

Le développement des agences anti-squat : Stratégies d'implantation et impacts sur le droit des individus à se loger décemment

Résultats d'une mission exploratoire au Bond Precaire Woonvormen, Pays-Bas



Entrée d'un bâtiment géré par une agence anti-squat, Utrecht, janvier 2016, A.B

Rapport réalisé par Aurélie Baloche

Session 17 d'Echanges et Partenariats – Membre du réseau IPAM

Partenariat effectué entre les associations Droit Au Logement et Bond Precaire Woonvormen

Novembre 2015 - Avril 2016

« Pour comprendre le système de moralité d'une société, il faut poser la question : où est la fortune ? »

Michel Foucault, *la Société punitive*, 1972-1973 (réédition 2013)

Avant-propos

◆ Contexte de l'étude

L'étude des agences anti-squat, de leur fonctionnement et de leur stratégie a été l'objet d'une étude menée pendant 5 mois aux Pays-Bas, alors que j'étais engagée au *Bond Precaire Woonvormen*¹, association créée en 2010 et membre de la coalition européenne pour le droit au logement et à la ville, qui s'est fait connaître² pour son combat contre les agences anti-squat, dont la plus connue est Camelot. Créée aux Pays-Bas, cette société a déjà développé ses activités dans plusieurs pays d'Europe. Ce rapport final doit servir à mieux cerner les stratégies utilisées par ces agences, pour le partager auprès des membres de la coalition européenne, afin que chaque mouvement puisse s'en emparer et mette en œuvre les stratégies les plus adaptées dans chacun des pays pour contrer l'implantation de ces agences.

◆ Pourquoi vouloir faire une étude sur ces agences ?

Alors que le logement est un des piliers qui participe à sécuriser l'existence de chacun, il est de plus en plus menacé en Europe. Si le fonctionnement des politiques de logements varie sensiblement d'un espace à un autre, que les Etats sont plus ou moins protecteurs, certaines tendances mettent en danger la protection des locataires et participent à la précarisation grandissante des individus. Or le développement des agences anti-squat fait émerger une double inquiétude : celui d'être à la fois la cause et la conséquence du développement de la privatisation de la ville. Par ailleurs, les contrats qu'elles proposent, loin de proposer des solutions de logement durable aux habitants, participent à détruire le statut de locataire et les droits qui lui sont normalement attribués, concentrant les pouvoirs dans les seules mains du propriétaire.

◆ Méthodologie

Pour cette étude, j'ai croisé plusieurs sources et types d'informations afin d'avoir une vue la plus large possible, dans la mesure où la mission était avant tout exploratoire. Je me suis donc servie de lectures traitant du contexte du logement aux Pays-Bas, contrats anti-squat notamment. Ce travail a également été nourri des discours officiels, des avis, des ressentis directs ou qui m'ont été rapportés, par des résidents, des politiques, des associations, ou d'autres individus lors de mon implication dans les activités de l'association ou lors d'autres

¹ Le *Bond Precaire Woonvormen* est une association militante qui rassemble une dizaine de membres plus ou moins actifs, tous bénévoles, répartis dans plusieurs régions des Pays-Bas. Ce mouvement propose principalement un soutien moral et des conseils juridiques aux locataires ou résidents qui en ont besoin, et essaie d'organiser les habitants pour qu'ils puissent parvenir à défendre eux-mêmes. L'association a aussi un rôle de lobby sur les pouvoirs politiques, et les organisations de locataires. L'association possède plusieurs revendications dont le retrait des contrats de location temporaires et anti-squat qui participent à la destruction du statut de locataire, construction de logements, stop à la privatisation et à la destruction du parc de logements social, baisse des loyers.

² Depuis environ 1 an toutefois, l'association s'est orientée vers la dénonciation des contrats temporaires dans leur ensemble, dans la mesure où ils s'étendent sur le marché néerlandais et placent le propriétaire dans une situation de pouvoir extrême par rapport au locataire.

rencontres et qui ajoutent à la compréhension des enjeux globaux et des conséquences personnelles liées à l'ancrage des agences anti-squat.

Plusieurs difficultés ont participé à retarder ou modifier mes recherches et la structuration de mon rapport. Le traitement des textes juridiques est très restreint, ceci étant directement lié à mes lacunes en droit associée à la barrière de la langue -je n'ai aucune base linguistique en néerlandais. Je me suis par ailleurs heurtée aux agences anti-squat elles-mêmes, et à leur inaccessibilité. Alors que j'ai contacté 10 agences anti-squat pour obtenir des entretiens, je n'ai eu aucune réponse. C'est donc de manière détournée que j'ai pu accéder à l'information.

Pour mener à bien cette mission, j'ai autant que possible misé sur mes forces : mon implication dans l'association m'a permis d'avoir accès à des personnes ressources, dans et en dehors de l'association, sur lesquelles j'ai pu m'appuyer pour avoir des informations et produire des données. Et c'est parce que je souhaitais donner un axe plus personnel à la mission, comprendre qui étaient ces anti-squatteurs et leur donner une voix plurielle que j'ai analysé un échantillon de 215 plaintes, répertorié par l'association et effectué 4 entretiens avec des résidents qui vivent ou avaient vécu dans des locaux gérés par des agences anti-squat.

Sommaire

Introduction ; qu'est-ce qu'une agence anti-squat	6
Partie 1/ Développement des agences anti-squat dans un contexte favorable : privatisation, spéculation et développement des contrats temporaires	7
Le contrat anti-squat permet de servir les propriétaires et les agences en favorisant la spéculation sur le marché immobilier	8
Le développement des agences et des contrats anti-squat s'explique par des changements de stratégies engagées par les décideurs politiques en matière de logement	10
Le contrat anti-squat : base légale et développement	16
Partie 2/ Le contrat anti-squat concentre les pouvoirs aux mains du propriétaire et de l'agence et s'oppose aux droits humains	21
Introduction : Le résident n'est pas un locataire mais un gardien	22
Processus de sélection : Sélectionner les candidats irréprochables en procédant à un « portrait social »	22
Analyse des plaintes : premiers constats	23
Un contrat précaire par nature qui met les individus en situation d'insécurité permanente ...	26
Une relation déséquilibrée basée sur le contrôle (et la punition si besoin)	27
Occupation du bien obligée et défense de se l'approprier	33
L'anti-squat comme mode de vie, ou comme vie entre parenthèse ? Reculer ses projets ou être à la rue	35
Agences et propriétaires ne prennent pas leurs responsabilités et mettent les résidents en danger de vie : problème de maintenance	36
Absence de transparence sur les dépenses	38
Conclusion générale	41
Epilogue	43
Bibliographie	44
ANNEXE : Quelques informations/données sur la structuration du logement aux Pays-Bas ..	45

Introduction : Qu'est-ce qu'une agence anti-squat ?

Une agence anti-squat est une société privée gérant des biens immobiliers vacants. Ce n'est ni un organisme de logement social, ni une agence immobilière traditionnelle. Ces sociétés intermédiaires proposent aux propriétaires d'externaliser la gestion de leurs locaux, de manière temporaire, afin d'éviter qu'ils ne soient squattés ou endommagés pendant toute la période où le bien est vacant. Le mode de gestion utilisé par l'agence est particulier : les agences anti-squat proposent à des personnes qui sont à la recherche d'un logement, d'habiter des locaux pour une période non définie, contre une somme d'argent mensuelle très variable car non soumise à régulation. Mais ces résidents, dont la fonction première est de garder ces bâtiments, sont soumis à des règles strictes, abusives pour la plupart, mais qui sont largement gardées sous silence dans la mesure où les alternatives pour trouver un logement abordables sont rares.

Alors que la loi de 2010 rend la pratique du squat illégale, le développement des agences anti-squat depuis les années 90 ne fait aucun doute. La plus connue constitue Camelot. Créée aux Pays-Bas, elle s'est développée en Allemagne, en Belgique, en Angleterre, en Irlande, et plus récemment en France. Le chiffre d'affaire annoncé par Camelot Europe pour l'année 2014 est estimé à 30 millions d'Euros³. Pour la 7^{ème} année, Camelot connaît une croissance à deux chiffres, alors que la croissance de l'entreprise atteint 34% en Allemagne et que le chiffre d'affaire a doublé en France en l'espace d'un an.

Dans la première partie de ce rapport, il sera question de comprendre en quoi le contexte, c'est-à-dire les orientations politiques et les mesures prises en matière de logement favorisent le développement des agences anti-squat. Il sera question d'illustrer cette partie par des données théoriques et des témoignages. Puis la deuxième partie de ce rapport sera consacrée aux conséquences et aux dangers que constitue le développement des contrats anti-squat. Un focus sera fait sur les témoignages recueillis (entretiens et plaintes) en les confrontant à un document de référence utilisé par une agence anti-squat et qui traite des règles auxquelles doivent se soumettre les gardiens-résidents.

³ Site Internet de Camelot Pays-Bas - <http://nl.cameloteurope.com/4/0/nieuws/omzet-camelot-europe-in-2014-bijna-30-miljoen-euro.html&nid=1319>

Partie 1/ Développement des agences anti-squat dans un contexte favorable : privatisation, spéculation et développement des contrats temporaires

Batiment géré par une agence anti-squat dans le quartier la gare et du centre commercial Hoog Catharijne en rénovation, situé à Utrecht



Source : Aurélie Baloche, Janvier 2016

A force de remarquer des bâtiments anti-squat à Utrecht et Amsterdam, je traçais une ligne imaginaire autour d'eux. Ils étaient des éléments constitutifs de mon étude et des étrangetés que je ne parvenais pas à interroger :

Qu'allaient-ils devenir ?

Les conditions de vie à l'intérieur du logement étaient-elles décentes ?

Qu'allaient devenir les gens qui y vivaient tant bien que mal lorsqu'ils recevraient leur lettre d'expulsion ?

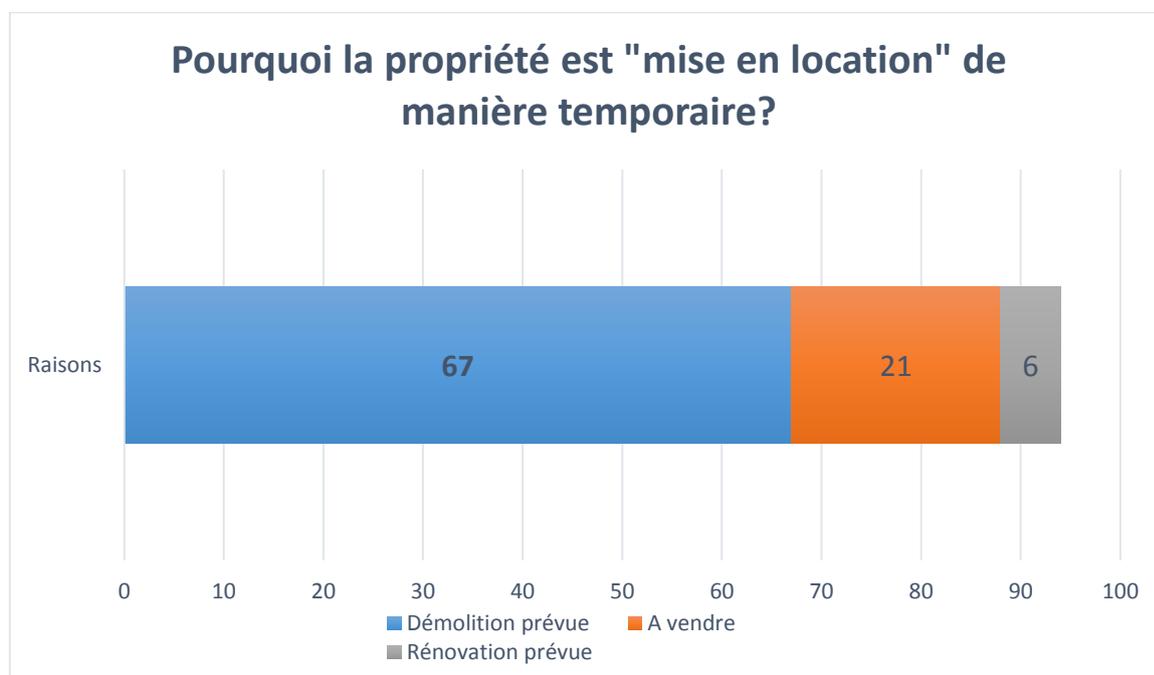
Avant de s'arrêter sur la question du développement des agences anti-squat dans un contexte favorable, la compréhension du système anti-squat est essentielle. Or, le propriétaire constitue l'acteur central de ce système puisque c'est lui qui possède le bien immobilier et qui fait appel à l'agence anti-squat pour externaliser la gestion de celui-ci.

Le contrat anti-squat permet de servir les propriétaires et les agences en favorisant la spéculation sur le marché immobilier

La mission principale des agences anti-squat peut être résumée par la question suivante : « *Comment protéger les biens immobiliers vacants pour qu'ils ne perdent pas de la valeur et ainsi répondre aux futurs projets d'investissements de nos clients (c'est-à-dire les propriétaires) ?* »

En effet, faire gérer une propriété par une agence, et donc externaliser la gestion du bien vacant afin de le préserver des dommages possibles, signifie que ces propriétés sont temporairement vacantes car en transition et que leur gestion par les agences anti-squat est du même coup ponctuelle.

Sur l'échantillon de 215 plaintes traitant de problèmes liés aux agences anti-squat, 94 personnes savent et mentionnent la destination future du bien immobilier dans lequel ils habitent temporairement. 67 personnes mentionnent le fait que le logement dans lequel ils vivent vise à être détruit, alors que 21 personnes affirment que ce bien devrait être vendu. Le reste des témoignages évoquent la vente des biens immobiliers.



Données et réalisation : Aurélie Baloché

Les agences anti-squat utilisent en fait les résidents, comme de pions qui servent à faciliter les projets de spéculation en protégeant les propriétés des dégâts, ou dommages liés au fait qu'ils soient vides. En effet, un bien immobilier vide perd de la valeur s'il n'est pas entretenu, habité, ou remis en état. En plaçant un résident dans une propriété vacante, les agences anti-squat, conjointement avec les propriétaires favorisent à maintenir la bulle immobilière -responsable de la hausse des prix de l'immobilier- en permettant aux spéculateurs de l'immobilier d'obtenir une plus-value sur le bien immobilier. Or, le regain de valeur qu'il a pris, par son entretien (gratuit), va participer à la hausse des prix de l'immobilier tout en exploitant les résidents, qui peuvent être expulsés à n'importe quel moment.

Lors d'un entretien réalisé avec un couple résidant dans un logement géré par une agence anti-squat, ce procédé a été très clairement mis en lumière.

