



Principes directeurs sur la sécurité d'occupation des populations urbaines pauvres



Ces Principes directeurs font partie du rapport thématique sur la sécurité d'occupation des populations urbaines pauvres, présenté par la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable, Raquel Rolnik, au Conseil des droits de l'homme des NU, 25^{ème} session, mars 2014. Le rapport (A/HRC/25/54) est disponible sur <http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/HousingIndex.aspx> et au www.righttohousing.org. Le Conseil des Droits de l'homme, à l'issue de sa 25^{ème} session, a adopté une résolution (A/HRC/25/L.18) incluant des références à la sécurité d'occupation, aux principes directeurs et au rapport de la Rapporteuse spéciale.

L'expression «sécurité d'occupation» désigne l'ensemble des relations touchant le logement et la terre, établies par voie législative ou dans le cadre d'arrangements coutumiers, informels ou hybrides, qui permettent à chacun de jouir du droit de vivre en un lieu en sécurité, dans la paix et dans la dignité. Ce droit, qui fait partie intégrante du droit au logement convenable, est une condition sine qua non de la jouissance de nombreux autres droits civils, culturels, économiques, politiques et sociaux. Chacun devrait jouir d'une certaine sécurité d'occupation qui garantisse la protection de la loi contre les expulsions forcées, le harcèlement et les autres menaces.

L'un des problèmes les plus préoccupants en matière de sécurité d'occupation est la situation dramatique des populations urbaines tout particulièrement en raison de l'urbanisation croissante dans le monde. Ces principes ont vocation à orienter les États et les autres acteurs pour les aider à remédier à ce problème, afin de garantir aux pauvres et aux populations vulnérables des zones urbaines et périurbaines la jouissance d'un logement convenable.

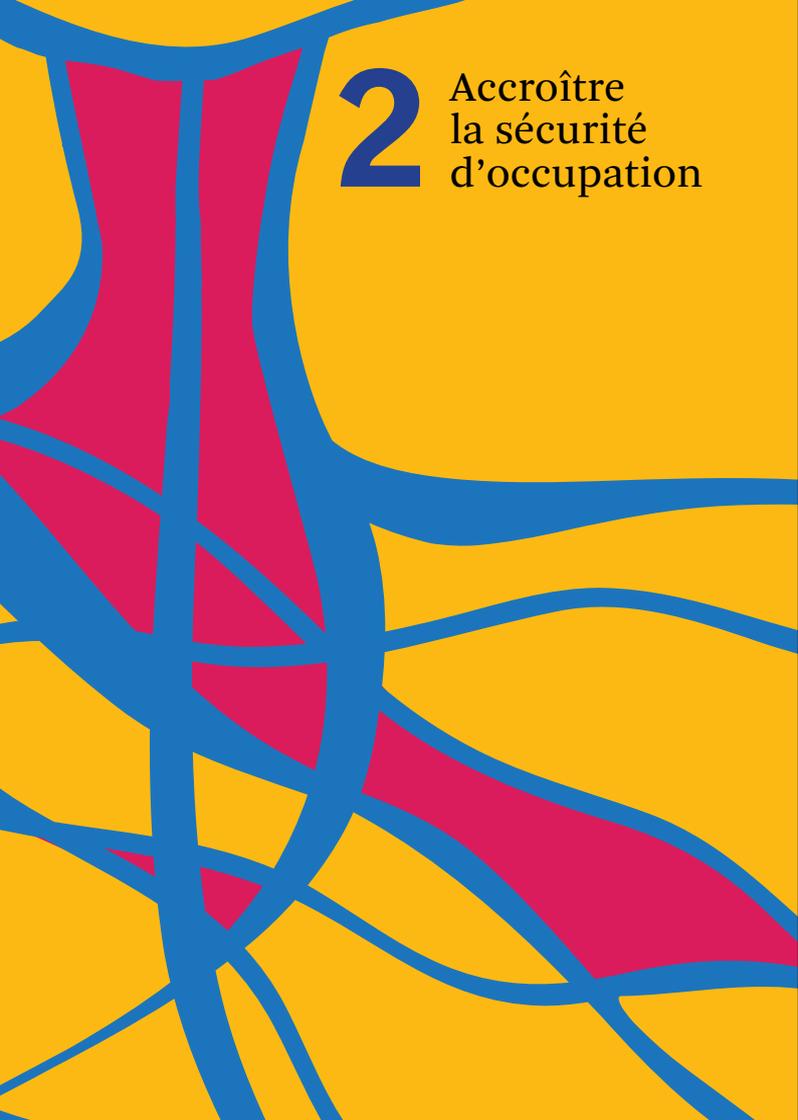
Ces principes directeurs se fondent sur le postulat que les personnes et les populations qui occupent un terrain ou un bien pour satisfaire leur droit à un logement convenable, et qui n'ont pas d'autre moyen adéquat de le faire, ont des droits fonciers légitimes, qui méritent d'être garantis et protégés. Le concept de droits fonciers légitimes va bien au-delà des notions classiques de propriété privée et englobe de multiples formes d'occupation découlant de régimes d'occupation très divers.



