

**Nikolay KARBAINOV**

*Institut de Sociologie de l'Académie des sciences de Russie, Université de Saint-Petersbourg*

**Ekaterina GLORIOZOVA**

*Centre d'étude de la vie politique, Université libre de Bruxelles*

## **Droits de propriété et expropriations à Sotchi : gagnants et perdants des JO 2014<sup>1</sup>**

### **Les expropriations avant Sotchi 2014, entre paradigme critique et dirigisme d'État**

Malgré les coûts occasionnés, l'accueil de grands événements sportifs d'envergure internationale, comme les Jeux Olympiques ou les championnats du monde, reste fortement prisé par les États. La Russie ne fait pas exception en décrochant l'organisation des Universiades à Kazan en 2013, des Jeux Olympiques d'hiver à Sotchi en 2014 et du championnat du monde de football en 2018 qui se déroulera

---

1 Article traduit du russe par Nastasia Dahuron, Benoît Van Gaver et Sophie Voisin. Cette recherche se fonde sur les résultats d'enquêtes de terrain menées entre 2009 et 2012 avec le soutien financier et logistique de l'Institut d'études juridiques et la Faculté de sciences politiques et de sociologie de l'Université européenne de Saint-Petersbourg, et en 2013 avec le soutien financier du Fonds russe pour les sciences humaines, dans le cadre d'un projet collectif du Centre de recherches culturelles sur le postsocialisme à l'Université de Kazan.

Nos remerciements vont tout particulièrement à Vadim Volkov et à tous les membres de l'Institut d'études juridiques de l'Université européenne de Saint-Petersbourg pour leur aide précieuse lors de cette recherche. Nous remercions également toutes les personnes interviewées à Sotchi.

dans plusieurs villes russes<sup>2</sup>. Les organisateurs de ces méga-événements insistent souvent sur les retombées sociales et économiques de ces manifestations sportives : augmentation du prestige du pays sur la scène internationale, attrait des investisseurs, construction de nouvelles infrastructures, création d'emplois ou essor du tourisme. Leurs pourfendeurs dénoncent quant à eux les nombreux dégâts occasionnés : violations des droits de l'Homme, détérioration du mode de vie et du lien social au sein des communautés locales, destruction de logements (touchant les populations les plus défavorisées), dégradation de l'environnement ou rétrécissement de l'autonomie des administrations locales.

Ce clivage se retrouve dans la littérature scientifique où s'opposent deux manières d'évaluer l'influence des méga-événements sportifs sur les villes et pays hôtes. Les partisans de la première approche se basent sur le paradigme d'un sujet homogène. Selon cette logique, les premiers bénéficiaires de l'organisation d'un méga-événement sont le pays, la ville ou les habitants, considérés comme un tout. Représentée le plus souvent par des économistes, cette approche met en évidence un calcul coûts/bénéfices rentable pour l'ensemble considéré (Preuss 2004 ; Nureev et Markin 2010).

Cet article s'inscrit quant à lui dans une seconde approche, que Kristine Toohey et Anthony Veal, dans leurs travaux sur les Jeux Olympiques, qualifient de paradigme critique (Toohey et Veal 2007). Contestant le postulat d'un sujet homogène, ce paradigme se fonde sur une logique de confrontation et d'interaction des intérêts qui suppose que les coûts et bénéfices d'un méga-événement sont répartis de manière inégale entre les différents acteurs sociaux. Ainsi, selon ce deuxième paradigme, les premiers bénéficiaires des méga-événements sont les élites politiques et économiques, tandis que les « perdants » se retrouvent parmi les couches les plus défavorisées de la population, les petits propriétaires et locataires, ainsi que les minorités ethniques (Olds 1998 ; Lenskyj 2008). Par ailleurs, les tenants de l'approche critique reconnaissent qu'il n'est pas toujours possible de quantifier en termes économiques les dégâts ou inégalités engendrés par les méga-événements. Si les décideurs politiques et les organisateurs des méga-événements se réfèrent souvent à la première approche, le paradigme critique se retrouve fortement mobilisé par les militants de mouvements anti-olympiques dans les villes et pays hôtes ou dans le reste du monde.

Cet article porte sur l'un des aspects les plus controversés de l'influence des méga-événements sportifs sur les villes organisatrices, à savoir le phénomène d'expropriation, que nous analyserons à partir de l'exemple de la ville olympique de Sotchi. En nous inscrivant dans le paradigme critique, nous tenterons de mettre en évidence les gagnants et les perdants de la réquisition des propriétés à Sotchi.

---

2 Les villes russes qui accueilleront la Coupe du monde sont Kaliningrad, Kazan, Moscou, Nijni-Novgorod, Rostov-sur-le-Don, Saint-Petersbourg, Samara, Saransk, Sotchi, Volgograd et Ekaterinbourg.

Toutefois, nous ne parlerons pas des principaux gagnants, c'est-à-dire des élites politiques et économiques russes, notre intérêt se portant davantage sur la répartition des coûts et bénéfices économiques et sociaux parmi les habitants de Sotchi dont la propriété immobilière a été réquisitionnée au profit du projet olympique. Parmi eux, on peut identifier les « gagnants », qui ont bénéficié d'une indemnité pour leur propriété expropriée, et les « perdants », qui n'ont rien reçu en échange.

L'analyse de cette question nécessite de tenir compte de deux éléments cruciaux concernant les expropriations à Sotchi. En premier lieu, la gestion des grands projets sportifs en Russie diffère radicalement de celle des pays d'Amérique du Nord ou d'Europe de l'Ouest. En effet, au sein du modèle d'« entrepreneurialisme urbain » (Harvey 1989) qui prévaut en Amérique du Nord, les élites économiques jouent un rôle important dans la gestion de grands projets sportifs et agissent en coalition avec les élites politiques des villes et pays hôtes. En Russie, le rôle central revient à l'État et avant tout au pouvoir fédéral (Tev 2009 ; Müller 2011), suivant un modèle de « dirigisme d'État » dans lequel les bénéfices politiques du méga-événement sont bien plus importants que les bénéfices économiques (Müller 2011).

En second lieu, il est nécessaire de tenir compte de la spécificité du régime de propriété dans les pays postsoviétiques. Si, dans les pays occidentaux, le régime de propriété est relativement stable, et les droits et obligations des propriétaires clairement définis, les villes postsoviétiques se caractérisent par un régime de propriété transitoire et confus où différents types de droits fonciers s'entremêlent de manière complexe (Karbainov 2013). Ce régime de propriété se distingue notamment par la présence de propriétaires informels qui détiennent *de facto* des biens immobiliers, mais qui n'ont pas fait légaliser leurs droits selon les nouvelles règles juridiques en vigueur (Chaigneau 2007). Ainsi, 90 % des habitants de la plaine d'Iméretie<sup>3</sup> (arrondissement principal des constructions olympiques) se trouvent dans ce cas.

Dès lors, nous nous sommes posé la question de savoir comment, dans un contexte de dirigisme étatique et en l'absence de droits de propriété légaux, certains de ces habitants avaient pu faire légaliser leurs droits de propriété et recevoir une indemnité pour la réquisition de leur propriété immobilière. Plusieurs types de sources ont été utilisées pour répondre à cette question : nous avons mené 40 entretiens et effectué de nombreuses observations au cours de séjours de terrain à Sotchi en 2010-2011 et en 2013 ; nous avons également consulté de nombreux documents officiels – actes normatifs, déclarations, archives, comptes rendus analytiques – et sources médiatiques – presse écrite et médias en ligne.

Nous procéderons en deux temps. La première partie de l'article sera consacrée à la présentation du contexte spécifique d'adoption de la « loi olympique » concernant

---

3 Appelée également « Imeretinka ».

les expropriations. Nous y analyserons les régimes de propriété locaux coexistant à Sotchi avant les JO, les principaux objectifs fixés par cette loi et les modalités de son adoption à la Douma d'État. Dans un deuxième temps, nous examinerons la mise en œuvre de la « loi olympique » dans le contexte du conflit foncier dans la plaine d'Iméréti afin, notamment, de mettre en lumière les leviers d'action utilisés par les habitants pour défendre de manière efficace leurs droits de propriété.

