



Lundi 23 décembre 2024

## L'audacieux boom immobilier russe à Marioupol, dans le Donbass : pourquoi c'est important

Les Occidentaux s'intéressent de plus en plus à la Russie et, honnêtement, je suis moi-même surpris, plus je creuse cette histoire, de constater à quel point l'argument est convaincant, une fois qu'on l'a décortiqué. Cela stimule la demande de conseils horaires sur les différents aspects de l'installation ici, et j'ai décidé de commencer à offrir ce service au cours de la nouvelle année. Si cela vous intéresse, contactez-moi directement ici sur Substack, ou sur Twitter, ou faites-le moi savoir dans les commentaires.



Je tweete sur ma migration vers la Russie sur [@cbausman](#) et [Telegram](#).  
Les DM sont ouverts



Dans mon dernier article sur le Donbass et les raisons pour lesquelles je pense que cette région finira par attirer de nombreux immigrants venus de l'Ouest, j'ai évoqué la reconstruction massive de Marioupol, que j'ai visitée en octobre, et je souhaite y revenir avant que le temps ne s'écoule trop longtemps car elle a des implications majeures. Poutine [en a parlé](#) jeudi lors d'une conférence de presse, et c'est vraiment un phénomène extraordinaire.

Il y a quelques semaines, j'ai fait un bref voyage en Crimée, pour visiter la capitale, Simferopol, et le remarquable parc à thème chrétien, historico-archéologique du métropolite Tikhon, [la Nouvelle-Chersonèse](#), qui se trouve à côté de Sébastopol, la principale base navale russe, et qui vient d'ouvrir ses portes il y a environ trois mois. J'ai séjourné en Crimée juste assez longtemps pour me rendre compte que ce sera aussi un endroit remarquablement attrayant pour les Occidentaux qui s'y installeront, et que son histoire complète celle des Donbass et de Marioupol voisins. C'est fondamentalement la même région, avec des histoires, des climats et des perspectives similaires. On pourrait écrire beaucoup sur les opportunités, l'histoire et les villes de Crimée, qui sont fascinantes. Avec l'achèvement d'une nouvelle autoroute autour de la mer d'Azov, la Nouvelle-Chersonèse sera à environ 4 heures de route de Marioupol.





# SHIVAYA INFO



**Le remarquable complexe de New Khersones s'étend sur 24 hectares**

Quant à l'essor de la construction sur la côte de Marioupol, la deuxième plus grande ville de la République de Donetsk après la ville de Donetsk, c'est vraiment énorme, et la première chose que j'ai pensée en le voyant, c'est : pourquoi la Russie n'en parle-t-elle pas plus ?

*La liberté d'expression s'arrête là où commence la vérité qui dérange*





# SHIVAYA INFO



Pourquoi n'en ai-je pas entendu parler ? Et puis je me suis rappelé pourquoi : parce que la Russie est terrible dans les guerres d'information, ce dont on se rend compte en vivant ici, en les voyant rater opportunité après opportunité. S'ils se contentaient de confier leur propagande à des Occidentaux intelligents, ils obtiendraient un résultat très différent, mais ils ne le font pas et ne le feront pas. Bien qu'ils nous ressemblent, les Slaves ont une façon de penser très différente des Européens de l'Ouest, et c'est très important à comprendre si vous envisagez de vous installer ici.



**Il doit bien y avoir une usine en Russie qui fabrique ces parcs de musculation en plein air à très bas prix. J'en ai vu à Moscou, à Nijni Novgorod et maintenant à Marioupol. Pourquoi payer pour une salle de sport quand on peut avoir la même chose gratuitement en plein air ? Des poids libres et tout. De vraies politiques pro-sociales en action. De nombreux exemples de ce genre.**

Quand je dis immense, je n'exagère pas. En parcourant le centre-ville de Marioupol, on a l'impression que tous les autres bâtiments sont fraîchement reconstruits, que des quartiers entiers sont entièrement neufs et que les nouveaux bâtiments construits de toutes pièces sont bien supérieurs aux anciens. On y trouve de nouveaux parcs, de nouvelles routes, de nouveaux établissements médicaux, de nouvelles universités et quelques bâtiments culturels de grande valeur, comme le théâtre dramatique historique au centre-ville.