1 Renforcer les diverses formes d'occupation

Les États devraient promouvoir, protéger et renforcer les diverses formes d'occupation, y compris celles découlant de régimes d'occupation établis par voie législative, coutumière ou religieuse, ou issus de régimes «hybrides». Tous les programmes, politiques et lois en la matière devraient être élaborés après avoir procédé à des évaluations de leurs incidences sur les droits de l'homme, afin de recenser les modalités d'occupation des populations les plus vulnérables et marginalisées et de s'y consacrer en priorité. Les régimes d'occupation énumérés ci après devraient notamment être encouragés, renforcés et protégés, comme il conviendra, selon le contexte:

- Droits de possession;
- Droits d'usage;
- Location;
- Pleine propriété; et
- Occupation collective.



2 Accroître la sécurité d'occupation

Afin d'accroître la sécurité d'occupation, notamment celle des populations vulnérables et marginalisées et des groupes vivant dans des établissements urbains pauvres, les États, notamment les autorités compétentes, devraient prendre les mesures suivantes:

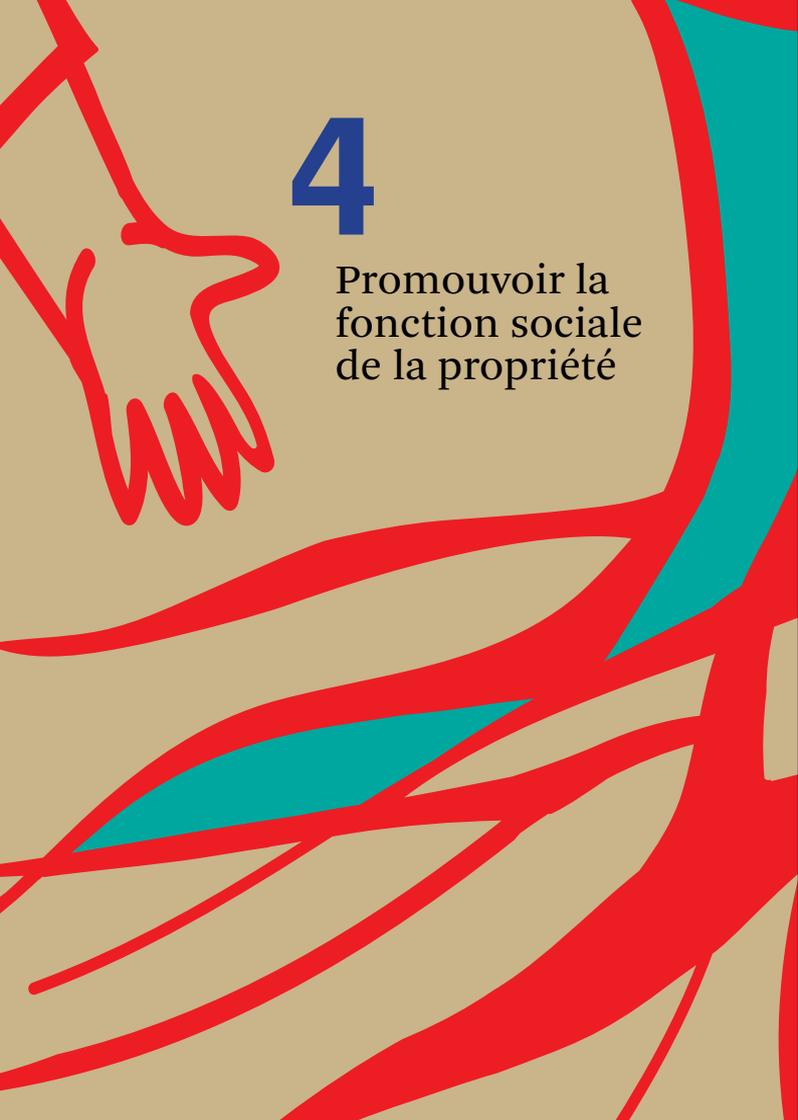
- Procéder à une évaluation globale, à l'échelle de la ville, des régimes d'occupation;
- Recenser les établissements précaires et les groupes de population vivant dans la précarité, notamment les sans-abri;
- Élaborer des stratégies applicables à l'ensemble du territoire urbain afin de garantir la sécurité d'occupation et d'améliorer les établissements situés sur divers types de terrains et caractérisés par divers régimes d'occupation;
- Revoir et repenser les plans et réglementations d'aménagement urbain afin d'y intégrer les établissements;
- Adopter et mettre en œuvre une politique de réinstallation respectueuse des droits de l'homme qui sera appliquée dans les cas où il est impossible de trouver des solutions *in situ*;
- Faciliter les procédures participatives de cartographie foncière, de dénombrement et d'enregistrement foncier des établissements;
- Mettre en place des mécanismes de règlement des litiges fonciers qui soient équitables et efficaces;
- Allouer des fonds suffisants aux ministères, municipalités et administrations locales pour leur permettre de mettre en œuvre ces mesures; et
- Adopter des lois ou modifier la législation afin de reconnaître et de protéger la multiplicité des régimes d'occupation.