## **1. Sotchi face au dilemme olympique : les enjeux de la loi sur l'expropriation**

### **1.1 Typologie des régimes locaux de propriété dans la plaine d'Iméréti avant les JO de Sotchi**

La plaine d'Iméréti, épicerie du conflit foncier lié aux JO, s'étend entre la rivière Psoou (qui longe la frontière avec l'Abkhazie) et le fleuve Mzymta. Avant les JO, on y trouvait un certain nombre d'exploitations agricoles : les sovkhoses *Rossia* (Russie), *Sočinskij* (Sotchi) et *Južnye kul'tury* (Cultures du Sud). À l'époque soviétique, la majorité des habitants d'Imeretinka travaillait dans ces sovkhoses, arrondissant parallèlement leurs fins de mois en accueillant chez eux des vacanciers durant la saison balnéaire. Après la chute de l'URSS, les revenus du tourisme commencent à jouer un rôle important. D'après un sondage réalisé par le VTsIOM (Centre d'analyse russe de l'opinion publique), sur un échantillon de 180 habitants de la plaine d'Iméréti en avril 2009, la location d'un logement aux vacanciers constituait une des sources de revenus principales du ménage pour 73 % des personnes interrogées (Samkovič et Klimov 2009). Toutefois, la plupart des habitants menaient cette activité sans aucune autorisation officielle. Comme le souligne la directrice du conseil municipal d'urbanisme de Sotchi, Olga Kozinskaïa :

Imeretinka aurait dû être, selon les documents d'urbanisme, une zone balnéaire ; or, elle est recouverte d'habitations. Cela va à l'encontre de la planification urbaine, mais en réalité, les habitants y mènent une activité touristique lucrative. Ce sont des hôtels privés. Il faut donc prendre toutes les mesures nécessaires pour les légaliser en tant qu'hôtels privés<sup>4</sup>.

Avant les Jeux, Sotchi se distinguait par la coexistence de plusieurs catégories de propriétaires fonciers : les anciens propriétaires (vieux-croyants<sup>5</sup> et habitants du sovkhose *Rossia*), des habitants ayant occupé les terres sans base légale (des réfugiés,

---

4 Entretien n° 14.

5 Les vieux-croyants sont les membres de communautés issues du schisme qui divisa l'Église russe au XVII<sup>e</sup> siècle, lorsque le patriarche Nikon introduisit des réformes religieuses pour uniformiser les Églises de Russie et de Grèce, modifiant les rites et les textes (NdT).

pour la plupart), et les « nouveaux propriétaires », ayant enregistré ou acquis des biens pendant la période postsoviétique. Tous ces habitants avaient pris possession des terrains sous des régimes juridiques différents, au gré de conditions sociales et historiques particulières. Pour comprendre les statuts de ces droits de propriété, il est dès lors important de prendre en compte à la fois les critères de légalité et de légitimité qui accompagnent leur reconnaissance.

Comme l'atteste ce document d'archive, les premiers habitants d'Imeretinka étaient les vieux-croyants :

Le 27 mai 1911, 160 familles de Cosaques nékrassoviens (lipovènes, selon d'autres documents), au nombre de 616 personnes, s'exilèrent dans le district de Sotchi [...]. 36 familles de migrants s'installèrent dans l'arrondissement de la plaine d'Imérétié, d'une surface de 147 déciatines<sup>6</sup> de terres exploitables, sur lesquelles ils fondèrent la commune de Marlinski<sup>7</sup>.

Les vieux-croyants avaient reçu du gouvernement tsariste le droit d'utiliser la terre, en totale conformité avec les principes légaux de l'époque. Mais ces terres sont restées *de jure* la propriété de l'Empire. Bien qu'après la révolution de 1917, les nouvelles autorités aient réduit les parcelles des vieux-croyants de 1 hectare à 25 ares<sup>8</sup>, ceux-ci ont continué à utiliser les terres qui leur restaient pour y vivre et les cultiver. Ainsi, pour l'État soviétique, les vieux-croyants conservaient un droit légal et légitime d'utiliser ces terres. Toutefois, dans les années 1990, les processus de privatisation des terres et l'apparition de nouvelles règles de propriété ont remis en cause la légalité des droits des vieux-croyants<sup>9</sup>. Or, pour les habitants de Sotchi comme pour les autorités locales, il était tout à fait légitime que les vieux-croyants se considèrent comme propriétaires de ces terrains, et ce sans l'enregistrement de « papiers inutiles »<sup>10</sup>. Les personnes interrogées justifient souvent leur refus d'inscrire officiellement la propriété de ces terres au registre foncier par la complexité de la procédure de légalisation, mentionnant les problèmes dus à la « bureaucratie », aux « longues files d'attente » ou encore aux « pots-de-vin à verser aux fonctionnaires »<sup>11</sup>. Pour le sociologue Ivan Klimov :

---

6 Ancienne mesure agraire russe, équivalant à 1,0925 ha. (NdT).

7 Note d'archive du Département des archives de l'administration de la ville de Sotchi, 07-01-13/1539 du 10.10.2008.

8 Entretien n° 11.

9 Le statut de « zone sanitaire » auquel sont soumises certaines parties d'Imeretinka a constitué le principal obstacle à l'octroi des droits de propriété aux vieux-croyants.

10 Entretien n° 11.

11 Entretien n° 13.

L'importance du pot-de-vin pour l'enregistrement de documents est expliquée et justifiée par le fait que les individus doivent payer pour pouvoir bénéficier de la « rente naturelle », c'est-à-dire le fait que leur logement peut représenter une source de revenus pendant la saison touristique. C'est la façon dont se développe la légitimation des pratiques de corruption dans cette ville (Klimov 2009).

Des règles de propriété semblables s'appliquent aux nombreux habitants du sovkhoze *Rossiia*, dont les parents ou grands-parents étaient arrivés à Imeretinka à l'époque soviétique (principalement à la fin de la Seconde Guerre mondiale). Chaque famille qui s'y installait recevait une parcelle de terrain du sovkhoze pour y construire une habitation et y cultiver un potager. Ainsi, le contrat de travail stipulait que :

Les ouvriers, employés et cadres venus avec leur famille, engagés de façon permanente, se verront octroyer une parcelle pour usufruit permanent, afin d'y construire des bâtiments à usage personnel, que ce soit sous un régime de construction coopérative d'habitations ou dans le cadre de constructions individuelles<sup>12</sup>.

Le cadre juridique soviétique reconnaissait donc l'utilisation de ces terrains à la fois comme légitime et légale. Dans les années 1990, tout comme les vieux-croyants, les habitants du sovkhoze *Rossiia* ont perdu la reconnaissance légale de leurs droits, ce qui n'empêcha pas les autres habitants d'estimer que les documents qui leur avaient été délivrés à l'époque soviétique et leur ancienneté de résidence à Imeretinka leur donnaient légitimement le droit de considérer ces terrains comme leurs. Voici ce qu'explique à ce sujet Iouri Barzykine, député à la Douma d'État :

Légalement, tous ces terrains sont à l'État, bien sûr. En plus, ils ne pouvaient pas être privatisés, puisque c'est en « zone sanitaire », sur le littoral. Mais l'histoire a suivi son cours, et beaucoup en sont devenus propriétaires, c'est un fait établi. Personne n'a l'intention de contester cela (Barzykin 2007).

La deuxième catégorie de propriétaires fonciers à Imeretinka est composée d'habitants librement installés, propriétaires *de facto*. Ceux-ci sont principalement des réfugiés, arrivés à Sotchi à la fin des années 1980 et 1990, suite aux conflits armés d'Abkhazie, d'Ossétie du Sud et du Haut-Karabakh. Ces réfugiés ont ainsi occupé des terrains vagues ou des habitations sinistrées et y ont construit des logements, le plus souvent sans autorisation officielle. Les habitants de longue date et les autorités locales considèrent cette utilisation des terres par les réfugiés comme illégale et illégitime. Ces derniers ont cependant continué à y vivre, aidés en cela par leur statut de réfugié, d'autant plus que ces terrains ne faisaient pas l'objet de réclamation.

