

Du troc au marché : le marché immobilier à Moscou

*Hélène Richard**¹

L'attention des principaux analystes de la transition économique en Russie s'est portée essentiellement sur la conduite controversée de la privatisation des entreprises qui a débouché sur une forte concentration du capital productif dans les mains d'un petit nombre d'acteurs économiques [Clarke, 1993 ; Kouznetsov, 1995, p. 21-27 ; Lapina, 1995, p. 14-20]. La privatisation du parc de logements a été moins étudiée bien qu'elle ait eu des répercussions importantes sur la vie quotidienne des Russes et sur la physionomie des trajectoires résidentielles post-soviétiques. Initiée au milieu des années 1980 par les premières réformes libérales gorbatchéviennes, elle prend un tournant en 1990 avec la loi sur la municipalisation du parc immobilier. La majorité des logements appartenant aux organes et entreprises d'État passent alors sous la tutelle des municipalités chargées de définir les modalités et le prix de rachat du mètre carré par les occupants désirant devenir propriétaires de leur logement. Le succès modéré des privatisations payantes conduit rapidement le gouvernement – qui souhaite décharger l'État de la gestion du parc immobilier – à se tourner vers la solution d'une privatisation gratuite par la loi du 23 décembre 1992. Les occupants sont simplement tenus de prouver qu'ils habitent légalement un logement pour en recevoir le titre de propriété². Notons que le principe de gratuité est bien spécifique à la Russie. En effet, la plupart des démocraties populaires d'Europe de l'Est ont mené, à des ampleurs variables, des politiques combinant la vente à bas prix du patrimoine locatif des collectivités publiques aux anciens occupants et la restitution des biens immobiliers aux familles expropriées lors de l'instauration du régime communiste après 1945. Plus de soixante-dix ans après la révolution d'Octobre, cette dernière option était évidemment exclue pour la Russie.

Après l'instauration du principe de gratuité, le processus de privatisation du parc immobilier s'accélère considérablement. Dès 1994, le taux de résidences prin-

* Triangle UMR 5206 – IEP de Lyon, Université de Lyon, 14, rue Berthelot 69007 Lyon.

1. Avec le soutien du Centre franco-russe en sciences humaines et sociales de Moscou.

2. Pour les modalités complexes de la privatisation pour les occupants mineurs, les couples divorcés et des appartements communautaires, voir la thèse d'Aurore Chaigneau [Chaigneau, 2005].

cipales sous le régime de la propriété privée atteint 47 %, très proche du même indicateur français qui s'élève à 54 % en 1996 [Struyk, 2000, p. 6 ; Omalek *et alii*, 2006]. Ce mode d'accès inédit et massif à la propriété ne manque pas d'avoir des impacts importants – quoique différenciés – sur les histoires résidentielles de nombreux Russes. Ainsi, outre l'exhibition d'indicateurs macroéconomiques sur la transformation des structures de la propriété en Russie, il convient de décrire la mise en place concrète des réformes qu'on vient d'évoquer. Nous nous intéresserons moins aux difficultés d'ordre juridique posées par les privatisations – par ailleurs considérables [Chaigneau, 2005] –, qu'à l'impact de ces réformes sur les trajectoires résidentielles et les pratiques économiques liées au logement.

Les analyses de la « transition » à l'économie de marché ont privilégié un point de vue normatif et macroéconomique.    l'inverse, notre démarche s'inscrit dans la lign  e des travaux d'ethnographie économique [Humphrey, Hugh, 1992 ; Dufy, 2008] qui privilégient l'observation des pratiques économiques *in situ* abandonnant ainsi l'analyse des transitions à l'Est comme la réduction progressive d'un *  cart* par rapport au modèle supposé pur des économies occidentales. Notre travail s'appuie principalement sur un corpus d'entretiens constitué en mars et avril 2007 auprès d'habitants de Moscou et sa proche banlieue ayant acheté plus ou moins récemment un logement³. Cette enquête très qualitative n'a pas pour ambition de se substituer à l'analyse des données statistiques macrosociales, ni même à l'étude des structures institutionnelles, politiques et économiques dans lesquelles ces récits de vie se déploient. Cependant, pour le dire avec les mots de Dominique Maison, chercheur attentif aux itinéraires résidentiels [Maison, 1993] – « [*sic*] ces observations de trajectoires singulières peuvent sembler trop éloignées de toute perspective de généralisation, elles en sont pourtant les prolégomènes obligés car elles permettent d'appréhender des faits qui, autrement, auraient toutes chances de passer inaperçus dans une investigation de type extensif ».    ce niveau d'analyse, il est possible de saisir l'expérience du marché, saisir les modes d'appropriation de cette macropolitique que fut la privatisation des logements, et cela, au plus près des stratégies résidentielles. Il est également possible de dessiner la génèse d'un nouveau domaine de pratiques économiques, celle d'un marché immobilier jusqu'alors absent du paysage économique soviétique.

