

## **Les terrains indéterminés des immeubles en copropriété, des interstices de la fabrique de la ville post-soviétique :** **Le cas des *piatietajki* khrouchtchéviens à Moscou**

Depuis le Code du logement de 2005, les immeubles d'habitation collectifs en Russie sont sous le régime de la copropriété. Instaurée près de quinze ans après la privatisation individuelle des logements (Chaigneau, 2012), la copropriété est incarnée par des dispositifs légaux dont les usages sociaux varient fortement (Richard, 2013, 2014). Les terrains sur lesquels sont situés les immeubles concernés ne relèvent plus de la propriété de la municipalité mais de celle des copropriétaires de l'immeuble. Cependant, leur délimitation et leur inscription nécessite que les copropriétaires aient « régularisé le terrain » (*oformit' zemlyu*), une démarche que tous n'ont pas entreprise, notamment en raison des compétences juridiques et du temps qu'elle requiert. Les limites des surfaces des immeubles en copropriété sont ainsi souvent indéterminées. Situés entre cages d'escalier et voiries, au seuil des logements individuels et des espaces publics, ces terrains autour des immeubles sont aussi des lieux de rencontres et de discussions entre voisins. Ils constituent des interstices qui mettent en tension le cadre légal formel et son application incomplète, la planification urbaine et les pratiques habitantes.

La démolition imminente de nombreux immeubles d'habitation à Moscou interroge de façon accrue le rôle de ces espaces interstitiels dans la fabrique de la ville post-soviétique. Le programme dit *Rénovation du logement*, annoncé par la municipalité en 2017 vise la démolition d'environ 5 000 *piatietajki* de l'ère khrouchtchéviennne d'ici 2032 (Gunko et al., 2013). Emblématiques de la ville soviétique (Harris 2013), ces immeubles sont encore peu étudiés à l'ère de la ville « post » (Inizan et Coudroy de Lille, 2019). Par l'analyse des espaces interstitiels qui bordent ces immeubles, on cherche à contribuer à la caractérisation de l'habitat khrouchtchévien dans la ville post-soviétique. Entre autre, le programme, réaffectant l'usage des sols et proposant des compensations financières (si les propriétaires refusent le relogement prévu), questionne les effets de cette indétermination légale des limites des copropriétés sur le processus de rénovation : dans quelle mesure constitue-t-elle une marge de manœuvre pour la municipalité ? Pour les habitants contestataires ?

Cette présentation s'appuie sur des plans cadastraux, les plans de démolition des quartiers visés, des entretiens avec des propriétaires d'appartements situés dans ces immeubles (menés à Moscou entre janvier et juin 2019) et des documents juridiques. On montre d'abord que la délimitation des terrains des immeubles en copropriété est particulièrement lacunaire dans les quartiers concernés par la rénovation. On montre ensuite comment ces espaces interstitiels sont appropriés par des habitants dans le contexte de la Rénovation pour contester la mise en œuvre du programme.

### **Bibliographie**

Carton de Grammont Sarah, 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*, Paris, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales.

Chaigneau Aurore, 2012, « La création des copropriétés en Russie. Un droit à l'épreuve de son usage. », *Revue d'études comparatives Est-Ouest*, vol, n° 43, p. 35-69.

Gunko Maria, Bogacheva Polina, Medvedev Andrey et Kashnitsky Ilya, 2018, « Path-Dependent Development of Mass Housing in Moscow, Russia », *Housing Estates in Europe*,

D.B. Hess, T. Tammaru et M. van Ham éd., Cham, Springer International Publishing, p. 289-311.

Harris Steven, 2013, *Communism on tomorrow street: mass housing and everyday life after Stalin*, Washington, D.C. : Baltimore, Woodrow Wilson Center Press ; The Johns Hopkins University Press.

Inizan Guénola et Coudroy de Lille Lydia, 2019, « The last of the Soviets' Home: Urban demolition in Moscow », *Geographia Polonica*, vol. 92, n° 1, p. 37-56.

Khmelnitskaya Marina, 2015, *The Policy-Making Process and Social Learning in Russia. The Case of Housing Policy.*, Londres, Palgrave Macmillan UK.

Medvedev Ivan, 2017, « Правовые аспекты программы реновации Москвы [les aspects juridiques du programme de rénovation à Moscou] », *Закон*, p. 115-127.

Richard Hélène, 2013, « Gérer son immeuble comme une « affaire » ? : Dispositions économiques et réticences à la « mise en copropriété » de l'habitat collectif en Russie postcommuniste », *Politix*, vol. 101, n° 1, p. 161.

Richard Hélène, 2014, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires?*, Thèse pour le doctorat de Sciences Politiques. Dir : Gilles Pollet, Lyon, Institut d'Etudes Politiques de Lyon.

Zavisca Jane R., 2012, *Housing the new Russia*, Ithaca, Cornell University Press.