Enfin, la troisième catégorie de propriétaires fonciers sont ceux que nous appelons les « nouveaux propriétaires », dont les droits de propriété sont enregistrés *de jure*. Elle est composée d'habitants de longue date qui ont enregistré leurs droits de propriété

---

12 Clause issue du contrat de travail sur les conditions d'emploi au sein d'un combinat de construction à Sotchi, 1949.

lors de la chute de l'URSS et de propriétaires ayant acquis des biens immobiliers ou des parcelles de terrain à Imeretinka dans les années 1990 et 2000. Selon certains experts, ces nouveaux propriétaires représentaient 10 % de la population d'Imeretinka en 2007<sup>13</sup>. Il convient toutefois de souligner que ce statut légal a parfois été obtenu par des procédés illégaux. Kozinskaïa parle ainsi d'une vague d'appropriation et de revente de lieux publics (plages, parcs, rives, littoraux) dans les années 1990 et 2000, accompagnée de pratiques de corruption :

Les fonctionnaires ne souhaitant pas endosser une telle responsabilité [celle de légaliser la propriété] renvoyaient la balle au tribunal. Et le tribunal rendait sa décision en faveur du propriétaire. Je ne connais qu'un seul cas de jugement rendu en faveur de la ville. En fait, les droits des particuliers étaient prioritaires sur ceux de la collectivité, qui n'étaient même pas pris en considération<sup>14</sup>.

Ainsi, sont apparus, suite à ces pratiques, des arrondissements construits et inscrits comme propriété privée au registre foncier allant à l'encontre du droit de l'urbanisme, de l'environnement ou de la législation foncière<sup>15</sup>. Dans la plaine d'Imérétié, la privatisation des parcelles de terrain était en principe impossible, du fait de son statut de « zone sanitaire ». Or, toutes ces restrictions légales furent largement ignorées<sup>16</sup>. La présidente du conseil d'urbanisme de la ville balnéaire de Sotchi résume ainsi cette situation :

Les personnes qui vivaient là historiquement ont apprivoisé ce territoire inhospitalier, depuis les vieux-croyants et depuis ceux qui, pendant presque cent ans, s'étaient succédé sur des générations. Ceux-là ne pensaient pas aux questions de propriété, puisque historiquement, c'était leur terre. Mais ceux qui sont arrivés à la fin des années 1990 et au début des années 2000 savaient qu'il était désormais nécessaire d'officialiser d'une manière ou d'une autre leur droit et ils l'ont fait. Quant aux habitants qui possédaient un droit historique sur ce territoire, ils se sont retrouvés quasiment privés de droits<sup>17</sup>.

L'exemple d'Imeretinka nous montre donc la coexistence de trois types de propriété à Sotchi : la propriété des habitants de longue date, qui n'avait pas de cadre légal à l'époque soviétique mais qui restait légitime aux yeux de la collectivité et des autorités locales ; la propriété des réfugiés, illégale et illégitime ; et celle des « nouveaux propriétaires », conformes aux nouvelles normes légales, même si le statut légal n'a pas toujours été acquis légalement.

---

13 Entretien n° 1.

14 Entretien n° 14.

15 *Ibid.*

16 Entretien n° 1.

17 Entretien n° 14.

## 1.2 La ville de Sotchi face aux (en)jeux olympiques

Le 4 juillet 2007, lors de la Session du Comité international olympique au Guatemala, la ville de Sotchi est sélectionnée pour accueillir les XXII<sup>es</sup> Jeux Olympiques d'hiver de 2014. Les organisateurs des JO projettent alors une transformation radicale de la ville : en plus du Parc olympique, les plans prévoient la construction d'infrastructures (routes, ports), celle de nouveaux hôtels ainsi que de centres commerciaux et de loisirs. D'après les premiers plans, 250 bâtiments devaient être érigés, dont plus de 25 hôtels « 5 étoiles » et 15 stades. Au total, l'ensemble des installations doit se déployer sur 4 500 hectares. Toutefois, après la sélection de Sotchi, les organisateurs se trouvent confrontés à une pénurie importante de terrains disponibles, rendant inévitable la réquisition de parcelles des habitants.

L'expropriation pour cause d'utilité publique avec indemnités est une pratique répandue au niveau mondial (Mattei et Suhanov 1999). De nombreux États ayant accueilli les Jeux Olympiques ont ainsi réquisitionné des terrains, donnant souvent lieu à des conflits de propriété (Olds 1998 ; Green 2003 ; COHRE 2007 ; Lenskyj 2008 ; Karbainov 2013). Si dans certains États, comme l'Espagne, ces conflits ont été réglés en tenant relativement compte des droits des habitants expropriés, dans d'autres, comme la Corée du Sud ou la Chine, ce problème a donné lieu à des expulsions sans indemnisation, ou avec indemnisation d'un montant inférieur à la valeur du terrain réquisitionné. Selon le *Centre on Housing Rights and Evictions* (COHRE), près de 1,5 million de Pékinois ont ainsi été expulsés de chez eux avant les JO de Pékin (COHRE 2007).

En Russie, la procédure d'expropriation d'un terrain ou d'un bien immobilier pour cause d'utilité publique est inscrite dans le Code civil et le Code foncier de la Fédération de Russie. L'utilité publique s'entend ici comme nécessité de construire des infrastructures, des accès à des ressources minières ou des installations militaires. La décision d'expropriation est prise par l'organe du pouvoir exécutif au niveau fédéral, régional ou municipal. Le propriétaire ayant reçu un avis d'expropriation de son bien dispose alors d'un an pour mener des négociations avec les autorités. Si un an plus tard, aucun compromis n'est atteint, les autorités ont le droit de lancer des poursuites et de solliciter l'expropriation par voie judiciaire<sup>18</sup>. Cette procédure a été simplifiée spécialement en vue des JO, par l'adoption d'une « loi olympique » particulière, le 1<sup>er</sup> décembre 2007<sup>19</sup>.

---

18 Code civil de la Fédération de Russie, Code foncier de la Fédération de Russie. Soulignons que ce recours à l'expropriation est très rarement mis en œuvre à grande échelle en Russie.

19 Loi fédérale de la Fédération de Russie du 1er décembre 2007, N310-F3.



Le régime de propriété spécifique de Sochi a cependant compliqué l'élaboration d'un mécanisme juridique d'expropriation. En effet, face à une situation où le nombre de propriétaires informels dépasse celui des propriétaires *de jure*, le législateur se retrouve confronté à la difficile question de savoir qui concrètement peut être considéré comme propriétaire et ainsi jouir d'un droit de compensation.

Dans ce contexte, l'élaboration de la nouvelle loi obéissait à deux objectifs contradictoires définis par les législateurs : d'une part, faciliter les règles d'expropriation dans une logique de rentabilité économique ; d'autre part, étendre le droit aux compensations à un nombre plus important de personnes.

### 1.3 La « loi olympique » : des ambiguïtés dès l'origine

#### 1.3.1 Une logique de rentabilité économique

La charge d'élaborer un nouveau projet de loi pour simplifier le régime d'expropriation a été confiée au ministère russe du Développement économique et du commerce (MDEC). Le contenu du projet a été fortement influencé par la vision générale qui s'imposait au sein du MDEC, davantage guidé par des intérêts économiques que par la prise en compte des conséquences sociales et politiques des expropriations. De plus, les intérêts économiques privilégiés étaient avant tout ceux des pouvoirs publics, le législateur cherchant surtout à réaliser des économies budgétaires plutôt qu'à créer un véritable mécanisme de rachat des terrains au prix du marché<sup>20</sup>.

