

# PAUVRETÉ COMMUNE ET MARCHÉ À LA MARGE

LES CONDITIONS DE LOGEMENT DANS LA RUSSIE URBAINE DES ANNÉES 1990

Les transformations socio-économiques survenues en Russie depuis le début des années quatre-vingt-dix modifient la situation socio-spatiale de certains groupes de population. Les clivages dus non seulement aux revenus, mais à la qualité du logement en tant qu'élément de propriété s'accroissent, ce qui n'était pas le fait de la répartition socialiste du logement. La ségrégation socio-spatiale est un phénomène encore peu étudié en Russie. C'est qu'entre autres l'objet même de l'étude n'y est pas encore d'une ampleur comparable à celle atteinte dans la plupart des pays développés. Cependant, on constate ces dernières années une tendance suivie à faire figurer le critère des conditions de logement (qualité élevée de celui-ci et prestige du lieu d'habitation) parmi les principales caractéristiques de l'aisance économique et du statut social élevé de l'individu.

Si, à l'époque de la répartition socialiste des biens, il existait une différenciation en fonction des revenus, qui s'expliquait par des différences de nature et de pénibilité du travail, le degré de qualification des



Datcha «de luxe» près de Bronnitsy  
© D.de Lapparent

travailleurs, le principe déclaré, et partiellement réalisé, dans la répartition du logement était celui de l'égalité socialiste. L'obtention d'un nouveau logement se fondait soit sur les dimensions insuffisantes de celui que l'on occupait (la plupart du temps, moins de 5 m<sup>2</sup> par personne), soit sur sa qualité (logement communautaire ou foyer, et également vétusté ou état délabré). On ne peut parler

de privilèges dans l'attribution d'un logement que pour quelques groupes sociaux (l'élite du parti, les dirigeants d'entreprises ou d'organisations, une partie des intellectuels et des artistes), et c'était, pourrait-on dire, un complément de rémunération pour le dévouement et la responsabilité dont ils faisaient preuve pour des tâches exécutées dans un contexte de faible différenciation des salaires. En même temps, les premiers à avoir droit à l'attribution d'un logement étaient les familles nombreuses, les familles monoparentales avec enfants, les vétérans de la Grande guerre patriotique, etc. Les différences qualitatives des logements n'étaient pas liées seulement au revenu du ménage, mais surtout au type d'entreprise et à la branche industrielle dans laquelle travaillaient les membres de la famille ainsi qu'aux capacités régionales de construction locative.

À la veille des réformes globales de 1992, la Russie faisait partie des États dans lesquels la différenciation des revenus était moins importante que dans la plupart des pays européens. Toutefois, au cours des années quatre-vingt-dix, les inégalités dans la population ont atteint un niveau supérieur à celui de nombreux pays occidentaux, en particulier la France. Le rapport entre les revenus des 10 % de la population et les revenus les plus élevés et les plus bas, était de 14,1 (IPSEP, 2001). Les recherches montrent qu'un tel clivage est dû surtout à l'écart qui s'est rapidement creusé entre le groupe de revenus des plus riches (10<sup>ème</sup> décile) et tous les autres groupes de revenus : par rapport au décile précédent (9<sup>ème</sup>), l'écart était de 336 % dans une grande ville et de 157 % dans une petite, alors que les revenus du décile le plus bas (les plus pauvres) étaient environ de 70 % inférieurs aux revenus du décile suivant (2<sup>ème</sup>) (Mojina, 2001).

Se produit-il une bipolarisation comparable pour les conditions de logement ? Jusqu'à quel point, à l'heure actuelle, les revenus élevés s'accompagnent-ils également d'une qualité élevée de logement ? Jusqu'à quel point le type de ville et le développement des nouveaux rapports de marché qui y sont liés ont-ils une influence sur la relation – plus ou moins étroite – entre les critères du revenu et la qualité du logement ?

## Le logement privatisé par l'occupant

Le processus de privatisation du logement et la création, à la place du système de répartition, de mécanismes de marché en permettant la vente ont commencé avec les réformes des années quatre-vingt-dix. La privatisation du logement « à la russe », c'est la possibilité pour chacun et partout, de privatiser gratuitement le logement qu'il occupe, faisant ainsi du locataire d'un logement d'État son propriétaire. Ainsi, sont apparus d'un seul coup en Russie une masse de propriétaires de maisons et d'appartements, qu'ils ont pu conserver dans la mesure où les taxes immobilières, de même que les diverses charges collectives liées au logement et aux services<sup>1</sup>, ne sont pas encore aussi élevés que dans les pays occidentaux. Tous ceux qui le voulaient ont pu remplir les formalités leur permettant de devenir gratuitement propriétaires, et pourtant les statistiques révèlent que tous les ménages sont loin d'y aspirer, même à ces conditions. Ainsi, au début des réformes (1992), la part des logements privatisés constituait 9 % de la totalité des logements, et aujourd'hui, elle en atteint encore à peine la moitié (47 %) (Goskomstat, 2001). C'est qu'en fait, le ménage qui privatise son logement perd le droit d'exiger des autorités municipales ou de l'entreprise qui l'emploie qu'elles lui en fournissent un nouveau, plus grand ou plus confortable, comme cela se faisait du temps de la répartition socialiste. N'ont légalisé l'accession à la propriété que ceux auxquels convenaient leurs conditions de logement, ou

ceux qui n'espéraient pas s'en voir attribuer un autre par la municipalité. Les rêves et les espoirs antérieurs d'être logé gratuitement par l'État ont beau s'évanouir, ils demeurent néanmoins chez une partie de la population, particulièrement ceux dont les conditions de vie ont relativement empiré. Autre frein à la privatisation, le système actuel d'aides et d'indemnités de logement pour les ménages les plus défavorisés, ceux-ci ne pouvant les obtenir qu'à condition de vivre dans un logement d'État.

