



**Conseil Economique  
et Social**

Distr.  
GENERALE

E/CN.4/Sub.2/1994/20  
21 juin 1994

FRANCAIS  
Original : ANGLAIS

COMMISSION DES DROITS DE L'HOMME  
Sous-Commission de la lutte contre  
les mesures discriminatoires et  
de la protection des minorités  
Quarante-sixième session  
Point 8 de l'ordre du jour provisoire

REALISATION DES DROITS ECONOMIQUES, SOCIAUX ET CULTURELS

Le droit à un logement convenable

Deuxième rapport intérimaire présenté par M. Rajindar Sachar,  
Rapporteur spécial

TABLE DES MATIERES

	<u>Paragraphes</u>	<u>Page</u>
I. INTRODUCTION ET EVOLUTION RECENTE DANS LE DOMAINE DU DROIT AU LOGEMENT . . . . .	1 - 16	3
II. LE DROIT AU LOGEMENT : DOUZE PREJUGES ET MALENTENDUS . . . . .	17 - 45	6
III. LEGISLATION NATIONALE . . . . .	46 - 64	14
IV. LE DROIT AU LOGEMENT FACE AU DROIT A LA PROPRIETE . .	65 - 76	18
V. ASPECTS JURIDIQUES DE LA MISE EN OEUVRE DU DROIT AU LOGEMENT . . . . .	77 - 86	21
VI. LES ORGANES ET INSTITUTIONS SPECIALISEES DE L'ONU ET LE DROIT AU LOGEMENT . . . . .	87 - 107	23

TABLE DES MATIERES (suite)

	<u>Paragraphes</u>	<u>Page</u>
VII.    LEGISLATION NATIONALE ET DROIT AU LOGEMENT . . . .	108 - 112	29
VIII.  VERS UNE CONVENTION/DECLARATION INTERNATIONALE SUR LE DROIT AU LOGEMENT : PERSPECTIVES ET DIFFICULTES . . . . .	113 - 117	29
IX.    PROJET DE CONVENTION INTERNATIONALE SUR LE DROIT AU LOGEMENT . . . . .		31
X.    RECOMMANDATIONS PRELIMINAIRES ET CONCLUSIONS . . .	118	39

ANNEXES

I.    SOURCES CONSTITUTIONNELLES DU DROIT AU LOGEMENT . .		45
II.  RECOMMANDATIONS SUR LES EXPULSIONS, LES DEPLACEMENTS ET LE DROIT AU LOGEMENT CONTENUES DANS LE RAPPORT FINAL DU FORUM DES ONG "TOUS LES DROITS DE L'HOMME . . . . .		63

I. INTRODUCTION ET EVOLUTION RECENTE DANS LE DOMAINE  
DU DROIT AU LOGEMENT

1. Le 29 août 1991, à sa quarante-troisième session, la Sous-Commission de la lutte contre les mesures discriminatoires et de la protection des minorités a adopté, sans l'avoir mise aux voix, la résolution 1991/26 par laquelle elle chargeait M. Rajindar Sachar d'élaborer un document de travail sur le droit à un logement convenable, en vue de déterminer la meilleure manière de promouvoir la reconnaissance et l'application de ce droit.

2. A sa quarante-neuvième session, la Commission des droits de l'homme, dans sa décision 1993/103, a entériné la décision de la Sous-Commission, faisant l'objet de sa résolution 1992/26 du 27 août 1992, de nommer M. Rajindar Sachar, Rapporteur spécial sur la promotion de la réalisation du droit à un logement convenable. Cette décision a été elle-même approuvée par le Conseil économique et social dans sa décision 1993/287.

3. A la quarante-quatrième session de la Sous-Commission, le document de travail (E/CN.4/Sub.2/1992/15) a été examiné de manière approfondie. La Sous-Commission, à sa quarante-cinquième session, a été saisie d'un rapport intérimaire (E/CN.4/Sub.2/1993/15), le premier rapport de M. Sachar en sa qualité de rapporteur spécial.

4. Dans sa résolution 1994/14 du 25 février 1994, adoptée à sa cinquantième session, la Commission des droits de l'homme a accueilli avec satisfaction le premier rapport intérimaire du Rapporteur spécial et l'a invité à soumettre un deuxième rapport intérimaire à la Sous-Commission à sa quarante-sixième session.

5. Dans le rapport final qu'il soumettra prochainement, le Rapporteur spécial se propose de faire des suggestions quant aux mécanismes et objectifs qui doivent être définis pour favoriser la réalisation de ce droit dans l'ensemble de la communauté internationale. Il se propose aussi d'examiner si le moment est venu ou non d'établir une méthode fondée sur des indicateurs aux fins de mesurer la gravité et l'urgence du problème et pour rendre effectif le droit à un logement convenable. Il examinera également le rapport existant entre le droit à un logement convenable et d'autres droits de l'homme, notamment les droits à la santé, à l'éducation et à l'alimentation, ainsi que les droits civils et politiques. A la lumière des observations et suggestions formulées lors des débats de la Sous-Commission, il élaborera des recommandations globales et détaillées.

6. Alors que le souffle du changement politique, après des décennies d'oppression et de lutte populaire pour la justice et la libération, commence à transformer l'Afrique du Sud d'après l'apartheid, peu de questions politiques ou sociales dans ce pays seront plus vitales que le logement. En Afrique du Sud, comme dans tout autre territoire occupé ou sous tutelle coloniale, le domaine du logement a été pendant le régime d'apartheid la pierre angulaire des politiques de ségrégation et de discrimination, de confiscation de terres, de réinstallation forcée et de marginalisation menées par la minorité, politiques qui ont conduit à des disparités presque infinies entre les conditions de logement et de vie de la population noire majoritairement pauvre et les blancs privilégiés, détenteurs du pouvoir.

Les séquelles de ce système cruel subsistent et exigeront des efforts concertés de la part du nouveau gouvernement pour remédier aux injustices du passé en ce qui concerne, en particulier, l'accès à la terre, la restitution de leurs biens aux victimes de confiscations de terres et de réinstallations forcées et leur indemnisation.

7. L'engagement constructif déjà pris par le nouveau gouvernement d'atténuer les multiples problèmes de logement qui se posent en Afrique du Sud s'est notamment concrétisé par l'intention exprimée par l'African National Congress (ANC) de signer et de ratifier le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, comme le prône son programme de reconstruction et de développement. En ratifiant le Pacte, le nouveau gouvernement fera enfin figurer l'Afrique du Sud parmi les 130 autres pays qui se sont engagés à respecter, protéger et mettre en oeuvre, entre autres droits, le droit à un logement suffisant prévu à l'article 11.1. De plus, l'objectif que s'est donné l'ANC de fournir, par divers moyens, des logements convenables à un million de familles sud-africaines, dans un délai de cinq ans, est tout aussi digne d'éloges et la communauté internationale dans son ensemble devrait contribuer très largement à sa réalisation.

8. Les difficultés qui se posent à l'Afrique du Sud en matière de logement sont considérables et beaucoup d'efforts seront nécessaires pour améliorer, à relativement brève échéance, les conditions de logement de millions et de millions de Sud-Africains qui résident encore à travers le pays dans des townships ou des colonies de squatters. Pour mener à bien cette tâche, il faudra nécessairement s'appuyer sur les principes des droits de l'homme et sur une approche populaire prévoyant la participation de tous les habitants à toutes les phases du processus de logement, ainsi que des administrations aux niveaux local, provincial et national qui devront veiller à abroger les lois contraires au droit au logement tout en assurant un droit à l'accès à la terre et au logement à tous ceux qui actuellement ne bénéficient pas d'une telle protection et en tenant dûment compte des divers intérêts en jeu en matière de logement.

9. On pourrait dire en grande partie la même chose au sujet de l'évolution récente de la situation dans la bande de Gaza et à Jéricho et des responsabilités officielles croissantes des autorités palestiniennes. Peu de questions sont aussi fondamentales pour le peuple palestinien que le logement. Il est notoire que le Gouvernement israélien s'est servi de la question du logement pendant des décennies dans le double but d'écraser la résistance palestinienne et de marginaliser la population, ainsi que de tenter de consolider sa mainmise sur les territoires occupés par la construction de colonies de peuplement israéliennes. Là encore, le logement sera la clé du progrès du processus de réconciliation, de l'amélioration des conditions de vie et de subsistance de la population palestinienne et de la stabilité sociale.

10. Les cas de l'Afrique du Sud et de la Palestine mettent clairement en évidence l'importance fondamentale du droit au logement et montrent pourquoi ce droit doit faire l'objet d'une attention constante, être sans cesse réaffirmé et exiger l'engagement de toutes les parties concernées. La méconnaissance du droit au logement par les gouvernements peut engendrer l'instabilité, la violence et le désespoir. Lorsque des pays longtemps

opprimés deviennent libres, le droit au logement doit être garanti, faute de quoi, il sera difficile d'éviter de sérieux problèmes. Les Sud-Africains et les Palestiniens ont à surmonter de graves problèmes financiers et autres obstacles d'ordre pratique qui risquent de restreindre leur capacité à garantir la jouissance du droit au logement pour tous, dans un délai assez bref. Certes, une assistance internationale appropriée, judicieusement répartie et démocratiquement contrôlée, ne manquera pas d'avoir des résultats positifs, mais de nombreuses initiatives, ayant peu ou pas d'incidences financières, pourraient promouvoir le droit au logement dans ces pays. Il y a lieu d'espérer que de telles mesures, que le Rapporteur spécial a exposées de façon approfondie dans ses rapports antérieurs, se généraliseront dans un premier temps pour faire du secteur du logement un exemple de justice pour des populations soumises depuis si longtemps à une oppression et à une domination implacables.

11. Pourtant, aussi fondamental que soit le logement dans toute société pour le bien-être des citoyens, pour la sécurité et la santé de la population dans son ensemble, voire pour l'économie, il est très souvent négligé dans le domaine des droits de l'homme. Par exemple, la Conférence mondiale sur les droits de l'homme qui s'est tenue à Vienne, en juin 1993, offrait une occasion unique de redéfinir, de promouvoir et de renforcer l'attention internationale sur le droit à un logement convenable. Il est regrettable que la Déclaration et Programme d'action de Vienne ait totalement passé sous silence le droit à un logement convenable et, de manière plus générale, ait continué d'accorder une importance très limitée aux droits économiques, sociaux et culturels. Bien que tous les gouvernements aient des obligations juridiques clairement définies en ce qui concerne le droit au logement, la Déclaration de Vienne ne le mentionne même pas et établit encore moins les mécanismes et objectifs qui permettraient de faire plus largement reconnaître ce droit dans l'ensemble de la communauté internationale.

12. Fort heureusement, et l'on y voit là tout l'attachement et tout l'intérêt que portent les organisations non gouvernementales (ONG) aux normes du droit au logement dans le domaine des droits de l'homme, le rapport final présenté à la Conférence mondiale sur les droits de l'homme par le Forum des ONG "Tous les droits de l'homme pour tous", qui s'est tenu pendant la Conférence, traite en détail du droit à un logement convenable ainsi que de la pratique des expulsions forcées (voir annexe II).