Le projet de loi prévoit des amendements aux Codes russes foncier, civil et du logement, facilitant les expropriations, en les dispensant d'enregistrement au Service fédéral. Selon le projet de loi, la société publique *Olympstroï* demande donc aux autorités du kraï de Krasnodar de pouvoir disposer d'une parcelle. Les autorités en question décident alors d'exproprier le propriétaire du terrain et l'en informent. Le propriétaire dispose alors de sept jours pour choisir un expert parmi 30 compagnies agréées sélectionnées par *Olympstroï*. Si le propriétaire ne se décide pas dans les sept jours, la société publique désigne elle-même l'expert. L'expertise et l'établissement du compromis de vente doivent être finalisés dans un délai de deux mois. Si le délai s'écoule sans que le propriétaire ne donne son accord sur les termes du compromis, les autorités locales se tournent alors vers la justice en demandant la réquisition du bien immobilier pour cause d'utilité publique. Le propriétaire n'a pas le droit de contester

---

20 Lors d'une séance à la Douma d'État, le député Pavel Voronine admet d'ailleurs que « le Fonds de stabilisation n'aura jamais le budget suffisant » pour racheter les terrains nécessaires au prix du marché (Enregistrement audio de la séance de la Douma d'État, 16.10.2007).

la décision d'expropriation, mais il peut contester le montant de la compensation devant la justice.

Les objections émises à la Douma d'État lors de l'examen de la loi concernent principalement le prix devant servir de base au rachat des terrains et habitations, l'octroi à la société publique *Olympstroï* du droit d'accréditer les experts tout en finançant l'expropriation<sup>21</sup>, et le fait que les nouvelles règles ne se limitent pas à la ville de Sotchi mais s'appliquent à tout le territoire de la Fédération de Russie<sup>22</sup>. Toutefois, les amendements proposés et adoptés à la Douma n'ont pas substantiellement modifié la procédure d'expropriation contenue dans la version finale de la loi<sup>23</sup>.

### *1.3.2 Des droits de propriété étendus*

En plus de faciliter l'expropriation, l'un des enjeux du projet de loi était d'étendre à davantage de personnes la possibilité de toucher une compensation pour expropriation. Cette possibilité devait être offerte non seulement aux personnes disposant d'un droit de propriété foncière, mais aussi à celles occupant un terrain sur la base d'un droit à l'usufruit illimité ou d'un droit de propriété à vie et par succession<sup>24</sup>.

La loi olympique prévoit également un droit de compensation aux habitants ayant librement occupé des terrains, mais uniquement dans le cas où le tribunal aurait reconnu leur droit de propriété. Tant que l'affaire est examinée au tribunal, la compensation financière doit se trouver sur un compte de dépôt du tribunal. L'État étend ainsi le statut de propriétaire non seulement à ceux qui disposent du droit de propriété, du droit à l'usufruit illimité ou du droit de propriété à vie et par succession, mais également aux propriétaires informels, détenant des propriétés *de facto*.

On peut supposer que cet élargissement du droit à une indemnité s'avérerait nécessaire dans la mesure où les habitants de Sotchi dont les terrains devaient servir

---

21 Préoccupation exprimée par le Service juridique (Enregistrement audio de la séance de la Douma d'État, 16.10.2007).

22 Critique émise par la Commission sur la propriété à la Douma (Enregistrement audio de la séance de la Douma d'État, 16.10.2007).

23 L'un des amendements principaux apportés concerne l'introduction d'une procédure particulière d'expropriation à durée déterminée, courant du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 1<sup>er</sup> janvier 2014, et valable uniquement sur le territoire du kraï de Krasnodar.

24 D'après les normes prescrites par le Code civil, en cas d'expropriation, le propriétaire est en droit d'attendre une compensation pour la valeur de son terrain, mais aussi une compensation des profits éventuels que le terrain aurait pu occasionner. Les personnes ayant droit à l'usufruit illimité ou disposant d'un droit de propriété à vie et par succession peuvent réclamer une compensation pour les pertes, mais pas pour le terrain, dont le propriétaire formel reste l'État (Korostelev 2008).

aux constructions olympiques étaient majoritairement des propriétaires *de facto*. Une solution plus proche du scénario pékinois, avec expulsions sans indemnité, aurait en effet mené au discrédit du système juridique d'expropriation tel qu'élaboré. On peut également penser que le législateur a été influencé par les premiers mouvements de protestation initiés à cette période par des habitants de Sotchi contre les réquisitions envisagées.

La loi olympique peut dès lors être vue comme une tentative de compromis pour résoudre le triple dilemme des autorités : assurer la préparation des JO dans les délais prévus, tout en respectant le droit des expropriés et en évitant de trop grosses dépenses. Ainsi, si la loi étend le droit à une indemnité à un plus grand nombre de personnes, elle prévoit en même temps une procédure d'expertise des propriétés rachetées qui exclut les propriétaires. Enfin, précisons que la loi fut adoptée dans un délai très court, sans que la Douma n'y apporte de modification substantielle, en l'absence de débat public et sans avoir consulté d'experts. Ces conditions expliquent la présence de normes ambiguës ou contradictoires qui compliqueront sérieusement la mise en œuvre de la loi.

## 2. Mise en œuvre de la « loi olympique » et conflit foncier à Sotchi

### 2.1 Phases et acteurs multiples

L'arrivée de nouveaux acteurs de poids revendiquant la ressource foncière et prétendant introduire de nouvelles règles a donné lieu à un conflit que l'on peut diviser en quatre phases. La première phase, de juillet 2007 à juillet 2008, correspond à l'élaboration de la loi olympique et de la procédure d'expropriation. Pendant cette période, les propriétaires organisent des actions de protestation. S'ensuit une phase d'escalade du conflit, de juillet 2008 à juillet 2009, en réponse à la tentative des autorités locales d'appliquer la procédure d'expropriation prévue par la loi. La troisième phase, de juin 2009 à l'été 2010, est celle d'une « guerre de positions », au cours de laquelle le nombre de terrains devant être réquisitionnés baisse sensiblement suite aux dysfonctionnements du mécanisme d'expropriation. L'État maintient toutefois sa volonté de racheter les parcelles privées, tandis que les habitants d'Imeretinka continuent de lutter pour leurs droits de propriété. Enfin, vient la phase de « l'armistice », caractérisée par une série de concessions accordées à certains habitants d'Imeretinka et par une révision à la baisse du nombre d'expropriations prévues : le nombre de terrains prévus dans le plan d'expropriation passe ainsi de 300 en 2008, à 88 en mai 2010.

Parmi les acteurs impliqués, on retrouve tout d'abord les défenseurs des intérêts des propriétaires. Il s'agit de la collectivité territoriale Psoou, de la communauté des vieux-croyants et de l'Union des habitants d'Imeretinka, auxquels on peut ajouter l'Association des entrepreneurs et investisseurs de la plaine Nijne-Imeretinskaïa

(représentant les intérêts de la société *Tchernomorets*). Ces associations sont le plus souvent dirigées par de petits groupes de militants qui organisent des actions rassemblant une large part des habitants d'Imeretinka. Ces associations entretiennent entre elles des relations complexes, allant de la coopération à l'hostilité. Les militants les plus radicaux sont ceux de la collectivité territoriale Psoou qui refusent toute expropriation, et luttent pour la préservation des pleins droits des propriétaires. Constitués autour de la défense des intérêts des nouveaux propriétaires, ils s'engagent également en faveur d'autres habitants d'Imeretinka. La communauté des vieux-croyants adopte, quant à elle, une position plus nuancée. Si, au départ, les vieux-croyants refusaient toute expropriation, ils ont fini par accepter la solution d'un échange en nature. Enfin, l'Union des habitants d'Imeretinka, apparue dans le sillage d'une manifestation en 2008, milite avant tout en faveur de compensations financières qui soient satisfaisantes pour les propriétaires. Au cours du conflit, ces associations ont eu recours à un large répertoire d'actions : rassemblements ; appel aux hauts représentants de l'État, à des ONG russes et internationales ou à des organes de contrôle comme le *Rostekhnadzor*<sup>25</sup> ; grèves de la faim ; plaintes devant des tribunaux russes et devant la Cour européenne des droits de l'Homme.

Les acteurs représentant les intérêts de l'État sont quant à eux désignés par la loi olympique qui stipule que la préparation des Jeux à Sotchi, et particulièrement l'expropriation des propriétaires, incombe aux autorités du kraï de Krasnodar – et donc aussi à l'administration de la ville de Sotchi – ainsi qu'à la société publique *Olympstroï*.