3 Rechercher en priorité des solutions *in situ*

On devrait garantir la sécurité d'occupation sur le lieu même de l'établissement, à moins que des circonstances exceptionnelles ne justifient une procédure d'expulsion qui soit conforme au droit international des droits de l'homme. Les réglementations visant à protéger la santé et la sécurité publiques et à préserver l'environnement ou à atténuer les risques pour la population ne devraient pas servir de prétexte pour porter atteinte à la sécurité d'occupation. Il convient donc, dans la mesure du possible, de trouver des solutions *in situ*, afin de:

- réduire et gérer les risques de catastrophe et les menaces pour la santé et la sécurité publiques; ou
- concilier protection de l'environnement et sécurité d'occupation, sauf dans les cas où les habitants choisissent d'exercer leur droit à la réinstallation.



4

Promouvoir la fonction sociale de la propriété

La propriété joue une fonction sociale essentielle, dont celle de garantir un logement aux populations urbaines pauvres. Les États devraient s'attacher à trouver un juste équilibre entre les droits de propriété et la fonction sociale de la propriété lorsqu'ils conçoivent et mettent en œuvre les politiques touchant au logement et autres domaines pertinents. Les États, notamment les autorités compétentes, devraient promouvoir l'accès à des logements sûrs et biens situés pour les populations urbaines pauvres en prenant notamment les mesures suivantes:

- Réaliser, sur l'ensemble du territoire urbain, un inventaire général des terrains, logements et immeubles sous-utilisés;
- Réaliser une évaluation des besoins visant à déterminer l'espace nécessaire pour loger les populations urbaines pauvres, notamment les sans-abri, en tenant compte des tendances actuelles et en anticipant celles à venir;
- Mettre à disposition des terrains publics disponibles pour loger des personnes à faible revenu;
- Adopter des mesures pour lutter contre la spéculation et la sous utilisation des terres, logements et bâtiments privés;
- Adopter des stratégies et réglementations d'aménagement du territoire urbain qui tiennent compte des besoins de chacun;
- Adopter des mesures visant à réglementer et stimuler le marché locatif et les formes d'occupation collective pour les personnes à revenu modeste; et
- Adopter des mesures de réglementation du marché du financement de l'immobilier et des institutions financières.