13. Si la Conférence mondiale sur les droits de l'homme a ignoré les préoccupations liées au droit au logement, d'autres initiatives montrent que ce droit et ses implications suscitent un intérêt qui ne cesse de croître rapidement. Les préparatifs de la Conférence des Nations Unies sur les établissements humains (Habitat II), qui doit avoir lieu en 1996, constituent l'un des événements les plus importants dans le système des Nations Unies. Le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (Habitat) reconnaît désormais au nombre des droits de l'homme, le droit au logement en tant que l'un des principes thématiques de la Conférence Habitat II. La déclaration finale présentée par le Comité préparatoire à la première session de fond de la Conférence, tenue en avril 1994, proclame ce qui suit :

"Un logement adéquat est un droit fondamental de l'homme énoncé dans la Déclaration universelle des droits de l'homme et le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels". 1/

14. Le Rapporteur spécial soutient fermement cette approche globale du droit au logement et souhaite vivement que ce droit fasse l'objet d'une attention et d'actions constantes dans ce contexte.

15. D'autres institutions et organes des Nations Unies ont continué de s'intéresser au droit à un logement convenable ces dernières années. C'est ainsi que plusieurs résolutions de la Commission des droits de l'homme, adoptées à sa cinquantième session, traitent explicitement de ce droit et en particulier celles concernant les enfants des rues et la dette extérieure (1994/93 et 1994/11).

16. L'année dernière, outre les visites qu'il a faites dans son propre pays, l'Inde, sur les lieux d'expulsions forcées, le Rapporteur spécial a eu l'occasion de se rendre, à titre personnel, aux Philippines et en Malaisie. A ces occasions, il a eu des entretiens avec des représentants de nombreuses organisations non gouvernementales et communautaires s'occupant de groupes urbains défavorisés dans plusieurs des centaines de quartiers de taudis d'Asie. Il a aussi rendu visite à des communautés, dont certaines regroupant des dizaines de milliers de personnes, qui luttent actuellement contre des menaces d'expulsions forcées. Ces expériences directes ont profondément ému le Rapporteur spécial et lui ont fait comprendre l'importance fondamentale du droit au logement pour les couches défavorisées de la société. Le Rapporteur spécial espère qu'avant le terme de son mandat, en 1995, il aura l'occasion de se rendre dans d'autres pays dans différentes régions, pour encore mieux comprendre l'importance et l'urgence du droit au logement, et la manière dont ce droit peut être plus efficacement réalisé.

## II. LE DROIT AU LOGEMENT : DOUZE PREJUGES ET MALENTENDUS

17. Si les principes qui sous-tendent le droit au logement sont désormais plus clairement définis et plus largement reconnus depuis quelques années, le contenu et les implications de ce droit sont encore très mal compris. Nombre de ces préjugés et malentendus sont analogues à ceux qui entravent les actions en faveur des droits économiques, sociaux et culturels, en général. Aux fins d'orienter le débat international et promouvoir ainsi une action plus concertée pour la promotion du droit au logement sur la base des normes juridiques en vigueur, il semble utile de déterminer douze des principaux préjugés et malentendus concernant le droit au logement. La compréhension de ces préjugés ne peut, il faut l'espérer, qu'encourager l'adoption de politiques plus propices à l'exercice du droit au logement pour le plus grand nombre de personnes dans le plus court laps de temps possible. Leur reconnaissance aura nécessairement des conséquences sur l'action des Etats, dont une réorientation des priorités dans le secteur du logement. Le Rapporteur spécial présente ci-après une liste préliminaire de préjugés et s'emploiera à la compléter à la lumière des débats et des suggestions d'autres membres de la Sous-Commission.

Préjugé No 1 : le logement social est toujours suspect

18. On constate à travers le monde une tendance de plus en plus marquée à associer les logements construits ou financés par l'Etat à des conditions de vie difficiles, insalubres, à la criminalité, à la violence, au désespoir et à la pauvreté. Certes, nombre de programmes de logements publics n'ont pas permis de construire des logements convenables et, dans les pires des cas, ont engendré des ghettos et des graves problèmes sociaux, mais l'expérience du logement social a donné des résultats extrêmement divers à travers le monde et a permis de loger au cours des cinquante dernières années, et même avant, des dizaines, voire des centaines de millions de personnes qui autrement auraient eu d'énormes difficultés à accéder légalement sur le marché libre à un logement financièrement à leur portée.

19. De l'avis du Rapporteur spécial, les logements sociaux peuvent permettre d'offrir un toit à un grand nombre de personnes qui en ont besoin dans des conditions qui satisfont aux normes du droit au logement en droit international. Lorsque le secteur public attribue équitablement des logements sociaux décentes, régulièrement entretenus, lorsque les loyers sont raisonnables, lorsque la norme est un mélange des classes sociales qui reflète la composition de la société dans son ensemble et que les locataires sont en mesure de participer à toutes les décisions qui concernent l'environnement où ils vivent, les programmes de logements sociaux constituent un moyen sûr, judicieux et tout à fait acceptable d'augmenter les possibilités de logement pour ceux qui autrement n'auraient pas accès à un logement convenable correspondant à leurs moyens. Certes, le manque de ressources, notamment financières, montre clairement que le secteur du logement social ne peut répondre à tous les besoins de logement, mais le logement social demeure l'un des rares moyens de garantir efficacement à tous, en tout lieu, le droit à un endroit où ils puissent vivre dans la paix et la sécurité.

Préjugé No 2 : la richesse nationale fait progresser l'accès à la propriété immobilière

20. Il est communément admis que plus une société est riche, plus l'accès à la propriété immobilière devrait s'accroître et entraîner une amélioration qualitative constante du patrimoine immobilier national. S'il est vrai que la situation du logement au niveau national est généralement meilleure dans les pays plus riches, il existe peu de rapport entre les possibilités d'accès à un logement, la taille des logements ou la propriété foncière et la richesse nationale. Par exemple, au Japon, l'achat d'une maison représente en moyenne 12 années de revenus et les habitations y sont en moyenne moins grandes qu'à Bangkok; quatre fois moins grandes qu'aux Etats-Unis et seulement un peu plus grandes qu'en Afrique du Sud. De toute évidence, la richesse d'un pays n'implique pas automatiquement de meilleures conditions de logement ni la jouissance du droit au logement pour tous les citoyens.

Préjugé No 3 : le droit au logement est moins fondamental que le droit à la propriété

21. A mesure que le monde s'oriente presque aveuglément vers la loi du marché pour tenter de remédier à des fléaux sociaux éternels, on observe une tendance marquée à reléguer au second plan le droit au logement au profit de la

promotion du droit de propriété. En dépit des efforts déployés pour démontrer l'interaction et la relation essentiellement positives existant entre ces deux droits, par exemple, dans les rapports du Rapporteur spécial sur le droit à la propriété, la distinction entre ces droits et leurs interprétations judiciaires est généralement méconnue. (La question du rapport entre le droit au logement et le droit à la propriété est examinée au chapitre IV ci-après.) Le Rapporteur spécial voudrait rappeler, en particulier aux gouvernements, que ces deux droits sont mutuellement compatibles, complémentaires et en même temps distincts. Les tribunaux et les législateurs ont généralement limité l'exercice du droit à la propriété dans le souci de protéger le droit au logement, notamment en imposant des restrictions aux droits des propriétaires. Ces deux droits sont souvent considérés inconciliables, mais la promotion des aspects sociaux du droit à la propriété et, de fait, l'accès à la terre, etc., revêt une importance fondamentale pour la protection globale des droits de l'homme.

Préjugé No 4 : le secteur privé ou le marché garantira un logement pour tous

22. Croire que le secteur privé pourra à lui seul permettre de résoudre des questions essentiellement sociale et politique est une erreur qui coûte cher. La spéculation foncière débridée, l'aliénation et la marginalisation, non seulement des couches défavorisées mais aussi des classes moyennes, montrent que l'abandon par l'Etat de ses responsabilités peut avoir des effets catastrophiques sur les possibilités pour les plus démunis de se loger. On a pu constater dans le monde entier que le profit est la seule motivation du secteur privé, et que la terre et le logement ne sont, dans ce contexte, que des produits mercantiles.

23. Il ne faudrait pas oublier le nombre considérable d'initiatives prises par les intéressés eux-mêmes, directement fondées sur l'utilisation des ressources naturelles, dans le domaine du logement. Compter exclusivement sur le secteur privé ou le marché pour résoudre les problèmes de logement équivaldrait donc à nier la valeur de survie de l'économie de subsistance dont des millions d'habitants sont tributaires à travers le monde.

24. Il ne faudrait pas non plus oublier que les Etats qui ont accéléré une détérioration des conditions de vie et un plus large recours à la pratique des expulsions forcées se sont montrés incapables ou peu désireux de réglementer les forces du marché responsables de la montée des prix fonciers, en particulier dans les pays en développement. Un examen, même superficiel, de la situation dans les principales zones urbaines du monde montre que la spéculation immobilière et la commercialisation des terres se poursuit à vive allure. Les intérêts immobiliers et commerciaux qui ont bénéficié de cette situation, enhardis par l'inaction des gouvernements, utilisent tous les moyens pour acquérir encore plus de terrains urbains dans l'espoir d'obtenir des profits spéculatifs encore plus grands. Un exemple particulièrement grave, quoique assez commun, des conflits qui peuvent opposer les pauvres des zones urbaines et les puissances immobilières est celui de Rio de Janeiro, au Brésil, où, selon des informations reçues par le Rapporteur spécial, le combat mené pour défendre leur droit au logement par les habitants du lagon de Tijuca s'est soldé par la mort, depuis 1991, de 30 animateurs de la collectivité qui résistaient aux expulsions forcées 2/.



Préjugé No 5 : la reconnaissance législative du droit au logement est suffisante pour en assurer la réalisation

25. Comme le Rapporteur spécial l'a relevé dans ses rapports antérieurs, la reconnaissance du droit à un logement satisfaisant dans les instruments juridiques ne garantit pas la participation effective de la population et des communautés aux prises de décisions. De plus, comme l'a souligné le Rapporteur spécial dans l'annexe à son document de travail (E/CN.4/Sub.2/1992/15), même les Etats qui ont reconnu le droit au logement dans leurs constitutions s'abstiennent souvent de le mettre en oeuvre. L'un des principaux obstacles à la réalisation globale du droit au logement tient à l'attitude persistante des Etats à considérer le logement comme un besoin fondamental et non pas comme un droit lorsqu'ils formulent leurs politiques et programmes et affectent leurs crédits budgétaires. Il convient de rechercher les moyens propres à permettre de réduire l'écart existant entre la reconnaissance juridique de ce droit et la pratique dans l'ensemble du système des Nations Unies.

26. Nombre d'Etats qui ont reconnu le droit au logement dans leurs constitutions ont ratifié des instruments juridiques internationaux qui mentionnent explicitement le droit au logement (le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels a été ratifié par 130 pays). Si l'on considère l'ensemble des pays du monde, on peut estimer que la majorité d'entre eux ne prennent pas les mesures qui s'imposent pour réaliser le droit au logement. Cette obstination des Etats reste l'un des principaux obstacles à la réalisation du droit au logement des populations et des collectivités à travers le monde.

Préjugé No 6 : Le droit au logement ne peut faire l'objet d'une procédure judiciaire

27. La question de savoir si les droits économiques, sociaux et culturels peuvent faire l'objet d'une procédure judiciaire soulève depuis longtemps une controverse, qui est beaucoup plus souvent de caractère idéologique que fondée sur des principes juridiques en vigueur ou la pratique générale des Etats. Qu'il nous suffise de dire que de nombreux éléments du droit au logement peuvent non seulement faire l'objet de toute évidence d'une procédure judiciaire mais sont encore quotidiennement invoqués devant les tribunaux. La prestation de services, les rapports entre propriétaires et locataires, les expulsions prévues ou exécutées, les conflits fonciers, entre autres, font souvent l'objet d'actions judiciaires. La question de savoir si les sans-abri ou les personnes très mal logées peuvent revendiquer concrètement un logement convenable en l'absence d'une législation spécifique peut prêter à controverse, mais nombre d'éléments du droit au logement peuvent parfaitement faire l'objet d'une procédure judiciaire. (Pour une analyse plus approfondie des possibilités d'assurer le respect du droit au logement, voir le chapitre V ci-après.)