   travers ces récits de vie, et dans la perspective d'une comparaison avec le marché immobilier actuel, on s'intéressera aux modalités de la mobilité résidentielle durant la période soviétique et plus particulièrement à la pratique du troc d'appartements. On étudiera ensuite les usages de la privatisation des logements par leurs occupants et la manière dont les privatisations ont avalisé et renforcé les inégalités héritées de la période soviétique. Enfin, on abordera un aspect plus général de l'étude des transitions à l'Est, à savoir la qualification de certaines pratiques économiques actuelles comme des *héritages* de la période soviétique. Comment

3. Entretiens auprès de 11 couples ou personnes seules dont les achats s'échelonnent entre 1993 et 2006 complétés par 7 entretiens avec des agents immobiliers, directeurs d'agence, une juriste et un rédacteur en chef d'une revue spécialisée dans l'immobilier.

administrer la preuve d'une continuité avec le passé soviétique dans ce contexte d'intense recomposition économique et sociale ? Comment penser le poids du passé sur un autre mode que celui de l'inertie des structures ou des habitudes, refuge de l'analyse qui tarit la possibilité d'entrer dans la fabrication complexe de la société post-soviétique ?

Obtenir et échanger un logement en Union Soviétique

Dans les économies dites planifiées, le lieu de résidence était-il assigné par l'État aux administrés ? La possibilité de choisir et de changer de logement était-elle extrêmement restreinte ? C'est du moins la thèse des travaux présentant la libéralisation des transactions immobilières comme la libération d'une *mobilité résidentielle bridée* dans le système soviétique [Struyk, 2000 ; Kosareva, 2007]. Leur critique porte principalement sur l'irrationalité économique de la quasi-gratuité des loyers entraînant un rationnement d'une demande par le principe de la file d'attente. Ce système instaurerait un fort immobilisme résidentiel tout en encourageant un rapport attentiste des citoyens à leurs conditions de logement, une remise de soi aux pouvoirs publics. Outre que ces analyses ignorent l'existence de freins puissants à la mobilité résidentielle sur les marchés immobiliers libéralisés (insolvabilité, barrières d'accès au crédit, cautions locatives) ou encore l'existence de mobilités résidentielles négatives, vers les segments dévalorisés du parc immobilier, elles minorent la place que le système soviétique ménageait pour les stratégies résidentielles. La rupture des années 1990 est alors interprétée comme le passage d'une économie centralisée allouant arbitrairement le bien rare qu'était le logement à une économie libérale supposée élargir la gamme des choix individuels dans la construction des stratégies résidentielles. Or, le système des listes d'attente n'implique en rien un rapport passif des administrés à l'appareil d'État.

Certes, ces stratégies résidentielles se déployaient sous de fortes contraintes, en particulier dans le contexte d'une pénurie structurelle de logements, forte dans le parc municipal, plus atténuée dans les parcs détenus par les entreprises et administrations au profit de leurs employés⁴. Mais, alors qu'on oppose souvent la masse de la population à une nomenklatura extrêmement privilégiée, il est plus juste de présenter les inégalités face au logement comme un continuum où la taille de la ville, de l'entreprise-employeur, l'insertion dans des réseaux proches des décideurs mais aussi les politiques visant à récompenser les catégories les plus « productives » et méritantes aux yeux du régime⁵ exercent leur influence à tous les niveaux de l'échelle sociale.

4. Entreprises, corporations, administrations proposant des logements à leurs employés ou affiliés, souvent associés à d'autres services sociaux comme parfois des crèches, des magasins alimentaires, des loisirs.

5. La culture ouvriériste du régime ainsi que les besoins en main d'œuvre expliquent que les ouvriers qualifiés bénéficient en 1993 de meilleures conditions de logement que la classe ouvrière dans son ensemble [Bater, 1994]. Le constat est partagé par un récent travail sur la politique du logement en RDA [Rowell, 2006].

Les citoyens russes utilisaient les règles du jeu économique soviétique et ses marges pour construire leurs trajectoires résidentielles. Sans prétendre à l'exhaustivité, on peut décrire quelques types de stratégies résidentielles. L'une d'elles consistait à s'extirper de la filière municipale en s'embauchant dans une entreprise proposant un logement en échange d'un engagement durable de l'employé dans l'entreprise. Plus en marge des règles officielles mais pratique largement répandue, il était également possible de déclarer dans un logement un nombre d'occupants supérieur à la réalité. L'attribution d'un logement s'effectuant lorsque le logement était considéré comme surpeuplé au vu de normes prédéfinies, en jouant sur l'écart entre la domiciliation officielle (*propiska*) et le lieu de résidence effectif, un ménage pouvait obtenir le droit de s'inscrire sur une liste d'attente ou d'accélérer la procédure en présentant son cas comme urgent.

