



**Assemblée générale**

Distr.  
GÉNÉRALE

A/HRC/7/16  
13 février 2008

FRANÇAIS  
Original: ANGLAIS

---

CONSEIL DES DROITS DE L'HOMME  
Septième session  
Point 3 de l'ordre du jour

**PROMOTION ET PROTECTION DE TOUS LES DROITS DE L'HOMME,  
CIVILS, POLITIQUES, ÉCONOMIQUES, SOCIAUX ET CULTURELS,  
Y COMPRIS LE DROIT AU DÉVELOPPEMENT**

**Rapport du Rapporteur spécial 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, M. Miloon Kothari \***

---

\* La soumission tardive de ce document s'explique par le souci d'y faire figurer des renseignements aussi à jour que possible.

## Résumé

Le présent rapport passe en revue les travaux et activités menés par le premier Rapporteur spécial 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, Miloon Kothari, depuis sa nomination en 2000. Il vise à faire à l'intention du Conseil ainsi qu'au prochain titulaire du mandat un certain nombre de recommandations concernant les mesures à prendre pour faire face aux principaux obstacles qui entravent la réalisation du droit fondamental à un logement adéquat (absence de législation et non-respect du droit au logement, problème des sans-abri, expulsions forcées, discrimination, accès à l'eau et aux services de base et accessibilité financière) et d'autre part l'évolution du mandat du Rapporteur.

Le Rapporteur spécial confirme qu'il a une interprétation large du droit à un logement convenable, fondée sur l'indivisibilité et l'universalité des droits de l'homme et, dans ce contexte, il souligne le rôle primordial que la lutte contre la discrimination tient dans la réalisation du droit à un logement adéquat. Il rappelle les outils qui ont été élaborés au cours de son mandat (les Principes de base et directives sur les expulsions et les déplacements liés au développement, le questionnaire sur les femmes et le droit au logement convenable, le questionnaire sur le droit au logement et l'élaboration d'indicateurs pour suivre la réalisation progressive de ce droit) et il encourage les acteurs concernés à les utiliser en les affinant et les adaptant à la situation nationale et locale.

Le Rapporteur spécial plaide énergiquement en faveur d'une double approche associant le droit humanitaire et les droits de l'homme pour s'attaquer aux problèmes de millions de personnes qui vivent dans des conditions de logement excessivement précaires et de celles qui sont sans abri et sans terre. Pour développer le mandat, il demande aux États d'accroître leur soutien et de prendre des mesures plus énergiques, et il propose que soient examinées plus avant certaines questions, comme la reconnaissance de la relation entre l'accès à la terre et le droit fondamental à un logement adéquat, les zones rurales, les catastrophes naturelles et les urgences humanitaires, le changement climatique et le rôle de la société civile. Pour conclure, il formule et réitère un ensemble de recommandations élaborées pendant son mandat et présentées dans ses rapports, notamment sur le droit des femmes au logement, à la terre, à la propriété et à l'héritage.

## TABLE DES MATIÈRES

	<i>Paragraphes</i>	<i>Page</i>
Introduction .....	1 – 3	4
I. APPROCHE DU DROIT À UN LOGEMENT ADÉQUAT .....	4 – 7	4
II. PRINCIPAUX OBSTACLES À LA RÉALISATION DU DROIT À UN LOGEMENT ADÉQUAT .....	8 – 35	6
A. Absence de législation et non-respect du droit à un logement adéquat .....	9 – 10	6
B. Problème des sans-abri .....	11 – 15	7
C. Expulsions forcées .....	16 – 21	7
D. Discrimination .....	22 – 25	9
E. Droit fondamental à l'eau et à l'assainissement .....	26 – 29	10
F. Accessibilité financière .....	30 – 35	11
III. RÉALISATION AU DROIT À UN LOGEMENT CONVENABLE DE CERTAINS GROUPES DE POPULATION .....	36 – 51	12
A. Les femmes et le logement adéquat .....	36 – 41	12
B. Les enfants et le logement adéquat .....	42 – 44	14
C. Les peuples autochtones et le logement adéquat .....	45 – 48	14
D. Groupes de population exigeant une attention particulière .....	49 – 51	15
IV. ACTIVITÉS RELEVANT DU MANDAT .....	52 – 60	16
A. Outils nécessaires à la réalisation du droit à un logement adéquat .....	52 – 55	16
B. Travaux communs .....	56 – 60	17
V. ÉVOLUTION DU MANDAT .....	61 – 92	18
A. Nécessité d'un soutien et d'une action accrues de la part des États .....	61 – 64	18
B. Domaines prioritaires dans lesquels il conviendrait de poursuivre les activités .....	65 – 92	19
1. Accès à la terre .....	65 – 78	19
2. Zones rurales .....	79 – 80	22
3. Catastrophes naturelles et situations d'urgence humanitaire .....	81 – 84	23
4. Changement climatique .....	85 – 86	24
5. Défis mondiaux .....	87 – 89	24
6. Société civile .....	89 – 92	25
VI. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS .....	93 – 115	26

## Introduction

1. Le présent rapport passe en revue les travaux et activités menés par le premier Rapporteur spécial sur le droit à un 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, Miloon Kothari, depuis sa nomination par la Commission des droits de l'homme en 2000 en application de sa résolution 2000/9, et dont le mandat a été prorogé par la Commission dans sa résolution 2003/27 et par le Conseil des droits de l'homme dans sa résolution 6/27.
2. Le rapport est axé principalement sur les obstacles à la réalisation du droit au logement et sur les questions auxquelles le Conseil des droits de l'homme devrait accorder une plus grande attention pour obtenir la réalisation effective de ce droit. Dans la dernière partie, le Rapporteur spécial formule des recommandations à l'intention du Conseil et du prochain titulaire du mandat.
3. Étant donné qu'il s'agit de son dernier rapport annuel au Conseil des droits de l'homme, le Rapporteur spécial tient à exprimer sa reconnaissance pour le solide soutien qui lui a été apporté, depuis le début de son mandat, par le Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme, en particulier par tous ses collaborateurs.

### I. APPROCHE DU DROIT À UN LOGEMENT ADÉQUAT

4. Le Rapporteur spécial a défendu d'emblée dans ses rapports<sup>1</sup> comme dans le cadre de ses activités, une interprétation large du droit à un logement adéquat. Il a toujours adopté une approche consistant à considérer les droits de l'homme comme un tout indissociable, faute de quoi l'exercice du droit à un logement convenable perdrait tout son sens. Dans ses travaux, le Rapporteur spécial a montré que l'interdépendance entre le droit à un logement adéquat et les droits fondamentaux correspondants, comme le droit à l'alimentation, à l'eau, à la santé, au travail, à la terre, aux moyens de subsistance, à la propriété et à la sécurité de la personne, ainsi que la protection contre les traitements inhumains et dégradants, la non-discrimination et l'égalité entre les hommes et femmes étaient au cœur de la réalisation du droit à un logement adéquat. Il a précisé cette approche dans la définition qu'il a lui-même élaborée: «Le droit fondamental de la personne à un logement convenable est le droit de tout homme, femme, jeune et enfant d'obtenir et de conserver un logement sûr dans une communauté où il puisse vivre en paix et dans la dignité». Cette définition et la large interprétation du droit fondamental qu'elle englobe ont été confirmées par de nombreux acteurs d'horizons divers, dans le monde entier.
5. Le Rapporteur spécial a travaillé sur différents éléments du droit à un logement adéquat. Il souscrit sans réserve à l'interprétation qu'a donnée de ce droit le Comité des droits économiques, sociaux et culturels<sup>2</sup>. Au cours de ses travaux, il a recensé d'autres éléments qui donnent une interprétation plus complète de ce droit en ce sens qu'ils prennent également

---

<sup>1</sup> Voir par exemple le premier rapport, E/CN.4/2001/51. Les rapports du Rapporteur spécial peuvent être consultés à l'adresse: <http://www2.ohchr.org/french/issues/housing/index.htm>.

<sup>2</sup> Voir en particulier les Observations générales du Comité n° 4 (1991) sur le droit à un logement suffisant (par. 1 de l'article 11 du Pacte) et n° 7 (1997) sur le droit à un logement suffisant (par. 1 de l'article 11 du Pacte): expulsions forcées.

en compte ses aspects civils et politiques. À l'issue de consultations et de recherches, il a mis en évidence 14 éléments découlant des obligations énoncées dans les instruments internationaux et de leur interprétation par des organes spécialisés. Ces éléments constituent, dans leur intégralité, le fondement d'une méthodologie que l'on peut appliquer pour évaluer la réalisation du droit fondamental au logement ainsi que l'ampleur des violations<sup>3</sup>. Ces éléments sont les suivants:

1. La sécurité de l'occupation;
2. Les biens et services publics;
3. Les biens et services d'environnement (comprenant la terre et l'eau);
4. La capacité de paiement (y compris l'accès au financement);
5. L'habitabilité;
6. La facilité d'accès (physique);
7. L'emplacement;
8. Le respect du milieu culturel;
9. Le droit d'être à l'abri de la dépossession;
10. L'information, les capacités et le renforcement des capacités;
11. La participation à la prise de décisions;
12. La réinstallation;
13. La salubrité de l'environnement;
14. La sécurité (matérielle) et le respect de la vie privée<sup>4</sup>.

6. Au cours de ses missions dans des pays et dans ses rapports, le Rapporteur spécial a également recensé des mesures de protection particulières en rapport avec la réalisation du droit à un logement adéquat. L'une de ces mesures vise à associer l'approche humanitaire et l'approche fondée sur les droits de l'homme pour faire face à la situation de millions de personnes vivant dans des conditions de logement extrêmement précaires et de celles qui sont sans abri, sans terre, déplacées ou victimes de violences<sup>5</sup>. Ces conditions sont une illustration de

---

<sup>3</sup> E/CN.4/2003/5, par. 60 et 61.

<sup>4</sup> Voir également les rapports et le questionnaire sur les femmes et le logement qui peuvent être consultés à l'adresse suivante: <http://www2.ohchr.org/english/issues/housing/women.htm>.

<sup>5</sup> E/CN.4/2005/48.

l'état de pauvreté qui persiste dans le monde entier et qui nécessite des mesures immédiates de la part des États.

7. Une autre mesure de protection préconisée par le Rapporteur spécial a trait à la nécessité de reconnaître dès à présent le droit à un logement adéquat dans la législation et dans la pratique et moyennant des engagements financiers. Cette reconnaissance, compatible avec les obligations internationales en matière de droits de l'homme, doit être suivie de la réalisation du droit. Comme l'a déclaré le Rapporteur spécial, ces mesures sont indispensables pour contenir la marche implacable des transformations économiques et sociales qui ne favorisent pas toujours les plus vulnérables, y compris dans le domaine du logement. Le consentement et parfois la complicité directe des États qui laissent le marché exercer une domination sans entrave sur le droit au logement et à la propriété constituent l'un des principaux facteurs qui expliquent que des conditions de logement convenable soient inaccessibles aux populations à faible et à moyen revenu.

## **II. PRINCIPAUX OBSTACLES À LA RÉALISATION DU DROIT À UN LOGEMENT ADÉQUAT**

8. Au cours de son mandat, le Rapporteur spécial a relevé un certain nombre d'obstacles à la réalisation du droit à un logement adéquat qu'il tient à exposer brièvement avant de présenter des recommandations, à la fin du rapport<sup>6</sup>.