Préjugé No 7 : la plupart des logements sont construits par le secteur public et le secteur commercial privé

28. La construction de logements dans le monde est assurée aujourd'hui essentiellement par trois grands secteurs : le secteur public, le secteur privé/commercial et les collectivités. L'importance des collectivités dans la

construction de logements est cependant généralement mal reconnue par les parties intéressées, gouvernements, institutions d'aide, etc. C'est ainsi que des études récentes effectuées en Inde ont montré que le secteur public et le secteur privé/commercial ne comptent que pour 30 % dans l'ensemble des activités de la construction (10 à 12 % pour le secteur public et 18 à 25 % pour le secteur privé/commercial). Le reste, soit 65 à 70 %, est le fait des collectivités (dans la proportion de 85 à 90 % dans les zones rurales) 3/. Le refus de reconnaître cette réalité conduit à la formulation de politiques et de plans presque exclusivement axés sur le secteur structuré, ce qui se traduit par un refus de fournir des services de soutien essentiels aux collectivités pour assurer leur survie.

Préjugé No 8 : il est impossible de dénombrer les sans-abri

29. Cette idée est en partie due au fait que pendant des décennies on a voulu ignorer le problème des sans-abri. De nos jours, des organisations importantes commencent à prendre en compte cet indicateur. On en trouvera un exemple dans Shelter Sector Review: A proposal for an instrument to be used for preparing national shelter-sector reports, étude établie pour la Commission économique pour l'Europe (ONU) et Habitat II, par le Département du logement et de l'aménagement urbain des Etats-Unis, en coopération avec l'USAID et la Banque mondiale.

Préjugé No 9 : les squatters sont des délinquants

30. De nombreux sans-abri occupent illégalement des lieux publics ou des logements restés longtemps vacants, poussés par le désespoir, mais sont souvent considérés comme des malfaiteurs. En revanche, aux Pays-Bas par exemple, il existe des lois qui reconnaissent la légitimité d'une telle occupation dans certaines circonstances.

31. Les sans domicile fixe constituent l'un des groupes urbains le plus injustement traité dans nombre de pays et sont en butte à toutes sortes de préjugés dénués de tout fondement. Ils sont perçus comme des éléments asociaux ayant pour la plupart des tendances criminelles, ou comme des chômeurs refusant de travailler. Cela est purement et simplement de la calomnie. Les sans domicile fixe représentent un élément important de l'économie de ces pays et comptent même dans leurs rangs des fonctionnaires. En fait, ils travaillent dur. Selon une étude du Réseau asiatique pour l'habitat, ils travaillent en moyenne 9,9 heures par jour, alors que n'importe quel autre groupe à revenu bien supérieur ne travaille que 7,3 heures.

32. La plupart des sans domicile fixe travaillent à la journée comme porteurs, tireurs de charrettes ou de pousse-pousse, vendeurs à la criée, démarcheurs, camelots ou marchands de fleurs. Des familles entières vivent, cuisinent et dorment dans la rue. Quelques-unes, privilégiées, peuvent rester dans des boutiques après leur fermeture. Les enfants, nus, vivent, mangent, jouent et dorment exposés au soleil ou au froid, exemples classiques de ces "enfants des rues", affamés, sous-alimentés, souffrant de malnutrition, de carences, de maladies, etc., et dont les problèmes, qui n'ont rien perdu de leur acuité, restent sans remède.

33. Tous les jours pèse sur les sans domicile fixe la menace d'être expulsés et de perdre le peu de choses qu'ils possèdent. Sans ménagement, une équipe de démolition peut faire irruption au sein de leurs communautés, détruisant leurs cabanes de fortune faites de morceaux de plastique. Les occupants tentent, dans la panique, de sauver leurs biens, leur vaisselle, leurs vêtements, leurs outils de travail, leur argent; des policiers armés sont prêts à intervenir pour empêcher toute tentative de protestation ou toute initiative qui ferait obstacle à l'opération d'expulsion. Il arrive que le chef de l'équipe de démolition finisse l'opération à l'aide d'un bulldozer pour faire en sorte que nul ne puisse s'y réinstaller. Les autorités affirment ouvertement que ces sans domicile fixe n'ont aucun droit, mais, paradoxalement, avant les élections, ils sont assidument courtisés par les politiciens de tous bords.

34. Le Rapporteur spécial a été le témoin à Bombay de ces absurdes opérations de démolition. Il s'est entretenu avec des sans domicile fixe et avec des responsables de leurs associations. Cette visite a été pour lui une expérience bouleversante. Des femmes avec enfants, certains dans des fauteuils roulants, des personnes âgées à peine capables de marcher assurant pourtant dignement leur subsistance et refusant de dépendre de la charité de la société, demandaient amèrement pourquoi on les traitait de cette manière et s'ils n'avaient aucun droit en tant que citoyens. Voilà les questions qui sont posées à haute voix et auxquelles les autorités concernées doivent donner des réponses satisfaisantes, faute de quoi elles s'exposent à de graves conséquences. C'est l'indifférence des autorités, qui ne leur offrent pas de logements habitables qui pousse ces personnes à vivre dans la rue.

35. Au sujet des squatters, la Commission économique pour l'Europe a noté :

"Des niveaux élevés de squattérisation indiquent que le marché foncier structuré n'offre pas de terrains résidentiels abordables pour la construction de logements, ce qui contraint les ménages à une occupation illégale. Ils tendraient aussi à indiquer que les mesures d'expulsion ne constituent par forcément une solution réaliste et qu'il serait préférable d'adopter des politiques et des programmes qui renforcent la sécurité de jouissance dans les colonies de squatters pour faciliter des investissements fonciers plus importants." 4/

Préjugé No 10 : le logement est un problème propre aux pays en développement

36. Le logement soulève des problèmes très graves aussi dans les 12 pays membres de l'Union européenne, qui se manifestent par la multiplication rapide du nombre des sans-abri, la mort chaque année de sans domicile fixe exposés à des conditions climatiques rigoureuses, des pratiques discriminatoires dans le secteur du logement, les difficultés de logement que rencontrent les réfugiés, les demandeurs d'asile et autres catégories d'étrangers, les expulsions illégales; les tracasseries auxquelles sont en butte les locataires, une dépendance accrue à l'égard des mécanismes du marché pour faire face aux besoins de logements sans que la politique d'Etat ne soit modifiée pour autant aux fins d'assurer un toit à ceux qui n'ont pas les moyens d'accéder à un logement du secteur privé et autres.

37. Quatre facteurs expliquent essentiellement le phénomène des sans-abri en Europe : des facteurs matériels, dont la perte du logement ou l'incapacité de payer un loyer, des facteurs relationnels, tels que des difficultés familiales, la violence au foyer et l'isolement social, des facteurs personnels dus à la santé physique ou mentale, et des facteurs institutionnels, dont l'emprisonnement, le statut de réfugié, etc. Chacun de ces facteurs est en fait dû à l'insuffisance de logements locatifs accessibles et de bonne qualité au sein de la Communauté européenne. La stratégie qui consiste à dépendre de plus en plus du secteur privé pour trouver des solutions aux problèmes de logement, conjuguée à une baisse des dépenses publiques affectées aux logements sociaux et au rôle plus limité de l'Etat dans la réglementation du marché du logement, n'a pas encore réussi à résoudre les difficultés croissantes qui se posent en Europe occidentale dans le domaine du logement.

38. Selon la Fédération européenne d'associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA), au moins 5 millions de personnes sont sans abri dans l'Union européenne. Ainsi, en gros, 15 habitants sur 1 000 sont sans abri dans l'Union européenne, dont le plus grand nombre en Allemagne, en France et au Royaume-Uni, trois des nations les plus riches du monde <sup>5</sup>/. Pourtant, comme d'autres pays européens, ils disposent d'une législation nationale très étendue en ce qui concerne le logement, apparemment destinée à assurer à chacun l'accès à un logement convenable. En tout état de cause, ces législations n'ont pas atteint les objectifs qu'elles se sont fixés. Au Royaume-Uni, selon le parti travailliste le nombre des sans-abri aurait triplé depuis 1979.

39. Le Secrétaire d'Etat au logement et à l'aménagement urbain des Etats-Unis a admis devant la presse que chaque nuit, aux Etats-Unis d'Amérique, 600 000 personnes dormaient dans les rues et qu'entre 1985 et 1990 7 millions de personnes se sont trouvées un jour ou l'autre sans domicile fixe.

Préjugé No 11 : les dépenses publiques consacrées au logement sont suffisantes

40. Aux termes du paragraphe 1 de l'article 2 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, chacun des Etats parties s'engage à agir, au maximum de ses ressources disponibles, en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus par le Pacte. Les dépenses publiques constituent l'une des ressources nationales qui doivent être consacrées à cette fin. Pendant des décennies, le modèle de développement dominant dans le monde en développement présupposait que si des fonds publics suffisants étaient consacrés à la construction de logements, les déficits de logements sociaux pourraient être surmontés, voire comblés, dans un délai raisonnablement court. L'expérience a montré que tel n'était pas le cas presque partout dans le monde. Même dans les quelques pays qui ont consacré au logement une grande partie de leur budget national, les crédits ont été rarement suffisants pour loger même une petite proportion de ceux qui avaient besoin d'un logement social.

41. Les spécialistes ont souvent mal interprété ces échecs. Les partisans de solutions au problème du logement fondées sur la loi du marché affirment que les programmes publics de logement, conjugués à des subventions massives au logement par les administrations centrales se sont révélés malavisés et

inefficaces. Il serait plus exact, semble-t-il, de considérer tout simplement que les besoins de logements dépassent les crédits dont disposent les gouvernements nationaux et que, même lorsque des fonds sont consacrés au logement, ils sont souvent dépensés au profit de groupes déjà privilégiés.

42. Les fonds publics destinés au logement et à l'aménagement urbain peuvent aisément contribuer à des violations du droit au logement, en particulier lorsque ces fonds sont consacrés à des programmes de construction dans les quartiers bourgeois, de rénovation urbaine, etc., qui, de toute évidence, bénéficient au secteur de la propriété immobilière au détriment d'autres bénéficiaires du droit au logement.

43. Le Rapport sur la situation sociale dans le monde, 1993, analyse les dépenses publiques consacrées, entre autres, au logement, à la fois dans les pays en développement et dans les pays industrialisés. Alors que les dépenses publiques affectées au logement dans les pays en développement ont légèrement augmenté en 1990 par rapport à 1980, la proportion consacrée au secteur social est restée dans l'ensemble plutôt faible, passant de 2,94 % en 1980 à seulement 3,32 % des dépenses publiques globales en 1990 6/. A titre de comparaison, les dépenses publiques consacrées en 1990 à la santé ont représenté 6,42 %, soit près du double de celles consacrées au logement, alors que près de 15 % des fonds publics ont été affectés à l'éducation.