Le fait que, dans la plupart des villes, le système d'attribution gratuite d'un logement social ait été réduit au minimum a abouti à faire dépendre du revenu du ménage les possibilités d'amélioration des

1. En Russie, toutes les familles, indépendamment du fait qu'elles louent leur logement ou qu'elles l'aient privatisé, versent une « redevance pour les charges liées à l'entretien collectif de l'immeuble et pour les charges liées à la consommation privative de services collectifs ». Dans un logement non privatisé (c'est-à-dire si la famille loue un logement d'État à la municipalité, qui le gère, outre les éléments énumérés ci-dessus, entre également dans la somme globale de la redevance une composante appelée « prix du loyer ». Cette composante constitue environ 2 % de l'ancienne valeur du logement, estimée antérieurement à l'introduction du marché. Dans le cas d'un logement privatisé ou acheté (c'est-à-dire un logement dont la famille qui l'occupe a acquis la propriété), le « prix du loyer » est remplacé par une taxe immobilière qui aujourd'hui encore est ridiculement basse. En fait, toute la différence, dans l'ensemble des charges actuelles, est fondée sur la surface, le nombre d'habitants et le niveau d'équipement en commodités collectives. Si on compare des appartements de surface identique, ayant le même nombre d'occupants, le même équipement en commodités et services, on paie pratiquement les mêmes charges, que l'on soit propriétaire ou non. Les propriétaires comme les locataires d'appartements d'État peuvent bénéficier d'allègements de charges dans les limites de la norme sociale.



Entrée d'une Kroutcheva au nord de Moscou, 1994  
© A. Querrien



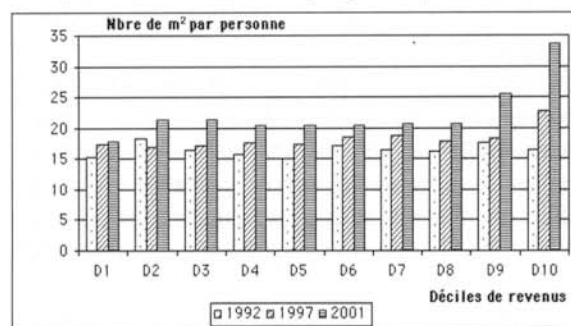
Kaliningrad, mars 91  
© D. de Lapparent

conditions de logement. Le développement du marché de l'immobilier permet aux riches de construire et d'acheter des maisons de bien meilleure qualité, de déménager dans des appartements plus grands, dans des arrondissements plus prestigieux, où les prix de l'immobilier sont plus élevés. D'un autre côté, la population pauvre profite des nouvelles possibilités apparues avec le marché de l'immobilier pour résoudre ses problèmes tant financiers que de logement, en déménageant par exemple dans un logement plus petit, et en recevant une certaine somme en contrepartie. Ces phénomènes deviennent propres aux grandes villes comme aux petites, quoi qu'ils soient plus répandus dans les premières, comme il apparaît clairement dans les résultats des recherches que nous avons effectuées.

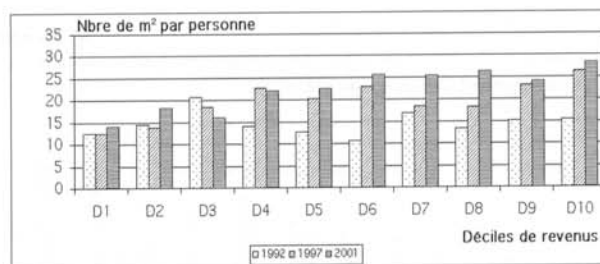
Malheureusement les statistiques d'État ne donnent pas d'informations sur les changements dans l'inégalité des conditions de logement liée à la différenciation de la société en fonction des revenus. Nous avons utilisé pour notre analyse les résultats de trois enquêtes sur les conditions de vie et de pauvreté des ménages dans une grande ville (Saint-Petersbourg) et une petite ville (Viazniki, dans la région (oblast) de Vladimir, enquêtes que nous avons effectuées au cours de ces dix dernières années (1992, 1997, 2001)<sup>2</sup>. Les résultats de ces enquêtes nous ont permis de suivre la dynamique de la différenciation des ménages en fonction non seulement de leurs revenus, mais également du critère des conditions de logement.

Les graphiques 1 et 2 illustrent l'inégalité d'évolution de la taille du logement (nombre de m<sup>2</sup> de surface habitable par personne) dans des ménages ayant divers niveaux de revenus. Dans une grande ville, ce sont les groupes à revenus élevés qui présentent l'évolution la plus forte, et les ménages les plus pauvres (premier décile de revenus), la plus faible, avec une relative égalité de situation dans la majorité des ménages de la ville. Ainsi, à propos des grands centres de type Moscou et Saint-Petersbourg, on peut dire qu'il se forme une classe de gens riches<sup>3</sup> dont les conditions de logement dépassent de beaucoup la moyenne. On n'observe pas de tableau identique dans les petites villes, où seuls les ménages pauvres (premier décile) se distinguent de l'ensemble des ménages par la faible surface du logement par personne (graphiques 1 et 2).