### **A. Absence de législation et non-respect du droit à un logement adéquat**

9. Dans le cadre de ses missions et relations avec des représentants officiels, le Rapporteur spécial a observé que de nombreux États n'avaient pas de dispositions et de mesures politiques constitutionnelles et législatives sur le droit à un logement convenable. Dans bien des cas, les gouvernements n'ont pas fait les efforts nécessaires pour transposer les obligations internationales dans leur droit interne. De plus en plus les organes internationaux et régionaux de protection des droits de l'homme prennent des positions qui confirment la justiciabilité du droit au logement convenable, mais les cadres législatifs et administratifs nationaux de même que les décisions de justice de la majorité des pays ne tiennent pas compte de l'aspect «droits de l'homme» du logement. La tendance dominante est de considérer le logement, la terre et les biens comme des produits commercialisables et non comme des droits fondamentaux qui nécessitent que soient protégées, en tout premier lieu, les communautés vulnérables et que le logement soit traité comme un bien social.

10. Le Rapporteur spécial n'a cessé de soutenir l'adoption du projet de protocole facultatif se rapportant au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, qui permettrait de préciser la notion de justiciabilité du droit à un logement adéquat.

---

<sup>6</sup> Voir notamment E/CN.4/2006/41, par. 29 et E/CN.4/2001/51, par. 56 à 86. Voir également l'interview de la Chronique; Miloon Kothari, *Chronique de l'ONU*, vol. XLIII, n° 1 (2006) et Miloon Kothari, «Le droit à un logement convenable est un droit humain», *Chronique de l'ONU*, vol. XXXVIII, n° 1 (2001).

## B. Problème des sans-abri

11. Dans son rapport annuel de 2005<sup>7</sup>, le Rapporteur spécial a mis en lumière le problème des sans-abri, soulignant qu'il était le symptôme le plus visible et le plus grave du non-respect du droit à un logement adéquat.

12. Les pays développés sont également sérieusement touchés par ce phénomène. Alors qu'ils disposent de ressources financières suffisantes pour assurer un niveau élevé de réalisation du droit à un logement convenable, ils n'ont pas été en mesure d'empêcher et de résoudre le problème. En particulier, lorsque la cause tient au coût trop élevé du logement, les familles à faible revenu sont durement touchées et les ménages ayant un revenu plus élevé le sont aussi de plus en plus.

13. Le phénomène des sans-abri a des causes diverses et multiformes, au nombre desquelles l'absence de sécurité d'occupation, la spéculation immobilière et foncière à des fins d'investissement et la migration urbaine non planifiée et forcée. S'y ajoutent les destructions et les déplacements causés par les expulsions forcées, les conflits, les grands projets de développement ou les catastrophes naturelles<sup>8</sup>.

14. L'accessibilité financière, un des éléments du droit à un logement convenable, constitue un des principaux facteurs du problème des sans-abri. Dans ce contexte, le Rapporteur spécial note avec préoccupation que les processus de gentrification urbaine, associés à la montée du coût de l'immobilier et des loyers, précipitent des familles à faible revenu dans la précarité, notamment en les réduisant à la condition de sans-abri.

15. Le fait que, dans le monde entier, les systèmes juridiques ne protègent pas les personnes sans abri et sans terre va de pair avec une tendance à les traiter en délinquants et semble contribuer à une tendance à l'augmentation de la violence à leur égard.

## C. Expulsions forcées

16. Dans sa résolution 1993/77 la Commission des droits de l'homme affirmait que la pratique des expulsions forcées constituait une violation flagrante des droits de l'homme, en particulier du droit à un logement convenable; or le phénomène persiste comme jamais<sup>9</sup>, ce qui conduit le Rapporteur spécial à consacrer l'un de ses rapports à cette importante question<sup>10</sup> puis à s'employer à élaborer des normes opérationnelles à ce sujet.

---

<sup>7</sup> E/CN.4/2005/48.

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Voir par exemple *Forced Evictions: Violations of Human Right – Global Survey 10*, Centre on Housing Rights and Evictions (2006), à l'adresse: [http://www.cohre.org/view\\_page.php?page\\_id=10](http://www.cohre.org/view_page.php?page_id=10) ou *Victims of the Violation of Housing and Land Rights*, Réseau pour le droit au logement et à la terre (2007), à l'adresse: <http://www.hlrn.org/>.

<sup>10</sup> E/CN.4/2004/48.

17. Les expulsions forcées constituent une violation de nombreux droits fondamentaux et condamnent des populations à la pauvreté, les contraignant à vivre dans des conditions de logement inadéquates ou les privant carrément d'abri. Elles ont des conséquences particulièrement préjudiciables pour les femmes, les enfants et les groupes de population victimes de discrimination, comme les peuples autochtones et les minorités, et également les secteurs de la société socialement et économiquement vulnérables et marginalisés.

18. Les expulsions forcées entraînent des déplacements, la perte des moyens de subsistance, des biens et des effets personnels, de même que des atteintes physiques et psychologiques. Le Rapporteur spécial a proposé un éventail de mesures qui pourraient être prises pour s'attaquer à ce problème, parmi lesquelles l'adoption de politiques et de lois nationales; l'élaboration par le Haut-Commissariat d'indicateurs sur les expulsions forcées; une attention plus soutenue de la part des organes chargés de surveiller l'application des instruments internationaux aux questions liées aux expulsions forcées; l'intégration de travaux sur les expulsions forcées dans le mandat des organes et organismes des Nations Unies et des initiatives bilatérales et multilatérales<sup>11</sup>.

19. Afin de donner aux États et à la communauté internationale des outils pratiques pour empêcher la violation du droit au logement à la suite d'expulsions forcées causées par des projets de développement, le Rapporteur spécial a présenté au Conseil des droits de l'homme dans son rapport précédent un ensemble de Principes de base et de directives concernant les expulsions et les déplacements liés au développement<sup>12</sup>. Ces directives abordent diverses situations, en particulier les expulsions planifiées ou pratiquées sous le prétexte de servir le «bien public», notamment celles associées à des projets de développement ou d'infrastructure (comme la construction de barrages ou la réalisation de grands projets industriels ou de production d'énergie ou encore des activités minières et d'autres activités d'extraction); l'acquisition de terres pour l'exécution de programmes de rénovation urbaine, d'assainissement des quartiers insalubres, de modernisation du logement ou d'embellissement des villes ou d'autres programmes d'aménagement du territoire (y compris à des fins agricoles); les litiges sur les droits fonciers; l'organisation de grandes manifestations commerciales ou sportives; et des initiatives affichant des objectifs environnementaux ainsi que des activités bénéficiant de l'aide internationale au développement.

20. Les directives proposent de nouvelles dispositions qui se fondent sur les informations recueillies dans le monde entier depuis 1997 et qui précisent les obligations contractées par les États dans ce contexte. Ces dispositions prévoient notamment ce qui suit: les États doivent réaliser préalablement des études d'impact complètes des expulsions tenant compte de leurs différentes incidences sur les femmes, les enfants et d'autres groupes de population vulnérables; les États doivent faire le nécessaire pour que les mécanismes du marché ne rendent pas les groupes marginalisés ou à faible revenu plus vulnérables aux expulsions forcées; les États ont l'obligation de reconnaître le droit fondamental des personnes expulsées de force au retour, à la réinstallation et à une indemnisation équitable et juste; toutes les personnes touchées doivent être avisées par écrit, suffisamment à l'avance, de manière à réduire au minimum les effets

---

<sup>11</sup> Ibid. Voir également E/CN.4/2003/5/Add.3 et E/CN.4/2005/48/Add.3, par. 70 à 72.

<sup>12</sup> A/HRC/4/18, annexe I. Voir également la page Web du Rapporteur spécial sur les expulsions forcées, à l'adresse: <http://www2.ohchr.org/english/issues/housing/evictions.htm>.

préjudiciables de l'expulsion; les mesures que les États sont tenus de prendre pour protéger les droits de l'homme avant, pendant et après une expulsion doivent être formulées de façon détaillée; des critères stricts doivent être définis pour décider et pratiquer les expulsions inévitables, dans des circonstances exceptionnelles.

21. Le Rapporteur spécial se félicite de l'attention portée à la question des expulsions forcées par certains organes créés en vertu d'instruments internationaux et des décisions qu'ils ont prises en la matière, en particulier le lien établi par le Comité contre la torture entre les expulsions forcées et une atteinte à diverses dispositions de la Convention contre la torture et autres peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants<sup>13</sup>.

#### **D. Discrimination**

22. Dans le contexte de l'indivisibilité et de l'universalité des droits de l'homme, il faut bien comprendre que la lutte contre la discrimination est de la plus haute importance pour le droit au logement. La réalisation de ce droit dans un environnement sans discrimination aura une incidence directe sur d'autres droits fondamentaux, notamment le droit à la vie, le droit à un niveau de vie suffisant, le droit de circuler librement et de choisir sa résidence, le droit à la protection contre toute ingérence arbitraire ou illégale dans la vie privée et familiale et le domicile, et le droit de prendre parti aux affaires publiques<sup>14</sup>.

23. La discrimination et la ségrégation en matière de logement peuvent non seulement être dues à des considérations de race, de classe sociale ou de sexe, mais aussi trouver leur origine dans la pauvreté et la marginalisation économique<sup>15</sup>. Le Rapporteur spécial s'est dit préoccupé, dans divers rapports de mission, par la discrimination qui continuait de s'exercer à l'égard des minorités ethniques et religieuses et des groupes nomades, comme le montraient les conditions de logement et de vie très difficiles de ces groupes; le très grand nombre de cas de confiscation de terre et d'expulsions forcées qui seraient fondés sur la discrimination; la discrimination à l'égard des femmes en matière de droit au logement, à la terre, à l'héritage et à la propriété; la grande insuffisance, en quantité et en qualité, des services de base dont disposaient les établissements spontanés et les groupes de population et quartiers à faible revenu.

---

<sup>13</sup> Le Comité contre la torture a estimé que le fait de brûler ou de démolir des maisons pouvait dans certains cas représenter une peine ou un traitement cruel, inhumain ou dégradant (art. 16 de la Convention contre la torture et autres peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants). Voir par exemple la communication n° 161/2000: *Hajrizi Dzemajl et consorts c. Yougoslavie*, par. 9.2, et CAT/C/XXVII/Concl.5, Conclusions et recommandations du Comité contre la torture: Israël, par. 6 j).

<sup>14</sup> La non-discrimination est un principe fondamental des instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme, comme en témoignent avec force le Pacte international relatif aux droits civils et politiques, le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, la Convention relative aux droits de l'enfant, la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes et la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale.

<sup>15</sup> Voir E/CN.4/2002/59.

24. Il est essentiel de considérer les questions de logement et de discrimination dans le contexte de l'indivisibilité et de l'universalité des droits de l'homme. La réalisation du droit à un logement convenable dans un environnement sans discrimination raciale aura une incidence directe sur d'autres droits fondamentaux pertinents, notamment le droit à la vie, le droit à un niveau de vie satisfaisant, le droit de circuler librement et de choisir sa résidence, le droit à la protection contre toute ingérence arbitraire ou illégale dans la vie privée et familiale et le domicile, et le droit à la participation aux affaires publiques<sup>16</sup>.

25. Les expulsions forcées motivées par des considérations ethniques aggravent les inégalités, les conflits sociaux, la ségrégation et la «ghettoïsation», et affectent invariablement les groupes de la société les plus pauvres, les plus vulnérables sur le plan social et économique et les plus marginalisés<sup>17</sup>. Le Rapporteur spécial a porté ces questions à l'attention de conférences mondiales spécialisées et des organes conventionnels dont la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes et la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale<sup>18</sup>.