44. Alors que le logement représente souvent la part la plus importante dans les dépenses d'une personne ou d'une famille, les fonds publics consacrés par les gouvernements nationaux au logement et aux services qui s'y rattachent restent généralement bien moins élevés qu'on le croit en général. La moyenne générale se situe entre 2 et 4 % des dépenses nationales. L'expérience a montré que les dépenses publiques consacrées par les gouvernements au logement ne suffisent jamais à répondre aux besoins de logements sociaux et que très peu de gouvernements ont utilisé ces fonds de manière à ce que le plus grand nombre possible d'habitants en bénéficient. A travers le monde, on observe une tendance à une réduction du niveau de ces dépenses nationales malgré la nécessité évidente de l'augmenter pour la réalisation du droit au logement. Le prétexte du manque de ressources sonne creux compte tenu des conclusions publiées dans le rapport du Programme des Nations Unies pour le développement pour l'année 1992 selon lesquelles une réduction de 3 % par an des dépenses d'armement seulement au cours de la décennie 90 permettrait de libérer, d'ici l'an 2000, un montant de 1,2 trillion de dollars des Etats-Unis pour les pays industrialisés et de 279 billions pour les pays en développement.

Préjugé No 12 : le droit à un logement convenable n'a aucun lien avec d'autres préoccupations sociales

45. On considère souvent que le droit au logement n'a aucun rapport avec d'autres droits de l'homme ou préoccupations sociales. Comme l'a déjà souligné le Rapporteur spécial, le droit au logement, au contraire, est étroitement lié à tout un ensemble de droits de l'homme. L'indivisibilité de ce droit avec d'autres droits de l'homme et questions sociales est de plus en plus largement admise. Par exemple, plusieurs spécialistes des droits de l'homme ont souligné le lien inextricable existant entre le droit au logement et la protection de la nature 7/. Le Rapporteur spécial se félicite de constater qu'il est désormais tenu compte de ce lien fondamental dans les nouveaux travaux

entrepris dans le domaine des droits de l'homme et de l'environnement. A l'initiative du Rapporteur spécial de la Sous-Commission sur les droits de l'homme et l'environnement, une récente réunion d'experts a élaboré un projet de déclaration de principes sur les droits de l'homme et l'environnement où il est expressément reconnu que "Chacun a le droit à un logement convenable, à un statut d'occupation des sols, et à des conditions de vie dans un environnement sûr, salubre et écologiquement sain" 8/. Le Rapporteur spécial se félicite de la reconnaissance de l'importance du droit au logement d'une manière qui concrétise, par la reconnaissance de la valeur du droit de chacun de disposer d'un lieu où il puisse vivre, l'appartenance aux droits de l'homme du droit à un environnement sûr, salubre et écologiquement sain.

### III. LEGISLATION NATIONALE

46. Dans certains pays, diverses dispositions législatives régissent notamment les relations entre propriétaire et locataire ou l'élimination des taudis, mais elles ne contribuent guère à fournir des logements au plus grand nombre dans bien des régions.

47. En Inde, la législation sur les loyers est en vigueur depuis une cinquantaine d'années. Répondant à l'origine à une situation de guerre, c'est maintenant une caractéristique permanente du droit indien. Cette législation interdit l'expulsion d'un locataire en l'absence d'un motif bien précis comme le non-paiement du loyer, les dommages matériels aux biens ou le besoin réel du propriétaire d'occuper le logement, lui ou sa famille. La jurisprudence a été très favorable aux locataires. La Constitution, qui protège le droit de propriété, a toujours été invoquée en vain par les propriétaires. Les tribunaux ont constamment déclaré que la législation sur la location présentait des avantages et répondait à des besoins sociaux et à l'intérêt général.

48. Récemment, cette législation a été cependant sensiblement modifiée sous la pression des médias à l'instigation des propriétaires. C'est ainsi qu'elle ne s'applique plus désormais aux logements dont le loyer est supérieur à un certain montant, laissant ainsi le champ libre à leurs propriétaires. Les conséquences ont été fâcheuses pour les locataires. D'autres amendements prévoyant l'occupation immédiate par le propriétaire s'il est membre des forces armées, fonctionnaire à la retraite, ou s'il s'agit d'une veuve, ont aussi aggravé leurs difficultés. Une disposition aux termes de laquelle le tribunal devait peser les besoins du propriétaire et les difficultés du locataire avant d'ordonner l'expulsion de celui-ci, n'est plus appliquée non plus.

49. Dans certains cas, il a été refusé à des propriétaires qui avaient effectivement besoin de leur logement de l'occuper eux-mêmes pour des raisons techniques. Mais ces cas sont rares. Bien trop souvent, certains stratagèmes et une interprétation plus souple de la législation en faveur des propriétaires posent un problème aux locataires. Pour justifier ces modifications, on a fait valoir qu'une atmosphère propice au marché devait encourager forcément la construction, mais cette évolution ne s'est pas produite, ce qui constitue une preuve supplémentaire que le marché n'est pas favorable aux plus démunis.

50. Le préambule de l'Urban Land Ceiling Act est ainsi libellé :

"L'Urban Land (Ceiling and Regulation) Act de 1976 tend à imposer des limites à la superficie des terrains inutilisés dans les agglomérations urbaines et à l'acquisition de ces superficies afin de régulariser la construction de bâtiments sur ces terrains et d'autres activités connexes pour éviter la concentration de terrains urbains entre les mains d'un petit nombre de personnes, la spéculation et l'affairisme, et permettre ainsi une répartition équitable des terrains des zones urbaines dans l'intérêt général."

51. Cette loi visait notamment à permettre au gouvernement d'un Etat d'acquérir les terrains excédentaires et à lui donner le pouvoir de disposer des terrains inutilisés dans l'intérêt général. Le Ministre qui a présenté le projet de loi a fait part de cette intention en la justifiant par la nécessité de mettre des terrains urbains constructibles à la disposition de la collectivité. Certaines dispositions interdisent ou limitent les cessions de terrains urbains excédentaires, sauf autorisation des instances compétentes.

52. La Cour suprême de l'Inde a rejeté un recours concernant l'insuffisance d'une indemnité versée pour l'acquisition d'un terrain inutilisé au motif que :

"Etant donné les conditions de vie d'un grand nombre d'habitants des taudis de nos zones urbaines et des prolétaires misérables vivant dans nos vastes étendues rurales, on peut considérer qu'une indemnité de 200 000 roupies représente une somme non négligeable."

53. L'Urban Ceiling Act a été promulgué en 1976 pour répartir les terres plus équitablement dans certaines zones. Cependant, selon un rapport de la Commission nationale de l'urbanisation (1987), 91 personnes possèdent 55 % des terrains inutilisés de Bombay.

54. Cette loi n'a pas été convenablement mise en oeuvre et n'a pas atteint son but. Elle ne comporte aucune disposition obligeant à rendre disponibles des terrains inutilisés d'une superficie suffisante pour construire des logements au profit des groupes à faible revenu ou d'aménager une zone urbaine. A part l'article 21, qui traite de cette question sans énoncer de stratégie pour la résoudre, la loi ne mentionne nulle part cette catégorie de personnes, bien que leur bien-être soit son objectif principal.

55. L'application de la loi a été entravée par le long retard des tribunaux à trancher les affaires dont ils sont saisis. Certaines procédures s'étendent parfois sur des périodes de 20 ans. Dans 35 % des cas, la procédure a duré de 1 à 5 ans, dans 17 % des cas, elle a duré de 5 à 10 ans, dans 13 % des cas de 10 à 15 ans, et dans 4 % des cas de 15 à 20 ans.

56. Les chiffres suivants montrent clairement que la loi a été appliquée avec très peu d'empressement par les autorités :

Superficie estimée après relevé :	166 157 m <sup>2</sup>
Terrains exclus du champ d'application de la loi :	43 862 m <sup>2</sup>
Terrains acquis :	14 589 m <sup>2</sup>
Terrains dont il a été pris possession :	3 854 m <sup>2</sup>
Terrains utilisés par l'Etat pour la construction de logements :	631 m <sup>2</sup>

57. Même ces progrès nettement insuffisants vont être réduits à néant, le Gouvernement indien ayant déclaré qu'il allait peut-être abroger la loi. C'est peut-être là le couronnement naturel de la nouvelle politique économique préconisée par la Banque mondiale : créer un climat propice au marché qui est censé satisfaire automatiquement les besoins de la population - hypothèse qui n'est pas corroborée par les faits.

58. Une autre loi, le Slum Areas (Improvement) Clearance Act, de 1956 exigeait l'autorisation des instances compétentes avant que ne soit engagée une procédure d'expulsion. La portée de cette loi a été fortement atténuée par des dispositions législatives ultérieures prévoyant que cette autorisation préalable n'est plus nécessaire dans certains cas. Mais elle présente une lacune plus grave dans la mesure où elle n'oblige pas les autorités à prendre les mesures voulues pour atteindre les objectifs de la loi. En outre, l'habitant d'un taudis n'a aucun recours en cas d'inaction de la part de ces autorités.

59. La loi ne prévoit pas le relogement des personnes dont les maisons sont démolies, bien que des élus aient exprimé très clairement leurs préoccupations à ce sujet lors des débats au Parlement.

60. En attendant que les tribunaux admettent qu'ils ont le pouvoir d'intervenir même en l'absence de toute législation nationale visant à fournir des logements, une telle législation est assurément utile. Par exemple, une loi britannique de 1985, l'Housing Act oblige les autorités à fournir un logement aux sans-abri, comme le stipulait à l'origine l'(Housing) Homeless Persons Act, de 1977. Elle précise ce qu'il faut entendre par sans-abri. Elle accorde aussi la priorité à certaines catégories de personnes comme les femmes enceintes ou les personnes vulnérables du fait de leur grand âge, d'une maladie mentale ou d'une infirmité physique. Elle prévoit aussi qu'un logement provisoire sera fourni en attendant qu'une enquête soit menée pour déterminer si une personne peut être considérée comme sans-abri. En ce qui concerne les normes de superficie, cette loi fixe le nombre maximal de personnes pouvant occuper un logement et les normes minimales à respecter pour qu'un logement soit considéré comme convenable. Une législation analogue relative aux sans-abri est également en vigueur en Irlande du Nord, ainsi qu'en Ecosse (Housing Act, de 1987).

61. On peut avoir un aperçu des nombreux problèmes de logement que connaissent les pays en développement en examinant la situation aux Philippines. Que l'on considère les textes en vigueur ou la situation de fait, le respect du droit au logement aux Philippines est un exemple très



clair des difficultés rencontrées par ces pays pour se conformer pleinement à la législation en la matière. La Constitution des Philippines de 1987 reconnaît le droit au logement, comme plusieurs lois ultérieures, principalement l'Housing and Urban Development Act (Republic Act No 7972) de 1992.

62. La loi de 1992 stipule que les logements ne peuvent pas être démolis si des dispositions n'ont pas été prises pour reloger les personnes expulsées. C'est la Commission philippine des droits de l'homme qui reçoit généralement les plaintes relatives à des démolitions illégales et accorde son aide aux personnes qui en sont victimes, mais son action a été sensiblement entravée par le dernier arrêt de la Cour suprême des Philippines, dans l'affaire Simons (5 janvier 1994). La Cour suprême a en effet déclaré que la Commission des droits de l'homme n'était pas habilitée à rendre une ordonnance pour faire cesser des violations en cours ou prévenir des violations imminentes et qu'elle ne pouvait que demander au tribunal compétent de rendre une telle ordonnance. La décision de la Cour suprême porte gravement atteinte au droit au logement, car la Commission philippine des droits de l'homme ne pourra plus examiner le bien-fondé d'une démolition, mais seulement si des irrégularités de procédure ont été commises pendant la démolition. Cependant, la Commission estime que, les Philippines ayant signé le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, elle peut contrôler les démolitions et s'il s'avère qu'elles sont illégales, faire cesser ces violations en s'adressant à cette fin à l'organisme responsable et, si celui-ci refuse d'agir, demander au tribunal compétent de rendre une ordonnance pour y mettre fin. (Informations communiquées au Rapporteur spécial par M. S. A. Ordonez, président de la Commission philippine des droits de l'homme.)