**Graphique 1 : Évolution des conditions de logement dans les grandes villes (en m<sup>2</sup> de surface habitable par personne).**



**Graphique 2 : Évolution des conditions de logement dans les petites villes (en m<sup>2</sup> de surface habitable par personne).**



Source : Enquêtes sur le niveau de vie et de pauvreté de la population urbaine, 1992, 1997, 2001. IPSEP, ASR.

La spécificité d'une petite ville, où une grande partie de l'habitat est représentée par des maisons privées de taille relativement plus grande que des appartements, mais bénéficiant de commodités et d'équipements collectifs limités (pas de toilettes à l'intérieur de la maison, pas d'eau chaude ni de chauffage central, etc.) ne permet pas d'observer une réelle différence dans la qualité du logement, si on utilise pour seul critère le nombre de m<sup>2</sup> par membre de la famille. Nous avons donc eu recours à la caractéristique de « logement de qualité », qualifiant l'habitat individuel (maison ou partie de maison avec entrée privée, appartement) doté des commodités de base et dont la surface est égale ou supérieure à celle qualifiée de « norme sociale »<sup>4</sup>.

Au début des réformes, on pouvait affirmer qu'il n'y avait pas de dépendance directe entre la qualité du logement et le revenu du ménage : dans une grande ville le pourcentage de logements de bonne qualité était à peu près le même dans les premier, cinquième, huitième et dixième décile (23-26 %) ; dans une petite ville, le pourcentage minimal se trouvait dans le huitième décile, et le dixième ne différait du second et du quatrième que de 9 %. Pour l'année 2001, la répartition des logements de qualité en fonction des revenus s'accroît sensiblement. Les revenus les plus

2. Une nouvelle loi en préparation, concernant l'impôt sur la propriété, et prévoyant de modifier le taux de la taxe immobilière, en particulier sur le logement, devrait paraître prochainement ; le projet propose d'abaisser la taxe de 0,5 % de l'ancienne valeur de l'appartement (estimation antérieure à l'introduction du marché) à 0,1 % de la valeur de l'appartement au prix actuel du marché. Ce qui signifie qu'en valeur absolue, cette taxe sera sensiblement plus élevée que celle qui est actuellement perçue, notamment dans la capitale et dans les grandes villes.

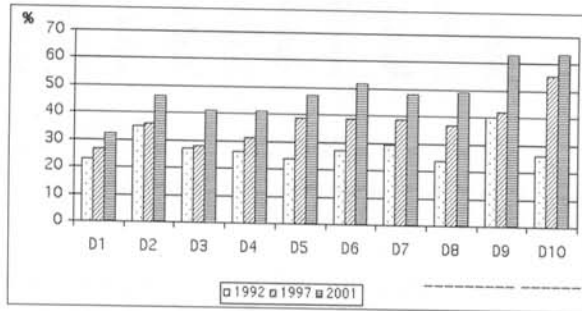
3. Saint-Petersbourg est une grande ville de type urbain (mégapole), un exemple des lieux de basse concentration de la pauvreté ; la ville de Viazniki, dans la région de Vladimir – partie centrale de la Russie européenne – est une petite ville mono-industrielle, qui représente les lieux de haute concentration de la pauvreté. L'échantillon sélectionné couvrait 1000 ménages à Saint-Petersbourg et 250 à Viazniki (500 en 2001).

4. Dans chaque ville l'échantillon a été formé sur le principe du sondage aléatoire stratifié et était représentatif de l'ensemble de la ville, avec une marge d'erreur de 10 % pour les gros pourcentages et de 15 % pour les petits. L'enquête ayant lieu parmi les ménages, n'entraient pas dans l'échantillon les personnes sans domicile (les sans-abri), concentrées surtout dans la capitale et les grandes villes. D'après les données du ministère de l'Intérieur, leur nombre oscille entre 100 000 et 350 000, mais ces chiffres sont manifestement minimisés (Rimachevskaya, 2001).

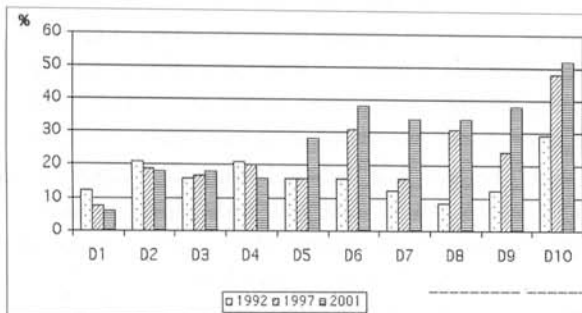
## Pauvreté commune et marché à la marge

élevés correspondent également à la part la plus importante des ménages vivant dans des logements de bonne qualité (graphiques 3 et 4).

Graphique 3 : Évolution de la part des ménages des petites villes vivant dans un logement de bonne qualité, en %.



Graphique 4 : Évolution de la part des ménages des grandes villes vivant dans un logement de bonne qualité, en %.