5 Lutter contre la discrimination fondée sur le régime d'occupation

Le principe de non-discrimination fondée sur le régime d'occupation doit être garanti et protégé par la loi, mais aussi dans les politiques et dans la pratique. Cette garantie doit s'appliquer à toutes les formes d'occupation. La non-discrimination sur la base du régime d'occupation doit être garantie, notamment dans les domaines suivants:

- Accès aux services et équipements essentiels;
- Accès à la sécurité sociale;
- Collecte et présentation de données officielles;
- Programmes d'aménagement du territoire;
- Législations et politiques relatives au logement;
- Politiques d'urbanisme;
- Acquisition de terrains et utilisation à des fins publiques;
- Méthodes policières; et
- Aide humanitaire, notamment pour ce qui est de l'hébergement.



6 Promouvoir la sécurité d'occupation des femmes

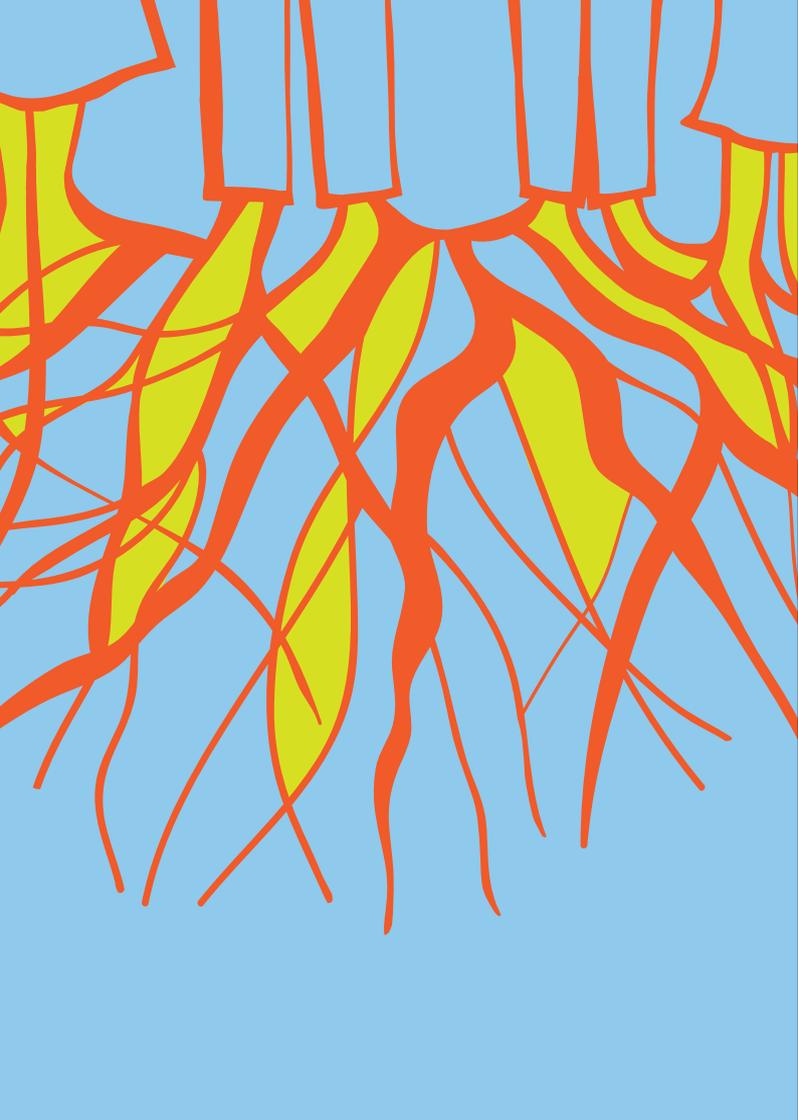
L'égalité des sexes, aussi bien en droit que dans les faits, est essentielle à la jouissance du droit à un logement convenable. À cet égard, les États doivent renforcer et protéger la sécurité d'occupation des femmes, quels que soient leur âge, leur situation matrimoniale, civile ou sociale, et cela indépendamment de la relation qu'elles ont avec les membres masculins de la famille ou de la communauté.