Concernant la circulation des logements, l'achat de logement était interdit ; en revanche, le troc d'appartements était une pratique pleinement légale. La procédure s'effectuait auprès d'un centre municipal des échanges [*gorodskoj centr obmena*] qui enregistrait l'accord des parties en modifiant le nom des occupants du logement sur le registre central des domiciliations. En l'absence de prix de marché s'imposant à tous, l'échange se produisait si les valeurs subjectives attribuées par chacune des parties aux appartements échangés s'égalisaient⁶. Un ménage pouvait accepter de perdre des mètres carrés pour obtenir un appartement familial indépendant⁷ ou pour se rapprocher de proches. Réciproquement, un occupant pouvait obtenir des mètres carrés supplémentaires si son logement intéressait fortuitement un co-échangeur pour sa localisation. Des compensations, souvent en nature (meubles, parcelle de terrain à la périphérie de Moscou,...), rarement en monnaie, pouvaient également avoir lieu. L'absence de prix de marché, paradoxalement, libérait des possibilités d'échanges qui n'auraient pas eu lieu dans le cadre d'un marché classique où le marché décide à la place des échangeurs *ce que vaut* leur appartement. Il est symptomatique, à cet égard, que des enquêtés nous aient déclaré regretter un échange effectué durant la période soviétique alors qu'au moment de son effectuation, l'échange était perçu comme avantageux.

Il était rare qu'un échange bilatéral se réalise. Le troc s'effectuait plus souvent par l'intermédiaire de chaînes d'échanges fermées semblables à un jeu de chaises musicales impliquant parfois plus d'une dizaine d'appartements. Pratique légale dans son principe, ces chaînes complexes se formaient néanmoins par l'intermédiaire d'agents immobiliers officieux (*makler*) qui se rémunéraient soit en argent, soit en positionnant avantageusement leur appartement dans la chaîne pour bénéficier largement de l'échange. Le *makler* cherchait un premier candidat à la reprise

6. On dit que les valeurs sont subjectives non pas parce qu'elles reposent sur la fantaisie des échangeurs. Ces valeurs sont bien influencées par des critères objectifs : taille de l'appartement, qualité des installations sanitaires, distance des transports en commun... Ce qui est flou dans le système soviétique est la marge d'appréciation des avantages et des inconvénients de l'appartement et la manière dont ils se compensent. En fonction de sa position dans le cycle de vie, l'échangeur peut valoriser variablement la taille de l'appartement, sa distance du centre...

7. Indépendant par opposition à un appartement communautaire partagé par plusieurs familles.

de son appartement puis cherchait un second candidat à la reprise de l'appartement du premier et ainsi de suite (grâce à des liens d'interconnaissance, grâce aux propositions déposées dans la cartothèque du centre dans échanges, par le repérage de petites annonces regroupées dans des lieux que la coutume avait dédié à cet usage). Le processus se prolongeait jusqu'au moment où le *makler* libérait un appartement qu'il désirait lui-même récupérer. Une fois la chaîne virtuellement constituée, tous les participants se rendaient au centre des échanges pour intervertir leurs noms dans le registre des domiciliations.

Les usages de l'échange étaient multiples. Il permettait de se rapprocher de son lieu de travail, de sa famille, assurait la décohabitation des générations (échange d'un grand appartement contre deux petits) ou leur rapprochement (échange de deux petits appartements contre un grand). Il était aussi mobilisé pour des raisons plus complexes où entraient en jeu les règles administratives de l'attribution de logement. Un exemple rendra les choses plus parlantes. En 1985, Tatiana organise un échange impliquant quatorze appartements. Dans cette chaîne intervient un échange singulier. Une famille accepte de quitter son deux-pièces pour s'installer dans deux pièces d'un appartement communautaire qu'elle doit partager avec un homme seul. En réalité, cet homme a la confirmation de la municipalité qu'il recevra prochainement un studio indépendant. Ainsi, la famille, anticipant son départ, accepte l'échange puisqu'elle est autorisée à récupérer la pièce libérée afin d'éviter le surpeuplement du logement. La famille qui occupait auparavant ces deux pièces n'avait pas la taille suffisante pour exercer ce droit et accepta un appartement de deux pièces lui-même intégré dans la chaîne.

La mobilisation des règles de droit – ici le droit du logement et l'ensemble des règlements régissant la distribution de ce bien – comme ressources dans l'action est aisément descriptible dans le cadre d'une sociologie weberienne du droit [Lascoumes, Serverin, 1988]. Cette perspective, aujourd'hui classique, prend une importance particulière pour le cas soviétique. En effet, l'approche totalitariste du régime stalinien a mis au centre des travaux historiques la description des moyens de répression de l'État et l'arbitraire de son pouvoir. Oppresseur, l'État modelait la société qui, perdant toute autonomie, perdait également tout intérêt à être étudiée en soi. Le droit était décrit pour son caractère formel et factice, faisant écran au régime réel de non droit. La nouvelle histoire sociale sur les régimes nazis, soviétiques et socialistes a contesté le premier pan de cette perspective en décrivant les formes de résistances sociales à l'appareil d'État, en particulier pour la période stalinienne [Lewin, 1965 ; 1966]. Le regain de l'intérêt pour la société « vue d'en bas » a gagné les études sur l'économie soviétique. Pour la période post-stalinienne, des travaux ont mis en avant les formes de subversion sociale permises par des pratiques économiques officieuses (corruption, marché noir, troc de marchandises interentreprises) [Humphrey, Hugh, 1992 ; Dufy, 2008]. Dans ces travaux, on souligne que l'introduction de souplesse et d'horizontalité dans un système économique rigide et centralisé est permise par des pratiques illégales, dans les interstices de l'appareil d'État. Or, la pratique de l'échange d'appartements fait figure d'exception. Elle met en évidence l'existence au cœur même de la légalité soviétique d'un mode d'allocation

des ressources ni centralisée, ni marchande, ni officielle, ni officieuse. Ainsi, l'exemple du troc d'appartements invite à ramener le cas russe au cas général d'une société industrielle et complexe traversée de part en part par du droit, des normes. Les interprétations et les mobilisations de la règle de droit, la combinaison de pratiques légales et illégales dans un même mouvement montrent que l'autonomie du social sous la période soviétique ne se réalise pas toujours en dehors du droit mais aussi *avec*.