Source : enquêtes sur le niveau de vie et la pauvreté de la population urbaine, 1992, 1997, 2001 (IPSEPASR)

Un autre critère de qualité du logement est le nombre de pièces. La relation entre le nombre de pièces et la taille du ménage n'était pas réglementée aussi strictement que la surface habitable attribuée. On sait que la norme en matière de logement dans la plupart des pays développés est depuis longtemps le rapport n+1, c'est-à-dire que le nombre de pièces doit dépasser au minimum d'une unité le nombre de membres de la famille. La norme de logement soviétique était de n-1 (une pièce de moins que le nombre de membres de la famille), la seule exception étant les personnes vivant seules, à qui l'on attribuait généralement un appartement d'une pièce. Par ailleurs, des études réalisées alors que l'on était encore à l'époque soviétique (les nôtres comprises) montraient que 5 à 19 % des familles moscovites (en fonction du type de parc locatif considéré) disposaient d'un logement dans lequel le nombre de pièces était supérieur au nombre de membres de la famille (Grichanov, 1990). Les « surplus » de surface habitable (du point de vue de la norme « soviétique ») résultaient essentiellement de la réduction de la taille de la famille, c'est pourquoi nous avons relevé pour les retraités vivant seuls des conditions de logement supérieures à celles des familles des autres groupes démographiques. En même temps un rôle important était joué par le statut social, en fonction duquel était attribué généralement un nouvel appartement : le pourcentage de personnes ayant un

« surplus » de logement était plus élevé parmi les dirigeants, ce qui a également été constaté au cours d'une enquête à Moscou en 1998. La confrontation de nos recherches de 1991 et de 2001 montre que dans les années quatre-vingt-dix, le revenu est de plus en plus déterminant pour obtenir une norme de logement élevée : dans les groupes à haut niveau de revenus, la part des ménages disposant d'un logement aux normes européennes – n+1 pièces et plus – augmente de façon particulièrement rapide.

Tableau 1 : Dynamique de la répartition des ménages en fonction du nombre de pièces occupées et de la taille du ménage (nombre de membres) dans une grande et une petite ville, en %.

Rapport entre le nombre de pièces et la taille des ménages	Grande ville		Petite ville			
	Totalité des ménages	dont:	Totalité des ménages	dont:		
		Pauvres (D1)	Riches (D10)		Pauvres (D1)	Riches (D10)
<b>1992</b>						
n-2 et moins*	29,8	36,0	23,0	43,4	54,2	29,2
n-1	37,0	35,0	45,0	28,5	16,7	29,2
N	28,2	27,0	29,0	21,5	25,0	29,2
n+1/4,6	1,0	3,0	5,4	4,2	12,5	
n+2 et plus	0,5	1,0	1,0	1,2	-	-
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>2001</b>						
n-2 et moins	24,2	39,5	1,9	23,2	48,0	8,0
n-1	40,1	33,3	31,4	24,4	20,0	16,0
N	27,7	23,0	47,6	34,0	30,0	34,0
n+1	6,6	4,2	13,8	14,0	2,0	34,0
n+2 et plus	1,4	-	5,2	4,4	-	8,0
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

\* = nombre de pièces

Source : Enquête sur le niveau de vie et la pauvreté de la population urbaine, juillet 2001, IPSEP ASR.

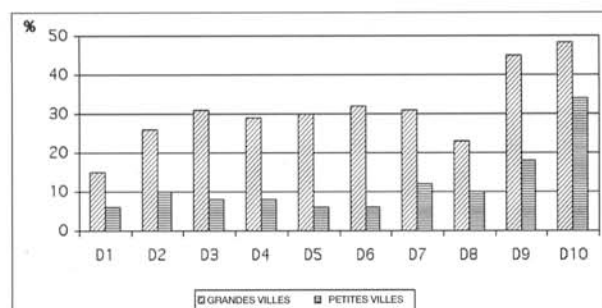
En 1992 l'exiguïté du logement (nombre de pièces inférieur au nombre de membres du ménage) dans une grande ville caractérisait de manière à peu près égale les ménages pauvres (premier décile de revenus) et les ménages relativement plus aisés (dixième décile) : 71 % et 68 % respectivement. En dix ans la part des ménages pauvres vivant à l'étroit n'a pratiquement pas changé (72,8 %), et près de 40 % d'entre eux vivent extrêmement à l'étroit. Les ménages du groupe des revenus les plus élevés ont pu améliorer sensiblement leurs conditions d'habitat : très peu d'entre eux vivent encore extrêmement à l'étroit (le nombre de membres du ménage dépasse le nombre de pièces de 2 ou plus), et les exemples de gens vivant dans des conditions favorables, le nombre de pièces dépassant celui des membres du ménage, sont plus fréquents que chez les autres (19 %). Pourtant, même dans ce groupe, seuls 5 % des ménages disposent d'un logement très vaste, ce qui signifie que des revenus courants élevés ne

permettent pas à tous d'accéder à des conditions de logement nettement supérieures. Étant donné le coût élevé d'un logement de bonne qualité à Saint-Petersbourg ou à Moscou<sup>5</sup>, son achat nécessite de réunir des fonds pendant plusieurs années et cela n'est possible que si un niveau de vie élevé est assuré de façon stable.

Dans une petite ville, l'absence de relation évidente entre revenu et conditions de logement au début des réformes a évolué en dix ans vers une bipolarisation sensible de la société : près de la moitié des ménages pauvres de la ville continuent à vivre très à l'étroit (n-2 et pire), mais les revenus élevés ont permis à ceux qui en bénéficient de modifier sensiblement leurs conditions d'habitat – 34 % d'entre eux vivent dans des logements aux normes occidentales (n+1), et 8 % ont même des logements plus vastes (n+2 et plus).