Enfin, on retrouve des acteurs exerçant un arbitrage entre les parties. Il s'agit avant tout du Président et du gouvernement de la Fédération de Russie, des tribunaux, des organes de contrôle publics (le Parquet, *Rostekhnadzor* ou la Cour des comptes) et, dans une moindre mesure, du Comité international olympique ou de la Cour européenne des droits de l'Homme.

## 2.2 Vers un nouveau régime d'accès à la propriété

Les acteurs en charge d'appliquer la nouvelle procédure d'expropriation ont fait peu de cas des anciennes règles régissant la propriété. Ainsi, les réfugiés ont été les premiers perdants des Jeux Olympiques. À l'été 2007, avant même l'adoption de la loi olympique, les autorités du kraï de Krasnodar avaient déclaré la guerre aux constructions sauvages. En octobre 2007, plusieurs baraquements habités par des réfugiés ont été démolis dans la rue Goloubaïa à Imeretinka (Ivanova *et al.* 2007). La lutte contre les habitations construites sans autorisation était menée de manière

---

25 Service fédéral de supervision écologique, technologique et nucléaire russe (<[www.gosnadzor.ru](http://www.gosnadzor.ru)>).

très sélective : on démolissait, d'une part, les cafés et hôtels de certains entrepreneurs et, d'autre part, les logements des réfugiés. Les vieux-croyants, quant à eux, ont été relativement épargnés, leurs droits de propriété continuant à être considérés comme légitimes malgré leur absence de base légale.

Cependant, la seule légitimité ne suffisait pas pour espérer recevoir une compensation pour expropriation. Les propriétaires *de facto* se sont donc mis à faire inscrire leurs terrains au registre foncier. Selon la loi olympique, le jugement final pour devenir propriétaire foncier *de jure* est rendu par le tribunal. Toutefois, dans la pratique, avant d'arriver au tribunal, il fallait passer par les autorités locales, qui accordaient de manière très sélective les droits de propriété et pouvaient les refuser aux propriétaires illégitimes – les réfugiés – comme à ceux qui faisaient preuve d'une absence de loyauté en allant manifester. De nombreux obstacles se dressaient ainsi devant le propriétaire souhaitant légaliser son droit, comme l'exprime ce témoignage recueilli sur les réseaux sociaux :

Et encore une fois, me voilà face à une arnaque concoctée par notre chère Patrie !!! 2007, 2008, 2009 : pendant trois ans j'ai payé des mille et des cents pour chaque document, chaque papelard ; j'ai fait des files d'attente de 10 kilomètres, je suis allée voir des responsables, des maires, je leur ai pris la tête sur tous les obstacles, sur l'impossibilité d'enregistrer les terrains. Tant bien que mal, j'ai réussi en 2008 à obtenir le plan cadastral, et là, j'apprends que les terrains du sovkhoze *Rossiia* et des agglomérations ne peuvent pas être inscrits au registre foncier gratuitement... (Si ça, c'est gratuit ! Des premiers documents jusqu'au cadastre, j'ai dépensé plus de 100 000 roubles<sup>26</sup> [...]). Pour obtenir la propriété, il faut racheter la parcelle ! Jusqu'en décembre 2007, le prix de rachat était de 2000-2500 roubles pour 1 are. Soit. On a chacun 2, 3, 10 ares, ça peut se faire. Mais non, depuis le 29 décembre 2007 [...] le prix est multiplié par 10 et passe donc à 20 000-25 000 roubles par are, ce qui veut dire que celui qui a 8 ares de terrain doit payer 240 000 roubles pour le racheter. [...] On a recalculé la valeur de mon lot à 44 000 roubles au lieu de 240 000, "excusez-nous, il y a eu une petite erreur" ... Je suis allée rendre le plan cadastral reçu en 2008, mais il s'intitule maintenant « passeport cadastral », le dossier ne passera pas, il faut le changer. D'accord, je rends le papier le 23 décembre 2009 ; le 2 février 2010, il n'est toujours pas prêt, et le 12 février, refus ! Mais pourquoi, puisqu'il n'y avait qu'un titre à changer ? Voilà la raison : LE LOT A ÉTÉ RETIRÉ DU CADASTRE LE 12.12.2007 ! En vertu de quoi et par qui a bien pu être retiré le terrain de ma maison ? [...] J'en conclus la chose suivante : la directive sur la réquisition du cadastre a été donnée après coup (car sinon, quelle administration nous aurait délivré les ordonnances et les cadastres) ; pendant trois ans, tout était légal et transparent, et voilà qu'en 2010, on découvre que les terres ont été réquisitionnées en 2007 ! Mais alors, qui contrôle la ville de Sotchi, si l'administration d'Adler et de Sotchi n'est même pas au courant ? Mais alors, pour qui avons-nous fait ces démarches pour le moins onéreuses en payant de notre poche ? (Imeretinka 2014)

Par ailleurs, certains investisseurs ont cherché à influencer sur le processus de sélection des propriétaires reconnus officiellement, en particulier dans les deux

---

26 En 2007, 100 000 roubles représentaient 2 840 € environ.

premières phases du conflit. Ainsi, la compagnie *Bazovy Element*, intéressée par la plaine d'Imérétié, a tenté d'utiliser le tribunal comme un instrument de lutte contre les propriétaires librement installés (réfugiés, mais aussi habitants de longue date), comme en témoigne Valeri Soutchkov, président de l'association des propriétaires de logements :

[*Bazovy Element*] a utilisé le tribunal comme un instrument. Ils l'ont d'abord noyé de requêtes. Ils ont embauché toute une brigade de juristes. Ils sont passés de tribunal en tribunal. [...] Il y a une construction sauvage ; là-bas ; on démolit, et là, on démolit aussi. Toute l'infrastructure d'Imeretinka était entre leurs mains. Ils ont pris la terre, les routes, les réseaux. Ils adoptent avec tout le monde une position de force : d'abord on attaque, et puis on se replie et on attend de voir<sup>27</sup>.

Des tentatives d'initier des procédures judiciaires contre les habitants d'Imeretinka disposant de droits de propriété *de jure* ont également vu le jour. Par exemple, en 2008, le tribunal du district d'Adler ouvre un procès à l'encontre du citoyen russe d'origine géorgienne, Badri Lotchachvili et de l'administration de la ville de Sotchi, à la demande de l'entreprise publique fédérale *Ioujzelenkhoz*. Lotchachvili était devenu propriétaire d'un appartement dans un immeuble de la rue Goloubaïa, suite à une décision du maire de Sotchi du 23 janvier 2008. À la demande de *Ioujzelenkhoz*, le tribunal du district d'Adler rend son verdict, annulant la décision du maire et attribuant le droit de propriété sur le terrain concerné à la Fédération de Russie. Selon Soutchkov, avocat de Lotchachvili et président de l'association des propriétaires, la société *Bazovy Element*, à qui le terrain de *Ioujzelenkhoz* a été transmis, ne serait pas étrangère à cette décision<sup>28</sup>. Cette dernière signifiait que Lotchachvili et les autres propriétaires de l'immeuble de la rue Goloubaïa ne recevraient aucune indemnité contre la réquisition de leurs appartements, considérés désormais comme des « constructions non autorisées ». Dans un premier temps, le tribunal régional de Krasnodar entérine la décision du tribunal du district d'Adler. Le 20 janvier 2009, les habitants de l'immeuble saisissent la Cour européenne des droits de l'Homme, mais leur requête n'est pas retenue<sup>29</sup>. Soutchkov rédige alors une lettre dénonçant les actions des autorités russes, qu'il envoie au président géorgien Mikhaïl Saakachvili et aux autorités américaines. Il est difficile de déterminer le rôle joué par la lettre dans cette affaire<sup>30</sup>, mais à la fin 2009, le tribunal régional de Krasnodar revoit sa décision

---

27 Entretien n° 1.

28 *Ibid.*

29 Pour Soutchkov, la requête aurait été « interceptée à Moscou » (entretien n° 1).

30 Dans tous les cas, cette lettre témoigne d'une croyance dans la capacité d'influence des gouvernements étrangers auprès d'autorités russes soucieuses de leur image.

au profit de Lotchachvili et des autres habitants de l'immeuble de la rue Goloubaïa en validant leur droit de propriété sur le terrain<sup>31</sup>.

