



Squattage militant : entre efficience parétienne et principe de justice

By/Par | **Didier Cornuel**

Laboratoire EQUIPPE, Université de Lille 1,
didier.cornuel@univ-lille1.fr

ABSTRACT

The squatting activism is studied from the point of view of the operation of the real estate market and the principles of liberal justice. We show that certain cases of vacancy can be considered as market failure and that under certain conditions squatting can rise pareto efficiency. We examine then the squatting from the viewpoint of the principles of justice by considering the question of expensive tastes, who must be rehoused, the eventuality of the payment of a rent, and the informationnal basis required for rehousing.

Keywords: squatting, pareto efficiency, housing vacancy, market failure, housing requisitioning, principles of justice.

RÉSUMÉ

Le squattage militant est étudié du point du vue du fonctionnement du marché immobilier et des principes de justice libérale. On montre que certains cas de vacance peuvent être considérés comme des défaillances du marché et que, sous certaines conditions, le squattage peut être pareto-améliorant. On examine ensuite le squattage du point de vue des principes de justice en considérant la question des goûts dispendieux, qui doit être relogé, l'éventualité du paiement d'un loyer et la base informationnelle requise pour le relogement.

Mots clés : squattage, efficience parétienne, vacance de logements, défaillance de marché, réquisition de logements, principes de justice

JEL Classification: A1, D6, I38, H42, R31

INTRODUCTION

Le squattage est un phénomène récurrent en France. Il a connu ces dernières années une nouvelle actualité. Il a été étudié jusqu'ici par des anthropologues, des sociologues ou des politistes (Chauvière et Duriez, 1995 ; Bouillon, 2007 et 2009 ; Clabaut, 2010 ; Cottin-Marx, 2008). Mais c'est un sans doute un « fait social total » (Mauss, 1924) qui condense beaucoup des problèmes auxquels sont confrontées les sociétés contemporaines. On considère ici le phénomène en économiste en l'examinant du point de vue du fonctionnement du marché immobilier et du point de vue des principes de justice. On montre que certaines opérations de squattage militant ne relèvent pas de pratiques de redistribution mais sont Pareto-améliorantes. On identifie également à quelles conditions elles le sont. Leur mise en œuvre soulève en outre des problèmes éthiques. On s'interroge sur la nature des goûts dispendieux, sur les priorités en matière de logement, sur le bien-fondé de l'exigence d'un loyer. Ces problèmes apparaissent également dans le cas d'actions de squattage qui aboutissent à de la redistribution.

On considère d'abord la question du squattage militant du point de vue du principe de justice le plus élémentaire en économie de marché, le principe de justice parétienne. On aborde ensuite d'autres principes de justice qui peuvent compléter ou remettre en cause le principe parétien. Auparavant on présente la question du squattage dans le contexte de vacance des biens immobiliers.

LA VACANCE DES BIENS IMMOBILIERS ET LE SQUATTAGE

La vacance des biens immobiliers :

Le squattage suppose la vacance de biens immobiliers. On ne squatte pas que des logements mais aussi et souvent des bâtiments dont l'occupation précédente n'était pas résidentielle. La vacance de logements est un phénomène aux contours flous. L'Agence Nationale de l'Habitat¹ (ANAH, 2009) distingue différents types de vacance :

- « la vacance dite frictionnelle ou de rotation de moins d'un an, qui relève de la fluidité des échanges (temps nécessaire pour la relocation, la commercialisation d'un bien neuf ou la vente d'un bien),
- la vacance en voie de « durcissement » (1 et 2 ans),
- la vacance dite structurelle, ancrée dans la durée (3 ans et plus), correspondant à des biens inadaptés à la demande (inconfortables ou dévalorisés), ou à des biens retirés du marché et en situation d'attente (indivision, succession, rétention spéculative, etc.). »

Les dénombrements de logements vacants varient selon les sources et les définitions retenues:

¹ L'ANAH est l'agence publique qui gère les aides au logement privé. Le mémento 2010 ne fournit plus d'estimation du nombre de logements vacants.

- pour Filocom², un logement vacant est défini comme un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier et de ce fait non assujéti à la taxe d'habitation.

- pour l'Insee, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. Le dernier recensement de la population en 2006 évalue ainsi le nombre de logements vacants à 1 950 623 pour la France métropolitaine (tous types de vacances confondus). Ces logements représentent 7,5 % du parc résidentiel, 6,8% en 2002, année où « le taux de logements vacants (est) le plus bas observé depuis 30 ans » (Bessière, 2003). Il est à noter que, dans ce taux, c'est la vacance supérieure à un an qui a diminué, la vacance frictionnelle ayant augmenté du fait de l'augmentation des mutations dans le parc existant.

On sait que le taux de vacance est fonction inverse de la tension sur le marché du logement. La diminution de ces dernières années est donc en cohérence avec la flambée des prix observée. Par ailleurs, on sait aussi que « les logements vacants ne sont pas tous disponibles » (Fabre et Nicol, 1979), du fait de leur localisation ou de leur état. Notons encore que si la vacance en Île-de-France est inférieure à la moyenne française, elle lui est supérieure à Paris, ce qui est imputable à un taux de rotation du parc plus élevé (Jankel et Salembier, 2008). Paris compte aussi un taux significatif de résidences occasionnelles et secondaires. Le phénomène de vacance et de squattage est aussi présent dans les départements d'outre-mer.

Dans l'immobilier non résidentiel, essentiellement l'immobilier de bureau, les données de vacance illustrent les mêmes phénomènes : une décroissance jusqu'en 2009 suivie d'une remontée forte depuis (Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, 2007 et Keops, 2010). Certains affirment d'ailleurs que le déficit de logements est dû à l'excès de bureaux du fait de la concurrence foncière (Immogroupconsulting, 2011).

Les différentes formes de squattage

Le squattage³ en France est un phénomène qui s'est manifesté de manière récurrente au moins depuis la deuxième guerre mondiale (Duriez et Chauvière, 1992). On peut en identifier trois formes qui correspondent aussi approximativement à trois périodes :

- Le squattage de l'après-guerre qui visait à peser sur les pouvoirs publics pour réquisitionner les logements vacants. Ce squattage visait à obtenir une meilleure allocation des logements que le contrôle des loyers avait contribué à gêner.

- Le squattage du sol pour construire un abri (bidonville) des années 50 à 70 qui est à l'origine de l'appel de l'Abbé Pierre. La finalité de l'action était d'obtenir la construction de HLM (ce qui d'ailleurs est encore une revendication de la fondation Abbé Pierre). Relève également de cette logique le squattage de terrains par les gens du voyage.

- Le squattage des années 1990-2000 qui est le fait de personnes plus jeunes, de milieux sociaux plus aisés, dont les finalités sont plus floues : inciter les pouvoirs publics à la réquisition, améliorer l'efficacité de l'utilisation du parc immobilier, obtenir un accès à un logement HLM ?

² Filocom (Fichiers des logements par communes) est une base de données statistiques issue du Ministère des Finances et exploitée par les services du Ministère de l'Équipement.

³ Il n'existe pas d'expression française pour désigner ce phénomène.

On distinguera ici le squattage qui est le fait de citoyens qui vont occuper illégalement des biens immobiliers vacants et la réquisition qui est le fait des pouvoirs publics, même si certains squatteurs militants parlent de « réquisition citoyenne ». La réquisition s'opère dans le cadre légal. En particulier elle constitue une possibilité pour les maires et les préfets. Mais ils n'y ont recours que de manière occasionnelle. Selon Moro (2009), il y aurait eu réquisition de 448 logements en 1995, de 571 logements en 1996, et de 445 logements en 2001.