« Quand on a du partir de notre première maison, on a eu des offres de l'agence de l'époque pour être relogé. On nous avait proposé un grand appartement, qui appartenait à une woningcorporatie [organisme fournisseur de logement social]. Et le marché que l'agence nous a proposé était de rester environ 3 semaines, mais nous devons améliorer l'espace pour qu'ils puissent vendre l'appartement ensuite. Ils nous ont dit : « vous pouvez avoir cet appartement mais vous devez le nettoyer intégralement, le rendre plus agréable, vivable ». C'était terrible, ils étaient très à l'aise à nous proposer cette offre et ne voyaient même pas où était le problème. Et puis, ils ont ajouté : « quand le contrat sera fini au bout de ces 3 semaines, nous avons d'autres maisons à vous proposer ». Mais, bon c'était évidemment basé sur le même principe »

Couple de résidents anti-squat depuis 7 ans

En protégeant les biens immobiliers vacants, les agences anti-squat et les propriétaires permettent au cercle vicieux de la spéculation de prospérer et ce, au détriment des personnes en recherche de logement.

Si le propriétaire profite du fait que les habitants apportent une plus-value au bien immobilier, il peut même dans certains cas être payé par l'agence, en fonction du nombre de résidents qui occupent la propriété. Selon l'extrait du contrat ci-dessous signé entre une agence anti-squat (Interim Vastgoedbeheer) et une société de logements, l'article 6 intitulé « Vergoeding » (rémunération) montre que l'agence anti-squat doit payer 50 euros au propriétaire pour le premier résident et doit donner 25 euros de compensation pour tout nouvel arrivant.



Overeenkomst van Opdracht

Vervolg artikel 6: Vergoeding

3. Opdrachtgeefster factureert aan Opdrachtnaemster een bedrag, vrij van BTW, van respectievelijk € 50,00 per 1^o geplaatste bruikleennemer en € 25,00 per eventueel 2^o geplaatste bruikleennemer per object per maand met als omschrijving: "gebruiksvergoeding".

Artikel 7: Algemene voorwaarden

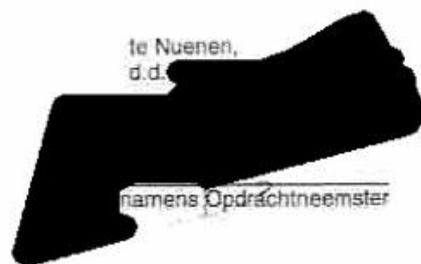
1. Op alle offertes, overeenkomsten en werkzaamheden die door Opdrachtnaemster worden uitgebracht, gesloten en uitgevoerd en op de onderhavige overeenkomst zijn haar algemene voorwaarden van toepassing. Een exemplaar van haar algemene voorwaarden is aan deze overeenkomst gehecht en door Opdrachtgeefster voor akkoord ondertekend.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud,

te
d.d.


namens Opdrachtgeefster

te Nuenen,
d.d.

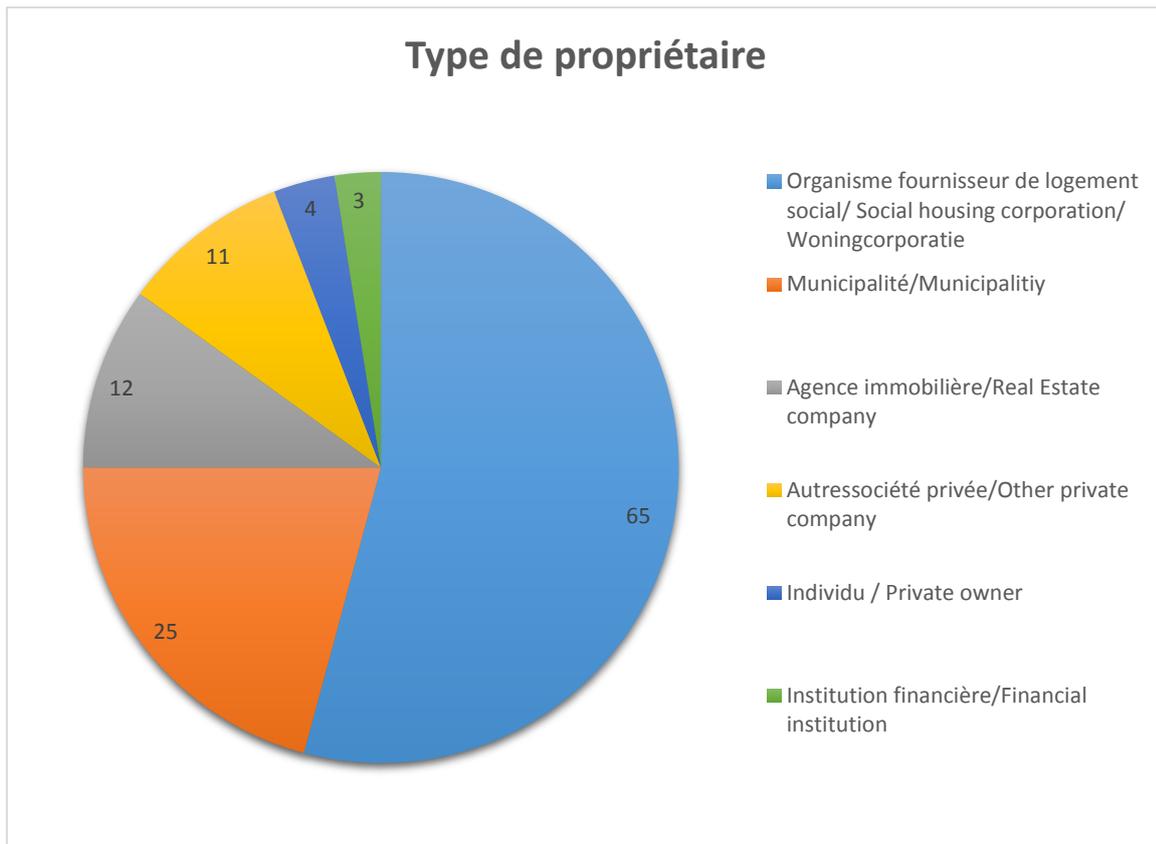

namens Opdrachtnaemster

Si ces sociétés, gestionnaires de biens immobiliers vacants se développent, c'est parce que les propriétaires acceptent de mettre leurs biens sur ce marché. Or, ce sont les organismes privés de logements, qui par ailleurs fournissent le logement social qui sont les premiers clients, fournisseurs de biens immobiliers des agences anti-squat.

Le développement des agences et des contrats anti-squat s'explique par des changements de stratégies engagées par les décideurs politiques en matière de logement

- ◆ Les sociétés de logements sont les premiers clients des agences anti-squat

Sur les 215 plaintes engageant une agence anti-squat, 120 savent qui est le propriétaire et le mentionne. Or, 65 propriétaires sont des organismes de logement privés responsables de fournir les logements sociaux (*woningcorporaties*). Les municipalités sont citées en deuxième position (25). Mais de manière générale, tous les types de propriétaires sans distinction font gérer leurs locaux par des agences anti-squat. En effet, qu'ils soient des collectivités territoriales, qu'ils soient membres individuels ou appartenant à une société, qu'ils proposent des logements sociaux, soient des institutions financières, le spectre des propriétaires faisant gérer leurs locaux vacants par les agences anti-squat est vaste.



Données et réalisation : Aurélie Baloche

Aux Pays-Bas, le parc du logement est divisé de la manière suivante : 60% du parc est occupé par les propriétaires, entre 30 et 33 % du parc de logement est destiné à la location sociale et le reste des logements sont loués sur le marché privé. Les organismes de logements privés, appelés *woningcorporaties* et qui sont au nombre de 600 environ dans tout le pays, fournissent 75% du secteur locatif.

Aux Pays-Bas, la politique de logement a été pendant longtemps très protectrice vis-à-vis des locataires qui bénéficiaient de droits très importants avec des contrats de location permanents. De même, le parc de logement social néerlandais était, pendant longtemps, considéré comme un modèle pour l'ensemble des pays européens, car de très bonne qualité et à caractère universel. Autrement dit, l'accès au logement social n'était pas restreint en fonction des revenus et était relativement accessible à tous. Cependant, des décisions politiques engagées à partir des années 1990 ont marqué le début d'une ère nouvelle, celle de la privatisation massive de la ville et plus précisément de l'accaparement des biens immobiliers par les sociétés privées dans lesquelles les organismes de logements sociaux se sont engouffrés. Si les organismes fournissant la location sociale sont les principaux partis traitant avec les agences anti-squat, cela en dit long sur la stratégie menée par ces organismes depuis plus de 20 ans, qui ont renoncé à loger, préférant recouvrer une santé financière perdue, en démolissant, vendant ou en ouvrant son parc de logement social aux investisseurs privés en dépit de ses objectifs et missions initiaux : le renforcement de l'action publique contre les intérêts privés. La proportion

du secteur de la location sociale est passée de 43% à 30% du parc de logement total depuis les années 90 (Abel Heijkamp, 2016).⁴

- ◆ Deux décisions majeures marquant le désengagement de l'Etat dans les politiques de logement et l'orientation des politiques de logement vers le secteur privé

Depuis 1993 et l'accord de Bruterling, l'indépendance des sociétés de logement à l'Etat⁵ est actée. Le gouvernement central a payé en une seule fois le cumul de ses subventions à venir cependant que les organismes ont remboursé leur dette. Depuis cette réforme, ces organismes sont financièrement autonomes⁶. Autrement dit, leur gestion doit être équilibrée et leurs besoins de financement s'orienter vers des emprunts à taux d'intérêts ordinaires.

Et lorsqu'en 2010, l'union européenne, jugeant l'offre du secteur social trop importante aux Pays-Bas, a demandé au gouvernement néerlandais de réduire l'accès des logements sociaux aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 33000 euros par an, le gouvernement a accepté pour s'engager de manière radicale dans une politique de logement qui a favorisé l'implantation d'agences anti-squat et le développement de tels contrats. En effet, il est important de considérer le contrat anti-squat et le développement des agences n'est qu'une conséquence des politiques de logement dans lesquelles il s'inscrit : pénurie de logement avec la fin de la période de construction de masse⁷ et les besoins qui augmentent toujours, le désengagement de l'Etat, et la flexibilisation du marché du logement.

⁴ Documentaire « Alles Flex ? » Episode 1, The future of work - Abel Heijkamp et Julij Borstnik

⁵ « Responsibility for Social Housing and execution of government policy has been delegated by the Government to Housing Associations. The Housing Act Article 70 defines Housing Associations public task and social responsibility »

⁶ Plus précisément, les organismes de logements sociaux enregistrés peuvent bénéficier d'une structure de sécurité à trois niveaux. Le premier s'appelle Caisse centrale des logements sociaux, un corps public indépendant qui supervise la situation financière de l'organisation et intervient pour soutenir les organisations en cas de difficultés financières. Le second instrument de sécurité est le fond de garantie pour les logements sociaux organisation privée créée par les sociétés de logements elles-mêmes, et qui agit comme un fond de solidarité. La garantie mutuelle permet aux organismes de logements de bénéficier de conditions favorables et de taux d'intérêts lorsqu'elles financent leurs activités sur le marché libre. Dans le cas où ces institutions ne peuvent surmonter les problèmes économiques des organismes de logements, alors l'Etat et les autorités locales peuvent intervenir en dernier recours. More precisely, registered social housing organisations can benefit from a three-level security structure: the first element is the Central Fund of Social Housing (CFV), an independent public body that acts as a supervisor of the organization's financial situation and intervenes to give support to the organization incurring financial difficulties. The second security instrument is the Guarantee Fund for Social Housing (WSW), a private organization created by housing organisations themselves that acts as solidarity fund among them. The mutual guarantee this Fund enables social housing organisations to benefit from favourable conditions and interest rates when financing their activities on the open capital market. In case these two instruments are not sufficient to overcome organisations' economic problems, the State and the local authorities can intervene by acting as a last resort.

⁷ Cf Annexe

- ◆ Les organismes de logements développent les mêmes stratégies que les investisseurs

Parce que les organismes de logements sociaux connaissent les problèmes de financements importants, leurs objectifs et leurs stratégies de développement se sont largement modifiés. Au lieu d'assurer une politique de logement qui protège les locataires, les sociétés de logement se sont engagées dans des politiques de privatisation massive, détruisant une partie du parc de logement social pour « augmenter leurs recettes ». La chargée de communication de Vestia est très claire à ce propos :

« Les sociétés de logement privatisent lorsque c'est possible. Entre une coopérative de logements et un investisseur, il n'y a pas de grande différence quant à ce qu'ils vont choisir de faire du bâtiment ».

Les sociétés de logements ont recours à plusieurs manœuvres :

- Investissement dans des activités non régulées et commerciales qui ne logent pas (immobilier commercial et parkings)
- Vente d'une partie du parc de logement : Stadgenoot (organisme de logement privé) envisage de vendre et privatiser un 1/4 de son parc de logements et Vestia 1/3 du sien
- Restriction du parc du logement aux ménages dont les ressources financières sont les plus faibles
- Augmentation des loyers

Stadgenoot exprime très clairement cette stratégie de développement dans son livret de présentation :

« Le cœur de la stratégie de Stadgenoot est d'augmenter la qualité de son parc de logement social. Pour atteindre cet objectif, Stadgenoot à l'intention, au cours des prochaines années, d'augmenter ses recettes en réduisant modestement ses terrains de logements sociaux (en vendant plus d'unités qu'en en rénovant) et accroître ses revenus provenant du profit généré par des activités non régulées : immobilier commercial, locations privées, et parking⁸ ».

⁸ <http://www.stadgenoot.nl/media/4429529/stadgenoot-presentation.pdf> - « The core of Stadgenoot's strategic plan is to raise the quality of its social housing stock. To execute the plan Stadgenoot intends, over the coming years, to make cash available by modestly reducing its pool of social housing stock (by selling more units than it renovates / redevelops) and to increase its share of revenues coming from profit generating' unregulated' activities (commercial real estate, private rental property and parking) ».

Globalement, les organismes de logement sociaux ont pris le parti de réserver le logement social aux catégories les plus pauvres poussant les ménages plus aisés à partir. Ainsi, les organismes de logements poussent les locataires les plus aisés à acheter leur logement en



Figure 1 Publicité faite par Rochdale (organisme de logement) pour pousser les ménages à acheter leur logement: "Acheter un logement? Bonne idée surtout maintenant (source : Aurélie Baloche,, Amsterdam, janvier 2016)

proposant les logements à 30% du prix d'achat. Or, le succès est très médiocre, car un certain nombre de locataires n'ont pas de revenus suffisants pour accéder à la propriété mais sont exclus de la location sociale

En résumé la vocation universelle du secteur locatif social est de plus en plus limitée et le panorama de l'offre demeure déséquilibré : il manque un secteur, en accession et en location, intermédiaire entre l'accession actuelle, très chère, et le locatif social, bon marché. En réduisant le secteur locatif social, les sociétés de logement ont décidé de réduire l'offre de logements aux ménages les plus pauvres, sans créer les conditions nécessaires pour que les catégories qui n'ont plus droit au logement social puissent accéder à la propriété. Dès lors, un certain nombre de personnes se retrouvent exclues du parc social, sans avoir d'alternatives de logement convenables.

