

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 83 (2011)

**Heft:** 4

**Artikel:** Habiter sur les rives de la Volga

**Autor:** Heyden, Ulrich / Clémenton, Patrick

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-177818>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 21.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## Habiter sur les rives de la Volga

Dans la ville russe d'Astrakhan, 1900 immeubles d'habitation sont autogérés par leurs habitants qui prennent la relève de la gérance d'Etat qui les a laissé tomber. Entretien des bâtiments, résistance contre toutes sortes d'abus et lutte contre la spéculation foncière font le pain quotidien des collectifs d'habitants.





«C'est ici que tout a commencé», déclare Tatjana Jeremetowa. Dans la cave chichement éclairée de l'immeuble, la fellinienne blonde désigne quelques sofas et tables, encombrés de livres de comptes. Cette cave sert de bureau et de salle de réunion aux activistes de deux immeubles autogérés d'un quartier à l'est d'Astrakhan, une ville d'un demi-million d'habitants située sur les rives de la Volga, pas loin de la mer Caspienne. Jeremetowa a élevé trois enfants; elle étudie la pédagogie et dirige des camps de vacances pour enfants. Débordante d'énergie, il paraissait tout à fait normal que les habitants lui confient la direction de l'autogestion des deux immeubles de la rue de la Onzième Armée Rouge où ils habitent. Tatjana pointe les deux nouvelles conduites d'eau chaude de la cave et les vannes, toutes neuves. «Nous avons fait installer tout

ça nous-mêmes, sur décision de notre comité d'autogestion», déclame-t-elle fièrement dans la pénombre de la cave.

## Après la privatisation, la décrépitude

En juin 1991, le Soviet Suprême avait promulgué une loi permettant d'acquérir gratuitement des logements. Il suffisait aux habitants des appartements d'Etat de déposer une demande de privatisation. C'est de cette façon que l'Etat entendait promouvoir le droit au logement pour tous, tout en se débarassant du même coup du fardeau des frais d'entretien plutôt élevés des immeubles. Une stratégie qui répond en fait simplement à la déliquescence complète de la gestion immobilière étatique, privée de tous moyens après la chute de l'empire soviétique. Près de 80% des logements sont aujourd'hui en propriété privée. La dispersion de la «propriété du peuple» signifia avant tout le retrait pur et simple de l'Etat du parc immobilier et donc de son entretien. Si chaque logement est désormais propriété privée de l'habitant, l'administration des immeubles est restée en main de l'Etat, ou a été confiée à une régie immobilière privée. Ces dernières n'ont toutefois guère montré d'intérêt pour ces immeubles et personne ne veillait à réparer les portes défectueuses, les fenêtres branlantes ou les gouttières arrachées. Selon des statistiques officielles, 40% des immeubles d'habitation en Russie mériteraient un assainissement complet.

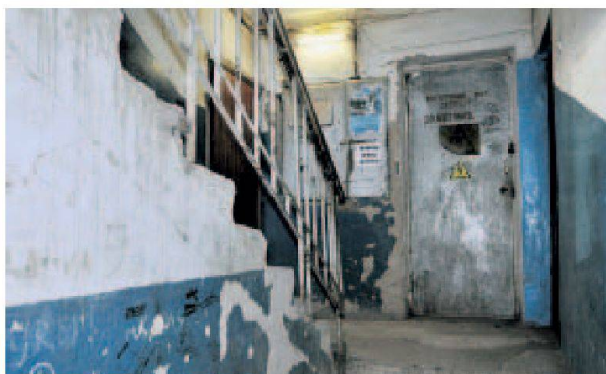
La régie immobilière privée qui avait repris la gestion de l'immeuble de la rue de la Onzième Armée Rouge n'ayant pas investi le moindre rouble dans l'entretien du bâtiment, les habitants ont été forcés de prendre les choses en main. Une loi sur le logement édictée en 2005 par le Parlement russe permet en effet aux habitants de gérer des immeubles d'habitation, soit en autogestion, soit par le biais d'une coopérative d'habitation. La différence est purement juridique: alors que les coopératives d'habitation défendent les intérêts des propriétaires comme une seule entité juridique, chaque habitant est responsable individuellement lorsque l'immeuble est sous le régime de collectif d'autogestion.