Dans les opérations de squattage on distinguera à la suite de Bouillon (2007 et 2009) le squattage militant et le squattage de pauvreté. Les bases sociales de ces deux types d'occupation sont différentes et donc leurs finalités peuvent l'être également⁴. Le squattage de pauvreté est davantage le fait de personnes qui prennent seules l'initiative de chercher un abri, alors que le squattage militant conduit souvent l'occupation à la création d'une association quand celle-ci ne lui préexiste pas.

Les données concernant le squattage militant sont fournies le plus souvent par les squatteurs eux-mêmes ou les médias qu'ils mobilisent assez systématiquement. Il n'existe donc pas de données exhaustives ou statistiquement représentatives. L'analyse du phénomène de vacance faite ici n'est donc pas une analyse statistique. On utilise les éléments factuels comme références ou illustrations des questions soulevées.

Il s'agit maintenant de considérer le phénomène sous l'angle économique en s'interrogeant sur le rôle du squattage dans le fonctionnement du marché du logement. On s'interrogera d'abord sur l'efficacité du marché du logement. Ensuite, dans la mesure où le squattage peut consister en une opération de redistribution, on s'interrogera sur les principes de justice qui peuvent sous-tendre ces actions.

OPTIMALITÉ PARÉTIENNE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

La conception économique du mode d'allocation des biens immobiliers et la détermination de leur prix repose sur le fait qu'ils sont hétérogènes, par les caractéristiques du bâtiment et par leur localisation. Le marché fonctionne sur le régime de la concurrence monopolistique, où les biens sont alloués selon un mécanisme d'enchères (Alonso, 1964 ; Mills, 1967 ; Muth, 1969). Les offreurs ont un prix de réserve qui est le prix minimal en dessous duquel ils ne sont pas disposés à céder leur bien. La logique économique commande que le prix de réserve pour des logements existants soit nul ou presque. En effet, il vaut toujours mieux pour un offerreur recevoir presque rien plutôt que rien. A la limite, quand il n'y a plus de demandeur disposé à payer, il est indifférent à un propriétaire ni altruiste ni envieux que le logement soit occupé à titre gratuit ou pas.

Les demandeurs ont une fonction d'enchères qui définit pour chaque bien offert le prix maximal qu'ils sont disposés à payer. La confrontation des enchères sur les différents biens

⁴ En fait les contours sociaux des squatteurs sont hétérogènes, par leur finalité (économique, politique, artistique), par leur fonction (résidence permanente, hébergement occasionnel, lieu de rencontres ou d'activités), par l'origine des occupants (jeunes en rupture familiale, sans-abri de longue date, migrants).

conduit au prix effectif qui est, pour chaque bien, le prix maximum que l'offreur peut obtenir. Ce prix est celui du demandeur le mieux-disant. A préférences identiques, les biens les plus désirés sont les plus chers et sont affectés aux plus riches. Ce mécanisme vaut pour une allocation des biens sur le long terme. A court terme, le mécanisme est perturbé par des coûts de transaction élevés qui engendrent une certaine viscosité dans le mécanisme d'ajustement. Ainsi, les bâtiments vides le sont la plupart du temps de façon transitoire. Leur vacance correspond aux délais nécessaires pour l'ajustement du marché.

Une fois les biens immobiliers alloués, il peut résulter un équilibre, c'est-à-dire une situation sans excès d'offre ni de demande. Cette situation est un optimum de Pareto, dans le sens où il n'est pas possible d'améliorer la situation d'un agent sans dégrader celle d'un autre. Il peut résulter un excès d'offre, ou de demande, ou à la fois un excès d'offre et de demande. Une prescription minimale de l'économiste est de ne pas se satisfaire d'un état qui ne soit pas Pareto-optimal. Un tel état constitue une défaillance de marché⁵. Il faut donc examiner dans quel cas il y a défaillance de marché.

Excès d'offre sans excès de demande

Dans le processus d'enchères, il peut rester des biens non affectés alors que tous les demandeurs sont servis. Il y a alors excès d'offre sans excès de demande. Ceci se produit quand il n'y a plus de demandeur disposé à payer au moins le prix minimum demandé par le propriétaire, c'est-à-dire le prix de réserve. Comme le prix de réserve est presque nul, le prix des biens excédentaires l'est également. Ces logements sont des biens libres. Ceci n'implique pas que tous les autres bâtiments soient des biens libres puisqu'il s'agit de biens différents⁶. Ceci se produit notamment dans des zones en dépression économique et démographique, par exemple dans certaines zones rurales, où il n'y a pas une demande suffisante pour le nombre de logements existants.

Cette situation peut-elle être considérée comme une manifestation d'inefficience du marché ? La question est de savoir si on ne peut pas améliorer la situation de quelques-uns en leur attribuant ces logements. Par hypothèse, il n'y a pas de ménages non logés. Est-il alors Pareto-améliorant d'attribuer un logement supplémentaire à un ménage déjà logé ? Le logement étant un bien non homogène et indivisible, il ne peut pas être ajouté à une consommation de logement existante. En effet, quand on veut améliorer ses conditions de logement, en surface, en qualité ou en localisation, il faut changer de logement. Si l'amélioration des conditions de logement s'effectue par abandon du logement déjà occupé, on sort du cadre parétien strict, puisque la situation du propriétaire du logement abandonné est dégradée.

La seule utilisation de logements vacants qui pourrait être Pareto-améliorante est l'utilisation comme résidence secondaire. Cette situation ne pourrait être Pareto-améliorante que si elle n'entraînait pas une désaffectation des bâtiments déjà utilisés comme résidences principales ou

⁵ La notion de défaillance de marché peut être conçue de différentes manières du point de vue des théories de la justice (cf. Revue Éthique économique, 2008).

⁶ On constate ici la différence entre le logement, bien hétérogène, et un bien homogène dans une économie d'échange. Quand un tel bien fait l'objet d'une offre excédentaire, c'est le prix (unique) de toutes les unités du bien qui sont nulles. Ici c'est le prix des seules unités excédentaires.

secondaires. Il est nécessaire qu'elle constitue une amélioration nette de la situation de quelques-uns. Ce pourrait être le cas de ménages qui n'auraient pas effectué un séjour hors de leur domicile aux tarifs habituellement pratiqués. Le problème est que l'usage comme résidence secondaire suppose un équipement mobilier minimum qui n'est pas habituellement disponible dans les bâtiments vides, fussent-ils à destination de logement. Si les ménages susceptibles d'accroître leur bien-être en bénéficiant de la mise à disposition gratuite d'un bâtiment vide considèrent les coûts d'un équipement, même provisoire, trop élevés, alors ces bâtiments pourraient rester inoccupés. Dans ce cas, il ne peut pas y avoir une Pareto-amélioration par une utilisation de bâtiments vides comme résidences secondaires.

En définitive, on peut considérer que l'existence de logements vides alors que tous les ménages disposent déjà d'une résidence n'est pas une manifestation d'inefficience de marché.

Excès de demande sans excès d'offre

Inversement, le fonctionnement du marché peut laisser des demandeurs non servis alors que tous les logements ont été alloués. Il y a alors excès de demande sans excès d'offre. Les ménages non servis sont ceux dont le prix d'enchères pour le dernier bien alloué est inférieur à celui du mieux-disant pour ce bien, les autres biens ayant déjà été affectés. A long terme la production de logement peut éventuellement permettre de satisfaire ces demandeurs non servis si le coût de production n'est pas supérieur à leur prix d'enchère.