◆ Privatisation du secteur social en Europe et développement de catégories vulnérables

Les politiques de privatisation sont des politiques de logement très communes dans les pays européens de manière générale. Au cours des vingt dernières années, la déréglementation des marchés financiers et l'augmentation des opportunités d'emprunts ont entraîné des mouvements de privatisation du parc existant et la diminution du secteur social depuis les années 80, dans la plupart des pays européens alors que le nombre de demandeurs en logement social a augmenté, comme c'est le cas en Angleterre où les listes d'attente de logements ont augmenté de 56% entre 2001 et 2006.⁹ On note une tendance générale à restreindre la fourniture de logements sociaux en définissant strictement les catégories de bénéficiaires du logement social, qui est souvent destiné à cibler les personnes défavorisées ou les groupes socialement moins favorisés, permettant l'intrusion des investisseurs privés, qui coexistent avec des acteurs publics ou des fournisseurs de logements sociaux agréés. Or, les acteurs publics ou spécialisés dans le logement social tendent depuis quelques années à abandonner la construction de logements sociaux, pour se concentrer sur le parc existant, laissant les investisseurs privés se charger de la plus grande partie des nouvelles constructions.

⁹ Logement Social Européen, Les rouages d'un secteur, Cecodhas housing Europe, 2012

A l'augmentation du nombre des expulsions, des sans abri, l'allongement des listes d'attente de logements sociaux et l'augmentation de l'endettement, il fait ajouter le développement d'une nouvelle catégorie de population vulnérable qui est celle des familles de la classe moyenne, confrontée à la pénurie de logements abordables. Ce groupe, souvent exclu de l'accès au logement social se retrouve en position de fragilité, puisqu'il fait face à des forts taux de chômage et à la diminution des allocations.

Si ces questions de privatisation du logement social sont un phénomène commun à un certain nombre de pays européens, revenons à la situation néerlandaise et au développement de contrats de location temporaires qui participent à créer une nouvelle catégorie de sous-locataires.

- ◆ Multiplier les contrats temporaires pour rendre plus fluide le marché du logement crée une hiérarchie dans les locataires

Officiellement pour louer une habitation avec un contrat temporaire, le propriétaire a besoin d'un permis. Ce permis est valable pour des situations bien spécifiques (telles que la rénovation ou la démolition dans un futur proche) pour une durée limitée quand il est jugé infaisable de mettre en location les habitations sur une base permanente (Leegstandwet, article 15)¹⁰.

Carla Huisman, chercheuse définit le contrat de location temporaire¹¹ aux Pays-Bas de la manière suivante :

« Ce sont des arrangements qui peuvent être terminés sans que le propriétaire soit obligé de donner une raison juridiquement valide, qui le pousse à ne pas renouveler le bail. »

En effet, les contrats permanents offrent une protection importante au locataire. Ainsi, dans le contexte de projets de renouvellement urbain par exemple, les locataires de ces bâtiments qui ont signé des contrats permanents obtiennent souvent le droit d'être relogés avec des compensations financières liées aux coûts engendrés par le déménagement (Huisman, 2014).

Une fois que les locataires permanents sont partis, les logements sont mis en location selon une base de location temporaire, afin d'éviter qu'ils ne soient vides. Aux Pays-Bas, la vente d'un bâtiment ne constitue pas une raison valable pour mettre fin à un contrat permanent. En proposant des contrats temporaires, les propriétaires évitent le désagrément de reloger les locataires et de leur attribuer une compensation financière.

Pour résumer la situation, 4 éléments principaux résument les différences entre les contrats de location temporaires et les contrats permanents:

¹⁰ Loi qui s'occupe de donner une base juridique à l'occupation des biens vacants

¹¹ La définition de « contrats de location temporaires » comprend ici seulement les arrangements dans un contexte de résidence

CONTRATS DE LOCATION PERMANENTS	CONTRATS DE LOCATION TEMPORAIRES
DROITS DES LOCATAIRES IMPORTANTS DUREE ILLIMITEE DIFFICILE D'Y METTRE FIN LOYERS REGULES	FAIBLESSE DES DROITS DUREE LIMITEE OU PEU CLAIRE FACILE D'Y METTRE FIN LOYERS NON REGULES
Source : HUISMAN C., A silent shift? The precarisation of the Dutch rental housing market, March 2015	

Il n'existe aucune statistique structurée dans la mesure où ces contrats temporaires sont encore considérés comme marginaux. Pourtant, il y a une tendance parmi les responsables politiques à étendre les contrats de location temporaire et les normaliser dans le champ des contrats de location¹². Aujourd'hui, il en existe une dizaine s'adressant à tous les profils.

Même si la crise financière a mis en lumière ce phénomène, beaucoup de sociétés fournissant des logements sociaux avaient déjà tendance à changer les contrats permanents pour les remplacer par des contrats temporaires et ce, bien des années avant que l'évènement de rénovation urbaine ne justifie ce basculement (De Zeeuw, 2005, 2010 : les dates prévues concernant les projets de rénovation ou de démolition ont pris du retard, mais les locations temporaires subsistent et se poursuivent).

Si le discours partagé par les responsables politiques et les sociétés de logement encourage le développement de contrats temporaires, car ils permettraient de dynamiser le marché du logement et répondraient par ailleurs aux besoins d'une société plus mobile, ces contrats sont plus flexibles pour le propriétaire, qui le place dans une position de toute puissance.

Le contrat anti-squat : base légale et développement

- ◆ L'arrangement anti-squat émane d'un vide juridique

Depuis environ 30 ans, les agences anti-squat sont devenues très actives dans l'offre de surveillance de biens vacants. Il n'existe pas de statistiques officielles mais il existerait aujourd'hui entre 30000 et 50000 « anti-squatteurs ». Ces agences ont exploité un vide juridique et n'ont pas à répondre d'exigences juridiques spécifiques, que ce soit en tant que société de sécurité ou comme fournisseur d'hébergement.

Le contrat anti-squat est une construction juridique unique, qui n'est ni un contrat de location ordinaire, ni un contrat de location temporaire. En fait, c'est un accord de prêt (« **Bruikleencontract** ») signé entre l'agence et le propriétaire.

¹² Selon un article paru dans le Volkskrant, les demandes pour de permis visant à obtenir des contrats temporaires ont doublé en 2011. Et, en 2013, environ la moitié des de tous les bâtiments mis en location de manière récente par les organismes de logements d'Amsterdam étaient loués sur une base temporaire. (AFWC, 2014 :66).

Contrairement aux contrats de location, le résident ne signe pas de bail, mais paie une somme d'argent (appelée compensation) à l'agence anti-squat. Il ne paie pas pour la résidence, mais pour l'utilisation du bien, et parfois pour les charges liées à l'utilisation du bien « qu'il se doit de redonner lorsque le contrat est fini ». Cela implique la deuxième différence : le résident n'est pas un locataire et ne bénéficie pas des droits qui en découlent¹³.

Alors qu'aux Pays-Bas, la protection des locataires est assurée avec les contrats permanents¹⁴, le contrat anti-squat et les contrats temporaires en général qui deviennent norme, mettent en danger le droit des individus à bénéficier d'une sécurité dans le logement, déséquilibrant les relations résident/ propriétaire, dont le dernier possède tous les pouvoirs, et particulièrement celui d'expulser le résident (sans justifier d'une quelconque raison) dans des délais indécentes allant de 14 jours à 1 mois, sans que le résident n'obtienne le droit d'être relogé. C'est pourquoi les agences anti-squat maintiennent qu'elles ne mettent pas en location des bâtiments mais qu'elles emploient des gardiens qui ont pour mission de prévenir tout vandalisme ou squat.

Avant de voir en détail ce que les contrats anti-squats exigent pour les résidents, voyons pour quelles raisons les résidents ont recours aux contrats anti-squats.

◆ Le « choix » des résidents pour l'anti-squat est financier

Le système anti-squat possède des avantages incontestables par rapport au marché de location classique qui permet de séduire les habitants. C'est ce que j'ai essayé de mettre en avant les raisons principales pour lesquelles les individus avaient fait appel à des logements anti-squat plutôt que par le biais du marché traditionnel.

Sur les 215 plaintes impliquant une agence anti-squat, 146 ont répondu. On peut regrouper les réponses en 3 grandes catégories¹⁵.

- L'argument financier est le principal argument donné (123) : En effet, le prix moyen de la compensation demandée par l'agence anti-squat auprès de l'échantillon traité¹⁶ est bien plus faible que le loyer moyen pour un locataire de logement social. Alors qu'un résident paie en moyenne 180 euros¹⁷ pour un logement anti-squat, un locataire de logement social paiera en

¹³ Documentaire réalisé par Abel Heijkamp - Carefree vacant property (<https://vimeo.com/9649993>)

¹⁴ Les contrats permanents ne peuvent pas être rompu par le propriétaire sans préavis de trois mois au moins, et sans raison valable donnée et prouvée.

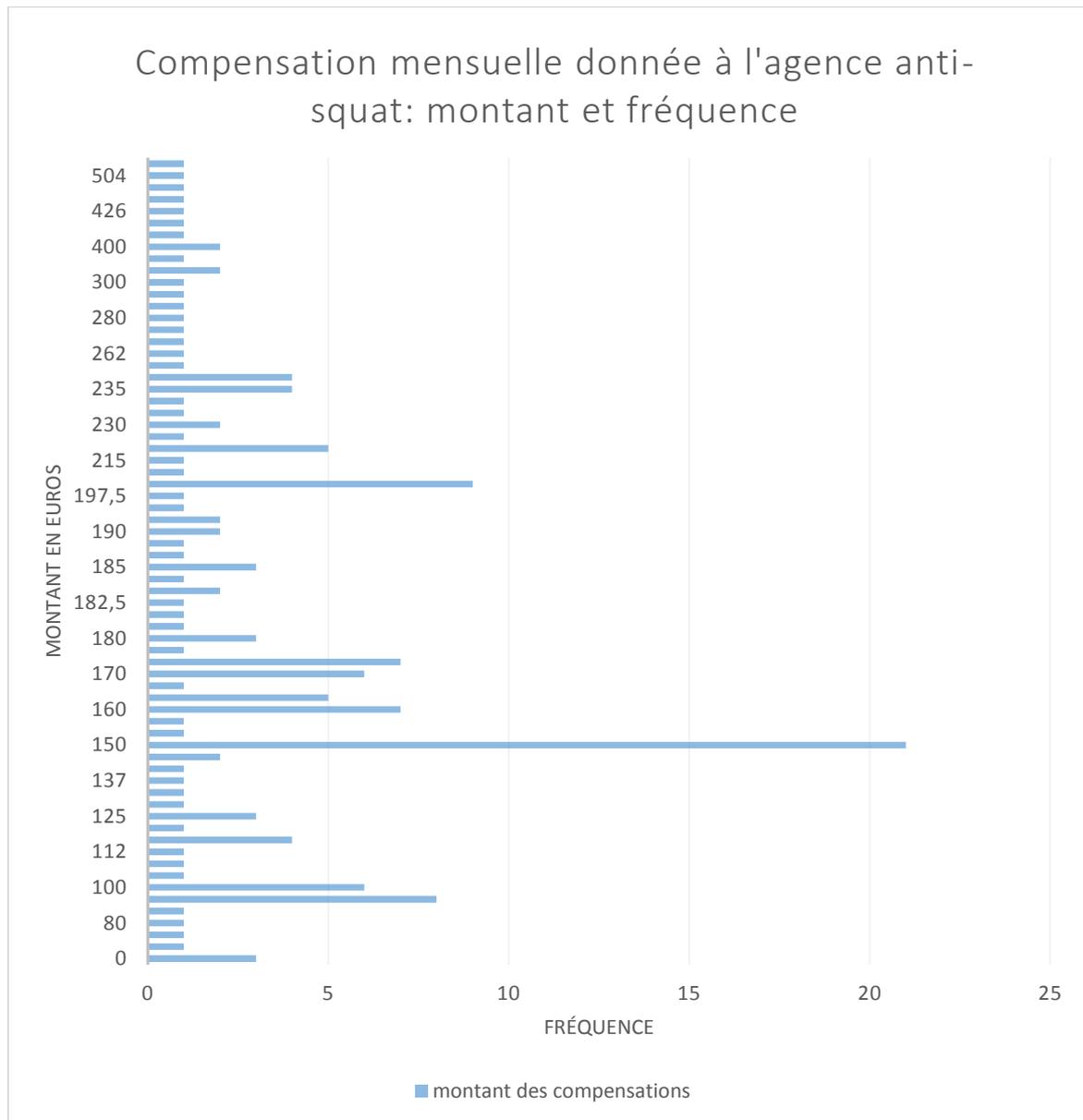
¹⁵ Cette classification possède des limites importantes dans la mesure où les réponses sont ouvertes. Il m'a été notamment très difficile de répertorier la question de l'emplacement, car trop peu clairement exprimée, alors qu'elle est fondamentale

¹⁶ 161 personnes ont mentionné le montant de la compensation

¹⁷ Le montant médian est de 170 euros

moyenne 495 euros -ce qui cache évidemment d'importantes disparités en fonction des espaces et du type de logement.

En revanche, et outre le fait que le locataire a des droits, il faut noter que les compensations ne sont pas régulées, ce qui signifie qu'elles peuvent être très diverses et peuvent également augmenter à n'importe quel moment¹⁸.



Données et réalisation : Aurélie Baloche

- L'urgence temporelle poussant à signer ces contrats constitue le second argument partagé par 58 personnes. Et pour cause, la moyenne d'attente sur une liste de logement social est de 8 ans aux Pays-Bas, alors qu'elle dépasse 10 ans à Amsterdam.

¹⁸ Cf partie 2

- Enfin, l'espace, ou plutôt la surface habitable constitue le dernier grand argument qui pousse les résidents à « choisir » de vivre dans un logement anti-squat plutôt que sur le marché du logement classique (35 personnes)

Ces 3 catégories mentionnées sont des éléments constitutifs d'un marché du logement tendu, qui ne permet pas de loger tout le monde, privant ceux qui n'ont pas les revenus nécessaires, d'accéder au statut de locataire, et donc d'être privés des droits qui découlent de ce statut.

- ◆ Le vocabulaire, l'image et l'imaginaire utilisés comme argument de vente par les agences participent à rendre l'anti-squat attractif

Si les bâtiments gérés par des agences anti-squat peuvent être attrayants étant donné leur coût qui souvent défie toute concurrence, associé au fait que la demande en logement est très inférieure à l'offre, les agences anti-squat gèrent un panel de bâtiments vacants très large et très différents les uns des autres, qui sont parfois très prestigieux. Dès lors, elles misent sur le vocabulaire et l'image pour les rendre attractifs. Ainsi, sur les sites officiels, c'est le caractère « atypiques » des lieux dans lesquels les gens pourraient habiter qui les rendraient extraordinaires, et donc à convoiter rapidement.

Tip een pand

Kom je elke dag langs een pand waarvan je denkt: daar zou ik zelf wel willen wonen? Of je bedrijf willen vestigen. Dat kan een kantoorpand zijn, maar ook een leegstaande school waar je kunt wonen of dat als atelier te gebruiken is.



Tip ons de locatie en zo mogelijk de eigenaar, door onderstaand formulier on te vullen. Wij kunnen dan contact opnemen met deze eigenaar en proberen het pand in beheer te krijgen. Voldoe jij aan onze voorwaarden? (zie hiervoor [onze selectie criteria](#)) Dan kom jij als eerst in aanmerking om deze locatie te gaan gebruiken als woonruimte of werkruimte.