Les civils ont fui avant la bataille pour la ville en mai 2022, mais la Russie affirme aujourd'hui que la population est revenue à environ 300 000 habitants, proche de son niveau d'avant-guerre d'environ 450 000 habitants, et qu'elle augmente rapidement. Voici une [liste de style wiki](#) des objets construits et de la date de leur construction, et de ce qui reste à venir, et c'est plutôt impressionnant. Elle provient d'une alternative russe à Wikipédia qui a été lancée il y a environ 10 ans. Je ne sais pas quelle est son ampleur ni son succès, mais voici une démonstration réelle de son utilité. La Russie doit se rendre compte qu'elle doit créer sa propre infrastructure de données parallèle.

Je n'ai aucune idée de l'exhaustivité de cette liste. En effet, même si j'ai essayé d'obtenir des données concrètes, que ce soit auprès du gouvernement de Donetsk ou en faisant des recherches sur Internet dans les médias russes, je n'ai pas obtenu grand-chose. Il semble que personne ne le sache vraiment – les médias russes n'ont certainement pas rendu compte de cette situation en profondeur – à l'exception de M. Poutine, car ses analystes ont dû préparer des données pour ses déclarations à ce sujet lors de la conférence de presse – mais qui sait s'ils ont eux-mêmes raison.



# SHIVAYA INFO



Nous sommes devenus quelque peu insensibles aux statistiques et aux gros chiffres que nous évoquons, et je n'ai pris conscience de l'ampleur de ce qui se passe que lorsque l'un de nos hôtes m'a remis un document interne de 100 pages répertoriant environ 150 bâtiments et autres éléments réparés ou reconstruits depuis 2022. Il contenait des photos avant et après de chaque site, ce qui avait été fait, combien avait été dépensé, quand les travaux avaient commencé et quand ils avaient été terminés, qui avait fait les travaux, etc. En feuilletant cette liste, en voyant bâtiment après bâtiment (et ils ne sont pas petits), on commence à se rendre compte que c'est en effet très inhabituel.

La liste comprenait environ 60 % d'immeubles d'appartements de grande hauteur, mais j'ai trouvé les autres éléments plus illustratifs de l'ampleur de la reconstruction :

Parcs, jardins d'enfants, statues, fontaines, kiosques à musique, banyas (bains publics, un phénomène typiquement russe et un avantage civilisationnel marqué sur l'Occident), cabinets médicaux, écoles, complexes d'entrepôts, gymnases couverts, hôpitaux – et pas des petits – ils ressemblaient à des hôpitaux spécialisés de pointe, des bibliothèques, de NOMBREUX terrains de jeux, des « palais de la culture » – un terme soviétique signifiant « centres culturels communautaires ou de quartier », des cinémas, des « centres multifonctionnels » – des bureaux gouvernementaux où les citoyens peuvent venir traiter de tous les aspects de la bureaucratie russe tentaculaire avec laquelle ils peuvent avoir besoin d'interagir – désormais hautement numérisés, des piscines couvertes, des monuments, des aménagements paysagers généraux, des arrêts de bus, des routes, des bureaux gouvernementaux, des hôtels, des dortoirs universitaires, des gazoducs, des systèmes d'égouts, des lignes de tramway et des dépôts de tramway, des panneaux d'affichage numériques... Je pourrais continuer mais vous avez saisi l'idée, je pense.





## Façade de la toute nouvelle et très chic académie navale

En parcourant cette liste de 150 « objets », j'avais déjà les yeux vitreux et je me demandais quand nous allions déjeuner. Et ce n'était que 150 sur un total de 2000 ! Donc oui, c'est un gros projet. J'ai demandé une copie de la liste – nyet – non autorisé, secret, classifié, peu importe, alors j'ai pris les notes ci-dessus. Cela nous ramène à toute l'affaire Infowars – ça ne fonctionne pas de la même manière en Russie.

*L'académie navale flambant neuve de Marioupol. Une catégorie de dépenses entièrement distincte dans et autour de la ville, qui n'est pas reflétée dans les données ci-dessus, provient de l'armée.*

En plus de cette rénovation, les citoyens peuvent demander au gouvernement de les aider à effectuer eux-mêmes les réparations, en leur versant entre 100 et 450 dollars par mètre carré de dégâts, selon leur gravité. Selon le gouvernement, 4 162 appartements ont été rénovés de cette manière, pour un montant total de 132 millions de dollars (au taux actuel). En raison de la parité du pouvoir d'achat, cela équivaldrait à environ 0,5 milliard de dollars aux États-Unis.