Malgré les obstacles dressés par les autorités locales, le nombre d'Imérétiens ayant régularisé leurs droits de propriété a augmenté<sup>32</sup>, aidés en cela par les mouvements de protestation des habitants de la plaine. Par ailleurs, comme les anciennes règles d'accès sont devenues insuffisantes pour défendre les droits de propriété reconnus *de facto* jusque-là, les propriétaires ont suivi les nouvelles règles prévues par la loi olympique. Le régime local de propriété va ainsi s'homogénéiser : un ensemble unique de règles d'accès identique pour tous les propriétaires va remplacer les trois types de règles en vigueur avant les Jeux.

Dans ce nouveau schéma, la légitimité dont jouissent certains propriétaires informels aux yeux de la population locale et des élites politiques s'avère donc cruciale, dans la mesure où elle conditionne le passage des droits de propriété *de facto* à une reconnaissance *de jure*. En effet, d'un côté, les réfugiés sont exclus du système local de propriété ; de l'autre, les droits de propriété des vieux-croyants et des « nouveaux propriétaires » deviennent quasiment identiques. Soulignons qu'ici, la légalisation des droits de propriété sur les terrains donne aux propriétaires non seulement la possibilité de prétendre à une indemnité, mais devient également un argument pour contester l'expropriation elle-même. Ainsi la présidente de la collectivité territoriale Psoou, Natalia Kalinovskaïa, enjoint-elle les habitants du sovkhoe *Rossia* à se mobiliser contre les expropriations :

Si nous régularisons tous nos terrains, nous resterons tous ici. Si on nous évince, c'est nous tous ou personne. Vous comprenez, il faut répondre en restant unis comme les doigts de la main. Si on le fait un doigt à la fois, ils nous les casseront<sup>33</sup> !

### 2.3 Un projet d'expropriation difficile à mettre en œuvre

À l'automne 2007, Alexandre Tkatchev, gouverneur du kraï de Krasnodar, annonçait que 20 à 25 propriétés étaient concernées par les expropriations dans la plaine d'Iméretie. En 2008, ce nombre avait sensiblement augmenté et atteignait 300 terrains (Granik 2008), alors que dans tout Sotchi, les pouvoirs publics planifiaient d'en racheter 3 500. Les projets de construction des sites olympiques dans la plaine d'Iméretie prévoyaient la confiscation de 650 hectares de terre dont 80 % étaient propriété de l'État (en l'occurrence un sovkhoe) et le reste des propriétés privées

31 Entretien n° 1.

32 Entretien n° 2.

33 Enregistrement audio de l'assemblée des habitants du sovkhoe *Rossia*, 24.01.2010.

(Granik 2008). Si la confiscation des terrains du sovkhoze s'est faite presque sans accroc, l'expropriation des terrains privés est quant à elle longtemps restée en suspens, comme l'explique Soutchkov, président de l'association des propriétaires de logements :

Imaginez la situation des habitants de la plaine. Cela fait trois ans qu'ils subissent cette menace. On a levé le couperet au-dessus de leur tête et il reste suspendu, sans jamais retomber. Ils ne peuvent pas vendre leur bien immobilier, et ça n'aurait aucun sens d'investir dans quoi que ce soit. Ils peuvent seulement vivre, en se demandant de quoi demain sera fait... Les habitants de la rue Goloubaïa ont préparé une lettre collective. Combien de temps va-t-on encore se moquer de nous ? Autant en finir tout de suite. Pourquoi nous tourmenter comme ça ! Il y a bien quelqu'un dans ce pays qui pourrait nous dire si oui ou non nos maisons vont être détruites. Ça fait trois ans et personne ne peut toujours rien nous dire<sup>34</sup> !

Pourquoi le mécanisme de confiscation de la propriété prévu par la loi olympique s'est-il révélé difficile à mettre en œuvre ?

### *2.3.1 Absence de base légale et projet olympique incertain*

Les fonctionnaires chargés d'appliquer la procédure de confiscation ont dû faire face à un certain nombre d'obstacles. Ils se sont tout d'abord retrouvés confrontés à l'absence d'une base légale permettant la mise en œuvre de l'expropriation, et ce, malgré l'adoption de la loi. Le plan général d'affectation du sol de la ville, validé en 1996, n'était quasiment pas utilisé ; les règles de construction faisaient défaut, tout comme les documents de planification ou de développement du territoire de la plaine d'Imérétié. Comme le souligne Olga Kozinskaïa :

Les documents organisant la vie ont été totalement négligés dans les années 90. Le plan général, approuvé en 1996, a aussi été oublié. Avant même 1998, on a tenté d'établir des règles de construction sur base du plan général, mais la crise financière de 1998 a empêché de le faire. Et pendant longtemps, certains ont dit que la ville se développait sans plan général, d'autres, qu'elle se développait à l'encontre du plan<sup>35</sup>.

Par ailleurs, le projet olympique prévoyait de construire des sites sur des zones naturelles protégées ou non adaptées à la construction de grosses infrastructures, créant de nouveaux obstacles juridiques :

Dès le départ, il était clair que le projet olympique ne pouvait pas être mené à bien en total accord avec la loi, puisque les installations olympiques se trouvent dans des zones naturelles particulièrement protégées et dans des zones à risques<sup>36</sup>.

---

34 Entretien n° 1.

35 Entretien n° 14.

36 *Ibid.*



En outre, le projet olympique a été revu à plusieurs reprises et les plans de construction des infrastructures changeaient continuellement, compliquant la tâche des autorités. Selon certains informateurs habitant la plaine d'Imérétié, les autorités du Kouban ont tenté de profiter de la situation pour effectuer une redistribution des propriétés. Comme le souligne Alik Li, président de l'Union des habitants d'Imeretinka :

Les autorités du Kouban se sont engagées dans cette histoire louche. Tout ça pour quoi ? Chez *Olympstroï*, ce sont des gens carrés. Ils ont une mission : disons, construire des infrastructures sportives. Mais les autorités du Kouban en profitent pour inclure un soi-disant parc olympique dans leurs projets. Il y a eu des mouvements intéressants autour de cette affaire. Et ensuite on se rend compte qu'il n'y aura aucun parc à cet endroit, mais plutôt un hôtel<sup>37</sup>.

En 2008, sans la base légale indispensable<sup>38</sup>, les autorités lancent le processus de confiscation de terrains d'habitants de la plaine. Les premiers avis d'expropriation arrivent chez les propriétaires en juillet, tandis qu'*Olympstroï* prévoit de commencer à racheter les premiers terrains dès le 1<sup>er</sup> novembre. En réponse, les propriétaires organisent des rassemblements dans la plaine d'Imérétié, mobilisant notamment le registre juridique pour dénoncer les actions des autorités présentées comme illégales<sup>39</sup>. Ainsi Soutchkov dénonce-t-il :

La question est la suivante : sur quoi la décision de démolir est-elle basée ? Et la réponse est simple : sur rien, car il n'y a pas de documents. Car si on veut démolir, c'est au minimum pour un projet d'arpentage. [...] Qu'est-ce qu'un projet d'arpentage ? C'est un document qui définit les limites des zones d'utilisation des sols : les passages piétonniers, ceux pour les véhicules, les espaces d'usage commun. Si on ne sait pas où se trouvent ces limites, si on ne connaît pas les limites des constructions prévues, alors on ne peut pas prendre de décision. Et voilà notre gouverneur qui décide à l'aveuglette, grossièrement, que les immeubles 1 à 115, on enlève ! La rue Goloubaïa, on enlève ! Et il s'en va fixer les dispositions<sup>40</sup>.

### 2.3.2 *Injonctions contradictoires et dirigisme d'État*

En plus des obstacles mentionnés, la difficulté de mettre en œuvre le projet d'expropriation prévu par la loi olympique s'explique en grande partie par l'hésitation dont ont fait preuve les autorités locales :

37 Entretien n° 4.

38 Le nouveau plan général et les règles de construction n'ont été adoptés qu'en 2009.

39 Sur l'usage du droit dans les mobilisations en Russie, voir Hendley 2010 et Richard 2012.

40 Entretien n° 1.

Les gens reçoivent un avis de démolition. Ils attendent, mais rien ne se passe. Pendant un mois, un an, un an et demi : toujours rien<sup>41</sup>.