Figure 2: Le prestige des biens immobiliers mis en avant par le site internet Camelot Pays-Bas

En misant sur le vocabulaire et l'image, les agences anti-squat font appel à l'imaginaire des potentiels résidents. C'est donc à la fois le type d'habitat (forme atypique) mais également l'habitabilité (la manière de vivre qui en découlerait) qui est mis en avant. Or, il est important de distinguer ces deux éléments : en vivant dans un château, le résident ne vit pas forcément comme un roi.

Conclusion partie 1 : C'est parce que ces contrats temporaires proposent des avantages très clairs par rapport au marché du logement actuel, qu'ils se développent de façon rapide. Et c'est d'abord parce que les décideurs politiques et les organismes de logement ne soutiennent pas de véritables politiques de logement, que les agences peuvent se développer, et apparaissent comme les seules solutions de logement, et ce, même si les contrats sont à sens uniques et répressifs. Et puisque les personnes qui ont recours à ce genre de contrats le font parce qu'ils n'ont pas d'autres alternatives, cela engendre du même coup des rapports de pouvoir très inégaux.

Aux Pays-Bas, il y aurait 313 000 logements vacants¹⁹ et 8,66 millions de m² de bureaux vacants, dont 60% qui n'aurait pas vocation à être utilisés dans un futur proche²⁰. Il y aurait également 17,5% des bureaux qui seraient vacants. Selon une information publiée dans « Cobouw » et datée du 17 octobre 2014, il serait prévu que dans les 6 prochaines années, il y'aurait un million de m² d'anciens bureaux appartenant au gouvernement qui seraient libres²¹. Or, étant donné que le gouvernement n'a pas l'intention de créer des logements, et qu'il est un des principaux clients des agences anti-squat, le développement des agences et des contrats anti-squat ont toutes les raisons de se développer.

¹⁹ <https://vimeo.com/9649993>

²⁰ 5 march 2015: 8.66 million m2 empty offices, of which 60% won't be used in the foreseeable future – source NVM Business

²¹ In next 6 years an extra million m2 of former government offices will be available.

Partie 2/ Le contrat anti-squat concentre les pouvoirs aux mains du propriétaire et de l'agence et s'oppose aux droits humains

Boîte aux lettres d'un résident anti-squat : Unité 5, nom : 219-221



Source Aurélie Baloche, intérieur d'une résidence gérée par une agence anti-squat, novembre 2015

Le gardien est un chiffre : S'il contribue au grossissement du chiffre d'affaire des agences anti-squat, il est inexistant en tant qu'individu

Introduction : Le résident n'est pas un locataire mais un gardien

Dans le contrat anti-squat, l'agence possède la licence pour gérer les locaux vacants tout au long de la durée de la licence.

Dans la licence signée entre le résident et Ad Hoc, il est d'entrée stipulé le rôle qu'attribue l'agence au résident et qui est loin de celui de loger, mais bien celui d'offrir un service de gardiennage au propriétaire afin de sécuriser la propriété vacante :

«Le but de cette licence est de donner au gardien l'accès à l'espace désigné, dans le but de fournir un service de gardiennage »²²

Dans la mesure où le bien immobilier est l'objet convoité, c'est le propriétaire et par extension, le gestionnaire du bien pendant toute la durée du contrat qui sont en position de pouvoir. Et puisque le contrat anti-squat n'est pas un contrat de location, les résidents qui signent ces contrats anti-squat n'ont aucune protection, et ne bénéficient d'aucun droit.

L'agence anti-squat Alvast est très claire à ce sujet, comme c'est exprimé sur son site :

« Les contrats d'Alvast sont fait de telle manière que les usagers temporaires ne peuvent pas prétendre à quelque droit que ce soit concernant la protection liée à la location ».

Et pour être certain que les résidents vont se comporter de façon docile et ne pas enfreindre les règles imposées par l'agence, alors l'agence a recours à des méthodes de contrôles qui commencent à la sélection des résidents.

Processus de sélection : Sélectionner les candidats irréprochables en procédant à un « portrait social ».

Pour celui qui a recours à ces agences afin de trouver un logement, il doit remplir un formulaire via le site, qui vise à sélectionner des candidats potentiels.

La ligne de conduite recherchée par les agences anti-squat est très importante. Elles se félicitent, comme Camelot, de mettre en œuvre un « portrait social de [leur] résidents avant de les accepter » car selon un des responsables de l'agence Camelot « il est facile de prétendre être propre et net » [...] « mais il est préférable de mesurer cela ».

C'est un des principes de Camelot, « croire c'est bien, mais vérifier est plus sage ».²³ Il n'y a aucune confiance placée dans les résidents, qui doivent se contenter d'obéir aux règles établies par l'agence dont l'objectif est de satisfaire les projets du propriétaire tout en faisant du profit.

²² Extrait de la licence signée entre Ad Hoc et un propriétaire anonyme

²³ ²³ <https://vimeo.com/9649993>

Des « critères de sélection », sont utilisés par les agences comme le précise Camelot France par exemple:

- *Avoir la nationalité française, être ressortissant de l'Union Européenne ou disposer d'un titre de séjour valide*
- *Fournir une attestation de son domicile actuel*
- *Etre majeur et sans enfants*
- *Disposer d'un numéro de sécurité sociale*
- *Etre salarié ou garantir des revenus réguliers*
- *Fournir une attestation sur l'honneur de la famille ou de proches s'engageant à vous héberger sous un mois dans le cas où les locaux devraient être rendus au propriétaire*
- *Disposer d'une assurance responsabilité civile et multi-risques habitation*
- *Etre en mesure d'emménager rapidement*
- *Ne pas avoir d'animaux*
- *Défense de fumer²⁴*

Si ces critères sont déjà abusifs, le contrat signé entre l'agence anti-squat et le résident réaffirme et explicite les devoirs et les obligations que doit respecter le résident, sous peine de sanctions.

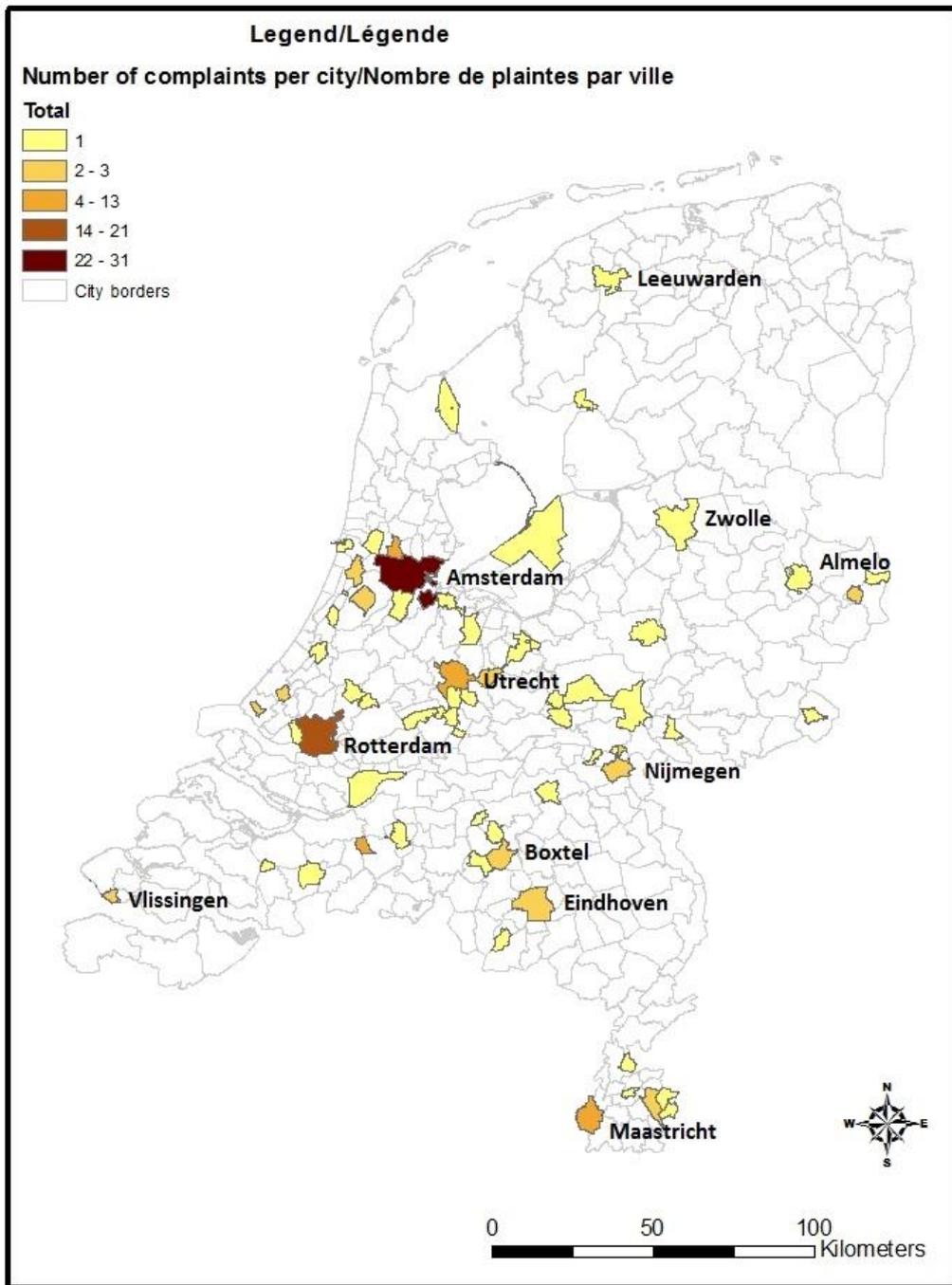
Pour avoir un aperçu des expériences des résidents ayant vécu dans des espaces gérés par les agences anti-squat, j'ai traité un échantillon de 215 plaintes enregistrées par le *Bond Precaire Woonvormen*, et qui impliquent une agence anti-squat. Les agences anti-squat répertoriées dans cet échantillon sont au nombre de 21.

Analyse des plaintes : 1ers constats

Les plaintes qui ont été cartographiées ne sont qu'au nombre de 173, car un certain nombre de personnes ne mentionnent pas leur ville. Les personnes qui ont contacté l'association sont dispersées aux Pays-Bas, bien qu'Amsterdam, Rotterdam et Utrecht constituent les 3 villes principales où, et autour desquelles se concentrent la plupart des plaintes.

²⁴ <http://fr.cameloteurope.com/37/1/criteres-de-selection/criteres-de-selection.html>

Cartographie de l'échantillon des résidents en fonction des plaintes



Production des données Aurélie Baloche/ Réalisation : Sander Van Der Klei, avril 2016

Pour avoir une vue la plus précise possible me permettant de critiquer le contrat anti-squat en termes de restrictions des droits humains, et en termes de répercussions sur les individus eux-mêmes, j'ai analysé les 202 témoignages faisant état des conditions de vie, et réalisé 4 entretiens pour les confronter à une licence de référence²⁵. J'ai classé les plaintes en fonction de plusieurs critères. Si ¼ du total des résidents (54) expriment le sentiment général d'être « menacé », « intimidé » ou victime de l' « abus de pouvoir » que les agences anti-squat exercent sur eux, tous mentionnent au moins un des éléments ci-dessous qui relève d'aberrations liées à la nature du contrat.

- ❖ **82 personnes s'indignent de la violation de la vie privée** avec les inspections mensuelles ou bi-mensuelles non annoncées.
- ❖ **74 personnes se plaignent du nombre d'interdictions**, du nombre de règles et de leur inconsistance, associé à leur subjectivité et à leur dureté mises en action par le système d'avertissements et d'amendes. Ces interdictions concernent
 - le manque ou l'absence de droits des résidents dans leur espace de vie,
 - la restriction des libertés de mouvement,
 - la restriction de la liberté d'expression
- ❖ **69 personnes mentionnent le sentiment d'insécurité lié à la nature du contrat** (court préavis, contrat temporaire) et/ou leur expulsion avérée dans des délais allant de 14 jours à un mois.
- ❖ **38 personnes font état de problèmes plus ou moins importants dans les espaces** les rendant plus ou moins vivables sur le long terme **et 52 personnes notent des problèmes de maintenance. 8 personnes ont par ailleurs eu des problèmes de santé directement liés aux conditions de logement** (problèmes respiratoires liés à la présence d'amiante, intoxication au monoxyde de carbone, pneumoconiose)
- ❖ **40 personnes se plaignent du manque / absence de communication de l'agence** à leur égard.

Toutes les interdictions, ou règles sont toutes inscrites dans le contrat, afin d'éviter toute poursuite en justice. Et pour être sûr que les résidents respectent ces règles, souvent absurdes et allant à l'encontre des droits humains, l'agence envoie des inspecteurs une ou deux fois par mois, qui procèdent à des inspections non annoncées : c'est l'instrument de contrôle utilisé par les agences, permettant à la fois de surveiller et de punir.

Nous verrons également qu'au-delà des interdictions et règles strictes établies qui pèsent sur les résidents, les agences ne prennent pas leurs responsabilités notamment pour la maintenance, ce qui questionne la responsabilité du propriétaire et de l'agence, et du système anti-squat plus globalement.

Enfin, nous nous pencherons sur la question des coûts exigés par l'agence, qui sont parfois injustifiés ou très peu clairs.

²⁵ Cette licence est un modèle utilisé par l'agence anti-squat Ad Hoc, qui explique tous les devoirs du résident.

Un contrat précaire par nature qui met les individus en situation d'insécurité permanente

Parce que le contrat anti-squat n'est pas un contrat de location est qu'il est temporaire, il est par nature précaire. Ce sont ces caractéristiques qui font du résident un sous locataire, vulnérable et la merci des abus de pouvoir.

En effet, il autorise le propriétaire via l'agence anti-squat à expulser le résident sans justifier d'une quelconque raison et dans un délai de 14 jours ou 1 mois (selon l'agence). De plus, le contrat stipule que l'agence n'est pas responsable de la relocation du résident, et que le résident doit même s'engager à avoir une alternative de relocation en cas d'expulsion.

Pour justifier l'existence de contrats anti-squat, les agences, les responsables politiques et les organismes de logements sociaux aux Pays-Bas considèrent l' « anti-squat » comme un mode de vie, qui correspondrait à une tranche d'âge bien précise : les jeunes. En effet, ceux-là seraient dans une période de vie transitoire, au cours de laquelle ils n'auraient pas encore de carrière établie et seraient de ce fait flexibles et mobiles. Cette logique est également valable pour certains contrats temporaires. Ce discours est très grave dans la mesure où il associe l'âge et le comportement. Pire, avec un tel discours on attend des individus un comportement, un stade de développement qui serait considéré comme normal. Or, cette approche déterministe tend à oublier que les individus sont des êtres sociaux, qui ne réagissent pas de manière complètement individuelle.



Figure 3: Affiche faisant la promotion de Camelot et de son concept: "flexible, abordable (financièrement), service optimal, résidence de qualité »

Mais, il est important de revenir sur les termes de mobilité et de flexibilité qui font appel à des notions clés : le temps et l'espace. En effet, ces notions sont des caractéristiques valorisées dans la société actuelle aujourd'hui, dans la sphère économique d'abord, mais qui tendent à être des qualités humaines exigées par la société dans son ensemble.