L'existence de ménages non servis n'est pas aisée à identifier, bien que cela paraisse être une évidence sous la forme des sans abri. Ce sont des personnes sans logement eu égard à leur capacité budgétaire. Leur nombre est évalué à 133000 (Briant et Donzeau, 2011). On peut calculer le minimum de revenu qu'une personne doit consacrer au logement sur la base des comportements de consommation de logement effectifs (Cornuel et Calcoen, 2005). Ce montant est équivalent au loyer d'un studio. On conçoit que les personnes seules qui ne disposent pas d'un revenu au moins égal au SMIC peuvent difficilement atteindre ce niveau de consommation de logement. De fait, le rapport de la Fondation Abbé Pierre (2011) fait état de plusieurs centaines de milliers de personnes ne disposant pas d'un logement indépendant pour des raisons financières.

Le regroupement de personnes seules pour une cohabitation produit des économies d'échelle dans la consommation de logement. Si ces économies d'échelle croissent de manière monotone, il suffit d'augmenter la taille du ménage pour diminuer le coût du logement par personne afin d'atteindre n'importe quel niveau de dépense de logement, aussi bas soit-il. C'est sur ce modèle économique que fonctionnent les colocations. Il est toutefois probable que ces économies d'échelle ne sont pas sans limite. Elles reposent concrètement sur le fait que pour plusieurs cohabitants, une seule cuisine et une seule salle d'eau suffisent. Mais passée une certaine taille de ménage, il est vraisemblable que les coûts par personne recommencent à croître. Il faut plusieurs salles d'eau et une plus grande cuisine. Ce n'est donc pas une solution générale possible.

Une autre solution serait que les ménages non servis soient répartis dans les logements existants et déjà occupés sur le modèle des appartements communautaires soviétiques, où plusieurs ménages se partageaient un même logement. Cette solution impose une forme d'occupation des logements qui peut ne pas être accepté par tous. Il y a en effet une norme

sociale selon laquelle un ménage doit bénéficier d'un logement indépendant et que sa constitution est antérieure au choix de logement. C'est la raison pour laquelle les variables démographiques sont considérées habituellement comme exogènes dans les modèles économiques⁷.

En fin de compte, l'existence de personnes non logées sans qu'il y ait des logements vides n'est pas une manifestation d'inefficience du marché. Cela signifie qu'il existe des demandeurs qui ne peuvent pas payer le prix demandé sur le marché du logement. Comme, par hypothèse, tous les logements sont occupés, la demande excédentaire ne peut être satisfaite que par des logements nouvellement construits. Par ailleurs les coûts de production n'étant pas nuls, des ménages peuvent se trouver incapables de les payer. Cette situation se rencontre couramment pour toute sorte d'autres biens : tout le monde n'a pas de voiture, ne prend pas de vacances, pour citer quelques biens ou services qui font assez couramment l'objet des désirs des ménages.

En définitive, ni l'existence de sans-abri en l'absence de logements vides, ni l'existence de bâtiments inoccupés en l'absence de sans-abri ne sont une condition suffisante d'inefficacité parétienne.

Excès d'offre et de demande

En revanche, l'existence simultanée d'excès d'offre et de demande, c'est-à-dire de sans-abri et de bâtiments inoccupés, constitue une défaillance de marché. Cette situation n'est pas Pareto-optimale. En effet, si le mécanisme d'enchère conduit à une situation où il reste des ménages à loger et des logements (déjà existants) vides, on peut améliorer la situation des sans-abri en les logeant dans des bâtiments vides sans que cela dégrade la situation des propriétaires de ces bâtiments. Si l'occupation est une source de coûts, ils peuvent être pris en charge directement par les occupants sans qu'il soit nécessaire de payer le propriétaire pour le service rendu par le bâtiment, puisque le propriétaire acceptait que ce bâtiment ne lui rapporte rien, en ne faisant rien pour qu'il lui rapporte. On précisera plus loin les conditions auxquelles une occupation des logements vides est pareto-améliorante.

Ce principe d'efficience parétienne est associé à un mode d'expression des préférences collectives, en l'occurrence le principe d'unanimité. Il repose sur l'idée que personne ne peut raisonnablement s'opposer à ce qu'on améliore la situation de quelqu'un si cela ne détériore pas sa propre situation. Du point de vue du critère d'efficience des marchés, le squattage de logements vacants ne peut donc pas être écarté par principe.

CONDITIONS POUR QUE LE SQUATTAGE SOIT PARETO-AMÉLIORANT

Fondamentalement, le squattage est Pareto-améliorant quand il augmente la satisfaction d'au moins une personne sans diminuer celle d'une ou plusieurs autres. Dans la mesure où le squattage résulte d'une initiative personnelle, on peut penser qu'il contribue à améliorer le bien-être du squatteur par rapport à ses conditions de logements précédentes, quelles qu'elles

⁷ Il est vraisemblable pourtant que les conditions du marché du logement ne sont pas sans incidence sur la décohabitation des jeunes, voire la séparation des couples.

soient. Se pose alors la question de l'état des autres personnes concernées, au premier rang desquelles le propriétaire du bien. Ceci soulève la question de la nature de la vacance. On évoquera aussi les personnes concernées indirectement par l'opération (résidents du voisinage et pouvoirs publics).

Nature du propriétaire

Le propriétaire du bien immobilier squatté est la première personne concernée par l'opération, après les squatteurs. Il est susceptible de subir un préjudice du fait du squattage. Le préjudice doit être aussi près de zéro que possible pour que l'opération soit Pareto-améliorante.

En premier lieu, l'occupation ne doit pas dégrader le bien. Elle doit se limiter à consommer le service logement généré par l'immeuble et non à consommer le logement lui-même, fût-ce partiellement. En effet il y aurait alors perte de valeur du bien, donc Pareto-dégradation. Les squatteurs militants insistent fréquemment sur cet aspect de leur occupation : pas de dégradation, voire amélioration des lieux. C'était le cas lors de l'occupation d'un immeuble de la Place des Vosges où une occupante affirmait qu'ils avaient « respecté et entretenu les locaux ». En particulier les squatteurs avaient « laissé les salles d'apparat vides et meublé les appartements privés » (Le Figaro 22/10/2010).

En second lieu le propriétaire doit subir le moins de perturbation psychologique possible de l'occupation. C'est davantage le cas lorsque le bien appartient à une personne morale plutôt qu'à une personne physique. Dans le cas d'une personne physique, l'occupation peut être source de contrariété ou d'une souffrance plus grande. Dans le cas d'une personne morale, le traitement de l'occupation va davantage constituer un acte de gestion courante du bien, comme un dégât des eaux ou un redressement fiscal. Ceci justifie que le squattage militant concerne plus fréquemment des immeubles à vocation non résidentielle. C'est le cas de la très grande majorité des exemples répertoriés. Un contre-exemple est fourni par l'occupation de l'immeuble de la Place des Vosges. « Sa propriétaire de 87 ans, Béatrice Cottin, vit aujourd'hui en maison de retraite. Même si elle n'a quasiment jamais vécu dans l'immeuble occupé, elle considère cette demeure, (...) comme sa "résidence principale" (Agoravox 18/01/2010). « Selon son avocat, Béatrice Cottin est très affectée par cette occupation. Très inquiète, elle souhaite que le collectif admette qu'ils se sont trompés de cible et quittent les lieux » (Radio France, 2010).

Nature de la vacance

Le squattage consiste en une occupation forcée d'un bien immobilier vacant, sans que le propriétaire en soit avisé ni, *a fortiori*, sans qu'il ait donné son accord. Pour que l'occupation ne fasse pas subir de préjudice au propriétaire, ou que ce préjudice soit aussi faible que possible, il faut que la vacance ne soit pas une vacance frictionnelle due à la rotation normale des occupants. Par exemple l'association Droit Au Logement (DAL) a organisé l'occupation d'un immeuble de bureaux du boulevard Vauban à Lille en 1995. Cet immeuble vacant avait été occupé relativement récemment. Il était offert à nouveau à la location. Il s'agissait donc d'une vacance résultant du fonctionnement normal du marché immobilier. La réaction du propriétaire a d'ailleurs été rapide : il a demandé l'expulsion par voie judiciaire et l'a

obtenue. C'est aussi le cas de l'occupation d'une résidence étudiante du CROUS à Bordeaux qui était en instance de rénovation.