La privatisation : les réappropriations d'une macropolitique

Ce système de distribution et de circulation des logements fut remis en cause à partir de 1993 avec l'accélération des privatisations. Deux questions se posent alors : d'une part, cette politique a-t-elle concerné uniformément toutes les catégories sociales et selon quel rythme ? D'autre part, comment se sont transformées les pratiques économiques soviétiques qu'on vient d'évoquer ainsi que les structures de la propriété immobilière ?

Le droit de privatisation portant sur le logement déjà occupé avalise et renforce les inégalités formées durant la période soviétique. Dès décembre 1994, les appartements des immeubles de qualité et centraux sont massivement privatisés alors que les appartements du parc moins prestigieux et excentré sont laissés plus souvent par leurs occupants aux mains de la municipalité [Guzanova, 1998] (tab. 1). Plusieurs raisons expliquent la frilosité des russes les moins bien dotés à privatiser. La première est qu'elle oblige le nouveau propriétaire à prendre à sa charge la maintenance des parties et installations privatives de leur logement, pouvant être très coûteux dans le parc dégradé (papier peint, radiateurs, sanitaires). La seconde tient au fait que de nombreux russes sont inscrits sur liste d'attente municipale pour l'obtention d'un logement et désirent exercer leur droit unique⁸ à la privatisation sur ce logement neuf qu'il anticipe de recevoir. Cela explique que le droit à la privatisation s'exerce pour certains stratégiquement au moment où ils ont besoin de vendre pour acheter ou dans le but de constituer un capital à transmettre à la génération suivante. Ainsi, encore aujourd'hui, il reste une minorité importante d'appartements non privatisés dans le parc immobilier. Selon le directeur du département de la politique du logement et du fond municipal de logements, en 2006, 900 000 appartements ne sont pas privatisés, soit 25 % des appartements de la capitale⁹. Notons cependant que ce chiffre a sans doute diminué en raison de la nouvelle loi du 30 juin 2006 qui prévoit l'abolition du droit à la privatisation gratuite au 1^{er} mars 2010, incitant ainsi les locataires du parc public à choisir rapidement entre l'accès à la propriété ou le maintien dans le parc public.

8. Le droit à la privatisation ne peut s'exercer qu'une seule fois dans la vie d'un individu. Les listes d'attente n'ont pas été supprimées, les personnes inscrites durant la période soviétique gardent le droit, sous conditions, de maintenir leur demande de logement.

9. Rapporté par l'agence Rway, centre d'information sur le marché immobilier à Moscou dans l'article en ligne « A Moscou, restent 25 % d'appartements non privatisés », 31 août 2006. Voir <http://www.rway.ru/nwsinf.asp?nws=1301&rbr=25> (site consulté en mai 2007).

Tab. 1 – Corrélation entre la qualité, la localisation des logements et leur taux de privatisation à Moscou en décembre 1994 (en % de logements privatisés dans la catégorie concernée)

Type d'appartement	Localisation par rapport au centre*					Moyenne
	1	2	3	4	5	
Appartements communautaires	13	10	–	–	–	5
Appartements séparés dont	65	56	40	33	34	40
Immeubles de l'époque khrouchtchévienne (années 1960)	–	37	32	27	–	29
Immeubles en matériaux préfabriqués (années 1970)	–	49	39	32	30	36
Immeubles en briques (années 1970)	50	53	40	46	–	45
Immeubles récents en matériaux préfabriqués	–	51	44	36	34	38
Immeubles anciens et bas	47	25	36	29	–	36
Immeubles récents en briques	73	74	30	43	–	63
Immeubles de l'époque stalinienne	77	70	50	–	–	65
Moyenne	49	49	36	32	36	37

Source : The Moscow Longitudinal Household Survey, décembre 1994 [Guzanova, 1998].

* Localisation : 1 - Centre-ville ; 2 - Limitrophe à l'arrondissement central, 3 - loin du centre mais pas aux limites de la ville [outskirts], 4 - Confins de la ville [outskirts] ; 5 - à l'extérieur du périphérique. Notons que les immeubles de la période khrouchtchévienne et plus généralement, les immeubles en matériaux préfabriqués sont d'une qualité moindre que les immeubles de la période stalinienne et plus généralement, que les bâtiments construits en briques.

Par ailleurs, la libéralisation des transactions immobilières qui accompagne la privatisation inaugure une rapide transformation de la géographie sociale de Moscou. Les appartements communautaires (partagés par plusieurs familles) du parc bourgeois pré-révolutionnaire ont suscité en premier l'intérêt des investisseurs, à Moscou comme à Saint-Petersbourg. Selon le principe d'universalité, le droit à la privatisation a été ouvert même aux occupants d'appartements communautaires. Chacun était autorisé à privatiser sa pièce, indépendamment des autres corésidents. Les agences immobilières négociaient donc individuellement le départ de chaque occupant, soit en leur offrant un autre logement en contrepartie (généralement situés dans les grands ensembles¹⁰ aux marges de Moscou), soit une somme d'argent.

