Jane R. Zavisca, Housing the New Russia

Hélène Richard

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/monderusse/7884>

DOI : 10.4000/monderusse.7884

ISSN : 1777-5388

Éditeur

Éditions de l'EHESS

Édition imprimée

Date de publication : 15 décembre 2012

ISSN : 1252-6576

Référence électronique

Hélène Richard, « Jane R. Zavisca, Housing the New Russia », *Cahiers du monde russe* [En ligne], 53/4 | 2012, mis en ligne le 02 décembre 2013, Consulté le 25 septembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/monderusse/7884> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/monderusse.7884>

Ce document a été généré automatiquement le 25 septembre 2020.

© École des hautes études en sciences sociales

Jane R. Zavisca, *Housing the New Russia*

Hélène Richard

RÉFÉRENCE

Jane R. ZAVISCA, ***Housing the New Russia***. Ithaca : Cornell University Press, 2012, 242 p.

- 1 L'ouvrage de Jane Zavisca contraste singulièrement avec les travaux sur le logement en Russie contemporaine, principalement issus de l'*Institut d'économie de la ville*, un *think tank* à l'origine de nombreuses réformes postcommunistes du secteur immobilier. Partant du projet de greffe du modèle américain basé sur le crédit hypothécaire, la sociologue analyse comment les réformes engagées échouent à améliorer les perspectives résidentielles des jeunes ménages russes : la génération qui était adulte en URSS a bénéficié de la privatisation gratuite des logements d'État mais les jeunes générations se trouvent bloquées dans les appartements exigus de leurs parents en attendant... d'hériter. Sur un marché immobilier peu liquide, les logements russes s'échangent principalement dans des circuits non marchands (familles) ou partiellement marchandisés (trocs avec compensations financières). Ancrée dans la sociologie économique des marchés de Viviana Zelizer et la réflexion de Pierre Bourdieu sur la nature sociale des rationalités économiques promues, ce travail part à la recherche des explications tant économiques que culturelles des réticences russes à la marchandisation du logement. Outre des sources de seconde main issues d'institutions impliquées dans la politique du logement, l'auteure a conduit en 2009 une enquête qualitative auprès de cent trente jeunes adultes dans la ville de Kaluga. L'étude s'appuie également sur le traitement extrêmement stimulant d'une base de données longitudinales sur des ménages russes entre 1994 et 2009.
- 2 Le livre comporte deux parties. La première met en perspective les orientations politiques actuelles avec la période soviétique et décrit les principales caractéristiques structurelles des secteurs du logement et du crédit immobilier. La seconde traite des

aspirations résidentielles et rend compte finement des stratégies de mobilité résidentielle au sein des familles élargies pour contourner la contrainte de liquidités sur le marché immobilier. Le premier chapitre décrit la constitution de la famille nucléaire vivant dans un appartement séparé (*otdel'naja kvartira*) comme norme sociale dans la Russie soviétique des années 1960, période où l'État réhabilite la sphère du privé et le rôle nourricier des femmes. Par *norme*, l'auteur n'entend pas une moyenne statistique mais la normalité au sens d'attente légitime des travailleurs soviétiques et de leur famille, telle qu'elle fut promue par le régime.

- 3 Le chapitre 2 place le lecteur au seuil des années 1990 quand le gouvernement russe, dans le cadre d'un accord russo-américain soutenu par l'agence de développement USAID, tente d'importer le modèle américain de marché hypothécaire basé sur l'intermédiation du crédit : des institutions financières privées et/ou publiques achètent des prêts aux banques puis revendent les remboursements comme titres adossés à des créances hypothécaires. La Russie fut la première démocratie postcommuniste à se doter d'un tel organisme, détenu majoritairement par l'État, l'Agence pour le crédit immobilier hypothécaire (*Agenstvo ipotečnogo žilišnogo kreditovanija*). L'incapacité de ce dispositif à faire basculer les Russes vers une économie de crédit – en 2007 l'encours des crédits immobiliers atteint à peine 3 % du PIB alors que ce taux atteint 50 % en UE – n'empêche pas le gouvernement de persister dans cette voie, même après la crise des subprimes. Dans la seconde moitié des années 2000, l'État s'engage plus directement dans cette direction par l'activation des banques du secteur public pour stimuler l'offre de prêt. Un autre élément clé de cette « seconde chance » donnée au lancement du marché hypothécaire est le « capital maternel » (*materinskij kapital*) que l'auteur analyse en détail dans le chapitre 3.
- 4 Le dispositif est lancé en 2006 comme une solution au double problème de la démographie déclinante et de l'offre drastique de logements, la première étant couramment expliquée par la seconde. À la naissance de leur second enfant, les femmes reçoivent un voucher d'environ 10 000 dollars liquidable sous forme d'un apport initial d'un prêt immobilier. Infléchissant les lectures féministes sur la nature patriarcale du dispositif, Jane Zavisca insiste sur l'intention du gouvernement de relégitimer l'État en mettant en scène son souci des conditions matérielles de tous les citoyens dans les limites du respect des mécanismes de marché. Malgré la générosité du dispositif russe par rapport à ses homologues étrangers, le « capital maternel » ne profite en fait qu'aux franges les plus aisées des classes moyennes qui, avec cette aide, parviennent à devenir éligibles au crédit immobilier. Le chapitre 4 vient conclure la première partie de l'ouvrage en proposant une analyse des mécanismes de (re)production des inégalités de conditions de logement. Plutôt que de se concentrer sur le nombre de mètres par tête ou le régime d'occupation (propriété privée, location), l'auteur propose un indicateur original de la position résidentielle découlant du critère d'autonomie. Cette dernière est définie par la possession d'un appartement séparé, que ce dernier soit privé ou public (avec possibilité de privatisation pour ses occupants). Le résultat contre-intuitif de ce chapitre est la persistance, près de vingt ans après le passage de la Russie à l'économie de marché, du faible impact du niveau de revenus et du niveau de diplôme sur les conditions de logement (à structure familiale égale). L'analyse statistique des données individuelles longitudinales (*event history analysis*) permet de valider l'hypothèse d'un impact important de certains événements biographiques comme la naissance d'un enfant ou un héritage sur l'autonomie résidentielle. Ainsi, l'ordre résidentiel russe est labellisé comme « propriété sans marchés » : l'accès à la propriété