63. Lorsque le Rapporteur spécial s'est rendu dans certains quartiers de Manille, il a constaté que des démolitions de logements avaient eu lieu en violation de la loi et que des personnes qui les avaient occupés pendant des dizaines d'années se sont trouvées subitement sans abri. Il s'est aussi rendu sur le chantier d'un ouvrage d'irrigation pour lequel des centaines de maisons étaient en cours de démolition.

64. Il y a lieu de déterminer si cette dernière décision de la Cour suprême compromet définitivement les possibilités de lutter contre les démolitions illégales. Il est instructif de garder à l'esprit cette critique du juge Teodoro Padrilla qui a exprimé son opinion dissidente à l'égard de cet arrêt :

"Je considérerais la démolition qui menace les échoppes, les boutiques sari sari et les caringderias ainsi que les baraquements temporaires dont les défenseurs sont propriétaires jusqu'à preuve du contraire comme des violations des droits de l'homme.

Les droits de l'homme exigent plus que des bonnes paroles et ne se réduisent pas à l'étalage impressionnant d'affiches sur la voie publique. Seuls comptent des actions et des résultats concrets. La cause des droits de l'homme ne gagne certes rien à ce que d'emblée nous transformions nous-mêmes l'organisme constitutionnel qui est justement chargé de protéger et de défendre les droits de l'homme en un tigre édenté et estropié."

(Informations communiquées au Rapporteur spécial par M. S. A. Ordonez, président de la Commission philippine des droits de l'homme.)

#### IV. LE DROIT AU LOGEMENT FACE AU DROIT A LA PROPRIETE

65. On soutient parfois qu'il existe une opposition fondamentale entre le droit au logement pour tous et la notion de l'inviolabilité du droit à la propriété. Cette attitude se fonde sur l'hypothèse erronée selon laquelle les fondements mêmes de la société seraient ébranlés si le droit absolu des propriétaires était tant soit peu limité. Cette opinion est contraire non seulement à la jurisprudence mais aussi aux principes de la morale.

66. Ce n'est pas que le droit à la propriété soit dénué d'importance. Toutes les législations nationales le protègent - parfois même en en faisant l'un des droits fondamentaux (l'Inde, lorsqu'elle a élaboré sa Constitution en 1950 y a inclus une disposition dans ce sens, qu'elle a supprimée en 1978. Mais cela ne signifie pas que le droit à la propriété n'est pas protégé par la loi dans ce pays : l'expropriation y est interdite sauf pour cause d'utilité publique et moyennant une indemnisation).

67. Que l'on considère les traités internationaux dans lesquels le droit à la propriété est protégé, ou les pays où ce droit est un droit fondamental, il n'a jamais fait de doute que le droit à la propriété doit passer après l'intérêt social supérieur de la collectivité.

68. Dans l'affaire Z et E c. Autriche (Requête No 10153/82; 1986 vol. 29, Annuaire de la Convention européenne des droits de l'homme), la Commission européenne des droits de l'homme a rejeté l'argument selon lequel il y avait eu atteinte au droit à la propriété dans les termes suivants :

"Dans la mesure où les requérants prétendent qu'il y a eu atteinte injustifiée aux droits de propriété que leur garantit l'article premier du Protocole additionnel, la Commission relève tout d'abord que les deux parties semblent d'accord sur le fait qu'il n'y a pas eu privation de propriété au sens de la seconde phrase du paragraphe 1 de cet article. La limitation apportée au droit du propriétaire de donner congé à son locataire doit en réalité être considérée comme une réglementation de l'usage du bien au sens du second paragraphe de l'article 1. C'est ce qu'a confirmé la Commission dans sa décision sur la recevabilité de la requête No 8003/77 (déc. 3.10.79, D.R. 17, p. 80), concernant la même législation que celle appliquée en l'espèce. Dans cette décision, la Commission a constaté également que les restrictions en question poursuivaient un objectif légitime de politique sociale, à savoir la protection des intérêts des locataires dans une situation de pénurie de logements bon marché, et qu'elles étaient en soi des moyens appropriés pour atteindre ce but de politique sociale, au point de pouvoir encore être considérées comme nécessaires pour réglementer l'usage du bien conformément à l'intérêt général."

69. Dans l'affaire J.N.C. James (Requête No 8793/79, décision du 28 janvier 1983), la Commission européenne des droits de l'homme a considéré que l'intérêt général peut l'emporter sur les droits de propriété sur une maison. Elle a rejeté l'allégation du propriétaire selon laquelle la loi

de 1967 sur la réforme des baux, qui accorde au locataire le droit d'acheter la maison qu'il loue à certaines conditions violait l'article premier du Protocole 1 relatif au droit à la propriété qui se lit comme suit :

"Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes."

70. La Commission a souligné que la privation de biens effectuée en application de mesures légitimes d'ordre social, économique ou autre pouvait, selon les circonstances, être "d'utilité publique", comme l'exige la deuxième phrase de l'article premier, même si la collectivité dans son ensemble n'en a pas l'utilisation ou la jouissance directe. La législation sur la réforme des baux n'est donc pas ipso facto une infraction à l'article premier du simple fait que les bénéficiaires immédiats de la cession obligatoire du bien qu'elle autorise sont des personnes privées.

71. Aux Etats-Unis d'Amérique où le caractère sacro-saint du droit de propriété est particulièrement bien préservé, on se rend compte que pour protéger la collectivité, il faut parfois restreindre l'exercice de ce droit. Dans la publication American Jurisprudence (2ème éd., art. 1er, p. 1060) on peut lire ce qui suit :

"Au cours des vingt dernières années, notre pays s'est rendu compte que la croissance de nos villes a conduit à la création de taudis et de quartiers délabrés qui font peser une menace grave et de plus en plus nuisible sur la santé publique, la sécurité, la morale et le bien-être des habitants, et à la dépréciation des biens situés à l'intérieur et aux abords de ces quartiers, et par conséquent à une diminution progressive des recettes fiscales."

72. Toujours aux Etats-Unis, la constitutionnalité de la loi de 1937 sur le logement qui prévoyait la construction d'habitations bon marché, a été confirmée par la Cour suprême au motif qu'il entre dans les attributions du Congrès de veiller au bien-être général. La Cour a reconnu que :

"l'élimination des taudis et la construction de logements bon marché relèvent de l'intérêt de l'Etat fédéral; et qu'en réduisant la morbidité et la criminalité, en défendant la morale publique, en multipliant les emplois et en stimulant l'industrie dans une collectivité particulière, l'élimination des taudis et la construction de logements bon marché ont un effet bénéfique sur la nation dans son ensemble, même si certains secteurs de la nation ne ressentent peut-être pas immédiatement les bienfaits d'une telle activité." (art. 7, p. 1067)

73. L'expert indépendant chargé par la Commission des droits de l'homme d'étudier la question du droit de toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, à la propriété, a aussi souligné dans son rapport final que le respect du droit de chacun à la propriété suppose l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'encontre de certains groupes sociaux (E/CN.4/1994/19, par. 398). Il a souligné à cet égard que :

"l'essentiel est de trouver et de garantir des moyens efficaces pour permettre aux personnes économiquement et socialement défavorisées d'avoir accès aux différentes formes légales de propriété - privée, collective et étatique. Pour mettre au point ces moyens, il faut que les gouvernements tiennent compte des politiques de distribution et de redistribution ainsi que des réformes foncières et autres réformes économiques et sociales." (par. 398)

74. L'exercice sans restriction du droit à la propriété privée est inadmissible. L'expert a souligné à cet égard que :

"l'exercice de la propriété privée a facilité la concentration des moyens de production en quelques mains et l'accumulation illimitée de richesses pour quelques-uns, ce qui a engendré une profonde division de classes, d'un côté, les grands propriétaires et, de l'autre, la multitude dépourvue." (par. 481)

75. Il est encourageant que l'expert ait accepté les prémisses posées par l'auteur du présent rapport; il précise, en effet, dans son rapport que le droit au logement doit être perçu comme un droit de l'homme fondamental dont la privation équivaut à une injustice. L'expert indépendant écrit aussi plus loin :

"La nécessité s'impose de maintenir le lien évident entre le droit à la propriété, le droit à un logement satisfaisant et d'autres droits de l'homme connexes lors de l'examen de la réalisation des droits économiques, sociaux et culturels." (par. 494)

76. L'expert reconnaît que l'on ne peut revendiquer la protection absolue du droit à la propriété de biens lorsqu'il conclut :

"... il n'y a pas de droit qui soit, plus que le droit de propriété, soumis à des restrictions et limitations destinées à permettre à l'Etat d'agir dans l'intérêt général, de prévenir la discrimination ou l'abus ou de favoriser une répartition juste et équitable de la richesse. Il est certain qu'il faut trouver l'équilibre entre l'intérêt de l'individu et ceux de la société." (par. 472)

#### V. ASPECTS JURIDIQUES DE LA MISE EN OEUVRE DU DROIT AU LOGEMENT

77. Chacun sait que le droit au logement est reconnu et réaffirmé dans tous les pactes internationaux et régionaux. La question délicate qui se pose est celle de savoir dans quelle mesure son respect doit être assuré dans chaque pays. Peut-on se contenter de répondre à un sans-logis que tant que ces pactes ne seront pas incorporés à la législation interne, ils resteront des vœux pieux ? Les Etats parties peuvent-ils continuer à faire impunément abstraction

des obligations auxquelles ils ont été soumis lorsqu'ils ont ratifié les pactes internationaux qui reconnaissent le droit au logement ? Un citoyen ne peut-il pas soutenir que la ratification de ces pactes oblige les Etats parties à s'engager à adopter, conformément à leurs procédures constitutionnelles, les mesures qui peuvent se révéler nécessaires pour permettre l'exercice effectif de ce droit ?

78. La loi n'est peut-être pas l'instrument idéal pour instaurer la pleine justice sociale au sein de la collectivité mais, en l'occurrence, elle est dans le camp des sans-logis et des mal-logés.

79. En Inde, il n'y a pas de loi qui oblige l'Etat à loger les sans-abri. La Cour suprême s'est cependant efforcée de recourir à des moyens originaux pour assurer la jouissance du droit au logement en interprétant l'article 21 de la Constitution qui prévoit, que nul ne sera privé de sa vie ou de ses libertés individuelles si ce n'est selon les procédures prévues par la loi. Le droit à la vie est garanti dans toute société civilisée. Ce droit devrait comprendre le droit à la nourriture, le droit à l'habillement, le droit à un environnement satisfaisant et à un logement convenable (voir E/CN.4/Sub.2/1993/15, p. 34, par. 127 à 129).