La qualité du logement ne se limite pas seulement à ses dimensions ou à la présence des éléments de confort indispensables. Dans les pays occidentaux, le facteur écologique est généralement intégré dans la norme élevée de l'habitat, de même que des caractéristiques telles que le degré d'usure des bâtiments, l'humidité ou le froid dans les locaux d'habitation, etc. C'est précisément d'après ces caractéristiques mentionnées par les personnes interrogées qu'apparaissent des différences essentielles entre une grande et une petite ville : dans cette dernière, même les ménages à revenus élevés ne mentionnent que dans 30 % des cas l'absence de défauts de leur logement contre près de 50 % dans une grande ville (graphique 5) :

**Graphique 5 : Part des ménages n'ayant pas mentionné de défauts dans leur logement, en %.**

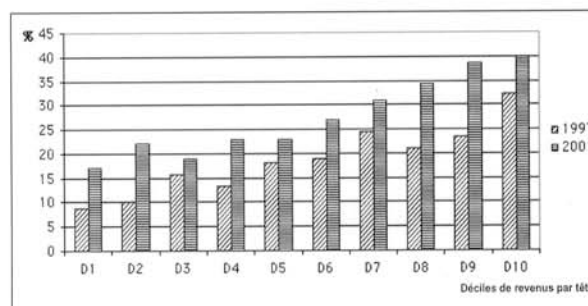


Source : Enquête sur le niveau de vie et la pauvreté de la population urbaine, juillet 2001, IPSEP, ASR.

La privatisation et l'existence d'un marché du logement ont fait de ce dernier un élément de propriété représentant de la valeur. Un second appartement en ville, une villa, un pavillon ou une datcha de banlieue, tenant lieu de résidence secondaire<sup>6</sup>, sont des signes de prospérité. Toutefois, grâce à la privatisation gratuite et au droit d'hériter d'un logement de ses parents, non seulement des gens riches peuvent devenir propriétaires d'un second appartement, mais aussi des ménages dont les revenus courants ne sont pas très élevés. La location à des fins lucratives ou la vente du second logement

sont des opérations qui demandent du temps et ne se font pas sans difficultés, en particulier dans les petites villes dont la population a une demande peu solvable. C'est pourquoi les résultats des études en question montrent que ce type de propriété existe<sup>7</sup> dans tous les groupes de revenus, avec une certaine prédominance dans les groupes à revenus élevés (graphique 6).

**Graphique 6 : Part des ménages d'une grande ville propriétaires d'un second logement, en %.**



Source : Enquête sur le niveau de vie et la pauvreté de la population urbaine, 1997, 2001, IPSEP, ASR.

Les aspects spécifiques de la privatisation du logement en Russie ont maintenu dans l'ensemble des conditions de logement relativement indépendantes des revenus des ménages. Le clivage n'apparaît jusqu'à présent qu'au niveau de l'habitat de très haute qualité et de la propriété de très grande valeur. Seul le dernier décile de revenus se distingue vraiment du reste de la population. Le fait d'avoir un logement de bonne qualité n'est pas toujours, loin de là, dû aux revenus élevés du ménage : un quart seulement environ de l'habitat occupé par des ménages riches dans une grande ville a été acheté par eux (20 %) ou reçu en héritage (3,9 %) ; dans les autres cas ces ménages continuent à occuper un logement d'État, qu'ils ont ou non privatisé gratuitement (tableau 2), et des riches dans une grande ville comme Saint-Petersbourg montrent ainsi qu'en Russie il n'existe pas encore de clivage significatif entre les habitants des villes fondé sur les conditions de logement.

5. Signalons que les échantillons, que ce soit dans les études d'opinion sociologiques ou les enquêtes sur les budgets, ne comprennent pas « les plus riches ». Selon des estimations d'experts, ces derniers constituent 2 à 3 % de la population (Avraamova et al., 2000).

6. La norme sociale de logement était la norme de surface minimale d'attribution gratuite d'un logement : elle était, juste avant l'introduction du marché, d'au moins 18 m<sup>2</sup> de surface habitable par personne ; c'est cette dernière qui sert encore actuellement de référence aux autorités municipales pour l'attribution des subventions destinées à payer une partie des charges sur la surface correspondant à la norme sociale, les occupants n'en payant en réalité que 60 %. Ces derniers doivent en revanche s'acquitter de l'intégralité des charges pour toute surface supplémentaire (« surplus »), y compris un second appartement, une résidence secondaire, etc..

7. D'après les résultats d'études consacrées spécialement à la surveillance des prix de l'immobilier dans les régions de Russie, le prix de vente du m<sup>2</sup> habitable à Saint-Petersbourg était en 2001 de 500 dollars, et dans la région de Vladimir, où est située la ville de Viazniki, de 180 dollars (Goskomstat, 2002).

**Tableau 2 : Structure de l'habitat urbain de base en fonction des types de propriété et de la taille de la ville, en %.**

Type de propriété	Grande ville			Petite ville		
	Totalité des ménages	dont:		Totalité des ménages	dont:	
		Pauvres (D1)	Riches (D10)		Pauvres (D1)	Riches (D10)
D'État	42,8	57,1	29,5	43,9	60,0	37,8
Privatisée	46,5	38,6	38,6	48,9	36,0	54,1
Privée (acquise par achat, par héritage)	8,1	0,0	23,9	4,2	4,0	
Autre	2,7	4,3	8,0	3,0	0,0	2,7
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Enquête sur le niveau de vie et la pauvreté de la population urbaine, juillet 2001, IPSEP, ASR.