Mais que signifie au juste l'autogestion immobilière? Les frais d'électricité, de gaz et d'eau chaude sont réglés individuellement comme au temps de l'Union soviétique. Le collectif veille quant à lui à l'entretien du toit, des conduites d'eau et des cages d'escaliers, les frais étant assumés par une contribution individuelle de chaque habitant. Tatjana Jeremetowa laisse entendre que bien des choses dépendent en fait du bon vouloir des gens... et des opportunités de dénicher du matériel bon marché. Mais comme 95% des habitants sont propriétaires de leur appartement, ils ont tout intérêt à ce que le deal fonctionne.

## Autogestion de l'habitat

Ce sont avant tout des femmes d'âge moyen qui ont pris en main l'autogestion de l'immeuble de la rue de la





*Un palier de l'immeuble rue de la Onzième Armée Rouge avant rénovations. © Ulrich Heyden*



*Tatjana Kuleschowa dans la cage d'escaliers rénovée de l'immeuble rue Boris-Aleksejew. © Ulrich Heyden*

Onzième Armée Rouge, car à Astrakhan, les hommes travaillent en général durant la journée pour gagner l'argent du ménage et n'ont pas le temps de s'en occuper. Elles racontent qu'il y a encore à peine deux ans, la cave de leur immeuble était submergée d'eau parce que les conduites d'eau chaude à distance n'étaient pas étanches. Et comme en Russie, l'eau chaude ne sert pas seulement en cuisine et dans la salle de bains, mais également à chauffer l'appartement, la situation était plutôt dramatique. Le serrurier de l'immeuble, Wladimirowitsch, se souvient encore très bien des nuages de vapeur qui s'échappaient de la tuyauterie dans les entrées des immeubles, et comment il fallait constamment garder les fenêtres de la cage d'escaliers ouvertes afin d'évacuer l'humidité qui avait la fâcheuse tendance à se condenser sur les murs. «Et comme la boîte à fusibles était toujours trempée, les pompiers nous avaient avertis que l'immeuble risquait sans arrêt d'exploser.»

Les habitants des deux immeubles de la rue de la Onzième Armée Rouge ont donc décidé en 2006 déjà de prendre les choses en main en créant leur collectif d'autogestion et de s'attaquer aux problèmes les plus urgents. Pour commencer, chaque unité de logement a versé 1000 roubles (30 francs) dans un pot commun afin de remplacer au plus vite les dangereuses conduites d'eau chaude. Puis

la cave a été nettoyée et assainie par des subbotniks – c'est ainsi que l'on nomme les petits groupes de travailleurs bénévoles en Russie. «C'était un vrai bordel, les portes étaient restées ouvertes durant des années et la cave était littéralement envahie de chats, de rats et de cafards», raconte Tatjana. Chaque logement paie désormais 8,7 roubles par m<sup>2</sup> de surface d'habitation pour alimenter le pot commun finançant l'entretien des immeubles. Ce qui fait en gros entre 660 et 1990 francs par mois et par immeuble. Une somme non négligeable à Astrakhan, où le salaire mensuel moyen tourne autour des 210 francs et les rentes autour des 150 francs.

Après avoir installé les nouvelles conduites d'eau chaude, le collectif a repeint les murs des cages d'escaliers et réparé les toitures. Un gros livre de comptes posé ouvert sur une table de la cave en témoigne en toute transparence. «Chacun peut y voir combien nous avons encaissé et combien nous avons dépensé», commente M<sup>me</sup> Jeremetowa. Quant aux investissements et à la mise en œuvre, c'est le collectif d'habitants qui en décide au cours de réunions qui se tiennent dans la cour par beau temps, et dans la cage d'escaliers par mauvais temps.