### **E. Droit fondamental à l'eau et à l'assainissement**

26. Comme l'a souligné le Rapporteur spécial tout au cours de son mandat, l'accès à l'eau est une condition préalable à la réalisation d'un ensemble de droits fondamentaux, notamment le droit au logement. On ne peut vivre dans une maison sans avoir accès à l'eau potable. En tant que droit fondamental, le droit à l'eau devrait permettre à chacun, sans discrimination, d'avoir un approvisionnement en eau salubre et de qualité acceptable, qui soit à la fois suffisant, physiquement accessible et d'un coût abordable, pour les usages personnels et domestiques et à des fins de subsistance. Dans son rapport de 2003<sup>19</sup>, le Rapporteur spécial a souligné l'importance de l'eau et de l'assainissement dans le contexte du droit à un logement convenable.

27. L'Observation générale sur le droit à l'eau du Comité des droits économiques, sociaux et culturels<sup>20</sup> et les débats pertinents du Conseil des droits de l'homme ont marqué une étape décisive dans la reconnaissance du droit à l'eau en tant que droit fondamental, et pourtant les pauvres et autres groupes marginalisés éprouvent les plus grandes difficultés à accéder à une eau potable en quantité suffisante et à un assainissement adéquat. Dans de nombreux taudis et

---

<sup>16</sup> Ibid., par. 38.

<sup>17</sup> Voir la déclaration commune du 24 octobre 2007 du Commissaire aux droits de l'homme du Conseil de l'Europe et du Rapporteur spécial sur le logement convenable, à l'adresse: <http://www.unhcr.ch/hurricane/hurricane.nsf/view01/824CB02DF5A5C358C125737E00367C30?opendocument>.

<sup>18</sup> Voir par exemple la communication du Rapporteur spécial à la Conférence mondiale contre le racisme, la discrimination raciale, la xénophobie et l'intolérance qui y est associée (A/CONF.189/9).

<sup>19</sup> E/CN.4/2003/5.

<sup>20</sup> Observation générale n° 15 (2002) sur le droit à l'eau (art. 11 et 12 du Pacte).

établissements spontanés du monde entier, faute d'être reliés à des réseaux d'approvisionnement en eau, les habitants doivent payer leur eau plus cher. Dans les zones rurales, les femmes et les enfants doivent souvent parcourir de longues distances à pied pour rapporter l'eau nécessaire à la satisfaction des besoins domestiques les plus élémentaires. Les maladies associées à l'eau de boisson contaminée et de mauvaises conditions sanitaires sont parmi les principales causes d'un mauvais état de santé et contribuent sensiblement à la mortalité infantile et juvénile dans les pays en développement<sup>21</sup>.

28. L'absence d'accès ou un accès insuffisant à l'eau a des conséquences particulièrement dévastatrices pour les femmes et les enfants. Lorsque l'eau n'est pas facilement disponible, ce sont eux qui doivent passer une grande partie de leur temps à la chercher et à la rapporter. En zone rurale, les problèmes d'accès à l'eau sont à l'origine d'un cercle vicieux en ce sens qu'ils font baisser les rendements agricoles, ce qui compromet les moyens de subsistance et la génération de revenus et, partant, aggrave la pauvreté. D'où un effet préjudiciable sur la santé, la sécurité et l'éducation.

29. Les hommes comme les femmes souffrent du manque d'installations d'assainissement mais les besoins varient selon le sexe. Les femmes ont particulièrement besoin d'intimité, de dignité et de sécurité personnelle. Si leur logement n'a pas d'installations sanitaires, les femmes et les filles sont souvent contraintes de rechercher des endroits isolés à l'extérieur, ce qui les expose au risque de violences sexuelles.

#### **F. Accessibilité financière**

30. Dans le monde entier, l'impossibilité croissante d'accéder au logement, à la terre et à la propriété pour des raisons financières explique que les personnes qui n'ont pas de toit ou qui sont condamnées à vivre dans des conditions inadéquates et précaires soient de plus en plus nombreuses. L'incapacité ou le refus des États de lutter contre la spéculation et de juguler la hausse des loyers et du prix des logements par une intervention appropriée sur le marché constitue un obstacle majeur à la réalisation du droit à un logement adéquat.

31. Les tendances relevées montrent que cette crise de l'accessibilité touche non seulement les pauvres mais aussi les groupes de population à faible revenu et même les classes moyennes. De plus en plus d'individus pâtissent de l'augmentation du coût des logements et des biens fonciers, en particulier dans les zones urbaines; d'où le nombre croissant de personnes qui ne peuvent pas payer leur loyer ou rembourser leur emprunt.

32. De nombreux facteurs, dont la spéculation foncière et immobilière, expliquent cette situation. La rénovation urbaine, l'embellissement des villes et la création de prétendues villes d'envergure internationale ont contribué à gonfler les prix de l'immobilier dans les villes, détourné l'utilisation des sols au bénéfice des groupes de population à revenu élevé et refoulé les pauvres à la périphérie.

---

<sup>21</sup> Voir Miloon Kothari, «Privatising human rights – the impact of globalisation on adequate housing, water and sanitation», *Social Watch* (2003), à l'adresse: <http://www.socialwatch.org/en/informesTematicos/66.html>.

33. Les établissements distincts pour les riches et pour les pauvres qui ont ainsi été créés dans les zones urbaines et les zones rurales ont parfois fait dire au Rapporteur spécial qu'il s'agissait en fait d'un apartheid. Il a également souligné qu'un nombre croissant de complexes résidentiels étaient construits pour les riches alors que les pauvres étaient expulsés ou contraints de vivre dans des taudis ou dans des logements inadéquats sans accès aux services communautaires de base. Les taudis et les squats se multiplient, en partie à cause du déficit abyssal de logements d'un prix abordable dans le secteur structuré. Le Rapporteur spécial est également préoccupé par la réduction des dépenses publiques de logement, les restrictions touchant l'immobilier locatif et le recul des subventions au logement et aux services sociaux destinés aux pauvres.

34. La crise de l'accessibilité est en outre aggravée par le manque de financement du logement pour les 20 à 25 % de la population situés en bas de l'échelle sociale. Comme il est mentionné dans de nombreux rapports sur les missions<sup>22</sup> effectuées dans différents pays, les États doivent d'urgence réorienter les organismes et instruments de financement du logement et leur donner plus de souplesse afin que les groupes de population à faible revenu puissent avoir accès aux ressources.

35. La crise des prêts hypothécaires à risque née aux États-Unis en 2007 a mis au jour les pratiques irresponsables des banques, des sociétés immobilières ainsi que des gouvernements locaux et nationaux et des institutions financières internationales, qui continuent de présenter la propriété du logement comme la panacée pour résoudre la crise mondiale dans ce domaine. Le Rapporteur spécial souligne que cette préférence pour la propriété du logement induite par le marché est injustifiée et compromet le droit au logement des pauvres et des groupes de population à revenu moyen dans le monde entier. À l'inverse, une approche fondée sur les droits de l'homme s'articulerait autour d'un ensemble de formules qui privilégieraient à parts égales divers modes d'occupation, notamment centres d'hébergement, foyers, logements en location, coopératives, partage des terres, etc.

### **III. RÉALISATION AU DROIT À UN LOGEMENT CONVENABLE DE CERTAINS GROUPES DE POPULATION**

#### **A. Les femmes et le logement adéquat**

36. Dans le cadre de ses travaux, le Rapporteur spécial a mis particulièrement l'accent sur les femmes et le droit au logement. Dans sa résolution 2002/49 intitulée «Égalité des femmes en matière de propriété, d'accès et de contrôle fonciers et égalité du droit à la propriété et à un logement convenable», la Commission des droits de l'homme a confié au Rapporteur spécial la tâche complémentaire de mener une étude globale sur les femmes et le droit au logement.

37. Pour mener ce travail à bien, le Rapporteur spécial a eu de nombreux échanges avec les États et la société civile, il a élaboré un questionnaire sur les femmes et le droit à un logement

---

<sup>22</sup> Voir par exemple E/CN.4/2004/48/Add.1, A/HRC/4/18/Add.2 ou A/HRC/7/16/Add.2.

convenable<sup>23</sup> et il a organisé sept consultations régionales dont il est rendu compte dans ses trois rapports sur la question<sup>24</sup>.

38. Les principaux facteurs qui entravent la réalisation par les femmes du droit au logement et à la terre sont l'absence de sécurité d'occupation et d'information sur leurs droits fondamentaux, le manque de services sociaux abordables, l'absence de législation appropriée de nature à assurer aux femmes des droits égaux au logement, à la terre, à la propriété et à l'héritage, l'insuffisance d'accès au crédit et aux aides au logement, les obstacles bureaucratiques à l'accès aux programmes de logement, la progression de la pauvreté et du chômage et les pratiques culturelles et traditionnelles discriminatoires. Le Rapporteur spécial note que l'obligation qu'ont les États d'éliminer la discrimination fondée sur le sexe est de celles qui sont d'effet immédiat et que ne pas s'en acquitter constitue une violation des droits de l'homme.

39. Il est urgent de s'attaquer aux multiples formes de discrimination dont sont victimes les femmes en raison de facteurs tels que la race, la classe sociale, l'origine ethnique, la caste, la santé, le handicap, les revenus, l'orientation sexuelle, entre autres. Pour cela, il est essentiel d'adopter une approche croisée de la discrimination fondée sur le sexe<sup>25</sup>. D'autres catégories de femmes peuvent souffrir d'une discrimination due à leur situation, notamment les femmes victimes de la violence dans la famille, les femmes vivant dans les zones rurales et les régions reculées, les femmes porteuses du VIH/sida, les femmes enceintes, les femmes ayant des enfants nouveau-nés et les femmes seules, y compris les mères célibataires.

40. Les travaux menés sur les femmes et le logement ont bien mis en évidence le lien manifeste qui existe entre la violence contre les femmes et le droit fondamental au logement, de même que l'importance capitale d'une approche croisée du problème. Dans sa résolution 2005/25, la Commission des droits de l'homme a prié le Rapporteur spécial de coopérer avec la Rapporteuse spéciale sur la violence contre les femmes, ses causes et ses conséquences, en vue de l'élaboration de dispositions types visant à protéger les droits des femmes dans la législation sur le logement et la législation relative à la violence familiale, et à assurer l'accès des femmes, sans restriction et en toute égalité, aux mécanismes nationaux d'assistance juridique aux fins de la protection de leurs droits en matière de logement, de terre et de propriété dans les affaires de divorce, d'héritage et de violence familiale. Ces dispositions types sont en cours d'élaboration.

41. Le Rapporteur spécial engage le Haut-Commissariat aux droits de l'homme à publier une étude qui analysera et présentera l'abondance de documents, témoignages et études de cas tirés des travaux réalisés sur les femmes et le logement.

---

<sup>23</sup> Voir A/HRC/4/18, annexe III ou la page Web du Rapporteur spécial sur les femmes et le logement, à l'adresse: <http://www2.ohchr.org/english/issues/housing/women.htm>.

<sup>24</sup> E/CN.4/2003/55, E/CN.4/2005/43 et E/CN.4/2006/118 également à l'adresse: <http://www2.ohchr.org/english/issues/housing/women.htm>.

<sup>25</sup> Étude du Rapporteur spécial sur les femmes et le logement convenable, E/CN.4/2005/43.

## **B. Les enfants et le logement adéquat**

42. Dès la publication de son premier rapport<sup>26</sup>, le Rapporteur spécial a appelé l'attention de la communauté internationale sur le lien intrinsèque entre le logement et les conditions de vie des enfants et leur développement cognitif, physique, culturel, affectif et social, étant entendu en particulier que les enfants sont extrêmement sensibles aux effets préjudiciables de conditions de vie inadéquates et précaires<sup>27</sup>. La maison doit être perçue comme le foyer, l'élément stable dans la vie d'un enfant où il peut revenir pour y trouver la sécurité.