10. Ces appartements neufs étaient achetés à la municipalité qui, dans les années 1990, avait encore le monopole de la construction immobilière. La municipalité les vendait aux enchères soit directement aux agences, soit à des investisseurs qui les achetaient « en gros » et les revendaient au détail aux agences immobilières [Morozov, 1993].

Outre le phénomène du retour des populations aisées dans le centre, le cas des appartements communautaires éclaire les voies complexes du passage de la propriété d'État à une propriété immobilière privée destinée à devenir dominante. Prenons là encore un exemple. En 1997, Tania et Kolia sont un couple d'artisans en tricotage, parents de deux enfants. Ils vivent à Moscou dans un appartement municipal qu'ils ont obtenu par un échange. Ils ont, par ailleurs, acheté dès 1993 un appartement à Lioubertsy, ville à la périphérie-est de Moscou, pour protéger leurs économies de l'inflation sans l'habiter, ni le louer. En 1997, Tania repère une petite annonce dans un journal spécialisé, proposant un grand appartement communautaire occupé par deux familles voisines qui désirent habiter indépendamment. Tania et Kolia sont les clients idéaux car la situation est compliquée. En effet, la première famille vend deux chambres privatisées. La deuxième famille, elle, refuse de privatiser et de vendre ses pièces. Les affaires criminelles et les escroqueries sur le marché de l'immobilier sont trop alarmantes, il n'est pas question pour eux de prendre des risques. Cette famille cherche à échanger les deux autres chambres non privatisées contre un appartement non privatisé aussi (conformément à la pratique soviétique). Tania et Kolia décident alors de vendre leur appartement à Lioubertsy afin d'acheter les chambres privatisées. Ils offrent à la deuxième famille leur appartement municipal contre les deux autres chambres. L'appartement est donc *pour moitié* leur propriété privée, *pour moitié* la propriété de la ville. Tania et Kolia préfèrent attendre le dernier moment fixé par la loi pour privatiser les pièces restantes, afin de bénéficier le plus longtemps possible de l'intervention des services de maintenance de la ville en cas de sinistre.

Ce n'est qu'en se penchant à ce niveau microsociologique qu'on peut saisir les modalités concrètes de cet accès massif à la propriété. Contrairement à la privatisation du secteur productif, elle a reposé sur l'initiative des occupants, dont une partie avait de bonnes raisons d'en retarder le moment. De même, l'imbrication des propriétés dans les mêmes ensembles immobiliers (appartement ou immeuble) ne peut s'expliquer qu'en se rapportant aux réappropriations concrètes de cette privatisation et aux anciens découpages des appartements communautaires. La persistance des structures soviétiques a une force variable : alors que l'imbrication de deux types de propriété dans les anciens appartements communautaires est transitoire, la présence d'appartements publics et privés dans un même immeuble prend un caractère plus structurel¹¹.

Ce n'est donc pas une inertie mécanique des structures économiques qui explique la persistance d'une propriété publique importante dans le parc mais bien la manière dont cette macropolitique a été réappropriée par les citoyens. Son rythme et ses formes ont été modelés par les stratégies résidentielles, elles-mêmes fortement déterminées par le capital de départ, à savoir la qualité et l'emplacement

11. La coexistence dans un même immeuble d'appartements privatisés et non privatisés a posé des problèmes considérables dans la gestion de ce parc qui a souffert du désengagement partiel des municipalités sans être relayé par la gestion par syndicats de copropriétaires. Depuis l'application du nouveau code du logement en 2005, le cadre des copropriétés s'est stabilisé, du moins à Moscou qui mène une politique active dans ce domaine.

du dernier appartement obtenu dans la période soviétique. La pratique de l'échange n'a pas disparu immédiatement avec la libéralisation des transactions. Institution économique soviétique par excellence, il a, un temps, permis de suppléer au vide institutionnel transitoire et, au début des années 1990, il est resté un mode de circulation à part entière à côté des nouveaux achats-ventes. Sa part est aujourd'hui minime dans le volume des transactions même si le nouveau code du logement de 2005 a reconduit la possibilité d'échange entre deux appartements privés¹². Bien que le troc ait aujourd'hui quasiment disparu, le principe de la chaîne est encore mobilisé sur le marché immobilier actuel.

Du troc aux chaînes d'achats-ventes d'appartements : un héritage soviétique ?