privée a concerné une part importante de la population mais la conversion des revenus du travail en position résidentielle par la médiation du marché immobilier est fermée à la majorité des Russes. C'est à l'interprétation de ce résultat que l'auteur s'attache dans la seconde partie.

- 5 Par un aller-retour entre les entretiens approfondis menés à Kaluga et les résultats d'enquêtes d'opinion nationales, le chapitre 5 traite des tensions entre aspirations à l'autonomie résidentielle et la fréquence des cohabitations générationnelles. Toutes catégories sociales confondues et même pour les jeunes générations, le système soviétique est considéré comme plus juste et, au prix d'une certaine distorsion de la réalité passée, comme une époque où il était plus facile d'améliorer ses conditions de logement. La location, très précaire et restreinte, apparaît dans certaines configurations pire que la cohabitation intergénérationnelle. Pour les catégories les plus diplômées, le sentiment d'injustice découle de la déconnexion de leur position professionnelle et des conditions de logement. Malgré leur réussite sociale sur le marché du travail, elles affichent un soutien à un contrôle public du marché et à la distribution d'un « capital de départ » aux classes supposées méritantes plutôt qu'un logement pour tous.
- 6 Le chapitre 6 et 7 analysent les stratégies résidentielles des familiales élargies et le contrôle de la fertilité pour améliorer ou, du moins, ne pas dégrader ses conditions de logement. Les stratégies résidentielles se fondent sur la disjonction entre l'enregistrement officiel du lieu de résidence (*propiska*), le lieu de résidence effectif et titre de propriété. La *propiska*, institution héritée de la période soviétique, concurrence le titre de propriété avec lequel elle se combine dans la définition des droits individuels sur les logements. Parce qu'elle a longtemps garanti un lien solide de l'individu à un logement, la *propiska* est encore considérée comme condition pour prétendre à l'héritage d'un appartement en dépit des évolutions juridiques récentes. Les jeux d'enregistrements croisés intergénérationnels et entre familles par alliance visent à constituer un capital de départ pour les jeunes générations mais traduisent aussi des rapports de domination entre enfants et parents, entre ces derniers et les gendres ou belle-filles. Les chapitres 6 et 7 explorent les réticences culturelles des enquêtés à la réforme en cours. De manière générale, le capital maternel est considéré par la majorité des enquêtés comme inefficace parce qu'il « rémunère » la fertilité *ex post* sans donner *ex ante* les conditions de logement favorable à la construction d'une famille. Une minorité d'enquêtés est choquée par la marchandisation symbolique des enfants que le dispositif induit. Au-delà des contraintes économiques prégnantes (pauvreté, volatilité des revenus, aversion au risque), la faible pénétration des crédits immobiliers s'explique par la conviction qu'un logement acheté à crédit n'est pas un logement « à soi ». L'intérêt de ce dernier chapitre est d'interroger cette croyance autant que la croyance inverse à la base de l'économie de crédit outre-atlantique. Appuyé sur un matériel ethnographique riche et des techniques élaborées d'objectivation statistique intégrées de manière très pédagogique au corps du texte, cet ouvrage éclaire un aspect de la transition postcommunisme « qui ne passe pas ». Il constitue également le cas russe comme un moyen de renouveler l'étude sur la stratification sociale ou l'entreprise de dé-naturalisation du marché entreprise par la sociologie économique.