Quelques statistiques supplémentaires, cette fois-ci fraîchement publiées par le gouvernement de Donetsk, donc à la date d'aujourd'hui. Je n'ai pas réussi à trouver ces données sur Internet russe, donc ce blog est le seul endroit où elles sont disponibles, ce qui est un peu surréaliste :

- Nombre total d'immeubles d'appartements à Marioupol : 3029
- Immeubles d'habitation détruits ou endommagés : 1998. De ce nombre, 1 637 sont récupérables et 361 sont irrécupérables.
- À ce jour, 1 480 immeubles d'habitation ont été construits ou rénovés, comprenant 80 000 appartements.
- Population avant le SMO : 430 000
- Population actuelle : 300 000



# SHIVAYA INFO



- Maisons et appartements abandonnés (c'est-à-dire que leurs propriétaires ont fui et ne reviennent pas les réclamer) : 5197. Ils seront distribués à la population qui peut démontrer un besoin.

Les promoteurs de Marioupol dans les médias russes [affirment](#) que c'est déjà l'un des endroits les plus modernes et les plus agréables à vivre en Russie, un exemple pour d'autres villes. En plus de la reconstruction, les services sociaux ont été rétablis : écoles, universités, services médicaux, retraites, sécurité sociale, etc.



La question qui m'est venue à l'esprit à propos de ce boom a été la suivante : est-ce vraiment prudent ? La guerre n'est-elle pas encore très chaude ? Et si un barrage de missiles ou de drones de l'OTAN parvenait à percer les redoutables systèmes de défense antimissile russes ? Ne serait-il pas préférable d'attendre encore quelques mois ? J'ai donc harcelé nos hôtes à ce sujet pendant quelques jours et, après quelques difficultés, j'ai obtenu l'explication suivante à partir de différentes réponses de diverses personnes : oui, c'est un risque, mais lorsqu'on le compare aux avantages qu'il y a à aller de l'avant il y a déjà un an, il est devenu évident que la bonne décision était d'aller de l'avant. Quels sont ces avantages, me demandez-vous ?



# SHIVAYA INFO



*L'université vient d'être rénovée à l'intérieur comme à l'extérieur. Nous y sommes allés pour rendre visite aux étudiants et nous nous sommes bien amusés.*

1. Les dépenses déficitaires en immobilier stimulent fortement l'économie car elles permettent de rémunérer les travailleurs et les entreprises de matériaux de construction, dont beaucoup sont locales. En termes économiques, la vitesse de circulation de l'argent est très élevée lorsque l'argent est dépensé de cette manière, ce qui génère une forte activité économique – bien plus que la simple distribution de subventions, de retraites, etc. Cela permet de sortir l'économie locale de l'assistance respiratoire, ce qui est également très coûteux pour la Russie. Il est intéressant de constater que l'argent afflue vers Marioupol via les principales villes et provinces russes – un moyen évident de stimuler ces économies locales. Voici une liste tirée de la page wiki ci-dessus – je ne sais pas si elle est exhaustive, mais elle donne une idée :





## Regions of Russia <sup>[1]</sup> :

- **Saint Petersburg** is the region that has taken patronage over the restoration of Mariupol. Among other things, reconstruction and turnkey construction of many objects (drama theater, chamber philharmonic and others) is being carried out, and a significant amount of various equipment and public transport has been transferred.
- **City of Sochi ( Krasnodar region )** – restoration of one kindergarten and hospital [\[11\]](#)
- **Krasnoyarsk Krai** – renovation of 8 residential buildings in the Left Bank. [\[12\]](#)
- **Kursk region** – repair of 12 buildings. [\[13\]](#)
- **Leningrad region** - restoration of a large microdistrict) [\[14\]](#)
- **Lipetsk Region** (represented by the Lipetsk Region Capital Repair Fund) – repair of the building of the Mariupol Technical Lyceum, 27 houses, a kindergarten and a school in the historical part of the city. [\[15\]](#)
- **Moscow Region** — is restoring, mainly as a contractor, as planned for August 2022, 353 social and municipal infrastructure facilities, including the Capital Construction Department building, a vocational education center, a hospital, five schools, seven kindergartens, more than 185 apartment buildings, 35 roads, 120 boiler houses, water intake units and electrical substations, but later the number of facilities in the works was significantly increased. [\[16\]](#) [\[17\]](#) [\[18\]](#)
- **Novosibirsk Region** is restoring one of the residential areas of the Left Bank. [\[19\]](#)
- **Tula region** - repair of residential buildings and construction of a boiler house in the Left Bank, restoration of the Mariupol Industrial and Technological College.
- **Ulyanovsk region** – restoration of a block of 17 objects, including residential buildings [\[20\]](#) .
- **Chuvashia** - renovation of 10 and demolition and rebuilding of another 4 multi-storey buildings. [\[21\]](#)