En 2005, 80 % des transactions immobilières sur le marché de seconde main relèvent de schémas complexes appelés eux aussi « chaînes » [*cepo č ki*]¹³ ou encore « transactions alternatives » [*alternativy*] par opposition aux ventes nettes [*čistye prodaži*] (l'appartement vendu est vide et directement disponible) et aux achats nets [*čistye pokupki*] (l'acheteur a en main des liquidités disponibles immédiatement). Une transaction alternative est une transaction dont la réalisation dépend d'une série d'autres transactions. Le vendeur V1 et l'acheteur A1 s'engagent à opérer la transaction lorsque le premier trouve lui-même un appartement à acheter (V2) et le second parvient à trouver un acheteur pour reprendre son propre appartement et (A2) obtenir ainsi des liquidités. Si A2 et V2 sont dans la même situation que A1 et V1, la chaîne continue. Elle s'arrête lorsqu'à une extrémité, une personne dispose d'argent liquide immédiatement disponible, et qu'à l'autre, un logement vide est en vente. Si le mot « chaîne » est resté dans le vocabulaire immobilier, doit-on voir derrière la persistance du mot la continuité d'une pratique, en d'autres termes un héritage de la période soviétique ?

L'usage peu contrôlé de la notion d'héritage dans les travaux sur la démocratisation à l'Est et se réclamant de la théorie de la « dépendance au chemin » [*path dependency*] a déjà été critiqué par Michel Dobry [Dobry, 2000]. Il met en garde contre l'appauvrissement des applications de cette théorie se résumant souvent à affirmer que le « passé compte ». Cette critique est parfaitement transposable aux travaux sur le développement économique des pays ex-socialistes [Eyal, Szélenyi, Townsley, 1998 ; King, Szélenyi, 2006 ; Liping, 2007]. Bien qu'on convienne que le passé de ces économies influe sur leurs formes actuelles, reste à prouver qu'une pratique économique prenant place dans l'économie actuelle est un « héritage » du système communiste. En vertu de quoi et comment se serait-elle maintenue alors que d'autres disparaissaient ?

Les deux systèmes, celui du troc et celui du marché immobilier de seconde main actuel ont des traits communs. Dans les deux cas, les participants de la chaîne sont

12. Cependant, sa logique en est profondément reconfigurée. Il est aujourd'hui assimilé à un double achat-vente et doit exprimer le prix du marché par une compensation monétaire en faveur du propriétaire cédant l'appartement le plus cher.

13. Agence Interfaks, « Rost cen na žil'e vytesnâet s moskovskogo rynka al'ternativnye sdelki » [La hausse des prix évincent les transactions « alternatives » du marché moscovite], 30 juin 2006.

tous interdépendants. Contrairement à un marché immobilier classique où le vendeur et l'acheteur se rencontrent ponctuellement et ne dépendent pas des autres transactions sur le marché immobilier, le principe des chaînes fait dépendre chaque participant de la réussite de l'ensemble des transactions. Ainsi, si un vendeur renonce à vendre son bien ou un acheteur à acheter l'appartement pour lequel il s'est engagé, l'ensemble de la chaîne s'écroule. Par ailleurs, dans les deux systèmes, la chaîne consiste à organiser une série de déménagements, chacun déménageant dans un logement libéré par le participant adjacent. Ainsi pour disposer concrètement du logement acheté, l'acheteur doit attendre que la série de déménagements qui le précède soit effectuée. La condition pour participer à ce type de chaînes est donc, dans les deux systèmes, d'avoir en main un logement : soit d'être titulaire d'un bail (système soviétique), soit d'être propriétaire d'un appartement (marché immobilier actuel).

Mais les différences entre les deux systèmes sont aussi très importantes. Tout d'abord, l'appartement ne joue pas le même rôle dans les deux systèmes. Sur le marché du troc, il n'a pas à être liquidé, il est directement la monnaie d'échange. Des compensations sont possibles mais elles sont occasionnelles et, le plus souvent, en nature¹⁴. À l'inverse, le marché immobilier actuel impose la conversion du logement en monnaie et la chaîne se résume à une cascade d'achats-ventes. Cette différence se répercute sur la forme des chaînes. Dans le système soviétique, les déménagements se font en vase clos, dans l'ensemble des appartements participant à la chaîne. La chaîne se conclut au moment où a été trouvée la combinaison permettant la coïncidence des exigences de chacun des participants, sans que s'impose à tous un prix de marché. Sur le marché immobilier actuel, au contraire, les chaînes sont ouvertes. Elles sont conclues lorsque la chaîne atteint un appartement libre et un acheteur disposant de liquidités disponibles.

En réalité, le point commun fondamental entre les deux systèmes concerne le mode de circulation des biens dans un contexte de faible liquidité du marché ou, en d'autres termes, en contexte de pénurie de monnaie. Sur le marché du troc, cette contrainte est stricte puisqu'il est interdit de monétiser les transactions (vendre ou acheter), le logement occupé appartenant à l'État. Sur le marché actuel, la contrainte est issue des caractéristiques de la demande et du système bancaire, en particulier la diffusion rapide encore limitée du crédit immobilier¹⁵ et la quasi-absence d'instruments bancaires comme les prêts-relais. Ainsi, si le taux d'accessibilité au logement¹⁶ à Moscou approche le taux moyen dans l'UE (3 années théoriques pour Moscou,

14. Sous l'Union soviétique, les compensations sont réalisées souvent en nature (meubles, électroménager, parcelles de terrain pour la construction d'une datcha à la périphérie de Moscou), aujourd'hui.