### **L'union des habitants Sojus Schitelej**

L'Etat délègue rarement les cordons de sa bourse, mais Jeremetowa a tout de même obtenu des promesses répétées afin que l'administration régionale prenne en charge les frais de réparation des canalisations d'eau froide. Grâce notamment au soutien d'une organisation d'entraide, l'union des habitants Sojus Schitelej, qui avait été fondée en 2006 à l'instigation d'un député de la Douma locale, Oleg Schein. Selon les estimations de Sojus Schitelej, un immeuble sur cinq est autogéré par ses habitants, soit environ 1900 immeubles d'habitation à Astrakhan. Deux cents collectifs d'autogestion sont membres de Sojus Schitelej.

Des collectifs d'autogestion comme ceux d'Astrakhan pullulent à travers toute la vaste Russie: à Moscou, Saint-Pétersbourg et Sotschi, mais également dans de nombreuses petites villes de province. Bon nombre de ces initiatives sont nées pour lutter contre la corruption des régies immobilières privées qui détournent l'argent à leur profit. Les objectifs de ces nombreux collectifs d'autogestion sont doubles. D'une part ils visent à contrôler les flux financiers et, d'autre part, ils se défendent contre l'expropriation abusive de terrains avoisinants leurs propres parcelles, réservés aux habitants comme zones de repos et de places de jeux. Des parcelles que les nouveaux riches ont la fâcheuse tendance à s'approprier pour y construire leurs tours d'habitation. Lors du dernier congrès national des collectifs d'autogestion et des coopératives d'habitation de mars dernier à Twer, les avis des diverses organisations présentes ont convergé afin de renforcer leur collaboration, tant au niveau de l'entraide juridique qu'à celui



## Assainissement très disputé de la vieille ville

Astrakhan se trouve dans le delta de la Volga. Fondée au XIII<sup>e</sup> siècle par les Tatars, la ville ne possède pas seulement son propre Kremlin, mais aussi plusieurs mosquées. La vieille ville est composée principalement de petites maisons de bois, de bâtiments marchands en pierre et de petites ruelles tortueuses. Mais l'argent pour l'entretien manque et bon nombre de maisons en bois s'effondrent. Seul le centre ville, où se trouvent la Douma (siège du parlement régional) et quelques banques et boutiques, est éclairé la nuit. Les routes en dehors du centre restent dans le noir. Les habitants répondent à cette misère avec ironie, en surnommant le quartier des riches fonctionnaires et hommes d'affaires des rives de la Volga «Dolina Nischich», ce qui veut dire en argot populaire «la vallée des pauvres».

Près de 40% des maisons d'Astrakhan tombent en décrépitude. Un infime progrès a pu être réalisé grâce au fonds d'assainissement que le gouvernement russe a débloqué en 2007 en faveur des maisons d'habitation. Près de 7,2 milliards de francs avaient été promis à leur assainissement dans toute la Russie. Astrakhan en a reçu 60 millions, ce qui a permis de rénover 912 maisons, soit une infime partie du parc immobilier. Pour l'anecdote, on précisera encore que cet argent venait directement de la fortune confisquée au groupe pétrolier Yukos, de Michail Chodorkowski... Irina Amburzewa, directrice de Sojus Schitelej, critique vertement la distribution de l'argent de la Yukos: «60% des fonds d'assainissement ont directement été empochés par les fonctionnaires locaux, et le reste n'a été distribué qu'à des entreprises privées et des coopératives d'habitation. Les collectifs d'autogestion n'ont pas touché le moindre rouble!», se plaint-elle. Le député de gauche à la Douma, Oleg Schein, estime que l'on ne peut rien faire sans le soutien de l'Etat, mais les gens ont de bonnes raisons de se méfier des autorités publiques et des régies immobilières privées. L'hiver passé, soixante vieilles maisons de commerce ont brûlé en moins de huit mois à Astrakhan, causant la mort de vingt-huit personnes. A chaque fois, les pompiers ont confirmé qu'il s'agissait d'incendies volontaires. Selon Schein, les enquêtes ont montré à chaque fois que la mairie avait vendu les terrains illégalement à des régies immobilières privées... peu avant les incendies. **UH**