80. Il ne fait aucun doute que les pactes internationaux remplissent toutes les conditions requises pour faire partie du droit international. Dans son ouvrage (Constitutional Law) Willoughby a fait observer que dans la plupart des pays, les tribunaux nationaux ne peuvent appliquer directement le droit international. Telle n'est pas la position de certains autres pays, dont les Etats-Unis, où la Constitution dit expressément :

"Tous les traités faits sous l'autorité des Etats-Unis constitueront la loi suprême du pays et seront obligatoires pour tous les juges dans chaque Etat, et cela nonobstant des dispositions contraires insérées dans la Constitution ou dans les lois de l'un quelconque des Etats" (art. VI.2)

81. En Grande-Bretagne, les traités n'entrent pas tous en vigueur automatiquement. Les tribunaux ont donc mis au point un ensemble de règles assurant une interprétation harmonieuse. Les tribunaux indiens ont adopté l'approche analogue suivante :

"Si la législation interne peut s'interpréter de deux manières, le tribunal doit pencher en faveur de celle qui tend à harmoniser les dispositions de ladite législation avec les obligations découlant du droit international ou d'un traité. Conformément à cette règle, tout texte de loi est interprété, dans la mesure où son libellé le permet, de façon à ne pas être incompatible avec le droit international et les tribunaux doivent éviter toute interprétation qui ferait naître une telle incompatibilité, sauf à y être contraint par un libellé simple et sans ambiguïté."

82. Dans de nombreux pays, la législation interne ne mentionne pas toujours spécifiquement le droit à un logement convenable, mais n'interdit pas non plus à l'Etat de fournir un logement convenable à ses citoyens. Ce qui compte, c'est qu'il ne soit pas interdit à l'Etat de fournir des logements et donc que

rien ne fasse obstacle aux obligations actuelles du droit international en matière de logement. A cet égard, le Rapporteur spécial estime que les Etats qui ont ratifié les Pactes sont juridiquement tenus de fournir sans atermoiements un logement convenable à leurs citoyens.

83. On se référera aux importantes délibérations de l'Assemblée parlementaire du Conseil de l'Europe qui, à sa trentième session ordinaire (1978), a fait des recommandations concernant la révision de la Charte sociale. Elle a recommandé d'insérer un nouveau droit dans la Charte sociale, à savoir le droit à "un logement décent". Elle a fait une observation importante au paragraphe 3 de la partie A, à savoir que la Charte exigeait de la part de l'ensemble des Etats membres non seulement un effort en vue de la ratification de la charte, mais également l'engagement à en accepter, dans des délais raisonnables, le plus grand nombre possible de dispositions, le but final étant l'acceptation de la totalité des dispositions par les Etats membres.

84. Il est vrai que, selon la théorie dualiste qui est largement suivie par la communauté internationale, le droit international ne peut être directement appliqué sur le plan interne par les tribunaux nationaux. Cependant, il y a eu un changement dans la doctrine du droit dont il y a lieu de se féliciter. Ainsi que les professeurs van Dijk et van Hoof l'ont noté dans leur ouvrage intitulé Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (deuxième édition) :

"Toutefois, la Cour de justice des Communautés européennes a adopté une position différente en ce qui concerne la relation entre le droit communautaire et le droit des Etats membres. Selon elle, les dispositions des traités communautaires et des décisions des institutions de la Communauté qui sont directement applicables ont des effets sur le plan national dans le cadre des systèmes juridiques des Etats membres, quelles que soient les dispositions des systèmes juridiques nationaux à cet égard".

Tout en faisant observer que la Cour européenne n'a pas adopté la même approche, ils ajoutent :

"Néanmoins, il nous semble que la Convention européenne, de par sa nature, contient les germes de la mise au point progressive d'un système juridique commun aux Etats contractants, auquel les législations nationales doivent être subordonnées".

85. La Conférence mondiale sur les droits de l'homme a contribué à une sensibilisation accrue de l'opinion mondiale en priant instamment les gouvernements, dans la Déclaration et le Programme d'action de Vienne, d'incorporer les normes énoncées dans les instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme dans leur législation interne et de renforcer les structures et institutions nationales et les organes de la société qui jouent un rôle dans la promotion et la sauvegarde des droits de l'homme. Ainsi, les pactes internationaux imposent aux Etats le devoir et l'obligation de fournir à leurs citoyens un logement convenable.

86. En outre, dans aucun Etat il n'existe de loi interdisant à celui-ci de prendre des mesures concernant le logement de ses citoyens. Etant donné qu'il

n'y a donc pas de conflit, les pactes internationaux en vertu desquels l'Etat est tenu de reconnaître le droit à un logement convenable doivent automatiquement permettre à un citoyen de contraindre l'Etat, en invoquant la loi, à s'acquitter des obligations internationales qui lui incombent en ce qui concerne le droit au logement.

#### VI. LES ORGANES ET INSTITUTIONS SPECIALISEES DE L'ONU ET LE DROIT AU LOGEMENT

87. Nombre d'organes et institutions spécialisées de l'ONU s'occupent d'une manière ou d'une autre de tel ou tel aspect du logement et donc, implicitement, de tel ou tel aspect du droit au logement. On peut dire, d'une manière générale, que le Fonds des Nations Unies pour l'enfance, le Programme des Nations Unies pour le développement, la Commission économique pour l'Europe, la Commission économique pour l'Amérique latine et les Caraïbes, la Commission économique et sociale pour l'Asie et le Pacifique, le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (Habitat), le Haut Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés, le Bureau international du Travail, l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture, l'Organisation mondiale de la santé, la Banque mondiale et d'autres organes ou institutions de l'ONU ont des politiques, des projets et des attributions en rapport avec le logement. Toutefois, ce sont le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (Habitat) et la Banque mondiale qui, sur le plan international, sont le plus activement engagés dans ce secteur. Leur rôle et l'évolution probable de leur approche du droit au logement sont examinés brièvement ci-après.

88. A sa quatorzième session, le 5 mai 1993, la Commission des établissements humains de l'ONU a adopté la résolution 14/6 sur le droit à un logement convenable, sans la mettre aux voix. L'adoption de cette résolution a marqué une évolution importante. C'était la première fois que cette commission abordait explicitement la question du logement du point de vue des droits de l'homme. Dans la résolution 14/6, elle a, entre autres, prié le Directeur exécutif du Centre des Nations Unies pour les établissements humains (Habitat) de rechercher comment le Centre pourrait promouvoir plus efficacement la réalisation du droit au logement au sein de la communauté internationale, soulignant que le Centre allait vraisemblablement avoir davantage d'activités dans ce domaine. Il semble que le droit à un logement convenable sera un élément clef du processus préparatoire de la conférence Habitat II qui doit avoir lieu en 1996, ce qui témoigne aussi de l'importance croissante que cette instance attache à la question. Le Rapporteur spécial considère que le CNUEH pourrait intervenir plus activement dans le domaine du droit au logement et il a plusieurs suggestions à faire à cet égard.

89. En tant qu'organe de l'Organisation des Nations Unies bénéficiant de l'expérience d'organes de l'ONU s'occupant des droits de l'homme, le CNUEH pourrait envisager d'incorporer le droit au logement dans ses activités, projets et politiques actuels de la manière suivante :

- a) En créant en son sein une section du droit au logement;
- b) En élaborant et en diffusant de la documentation et des données sur le droit au logement;

c) En publiant régulièrement des rapports sur la situation du droit au logement dans tel ou tel pays;

d) En créant des mécanismes (d'enquête, de médiation, etc.) à même d'intervenir rapidement en cas de violation présumée ou prouvée du droit au logement;

e) En élargissant le mandat des fonctionnaires du Centre sur le terrain de manière qu'ils aient des responsabilités explicites concernant le droit au logement;

f) En créant des bureaux de liaison régionaux s'occupant du droit au logement en Afrique, en Asie, en Amérique latine, en Amérique du Nord, en Europe orientale et occidentale;

g) En créant un mécanisme d'alerte rapide destiné à prévenir les violations du droit au logement;

h) En créant et en mettant régulièrement à jour des bases de données jurisprudentielles internationales et nationales sur le droit au logement;

i) En établissant un système de contrôle du droit au logement précis, efficace et intégré, utilisant, entre autres, des indicateurs pertinents et représentatifs;

j) En envisageant la possibilité de créer un indicateur analogue à l'Indicateur de développement humain du PNUD qui permette d'examiner spécifiquement les progrès réalisés sur le plan national en ce qui concerne le droit au logement;

k) En définissant les "actes et omissions licites et illicites" des Etats en ce qui concerne le droit au logement, tel qu'il est consacré dans les instruments pertinents relatifs aux droits de l'homme;

l) En décrivant les tentatives faites par les gouvernements pour que le droit au logement devienne une réalité, qu'elles aient réussi ou échoué, le but étant de repérer les expériences susceptibles d'être reproduites dans d'autres pays et de découvrir s'il est possible de mettre au point un modèle de réussite dans ce domaine, applicable au niveau mondial.

90. Tout cela permettra certainement de renforcer l'action internationale en ce qui concerne le droit au logement. En outre, les relations qui sont en train de s'établir entre le CNUEH et le Centre pour les droits de l'homme pourraient être renforcées, notamment dans le cadre du programme des services consultatifs. Ces deux organes pourraient avoir un programme évolutif commun offrant par exemple les services suivants :

a) Formation des fonctionnaires des gouvernements : présentation des complexités des obligations internationales dans le domaine du droit au logement, de leurs conséquences sur le plan national et des moyens confirmés de mettre ce droit en oeuvre; conseils quant à la meilleure façon de suivre les procédures pour établir les rapports prévus pour les différents traités;



b) Recommandations d'ordre pratique et législatif aux gouvernements visant à promouvoir le droit à un logement convenable et à lever les obstacles à la réalisation de ce droit qui n'ont pas véritablement de raison d'être.

Banque mondiale

91. Si le CNUEH a prêté une attention accrue au droit au logement et pris davantage d'initiatives sur ce point (évolution saluée par le Rapporteur spécial), en revanche la Banque mondiale est toujours contre le principe d'intégrer le logement dans le cadre des droits de l'homme. Par exemple, dans son document directif intitulé : "Housing: enabling markets to work", elle ne mentionne nulle part le droit à un logement convenable ni les nombreuses obligations juridiques en vertu desquelles tous les Etats qui ont pris l'engagement de les remplir sont tenus d'agir le plus rapidement possible pour assurer la pleine réalisation de ce droit. En ce qui concerne le logement, la Banque mondiale s'attache presque exclusivement à rendre le marché de l'immobilier plus performant et à en supprimer ce qu'elle considère comme étant des distorsions. Bien qu'il ait été largement établi qu'une approche du logement fondée sur la loi du marché n'a jamais permis de satisfaire tous les besoins en matière de logement dans quelque pays que ce soit, notamment ceux des groupes à faible revenu en quête de logements abordables et convenables, la Banque mondiale continue à s'appuyer sur une approche largement idéologique, exclusivement fondée sur des principes de l'économie de marché pour garantir un logement suffisant pour tous.

92. Si l'on examine, même très brièvement, la situation du logement dans un pays donné, riche ou pauvre, du Nord ou du Sud, on constate immédiatement que sans l'intervention massive de l'Etat, que ce soit par le biais de lois ou par la construction de logements sociaux, par des subventions ou des mesures de protection des locations, bien plus de personnes que ce n'est le cas actuellement auraient à subir des conditions de logement loin de pouvoir être considérées comme étant raisonnablement satisfaisantes. Ce n'est pas par hasard, par exemple, que dans des pays comme les Pays-Bas ou le Royaume-Uni, bien plus d'un cinquième de l'ensemble des logements font partie d'une manière ou d'une autre de la catégorie des logements sociaux. S'il n'y a pas un engagement de la part de l'Etat et si la satisfaction des besoins en matière de logement est laissée aux aléas des lois du marché, le nombre des sans-abri augmentera et les problèmes s'accroîtront. Cependant, la Banque mondiale soutient que l'intervention de l'Etat dans le secteur du logement ne peut que nuire à l'efficacité des marchés et que "lorsque le marché de l'immobilier est en régression, ce sont les plus démunis qui ont tendance à en subir les conséquences" <sup>9/</sup>. Cependant, dans aucun pays le marché n'a jamais pu fournir de logements convenables, sûrs et abordables en quantité suffisante aux groupes à faible revenu.