2. C'est une propagande puissante car elle montre par des faits ce que la Russie est susceptible de faire pour d'autres villes et villages sinistrés en Nouvelle-Russie. Je peux attester que les habitants de Marioupol avec lesquels nous avons discuté étaient absolument ravis, à peine capables de croire qu'enfin un gouvernement faisait quelque chose pour eux, après le règne désastreux du pillage sans entraves des oligarques au cours des 30 dernières années. Apparemment, la propagande fonctionne, car un grand nombre de ceux qui ont fui reviennent.



3. Les grands projets de travaux publics, d'infrastructures et de construction sont un atout pour la Russie. Ils sont gourmands en énergie et peu coûteux en Russie par rapport à l'Occident. Acier, béton, asphalte, bois, pierre, plastique, canalisations, tracteurs, grues, camions, carburant... et les hordes de brigades de construction disciplinées d'Asie centrale... La Russie a tout pour plaire. Et elle a la chance de



# SHIVAYA INFO



pouvoir se permettre de payer des frais juridiques, d'assurance, etc., qui sont très élevés. La Russie peut faire tout cela à bien meilleur marché que l'Europe, par exemple.

4. C'est une propagande puissante parce qu'elle transmet au monde et au front intérieur une grande confiance selon laquelle la probabilité d'un renversement sur les champs de bataille est négligeable.

En ce qui concerne les missiles et les gros drones de l'OTAN, nos hôtes ont fait valoir qu'ils n'étaient pas très nombreux, qu'ils étaient très coûteux et qu'il ne serait pas judicieux de les utiliser pour des infrastructures civiles aléatoires. Les petits drones, moins coûteux, ne seraient pas non plus une arme efficace pour endommager les infrastructures civiles.



J'ai posé la même question aux prêtres du parc de New Khersones (ci-dessus), et ils m'ont expliqué que la construction avait commencé bien avant le début du SMO, mais qu'il y avait eu des moments effrayants, mais jusqu'à présent tout allait bien.

Un aspect de cette destruction de guerre dont je ne vois pas beaucoup parler est que les derniers blocs résidentiels préfabriqués soviétiques endommagés par les combats étaient parmi les habitations les plus laides, les plus déprimantes et les plus désagréables jamais construites pour les humains, et qu'ils étaient en fin de vie. Les détruire et faire de la place pour de nouveaux bâtiments utilisant de nouvelles technologies est une bonne chose. Cela dit, les nouvelles constructions ne remportent aucun prix de design - elles doivent être construites rapidement et à moindre coût, mais comme vous pouvez le voir sur les photos ici, c'est une grande amélioration.





# SHIVAYA INFO



*Exemple de logement soviétique qui est généralement remplacé – ce qui n'est pas vraiment une grande perte pour l'humanité.*



*Exemple d'un immeuble typique de Marioupol endommagé par les combats. Il était horriblement laid avant les combats. La majeure partie de la Russie est jonchée de ces horreurs visuelles – il faut tout remplacer.*

C'est un aspect du désastre qu'a été le communisme, dont on ne se rend pas suffisamment compte : la laideur intolérable de la plupart des bâtiments de l'ère soviétique et de nombreux bâtiments post-soviétiques. En effet, une grande partie de ce qui a été construit après le communisme est également un désastre, en particulier les maisons privées, mais on

[La liberté d'expression s'arrête là où commence la vérité qui dérange](#)



constate une amélioration constante et une sophistication et un goût croissants. On pourrait y voir un inconvénient, mais n'est-ce pas aussi une opportunité, car l'entrepreneur capable de construire des maisons et des communautés esthétiquement attrayantes attirera certainement une clientèle enthousiaste. Au cours des prochaines décennies, la Russie prévoit de construire 50 petites villes d'environ 50 000 habitants à partir de zéro, certaines d'entre elles étant loin de la laideur actuelle.