Pour cela, il me semble très important de faire un parallèle entre le marché du travail et le marché du logement. De même qu'un travailleur en intérim, qui doit « accepter d'être mobile, flexible dans le temps et l'espace », (autrement dit disponible à n'importe quelle heure et prêt à effectuer des centaines de kilomètres) pour pouvoir espérer être rappelé par un employeur, on attend du résident qui signe un contrat anti-squat à être mobile, flexible pour accepter un logement et en partir rapidement quand cela est exigé.

Ces notions de mobilité et de flexibilité recouvrent des inégalités en fonction de ceux qui expérimentent cette mobilité, et cachent par ailleurs des stratégies de la part de ceux qui utilisent les termes. En effet, pour quelqu'un qui a la maîtrise du temps et de l'espace, la mobilité et la flexibilité peuvent-être gérées. Et pour ceux qui exigent mobilité et flexibilité,

comme c'est le cas pour un employeur, une agence d'intérim, un propriétaire ou une agence anti-squat, cette mobilité et cette flexibilité ne sont que des arguments non négociables permettant de choisir l'employé ou le résident et d'exercer un pouvoir important sur lui. Finalement, la mobilité peut être subie, forcée et la flexibilité d'un individu peut être aussi un signe de précarité.

Contrairement à ce qu'indique Camelot, ce ne sont ni les espaces, ni l'agence qui est flexible mais bien le résident/gardien qui doit être flexible quand on lui demande. Pour le résident, la mobilité n'est pas un choix. C'est le contrat qui le rend mobile, déplaçable et ce, indépendamment de sa volonté.

La moyenne d'un contrat anti-squat est de 8 mois, mais cela ne veut pas dire que les gens ont quitté l'anti-squat, ou ont trouvé un contrat permanent. A la question, depuis combien de temps vivez-vous de manière temporaire, 158 résidents ont répondu. La moyenne est de 31,4 mois, autrement dit un peu plus de 2 ans et demi. Sachant que les réponses s'échelonnent entre 1 semaine et 12 ans.

En repensant la flexibilité comme des atouts valorisés par la société mais aussi comme des facteurs d'insécurité, il est plus facile de comprendre les témoignages qui font de la solution anti-squat une source de stress très importante.

Du gardien, tout est exigé pour répondre aux attentes du propriétaire. Et pour que l'agence soit sûre que le gardien fasse ce qui lui est demandé, alors le contrat associé au système de contrôle mis en place par l'agence permet de contrôler l'individu, par rapport à tout ce qui pourrait potentiellement mettre le bien immobilier en danger. Mais de cette manière, c'est une intrusion et un contrôle permanent sur l'individu qui est posé : espace de vie, déplacements, projets personnels.

Une relation déséquilibrée basée sur le contrôle (et la punition si besoin)

- ◆ Instrument de contrôle privilégié : les inspections non annoncées

Le contrat stipule que l'agence a le droit, à tout moment, de pénétrer dans les locaux occupés par le résident pour y faire les inspections et que le résident n'a pas le droit de s'y opposer :

6.2.2 La possession et le contrôle des espaces désignés resteront à n'importe quel instant acquis au possesseur de licence²⁶.

6.2.3 Le gardien n'aura jamais le droit d'utiliser l'espace désigné en excluant le porteur de licence²⁷.

Le fait que l'agence soit autorisée à entrer n'importe quand dans la résidence pour des visites de contrôle est une forme d'intrusion et constitue une violation de l'article 10 et 12 de la Constitution néerlandaise et de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme.

²⁶ Possession and control of the Designated Space will at all times remain vested in the Licensor

²⁷ The Guardian will not at any time be entitled to use the Designated Space to the exclusion of the Licensor or any others from time to time entitled

Pourtant, les agences misent sur le fait que ce n'est pas la propriété du résident, et comme les agences anti-squat ont la licence pour gérer ces bâtiments à la place du propriétaire²⁸, alors elles se permettent de violer la vie privée des résidents.

Ces inspections sont rendues possibles par le fait que l'agence possède le double des clés des locaux et que le résident n'a en aucun cas le droit de changer les serrures comme le précise l'article qui suit :

4.21 Clés

4.21.1 [...] toute clé remise par le possesseur de licence restera la propriété du possesseur de licence et du propriétaire jusqu'à la fin de la licence marquant le retour immédiat des clés au possesseur de licence²⁹.

4.21.2 Le gardien n'a pas la permission de faire une copie des clés ou de changer les serrures sans le consentement écrit du possesseur de licence³⁰

Dans les témoignages recueillis, les habitants se sentent opprimés, agressés par ces visites, qui peuvent intervenir lorsque les résidents sont absents ou présents. Et pourtant, les contrôleurs se comportent de la même façon, en leur donnant des ordres par écrits s'ils ne sont pas là. Ce sont à chaque fois le comportement abusif, la relation déséquilibrée basée sur le pouvoir qui est soulignée.

Ces abus de pouvoir recouvrent un certain nombre de sujets et se manifestent de différentes façons, avec une graduation dans les traitements infligés. Dès lors, en fonction de la « gravité » estimée par le contrôleur, les résidents peuvent être :

- ❖ avertis par un avertissement (qui au bout de 3 entraîne l'expulsion),
- ❖ punis par une amende
- ❖ expulsé.

Ce qui revient très fréquemment dans les témoignages ce sont la subjectivité des contrôles effectués dans la mesure où c'est un contrôleur qui décide à un moment, si oui ou non le résident répond aux exigences de l'agence, dans des domaines très divers.

Le témoignage d'un résident parle de cet abus de pouvoir utilisé par les agences lors des visites et qui par ailleurs donnent lieu à des décisions très subjectives :

²⁸ 4.1. Le propriétaire ici présent désigne Ad Hoc comme le seul et exclusif fournisseur de service de gardiennage de la propriété et Ad Hoc ici présent accepte "d'act in" la capacité subject des termes et conditions de cet accord.

²⁹ *The Guardian acknowledges that he has been given a key in order to access the Premises and that the key and any other keys provided by the Licensor will at all times remain the property of the Licensor and the Owner and that on the determination of this Licence all keys shall be immediately returned to the Licensor.*

³⁰ *The Guardian is not permitted to make any copies of the key or change the locks without the prior written consent of the Licensor.*

« Les résidents sont marginalisés, et sont dans une situation très fragile parce qu'ils peuvent être jetés très facilement de leur lieu de vie [...] C'est comme un très grand niveau de pouvoir que l'organisation possède sur les résidents, et elle utilise ce pouvoir pour imposer ses inspections mensuelles. Les contrôleurs peuvent avoir accès à votre espace, et le contrôleur peut simplement vous demander de faire ce qu'il souhaite : ranger, nettoyer [...] et cela peut vraiment diminuer votre sens de dignité. Ca dépend vraiment du contrôleur qui vient, et c'est horrible, car avec certains, vous avez toujours le sentiment que vous faites quelque chose de mal, et que vous pouvez avoir un avertissement, que vous pouvez être expulsé, ou autre chose. Ca ressemble vraiment à de l'abus de pouvoir. Ils te disent, « lave ça, fais ça, ça ce n'est pas autorisé » et ces remarques changent tout le temps en fonction de l'inspecteur qui vient. Alors qu'un dit que l'utilisation de cet espace est possible, l'autre va venir et vous mettre un avertissement parce que vous l'avez utilisé. Ça arrive tout le temps »

Peer, résident anti-squat depuis 10 ans

Alors que les résidents sont largement contrôlés, intimidés pour éviter qu'ils n'enfreignent le règlement, puis punis lorsqu'ils ne suivent pas les clauses à la lettre, la menace pèse sur eux en permanence.

Les menaces proférées à l'encontre des résidents changent et ne portent pas sur les mêmes sujets, en fonction de leur situation. Cependant, ces menaces financières ou menace d'expulsion visent toujours à satisfaire les exigences de l'agence, qui ont le pouvoir pour arriver à leurs fins, alors mêmes que ces demandes amènent les résidents à faire des tâches qui n'émanent pas de leur responsabilité :

Exemple 1 : « Vous obéissez ou on garde votre dépôt de garantie »

Si le résident doit quitter les lieux, l'agence peut avoir recours au chantage et à des punitions financières. Le dépôt de garantie est souvent utilisé contre eux. 10 personnes affirment ne pas avoir eu leur dépôt de garantie rendu après avoir quitté les lieux, sans qu'aucune raison valable ne soit avancée. Or ce dépôt de garantie est souvent deux fois supérieur à la compensation mensuelle versée à l'agence anti-squat.

Dans la licence écrite par Ad Hoc, l'agence anti-squat explicite que ce dépôt de garantie doit être rendu dans les 2 mois après que le résident ait quitté les lieux³¹. Mais parfois, l'agence joue

³¹ 4.1.2. Sur la date des présentes, le gardien doit payer à Ad Hoc le dépôt de garantie qui sera gradé par Ad Hoc mais qui sera redonné au gardien dans les trois mois après que le gardien ait quitté la propriété, et soumise à des déductions considérées comme des compensations raisonnables pour Ad Hoc dans le cas de pertes, de détériorations subies dues à une violation de cet accord par le gardien

le temps et s'arrange pour ne pas rendre ce dépôt en justifiant d'un manquement quelconque, ou d'un dommage quelconque dans la mesure où il n'y a pas d'état des lieux.

Parfois donc, l'agence anti-squat utilise cette menace contre le résident pour l'obliger à effectuer toutes sortes de tâches dans le logement en fonction de la destination de celui-ci.

Dans la lettre d'expulsion ci-dessous, le résident est également prié de vider intégralement les locaux. Le contrat précise :

« L'espace que vous utilisez actuellement, doit être vidé. Vous devez enlever les rideaux, le revêtement (tel que les tapis, le parquet, le lino) et tous les meubles présents (même s'ils étaient déjà présents à votre arrivée) [...] Si cela n'est pas fait ou que vous avez quitté les lieux avant la date convenue, alors ce sera décompté de votre dépôt de garantie ».



[Redacted]
3702 GL ZEIST

Utrecht, 29 augustus 2012

Betreft: Opzegging / OPLEVERING donderdag 27 september 2012 om 09:00 uur.

Beste [Redacted]

Helaas moeten wij jou mededelen dat de eigenaar het project van de woningen aan de Schaerweijdeaan te Zeist de bruikleenovereenkomst met jou per direct heeft opgezegd. Deze uitspraak is onherroepelijk. Dit houdt tevens in dat de overeenkomst die AK Beheer met jou is aangegaan, ook per direct met inachtneming van de afgesproken opzegtermijn van 28 dagen nu wordt opgezegd.

De ruimte die je tijdelijk in gebruik hebt aan de [Redacted] te Zeist zal op donderdag 27 september 2012 om 09:00 uur op locatie, kaai (ontdaan van raamboddekking, losliggende vloerbedekking (uus Uruk aan laminaat), tapijt, zell ect.), meubels en dergelijke, ook als dit al aanwezig was toen de je woning betrok leeg en bezemschoon aan ons opgeleverd moeten worden. Tijdens de oplevering dien je ook alle sleutels in te leveren.

Wanneer blijkt dat de bemiddelingskosten tot op bovengenoemde datum niet volledig zijn voldaan, het pand al voortijdig leeg staat (i.v.m. kraakrisico!!!) of het pand niet leeg en/of bezemschoon wordt opgeleverd, dan zal verrekening plaatsvinden met de waarborgsom.

- Zorg dat bij oplevering geen spullen meer bij of in het pand staan. Grofvul/ Kringloopwinkel moeten ruim op tijd worden gebeld.
- Wij verzoeken je alle sleutels (ook eventuele kopieën) aan ons over te dragen.
- Indien de nuts voorzieningen op je eigen naam staan, zorg dan op tijd voor de opzegging daarvan.
- Vergeet niet je eindmeterstanden te noteren.
- Je MOET zelf aanwezig zijn in je woning voor de eindcontrole. Is het niet leeg en bezemschoon (denk aan koelkast, kachels, gordijnen, vloerbedekking/laminaat etc.) dan krijg je geen borg terug.
- LET OP: de woning die je in bruikleen hebt is zeer kraakgevoelig en dient tot op het moment van opleveren bewoond te blijven!

Zie volgende pagina's

AK BEHEER IS DE HANDELSNAAM VAN AK LEESSTANDBEHEER BV, AK TUOELIJKE VERHUUR BV EN AK SERVICES BV.
Tel: 03036 0802 111 51 111 • www.akbeheer.nl • info@akbeheer.nl

AMSTERDAM
Postbus 19109
1100 AD Amsterdam
Tel: 020 447 08 02
Fax: 020 447 08 01
amsterdam@akbeheer.nl

UTRECHT
Postbus 10036
3501 LB Utrecht
Tel: 0303 251 07 19
Fax: 0303 251 07 40
utrecht@akbeheer.nl

ROTTERDAM
Postbus 10013
3007 JA Rotterdam
Tel: 010 402 07 32
Fax: 010 402 07 36
rotterdam@akbeheer.nl

DEN HAAG
Postbus 209
2501 CA Den Haag
Tel: 070 260 83 37
Fax: 070 260 83 37
denhaag@akbeheer.nl



Exemple 2 : « Vous obéissez ou vous êtes expulsé »

- Renoncer à sa vie privée pour rester dans le logement

« C'est un contrat stupide. Il viole les lois néerlandaises de base, telles que la vie privée. [...] une fois il était venu, mais n'avait même pas frappé à la porte, il était rentré, et nous lui avons dit que ça ne se faisait pas. Il n'a pas apprécié. [...] Maintenant, il vient quand nous ne sommes pas à la maison, et on sait qu'il est allé partout parce qu'il laisse des mots sur des posts-it [...]

Donc ils ont les clés ?

Oui, nous avons décidé de changé les serrures, mais nous avons eu des problèmes. Ils nous ont dit : « donnez-nous les clés, c'est notre maison », alors j'ai répondu « mais il y a une loi liée à la vie privée aux Pays-Bas, et ça s'applique partout » », mais il a répondu « pas pour vous ». Ils nous ont intimidé et nous ont dit « si vous ne nous donnez pas les clés, alors vous devrez quitter la maison ».