L'occupation d'un bien vacant ne fait pas subir de préjudice au propriétaire quand celui-ci ne cherche pas à louer ou à vendre son bien, c'est-à-dire quand la vacance est ancienne. Dans la plupart des cas répertoriés la vacance est ancienne, souvent de plusieurs années. C'était le cas de l'immeuble de bureaux d'Axa rue du Faubourg Saint Honoré occupé début 2011. C'est aussi le cas de l'immeuble de la place des Vosges occupé en 2010, vacant depuis des dizaines d'années. Il est d'ailleurs surprenant dans ce cas que le jugement d'expulsion soit assorti d'une indemnisation pour la propriétaire alors même qu'elle ne subissait aucun manque à gagner du fait du squattage.

Plus délicate est la question de la vacance non pas voulue mais subie. La vacance d'un bien immobilier peut résulter de l'absence de demande pour une offre au prix ou au loyer demandé. Un tel type de vacance amène à conclure que le bien est hors marché. Son occupation dégrade le revenu attendu du propriétaire mais pas son état effectif actuel et futur, au moins à moyen terme. On ne peut donc pas conclure à une détérioration au sens de Pareto.

Absence d'externalités

Une action pareto-améliorante impose qu'il n'y ait pas d'externalités négatives générées par l'occupation. De telles externalités peuvent consister dans la perturbation du voisinage. C'est le cas en particulier quand l'occupation se révèle bruyante ou attire une population perçue négativement, ou encore provoque une affluence, par exemple celle des médias, préjudiciable à la tranquillité du voisinage. Le mode d'occupation des locaux a une influence sur la question. Plus précisément, le squattage de pauvreté ou par des marginaux risque d'être plus mal perçu par l'environnement que le squattage militant ou artiste. Le squattage militant a d'ailleurs donné lieu occasionnellement à des tensions entre les deux types de squatteurs. Des squatteurs militants se sont opposés à la venue de marginaux qui risquaient de ne pas respecter les comportements voulus par les animateurs de l'occupation.

Les voisins des immeubles squattés sont rarement indifférents à la présence des squatteurs, même si leur désagrément ne se traduit pas par une opposition publique. On peut penser que ces désagréments ne sont pas dus au squattage proprement dit mais aux personnes relogées. Par ailleurs, les désagréments liés à un certain type de voisinage peuvent se présenter aussi dans le fonctionnement normal du marché, comme par exemple ceux qui s'expriment dans l'opposition à la construction de logements HLM dans certaines communes. Ils constituent une externalité qui empêche l'efficacité parétienne. Ce facteur n'est pas spécifique au squattage.

Le test de l'absence de ce type d'externalités négatives est l'existence ou non d'opposants à l'occupation, avec l'idée que les individus qui souffriraient du squattage l'exprimeraient. L'absence d'opposition peut alors s'interpréter comme la manifestation de l'unanimité qui exprime la pareto-amélioration.

La réunion de ces conditions nécessite une organisation au premier sens du terme et donc au sens institutionnel du terme, le plus souvent une association de militants créée pour la circonstance ou plus durable comme le DAL (Droit au Logement), Jeudi Noir, MACAQ (Mouvement d'Animation Culturelle et Artistique de Quartier), ou le Collectif des Ouvriers

Volontaires. Les étudiants sont sans doute plus susceptibles de manifester les compétences requises pour mettre en œuvre les principes pareto-améliorant. Mais un squattage pareto-améliorant peut également être le fait d'une action individuelle dans cette même logique, par exemple, le cas cité par Bouillon (2009) d'une famille immigrée qui squatte un appartement voisin de celui de la famille qui l'hébergeait précédemment.

La procédure de Pareto-amélioration : action militante versus action publique

Le squattage militant peut être rapproché de la procédure de réquisition dont disposent les pouvoirs publics, maire et préfet. On a noté que certains squatteurs utilisaient la dénomination de « réquisition citoyenne » pour désigner leur action. La question est ici de savoir s'il est indifférent que la correction d'une défaillance du marché soit opérée sous la forme d'un squattage militant ou d'une réquisition par les pouvoirs publics.

Du point de vue juridique, la réquisition n'est pas une dépossession puisqu'elle n'ôte pas la propriété du bien à son propriétaire. Elle ne contrevient donc pas à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, selon lequel la propriété est « un droit inviolable et sacré » confirmé par l'article 544 du Code Civil, et dont la privation doit résulter de la « nécessité publique » et faire l'objet d'une « juste et préalable indemnité » (Conseil constitutionnel, 2009). Le squattage, comme la réquisition, ne constitue éventuellement qu'une atteinte aux seuls droits d'*usus* ou de *fructus*. Dans la mesure où ces droits ne sont pas exercés par le propriétaire, il n'y a pas lieu à compensation puisqu'il n'y pas de préjudice.

La question initiale soulève aussi le problème de la procédure. Est-elle indifférente dès lors que le résultat attendu, la correction de la défaillance du marché, est obtenue ? Dans les cas de squattage pareto-améliorant rencontrés, l'occupation des lieux aurait pu être réalisée sous la forme d'une réquisition par les autorités publiques. En effet, on peut considérer que les situations correspondaient à un état de « nécessité publique ». Mais les collectivités publiques ont souvent une attitude ambiguë vis-à-vis du squattage. Elles ne s'y opposent pas mais répugnent à faire une réquisition administrative. Le squattage se substitue alors à la réquisition publique. C'est encore plus vrai quand le squattage entraîne une intervention publique. Le squattage militant peut donc corriger non seulement une défaillance du marché du logement mais aussi une défaillance des pouvoirs publics. Il est alors acceptable d'un point de vue éthique que des individus s'arrogent le droit d'user d'un instrument de la puissance publique, la réquisition. Enfin il est vraisemblable que du point de vue économique le squattage est moins onéreux que la réquisition par les pouvoirs publics.

Effets incitatifs du squattage

Les actions de squattage ne sont pas durables. Du côté des squatteurs, les biens immobiliers occupés présentent rarement les caractéristiques minimales que l'on attend actuellement d'un logement, notamment en termes de confort, mais aussi vraisemblablement d'intimité (cf. Bouillon, 2009). L'absence de statut d'occupation légal ne permet pas aux squatteurs d'investir pour conformer davantage le local à leurs attentes. Une pareto-amélioration de leurs conditions de logement passe alors par la recherche d'un autre logement. Quant aux propriétaires, ils finissent toujours par réagir de manière plus ou moins rapide. C'est d'autant

plus le cas que les opérations de squattage militant sont délibérément médiatisées par les squatteurs, qui interpellent ainsi les pouvoirs publics et les propriétaires. Leur réaction aboutit à l'éviction des occupants même si le bien finit par être remis sur le marché. En définitive le squattage militant dure quelques semaines ou quelques mois. Il n'y a pas de cas connu où il ait excédé un an⁸.

Comme le squattage d'un bien n'est pas durable, on est fondé à s'interroger sur ce qui se passe après l'occupation et sur le lien entre le squattage et les actions entreprises ultérieurement. Un certain nombre d'opérations de squattage d'immeubles qui présentaient le plus les caractéristiques d'une pareto-amélioration, ont conduit le bien à être remis sur le marché. C'est en particulier le cas d'immeubles de bureaux restés longtemps inoccupés. On citera l'immeuble du quai du Wault à Lille en 1996, l'immeuble de la rue du Dragon à Paris en 1996, l'immeuble de la rue de la Banque en 2006 à Paris, qui étaient initialement des immeubles de bureaux et qui ont été convertis en logements suite au squattage. Il est vraisemblable que le squattage a été un facteur incitatif à ces remises sur le marché. Ce facteur est d'autant plus décisif qu'il n'existe pas de taxe sur les bâtiments non résidentiels vacants comme il en existe pour les logements vacants, taxe mise en place par la loi de lutte contre les exclusions du 1er janvier 1999. Il existe d'autres dispositifs mis en place à l'initiative de collectivités locales, mais les résultats en seraient décevants (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, ANIL, 2005).