Les données sur la répartition spatiale des pauvres La recherche sur la ségrégation spatiale qui y a été effectuée en 2001 a fait apparaître un degré élevé de mixité, dans l'espace urbain, de groupes de population diamétralement opposés en fonction des critères de logement (Kornev, 2002). Même dans le prestigieux centre-ville, lieu de résidence préféré de l'élite pétersbourgeoise, on peut constater une forte hétérogénéité sociale. La ségrégation urbaine, qui trouve son origine dans l'histoire de la ville et réapparaît avec l'émergence d'un marché de l'immobilier, se manifeste par la concentration relative de l'élite dans le centre, mais là aussi, dans certains quartiers, 60 à 80 % des ménages vivent dans des pièces d'appartements communautaires.

L'étude effectuée à Moscou au tout début des réformes a elle aussi montré le prestige exercé par le centre auprès de la nouvelle élite sociale, « l'embourgeoisement » de cette dernière (Troutchenko, 1994). Les opérations d'achat et de « décommunautarisation » des appartements communautaires par le relogement de leurs occupants dans les quartiers périphériques de la ville, la démolition ou la reconstruction des anciens logements et la construction d'immeubles destinés à l'élite ont tendance à nettoyer le centre de la ville des ouvriers et de l'intelligentsia, des retraités, c'est-à-dire des catégories de population les moins aisées. Pourtant, même à Moscou – ville où la ségrégation spatiale par la pauvreté est la plus forte – cette ségrégation n'a pas encore pris une forme achevée et ouvertement exprimée, comme dans les autres villes d'Europe, de France en particulier (Pinçon-Charlot et al., 1986). Il peut s'agir uniquement d'immeubles isolés habités par l'élite, ou d'ensembles résidentiels exempts « d'éléments étrangers », avec un vigile à l'entrée, mais juste à côté, dans la même rue, se trouvent peut-être des immeubles comportant des logements communautaires, de bons immeubles de construction ancienne à population mixte. En réalité,

les écarts de prix entre les divers quartiers urbains ne se constatent que dans le cas des nouveaux quartiers, tandis que le loyer mensuel d'un logement d'État ou privatisé ne dépend pas du prestige de l'arrondissement, mais seulement de la taille du logement en question et du nombre de membres du ménage qui y vivent. C'est la raison pour laquelle les ménages dont les revenus sont relativement faibles peuvent payer le loyer d'un logement qu'ils occupaient déjà dans un arrondissement devenu un quartier « de riches ».

La ségrégation socio-spatiale a bien davantage touché les résidences secondaires à la campagne. Il s'édifie des ensembles résidentiels entièrement destinés à l'élite dans les arrondissements où le prix du terrain est élevé, et où les gens à faibles revenus ne sont pas en mesure d'acheter. En général, on les construit de préférence sur un lieu « vierge » – forêts, plaines, c'est-à-dire là où ne se trouvaient pas déjà des villages ou d'anciens bourgs. Ainsi, une tendance à la « sécession<sup>8</sup> » caractérise-t-elle les riches russes, comme les classes moyennes aux États-Unis et en France (Jaillet, 2002). Remarquons une fois de plus qu'il s'agit des Russes les plus riches du pays, soit environ 5 % de la population, qui sont concentrés dans la capitale et quelques grandes villes.

## La qualité du logement comme indice de pauvreté

Pour évaluer la relation entre les critères d'aisance et les conditions de logement, il faut être sûr des indicateurs que l'on a sélectionnés. Le critère du revenu pour caractériser la pauvreté ou la richesse montre ses limites dans le contexte de la réalité russe d'aujourd'hui. La fréquence des revenus non déclarés, provenant en particulier des emplois complémentaires, ne rend pas fiable l'évaluation de la pauvreté en fonction des revenus. Actuellement, au plan mondial, on utilise, outre la méthode d'évaluation en termes de pauvreté monétaire, deux autres méthodes d'évaluation (évaluation en termes de manques, évaluation subjective), le degré de cumul dans un seul ménage de ces trois critères de pauvreté constituant un critère d'extrême pauvreté (Lollivier et Verger, 1997). Le programme de nos enquêtes de 1997 et 2001 permet d'employer la méthode d'estimation de l'extrême pauvreté (Ovtcharova et Prokofieva, 2000), et de définir en outre la liste des handicaps à partir des réponses des

8. Les règles de la propiska établies durant la période soviétique, et devenues aujourd'hui les règles « d'enregistrement », donnant le droit d'accès à un centre hospitalier ou à une école pour les enfants, et définissant dans une certaine mesure le statut de l'individu par rapport à son lieu de résidence (habitant d'une mégapole ou d'une région), contraignent les habitants de Moscou ou de Saint-Petersbourg à conserver un appartement en ville, même s'ils résident en permanence dans leur logement de banlieue.



*Immeuble neuf à Moscou*  
© L. Prokofieva

enquêtés à la question : « Qu'est-ce qui selon vous est actuellement en Russie un critère de pauvreté ? ».