43. De nombreux rapports ont fait état du nombre croissant d'enfants sans domicile dans le monde entier et du triste sort des enfants qui vivent dans des logements de fortune, notamment dans des bidonvilles et des colonies de squatters, dans la rue et dans d'autres lieux dangereux, et dans des abris fabriqués avec des matériaux dangereux. La situation des enfants vivant dans des conditions particulièrement difficiles exige d'urgence une attention spécifique. Il s'agit notamment de ceux qui souffrent d'un handicap physique ou mental, qui sont victimes de catastrophes naturelles ou anthropiques, des réfugiés, de ceux qui vivent dans la rue, dans des taudis et des enfants de migrants, d'orphelins et d'enfants sans ressources ou d'enfants atteints par le VIH/sida (y compris les enfants de parents ayant le VIH/sida, les orphelins du sida et les orphelins infectés), d'enfants prostitués ou dont les parents exercent les métiers du sexe, d'enfants en conflit avec la loi et de ceux qui travaillent.

44. Conformément aux dispositions de l'article 20 de la Convention relative aux droits de l'enfant, le Rapporteur spécial a recommandé que les États veillent «à ce qu'aucun enfant ne soit victime de discrimination en ce qui concerne le droit à un logement convenable du fait de la race, de la couleur, de l'origine nationale ou ethnique, du sexe, de la fortune ou de la situation sociale de ses parents, et qu'une protection et une aide spéciales soient fournies aux enfants des rues et à ceux qui sont privés, de manière temporaire ou permanente, d'une famille»<sup>28</sup>.

## **C. Les peuples autochtones et le logement adéquat**

45. Dans le monde entier, les peuples autochtones qui, dans le passé ou récemment, ont été expropriés et font l'objet d'une discrimination sont défavorisés sur le plan socioéconomique, ce qui compromet gravement leur droit fondamental à un logement adéquat et leurs perspectives d'exploiter leurs ressources pour se développer. Dans ce contexte, il est évident qu'il existe

---

<sup>26</sup> E/CN.4/2001/51.

<sup>27</sup> Au cours de son mandat, le Rapporteur spécial a particulièrement remarqué que les enfants souffraient profondément, à court terme et à long terme, de la perte de leur foyer, de leur abri et de leurs biens. Lorsque les enfants perdent leur maison, ils perdent aussi leur sécurité et leur abri psychologique.

<sup>28</sup> Voir les directives sur le logement et la discrimination dans E/CN.4/2002/59.

un lien réciproque entre d'une part le logement adéquat et d'autre part l'accès des peuples autochtones à la terre et à d'autres ressources naturelles ainsi qu'à leur maîtrise<sup>29</sup>.

46. À l'occasion de missions effectuées dans divers pays, le Rapporteur spécial a pu prendre la mesure de la discrimination qui s'exerçait à l'égard des peuples autochtones et il a formulé un certain nombre de recommandations<sup>30</sup>. Il est indispensable d'éliminer les obstacles auxquels se heurtent les peuples autochtones, notamment la discrimination et les inégalités, la pauvreté et le chômage, si l'on veut assurer la réalisation de leur droit au logement.

47. Le Rapporteur spécial considère que la reconnaissance du droit à l'autodétermination et du droit à la terre, de même qu'une véritable participation au processus de décision sont essentiels à la réalisation des droits fondamentaux des peuples autochtones, y compris leur droit à un logement adéquat.

48. Le Rapporteur spécial se félicite de l'adoption de la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones<sup>31</sup> et espère que les États lui accorderont l'attention voulue et l'appliqueront afin de contribuer réellement à la réalisation du droit au logement des peuples et des communautés autochtones.

#### **D. Groupes de population exigeant une attention particulière**

49. Dans le cadre de ses travaux, le Rapporteur spécial a recensé un certain nombre de groupes de population qui devraient faire l'objet d'une attention et d'une protection particulières en ce qui concerne le droit au logement. Ce sont notamment les personnes souffrant d'invalidité ou de problèmes de santé (y compris les personnes ayant des besoins complexes comme celles qui sont atteintes du VIH/sida ou de troubles psychosociaux, et les personnes gravement malades), les réfugiés et les demandeurs d'asile, les prisonniers et les détenus libérés, les victimes de maltraitance et de violence dans la famille et les orphelins.

50. Comme l'a mentionné le Comité des droits économiques, sociaux et culturels, les groupes défavorisés, notamment les handicapés, doivent avoir pleinement accès, en permanence, à des ressources adéquates en matière de logement et tant la législation relative au logement que son application devraient prendre pleinement en considération les besoins spéciaux de ces groupes<sup>32</sup>.

51. Comme il ressort d'une étude réalisée en Afrique du Sud en vue de recenser les «besoins particuliers» des groupes de population devant faire l'objet d'une attention spéciale, ces besoins

---

<sup>29</sup> Voir *Indigenous Peoples' Right to Adequate Housing: a Global Overview*, Programme des Nations Unies pour le droit au logement, rapport n° 7 (Nairobi, HCDH-ONU-Habitat, 2005).

<sup>30</sup> Voir rapport des missions effectuées au Brésil (E/CN.4/2005/48/Add.3), en Australie (A/HRC/4/18/Add.2), au Mexique (E/CN.4/2003/5/Add.3), au Pérou (E/CN.4/2004/48/Add.1) ou au Cambodge (E/CN.4/2006/41/Add.3).

<sup>31</sup> Résolution 61/295 de l'Assemblée générale.

<sup>32</sup> Observation générale n° 4 (1991) sur le droit à un logement suffisant (par. 1 de l'article 11, du Pacte), par. 8 e).

peuvent être satisfaits par diverses formules: abris d'urgence pour une courte durée, logement de moyenne durée, logement de deuxième étape (logement en location de courte durée), foyers de soins communautaires, soins à domicile et logements individuels (en propriété)<sup>33</sup>.

#### IV. ACTIVITÉS RELEVANT DU MANDAT

##### A. Outils nécessaires à la réalisation du droit à un logement adéquat

52. Depuis le début de son mandat, le Rapporteur spécial a souligné, comme l'ont fait de nombreux organes conventionnels, qu'il importait de pouvoir disposer de statistiques et d'indicateurs fiables et précis pour évaluer les progrès accomplis par les États dans la réalisation du droit à un logement adéquat. Malheureusement, comme il a pu le constater au cours de ses missions, de nombreux États n'intègrent pas la dimension des droits de l'homme dans les données statistiques. Dans certains cas, des indicateurs de base, comme le nombre de personnes sans abri, ne sont même pas disponibles, sans parler des données désagrégées.

53. Dans le cadre de ses travaux à l'appui des organes créés en vertu d'instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme, le Haut-Commissariat a organisé en 2007 des ateliers sous-régionaux et des consultations nationales pour piloter le cadre conceptuel et méthodologique sur les informations statistiques et sur d'autres indicateurs appropriés afin de promouvoir et d'évaluer la réalisation des droits de l'homme, y compris le droit au logement. Les participants étaient des experts représentant des bureaux nationaux de statistique, des décideurs, des organismes nationaux de défense des droits de l'homme et des organisations de la société civile. Une consultation d'experts organisée par le Haut-Commissariat en décembre 2006 dans le cadre de ses travaux à l'intention des organes conventionnels et avec la participation du Rapporteur spécial et d'experts de l'ONU-Habitat, a recensé un ensemble préliminaire de statistiques sur le droit à un logement convenable.

54. Des activités de suivi ont été entreprises en vue de rassembler des métadonnées sur chaque indicateur, qu'il s'agisse d'indicateurs structurels, de bon déroulement ou de résultats. Ces informations, qui seront reportées sur des «métafiches», doivent appuyer l'utilisation de statistiques pertinentes et donner des renseignements détaillés sur leur définition, leur bien-fondé, la méthode de calcul, les sources de données primaires et secondaires, le niveau de désagrégation, la périodicité et d'autres observations et restrictions utiles. L'élaboration de ces métadonnées utilise essentiellement des sources existantes, notamment des bases de données d'organismes des Nations Unies et des exemples tirés d'informations normalisées rassemblées par des organisations de la société civile. La mise au point de «métafiches» a bénéficié de la contribution des ateliers et consultations organisés à l'échelle nationale. Le Rapporteur spécial tient à renouveler son soutien à ce processus de pilotage et de sensibilisation venant appuyer l'élaboration de statistiques fiables et viables, adaptées au contexte cible, sur la réalisation du droit à un logement convenable à l'échelle des pays. Il tient également à exprimer ses remerciements aux organismes nationaux de défense des droits de l'homme de l'Inde et de l'Ouganda qui ont pris une part active à l'organisation de deux ateliers sous-régionaux. Il invite les États à organiser des activités de suivi à l'échelle nationale et préconise une collaboration

---

<sup>33</sup> Voir Lilian Chenwi, «Giving effect to the right to adequate housing», *ESR Review*, vol. 7, n° 4, (décembre 2006), p. 10.

plus étroite avec le Haut-Commissariat et l'ONU-Habitat en vue de l'élaboration d'indicateurs sur le logement adéquat.

55. Le Rapporteur spécial a soumis à l'attention des États et de la société civile deux questionnaires: l'un sur les éléments du droit à un logement adéquat, l'autre sur les femmes et le droit au logement<sup>34</sup>. Ces questionnaires ont permis d'obtenir les informations nécessaires sur les progrès réalisés dans la compréhension de la dimension conceptuelle du droit à un logement adéquat et ils ont aidé le Rapporteur spécial à s'acquitter de son mandat. Ils ont par ailleurs été largement utilisés pour mettre en évidence les lacunes dans les législations nationales et pour déterminer le niveau de réalisation du droit au logement.

## **B. Travaux communs**

56. Face à l'accroissement des problèmes rencontrés dans le domaine des droits de l'homme et à la nécessité de montrer clairement que ces droits sont dans la pratique indivisibles, le Rapporteur spécial s'est appliqué à collaborer étroitement avec d'autres titulaires de mandat et avec des organes conventionnels à l'étude d'une vaste gamme de questions d'ordre économique, social et culturel et également civil et politique. Les questions visées étaient notamment les suivantes: alimentation, santé, éducation, personnes déplacées à l'intérieur de leur propre pays, racisme et discrimination, peuples autochtones, minorités, déchets toxiques, violence contre les femmes, défenseurs des droits de l'homme, détention arbitraire, torture, exécutions sommaires, et indépendance de la magistrature. Dans le cadre de cette collaboration, le Rapporteur spécial a entrepris des missions et visites conjointes qui ont beaucoup contribué à appréhender la complexité des situations nationales et locales et à mettre en évidence la nécessité de les aborder selon une approche globale, compte tenu de la relation étroite entre divers droits de l'homme<sup>35</sup>.

57. Tout au cours de son mandat, le Rapporteur spécial a souligné la nécessité d'une coopération entre les procédures spéciales et les organes conventionnels et il a activement collaboré avec ces mécanismes, en particulier avec le Comité des droits économiques, sociaux et culturels, le Comité des droits de l'enfant, le Comité pour l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes et le Comité pour l'élimination de la discrimination raciale. La collaboration s'est notamment exercée dans le cadre d'échange d'informations et de vues réguliers entre les organes conventionnels et le Rapporteur spécial, de travaux sur des observations générales, d'une participation à des journées de débat général et de l'élaboration d'instruments de suivi.