On peut s'interroger aussi sur l'effet du squattage sur les squatteurs eux-mêmes. Dans la mesure où il s'agit d'une action militante, elle constitue une contribution à l'apprentissage d'une action collective qui peut être valorisée dans d'autres activités, par exemple une activité organisationnelle ou politique. Bouillon (2007) expose que le squattage permet l'acquisition ou la démonstration de compétences valorisables dans d'autres contextes.

Mais l'hébergement de certains squatteurs peut aussi constituer un (ré)apprentissage à l'occupation d'un logement ordinaire. C'est notamment le cas des personnes sans-abri qui ont perdu les comportements liés à l'usage d'un logement ordinaire. Ce réapprentissage est d'autant plus efficace que le squattage vient d'une organisation structurée existant antérieurement à l'opération qui opère un accompagnement des squatteurs comme le fait Droit Au Logement. Dans certains cas, l'organisation a contribué à assurer un accompagnement social du type de celui qui peut être mis en place dans des procédures publiques comme les Plans Départementaux d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées.

Le squattage peut avoir un effet sur les pouvoirs publics. Le plus fréquent est qu'il y ait expulsion des squatteurs à la demande du propriétaire. Expulser un squatteur une fois qu'il bénéficie du squattage ne peut être considéré comme positif du point parétien, puisque l'expulsion diminue le bien-être de la personne en question, sans pour autant garantir que le local bénéficiera à quelqu'un d'autre ni que le squatteur sera relogé.

L'expulsion peut en revanche s'inscrire dans une logique parétienne eu égard aux suites de l'expulsion. Elle peut conduire le propriétaire à remettre le bien sur le marché du logement

⁸ « Le squat se caractérisant par sa brève espérance de vie et son incertitude » (Bouillon, 2009). Dans les autres formes de squattage, la durée de séjour peut être plus longue, voire finir par être stabilisée quand l'immeuble a une fonction résidentielle (voir Bouillon 2009 qui parle de squattage de sédentarisation).

après travaux. Il y a alors amélioration du bien-être des futurs occupants après détérioration de celui des squatteurs expulsés. Il faut apprécier cette situation en termes de redistribution qui peut ou doit reposer sur des principes de justice. Il peut être jugé plus juste de faire bénéficier d'un logement plus confortable et de manière plus durable des ménages moins nécessiteux que les squatteurs tout en trouvant une solution de logement convenable aux squatteurs expulsés. Le seul cas avéré d'effet direct est celui de l'occupation de l'immeuble de la rue du Dragon à Paris en 1996. L'occupation a entraîné des réquisitions massives de logements vacants par la mairie de Paris.

Au total, dans les conditions qui viennent d'être précisées, un parétien conséquent ne devrait pas s'opposer à une telle occupation de locaux vacants qui constitue la correction d'une défaillance du marché. En cas d'insuffisance de logements la rationalité économique commande d'utiliser de manière optimale les bâtiments existants avant de construire de nouveaux logements. La mise en œuvre pratique de l'optimalité parétienne dans le cas du logement passe par la réquisition par les pouvoirs publics mais peut aussi résulter d'initiatives individuelles.

Il est à noter que la loi Droit au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007, qui vise à résoudre les cas de mal-logement urgents d'un type semblable à ceux concernés par les opérations de squattage, offre comme solution principale au problème l'accès aux logements HLM. Elle n'entre donc pas dans une logique pareto-améliorante mais plutôt redistributive dans la mesure où le logement attribué est potentiellement demandé par d'autres personnes.

En définitive, le squattage militant qui corrige une défaillance du marché n'opère pas de redistribution, puisque l'occupation irrégulière ne retire rien ou presque rien à personne. Par ailleurs, ces mêmes caractères influent sur la décision de justice en cas d'expulsion. Ils contribuent non pas à reconnaître le droit au maintien dans les lieux mais à allonger le délai avant l'expulsion. C'est ce que montre l'étude du CERCRIID (2003) : les délais accordés par la justice aux squatteurs sont fonction de la nature du bien (délais plus importants si le bien appartient à une instance publique et si le patrimoine du propriétaire est plus important (préjudice relatif plus faible)), de la durée de la vacance et de l'intérêt manifesté par le propriétaire pour son bien. Ils sont également fonction de l'état de nécessité des squatteurs, de leur caractère inoffensif et de leur soutien par une association.

La correction des défaillances du marché n'est pas toutefois pas suffisante pour traiter le cas de tous les sans-abri ni pour choisir parmi eux ceux qui seront relogés, ni *a fortiori* pour justifier l'élimination de bénéficiaires non démunis. Le principe de Pareto correspond à une conception minimale de la justice. Si on peut améliorer la situation de quelqu'un sans dégrader celle d'un autre, il faut le faire. Mais ce principe ne paraît pas suffisant pour porter un jugement moral sur le squattage, même s'il satisfait les conditions de pareto-amélioration. En effet, il n'est pas indifférent que l'on améliore la situation d'un démuné ou d'un non démuné. Ce sont d'autres principes de justice qui doivent être mobilisés pour traiter ce genre de problème. Par ailleurs, ces principes de justices peuvent fonder une action de pure redistribution.

LE SQUATTAGE ET LES PRINCIPES DE JUSTICE LIBÉRALE

Les principes de justice libérale ou post-welfariste reposent sur l'idée que la collectivité doit effectuer des transferts pour compenser certaines caractéristiques qui handicapent ou désavantagent les individus. Il s'agit de compenser l'insuffisance, soit de certaines ressources (Rawls, 1971 ; Dworkin, 1981, 2000 ; Van Parijs, 1990), soit de chances ou d'opportunités (Arneson, 1989 ; Cohen, 1990 ; Roemer, 1998 ; Sen, 1985), soit de résultats ou de réalisations fondamentaux (Scanlon, 1998 ; Fleurbaey, 1995). On ne traitera pas la question de savoir ce que logement tend à compenser. On soulignera cependant que ce qu'il s'agit de compenser ne l'est pas par un transfert direct de revenu et justifie un transfert en direction du logement⁹. Autrement dit, c'est l'absence ou l'insuffisance de logement qui est à corriger. Il y a donc une *entité justiciable* qui bénéficie d'un transfert, le *distribuendum*, pour égaliser une caractéristique, l'*égalisandum*. La mise en œuvre de ces transferts suppose une certaine *base informationnelle*. Ne doivent être compensées que les caractéristiques dont les individus ne sont pas responsables et ne doivent pas être pris en considération des goûts qui seraient considérés comme dispendieux par la collectivité.

On examine ici dans quelle mesure le squattage pourrait constituer une action obéissant à ces principes de justice en examinant la question des goûts dispendieux, qui doit bénéficier de ces opérations et à quel prix. On s'interroge enfin sur la base informationnelle requise.