Pour établir la liste de base des handicaps, nous avons eu recours à la fois à la méthode de Townsend (Townsend, 1979) (établissement par des experts d'une liste des handicaps) et à la méthode de Mack et Lansley (Mack et Lansley, 1985) (établissement d'une liste des handicaps à partir des résultats d'une enquête auprès de la population sur ce que celle-ci associe à la pauvreté), c'est-à-dire qu'à l'étape de l'établissement du questionnaire, les experts ont constitué une liste des critères de pauvreté, qui a ensuite été affinée à partir des résultats du sondage. Cela a abouti à la sélection de 17 critères, classés par l'immense majorité des personnes interrogées (90 %) parmi les critères de pauvreté.

L'analyse des réponses a montré qu'aux yeux de la majorité de la population les mauvaises conditions de logement ne sont pas encore associées à la pauvreté. Ainsi, parmi les handicaps sélectionnés ne figuraient pas « Vivent dans une pièce d'un appartement communautaire » et « Sont logés extrêmement à l'étroit (moins de 5 m<sup>2</sup> par personne) ». En outre, dans une grande ville, où l'exiguïté du logement et l'appartement communautaire sont plus fréquents que dans une petite, les répondants ont moins fréquemment associé ces conditions à la pauvreté. La raison tient apparemment au fait que la population continue à se représenter le logement

comme un bien gratuit, et que, étant donné son coût élevé, la situation ne peut être améliorée. Notons que les conditions réelles de logement des répondants n'influent pas sur leur sélection : dans une grande ville, les ménages vivant dans des pièces communautaires ont rattaché ce critère aux critères de pauvreté dans 75 % des cas, et ceux qui vivent dans un logement individuel, dans 74 %. Les réponses ne dépendent pas non plus des revenus des ménages : les conditions (de vie, de logement) dans un appartement communautaire ont été relevées comme critère de pauvreté par 74 % des pauvres et des non pauvres.

La liste des 17 handicaps ayant franchi la barre des 90 % comprend trois indices concernant le logement, et plus précisément l'impossibilité, lorsqu'on a des ressources limitées, « de payer dans les délais et en totalité les charges collectives liées au logement », « d'acheter du combustible (charbon, bois, etc.) s'il n'y a pas le chauffage central » et « de financer les réparations d'urgence dans le logement (réparer le toit, remettre des vitres, etc.) ».

Traditionnellement, en Russie, on prend pour critère de pauvreté monétaire la part des ménages ayant des revenus par tête inférieurs au minimum officiel de subsistance (inférieurs à la valeur du panier de consommation minimal, calculé sur la base de la conception absolue de la pauvreté). Quant au seuil subjectif de la pauvreté, on l'établit au moyen d'une combinaison des évaluations subjectives des ressources matérielles du ménage, données par les répondants eux-mêmes.

Les ménages pauvres, sélectionnés en fonction des trois critères (monétaire, de handicaps, subjectif), constituent 5 % des ménages dans une grande ville et 23 % dans une petite ville. Comme le montre le tableau 3, ils sont beaucoup plus rares que les ménages sans aucun critère de pauvreté à occuper un logement de bonne qualité, mais en même temps, plus du quart des pauvres dans une grande ville et 12 % dans une petite ville continuent à habiter dans un logement de qualité. Cela confirme une fois de plus que la différenciation du logement n'est pas aussi forte que celle des revenus. Ainsi, après l'époque de la répartition socialiste du logement selon les besoins, est venu en Russie le temps du marché de l'immobilier et des prix dépassant notablement le pouvoir d'achat de la majorité de la population. La situation s'apaise quelque peu avec la mise en place par l'État de la privatisation gratuite, qui a donné aux occupants d'un logement

9. N'est signalée ici que l'existence d'un second appartement ou d'une maison en banlieue, mais non leur qualité. Dans une petite ville, ce type de propriété est extrêmement rare, et ne touche que 8 % des ménages, ce qui rend impossible une analyse détaillée.

10. En français dans le texte.

Tableau 3 : Répartition des ménages en fonction de la qualité du logement occupé, en %.

Qualité du logement	Grande ville			Petite ville		
	Totalité des ménages	dont :		Totalité des ménages	dont :	
		Pauvres (selon les trois critères de pauvreté)	Non pauvres (sans critère de pauvreté)		Pauvres (selon les trois critères de pauvreté)	Non pauvres (sans critère de pauvreté)
Logement de bonne qualité*	48,8	26,2	52,4	28,0	12,1	39,9
Logement de mauvaise qualité	51,2	73,8	47,6	72,0	87,9	60,1
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

\* Logement individuel (maison, appartement) disposant de toutes les commodités et d'une surface habitable supérieure à 18m<sup>2</sup> par personne.  
Source : Enquête sur le niveau de vie et la pauvreté de la population urbaine, juillet 2001, IPSEP, ASR.

## La régulation par l'inertie

la possibilité d'utiliser leur logement actuel soit pour mieux se loger, soit aussi comme moyen de surmonter les difficultés de la période de transition, en le vendant

et en déménageant dans un logement qualitativement inférieur. En outre, le niveau de l'ensemble des charges, tout en ayant tendance à augmenter constamment, est encore inférieur à celui des pays occidentaux. Le système actuel d'aides et d'indemnités aux ménages ayant des ressources modestes, (auxquels on rembourse une partie de leurs charges) ainsi que les allègements de charges accordés à certaines catégories de population (familles nombreuses, invalides, vétérans de guerre, etc.) permet encore d'atténuer les inégalités de situations face au logement. Aussi, la forte différenciation sociale due aux écarts de revenus ne s'est pas encore reportée sur les conditions de logement : il y a, dans l'ensemble de la société russe, trop peu de gens très riches qui peuvent se permettre d'avoir un logement d'élite, et par ailleurs, l'extrême pauvreté ne mène pas encore fatalement aux pires conditions de logement. Ce que l'on constate, c'est que la tendance à la différenciation de la société urbaine et à la ségrégation socio-spatiale en Russie croît constamment.