Toute décision définitive sur la confiscation des terrains s'est avérée difficile face aux injonctions contradictoires des législateurs déjà évoquées : respecter les intérêts des propriétaires d'un côté ; assurer la construction des sites olympiques dans les délais, de l'autre. Plus encore, cette paralysie des autorités locales s'inscrit dans le modèle du dirigisme d'État, où les acteurs locaux ne prennent pas de décision dans l'attente d'un arbitrage qui viendrait d'en haut. Comme le décrit Alik Li :

Kozak<sup>42</sup> ne prend pas de décision, Pakhomov<sup>43</sup> ne prend pas de décision, Tkatchev<sup>44</sup> ne prend pas de décision. Ils attendent tous un ordre de Poutine. De lui et de personne d'autre, c'est tout ! Si seulement Poutine s'asseyait avec nous pour négocier et si on pouvait arriver à un accord sur quelque chose, au moins on pourrait prendre des décisions. Mais pour le moment, on ne décide rien<sup>45</sup>.

Cette hésitation a dès lors permis aux propriétaires informels de disposer d'un temps précieux pour faire légaliser leurs droits de propriété et négocier avec les organisateurs des Jeux au sujet des compensations accordées. Il en résulte qu'en juin 2010, seule une vingtaine de propriétaires, qui avaient accepté le montant du rachat, s'étaient vu confisquer leurs terrains.

Ce temps leur a également permis de tirer parti des désaccords et divergences d'intérêts entre les acteurs économiques concernés par les expropriations, et de sceller des alliances temporaires avec certains d'entre eux. Ainsi, en 2008, des groupes d'activistes de la plaine d'Iméréti se sont alliés à la société *Tchernomorets* contre la société *Bazovy Element* qui prévoyait la construction d'un deuxième port de commerce, conduisant à l'annulation du projet.

#### 2.4 L'évaluation des biens, enjeu central dans le conflit foncier

L'évaluation de la valeur des biens a constitué un enjeu central dans le conflit. Comme exposé précédemment, la loi olympique attribuée à l'entreprise d'État *Olympstroï* la charge de choisir les sociétés d'expertise. Cette norme a permis d'influer sur l'évaluation des biens qui s'est avérée bien inférieure aux prix réels du

---

41 *Ibid.*

42 Vice-premier ministre de la Fédération de Russie.

43 Maire de Sotchi.

44 Gouverneur du kraï de Krasnodar.

45 Entretien n° 4.

marché, permettant au ministère du Développement économique russe de réaliser des économies substantielles :

*Olympstroï* a sélectionné 19 entreprises. *Olympstroï* les a sélectionnées, nous, on n'a rien choisi. Ils les ont choisies, les entreprises ont fait l'estimation et elle a été soumise à l'expertise du comité pour la gestion du patrimoine de l'État, *Rossimouchtchestvo*. Ils nous ont apporté l'estimation, ont partiellement payé les premiers qui avaient accepté l'estimation. *Olympstroï* les a payés. L'estimation a été publiée. Et puis voilà ce qui s'est passé : des gens arrivent, ils nous ont changé notre maire, et ils nous disent : bon, les amis, cette estimation n'est pas correcte. On va engager d'autres experts... *Olympstroï* a d'abord engagé un groupe d'experts, puis un deuxième, et on en est déjà à trois estimations ! Et l'estimation, celle qu'ils avaient faite en premier, elle a été divisée par quatre<sup>46</sup>.

Les estimations des premières sociétés d'expertise ont été écartées car elles proposaient des prix plus proches des prix du marché, supérieurs aux montants auxquels *Olympstroï* était prête à racheter les biens. C'est pourquoi le conglomérat a engagé d'autres sociétés d'expertise qui ont fourni une évaluation plus basse. Le projet olympique a également été affecté par la crise économique de 2008-2009 qui a donné lieu à une « réactualisation de l'estimation »<sup>47</sup> entraînant une diminution de la valeur des biens confisqués.

L'estimation de la valeur des biens est ainsi devenue l'un des aspects les plus sensibles du conflit foncier à Sochi, constituant un motif récurrent dans les mouvements de protestation des habitants de la plaine. En effet, on retrouve dans le discours des propriétaires une mise en avant systématique de la différence entre la valeur marchande des terrains proposée par *Olympstroï* et la valeur du marché réel des terrains. Ainsi, Dmitri Drofitchev, chef de la communauté des vieux-croyants de la plaine d'Imérie, s'indigne-t-il :

Et c'est lui [le président d'*Olympstroï*] qui me dit combien coûte ma terre ! Moi je lui réponds : faisons une expérience, avec la somme que vous avez estimée, allons sur le front de mer et achetons exactement le même terrain que le mien. Alors je n'aurai plus de questions... Ils ont refusé ma proposition d'aller étudier le marché<sup>48</sup>.

Par ailleurs, les propriétaires dénoncent la procédure-même de l'évaluation, dont ils se retrouvent quasiment exclus et qu'ils considèrent à ce titre comme une entrave à leurs droits de propriété :

---

46 *Ibid.*

47 Entretien n° 22.

48 Entretien n° 5.

Ici, nous sommes tous propriétaires. Tout est en règle. Le droit de propriété privée est inviolable. Si vous voulez faire quelque chose ici, ce sera à nos conditions. Il y a l'acheteur et le vendeur. Je ne veux pas vendre, laissez-moi tranquille<sup>49</sup> !

## **Conclusion**

Plusieurs types de facteurs permettent de saisir l'impact des JO sur les expropriations à Sotchi et de comprendre le relatif succès de certains habitants à défendre leurs droits de propriété. Le facteur externe est lié à la visibilité que confère l'organisation d'un grand événement sportif à la ville et au pays hôtes. L'enjeu pour les autorités russes était de présenter la Russie comme une grande puissance sportive tout en limitant les critiques potentielles sur son régime politique<sup>50</sup>. Le législateur de la « loi olympique » sur les expropriations a dès lors tenu à prendre en compte les intérêts des habitants expropriés pour éviter de reproduire le scénario pékinois. Ce souci d'image a également pesé lors de la mise en œuvre du mécanisme d'expropriation, influencée par la résonance des mobilisations initiées à Sotchi autour de cette question.

Cela étant, la problématique des expropriations à Sotchi ne peut faire l'économie d'une attention portée aux facteurs internes. Ainsi, le dirigisme d'État offre paradoxalement des ressources aux propriétaires. Dans l'attente d'un arbitrage venu d'en haut, les autorités locales hésitent à appliquer les procédures d'expropriation, laissant ainsi du temps aux propriétaires pour se mobiliser, négocier ou sceller des alliances temporaires avec des acteurs économiques locaux. Le flou juridique caractéristique des régimes transitoires de propriété dans les villes postsoviétiques peut également jouer en faveur des propriétaires. Certes, l'incertitude juridique accroît les marges de manœuvre des autorités locales et leur permet d'appliquer la loi de manière sélective. Toutefois, l'absence de base légale offre en même temps un argument supplémentaire aux propriétaires pour contester les expropriations, contribuant à transformer l'espace judiciaire en cible de protestation.

---

49 Entretien n° 11.

50 En décembre 2013, Vladimir Poutine signe une amnistie permettant la libération de certains prisonniers de droit commun, parmi lesquels deux activistes du groupe Pussy Riot, condamnées à deux ans de camps de travail pour une performance dirigée contre le Président russe. Il signe également la demande de grâce de Mikhaïl Khodorkovski, ancien président du groupe Ioukos et opposant politique, emprisonné depuis 10 ans pour « escroquerie et fraude fiscale ». Ces libérations ont souvent été décrites comme une tentative d'améliorer l'image de la Russie en vue des JO de Sotchi. Voir l'analyse de Françoise Daucé sur la façon dont ces libérations éclairent de manière plus large les relations entre le pouvoir et la société civile en Russie depuis 2012 (Daucé 2014).