Résidents anti-squat anonymes 7 ans

- Vider le bâtiment pour avoir un logement de remplacement

« Lors de mon premier contrat, l'agence nous [autres résidents de l'immeuble] a un jour demandé de partir, parce que le bâtiment allait être détruit. Elle nous promettait un autre espace. Mais elle exigeait qu'on parte le plus tôt possible. Et elle nous a obligé à vider le bâtiment... pas seulement nos affaires, mais tout ce qui était dans le bâtiment, et nous devions tout jeter dans des énormes conteneurs, c'était un travail énorme [...] En fait elle nous a menacés de ne pas nous reloger si nous ne vidions pas le bâtiment dans les délais qu'ils nous avaient demandé. Elle nous demandé de nous dépêcher [...] La manière dont ils nous parlaient était presque insultante. Ils voulaient qu'on vide le bâtiment en une semaine, et c'était impossible [...] alors après un effort énorme de négociation par mail, on a réussi à négocier 3 semaines. Nous avons travaillé comme des acharnés pour vider le bâtiment en 3 semaines. C'était vraiment une expérience déplaisante ! »

Peer, résident anti-squat depuis 10 ans

Alors que les résidents sont obligés de laisser entrer les employés de l'agence à n'importe quel moment, et doivent par ailleurs laissées les personnes autorisées par l'agence ou par le propriétaire, ils ne sont pas autorisés à inviter des personnes, non liées par contrat, sans demander la permission à l'agence :

4.6 Interdiction de l'accès à des parties tiers

Le gardien ne peut autoriser à une tierce personne l'accès à la propriété ou à un aucune partie de la propriété pour quelque raisons que ce soit, sans le consentement préalable du possesseur de licence, qui va pouvoir décider librement³²

Alors que violation de la vie privée est acceptée et encadrée par le contrat anti-squat, le contrôle de l'entourage des résidents est également assuré, sous prétexte que le bien immobilier doit être protégé. Voyons par ailleurs comment la liberté de mouvement est également très contrôlée.

Occupation du bien obligée et défense de se l'approprier

Tout pendant que le résident est lié au contrat, alors ses libertés de mouvement sont très restreintes, comme le stipule l'extrait du contrat ci-dessous:

4.4 Service de gardiennage et occupation³³

4.4.1 Le gardien devra, à toute heure, à partir du début de la date présente, fournir le service de gardiennage dans la propriété et comme, exigence supplémentaire, le gardien devra à tout moment, dans la mesure du possible, utiliser l'espace désigné comme l'espace de vie principal tout au long de la durée de la licence³⁴.

4.4.2 Le gardien doit informer Ad Hoc le plus tôt possible, et dans tous les cas avant la fin du troisième jour, s'il envisage d'être absent de la propriété pour une période supérieure à trois jours durant la durée de la licence³⁵.

4.4.3 Le gardien doit informer Ad Hoc en avance et par écrit s'il envisage d'être absent de l'espace désigné pour une durée de plus de 14 jours consécutifs durant la durée de la licence, et Ad Hoc peut installer une autre personne dans la propriété ou dans l'espace désigné jusqu'à ce que le gardien revienne de son absence³⁶.

³² 4.6 Prohibition of access by third parties : The Guardian will not permit any third party access to the Premises or any part of the Premises for any reason without the prior consent of the Licensor which will be exercised in the Licensor's absolute discretion

³³ Guardian Services and occupancy – extrait d'une licence d'occupation signée entre l'agence AD Hoc et un résident « x ».

³⁴ The Guardian will at all times from the date hereof provide Guardian Services at the Premises and as an ancillary requirement of this the Guardian shall at all reasonable times use the Designated Space as living accommodation during the term of this Licence.

³⁵ The Guardian must inform Ad Hoc as soon as possible but in any case before the end of the third day if it proposes to be absent from the Premises for a period of more than three days during the term of the Licence.

³⁶ The Guardian must in advance inform Ad Hoc in writing if it proposes to be absent from the Designated Space for more than 14 consecutive days during the term of the Licence and Ad Hoc may install any other person at the Premises or in the Designated Space until the Guardian returns from such absence.

C'est avant tout afin de protéger le bien immobilier vacant que le résident doit rester dans les locaux qui lui sont attribués le plus fréquemment. Ces entraves à la liberté de se déplacer sont pour certains résidents source d'angoisse. En effet, plusieurs résidents ont demandé à l'association si il était possible en tant que résident de partir quelques jours de la résidence, leur peur étant d'être expulsés. Une résidente affirme avoir renoncé à suivre un programme d'étude à l'étranger pour quelques mois parce qu'elle avait trop peur de se faire expulser et de ne pas pouvoir retrouver un logement à son retour.

Bien évidemment ces règles très strictes qui obligent le résident à rester au maximum dans les locaux ne sont qu'une des stratégies utilisées par les agences pour éviter au bâtiment d'être squatté, endommagé, ou qu'une personne non autorisée s'introduise dans la résidence sans en avoir l'autorisation :

« Le gardien doit assurer que les objets personnels, tels que les vêtements, les ustensiles de cuisine, les livres, le lit avec des draps, une table, des chaises et toutes les autres choses nécessaires dans l'espace désigné sont en place et sont gardées maintenues jusqu'à expiration de la licence pour montrer que le gardien occupe cet espace »³⁷.

Ces dispositions font partie de la mise en scène organisée par l'agence, car le résident ne possède aucun droit sur le logement. En effet, le contrat est un « prêt », ce qui signifie qu'« aucun changement » n'est autorisé à l'intérieur de celui-ci, rendant impossible l'appropriation du logement par le résident :

4.7.1 Le gardien n'est pas autorisé à effectuer des changements, ou à faire des ajouts dans la propriété³⁸.

4.7.2 Le gardien ne peut pas obstruer la vision avec des posters, afficher des stickers ou d'autres éléments de ce type dans la propriété sans le consentement préalable du possesseur de licence³⁹.

4.9 Le gardien ne peut afficher des symboles ou des annonces dans les espaces désignés sans le consentement préalable et écrit du possesseur de licence⁴⁰.

4.22 Le gardien ne pourra enlever aucun bien, des équipements, ou des choses similaires sans le consentement écrit du possesseur de licence⁴¹

Et même pour un bien dont la destination est la destruction, le résident est soumis aux mêmes conditions, plaçant le résident dans une position d'étranger dans son propre logement, et pendant toute la durée du contrat.

³⁷ 4.20.1 The Guardian shall ensure that personal items, such as clothing, kitchen utensils, books, a bed with bedclothes, a table and chairs and all other necessary items for use in the Designated Space to show that the Guardian is in occupation are in place and are kept and maintained until this Licence is determined.

³⁸ The Guardian will not carry out any alterations or make any additions to the Premises.

³⁹ The Guardian will not remove deface or obstruct from vision any sign poster sticker display or similar item placed anywhere at the Premises without the prior written consent of the Licensor.

⁴⁰ The Guardian will not display any signs or notices at the Designated Space without the prior written consent of the Licensor

⁴¹ **Goods** The Guardian will not remove any goods contents stock machinery equipment or similar without the prior written consent of the Licensor

Toute règle relative au contrat anti-squat constitue une aberration qui ne sert que les intérêts du propriétaire, et de l'agence anti-squat. Tous les faits et gestes sont contrôlés, afin de protéger le bien, et non la personne qui y vit. Loin d'être un mode de vie, vivre en anti-squat restreint les libertés et place vie et projets entre parenthèses.

L'anti-squat comme mode de vie, ou comme vie entre parenthèse ? Reculer ses projets ou être à la rue

Le contrat anti-squat est par essence temporaire. Chaque résident intègre l'idée qu'il peut être expulsé en cas d'infraction des règles imposées. Par ailleurs, la certitude de l'expulsion et à la fois la méconnaissance de la date de celle-ci, rend les individus vulnérables. Mais, pour se construire, tous les individus ont besoin de faire des projets à plus ou moins long terme, et ce, indépendamment de l'âge. Pourtant, le fait même de ne pas autoriser des mineurs dans les logements anti-squat est répressif et discriminatoire, car il rend impossible l'établissement de famille, et la possibilité pour un couple de faire des enfants, comme si la vie en anti-squat imposait à chacun de mettre sa vie entre parenthèse, et de renoncer à des projets, parce que le contrat signé l'impose.

Les conséquences de cette interdiction peuvent mettre en danger la famille et son intégrité. C'est le cas d'une famille qui, alors qu'elle vivait dans une maison appartenant à un organisme de logement social et géré en par une agence anti-squat, s'est retrouvée dans l'illégalité parce qu'elle venait d'avoir un enfant. A chaque fois que le couple s'absentait, il s'arrangeait pour cacher les affaires du bébé, afin d'éviter que l'agence ne découvre sa présence, lors de leurs inspections. Mais, lorsque l'agence découvre qu'il y avait un bébé dans la maison, le couple a reçu une lettre d'expulsion, car ils avaient enfreint les règles. Cependant, l'affaire est relativement sensible et la chargée de communication de Vestia⁴² se refuse à avouer qu'il était question d'expulsion.

« On n'expulse pas de famille sans trouver d'alternative. Et Ad Hoc [nom de l'agence anti-squat] ne ferait jamais cela [...] et ce n'est pas non plus arrivé dans ce cas »

Inscrite sur une liste d'attente de logement social, la famille qui avait par ailleurs demandé à être relogée, au vue de la situation urgente a vu son cas rejeté par la municipalité préférant plaider la « faute personnelle ». De son côté, la chargée de communication de Vestia soutient cet argument en affirmant que le fait de signer un contrat anti-squat émane avant tout de la « responsabilité individuelle » et que c'est pour cela que les familles ne peuvent pas postuler :

« Ces contrats ne sont pas bons pour les familles dans la mesure où vous pouvez-être expulsé sous un mois. C'est écrit dans le contrat, donc ce n'est pas une solution décente pour des familles. [...] Vous devez réfléchir avant de signer, cela s'appelle la 'responsabilité personnelle'. »

Alors que la société de logement blâme la famille d'avoir eu un enfant, elle affirme aussi avoir trouvé une solution adéquate pour tous les partis :

⁴² Extrait d'un entretien réalisé apr Abel Heijkamp au mois de novemebre 2015

« Ces familles avec enfants ne sont pas expulsées, je dirais plutôt qu'il y a une bonne alternative [...] Il y'a eu de nombreux contacts entre nous, Ad Hoc et la famille en question, et nous avons trouvé une solution adéquate »

Or, la solution adéquate dont parle la chargée de communication a constitué un choix forcé : en réalité, la famille n'a pas été expulsée, car les parents ont renoncé à garder l'enfant dans la maison et ont décidé de le placer chez les grands parents afin de pouvoir garder le logement, le temps qu'ils puissent trouver une autre alternative.

Cet exemple montre à la fois l'incapacité d'un organisme de logement social à fournir des logements, et sa stratégie de culpabilisation des individus, qui, parce qu'ils ne répondent pas aux critères écrits, sont également criminalisés.

Et alors que les libertés de mouvements sont minutieusement contrôlées, que les choix sont restreints, la liberté d'expression est également bafouée.

En effet, le contrat anti-squat interdit déjà de ne pas parler au propriétaire ni aux médias au sujet de l'agence anti-squat sans avoir demandé et reçu l'autorisation. Or, cette clause est contraire à l'article 7 de la constitution relative à la liberté d'expression et contraire à l'article 10 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Agences et propriétaires ne prennent pas leurs responsabilités et mettent les résidents en danger de vie : problème de maintenance

A travers les plaintes enregistrées, un certain nombre de personnes se plaignent des conditions matérielles rendant le logement peu décent.

A ce propos, les problèmes de maintenance et de communication vont souvent de pair, dans la mesure, ou les résidents essaient souvent d'appeler l'agence lorsqu'ils rencontrent des problèmes dans leur logement, et que l'agence ne répond pas à leur requête ou ne les prend pas au sérieux.

L'absence de maintenance dans un des espaces habités est justifiée comme suit par l'agence, selon un témoignage, reçu par l'association :

« Vous vivez actuellement dans une maison qui a vocation à être détruite, donc il n'y a pas d'argent à investir pour ça »

Je prendrai deux exemples qui traitent des problèmes de maintenance, et des responsabilités qui ont été ignorées par l'agence et le propriétaire. En effet, il en va à la fois de la responsabilité de l'agence (qui doit informer le propriétaire des travaux de maintenance à effectuer) et du propriétaire (qui doit effectuer les travaux).

Exemple 1 : Amianté et non dédommagé

Alors qu'il vivait au dernier étage d'un bâtiment géré par une agence anti-squat, E., a été victime d'une fuite venant du toit et qui n'a pas été traité ni par l'agence, ni par le propriétaire. Et pourtant, le toit contenait de l'amiante, ce qui lui a valu des problèmes de santé et aucun dédommagement :

« Une fuite est intervenue en 2014. J'ai contacté l'agence mais elle ne m'a pas répondu. [...] Mais j'ai commencé à avoir des problèmes de santé sérieux [...] donc j'ai contacté le service technique de la maison de retraite (propriétaire). Le type est venu, et il a essayé de localiser d'où venait la fuite. Et là, il a dit « je crois que c'est de l'amiante, je n'irai pas plus loin ». Puis, il est parti. Et à partir de ce moment-là, je ne voulais pas rester ici. Donc, j'ai pris mes affaires, et pendant 3 semaines, j'ai bougé un peu partout. J'allais dormir chez des amis [...] J'ai contacté un professionnel, qui pouvait vérifier l'état du toit. Il est venu, et dans le rapport officiel, il était mentionné que « le toit devait être changé, et que le fait qu'il y avait de l'amiante dans le building nécessitait de le détruire ». Ce rapport a été envoyé à des administrations et à Camelot aussi. C'était une preuve officielle et pourtant Camelot n'a pas répondu, n'est pas intervenu. Ils m'ont juste dit « si vous ne le touchez pas, ça ira. C'est en partie vrai, mais le fait qu'il y avait une fuite rendait poreux le toit, et ça pouvait être dangereux. Mais évidemment Camelot et le propriétaire voulaient continuer à louer cet espace après que je sois parti, donc ils ont juste ignoré le rapport, et les risques [...] Depuis, il y a quelqu'un d'autre qui vit dans cet espace. La seule chose que Camelot a fait, c'est qu'ils ont changé un des responsables de Camelot de l'époque, pour éviter d'avoir une mauvaise image. Ils ont changé les billes, mais le jeu reste le même. Ils sont irresponsables ».

E., résident anti-squat pendant 7 ans

Plusieurs problèmes se posent ici. Le bâtiment qui était géré par l'agence anti-squat était une maison de retraite qui avait fait faillite. Parce que le propriétaire ne savait pas quoi faire de ce bâtiment, il l'a fait gérer par une agence anti-squat. Cependant, aux Pays-Bas, quand un plan de rénovation de grande ampleur ou de démolition est décidé, il est exigé d'avoir recours à des recherches concernant l'amiante. Or, dans ce cas, le propriétaire et l'agence n'ont pas pris leur responsabilités et fait les travaux de rénovation nécessaires à la sécurité des habitants, parce que les conséquences auraient été néfastes au propriétaire et à l'agence : perte d'argent liée aux coûts des réparations et au retrait du bien du marché. Dans la mesure où les agences anti-squat ne sont pas contrôlées, les risques de négligences mettant en danger la sécurité des habitants semblent beaucoup plus importants.

Si l'entretien précédent traite de ces problèmes de maintenance lié à l'ignorance et l'irresponsabilité de l'agence et du propriétaire, le deuxième exemple montre que ces mêmes raisons ont provoqué la mort d'une habitante.

Exemple 2 : Décédée électrocutée par négligence du propriétaire et de l'agence

En 2013, une jeune fille de vingt ans est morte électrocutée dans sa douche causée par un système électrique qui n'était pas aux normes. La maison gérée par Camelot et qui appartenait à la municipalité de Boxtel avait pourtant été décrite comme « inhabitable » quelques années avant par un conseiller de la mairie. Suite à des chocs électriques reçus par le colocataire de la jeune fille quelques temps avant sa mort, un électricien du service technique de Camelot était

intervenue pour engager des réparations. Cependant, l'enquête a conclu que 3 des 6 fils n'étaient pas protégés.