Les goûts dispendieux

Les théoriciens de la justice libérale indiquent que la redistribution ne doit pas effectuer de transferts pour satisfaire des goûts dispendieux. La question est de savoir quel contenu donner à cette notion de goûts dispendieux concernant le logement. En matière de biens reproductibles, les goûts dispendieux peuvent être définis de manière absolue. Si on a le goût pour une montre et que la collectivité juge nécessaire de compenser l'incapacité d'en acquérir une dans laquelle certains se trouveraient, elle peut juger qu'il n'est pas nécessaire de fournir, par exemple, une Rolex. Mais si la collectivité considère que la Rolex est la montre que chacun doit avoir à 50 ans pour ne pas « avoir raté sa vie »¹⁰, il est possible d'en produire les quantités nécessaires. La notion de goûts dispendieux définit le niveau au-delà duquel les goûts ne doivent pas être satisfaits même s'il est possible qu'ils le soient. Elle définit *a contrario* le niveau en deçà duquel les goûts non dispendieux doivent pouvoir être satisfaits si la collectivité juge nécessaire un transfert pour satisfaire ces goûts.

En matière de logement, le problème est plus difficile. En effet, les logements sont des biens hétérogènes non reproductibles à l'identique. En particulier, un des facteurs d'hétérogénéité est la localisation. Dès lors, tout le monde ne peut avoir un même logement. Qu'est-ce alors que des goûts dispendieux ? Les squatteurs de la rue du Faubourg Saint Honoré en 2010 réclament la possibilité de vivre à Paris, de même SDF75¹¹ et, qui plus est, en ce qui

⁹ Les allocations de logement sont des transferts monétaires mais pas des transferts de revenu parce qu'elles sont liées à la consommation de logement. Voir à ce sujet Cornuel et Calcoen (2005).

¹⁰ Selon le mot de Jacques Séguéla dans une interview télévisée sur France 2 du 13/02/2009.

¹¹ <http://www.sdf75.fr/page09-hlm.html> « Quitter Paris ? Jamais !... C'est clair que certains beaufs moralisateurs vont me dire que je n'ai qu'à quitter Paris. ...Au mieux, ils pensent que tout le monde

concerne ce dernier, pas dans des quartiers « difficiles ». Ce désir de centralité semble être assez général dans le phénomène de squattage : « La situation des squats dans la ville ... témoigne aussi d'une appétence des squatters pour la centralité » (Bouillon, 2007). La théorie standard des choix de localisation d'Alonso-Muth-Mills postule également une préférence pour le centre. Une des caractéristiques de la centralité est l'accessibilité, accessibilité au logement et accessibilité du logement aux principales fonctions urbaines, emplois, commerces, lieux de convivialité, etc. C'est aussi le lieu où l'on peut être différent sans être ghettoïsé. Le besoin d'accessibilité peut justifier la recherche d'une centralité minimale, notamment de la part de ceux qui n'ont pas de moyens de transport individuels.

Mais toutes les demandes pour une localisation centrale ne peuvent pas être satisfaites. Par exemple, toute la population de l'agglomération parisienne ne peut pas habiter Paris. Le standard minimum des conditions de logement ne peut donc pas consister en une résidence à Paris, parce qu'il ne peut pas être assuré à tous. Il y a une centralité limite au delà de laquelle le goût peut être considéré comme dispendieux. De ce fait, la définition de goûts dispendieux en matière de centralité conduit à ne pas reconnaître comme éthiquement fondées un certain nombre des opérations de squattage menées, alors même qu'elles peuvent être fondées du point de vue de l'efficacité parétienne. Toutefois une localisation à Paris peut ne pas être l'expression de goûts dispendieux si elle est rendue nécessaire par un emploi parisien avec des horaires qui ne permettent pas un déplacement domicile travail depuis la banlieue par des transports en commun, comme par exemple dans le cas d'une infirmière à horaires décalés.

Le caractère dispendieux d'un goût est défini ici par l'impossibilité de satisfaire ce goût pour tous. En matière de logement, le goût dispendieux peut être aussi défini de manière plus restrictive, par exemple en référence aux conditions de logement minimales offertes par le marché, en y incluant la partie régulée du parc de logements. Dans le contexte actuel de marché du logement, les conditions de logement minimales dans les agglomérations sont celles des logements HLM en banlieue. La référence aux logements HLM est aussi ce que reconnaît la loi DALO (Droit au logement opposable) du 5 mars 2007. Pourraient donc être considérés comme dispendieux les goûts qui conduisent à désirer un logement de meilleure qualité que ces logements HLM.

Une autre difficulté à la définition des goûts dispendieux en matière de logement est le caractère multidimensionnel de ce bien. Au minimum, un logement se caractérise par trois caractéristiques, sa localisation, sa taille et son confort. Dès lors l'individu a à arbitrer entre ces trois dimensions. On a défini des goûts dispendieux en matière de localisation. L'existence d'une limite physique à la satisfaction de goûts dispendieux est moins nette pour les deux autres dimensions. La taille du logement renvoie à des questions d'espace affecté au logement qui est lui-même plus ou moins contraint. Pour le confort, qui résulte d'une production, l'existence d'une limite physique est douteuse.

doit être aidé de la même façon : Fort bien, mais avec les budgets qui sont attribués, justement, on ne pourra pas aider tout le monde, si on veut le faire correctement ! Je refuse également ce raisonnement qui consiste, sans oser l'avouer, à vouloir chasser les pauvres de la capitale. Certains rêvent de s'approprier Paris et d'envoyer les gens les plus modestes en banlieue, eh bien sachez-le, pour ce qui me concerne, c'est hors de question !..... En fait, je vais même aller encore un peu plus loin dans le raisonnement, mais quand je parle de la banlieue et de mon désir de rester à paris, j'exclus aussi le 18e, le 19e, (là où se trouve les cités Curial et Riquet...) et le 20e. »

Indépendamment de l'existence d'éventuelles limites physiques pour certaines caractéristiques des logements qui définiraient ainsi des goûts dispendieux, on peut concevoir que certaines personnes soient prêtes à sacrifier une caractéristique à une autre, par exemple le confort à la localisation. La collectivité peut-elle accepter n'importe quel niveau de substitution, par exemple accepter la consommation d'un taudis parce qu'il a une localisation centrale, alors qu'elle définit des normes minimales d'habitabilité (décret du 3 janvier 2001) mais non des normes minimales de centralité ?

Les désirs ou les préférences des squatteurs ne sont pas indépendants de leur origine sociale. A cet égard les squatteurs militants sont assez souvent de jeunes intellectuels à faible revenu, assez fréquemment issus de milieux plus favorisés. Ils ont sans doute des préférences plus marquées pour la centralité que les autres squatteurs¹². Cette question de la nature des goûts conduit à la question de la nature des personnes qui doivent bénéficier des opérations de relogement, que ce soit par squattage ou par d'autres procédures.

Qui doit être (re)logé ?

Dans la conception parétienne du bien-être, l'identité du bénéficiaire du relogement est indifférente. Dès lors que le squattage améliore le bien-être du squatteur, peu importe que les relogés ne soient pas des sans-abri. Il suffit que le couple prix-quantité de logement leur apporte plus de satisfaction dans le squattage que dans une solution alternative.

En revanche, du point de vue des principes de justice, la question des bénéficiaires des opérations de (re)logement est centrale. Elle se pose aussi bien dans le cas de squattage que dans le cas d'une redistribution par l'action publique. La justice libérale commande de loger en priorité les personnes non logées ou mal logées. Ce principe vaut quelque soit la nature du relogement considéré. Cette situation constitue aussi un facteur de priorité pour l'attribution d'un logement au titre de la loi DALO (Droit au logement opposable).

Dans les cas de squattage, les bénéficiaires des opérations en sont généralement les auteurs. Quelques fois l'action est opérée par certains au bénéfice d'autres. On peut donc considérer que les opérations sont menées par ou pour ceux qui en ressentent le plus le besoin. Le procédé de squattage constituerait donc le moyen le plus simple pour que le relogement soit assuré aux plus mal lotis.