93. La Banque mondiale ne se contente pas de préconiser une approche de la question du logement carrément fondée sur les principes de l'économie de marché; elle contribue bel et bien à violer le droit au logement en soutenant des projets dans le cadre desquels sont prévues des expulsions ou ce que la Banque appelle des "réinstallations non volontaires". Chaque année, elle finance des projets de développement dont l'exécution entraîne l'expulsion de millions de personnes de leurs maisons et de leurs terres. Entre 1980 et 1990 par exemple, elle a approuvé le financement de 101 projets prévoyant des

réinstallations non volontaires (environ 5 % de l'ensemble des projets financés par la Banque) dont l'exécution a entraîné l'expulsion de 1,6 à 1,8 million de personnes 10/.

94. La Banque mondiale ne finance bien entendu directement qu'un petit nombre de projets parmi ceux qui entraînent des expulsions (d'après ses propres estimations, les transferts déclenchés par ce petit nombre de projets représentent moins de 3 % de la totalité des déplacements qui se produisent dans les pays en développement) mais elle n'en demeure pas moins l'un des principaux acteurs et agents de financement des projets dans le cadre desquels des personnes et des communautés sont contraintes de quitter leurs logements. La responsabilité juridique de la Banque dans les expulsions est d'autant plus grande que la Banque mondiale est une institution spécialisée de l'ONU et qu'elle est donc tenue au minimum par les principes de la Charte des Nations Unies et peut-être par les régimes juridiques mis en place ultérieurement dans le cadre du droit international.

95. D'après The Bank-Wide Review of Projects Involving Involuntary Resettlement, publié en avril 1994, environ 2 millions de personnes ont été contraintes de quitter leurs logements ou leurs terres, ou les deux, à la suite de l'exécution de 134 projets prévoyant des réinstallations. Se tournant vers l'avenir, dans le même document, la Banque estime qu'entre les exercices financiers 1994 et 1997, 700 000 personnes environ seront expulsées de leurs logements du fait de l'exécution de projets de développement financés par la Banque.

96. Les réinstallations non volontaires sont généralement liées à des projets concernant l'agriculture, l'industrie, l'énergie, l'urbanisme, les transports ou les ouvrages hydrauliques. De toutes les régions dans lesquelles sont exécutés des projets financés par la Banque, c'est l'Asie la plus affectée car sur trois personnes réinstallées dans ces conditions deux résident dans cette région. Environ 65 % des projets entraînant des expulsions qui sont financés par la Banque sont exécutés en Asie, 19 % en Afrique et 6 % au Moyen-Orient et en Amérique latine.

97. Pour éviter les réactions d'opposition qui se font entendre de plus en plus souvent face à sa participation à la dynamique d'expulsion, au niveau tant national qu'international, et pour protéger en apparence les droits des personnes appelées à être transférées, la Banque a adopté la Directive opérationnelle 4.30 sur la réinstallation non volontaire qui, bien qu'utilisant un langage approprié dans l'ensemble, contient des imperfections sur des points fondamentaux et est rarement appliquée intégralement.

98. La Banque affirme que lorsque les directives sur la réinstallation non volontaire sont convenablement appliquées par les emprunteurs, les personnes réinstallées retrouvent leurs modes et leurs styles de vie. Malheureusement, très peu de projets (la Banque le reconnaît elle-même) parmi ceux qu'elle finance et dont l'exécution entraîne des expulsions sont mis en oeuvre convenablement.

99. Ce qui ne va pas notamment dans la politique de réinstallation de la Banque mondiale c'est la façon presque routinière avec laquelle

l'"inévitabilité" de la réinstallation est acceptée tandis que l'aspect droits de l'homme de cette pratique est complètement ignoré.

100. La Banque agirait de manière plus constructive en examinant les obligations que les gouvernements auxquels elle accorde des prêts ont en ce qui concerne le droit au logement et en faisant le maximum, dans la mesure de ses moyens, pour que ces obligations soient pleinement respectées plutôt qu'impunément violées.

#### Commission économique pour l'Europe

101. En ce qui concerne les Principes directeurs d'une politique de l'habitation pour les pays en développement, élaborés par la Commission économique pour l'Europe, il y a lieu de relever les trois points suivants : i) la création de conditions de logement décentes est indispensable à la promotion du développement humain, de la protection de la famille et des enfants et de l'égalité des sexes; ii) seul un marché qui fonctionne bien peut fournir des logements en quantité et en qualité voulues pour créer une situation du logement satisfaisante; iii) étant donné que même un marché qui fonctionne bien ne pourra jamais fournir des logements convenables pour tous, il faut aussi mettre en oeuvre une politique sociale (qui se concrétiserait essentiellement par des subventions).

#### Organisation mondiale de la santé

102. L'Organisation mondiale de la santé (OMS) ne s'occupe qu'accessoirement de questions relatives au logement. Ce qui l'intéresse essentiellement dans ce domaine, c'est que l'environnement général dans lequel les populations vivent influe directement sur leur santé. L'approche intégrée de l'OMS a été énoncée dans plusieurs recommandations et plus précisément définie récemment. Dans sa résolution WHA29.46, l'Assemblée mondiale de la Santé a déclaré :

"l'Organisation mondiale de la santé est l'institution spécialisée chargée de garantir et de promouvoir la santé et la salubrité de l'environnement dans les établissements humains" 11/. Par ailleurs, le Conseil exécutif de l'OMS a dit clairement, dans sa recommandation EB79.R19 : "L'objectif de la santé pour tous d'ici l'an 2000 ne pourra être atteint sans que soit dûment prise en compte la nécessité de garantir un logement adéquat aux individus" 12/. En conséquence, l'Assemblée mondiale de la Santé a demandé instamment aux gouvernements, dans sa résolution WHA40.18 de "promouvoir la santé de l'homme par l'amélioration des conditions de vie" 13/ après avoir recommandé, dans sa résolution WHA29.46, que les gouvernements fassent en sorte que les autorités sanitaires possèdent une compétence suffisamment large pour pouvoir influencer sur "les caractéristiques d'hygiène des établissements humains ... notamment l'approvisionnement en eau, l'élimination hygiénique des déchets, une nutrition adéquate et des conditions décentes de logement" 14/.

103. Plus récemment, dans les années 90, l'Assemblée mondiale de la Santé a prié instamment les Etats membres d'éviter un accroissement excessif de la population urbaine et de renforcer la capacité d'assurer un développement urbain favorable à la santé (WHA44.27). L'OMS a également mis au point une approche régionale du problème et organisé des réunions et des journées d'étude sur la salubrité des villes et la rénovation des quartiers défavorisés dans les pays en développement pour une meilleure appréhension des questions

régionales. Elle a également lancé des programmes nationaux pour la salubrité des villes au Bangladesh, au Brésil et au Ghana 15/.

#### Organisation internationale du Travail

104. L'Organisation internationale du Travail (OIT) n'a pas élaboré de législation relative au droit au logement proprement dit mais elle a adopté des recommandations, des résolutions et des conventions qui traitent de cette question. Dans le but de protéger les travailleurs et d'améliorer leur bien-être, l'OIT s'est penchée sur divers aspects du droit du travail en rapport avec le logement. Elle a notamment mis au point un ensemble de conventions et de recommandations sur les droits des travailleurs migrants, notamment les conventions Nos 97, 111, 118 et 143. La Convention No 143 porte sur le contrôle des migrations dans des conditions abusives et sur la promotion de l'égalité de chances et de traitement des travailleurs migrants. Dans la recommandation No 151 qui l'accompagne sont énoncées des mesures complémentaires à adopter, l'une d'entre elles étant que "les travailleurs migrants et les membres de leurs familles..." devraient bénéficier de l'égalité effective de chances et de traitement avec les nationaux en ce qui concerne ... les conditions de vie, y compris le logement" 16/.

105. En 1961, l'OIT a adopté la recommandation No 115 concernant le logement des travailleurs et proposé des directives en matière de législation et de pratiques que des pays voudraient peut-être adopter. Il s'agit de l'un des textes juridiques les plus complets qui existent sur le logement; on y trouve les objectifs d'une politique nationale du logement et les responsabilités qui incombent respectivement aux pouvoirs publics et aux employeurs pour ce qui est de la fourniture d'un logement aux travailleurs, et de mesures telles que l'octroi de prêts à des taux d'intérêt modérés. Il y est question aussi des normes d'habitation, y compris de l'espace dont devrait disposer chaque personne ou chaque famille, exprimé en fonction de la surface, du volume, de la grandeur et du nombre des pièces; de l'adduction d'eau salubre; de l'évacuation adéquate des eaux usées et des ordures ménagères; d'une protection adéquate contre les excès de température et d'un degré minimum d'isolement 17/.

106. En 1987, la Conférence générale de l'Organisation internationale du Travail a adopté une résolution concernant l'Année internationale du logement des sans-abri et le rôle de l'OIT (résolution III) dont l'objectif général était "de seconder la mise en oeuvre, parmi les différentes nations du monde, de programmes propres à réaliser un niveau adéquat de logement" 18/.

107. Comme il est dit plus haut, l'OIT aborde plusieurs aspects de la question du logement. Elle a pour principal souci de protéger les travailleurs (et surtout certaines catégories de travailleurs vulnérables, tels que les migrants) et de leur garantir un niveau de vie suffisant, y compris un logement décent.

#### VII. LEGISLATION NATIONALE ET DROIT AU LOGEMENT

108. Le Sous-Secrétaire général aux droits de l'homme a envoyé une note verbale sur le droit à un logement convenable aux gouvernements et aux organisations intergouvernementales et non gouvernementales. Des réponses sont

parvenues, entre autres, de gouvernements de pays de diverses régions du monde et de niveaux de développement économique différents.

109. Une évaluation préliminaire des réponses permet de dégager deux grandes conclusions. Tout d'abord, les gouvernements sont presque unanimes à dire qu'ils n'ont pas accordé, dans leur législation nationale, de droit suffisant à un logement convenable aux personnes relevant de leur juridiction. Deuxièmement, les gouvernements ont adopté diverses mesures pour remédier à la situation du logement sur leurs territoires.

110. Les politiques nationales en matière de logement appliquées actuellement prévoient le versement de subventions de caractère général (pour la construction de logements) ou de subventions à des fins précises pour les ménages à faible revenu.

111. On constate d'après les réponses à la note verbale que, pour les Etats, le logement est loin d'être une question d'importance secondaire. L'amélioration de la situation dans ce domaine est considérée comme une priorité par un nombre assez important de gouvernements mais de toute évidence, les progrès ne sont pas aussi satisfaisants qu'on pourrait le souhaiter.

112. Etant donné le nombre limité de réponses reçues jusqu'à présent, le Rapporteur spécial examinera les renseignements communiqués en réponse à la note verbale de manière plus complète dans son rapport final.