En mars 2016 s'est ouvert un tribunal pour juger de l'affaire. La cour a jugé Camelot et la municipalité coupables⁴³, statuant que la municipalité aurait dû vérifier le système électrique en amont et que Camelot aurait dû s'assurer que la propriété était sûre⁴⁴.

Dans les deux cas soulevés, et si les fins ne sont pas les mêmes, il existe des préoccupations similaires. D'abord, le fait même que les agences anti-squat gèrent des bâtiments dont la plupart⁴⁵ visent à être détruits pose la question de l'état de ceux-ci, et donc de leur utilisation, comme logement. Par ailleurs, et d'après les témoignages présents, les conditions de sécurité requises pour accueillir des habitants sont ignorées, et ce afin d'éviter d'investir de l'argent dans un bien immobilier qui n'est pas toujours en état. Et, si l'agence a le devoir de d'informer le propriétaire des travaux à effectuer, le propriétaire décide des travaux qu'il entreprendra ou non, toujours en fonction du coût. Ces défauts de maintenance et l'ignorance de responsabilité des deux parties interrogent directement le principe qui vise à placer des résidents dans des bâtiments vacants, afin de les remettre en état, et ce, en proposant des contrats qui dépassent le champ de la location.

Alors que les résidents doivent parfois remettre en état les locaux, en dépensant de l'argent dans les frais de maintenance pour pouvoir avoir du chauffage ou de l'eau chaude, il existe de nombreux autres frais additionnels qui ont à la charge du résidents et qui sont plus ou moins obscurs.

Absence de transparence sur les dépenses

Les raisons pour lesquelles les résidents choisissent de vivre dans un logement géré par une agence anti-squat constitue principalement le prix qui de la compensation qui est faible.

Cependant, ils peuvent augmenter comme le déplorent 9 résidents⁴⁶. Bien que stipulés, ces changements de frais possibles qui peuvent avoir lieu à n'importe quel moment ne garantissent pas pour le résident un cout stable, et cette pratique n'offre pas non plus de transparence sur les raisons pour lesquelles l'agence augmente ces frais, dans la mesure où elle n'a pas l'obligation de se justifier sur ses pratiques.

4.1.3 "Le possesseur de licence peut changer le niveau des frais de la licence quand il le désire à partir du début du mois en donnant un préavis de 6 semaines au moins au

⁴³ Les charges déposées à l'encontre de Camelot et de la municipalité était « homicide involontaire », et il était requis 60,000 euros d'amende chacun ; 60000 pour la municipalité, 60000 euros pour camelot, et 60000 euros pour son service technique.

⁴⁴ <http://www.dutchnews.nl/news/archives/2016/03/council-landlord-fined-e180000-for-shower-electrocution-death/>

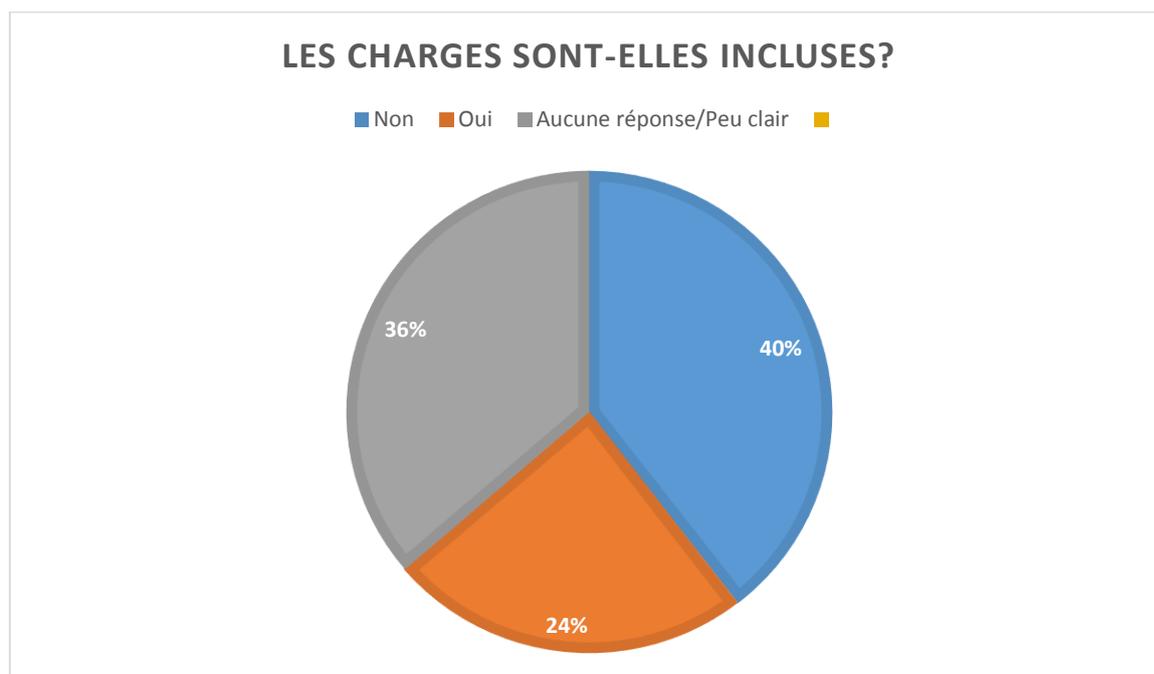
⁴⁵ Selon le panel analysé

⁴⁶ 9 résidents se plaignent des les augmentations de compensation mensuelles sans justification

gardien. Toutefois, un changement de ce genre ne devrait pas prendre effet durant les trois premiers mois à partir de la date de cette licence”⁴⁷.

Il existe un certain nombre de frais additionnels à cette seule compensation, qui rendent les dépenses pour le logement très importantes.

Sur 215 plaintes en rapport avec des agences anti-squats ou des contrats anti-squat, 85 personnes (40%) devaient payer leurs charges, alors que pour 52 d’entre elles (24%), les charges étaient incluses.



Données et réalisation : Aurélie Baloche

La licence proposée par Ad Hoc est relativement floue et peut donc être utilisée par l’agence pour faire payer les charges qu’elles considéreraient trop importantes, dans la mesure où rien ne définit ce qui est considéré comme usage domestique et c’est pourtant sur cette caractéristique que l’agence se concentre :

4.1.4 Le gardien devra être responsable devant le concédant pour le juste et raisonnable coût de tous les frais incluant l’électricité, le gaz et l’eau attribué à l’espace concerné durant le terme de la licence et Ad hoc se réserve le droit de faire payer le gardien pour ces mêmes charges si elles excèdent une utilisation normale d’usage domestique⁴⁸.

⁴⁷ 4.1.3 The Licensor may change the level of the Licence Fee at any time with effect from the beginning of a calendar month on giving the Guardian at least 6 weeks prior notice however any such change may not take effect during the first three months from the date of this Licence.

⁴⁸ 4.1.4 The Guardian will be liable to the Licensor for the fair and reasonable cost of all outgoings including electricity gas and water attributable to the Designated Space during the term of the Licence and Ad Hoc reserves the right to charge the Guardian for such outgoings which exceed normal domestic use.

En dehors des charges telles que l'eau, l'électricité, et le gaz, les résidents doivent payer des frais supplémentaires plus ou moins onéreux et abusifs qui, au regard des services qu'offrent l'agence, peuvent largement être remis en question. De plus, ces coûts, qui dépassent les coûts attendus pour l'utilisation du bien, peuvent amener à parler de loyer, et donc exiger les droits qui en découlent.⁴⁹

Chaque résident doit payer à l'agence un kit de sécurité plus ou moins onéreux (45 à 90 euros), des frais d'administration (60-90 euros), des frais de service (moins de 10 euros). Par ailleurs, lorsque les résidents doivent partir de la résidence et que l'agence leur propose une autre solution de logement, le résident doit payer des frais supplémentaires, appelés « frais de déménagement » alors même que l'agence ne lui propose aucun service.

Ces frais supplémentaires et l'opacité des pratiques des agences anti-squat constituent un autre problème qui doit être très largement soulevé et ce, d'autant plus que la maintenance et le service supposé offert ne sont pas assurés selon les plaintes enregistrées.

⁴⁹ En effet, selon la loi « Bruikleen », le résident peut appeler à demander des droits en tant que locataire à partir où il paie des frais administratifs, de service à l'agence anti-squat : « Une fois qu'une agence anti-squat demande des frais d'administration, des frais de service sans préciser leur montant, alors il est possible de parler de loyer »

Conclusion

Cette conclusion est en quelque sorte l'aboutissement des réflexions personnelles suite à cette étude, qui ne sont pas figées, et qui ont évolué au fil des rencontres, des expériences vécues au sein de l'association, des témoignages que j'ai pu entendre, et des débats que j'ai pu avoir avec différentes personnes, concernées de près ou de loin par la vie dans un bâtiment géré par une agence anti-squat.

Au cours de ces 5 mois, j'ai souvent été abasourdie de voir à quel point l'abus de pouvoir exercé par les agences anti-squat a été ancré, ce qui m'a souvent questionné sur le peu de réaction collective pour défendre son droit au logement et m'a également exaspérée de voir à quel point les pouvoirs publics se refusaient à prendre parti sur ces questions, insistant sur la responsabilité individuelle des résidents, qui devaient d'ailleurs s'orienter vers les tribunaux en cas de litige.

Dans le panel traité, le nombre de plaintes en fonction des agences est variable⁵⁰. Cependant, ce constat ne doit pas amener à penser que le problème est à chercher dans les pratiques d'une agence en particulier qui aurait recours à des abus. En effet, c'est le contrat lui-même qui place les résidents en situation d'insécurité permanente, car « expulsables » n'importe quand, pour n'importe quelle raison, dans la mesure où le propriétaire n'a pas à se justifier de ses choix. Il me semble donc essentiel de considérer que ces pratiques ne sont qu'une des conséquences (non négligeables) liées à la nature même du contrat anti-squat, et au développement des contrats temporaires en général qui mettent en danger les droits des locataires et qui placent les propriétaires dans une position de toute puissance.

Il serait donc inexact de penser que certaines agences sont mieux ou plus professionnelles que d'autres, parce que les employés possèdent des comportements plus moraux que d'autres. Je ne partage donc en aucun cas l'opinion de 3 personnes interrogées lors d'entretiens, qui affirment que le contrôle des pratiques des agences anti-squat, par des agences indépendantes permettrait de contenir les abus de pouvoir. Si leur contrôle améliorerait certainement les conditions de vie dans lesquelles les résidents se trouvent, notamment en ce qui concerne les normes de sécurité, ou sur les droits, la création d'organismes indépendants ne serait qu'une solution hypocrite qui ne ferait qu'appuyer et légitimer encore plus l'existence de ces contrats, qui sont utilisés par les agences, et les propriétaires pour satisfaire leurs projets immobiliers immédiats, sans prendre en compte les besoins primordiaux des individus à se loger.

Et il est essentiel dans cette perspective de considérer que les contrats proposés par ces agences, loin de constituer des alternatives au logement, constituent des fausses solutions

⁵⁰ Camelot et Ad Hoc sont les deux agences les plus souvent nommées avec respectivement 62 et 46 plaintes enregistrées chacune. En effet, ces deux agences font partie des agences anti-squat les plus massivement implantées.

mises en place par des sociétés privées, soutenues par les politiques et les organismes de logements qui privatisent le secteur du logement.

Ce document ne s'attache pas seulement à montrer que les agences anti-squat sont un mal qu'il faudrait éradiquer. J'ai essayé de comprendre, et de mettre en avant les ambiguïtés du système qu'il recouvre, et pourquoi dès lors, le combat contre de tels contrats doit être plus large. Il en va à mon avis de l'importance de souligner le non-sens du marché du logement actuel dans son ensemble et du rôle de tous les acteurs qui participent de près ou de loin à son dérèglement. Il est question de dérèglement dans la mesure où les décideurs politiques et les sociétés de logements, qui existent encore sous leur forme initiale, ont renoncé à mettre en place des politiques de logement d'ampleur, qui permettent de loger tout le monde, en fonction des moyens de chacun et de manière décente. Le marché du logement constitue un vaste terrain de jeu, pour les spéculateurs et ce dans un certain nombre de pays. Même si les processus sont différents, les conséquences sont les mêmes : processus de privatisation de la ville de grande ampleur pour faire des centres villes des hubs réservés aux investisseurs dans lesquels les bureaux, les activités commerciales, les parkings, les hôtels fleurissent alors que les logements abordables se raréfient, interdisant du même coup l'installation des populations dans les villes, alors que les opportunités de travail s'y concentrent. Au lieu de réduire les politiques de logement à des mesures, des contrats, il serait temps de les repenser comme des projets politiques, éléments constitutifs de politiques d'aménagement du territoire.

J'ai par ailleurs interrogé et souvent mal compris le discours d'une société qui criminalise les individus. Alors que la pratique du squat est aujourd'hui illégale, ceux qui ont recours aux logements gérés par des sociétés anti-squat n'auraient pas de raison de se plaindre, ni exiger de droit, parce qu'en payant peu, il est normal de ne pas avoir de liberté. En aucun cas le prix ne peut justifier de faire des impasses sur des libertés et sur des droits qui sont devenus des batailles.

Le logement sécurise notre existence. Ne l'oublions pas.

L'obtention d'un logement est un droit reconnu par tous les membres de l'union européenne.

Aux Pays-Bas, c'est un droit constitutionnel.

Epilogue

« Deux semaines après la fin de mon contrat, et après avoir reçu mon dépôt de garantie, je peux parler. Ils n'ont plus de pouvoir sur moi maintenant. Maintenant je peux vous dire comment j'ai été traité. Maintenant je peux dire que ce [anti-squat] n'est pas une solution au problème majeur qu'est la pénurie de logement.

Après ma propre expérience et l'étude d'autres cas, je peux affirmer que l'accord avec Ad Hoc n'est ni honnête, ni digne. Il existe un abus de pouvoir énorme. ; Ad Hoc a toutes les cartes en main (dont un des besoins primaires appelé logement), alors que le résident lui, est obligé de se tourner vers une forme précaire de logement par manque de ressources.

La plupart des locataires doivent vivre en anti-squat, au motif principal qu'ils n'ont pas les ressources financières suffisantes leur permettant de se tourner vers un autre type de logement, moins instable. Il existe un groupe vulnérable qui dépend d'une société commerciale pour un besoin vital [...] La gestion ne devrait pas être psychologique et ne devrait certainement pas jouer sur le contrôle de la vie privée, et ce, même si le locataire considère ce choix comme sa propre faute et qu'il en oublie le pouvoir qui s'exerce sur lui! »

Je suis convaincu que si vous demandez à quelqu'un qui a vécu en anti-squat, s'il ou elle choisirait ce type de logement à nouveau, 99% des personnes répondraient « non ». Cela est lié à l'insécurité d'existence que provoque cette manière de vivre, mais aussi avec le peu de respect et de dignité dont on vous traite.