7 Respecter la sécurité d'occupation dans les activités commerciales

Les entreprises devraient prendre toutes les mesures pertinentes pour:

- veiller à ce que leurs activités ou relations commerciales n'aient aucune incidence négative sur la sécurité d'occupation; et
- remédier à toute incidence négative, notamment en accordant réparation aux personnes lésées. Les entreprises devraient en outre veiller à ce que tout transfert ou modification des droits fonciers fasse l'objet de négociations transparentes, libres et régulières, qui respectent pleinement le droit des personnes ou communautés concernées d'accepter ou de rejeter les offres qui leur sont proposées.



8 Renforcer la sécurité d'occupation dans la coopération pour le développement

Les organismes multilatéraux et bilatéraux de développement devraient faire en sorte que leurs activités et leurs projets renforcent, sans la compromettre, la sécurité d'occupation, notamment par l'adoption de politiques contraignantes de sauvegarde visant à donner effet au droit à un logement convenable. Ces organismes devraient aider les États qui ne disposent pas des ressources suffisantes à prendre toutes les mesures nécessaires pour renforcer la sécurité d'occupation des populations urbaines pauvres.



9 Autonomiser les populations urbaines pauvres et responsabiliser les États

Les populations urbaines pauvres ont un rôle essentiel à jouer dans le renforcement de la sécurité d'occupation. Les États devraient être responsables devant les populations urbaines pauvres de la mise en œuvre de ces principes directeurs, notamment en veillant à :

- Rendre publiques et accessibles à tous, en temps voulu, les informations concernant les régimes d'occupation;
- Veiller à la transparence de toutes les décisions, notamment des raisons qui les ont motivées;
- Faire en sorte que les populations urbaines pauvres puissent participer de manière libre, éclairée et concrète à l'élaboration et l'exécution des mesures visant à garantir la jouissance de leur régime d'occupation;
- Mettre au point des indicateurs et des critères de référence adaptés qui serviront à mesurer les progrès ou les reculs enregistrés; et
- Rendre compte à intervalles réguliers des progrès réalisés sur les plans national et international.



10 Garantir l'accès à la justice

Le régime d'occupation ne devrait pas empêcher d'avoir accès à des recours utiles en cas d'atteinte aux droits de l'homme. Les États doivent garantir l'accès de la population à des recours administratifs ou judiciaires effectifs en cas de violation du droit à un logement convenable, notamment en cas de:

- Discrimination fondée sur le régime d'occupation, y compris de discrimination multiple;
- Discrimination fondée sur tout motif interdit portant atteinte à la sécurité d'occupation;
- Non-adoption de mesures appropriées en temps opportun pour remédier à l'insécurité d'occupation des populations urbaines pauvres; et
- Mise en péril de la sécurité d'occupation, notamment par l'expulsion forcée.

RAPPORTEUSE SPÉCIALE DES NU SUR LE LOGEMENT
CONVENABLE EN TANT QU'ÉLÉMENT DU DROIT À UN
NIVEAU DE VIE SUFFISANT AINSI QUE SUR LE DROIT À
LA NON-DISCRIMINATION DANS CE DOMAINE

WWW.OHCHR.ORG

WWW.DIREITOAMORADIA.ORG

APPUI:



LABCIDADE | FAUJSP



FORDFOUNDATION

Na Linha de Frente das Mudanças Sociais

LE CONTENU DE CETTE PUBLICATION EST LA RESPONSABILITÉ EXCLUSIVE DE RAQUEL ROLNIK, RAPPORTEUSE SPÉCIALE AU DROIT AU LOGEMENT, ET NE PEUT EN AUCUN CAS ÊTRE CONSIDÉRE COMME REFLETANT L'OPINION DES SPONSORS. CE MATÉRIEL PÉUT ÊTRE REPRODUIT À LA CONDITION QUE LA SOURCE SOIT CITÉE.