15. Selon les données de la Banque Centrale, en 2001-2002, seulement 10 000 prêts immobiliers ont été distribués dans toute la Russie pour la somme totale de 5 milliards de roubles mais le volume des prêts distribués a pratiquement doublé durant ces deux années. En 2003 et 2004, cette croissance s'est encore accélérée avec 9,5 milliards prêts en 2003 et 25 à 30 milliards en 2004 [Kosareva, 2007, p. 42].

16. Ce coefficient correspond au rapport entre le prix moyen d'un appartement standard et le revenu annuel moyen d'une famille de trois personnes. Il s'interprète comme le nombre d'années théoriques qui seraient nécessaires pour un ménage afin d'acheter un logement s'il épargnait 100 % de ses revenus. Selon la méthodologie de l'Institut d'économie urbaine de Moscou, l'appartement standard est un appartement d'une surface de 18 m² (norme sociale par personne) multipliée par 3, soit 54m².

3,5 pour l'UE, respectivement en 2005 et 2002 [Kosareva, 2005, p. 42]), cet indicateur laisse dans l'ombre les instruments bancaires qui permettent de convertir un revenu futur en financement pour l'achat d'un logement. Or, bien que le crédit immobilier soit en très forte progression en Russie, il n'est pas encore suffisamment diffusé pour impulser un mouvement massif de primo-accession à la propriété comme ce fut le cas dans les années 1960 en France [Topalov, 1987]. Ainsi, les sources de la contrainte de liquidité sont très différentes pour les échangeurs et les acheteurs : dans un cas, elle est constitutive d'un mode de circulation des biens sans monnaie, dans l'autre, elle est issue des caractéristiques du système de crédit.

On peut ainsi interpréter la formation de ces chaînes d'achats-ventes comme la transformation de l'échange soviétique en une pratique adaptée au nouveau système marchand. Alors que le marché du troc permettait d'assouplir le principe d'attribution centralisée du logement sans le recours à un mécanisme marchand, celui des chaînes d'achats-ventes permet, quant à lui, de contourner le problème de l'accès restreint au crédit. Il permet d'éviter, en d'autres termes, le blocage du marché immobilier. Ainsi, les éléments du passé ne sont pas, dans cette perspective, des résidus entravant le fonctionnement optimal du marché mais bien une ressource collective pour faire face à un contexte en partie nouveau. Si notre exemple concerne une portion minime des multiples transactions marchandes qui tissent l'économie russe, son analyse rejoint celles de Jacques Sapir sur le troc de marchandises inter-entreprises [Sapir, 1996, p. 61-69], étayées par le travail ethnographique de Caroline Dufy [Dufy, 2008]. Cette pratique consiste à substituer au système de paiement monétaire un échange généralisé de marchandises à l'intérieur d'un réseau d'industries interdépendantes. Répandue dans le système industriel soviétique, elle a été réinvestie dans les années 1990 au moment où le secteur bancaire, déstabilisé par la politique extrêmement restrictive de la Banque Centrale, ne jouait pas son rôle de prêteur pour la constitution des fonds de roulement des entreprises. Les réseaux de directeurs d'entreprises, dépendants étroitement les uns des autres, en raison de la non substituabilité de leurs produits, continuaient de s'échanger des produits ou des titres de créances, les *veksels*¹⁷ conformément aux pratiques économiques soviétiques. Ainsi, la continuité la persistance des chaînes n'est pas la reproduction par habitude¹⁸ des mêmes schémas d'action ; ce serait davantage la mobilisation collective de pratiques anciennes répondant à des contraintes, quant à elle, inédites. Corrélativement, la continuité des pratiques économiques, si on est capable de montrer comment elles

17. Les *veksels* sont les titres de dette émis par les banques, les administrations publiques ou les entreprises. Ils peuvent être de simples (billets d'ordre) ou transférables et prennent alors la forme de lettre de change.

18. Sur la question du financement de l'achat, certains analystes mettent en avant la réticence psychologique des Russes à contracter un crédit immobilier en raison de l'*habitude* héritée de la période soviétique de bénéficier gratuitement d'un logement à vie. Ainsi R. Struyk avance « *Certainly families who are private renters and homeowners with mortgages are less secure than they would have been as renters of a state unit with the standard lifetime "social" rental contract. This fact is presumably one element explaining the reluctance of home purchasers in the region to borrow for home purchase or trading up or, when they borrow, to take loans up to the limit of their ability to pay* » [Struyk, 2000, p. 6-7].

s'adaptent, n'est pas contradictoire avec l'existence de transformations radicales des structures économiques.