*Bon nombre de conduites d'eau chaude agrémentent dangereusement le paysage urbain d'Astrakhan. © Ulrich Heyden*

de l'organisation générale, afin de pouvoir lutter plus efficacement contre ce genre d'abus.

A Astrakhan, c'est Sojus Schitelej qui collabore avec les coopératives d'habitation. La directrice, Irina Amburzewa, préfère toutefois les collectifs d'autogestion qui peuvent fonctionner avec un minimum de bureaucratie. Qui plus est, les immeubles gérés par des coopératives d'habitation peuvent être pénalisés d'un seul coup par les fournisseurs d'énergie en cas de mauvais paiement, précisément parce que la coopérative est une personne juridique. Si elle ne paie pas sa facture d'électricité, le fournisseur peut couper le courant de tout l'immeuble, ce qui n'est pas possible lorsque la maison est gérée par un collectif d'autogestion où chaque habitant est responsable individuellement devant la loi.

## Privatisation, la panacée?

La conseillère communale responsable des questions de logement à Astrakhan, Swetlana Archarowa, ne tient

pas les collectifs d'autogestion en haute estime. Pour elle, cela ressemble plutôt à une économie souterraine, dont les flux financiers sont plutôt opaques. Ce que dément aussitôt la directrice de Sojus Schitelej, Irina Amburzewa, qui pense au contraire que ce sont les autorités publiques qui magouillent avec les régies privées pour se mettre l'argent dans leurs poches. «S'ils le pouvaient, ils supprimeraient tout de suite les collectifs d'autogestion», explique-t-elle. Cela fait en effet des mois et des mois que le parti de Poutine, Russie Unie, cherche à modifier la loi de 2005 afin que seules des entreprises privées et des coopératives soient autorisées à gérer des immeubles d'habitation. Sans succès jusqu'à ce jour.

En prétendant que l'économie privée va régler tous les problèmes, le Gouvernement russe cherche en fait à se libérer de toute responsabilité sociale. A Astrakhan, même

le réseau de chauffage à distance a été privatisé. Son nouveau propriétaire: l'entreprise de pétrole Lukoil. Mais la puissante entreprise ne fait rien pour entretenir le réseau de chauffage à distance. Il suffit de traverser la ville pour s'en rendre compte: un peu partout on voit des petits nuages de vapeur s'échapper des conduites hors sol du réseau. Les joints ne sont plus étanches et laissent l'eau chaude s'évaporer. L'isolation des conduites a été emportée depuis belle lurette par le vent et les intempéries. On peine à croire que ce système pourri puisse encore alimenter les 500 000 habitants d'Astrakhan en eau chaude, pour la cuisine, le bain et le chauffage.

Ulrich Heyden – adaptation Patrick Cléménçon  
Article paru dans la «Wochenzeitung» N° 27, 7 juillet 2011  
[www.woz.ch](http://www.woz.ch)



**bosson+pillet**

INSTALLATIONS THERMIQUES  
& ENERGIES RENOUVELABLES

Pompes à chaleur Etudes-Devis-Entretien

Energie solaire Gestion d'énergie

Chauffages centraux Dépannage 24/24

INSTALLATION DE  
CHAUFFAGE  
PROPRE

3, avenue des Morgines  
1213 Petit-Lancy

Tél. +41 22 879 09 09  
Fax +41 22 879 09 00

[info@bosson-pillet.ch](mailto:info@bosson-pillet.ch)  
[www.bosson-pillet.ch](http://www.bosson-pillet.ch)