58. Le Rapporteur spécial est d'avis qu'il est nécessaire de développer très sensiblement la collaboration au sein du système des Nations Unies pour appuyer la réalisation des droits de l'homme et du droit à un logement adéquat. Une collaboration beaucoup plus étroite et plus concertée pourrait être instaurée entre les titulaires de mandat au titre des procédures spéciales et les organes conventionnels, les organismes des Nations Unies à l'échelle mondiale et nationale et les institutions financières internationales. Cette collaboration permettrait de mieux coordonner l'action engagée dans le domaine des droits de l'homme et de mieux faire face aux

---

<sup>34</sup> Voir note de bas de page 22.

<sup>35</sup> Voir par exemple A/HRC/2/7 et A/HRC/7/16/Add.1.

problèmes rencontrés, d'assurer un meilleur suivi des recommandations formulées par ces mécanismes et d'apporter un plus grand soutien aux pays qui s'efforcent de les prendre en compte.

59. Il est indispensable de mieux intégrer les travaux des procédures spéciales dans l'ensemble du système des Nations Unies. L'on sait peu de choses sur les aspects du logement touchant aux droits de l'homme et il convient de remédier à cette situation. En outre, il faut veiller à intégrer davantage les droits de l'homme dans le cadre du système des Nations Unies, étant donné que souvent certains organismes sont peu disposés à le faire, craignant à tort de politiser leurs travaux. Malheureusement, faute de prendre en compte la dimension des droits de l'homme, leurs efforts risquent d'être inefficaces, voire contreproductifs.

60. Dans le cadre de son action visant à intégrer le droit à un logement adéquat dans les travaux des organisations internationales, le Rapporteur spécial a noué un solide dialogue avec le Comité international olympique en vue de l'organisation de grandes manifestations et cette initiative devrait être poursuivie par le prochain Rapporteur spécial.

## V. ÉVOLUTION DU MANDAT

### A. Nécessité d'un soutien et d'une action accrues de la part des États

61. Si certains États ont contribué sérieusement aux travaux du Rapporteur spécial, d'autres n'ont pas fait preuve du même engagement. Les raisons peuvent en être multiples. Il peut s'agir de l'insuffisance de personnel et de ressources spécialisés au sein des organismes publics qui seraient à même de travailler avec les mécanismes des droits de l'homme et de s'adapter au nouveau système que représente le Conseil des droits de l'homme. Des motivations idéologiques ou politiques et des conflits internes au sein de divers ministères quant à la pertinence de l'approche fondée sur les droits de l'homme (notamment ministères du commerce, des finances et du logement) pourraient être une autre raison.

62. Dans certains cas, le Rapporteur spécial a pu se heurter à une absence de réaction parce que la violation du droit à un logement adéquat met en jeu certains facteurs tels que la priorité accordée à la terre et au logement en tant que capital spéculatif, la corruption, le «harcèlement immobilier», l'appropriation illicite de terres et d'autres activités illégales commises par des cartels fonciers et par la mafia. Ces facteurs ont une incidence néfaste sur les efforts que déploient des particuliers, la société civile et parfois les États eux-mêmes pour faire respecter le droit au logement.

63. Dans le cadre de ses échanges avec les États sur les informations reçues concernant des cas allégués de déni ou de violation du droit à un logement adéquat, le Rapporteur spécial a essayé d'engager un dialogue constructif. De nombreux États ont répondu positivement et communiqué des renseignements. D'autres n'ont pas répondu ou se sont contentés d'évoquer des questions sans rapport avec le fond du problème<sup>36</sup>. Le Rapporteur spécial espère que les États membres du Conseil des droits de l'homme aborderont la question sur le fond, inviteront le Rapporteur

---

<sup>36</sup> En moyenne, les gouvernements ont répondu à moins d'un tiers des communications du Rapporteur spécial.

spécial à se rendre sur leur territoire et rechercheront son aide en vue de régler certains cas où le droit à un logement convenable a été ou est susceptible d'avoir été violé.

64. À titre d'exemple, le Rapporteur spécial, agissant en collaboration avec le Rapporteur spécial sur la situation des droits de l'homme et des libertés fondamentales des peuples autochtones, a récemment pris l'initiative d'offrir son concours au Gouvernement mexicain, à des institutions nationales, à des groupes de la société civile touchés et à des hommes politiques de la région pour examiner l'impact de grands projets de développement sur les peuples autochtones<sup>37</sup>. Le Rapporteur spécial estime que les titulaires de mandat peuvent jouer un rôle utile dans cette forme d'aide.

## **B. Domaines prioritaires dans lesquels il conviendrait de poursuivre les activités**

### **1. Accès à la terre**

65. Dans la présente section, le Rapporteur spécial voudrait poursuivre le débat engagé dans le dernier rapport qu'il avait présenté au Conseil au sujet de la relation existant entre la terre et le droit à un logement convenable<sup>38</sup>.

66. Dans plusieurs rapports<sup>39</sup>, le Rapporteur spécial a souligné que la terre, en tant que ressource aux fins du logement, était un élément essentiel du droit fondamental au logement. Lorsque les pauvres n'ont pas de logement convenable, c'est souvent parce qu'ils n'ont pu avoir accès à la terre, au crédit et aux matériaux de construction. Lorsqu'ils peuvent y avoir accès, leur sécurité d'occupation n'est en général pas assurée. L'absence de dispositions juridiques permettant aux communautés d'habiter sur des terres ou de les posséder et de faire une utilisation productive des ressources naturelles ou communes devrait également être considérée comme un obstacle à l'exercice du droit au logement.

67. La terre est le principal bien dont les ruraux pauvres tirent leur subsistance. On estime que près des trois quarts des terres privées dans le monde sont contrôlés par 2,5 % seulement des propriétaires terriens. Des millions de familles qui travaillent péniblement la terre ne possèdent pas de droits de propriété et sont considérés comme des sans-terre. En moyenne, 71,6 % des ménages ruraux en Afrique, en Amérique latine et en Asie occidentale et orientale (à l'exception de la Chine) sont dépourvus ou quasiment dépourvus de terre<sup>40</sup>.

68. La terre joue également un rôle fondamental dans les liens structurels entre les problèmes de logement ruraux et urbains. Alors que la migration urbaine progresse, on ne s'attaque pas aux causes profondes de l'évolution. En général, cette migration n'est pas volontaire mais est la conséquence d'une extrême pauvreté rurale due à la privation de terre, à l'insécurité foncière,

---

<sup>37</sup> A/HRC/7/16/Add.1.

<sup>38</sup> A/HRC/4/18.

<sup>39</sup> Voir par exemple E/CN.4/2001/51, E/CN.4/2002/59, E/CN.4/2005/48, E/CN.4/2005/43 et E/CN.4/2006/118.

<sup>40</sup> E/CN.4/2005/48, par. 40.

à la réaffectation des terres, à la perte des moyens de subsistance résultant du fait que les autorités n'ont pas donné la priorité à la réforme agraire ou n'ont pas encouragé le développement des infrastructures rurales, des déplacements ayant pour cause la réalisation de projets, d'un habitat sinistré ou de l'expropriation des terres agricoles par le secteur industriel. L'absence de reconnaissance juridique du droit à la terre contribue à ces situations. Dans les villes, ces migrants sont souvent privés d'accès à un logement adéquat et contraints de vivre dans des taudis et d'autres formes d'habitat spontané caractérisées par des conditions de vie précaires.

69. Les régimes de propriété inéquitables et la privation de terre engendrent une multitude de problèmes interdépendants, qui vont du logement inadéquat et du manque de moyens de subsistance à la mauvaise santé, la faim, l'insécurité alimentaire et l'extrême pauvreté. La domination croissante des entreprises sur la terre, qui a pour corollaire l'industrialisation de l'agriculture, tend à déplacer les pauvres vers des zones peu propices à l'agriculture et compromet la viabilité sociale et écologique<sup>41</sup>. L'accès à la terre est également indispensable pour établir la sécurité socioéconomique. De nombreux gouvernements et organismes donateurs ne comprennent pas que la privation de terre joue souvent un rôle important dans la pauvreté et la marginalisation, ce qui ressort à l'évidence du faible niveau de priorité accordé à la réforme foncière et agraire. Cette situation a donné naissance à des mouvements bien organisés de paysans sans terre et de travailleurs ruraux qui posent la question de la réforme agraire dans les débats de politique nationale et internationale, souvent en courant de grands risques, même au péril de leur vie.

70. L'incapacité des États d'assurer la sécurité juridique d'occupation et de reconnaître légalement les droits à la terre et au logement des populations expose celles-ci à des expulsions forcées. Globalement, la tendance à expulser des populations au nom de l'embellissement des villes, de la rénovation urbaine, de l'industrialisation et d'activités de développement, notamment des activités d'extraction ou de la construction de barrages et d'autres infrastructures, s'est accélérée.

71. Dans de nombreux pays, en particulier en zone rurale, il est indispensable que les femmes puissent disposer de terres et les posséder pour subvenir à leurs moyens d'existence, assurer leur sécurité alimentaire, leur indépendance économique et leur sécurité physique ainsi que celles de leurs enfants. Et pourtant, dans le monde entier, les femmes ne possèdent qu'une superficie estimée de 1 à 2 % de toutes les terres faisant l'objet d'un droit de propriété, ce qui est souvent attribué aux modalités d'héritage qui ne leur sont pas favorables<sup>42</sup>.

72. Étant donné que dans de nombreux pays les hommes sont de plus en plus nombreux à migrer vers les villes pour chercher du travail, ce sont essentiellement les femmes qui continuent à assumer les travaux des champs. Du fait de cet accroissement de la féminisation de l'agriculture, il est encore plus important de garantir des droits fonciers aux femmes.

---

<sup>41</sup> E/CN.4/2005/48.

<sup>42</sup> Women in Development, Bureau for Global Programs, Field Support and Research et United States Agency for International Development, *Women's Property and Inheritance Rights: Improving Lives in Changing Times. Final Synthesis and Conference Proceedings Paper* (2003).

73. Les études et consultations sur les femmes et le logement menées par le Rapporteur spécial, qui ont notamment permis de recueillir des témoignages de femmes, font apparaître des violations massives du droit des femmes à un logement adéquat et à la terre<sup>43</sup>. À plusieurs occasions, le Rapporteur spécial s'est dit préoccupé par l'existence de normes et traditions culturelles qui privaient les femmes de leurs droits à la terre, à l'héritage et à la propriété et, partant, les empêchaient d'exercer leur droit au logement. Il est particulièrement préoccupant que des normes sociales et culturelles discriminatoires se reflètent dans le droit de la famille ou le droit des personnes, y compris dans le droit non codifié.

74. En ce qui concerne les peuples autochtones, les liens théoriques et pratiques entre la terre et les droits fondamentaux sont particulièrement évidents. Malgré la relation souvent sacrée avec leur territoire et les liens historiques, profondément enracinés, qu'ils entretenaient avec leur terre, ils en ont souvent été spoliés. Le fait que les États ne reconnaissent pas que les autochtones et les autres populations locales sont les gardiens ou propriétaires légitimes des ressources naturelles qu'ils ont cultivées et gérées dénote le mépris dans lequel sont tenus les droits des ruraux pauvres. Le déni systématique de leurs droits de propriété et de leurs droits fonciers collectifs les rend plus vulnérables aux déplacements forcés, ce qui menace leurs moyens de subsistance. La lenteur des progrès enregistrés dans la délimitation des terres des peuples autochtones fait obstacle à la reconnaissance juridique des droits de propriété collectifs de ces peuples.