La difficulté est que le squattage répond à un besoin ressenti qui ne correspond pas nécessairement aux besoins réels du squatteur (cf. la discussion sur les goûts dispendieux). On retrouve ici la différence classique dans les politiques de logement entre la demande de

¹² Les différences sociales des squatteurs se retrouvent dans les organisations qui les soutiennent. Ainsi pour Jeudi noir, les squatteurs sont : «.. des étudiants, des précaires, des mal-payés, des trop nombreux, des intermittents, des artistes, ceux qui vous servent au fast-food, qui enseignent à vos gosses, qui créent vos programmes télé, qui vous répondent au téléphone. Toute la société en plus jeune, plus précaire, sans garant sur qui s'appuyer» (Libéblog). réquisition d'un immeuble du 3^{ème} arrondissement, dit l'impasse). Pour Droit au Logement, « Des femmes isolées, des familles, des migrants, des retraités n'arrivent plus à se loger décemment, par centaines de milliers ». L'origine sociale des militants de ces structures peuvent différer de celle des personnes relogées.

logement, subjective parce qu'exprimée par l'individu et résultant d'un choix sous contrainte budgétaire, et les besoins, plus objectifs parce qu'exprimés par la collectivité et définis comme des normes (par exemple, normes minimales d'habitabilité ou normes de peuplement).

Si on se réfère aux normes socialement admises et mises en œuvre dans les politiques publiques, parmi les sans logement, la priorité est donnée aux personnes avec enfants. Les squatteurs ayant rarement des enfants passeraient donc en second rang dans le traitement des demandes. En outre, si on fait la distinction entre squattage de pauvreté et squattage militant, on peut considérer presque par définition que le premier est davantage prioritaire que le second. C'est d'autant plus vrai si le squattage militant tend à écarter les sans-abri en situation de pauvreté.

Les squatteurs doivent-ils payer ?

La question peut paraître sans fondement puisque le squattage est généralement l'occupation sans paiement d'un local inutilisé. Elle s'est cependant déjà posée dans une opération de squattage militant à Lille où l'association animatrice de l'opération a demandé aux occupants une contribution. Elle existe également dans d'autres types de squattage, par exemple lorsque le squattage est organisé par une personne usurpant le titre de bailleur. Cette situation se présente notamment lorsque les squatteurs sont des immigrants peu informés. Bien qu'il s'agisse en droit d'un squattage, ce type d'opération constitue en fait une allocation du bien par un mécanisme de marché mais en dehors du cadre légal.

La question du paiement d'un loyer peut se poser également dans d'autres circonstances. Ainsi, à la suite d'un jugement d'expulsion, les squatteurs sont quelque fois condamnés à payer des indemnités d'occupation. Cela a été le cas au 69 rue de Sèvres à Paris. La décision est étonnante en droit puisque, en l'absence de dégradation, l'occupation ne faisait subir aucun préjudice au propriétaire. Le bien ne lui rapportait rien de son fait. L'occupation du bien sans contrepartie ne lui retire rien. Il faut noter toutefois que la décision a peu de chances d'être exécutée, eu égard aux revenus des squatteurs.

Du point de vue parétien, le squattage avec paiement d'une contribution locative peut être Pareto-améliorant. Il suffit que le bien-être du squatteur soit accru par le squattage avec contribution par rapport à sa situation antérieure, sans compter l'amélioration de bien-être de celui qui perçoit directement ou indirectement la contribution locative. Par exemple, les squatteurs du 69 rue de Sèvres étaient disposés à payer un loyer: « Comme le collectif Jeudi Noir en a l'habitude, les huit étudiants ont proposé dès le début de l'occupation en mars 2008 à la propriétaire de lui payer un loyer, et se sont engagés à quitter les lieux dès qu'elle en aurait besoin pour louer, vendre ou faire des travaux»¹³.

Du point de vue de la justice libérale, une contribution peut se justifier sur la base du principe de responsabilité. Ce principe commande de ne pas corriger une situation dont l'individu est responsable. Ce peut être le cas de la situation des sans-abri ou des mal-logés quand ils n'ont pas cherché à bénéficier des aides publiques existantes. Le squattage peut être considéré comme une initiative responsable de leur part puisqu'il consiste dans la recherche par eux-mêmes d'une solution à leur problème de logement. Mais, dans la mesure où la

¹³ <http://www.onfaitcommeonadit.com/2010/11/26/proces-du-batiment-rue-de-sevres-le-29-novembre/>

responsabilité normale en matière de logement passe par le paiement d'un loyer, le paiement d'une contribution peut être vu comme le comportement responsable standard en économie de marché. Ce peut être notamment le moyen pour des personnes qui n'ont pas une bonne maîtrise de leur budget de l'acquérir ou de la réacquérir. C'était notamment la finalité de la contribution demandée par l'association DAL dans le squattage cité à Lille.

Bien entendu, le loyer doit être proportionné aux conditions d'hébergement, souvent médiocres, dans les opérations de squattage. Le logement est rarement indépendant, il est souvent sans sanitaires ni chauffage, bref il ne répond pas aux normes minimales sociales d'habitabilité. Le loyer doit être également adapté aux conditions de revenu des squatteurs dans l'esprit du « reste à charge » après la perception d'une allocation de logement.

La base informationnelle

La base informationnelle est l'ensemble des informations dont les décideurs ont besoin pour définir une action juste. En matière de squattage, qui a besoin d'informations et de quelles informations a-t-il besoin ?

Le besoin d'information porte d'abord sur l'existence de biens vacants de longue date. Ce besoin concerne aussi bien les squatteurs éventuels¹⁴ que les pouvoirs publics qui doivent connaître les locaux à réquisitionner. En ce qui concerne les logements et les locaux d'activité, l'information existe : il s'agit des fichiers de taxe d'habitation et de taxe professionnelle que les propriétaires ont intérêt à renseigner pour éviter la taxe en cas de vacance.

Le besoin d'information porte ensuite sur les personnes à reloger. Il faut connaître les personnes dont les conditions de logement sont insatisfaisantes. Cette connaissance est lacunaire sinon absente. On dispose d'informations statistiques produites par les instances publiques ou certaines instances privées, mais elles ne sont pas individualisées et sont donc inutilisables. La connaissance individualisée des situations insatisfaisantes ne se constitue que lorsque ce besoin de logement est exprimé, notamment pour l'application de la loi DALO, ou identifié par les institutions tournées vers les ménages en difficultés (SAMU social, associations humanitaires).

La nécessité d'information porte enfin sur les données permettant de comparer l'urgence des situations des différentes personnes à reloger. Les différents cadres informationnels concevables (Laffont, 1988) constituent des conditions nécessaires à la définition des différents types de fonctionnelles de bien-être (Bentham, Rawls, Nash, Borda, etc..). Elles déterminent la capacité du décideur social à comparer les utilités des agents. Dans le squattage militant l'optimum social est atteint sans intervention d'un décideur public et ne requiert donc aucune information sur les utilités atteintes par les agents. Il suffit que chaque agent maximise son bien-être. Le cadre informationnel n'est autre que celui du marché concurrentiel. Dans le cas où intervient un décideur public, il est amené à définir un barème reposant sur des caractéristiques objectives des personnes, caractéristiques renseignées par la personne et censée être vérifiées par le décideur public.

¹⁴ Voir à ce sujet les recommandations dans « comment réussir son squatte en sept leçons », <http://www.fluctuat.net/5438-Comment-reussir-son-squatt-en-sept-lecons>

CONCLUSION

Il existe dans les pays développés un certain nombre de biens immobiliers inoccupés, dont certains de manière durable. Certains de ces biens font l'objet d'un squattage par des personnes qui trouvent là une solution au moins provisoire à leur problème de logement. Certains squatteurs le font sous une forme réfléchie et organisée. On a examiné le phénomène de vacance et celui du squattage, d'une part, sous l'angle de l'analyse économique dans le cadre du fonctionnement du marché et, d'autre part, du point de vue des principes de justice libérale qui peuvent servir à fonder le phénomène de redistribution.