## Bibliographie

- Barzykin 2007 : Jurij Barzykin, « Vykup zemel' pod stroitel'stvo Olimpijskikh ob'ektov v Soči » (Rachat des terres pour la construction des bâtiments olympiques à Sochi), Émission « Razvorot », Radio Èho Moskvy, 14.09.2007, émission en ligne, consultée le 11.02.2015, <<http://echo.msk.ru/programs/razvorot/54847/comments.html>>
- Chaigneau 2007 : Aurore Chaigneau, « Le droit de propriété en Russie : l'évolution d'une catégorie au gré des bouleversements politiques et économiques », *Revue d'études comparatives Est-Ouest*, 2007, vol. 38, n° 2, pp. 77-106.
- COHRE 2007 : Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE), Fair play for housing rights: Mega-events, Olympic Games and housing rights, rapport, Geneva, 2007.
- Daucé 2014 : Françoise Daucé, « Russie : Les ruses de l'autoritarisme », 2014, document en ligne, consulté le 07.10.2015, <[https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00977581/file/tepsis-paper-03-fr\\_Russie\\_Autoritarisme.pdf](https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00977581/file/tepsis-paper-03-fr_Russie_Autoritarisme.pdf)>.
- Granik 2008 : Irina Granik, « Olimpiada ograničit sebja v nacionalizacii » (Les nationalisations seront limitées pendant les JO), *Kommersant*, 10.11.2008.
- Greene 2003 : Solomon J. Greene, « Staged Cities : Mega-events, Slum Clearance, and Global Capital », *Yale Human Rights and Development Journal*, 2003, vol. 6, pp. 161-187.
- Harvey 1989 : David Harvey, « From managerialism to entrepreneurialism : the transformation in urban governance in late capitalism », *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 1989, vol. 71, n° 1, pp. 3-17.
- Hendley 2010 : Kathryn Hendley, « Mobilizing Law in Contemporary Russia : The Evolution of Disputes over Home Repair Projects », *American Journal of Comparative Law*, 2010, vol. 58, n° 3, pp. 631-678.
- Imeretinka 2014 : Forum de discussion sur le droit de propriété à Sochi dans le contexte des JO, document en ligne, consulté le 11.12.2015, <<http://2014imeretinka.livejournal.com>>.
- Ivanova *et al.* 2007 : Marina Ivanova, Diana Dadaševa et Anna Kačurovskaja, « Prikazano obessochit' » (Ordre de « dé-sotchiser »), *Kommersant-Vlast'*, 29.10.2007.
- Karbainov 2013 : Nikolaj I. Karbainov, « Kak izmajut sobstvennost' v olimpijskikh stolichah : Olimpiada v Soči v sravnitel'noj perspektive » (La réquisition de la propriété dans les villes olympiques : les JO de Sochi dans une perspective comparative), *Mir Rossii : sociologija, etnologija*, 2013, vol. 22, n° 1, pp. 106-131.
- Karbainov 2012 : Nikolaj I. Karbainov, *Iz "jatie neformal'noj sobstvennosti v Rossii : negativnye uroki podgotovki k Olimpijskim igrum v Soči* (Réquisition de la propriété informelle en Russie : les leçons négatives de la préparation aux Jeux olympiques de Sochi), Serija « Analitičeskie zapiski po problemam pravoprimerenija », septembre 2012, SPb. : Institut problem pravoprimerenija EUSPb, 2012.
- Klimov 2009 : Ivan Klimov, « Faktory social'noj naprjažennosti v Soči : transformacii sociokul'turnogo landšafta », (Facteurs de tension sociale à Sochi : transformation du paysage socioculturel), Institut kollektivnogo dejstvija, 03.12.2009, document en ligne, consulté le 09.07.2015, <<http://www.ikd.ru/node/11851>>.
- Korostelev 2008 : Sergej Korostelev, « Ocenka sočinskih zemel' : po rynku ili po spravedlivosti? » (L'évaluation des terres de Sochi : selon le marché ou selon l'équité ?), 22.12.2008, document en ligne, consulté le 09.07.2015, <<http://rosfincom.ru/market/stock/38084.html>>.
- Lenskyj 2008 : Helen J. Lenskyj, *Olympic Industry resistance : Challenging Olympic power and propaganda*, New-York : State University of New York Press, 2008.

- Mattei et Suhanov 1999 : Ugo Mattei et Evgenij A. Suhanov, *Osnovnye položenija prava sobstvennosti (Dispositions fondamentales du droit de la propriété)*, M. : Jurist, 1999.
- Müller 2011: Martin Müller, « State Dirigism in Megaprojects : Governing the 2014 Winter Olympics in Sochi », *Environment and Planning A*, 2011, vol. 43, n° 9, pp. 2091-2108.
- Nureev et Markin 2010 : Rustem M. Nureev et Evgenij V. Markin, « Izderžki i vygody Olimpijskih igr » (Coûts et bénéfices des Jeux olympiques), *Obščestvennye nauki i sovremennost'*, 2010, n° 1, pp. 88-104.
- Olds 1998 : Kris Olds, « Urban Mega-Events, Evictions and Housing Rights : The Canadian Case », *Current Issues in Tourism*, 1998, vol. 1, n° 1, pp. 2-46.
- Preuss 2004 : Holger Preuss, *The economics of staging the Olympics : a comparison of the Games 1972-2008*, Cheltenham : Edward Elgar Publishing, 2004.
- Richard 2012 : Héléne Richard, « S'opposer par le droit : vulgarisation et usages politiques du droit de la copropriété en Russie postcommuniste », in Merlin A. et Benez L., « Contester par l'action collective dans la Russie des années 2000 », *Critique internationale*, 2012, vol. 2, n° 55, pp. 35-50.
- Samkovič et Klimov 2009 : Elena Samkovič et Ivan Klimov, « Soči: situacija v gorode nakanune vyborov » (Sochi : la situation de la ville à la veille des élections) in *Soči. Iybory mera (Sochi ; l'élection du maire)*, *Fond obščestvennogo mnenija (Fondation pour l'opinion publique)*, 2009.
- Tev 2009 : Denis B. Tev, « Olimpijskie zjavočnye kampanii Moskvy i Soči : osobennosti elitnyh koalicii (na fone zapadnogo opyta) » (Les candidatures de Moscou et de Sochi : les particularités des coalitions de l'élite (en comparaison avec l'expérience occidentale)), *Vlast' v Rossii : elity i instituty*, SPb : *Sociologičeskij institut RAN (Institut de Sociologie de l'Académie de sciences de Russie)*, 2009, pp. 185-119.
- Toohey et Veal 2007 : Kristine Toohey et Anthony Veal, *The Olympic Games: a social science perspective*, Oxfordshire : CABI, 2007.

## Entretiens

- Entretien n° 1. Valeri Soutchkov, avocat, défenseur des droits de l'Homme, président de l'association des propriétaires de logements.
- Entretien n° 2. Natalia Kalinovskaïa, présidente du conseil de la collectivité territoriale publique Psoou, habitante du sovkhoe *Rossia* (rue Starochkolnaïa).
- Entretien n° 4. Alik Li, président de l'Union des habitants d'Imeretinka.
- Entretien n° 5. Dmitri Drofitchev, chef de la communauté des vieux-croyants de la plaine d'Imérie.
- Entretien n° 8. K.B., avocat, représente les intérêts des habitants d'Imeretinka auprès de la Cour européenne des droits de l'Homme.
- Entretien n° 11. F.M., vieux-croyant, habitant de la rue Nijne-Imeretinskaïa.
- Entretien n° 13. Elena, habitante de la rue Nijne-Imeretinskaïa.
- Entretien n° 14. Olga Viktorovna Kozinskaïa, présidente du conseil d'urbanisme de la ville balnéaire de Sochi.
- Entretien n° 22. Représentant de la société publique *Olympstroï*, responsable de la communication sur les mesures à mettre en place en vue des Jeux olympiques de 2014.
- Enregistrement audio de l'assemblée des habitants du sovkhoe *Rossia* du 24.01.2010.