Du troc d'appartements à l'émergence du crédit immobilier, l'étude des pratiques immobilières constitue un bon observatoire des transformations économiques profondes en Russie depuis la chute du régime communiste. L'économie socialiste présentée comme l'envers négatif de l'économie de marché a été peu étudiée dans son fonctionnement concret. Ainsi, les études sur les « transitions économiques » ont pâti d'une vision tronquée du point de départ de cette transition, voyant des ruptures où se dessinaient en réalité des transformations, voyant des inerties, là où c'est la nouvelle donne économique qui incitait à mobiliser activement les anciennes pratiques. Corriger cette vision ne consiste pas à minorer les transformations profondes depuis la chute du communiste ou au contraire, à repérer dans l'économie soviétique des espaces souterrains et informels où, déjà, se développaient des formes marchandes de l'échange. Il est intéressant d'étudier le cœur même du système soviétique où se sont instituées – légalement dans leur principe, à la limite de l'informel et de l'institutionnel dans leur pratique – des modes de circulation des biens qui échappent tant au modèle du marché en raison de l'absence de prix qui s'impose à tous) qu'au modèle du centralisme économique (en raison d'une large autonomie de certains acteurs dans leurs comportements économiques). Par ailleurs, le *poids* du passé mis en avant dans la nouvelle génération des travaux sur les transformations post-soviétiques est intéressant à étudier si on parvient à montrer comment il *pèse*. Ainsi les *chaînes* de transactions immobilières se sont maintenues parce qu'elles répondaient au problème de la faible liquidité du marché. Il est fort probable qu'à moyen terme le crédit immobilier se substitue aux chaînes et ouvre le marché de seconde main aux primo-accédants et pas uniquement aux bénéficiaires des privatisations des années 1990. Ainsi, le passé *pèse* non par l'inertie mécanique des structures économiques ou par attachement des agents à leurs habitudes mais dans la mesure où des pratiques trouvent, sous des formes modifiées, leur utilité dans la nouvelle donne économique.

BIBLIOGRAPHIE

- BATER J.H. [1994], « Housing Developments in Moscow in the 1990's », *Post-Soviet Geography*, n° 35, p. 309-319.
- CHAIGNEAU A. [2005], *Le droit de propriété à la lumière de l'expérience russe*, thèse de droit sous la dir. d'Antoine Lyon-Caen, Paris X-Nanterre, 761 p.
- DOBRY M. [2000] « Les voies incertaines de la transitologie. Choix stratégiques, séquences historiques, bifurcations et processus de path dependence », *Revue Française de Science Politique*, vol 50, n° 4-5, 585-614.
- CLARKE S. [1993], *What about the workers? Workers and the transition to capitalism in Russia*, Londres, Verso.
- DUFY C. [2008], *Le troc dans le marché. Pour une sociologie des échanges dans la Russie post-soviétique*, Paris, L'Harmattan.

- EYAL G., SZELÉNYI I., TOWNSLEY E. [1998], *Making Capitalism without Capitalists : The New Ruling Elites in Eastern Europe*, Londres, Verso, 280 p.
- GUZANOVA A.K. [1998], « The housing market in Russian Federation. Privatization and its implications for Market Development in Russia », *Policy Research Working Paper [The World Bank]*, n° 1891, 50 p.
- HUMPHREY C., HUGH-JONES S. (dir.) [1992], *Barter, Exchange and value: an Anthropological Approach*, Cambridge, Cambridge University Press.
- KING P., SZELÉNYI I. [2006], « Max Weber's Theory of Capitalism and Varieties of Post-Communist Capitalism », *Angewandte Sozialforschung*, vol. 24, n° 3-4.
- KOSAREVA N.G. (dir.) [2007], *Osnovy ipote č novo kreditovanâ* [Les fondements du crédit hypothécaire], Moscou, INFRA-M, 575 p.
- KUZNETSOV V. [1995], « La privatisation en Russie 1992-1995 », *Le courrier des pays de l'Est*, n° 400, p. 21-27.
- LAPINA N. [1995], « Le secteur privé en URSS de 1986 à 1991 : structures et acteurs du marché », *Le courrier des pays de l'Est*, n° 400, p. 14-20.
- LASCOUMES P., SERVERIN E. [1988], « Le droit comme activité sociale : pour une approche webérienne des activités juridiques », *Droit et Société*, n° 9, p. 165-186.
- LEWIN, M. [1965], *La paysannerie et le pouvoir soviétique : 1928-1930*, Paris, Mouton, 480 p.
- LEWIN M. [1966], *The making of the Soviet system : essays in the social history of interwar Russia*, Londres, Methuen, 354 p.
- LIPING S. [2007], « La transition sociale, un nouvel enjeu pour la sociologie du développement », *Cahiers internationaux de sociologie*, vol. 122, n° 1, p. 53-72.
- MAISON D. [1993], « Effet d'alliance et transmission différée dans le rapport à la propriété et à l'habitat », in *Le logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, 167 p.
- MOROZOV M. [1993], « Poltora milliarda rublej budut broseny na skupku kvartir » [1,5 milliard de roubles seront investis dans l'achat d'appartements], *Kommersant*, n° 34 du 25/02.
- OMALEK L. et alii, *Les conditions de logement des ménages. Exploitation de l'enquête Logement 1906-1997*, Paris, INSEE, 293 p.
- ROWELL J. [2006], *Le totalitarisme au concret. Les politiques du logement en RDA*, Paris, Économica, coll. Études politiques, 339 p.
- SAPIR J. [1996], *Le chaos russe*, Paris, La Découverte, 329 p.
- STRUYK R. J. [2000], *Homeownership and housing finance policy in the former Soviet bloc. Costly populism*, Washington, The Urban Institute, 235 p.
- TOPALOV C. [1987], *Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 437 p.
- WEBER, F., DUFY C. [2007], *L'ethnographie économique*, Paris, La découverte coll. Repères, 128 p.