75. La terre revêt également une grande importance pour certains groupes de population qui, dans l'histoire, ont été victimes de discrimination en raison de leur ascendance, de leur race ou de leur couleur. Par exemple, les collectivités constituées en fonction de l'ascendance et du travail, comme les Dalits en Inde, continuent de subir de très graves violations des droits de l'homme, notamment en ce qui concerne leur accès à la terre et au logement. Au Brésil, les communautés afro-brésiliennes des quilombos (anciennes colonies d'esclaves) subissent une discrimination qui compromet gravement leur capacité d'exercer le droit à la terre et au logement et qui les repousse aux marges de la société<sup>44</sup>.

76. L'impossibilité d'accéder au logement, à la terre et à la propriété a également une incidence sur les réfugiés qui ont été contraints de fuir leur pays d'origine ou qui ont été déplacés à l'intérieur de leur pays en raison de conflits internes ou de grands projets de développement.

77. De nos jours, les zones urbaines et périurbaines du monde entier sont le témoin de violations du droit à un logement adéquat, en raison de l'incapacité ou du refus des autorités de juguler la spéculation foncière et immobilière et d'inverser la tendance à la concentration de la propriété foncière et à l'accumulation de biens. Ce phénomène gagne également les zones rurales. Avec la privatisation, les terres deviennent souvent moins abordables, ce qui a des répercussions en particulier sur les ménages dirigés par des femmes. De nombreux rapports de mission ont souligné l'importance de la question de l'inaccessibilité financière liée au fait que les États ne réglementent pas suffisamment les marchés immobilier et foncier.

---

<sup>43</sup> Voir E/CN.4/2003/55, E/CN.4/2005/43 et E/CN.4/2006/118.

<sup>44</sup> Voir E/CN.4/2005/48/Add.3.

78. Bien qu'il y ait peu de dispositions juridiques internationales relatives aux droits de l'homme portant spécifiquement sur le droit à la terre<sup>45</sup>, les documents issus de diverses conférences internationales, notamment la Déclaration d'Istanbul sur les établissements humains, reconnaissent la relation existant entre la terre et le logement<sup>46</sup>. Le Programme pour l'habitat (ONU-Habitat) engage les États à garantir la sécurité juridique d'occupation et l'égalité d'accès à la terre pour tous, y compris les femmes et les personnes qui vivent dans la pauvreté<sup>47</sup>. Les Directives volontaires de l'Organisation pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) sur le droit à une alimentation adéquate mentionnent la sécurité de jouissance des droits fonciers et la nécessité d'améliorer l'accès à la terre (directive 8 B)<sup>48</sup>.

## 2. Zones rurales

79. La tendance croissante à l'exode rural entraîne la création de taudis et oblige des millions de personnes à vivre dans des conditions de logement inadéquates et précaires. Les causes de cette migration souvent involontaire sont multiples et il faut s'y attaquer. Les populations rurales sont contraintes de migrer vers les villes pour gagner leur vie et pour avoir accès aux services médicaux et à l'éducation, en raison de la perte des moyens de subsistance due au fait que les autorités n'ont pas donné la priorité à la réforme agraire, et en raison également de l'augmentation du nombre de paysans sans terre et endettés, de l'incapacité de promouvoir le développement rural, des déplacements provoqués par la réalisation de vastes projets, ou encore de l'expropriation de terres agricoles par l'État ou des sociétés. Alors que l'urbanisation dans le monde progresse à un rythme alarmant, plus de trois milliards de personnes continuent de vivre dans les zones rurales. En valeur absolue, le nombre de ruraux en Afrique et en Asie devrait augmenter au cours des trente prochaines années.

80. Compte tenu de l'ampleur de la pauvreté et du chômage dans les zones rurales, nombre de ruraux vivent dans des conditions de logement misérables. L'extrême pauvreté est bien plus courante dans les zones rurales où vivent environ 75 % de la population la plus pauvre du monde, dont la survie est subordonnée à l'agriculture<sup>49</sup>. Ainsi, il demeure essentiel d'accorder

---

<sup>45</sup> On mentionnera à cet égard l'article 14 de la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes ou la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones.

<sup>46</sup> [http://www.unhabitat.org/downloads/docs/2072\\_61331\\_ist-dec.pdf](http://www.unhabitat.org/downloads/docs/2072_61331_ist-dec.pdf).

<sup>47</sup> [http://www.unhabitat.org/downloads/docs/1176\\_6455\\_The\\_Habitat\\_Agenda.pdf](http://www.unhabitat.org/downloads/docs/1176_6455_The_Habitat_Agenda.pdf), par. 40 b).

<sup>48</sup> Directives volontaires à l'appui de la concrétisation progressive du droit à une alimentation adéquate dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale, adoptées par le Conseil de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), en novembre 2004: [http://www.fao.org/righttofood/fr/highlight\\_51596fr.html](http://www.fao.org/righttofood/fr/highlight_51596fr.html).

<sup>49</sup> «Reducing poverty and hunger: the critical role of financing for food, agriculture and rural development», rapport conjoint établi par la FAO, le Fonds international de développement agricole et le Programme alimentaire mondial pour la Conférence internationale sur le financement du développement: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/003/y6265e/y6265e.pdf>.

une attention particulière aux zones rurales si l'on veut promouvoir l'exercice du droit à un logement adéquat.

### **3. Catastrophes naturelles et situations d'urgence humanitaire**

81. Les catastrophes naturelles sont à l'origine de déplacements et de la perte des logements et des moyens de subsistance, ce qui influe sur les droits des peuples à un logement adéquat et sur les droits correspondants. Les catastrophes naturelles récentes<sup>50</sup> et leurs conséquences ont montré qu'il fallait intégrer les normes relatives aux droits de l'homme dans les mesures de prévention, de secours et de reconstruction. Dans beaucoup de ces situations, on a relevé des comportements discriminatoires, une insensibilité à l'égard des femmes, l'absence de participation, ainsi que des pratiques de corruption et des retards dans la distribution de l'aide, le versement des indemnités et les travaux de reconstruction.

82. Ces situations ont des conséquences beaucoup plus importantes sur les femmes et les enfants, comme l'a déjà mentionné le Rapporteur spécial<sup>51</sup>. Dans certains cas, les indemnités sont semble-t-il versées aux chefs de famille, donc le plus souvent aux hommes, sans qu'il soit tenu compte de l'égalité des droits des femmes au regard du logement et de la terre.

83. L'absence de titres adéquats en matière de propriété foncière et de logement rend plus difficile l'accès aux indemnités et aux possibilités de reconstruction, notamment l'accès à un logement permanent.

84. Le Rapporteur spécial a demandé aux États et à la communauté internationale de prendre les mesures nécessaires pour soulager le sort des victimes de catastrophes naturelles<sup>52</sup>. Ils se félicitent des directives opérationnelles concernant les droits de l'homme et les catastrophes naturelles élaborées par le Comité permanent interorganisations, dont l'objet est d'aider les États à définir des politiques pour soutenir les victimes de catastrophes naturelles et pour protéger leurs droits fondamentaux<sup>53</sup>. Il espère que ces directives seront utilisées par tous les acteurs qui

---

<sup>50</sup> Notamment le tremblement de terre à Bam (Iran) en décembre 2003; le tsunami dans l'océan Indien en décembre 2004; le tremblement de terre en Asie du Sud en octobre 2005; l'ouragan Katrina aux États-Unis en août 2005; l'ouragan Mitch au Nicaragua en octobre-novembre 1998; et le tremblement de terre au Pérou en août 2007.

<sup>51</sup> Voir par exemple E/CN.4/2006/118.

<sup>52</sup> Comme dans le cas du Pérou (<http://www.unhcr.ch/hurricane/hurricane.nsf/view01/DF6CC2B0B9BBCE03C125733E004DA2FB?opendocument>), de l'Iran (<http://www.unhcr.ch/hurricane/hurricane.nsf/view01/D8A9D156584A8FE3C1256E140058426E?opendocument>), ou après le tsunami de 2004 (<http://www.unhcr.ch/hurricane/hurricane.nsf/view01/FE1B362DA1504590C12570DC00599CEA?opendocument>).

actuellement se servent exclusivement des directives du Projet Sphère<sup>54</sup>, lesquelles selon lui n'ont pas une approche fortement ancrée dans les droits fondamentaux, dont les droits des femmes<sup>55</sup>.

#### 4. Changement climatique

85. Bien que les menaces actuelles ou imminentes que fait peser le changement climatique soient largement admises, il faut que le mécanisme des droits de l'homme des Nations Unies s'attaque d'urgence à leurs incidences sur ces droits. Le changement climatique a une incidence sur un ensemble de droits fondamentaux, dont le droit à un logement convenable, à l'alimentation et à l'eau. Il amplifie les conséquences des catastrophes, la désertification, la sécheresse et la perte des moyens de subsistance, ce qui a pour effet d'accroître les déplacements et d'assujettir les populations et les communautés à des conditions de logement et de vie très difficiles. Il a déjà touché des millions d'individus parmi les plus pauvres dans le monde et pourrait faire perdre leurs moyens d'existence à des centaines de millions de personnes et les contraindre à un déplacement définitif<sup>56</sup>.

86. Le droit international des droits de l'homme impose aux États plusieurs obligations en vertu desquelles ils doivent prendre en compte la vulnérabilité des populations humaines au changement climatique et notamment améliorer l'accès à des logements situés loin des zones dangereuses et l'accès à l'eau potable<sup>57</sup>.

#### 5. Défis mondiaux

87. Dans le cadre de son mandat, le Rapporteur spécial a continué de réfléchir aux rapports qui existaient entre la mondialisation économique et la réalisation du droit à un logement convenable et des autres droits pertinents et il s'est efforcé d'élaborer un programme d'études sur ce sujet. Alors que les conditions de vie de la plupart des urbains et ruraux pauvres se détériorent, des

---

<sup>53</sup> Comité permanent interorganisations, *Protecting Persons Affected by Natural Disasters: IASC Operational Guidelines on Human Rights and Natural Disasters* (2006): [http://www.humanitarianinfo.org/iasc/content/documents/working/OtherDocs/2006\\_IASC\\_NaturalDisasterGuidelines.pdf](http://www.humanitarianinfo.org/iasc/content/documents/working/OtherDocs/2006_IASC_NaturalDisasterGuidelines.pdf).

<sup>54</sup> Voir le Projet Sphère: <http://www.sphereproject.org>.

<sup>55</sup> Voir également, par exemple, Asia Pacific Forum on Women, Law and Development (APWLD), *Guidelines for Gender Sensitive Disaster Management*, (2006): [www.apwld.org](http://www.apwld.org).

<sup>56</sup> Voir, notamment, Rapport mondial sur le développement humain 2007-2008 du Programme des Nations Unies pour le développement; et quatrième rapport d'évaluation du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, rapport du Groupe de travail II, «*Impacts, Adaptation and Vulnerability*», et rapport de synthèse.

<sup>57</sup> Allocution sur le changement climatique et les droits de l'homme prononcée par le Haut-Commissaire adjoint aux droits de l'homme lors de la Conférence des Parties à la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques et à son Protocole (Kyoto), <http://www.unhcr.ch/hurricane/hurricane.nsf/NewsRoom?OpenFrameSet>.

autorités locales et des organisations de la société civile dans le monde entier s'attachent à repenser l'aménagement du territoire et le développement pour protéger leurs citoyens les plus fragiles des effets néfastes de la mondialisation économique, y compris des processus de privatisation. Les villes qui mettent en œuvre la budgétisation participative ou qui entreprennent de décentraliser l'administration et le processus décisionnel grâce à des initiatives démocratiques expérimentent de nouvelles stratégies d'amélioration du logement et des conditions de vie des pauvres<sup>58</sup>. Si la communauté internationale s'est inquiétée de ce que la mondialisation aggrave les inégalités croissantes au sein des nations comme entre elles, elle n'a toujours pas procédé à des études et des estimations systématiques des effets directs de la mondialisation sur le droit à un logement adéquat, défini en gros comme comprenant l'accès à la terre ainsi qu'à d'autres services essentiels comme l'eau, l'électricité et l'assainissement<sup>59</sup>.