Nous avons donc établi qu'il s'agit d'une opération très vaste et que, contre toute attente, il est logique de s'y engager avant la fin de la guerre, mais pourquoi est-ce important, au-delà d'un autre coup de propagande ou d'un coup de pouce économique dans cette guerre interminable ?



*Marioupol possède un littoral et des plages agréables, avec un climat similaire à celui des côtes du Connecticut ou du New Jersey.*

*Une jetée civile du centre-ville.*

Poutine semble penser que c'est important. Il en a parlé il y a deux jours lors d'une de ses conférences de presse marathon de cinq heures (aucun dirigeant occidental ne fait rien de semblable, même si les questions sont assez faciles) – annonçant des plans ambitieux pour construire une nouvelle autoroute encerclant toute la mer d'Azov, sans parler de la reconstruction de toutes les routes du Donbass, dont beaucoup ont été détruites par les combats. Il a également annoncé que la Russie prévoyait de construire ou de reconstruire 20 000 autres bâtiments, en plus des 1 700 de Marioupol. Lorsqu'on lui a demandé si la Russie pouvait se le permettre, il a répondu qu'il en était certain et qu'une reconstruction complète des bâtiments et des infrastructures endommagés serait achevée d'ici 2030.

*Une nouvelle cathédrale massive est en cours d'achèvement dans le centre-ville de Marioupol. La construction a commencé en 2014, 8 ans avant la construction de la cathédrale.*

Mais il n'a pas exprimé ce que je trouve si frappant dans la Russie moderne, quelque chose dont je n'ai pris conscience que progressivement lorsque j'ai commencé à écrire sur le





# SHIVAYA INFO



phénomène de l'exode rural : le potentiel économique inexploité de ce pays immense et relativement vide. C'est l'élément qui, selon moi, échappe à la plupart des observateurs. Les gens ont tendance à penser que la Russie est un refuge peut-être à l'abri des tendances sociales destructrices de l'Occident, un endroit idiosyncratique, difficile à comprendre, avec un christianisme exotique (pour nous), une culture riche – mais on ne la considère pas comme un tigre économique, comparable aux économies plus dynamiques d'Asie. Mais il semble de plus en plus que ce potentiel économique soit en train d'être libéré, et certainement, sur le papier, cela semble inévitable. Il suffit de regarder en arrière la croissance économique surprenante de la Russie avant la révolution, à l'image de celle de l'Amérique à l'époque, pour se rendre compte de ce qui pourrait arriver.

*L'un des nouveaux immeubles résidentiels les plus luxueux. Intérieur de l'appartement ci-dessous. J'ai demandé combien coûterait approximativement un appartement comme celui-ci – environ 100 000 \$ US.*

Et c'est, je pense, la principale raison pour laquelle les gens s'installeront ici un jour : les opportunités économiques.

Il s'avère que la Russie peut se permettre de reconstruire entièrement une ville de 430 000 habitants comme Marioupol. Et elle prétend pouvoir faire de même dans d'autres villes. On constate des améliorations spectaculaires dans les infrastructures et les services sociaux partout, dans les grandes comme dans les petites villes. On finit par se rendre compte que les êtres humains, lorsqu'ils ne sont pas freinés par des entreprises et des gouvernements vénaux, sont incroyablement productifs et que les choses peuvent évoluer très vite avec des politiques gouvernementales judicieuses. Pensez à ce que la Chine a accompli au cours des dernières décennies, au miracle économique allemand pendant et après le IIIe Reich, et à un boom similaire aux États-Unis après la Seconde Guerre mondiale.

C'est là, pour moi, le message de Marioupol. C'est un schéma que l'on retrouve sans cesse dans ce vaste pays et une réalité économique que la plupart des observateurs oublient.



# SHIVAYA INFO



Par [Charles Bausman](#) • 21 décembre 2024

<https://numidia-liberum.blogspot.com/2024/12/laudacieux-boom-immobilier-russe.html>