Geographia Polonica*, 1 (92), 37-56.

Jacobsson K., (2015), *Urban grassroots movements in Central and Eastern Europe*, New York : Routledge.

- Kalyukin A., Borén T. et Byerley A., 2015, The second generation of post-socialist change: Gorky Park and public space in Moscow . *Urban Geography*, 5 (36) 674-695.
- Khmelnitskaya, M. (2015). *The Policy-Making Process and Social Learning in Russia. The Case of Housing Policy*. Londres: Palgrave Macmillan UK.
- Kolossov, V., O'Loughlin, J. (2004). Comment Moscou se transforme en ville géante capitaliste. *Revue internationale des sciences sociales*, 3 (181), 463-77.
- Medvedev, I. 2017. Pravovye aspekty programmy renovacii Moskvyy (les aspects juridiques du programme de rénovation à Moscou). *Zakon*, 115-27.
- Pomian, K. (2009). Préface. In E. Bérard, C. Jacquand, K. Pomian, *Architectures au-delà du Mur : Berlin, Varsovie, Moscou*. Paris : Picard.
- Richard, H. (2013). Gérer son immeuble comme une « affaire »? Dispositions économiques et réticences à la « mise en copropriété » de l'habitat collectif en Russie postcommuniste. *Politix*, 1(101), 161-182.
- Richard, H. (2014). *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ?* » Thèse en Sciences Politiques, IEP de Lyon, France.
- Ripoll, F., Veschambre V., (2005). L'appropriation de l'espace comme problématique. *Noroi*, 2 (195), 7-15.
- Vendina, O. (2002). Bilan de la décennie 1991-2001 à Moscou. Mutations et alternatives du développement. *Hérodote*, 1 (104), 166-91.
- Zavisca, J. (2012). *Housing the New Russia*. Ithaca, Londres: Cornell University Press.
- Zotova, M. (2012). Emergence of Gated Communities in Russia: Causes and Consequences. *L'Espace Politique*, 2 (17) [en ligne]