L'existence, ou de biens vacants, ou de personnes non logées, n'est pas la manifestation d'une défaillance du marché. En revanche, la présence simultanée de logements vacants et de personnes non logées est la manifestation d'une défaillance du marché. Dès lors le squattage qui vise à corriger cette défaillance est une action pareto-améliorante. Un libéral convaincu ne devrait pas s'y opposer.

Pour que le squattage soit pareto-améliorant, il faut qu'il remplisse certaines conditions. Il faut qu'il ne dégrade pas le bien, qu'il ne perturbe pas le propriétaire, qu'il ne génère pas d'externalités négatives, notamment des externalités de voisinage, et que la vacance ait été volontaire et durable. Ces conditions sont plus facilement satisfaites lorsque le squattage est le fait d'une organisation, c'est-à-dire quand il s'agit de squattage militant. Par ailleurs, le squattage peut inciter les propriétaires à remettre sur le marché les biens vacants ou inciter les pouvoirs publics à intervenir, par exemple en utilisant la réquisition.

Quand le squattage n'est pas pareto-améliorant, il consiste en de la redistribution : le squatteur prend (un peu) aux propriétaires pour améliorer son propre bien-être. Cette forme de squattage, comme le squattage pareto-améliorant, soulève des questions de justice.

Sur le plan éthique, le squattage ne met pas en péril le droit de propriété, mais peut contrevenir à certains principes. Il peut d'abord être l'expression de goûts dispendieux de la part des squatteurs, notamment en termes de centralité. Ce goût peut être dispendieux parce la satisfaction de ce goût ne peut pas être assurée à tous. Les goûts dispendieux peuvent aussi être définies de manière plus restrictive comme ceux excédant les conditions de logement minimales assurées par la collectivité dans les agglomérations urbaines, c'est-à-dire l'habitat HLM en banlieue.

En deuxième lieu, dans les opérations de squattage militant, les personnes relogées peuvent ne pas être celles qui en ont le plus besoin. Socialement, le squattage militant est davantage le fait de jeunes intellectuels à revenu précaire que des sans-abri en situation de pauvreté. Certaines opérations de squattage militant tendent même à évincer les squatteurs de pauvreté dont les comportements peuvent générer des externalités négatives pour le voisinage.

Par ailleurs, la responsabilisation des occupants peut justifier le paiement d'un loyer dans l'idée d'une responsabilisation des occupants. Enfin, la base informationnelle requise pour l'affectation des biens vacants aux sans-abri est accessible aux pouvoirs publics pour les logements vacants et l'établissement des priorités dans le relogement. Elle reste insuffisante pour l'identification des personnes à reloger quand ils n'en expriment pas la demande.

BIBLIOGRAPHIE

- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). (2005). 'Les politiques de remise sur le marché de logements vacants'. Habitat Actualité 94 : 6-8.
- Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). (2009). Mémento de l'habitat privé. Paris: ANAH.
- Alonso, W. (1964). Location and land use: toward a general theory of land rent. Cambridge: Harvard University Press.
- Ancel, P. (sous la direction de). (2003). Les décisions d'expulsion d'occupants sans droit ni titre, Connaissance empirique d'un contentieux hétérogène. Saint-Étienne : Université Jean Monnet, Centre de recherche critique sur le droit (CERCRID).
- Berthaut, J. (2008). Parisquat : des squats politiques à Paris 1995-2000. Paris : Atelier de création libertaire.
- Bessière, S. (2003). 'La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans'. Insee Première, 880.
- Bouillon, F. (2007). Les mondes du squat : Production d'un habitat illégal et compétences des citadins disqualifiés ; Le terrain marseillais, thèse de doctorat en anthropologie, École des Hautes Études en Sciences Sociales de Marseille.
- Bouillon, F. (2009). Les mondes du squat, Paris : PUF.
- Briant, P., Donzeau, N. (2011). 'Être sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles, La situation dans les années 2000'. Insee Première, 1330.
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris. (2007). L'immobilier à Paris, les bureaux .
- Chauvière, M., Duriez, B. (1995). 'Droit au logement contre droit de propriété. Les squatters dans la crise du logement'. Annales de la recherche urbaine, 66 : 88-95.
- Ciuch, J.-M., Colombani E. (2011). 'Crise du logement : la mise en accusation de l'immobilier d'entreprise', Paris : Immogroup Consulting.
- Clabaut, A. (2010). 'Normes et déviations dans le squat', in C. Moricot (éd.), Multiples du social, regards socio-anthropologiques. Paris : L'Harmattan.
- Conseil Constitutionnel. (2009). 'Quelques éléments sur le droit de propriété et le Conseil constitutionnel', note d'information interne aux services du Conseil constitutionnel, http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/root/bank_mm/pdf/Conseil/propriete.pdf
- Cornuel, D., Calcoen, F. (2005). 'Effets économiques des aides personnelles au logement'. Économie et Prévision, 169-170-171 : 211-226.
- Cottin-Marx, S. (2008). Jeudi Noir ou les « nouveaux » militants, mémoire de master 1 de sociologie politique, université Paris VIII.
- Doidy, E. (2007). 'Le logement décent et l'épreuve de la réquisition, à propos de la « précarité » des mobilisations de précaires', in M. Boumaza et P. Hamman (éds) Sociologie des mouvements de précaires : espaces mobilisés et répertoire d'actions. Paris : L'Harmattan, p. 79-104.

- Duriez, B., Chauvière, M. (eds). (1992). La bataille des squatters et l'invention du droit au logement 1945-1955. Les cahiers du Groupement pour la recherche sur les mouvements familiaux, n°7, Villeneuve d'Ascq.
- Elster, J. (1990). 'Local justice'. Archives européennes de sociologie, 31 : 117-140.
- Fabre, F., Nicol, C. (1979). 'Les logements vacants ne sont pas tous disponibles'. Économie et statistique, 107 : 53-63.
- Fleurbaey, M. (1996). Théories économiques de la Justice. Paris : Economica.
- Fondation Abbé Pierre. (2011). L'état du mal-logement en France, 16ème rapport annuel.
- Jankel, S., Salembier L. (2008). '1996 - 2006 : 10 ans de logement à Paris et en petite couronne', A la page, INSEE Île-de-France, 301.
- Keops. (2010). Point marché 2010 : immobilier d'entreprise. Paris : Keops. Conseil en immobilier d'entreprise.
- Laffont, J.J. (1988). Fondements de l'économie publique, Cours de théorie micro-économique. Paris : Economica.
- Mauss, M. (1924). 'L'essai sur le don'. L'année sociologique.
- Mills, E. (1967). 'An Aggregate Model of Resource Allocation in a Metropolitan Area'. American Economic Review, 57 : 197-211.
- Moro, M. (2009). 'La politique du logement : la réquisition de logements vacants une solution efficace', <http://www.politique-logement.fr/2009/12/la-requisition-de-logements-vacants-une-solution-efficace/>
- Muth, R. (1969). Cities and housing : the spatial pattern of urban residential land use. Chicago : University of Chicago Press.
- Péchu, C. (2001). 'Les générations militantes à Droit au logement', Revue française de science politique, 51(1-2) : 73-103.
- Priemus, H. (1983). 'Squatters in Amsterdam : urban social movement, urban managers or something else?'. International Journal of Urban and Regional Research, 7(3): 417-427.
- Radio France. (2010). http://sites.radiofrance.fr/franceinter/ev/fiche.php?ev_id=1025
- Revue Éthique et économique. (2008). 'Droit au but: Market failure - How pervasive is it? What to do when it happens?', vol. 6, n°1.