Soyez en surs : Vivre par l'intermédiaire d'une agence anti-squat n'est pas un plaisir mais une nécessité. Faites quelque chose car c'est un signal de détresse. Il fait traiter la cause et non la conséquence ! »

Témoignage d'un résident anonyme écrivant au bond Precaire Woonvormen, Den Bosch,
2011

Bibliographie

Rapports

Logement Social Européen, Les rouages d'un secteur, Cecodhas housing Europe, 2012
The state of Housing in Europe, Housing in Europe, 2015
Dutch Social Housing in a nutshell, AEDES Dutch association of social housing organisation, July 2013
Stadgenoot Presentation - <http://www.stadgenoot.nl/media/4429529/stadgenoot-presentation.pdf> -

Etudes

HUISMAN C., A silent shift? The precarisation of the Dutch rental housing market, March 2015
MASSOT A., La situation du logement dans six pays d'Europe : Allemagne, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni, 2007

Articles de presse

Bond Precaire Woonvormen, « Netherlands: Camelot is using people in need of housing as 'real estate pawns' and as 'out-sourced dwellers' that only serve to facilitate speculation », 12 mars 2014, consulté le 17 janvier 2016

« Owner and landlord in court after woman electrocuted in shower », 7 mars 2016, dutchnews.nl [en ligne], consulté le 20 mars 2016

« Council, landlord fined €180,000 for shower electrocution death », 25 mars 2016, dutchnews.nl [en ligne], consulté le 27 mars 2016

Webographie

Bond Precaire Woonvormen : <http://bondprecairewoonvormen.nl>
Site Internet de Camelot Europe : fr.cameloteurope.com, nl.cameloteurope.com ;
Site Internet d'Alvast : alvast.nl
Tijdelijke-huur.info, <http://tijdelijke-huur.info/>

Vidéos

Documentaire réalisé par Abel Heijkamp - Carefree vacant property (<https://vimeo.com/9649993>)

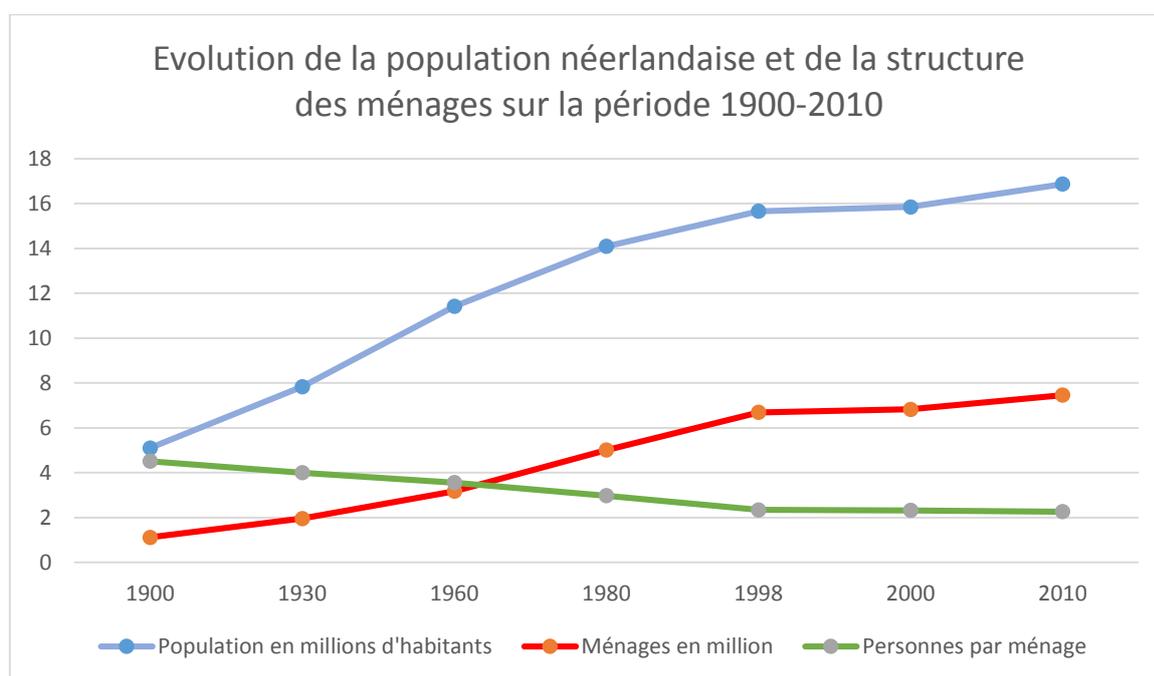
Documentaire « Alles Flex ? » Episode 1, The future of work - Abel Heijkamp et Julij Borstnik (<https://www.youtube.com/watch?v=gSFKNltmUm4>)

ANNEXE : Quelques informations/données sur la structuration du logement aux Pays-Bas

Une croissance démographique régulière : La population des Pays-Bas est d'environ 17 millions de personnes. La croissance démographique du pays se situe entre 0,4 et 0,7% par an.

Concentration des hommes et des capitaux autour de 4 villes : La conurbation de la Randstad qui englobe les 4 villes principales des Pays-Bas rassemble environ 40% de la population totale des Pays-Bas. C'est le cœur économique du pays et c'est aussi dans cette région que la pression urbaine est la plus importante et que le marché du logement est le plus tendu.

Aux Pays-Bas, le nombre de ménages croît plus vite que la population et le nombre de personnes par ménages décroît sur la durée⁵¹.



Source : La situation du logement dans six pays d'Europe : Allemagne, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni, André Massot, 2007

L'augmentation du nombre de ménages concerne toutes les classes d'âge et s'explique notamment par des évolutions importantes de la structure familiale et des modes de vie⁵². Dans les grandes villes, les petits ménages représentent une proportion très importante. A Amsterdam par exemple, 54% des ménages sont composés d'une seule personne.

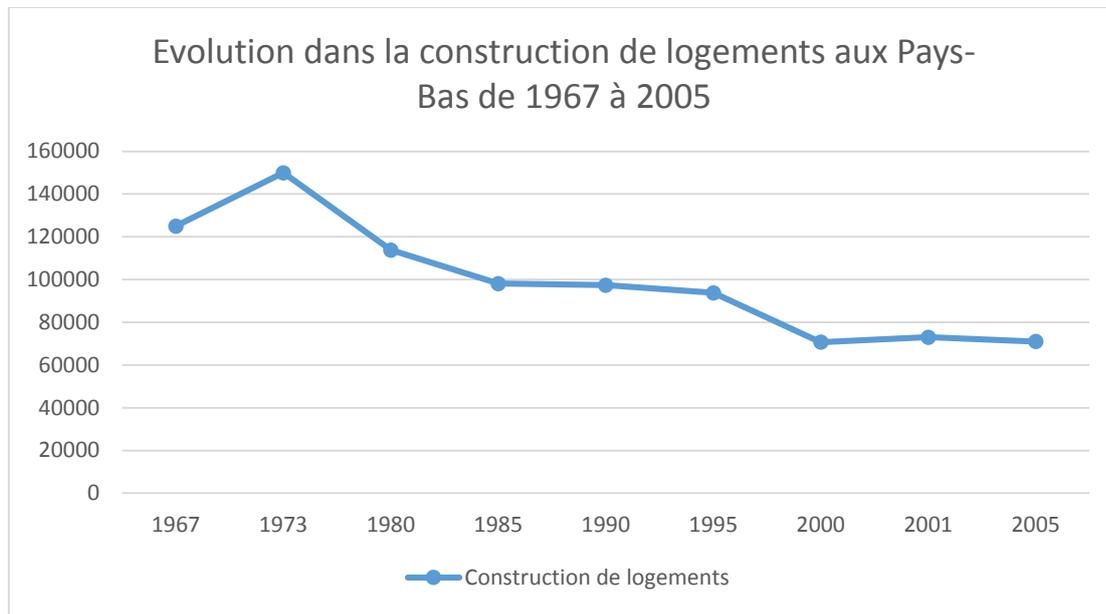
Alors que la population augmente, que le nombre de ménages augmentent et que leur taille diminue, les besoins en logements augmentent.

⁵¹ Alors qu'il y avait 3,56 personnes par ménage en 1960, on en compte 2,32 en 2000 et il était estimé qu'il aurait 2,26 personnes par ménage en 2010.

⁵² Parmi ces changements qui affectent la structure des ménages, on notera la décohabitation de jeunes, plus de personnes âgées, mais aussi augmentation du célibat, des séparations, des divorces, baisse du nombre d'enfants par famille.

Politiques de logement et tendances :

❖ Ralentissement très important dans le secteur de la construction

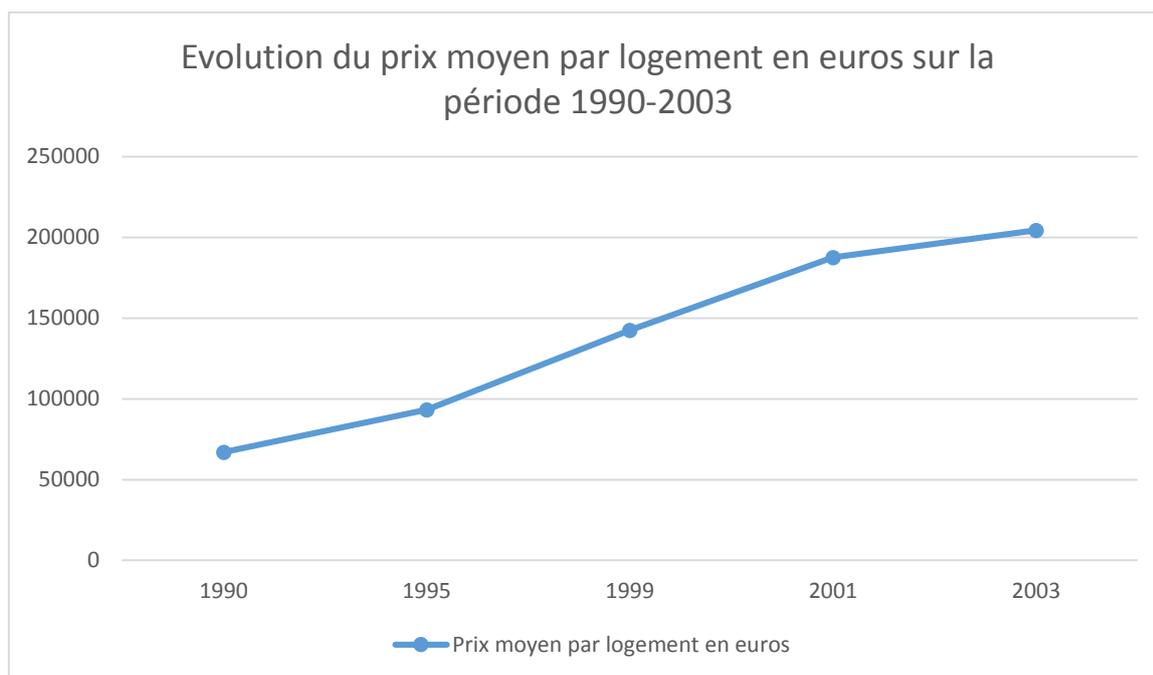


Source : La situation du logement dans six pays d'Europe : Allemagne, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni, André Massot, 2007

Si le secteur de la construction était en plein essor jusqu'en 73, avec un maximum de 150 000 logements annuels construits durant cette année, le pays n'a cessé de voir sa construction annuelle de logement baisser pour atteindre 71 000 logements construits en 2005. En 2012, les organismes privés fournissant le logement ont investi 5,6 milliards d'euros dans les nouvelles constructions. Leur distribution de logement a chuté de 25%, entre 2009 et 2012, et ce, bien qu'ils soient responsables de 60% de toutes les nouvelles constructions. Les organismes de logements ont rompu avec la logique de construction massive et livrent désormais moins de 15 000 nouveaux logements par an.

Selon les calculs officiels -à prendre avec précaution-, il manquerait environ 250,000 logements aux Pays-Bas, soit 3% du parc effectif⁵³.

⁵³ Source : La situation du logement dans six pays d'Europe : Allemagne, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni, André Massot, 2007



Source : La situation du logement dans six pays d'Europe : Allemagne, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni, André Massot, 2007

Le logement dans la crise : Alors que les années 80 marquaient une récession des prix, les années 90 et 2000 ont enregistré une explosion des prix, et les conséquences sur les ménages et le secteur de la construction sont très importantes :

- L'augmentation des prix de l'immobilier font partie de la cause et de la conséquence du développement de l'emprunt immobilier.
- Les emprunts cumulés ont triplé en dix ans
- l'endettement des ménages est très fort
- L'évolution des prix entraîne une forte diminution de l'aide à la pierre. Alors que dans les années 90, 50% des logements neufs en accession étaient subventionnés, 75% du secteur de la construction relevait en 2005 du secteur non aidé.
- Depuis 2008, les prix des logements ont baissé de 20% et les transactions ont baissé de plus de 45% entre 2006 et 2011, ce qui a eu un impact évident sur le nombre de constructions. Si le nombre de transactions et de permis de construction ont augmenté, les prix des loyers ont eux aussi augmenté en moyenne de 4,7% sur 2013, et pour les nouveaux occupants particulièrement et cette hausse devrait durer notamment car les demandes de location augmentent. Par ailleurs, les locations privatisées ont plus que doublées pour atteindre 335 000 bâtiments, dont 62% concernent des locations commerciales et 38% pour les organismes de logements depuis 1998.
- Le nombre de construction est par ailleurs très insuffisant par rapport au nombre de ménages et à la demande en termes de location. Les études faites par ABF estiment que la pénurie de logement a augmenté de 50000 logements durant les 3 dernières années, et s'attendent à ce

que cette pénurie double et atteigne 300000 d'ici à 2020 –pénurie d'environ 4%- qui serait particulièrement sévère dans les zones autour d'Utrecht, Amsterdam et la Haye.

Les Pays-Bas ont également le taux de dettes par hypothèque le plus élevé d'Europe. Le nombre d'hypothèques impayées entre 2013 et 2014 a augmenté de 62,000 à 77,000.

Dans le secteur locatif, la part des revenus nets consacrés à payer son loyer est de 26%

Expulsions : De 2012 à 2013, les expulsions ont augmenté de 8% pour atteindre 6980. La raison principale liée à ces expulsions constitue les retards de paiements. Si ce chiffre ne paraît pas conséquent par rapport à d'autres pays, d'autres tendances, telles que l'augmentation des contrats de location temporaires constituent des tendances très préoccupantes, qui participent à accroître la précarisation des individus.

Les aides personnelles : Depuis 1975, il existe une allocation logement pour les bénéficiaires à revenus modestes. Son montant pour chaque ménage dépend de l'âge, de la composition du ménage, des revenus, des moyens personnels (patrimoine) et du niveau de loyer. L'allocation n'est pas accordée si le loyer dépasse un certain seuil. En 2005, 37% des locataires de logements sociaux, et 14% des locataires privés en bénéficiaient. L'allocation était en moyenne de 145 euros par mois pour un loyer de 320 euros.