Lidia Prokofieva, Vladimir Grichanov,  
Irina Kortchagina

Traduit du russe par Dominique de Lapparent



## RÉFÉRENCES

- Avraamova E. et al., (2000), *La classe moyenne en Russie : estimations qualitatives et quantitatives*, Moscou, TEIS. (document en langue russe).
- Goskomstat, (2001), *Annuaire statistique de la Russie*, Moscou. (document en langue russe).
- Goskomstat, (2002), *Les régions de Russie. Bulletin statistique*, Moscou, vol. 2. (document en langue russe).
- Grichanov V., (1990), « La différenciation des conditions de logement et le problème des "surplus" de logement (d'après l'enquête sociologique effectuée dans le district Oktiabrskij de Moscou) », *Aspects sociaux de l'accélération de la solution du problème du logement*, Moscou, Institut de sociologie de l'Académie des Sciences de Russie, pp. 43-53. (document en langue russe).
- IPSEP (Institut des problèmes socio-économiques de la population de l'Académie des Sciences de Russie), (2001), Russie – 2000. *La situation socio-démographique*, Moscou. (document en langue russe).
- Jaillot M.-C., (2002), « De la ségrégation à la sécession : les métropoles européennes face au risque de désolidarisation sociale », *Les grandes villes régionales*, Moscou, INION, pp. 42-45.
- Kornev N., (2002), *La différenciation socio-spatiale de la population de Saint-Petersbourg, Politique sociale : réalités du XXI<sup>ème</sup> siècle*, Moscou, NISP. (document en langue russe).
- Lollivier S., Verger D., (1997), « Pauvreté d'existence, monétaire ou subjective sont distinctes », *Économie et Statistique*, n°308/309/310, pp. 113-142.
- Mack J., Lansley S., (1985), *Poor Britain*, London, George Allen and Unwin.
- Mojina M., (2001), *Répartition des biens : les revenus et la consommation de la population*, (Recueil d'articles), Moscou. (document en langue russe).
- Ovtcharova L., Prokofieva L., (2000), « Pauvreté et solidarité familiale en Russie à l'heure de la transformation », *Revue d'études comparatives Est-Ouest*, vol. 31, n° 4, pp. 151-182.
- Ovtcharova L.N., Turuntsev E.A., Kortchagina I.I., (1998), « A reassessment of the Poor in Transitional Russia » in *Russian social policy in the early 1990's*, Moscow, Foundation og economic policy, pp. 158-170.
- Pinçon-Charlot M. et al., (1986), *Ségrégation urbaine. Classes sociales et équipements collectifs en région parisienne*, Paris, Anthropos.
- Rimachevskaya N., (2001), « Les "bas-fonds" de la société en Russie », *Politiques sociales en France et en Russie*, Paris, INED, pp.11-24.
- Townsend P., (1979), *Poverty in the United Kingdom*, Harmondsworth, Penguin.
- Troutchenko O., (1994), « Le prestige de l'adresse : la ségrégation socio-spatiale à Moscou », *Sociologiceskijournal*, n° 4, pp. 120-126. (document en langue russe).

**Lidia Prokofieva**, chercheur à l'Institut des problèmes socio-économiques de la population de l'Académie des Sciences de Russie (IPSEPN), Ph.D. (économique) est notamment l'auteur de « Le niveau de vie des familles en Russie après divorce », *Politique sociale en France et en Russie*, Paris, INED, 2001, (en collaboration avec P. Festy) et de « Pauvreté et solidarité familiale en Russie à l'heure de la transformation », *Revue d'études comparatives Est-Ouest*, vol. 31, n°4, Paris, 2000 (en collaboration avec L. Ovtcharova).  
<larkad@rinet.ru>

**Vladimir Grichanov**, chercheur à l'Institut des problèmes socio-économiques de la population de l'Académie des Sciences de Russie (IPSEP), Ph.D. (économique) est notamment l'auteur de « Logement, biens et handicap », in *Les diverses méthodes de définition et de mesure de la pauvreté*, Moscou, Centre Carnegie de Moscou, 1998, pp. 196-212 et « Les revenus de la population et l'avenir du programme d'allocations de logement », in *Russie-99*, Moscou, IPSEP ASR, 2000, pp. 167-178.  
<grishanov@mail.cnt.ru>

**Irina Kortchagina**, chercheur à l'Institut des problèmes socio-économiques de la population de l'Académie des Sciences de Russie (IPSEPN) est notamment l'auteur de « Un mariage, deux divorces ? Cohérence et incohérences des réponses masculines et féminines à des enquêtes sur le divorce en Russie », *Population (Paris)*, n°1, vol. 57, 2002, (en collaboration avec P. Festy) ; *Les diverses méthodes de mesure de la pauvreté en Russie-1998*, Moscou, IPSEP, (en collaboration avec L. Otcharova) et de « La mise en évidence d'une relation entre les revenus et les privations des ménages par les méthodes d'analyse de la régression », in *Les diverses méthodes de définition et de mesure de la pauvreté*, Moscou, Centre Carnegie de Moscou, 1998.  
<irinak@orc.ru>