88. Dans le contexte actuel de la mondialisation et de la prédominance de l'économie de marché, on observe une tendance à développer la concurrence et à améliorer l'efficacité, ce qui se traduit souvent par une plus grande marginalisation des pauvres. Le Rapporteur spécial a examiné dans un précédent rapport<sup>60</sup> des exemples de privatisation des services d'alimentation en eau qui avaient été dommageables pour les pauvres, et il en a conclu qu'une mondialisation non maîtrisée ne pouvait permettre la réalisation des droits économiques sociaux et culturels. Les États ont un rôle majeur à jouer à cet égard, qu'il s'agisse de concilier les politiques macroéconomiques et la réalisation des objectifs sociaux, ou de répondre en priorité aux besoins des plus vulnérables, eu égard à la prééminence de leurs obligations en matière de droits de l'homme<sup>61</sup>.

89. Le Rapporteur spécial estime que la gravité de la crise qui touche le logement et la terre doit faire l'objet d'une attention beaucoup plus grande à l'échelle mondiale et doit figurer à titre prioritaire au nombre des préoccupations internationales, y compris dans le cadre du système des Nations Unies.

## **6. Société civile**

90. La société civile joue un rôle très important dans la reconnaissance du droit à un logement adéquat à l'échelle tant nationale qu'internationale. Les exemples portés à l'attention du Rapporteur spécial montrent de plus en plus que la société civile s'emploie, avec des moyens limités, à défendre et à protéger le droit à un logement convenable et à la terre en s'en prenant aux fonctionnaires corrompus et aux organismes nationaux et internationaux privés.

91. À de nombreuses occasions, le Rapporteur spécial a pu se rendre compte des difficultés auxquelles se heurtaient les acteurs de la société civile qui s'appliquaient à défendre le droit à un logement adéquat, comme en témoignaient notamment la suppression du financement versé par

---

<sup>58</sup> Voir E/CN.4/2003/5.

<sup>59</sup> Voir E/CN.4/2002/59.

<sup>60</sup> E/CN.4/2003/5.

<sup>61</sup> Voir E/CN.4/2002/59.

des prestataires de services lorsqu'ils critiquaient la politique en place, l'ingérence des pouvoirs publics dans leur travail, les limites apportées à leur liberté d'expression et d'association, les actes de violence et même les assassinats.

92. À ce sujet, le Rapporteur spécial est particulièrement préoccupé par les informations toujours plus nombreuses sur les actes de violence perpétrés contre les défenseurs des droits de l'homme qui protègent le droit au logement et à la terre et contre les représentants des populations qui sont touchées par des projets d'infrastructures, des activités d'extraction, des manifestations gigantesques et des catastrophes naturelles.

## VI. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

93. **Au terme de la septième année de son mandat, le Rapporteur spécial conclut globalement qu'il existe une grave crise des droits au logement et à la terre, que cette crise s'amplifie, et qu'il faut qu'elle figure à titre prioritaire au nombre des préoccupations internationales et fasse l'objet d'une plus grande attention. Dans ce contexte, compte tenu des questions soulevées dans le présent rapport et en complément des recommandations formulées dans tous ses rapports précédents<sup>62</sup>, le Rapporteur spécial tient à présenter un certain nombre de recommandations de caractère général et particulier à l'intention du Conseil des droits de l'homme, des États et de la communauté internationale.**

### Recommandations générales

94. **Les États devraient prendre des mesures immédiates visant à garantir la sécurité d'occupation aux personnes, ménages et communautés qui en sont actuellement dépourvus, notamment tous ceux qui ne détiennent aucun titre de propriété officiel sur le logement ou le terrain qu'ils occupent.**

95. **Le Rapporteur spécial prie instamment les États de prendre des mesures concrètes, y compris dans le cadre de la législation et d'autres mécanismes de réglementation, pour faire cesser les expulsions forcées, l'«apartheid» urbain et la ségrégation, l'appropriation illicite de terres, le développement de la «mafia foncière» et des cartels fonciers, la spéculation immobilière effrénée et la hausse inconsidérée du prix de l'immobilier.**

96. **Le Rapporteur spécial recommande d'institutionnaliser la coordination interministérielle pour faire en sorte que la formulation et la mise en œuvre des politiques économiques nationales et internationales dans le domaine du commerce, de l'investissement, de la finance, de l'ajustement structurel et de la dette ne conduisent pas les États à négliger leurs obligations en matière de droits de l'homme et n'aggravent pas les conditions de vie des populations et des communautés qui sont victimes de discrimination et de ségrégation en matière d'accès au logement, à la terre et aux services communautaires connexes.**

---

<sup>62</sup> Pour les rapports annuels, les rapports de pays et les rapports sur les femmes et le logement du Rapporteur spécial, voir: <http://www2.ohchr.org/french/issues/housing/index.htm>.

97. La législation devrait à tous les niveaux prendre en compte les droits à l'information et à la participation et en assurer la réalisation effective, car ils sont essentiels à l'exercice du droit à un logement convenable.

98. Le Conseil voudra peut-être exprimer son soutien au Programme commun pour le droit au logement ONU-Habitat/HCDH, en soulignant la nécessité de déployer des efforts pour lutter contre les expulsions forcées et le problème des sans-abri, y compris en invitant les États à apporter un appui financier.

#### **Problème des sans-abri**

99. Le Rapporteur spécial tient à rappeler les recommandations sur le problème des sans-abri formulées dans son rapport annuel de 2005<sup>63</sup>, en particulier ce qui suit:

a) Les États doivent s'attaquer globalement aux causes structurelles du problème des sans-abri et prévoir des services d'appui appropriés et accessibles, y compris dans le domaine de la santé et du soutien psychologique, social et professionnel, en accordant une attention particulière aux femmes et aux enfants sans-abri;

b) Les lois et les politiques devraient reconnaître que les personnes sans-abri ont un droit justiciable au logement et elles ne devraient pas traiter ces personnes en délinquants.

#### **Expulsions forcées**

100. Dans son rapport thématique sur les expulsions forcées<sup>64</sup>, le Rapporteur spécial a formulé un certain nombre de recommandations. En outre, il:

a) Prie instamment les États, les donateurs, les institutions financières internationales et régionales et les investisseurs du secteur privé de ne pas entreprendre, directement ou indirectement, des projets qui pourraient entraîner des expulsions forcées et par là même violer le droit des particuliers ou des communautés à un logement adéquat;

b) Recommande aux États, compte tenu du nombre croissant d'expulsions forcées dans le monde entier, d'incorporer les Principes de base et directives concernant les expulsions et les déplacements liés au développement<sup>65</sup> dans les lois et politiques nationales relatives au logement et à la terre, notamment dans les politiques de réinstallation, et les engage à inviter le Rapporteur spécial à suivre leur application pratique à l'échelle des pays;

c) Recommande au Conseil d'assurer une large diffusion des Principes de base et directives et de faire en sorte que la question des déplacements et des expulsions liés au

---

<sup>63</sup> E/CN.4/2005/48.

<sup>64</sup> E/CN.4/2004/48.

<sup>65</sup> Voir A/HRC/4/18, annexe I.

développement ou aux mécanismes du marché soit prise en compte lors de l'élaboration des mandats des procédures spéciales du Conseil concernées, notamment celles chargées des droits des peuples autochtones, des personnes déplacées à l'intérieur de leur propre pays, de la violence contre les femmes et du droit à l'alimentation;

d) **Recommande vivement d'approfondir les études d'impact des expulsions, compte tenu de ces principes et directives. Ces études doivent tenir compte des pertes matérielles et non matérielles. À cet égard, on pourra utiliser la «matrice des pertes» élaborée par le Rapporteur spécial en collaboration avec la société civile<sup>66</sup>.**

### **Discrimination**

101. **Le Rapporteur spécial rappelle les recommandations formulées dans son rapport de 2002<sup>67</sup>, en particulier pour ce qui est de contribuer au suivi des recommandations et des engagements formulés lors de la Conférence mondiale contre le racisme, la discrimination raciale, la xénophobie et l'intolérance qui y est associée et demande instamment:**

a) **Que des mesures législatives tendant à interdire la discrimination raciale et autres formes de discrimination dans tous les domaines du logement soient promulguées ou que les mesures existantes soient renforcées;**

b) **Que les politiques, les programmes et les allocations budgétaires et financières soient prévus de manière à promouvoir l'égalité d'accès aux services communautaires essentiels à la réalisation du droit à un logement convenable, y compris l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, et que les politiques ayant pour effet un accès discriminatoire soient abandonnées;**

c) **Que les politiques et lois soient formulées de manière à s'attaquer aux multiples formes de discrimination que subissent les populations minoritaires, autochtones et à faible revenu dans leur lutte pour exercer leur droit à un logement convenable et à la terre.**

### **Droit fondamental à l'eau et à l'assainissement**

102. **Étant donné qu'il importe d'approfondir les travaux d'analyse, d'enquête et de suivi sur l'eau et l'assainissement, le Rapporteur spécial:**

a) **Prie instamment les États de tenir compte de l'observation générale sur le droit à l'eau du Comité des droits économiques, sociaux et culturels<sup>68</sup> et, conformément à la résolution 2002/21 de la Commission des droits de l'homme, de donner plein effet aux droits relatifs au logement, y compris au droit à l'eau, en prêtant une attention particulière**

---

<sup>66</sup> Voir le référentiel du Réseau pour le droit au logement et à la terre à l'adresse: <http://toolkit.hlrn.org>.

<sup>67</sup> E/CN.4/2002/59.

<sup>68</sup> Observation générale n° 15 (2002) sur le droit à l'eau (art. 11 et 12 du Pacte).

**aux femmes, aux enfants, aux communautés qui ont toujours été marginalisées et victimes de discrimination et à celles qui vivent dans une extrême pauvreté;**

**b) Prie également instamment les États de garantir un accès universel aux droits fondamentaux à l'eau, à l'assainissement et à d'autres services essentiels, y compris l'électricité, et de faire preuve de la plus grande vigilance lorsqu'ils envisagent d'adopter des politiques qui pourraient conduire à la privatisation des services d'approvisionnement en eau, de distribution d'électricité et d'assainissement;**

**c) Invite le Conseil à envisager de nommer un rapporteur spécial sur le droit à l'eau et à l'assainissement.**

#### **Accessibilité financière**

**103. Étant donné que la question de l'accessibilité financière à un logement va très probablement s'aggraver dans les prochaines années en raison du refus croissant de reconnaître le droit à un logement adéquat, le Rapporteur spécial demande au Conseil des droits de l'homme de proposer une approche de ce problème fondée sur les droits de l'homme, et ce notamment:**

**a) En priant instamment les États d'accorder une attention particulière aux mesures visant à assurer, lorsque cela est possible, une hausse progressive des crédits budgétaires destinés au logement;**

**b) En demandant aux États d'accroître le parc de logements sociaux et d'abandonner toute politique conduisant à la réduction des aides au logement pour les groupes de populations à faible revenu;**

**c) En priant instamment les États d'adopter des mesures appropriées pour réglementer le marché de la location dans les secteurs public et privé et le marché hypothécaire, de sorte qu'aucun ménage n'ait à affecter plus de 30 % de son revenu à son logement, étant entendu qu'un montant supérieur peut compromettre l'exercice d'autres droits fondamentaux, tels que la santé, l'alimentation, l'éducation et l'habillement.**

#### **Accès à la terre**

**104. À de nombreuses occasions, le Rapporteur spécial a appelé l'attention du Conseil sur le fait que la reconnaissance du lien entre l'accès à la terre et les droits de l'homme n'était pas encore entièrement acquise. C'est pourquoi, le Conseil devrait:**

**a) Réaffirmer le droit d'accès à la terre sur un pied d'égalité et sans discrimination et reconnaître que dans de nombreuses circonstances il faudra pour s'acquitter des obligations contractées dans le domaine des droits de l'homme faciliter cet accès, en particulier en faveur des ruraux pauvres des pays en développement;**

**b) Prendre en compte la relation existant entre le droit à la terre et les droits de l'homme pertinents, de même que leur réalisation, en particulier en ce qui concerne le droit au logement et le droit à l'alimentation et au travail, comme moyen de combattre la pauvreté, la discrimination, la violence, les expulsions et les déplacements;**

c) Envisager l'organisation d'un séminaire d'experts chargés d'élaborer des stratégies pour la reconnaissance légale du droit fondamental à la terre, notamment en matière de protection des droits fonciers individuels et collectifs des peuples autochtones, des paysans, des personnes sans terres et d'autres groupes qui sont dépendants de la terre et de ses ressources et qui en tirent leur identité et leurs moyens de subsistance;

d) Prier les États d'accorder la priorité à la réforme agraire et foncière dans les zones rurales et d'améliorer l'accès, sur un pied d'égalité, à la terre et aux richesses dans les zones tant urbaines que rurales.

#### **Zones rurales**

105. Comme le Rapporteur spécial l'a mentionné depuis le début de son mandat, on constate une indifférence croissante à l'égard des droits fondamentaux des populations rurales et à l'égard également du développement des zones rurales. Il est donc impératif que:

a) Les États collaborent avec les organismes de développement internationaux et régionaux, les donateurs et la société civile en vue d'élaborer des stratégies de développement rural intégré assorties de politiques et de programmes visant à pérenniser les moyens de subsistance en zone rurale, en mettant l'accent sur la création d'emplois ruraux et le développement des infrastructures locales;

b) Les États et les organisations internationales prennent des mesures pour faire en sorte que le développement rural, y compris dans les zones reculées et en coopération avec les populations locales, soit intégré à la politique et à la stratégie nationales en matière de logement, et que l'amélioration des conditions de logement et de vie (notamment l'accès à l'eau et à l'assainissement) soit associée à la création d'emplois et à des possibilités éducatives.

#### **Catastrophes naturelles et situations d'urgence humanitaire**

106. Pour ce qui est des catastrophes naturelles, des situations d'urgence humanitaire et de la reconstruction après une catastrophe, le Rapporteur spécial:

a) Recommande au Conseil d'envisager de promouvoir les planifications préalables aux catastrophes ainsi que les activités de secours et de reconstruction qui sont indispensables à l'exercice des droits de l'homme;

b) Demande instamment que les normes et principes internationaux relatifs aux droits de l'homme soient intégrés dans toutes les activités de secours et de reconstruction, y compris celles menées par la communauté internationale, les institutions financières internationales et les organisations non gouvernementales, afin que les personnes touchées puissent passer rapidement d'un abri temporaire à un logement permanent;

c) Prie instamment les États de veiller à la réalisation des droits à l'information et à la participation et de solliciter au préalable le consentement éclairé des victimes ou des bénéficiaires à toutes les étapes des secours et de la reconstruction, y compris lors de la fourniture d'abris ou de logements permanents;

d) **Prie instamment les États de veiller à ce que les activités de secours et de reconstruction tiennent compte des besoins différents des hommes et des femmes et soient adaptées au contexte culturel.**

#### **Les femmes et le logement adéquat**

107. **Le Conseil des droits de l'homme doit continuer d'axer son attention sur les droits des femmes à un logement convenable, à la terre, à la propriété et à l'héritage et de promouvoir ces droits. Le Rapporteur spécial a, dans ses trois rapports consacrés à cette question, formulé un certain nombre de recommandations. En outre, il:**

a) **Prie instamment les États de garantir aux femmes la sécurité juridique d'occupation de leur logement et de leur terre, notamment la reconnaissance de l'égalité de leurs droits en matière de logement, propriété et terre;**

b) **Recommande au Conseil de réfléchir à la nécessité de nommer un rapporteur spécial sur les lois discriminatoires à l'égard des femmes et continue de tenir compte dans ses travaux des besoins différents des hommes et des femmes et des droits des femmes<sup>69</sup>;**

c) **Demande que s'exerce dans ce domaine une plus grande collaboration entre les titulaires de mandat au titre des procédures spéciales, notamment que soient développés les travaux consacrés au lien existant entre le droit des femmes à un logement adéquat et la violence à laquelle elles doivent faire face dans leur foyer et en dehors;**

d) **Prie instamment le Conseil et le prochain rapporteur spécial sur le logement convenable de continuer à centrer leur attention sur les femmes et le logement, notamment:**  
a) **en développant l'analyse et en formulant de nouvelles recommandations sur les incidences concrètes d'une approche croisée; b) en élaborant des stratégies, en collaboration avec les États et la société civile, pour combler l'écart qui se creuse entre la reconnaissance et la réalisation du droit des femmes à un logement et à la terre; et c) en poursuivant les activités menées en collaboration avec le Comité pour l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes en vue de formuler une recommandation générale sur le droit des femmes au logement et à la terre.**

#### **Les enfants et le logement adéquat**

108. **Le Rapporteur spécial demande à tous les États et aux parties intéressées de s'attaquer à la situation du logement des enfants et au problème des enfants sans abri, lesquels s'aggravent dans le monde entier, et d'en faire une question prioritaire exigeant des mesures d'urgence. Il recommande au Conseil:**

a) **De prier instamment le prochain rapporteur spécial sur le logement convenable de continuer de travailler en étroite collaboration avec le Comité des droits de l'enfant, en particulier en vue de l'éventuelle élaboration d'une observation générale qui pourrait**

---

<sup>69</sup> La question a été examinée lors de la sixième session du Conseil des droits de l'homme. Voir les débats sur la prise en compte des problèmes des femmes dans les travaux du Conseil (A/HRC/6/SR.12).

**porter sur des questions telles que le lien existant entre la violence et le droit des enfants à un logement adéquat, la sécurité des enfants dans leur foyer et les conséquences des expulsions sur les enfants;**

**b) De demander au prochain rapporteur spécial sur le logement convenable d'analyser les conséquences d'un logement inadéquat pour les enfants et les incidences sur leurs droits fondamentaux et de formuler des recommandations particulières à cet égard, y compris des mesures de politique générale pour atténuer les effets psychologiques des expulsions et d'autres violations du droit à un logement convenable sur les enfants.**

#### **Les peuples autochtones et le logement adéquat**

**109. Le Rapporteur spécial prie instamment les États:**

**a) De garantir aux peuples autochtones le droit à un logement adéquat, en respectant leurs besoins culturels particuliers en matière de logement et de terre;**

**b) De reconnaître les droits historiques que détiennent les peuples autochtones sur leur logement et sur leur territoire;**

**c) De garantir aux peuples autochtones, dans toute la mesure possible, la maîtrise de leurs affaires et un véritable rôle participatif à cet égard, y compris en ce qui concerne la gestion, l'exploitation et la possession de leurs ressources naturelles.**

**110. En outre, le Rapporteur spécial estime que l'Organisation des Nations Unies devrait prêter une attention particulière aux peuples autochtones qui vivent dans les zones rurales, aux conditions inadéquates de vie et de logement qui les obligent à migrer vers les villes, ainsi qu'aux conditions de logement et de vie, aux expulsions et à la discrimination auxquelles ils doivent faire face dans les zones urbaines.**

#### **Les groupes de populations devant faire l'objet d'une attention spéciale**

**111. Le Conseil des droits de l'homme doit instamment engager les États à veiller à ce que leurs politiques nationales du logement garantissent l'offre de logements et de services d'appui appropriés pour répondre aux besoins des groupes défavorisés, notamment des personnes souffrant de troubles psychologiques ou d'autres handicaps.**

**112. En outre, les États devraient adopter des dispositions juridiques et des programmes spécifiques pour lever les obstacles à l'accès physique aux structures existantes et rendre obligatoire l'élimination de ces obstacles dans toutes les constructions nouvelles, comme l'exige la récente Convention relative aux droits des personnes handicapées.**

#### **La société civile**

**113. Compte tenu du rôle crucial que joue la société civile dans la promotion, l'analyse, le suivi et la réalisation, sous tous leurs aspects, du droit à un logement adéquat, le Rapporteur spécial demande au Conseil des droits de l'homme:**

a) De suivre de près la situation des défenseurs des droits de l'homme et des représentants des victimes de violations du droit à un logement et à la terre, et de prendre les mesures nécessaires pour faire en sorte que les revendications concernant le logement et la terre ne soient pas considérées comme des infractions pénales;

b) De reconnaître le caractère fondamental des travaux entrepris dans le cadre de campagnes et mouvements en faveur du droit au logement et à la terre et, compte tenu des pressions croissantes qui s'exercent sur les acteurs de la société civile, de veiller à ce que des espaces suffisants soient ménagés pour permettre un dialogue utile avec la société civile et ceux qui sont directement touchés par des violations du droit à un logement convenable.

#### **Suivi de la réalisation du droit à un logement adéquat**

114. Comme le Rapporteur spécial l'a maintes fois souligné, il est de la plus haute importance que la réalisation du droit à un logement adéquat soit objectivement évaluée. Dans ce contexte, il:

a) Prie instamment les États d'adopter des indicateurs et des statistiques sur le logement convenable<sup>70</sup> et d'établir des critères nationaux conformes aux obligations qui leur incombent dans le domaine des droits de l'homme, d'organiser des activités de suivi à l'échelle nationale et de resserrer la collaboration avec le Haut-Commissariat et l'ONU-Habitat en vue d'élaborer des indicateurs sur le droit à un logement adéquat;

b) Prie instamment les États, agissant en collaboration avec le prochain titulaire du mandat, le Haut-Commissariat et l'ONU-Habitat, de revoir les questionnaires élaborés par le Rapporteur spécial (sur le droit à un logement convenable et sur les femmes et le logement), afin d'incorporer de nouvelles questions dans ces instruments de suivi;

c) Prie instamment les organismes des Nations Unies et les mécanismes sur le terrain de jouer un rôle beaucoup plus actif dans le suivi de la réalisation du droit à un logement convenable et dans l'appui apporté aux États pour les aider à prendre en compte les recommandations formulées par les organes conventionnels et les rapporteurs spéciaux.

#### **Collaboration**

115. Le Rapporteur spécial estime que les travaux menés en collaboration par les titulaires de mandat et par différents secteurs du mécanisme des droits de l'homme des Nations Unies sont essentiels et devraient être renforcés. Le soutien du Conseil à cet égard est décisif. Le Conseil voudra peut-être:

a) Demander au prochain titulaire du mandat sur le logement convenable de collaborer avec tous les titulaires de mandat concernés dans le cadre de missions conjointes, communications et autres initiatives en vue de renforcer, notamment, l'indivisibilité de tous les droits de l'homme et leur lien avec le droit à un logement convenable;

---

<sup>70</sup> Comme ceux figurant dans le document A/HRC/4/18, annexe II.

**b) Instamment recommander au prochain titulaire du mandat de poursuivre le dialogue avec tous les organes conventionnels concernés, notamment en engageant des travaux sur des questions pertinentes avec le Comité des droits de l'homme et le Comité contre la torture.**

-----