#### VIII. VERS UNE CONVENTION/DECLARATION INTERNATIONALE SUR LE DROIT AU LOGEMENT : PERSPECTIVES ET DIFFICULTES

113. Au paragraphe 5 de sa résolution 1993/36, la Sous-Commission a prié le Rapporteur spécial d'examiner si l'Organisation des Nations Unies pourrait adopter une déclaration ou une convention internationale sur le droit à un logement convenable. Le Rapporteur spécial était également prié d'étudier les aspects positifs et négatifs d'un tel exercice et de définir les types d'éléments à inclure dans un texte futur à ce sujet. Une telle entreprise dépasse de loin, bien entendu, la portée du présent rapport et la place manque pour examiner ici dans le détail ce projet intéressant. Il convient toutefois d'y consacrer quelques remarques, avant de présenter le texte d'un projet de convention internationale sur le droit au logement. Le Rapporteur spécial attend avec grand intérêt les observations détaillées sur ce texte qui pourront lui être communiquées par toutes les parties concernées, qu'il s'agisse d'Etats, d'organes ou organismes des Nations Unies ou d'organisations non gouvernementales.

114. Beaucoup de spécialistes des droits de l'homme ont fait valoir, ces dernières années, que l'ère normative touchait généralement à son terme et que le moment était venu de privilégier davantage la mise en oeuvre des normes internationalement reconnues en matière de droits de l'homme. En principe, le Rapporteur spécial souscrit à cette façon de voir. Mais en même temps, l'insuffisance fondamentale des normes juridiques internationales concernant les droits économiques, sociaux et culturels, à l'exception en particulier du droit international en matière de travail, est évidente. On peut soutenir, au demeurant, que la démarche la plus efficace pour mieux clarifier et promouvoir

les droits économiques, sociaux et culturels serait de s'attacher aux sources existantes de ces droits et de définir ainsi les obligations des gouvernements et les mécanismes de mise en oeuvre nécessaires pour conférer à ces droits encore négligés le statut et l'autorité actuellement reconnus aux normes relatives aux droits civils et politiques.

115. A cet égard, le Rapporteur spécial a largement fait état, dans le présent rapport et les rapports antérieurs, des nombreux faits nouveaux survenus ces dernières années en matière de droit au logement. Les normes correspondantes ont certes été clarifiées et consolidées ces cinq dernières années. Mais si à ce jour beaucoup de travaux ont été accomplis sur un plan (essentiellement) conceptuel au niveau international dans le domaine du droit au logement, les progrès réalisés ne se sont pas encore fait sentir au niveau des pays. Cela dit, il faut rappeler quand même que le droit au logement et ses composantes sont assez bien reconnus dans les législations (y compris dans une cinquantaine de constitutions nationales) et de toute manière plus largement qu'il n'est généralement supposé. On peut constater qu'il subsiste souvent des problèmes graves dans ce domaine lorsqu'on examine l'effet pratique de ces lois pour les personnes qu'elles sont censées protéger, ainsi que l'absence flagrante de mesures directives adéquates ou autres visant à résoudre la terrible crise mondiale du logement.

116. On pourrait faire valoir que les problèmes du logement varient d'un pays à l'autre et que par conséquent une convention internationale en la matière est inutile. Le Rapporteur spécial ne partage nullement cet avis. Il est certes possible de soutenir que l'importance des moyens disponibles dans chaque pays et le choix des priorités en faveur de tels ou tels groupes varient, mais il s'agit là de points de détail. L'important est de convaincre la communauté internationale d'admettre le caractère urgent du droit fondamental à un logement convenable et de donner un contenu concret aux droits des citoyens ainsi qu'aux devoirs et obligations des gouvernements. Mais lorsqu'il s'agit de reconnaître le principe de la protection et de la promotion du droit à un logement convenable, la question de la relativité ne se pose pas. Ce droit est universel et mondial.

117. Si l'on considère donc le droit au logement dans ses dimensions de droit fondamental de l'homme, les arguments en faveur de l'adoption d'un nouvel instrument juridique international à ce sujet semblent convaincants. Il paraît évident que cet ensemble de droits doit recueillir une adhésion beaucoup plus large des gouvernements et du système des Nations Unies si l'on veut que les populations du monde en bénéficient concrètement. Une nouvelle convention sur le droit au logement ne ferait pas double emploi avec les normes juridiques existant en la matière. Elle aiderait au contraire à clarifier les positions des gouvernements concernant ce droit et, surtout, permettrait d'énoncer dans un texte unique les droits et obligations qui s'y rattachent.

#### IX. PROJET DE CONVENTION INTERNATIONALE SUR LE DROIT AU LOGEMENT

##### Préambule

Considérant qu'un logement convenable est indispensable à la liberté, la dignité, l'égalité et la sécurité de chacun,

Reconnaissant que le droit fondamental à un logement convenable est reconnu juridiquement dans plusieurs textes et traités relatifs aux droits de l'homme, y compris la Déclaration universelle des droits de l'homme, le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale, la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes, la Convention relative aux droits de l'enfant et beaucoup d'autres instruments,

Réaffirmant que tous les droits économiques, sociaux, culturels, civils et politiques sont tous indivisibles et interdépendants et ont la même importance et le même statut au regard de la loi,

Considérant que la jouissance d'autres droits de l'homme tels que le respect de la vie privée, le respect du domicile, la liberté de circulation, la non-discrimination, l'hygiène du milieu, la sécurité de la personne, la liberté d'association, l'égalité devant la loi, etc., est un élément indissociable et indispensable de la réalisation du droit à un logement convenable,

Réaffirmant que tous les gouvernements sont, à un degré ou à un autre, légalement tenus de respecter, protéger et assurer le droit au logement et les droits qui s'y rattachent de leur population,

Considérant que la non-réalisation du droit au logement est un phénomène répandu et qui ne cesse de s'étendre et qu'aucun pays ne peut prétendre avoir entièrement satisfait aux obligations que lui impose la législation actuelle en matière de droit à un logement convenable,

Convaincu de la nécessité que des mesures plus concrètes soient prises par les Etats dans le domaine du droit au logement,

Ayant décidé que tous les Etats devaient entreprendre des efforts renouvelés et efficaces en vue d'assurer la réalisation du droit au logement de leurs citoyens et autres résidents,

#### Section I : Droits

Article premier : Droit au logement pour tous

1. Les enfants, les femmes et les hommes ont tous un droit exécutoire à un logement convenable à un coût raisonnable, accessible et librement choisi, y compris le droit de disposer d'un lieu sûr et à un coût raisonnable où ils puissent vivre dans la paix et la dignité.

Article 2 : Non-discrimination

1. Le droit à un logement convenable doit s'exercer dans un environnement à l'abri de toute forme de discrimination. La discrimination fondée sur le revenu, le sexe, l'incapacité, la race, l'appartenance ethnique, la croyance, l'âge, la situation familiale, la préférence sexuelle, la présence d'enfants, la perception d'une aide sociale ou d'une assistance publique, l'état de

santé, la citoyenneté, l'emploi ou la condition sociale est interdite par la loi.

2. Chacun a accès à des moyens juridiques ou à d'autres moyens efficaces permettant d'assurer le respect des lois destinées à prévenir la discrimination sous toutes ses formes.

Article 3 : Egalité entre les sexes

1. Les femmes et les hommes ont, en matière de logement, des droits totalement identiques au regard de la loi et dans la pratique.

Article 4 : Groupes de population chroniquement mal logés

1. Le droit au logement des groupes de population chroniquement mal logés et/ou ayant des besoins particuliers en matière de logement ou des difficultés à acquérir un logement convenable seront pris en compte à titre prioritaire dans la législation sur le logement et dans les politiques du logement de tous les gouvernements.

2. Les groupes de population chroniquement mal logés comprennent les personnes handicapées, les personnes âgées, les personnes à faible revenu, les groupes minoritaires, les personnes en mauvaise santé, les réfugiés, les jeunes ou les autres personnes ou groupes de personnes de nature similaire.

Article 5 : Droits spéciaux des sans-abri

1. Les personnes isolées, les couples ou les familles sans abri ont un droit exécutoire à obtenir immédiatement des pouvoirs publics un lieu d'hébergement convenable, indépendant et satisfaisant. Les foyers, les centres d'hébergement d'urgence ou les services d'accueil pour la nuit et le petit déjeuner sont considérés comme des lieux insuffisants au sens du présent article.

2. Les personnes isolées, les couples ou les familles sans abri auxquels les pouvoirs publics refusent de fournir un lieu d'hébergement, pour quelque raison que ce soit, ont automatiquement le droit de former un recours contre cette décision.

Article 6 : Garantie d'occupation

1. Chacun a un droit exécutoire à la garantie d'occupation de son logement, qui doit le protéger notamment contre une expulsion, une expropriation ou une réinstallation forcées ou arbitraires en l'absence d'autres solutions acceptables pour lui, quel que soit le type de logement qu'il occupe.

2. Le droit à la garantie d'occupation implique que les enfants, les femmes et les hommes ont tous droit à un logement et à un environnement sûrs et salubres. Chacun a le droit de résider en un lieu où il soit à l'abri de la violence, de la menace de violence ou d'une autre forme de brimade, y compris le droit au respect de son domicile.

3. Chacun est protégé par la loi contre toutes les formes d'expulsion pour des motifs économiques par le biais de hausses de loyer brutales ou



excessives, pour des raisons lucratives, à des fins spéculatives ou au nom de considérations ne prenant pas en compte les droits des locataires.

4. Le présent article s'applique à tous les individus, familles et groupes, y compris aux squatters et aux personnes qui ne résident pas dans un lieu fixe, en particulier les nomades, les gens du voyage et les Roms (tsiganes).

5. Les personnes, institutions, sujets de droit, organismes publics ou autres entités qui violeraient l'une quelconque des dispositions du présent article s'exposent à des poursuites pénales en application de la loi.

#### Article 7 : Accès aux services

1. Chacun a le droit de disposer de l'eau potable, de l'électricité, de l'éclairage, du chauffage (le cas échéant), d'installations sanitaires et d'installations pour faire la cuisine et entreposer des aliments ainsi qu'à des systèmes d'aération et d'évacuation des déchets.

2. Chacun a droit à des services communautaires, notamment des services d'enlèvement des ordures ménagères, des centres de soins de santé, possibilités d'emploi, des écoles, des transports publics à un prix raisonnable, des garderies et des services d'incendie et d'ambulances.

#### Article 8 : Coût raisonnable

1. Chacun a droit à un logement à un coût raisonnable. Il appartient aux gouvernements de prendre les mesures voulues pour garantir que le coût du logement pour les individus ou les ménages se situe à un niveau qui ne menace ou n'entrave pas la satisfaction d'autres besoins fondamentaux.

2. Les personnes qui prouvent qu'elles en ont besoin ont droit à des allocations afin que le droit à un logement à un coût raisonnable leur soit assuré.

#### Article 9 : Habitabilité

1. Chacun a droit à un logement sûr, salubre et habitable, ce qui suppose un espace suffisant, le respect de l'intimité et la protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou autres dangers pour la santé, les risques dus à des défauts structurels et les vecteurs de maladies.

2. Toute personne qui affirme être victime d'une violation des droits énoncés dans le présent article dispose de voies de recours administratifs et juridiques.

#### Article 10 : Accessibilité

1. Chacun a droit à un logement accessible. Ce droit concerne particulièrement les personnes ayant des besoins spéciaux en matière de logement y compris, mais pas exclusivement, les personnes souffrant de handicaps mentaux ou physiques, les personnes âgées, les incurables, les séropositifs, les personnes souffrant d'affections chroniques et les enfants.

2. Chacun a droit à des aides financières pour apporter à son logement les aménagements nécessaires afin d'en faciliter l'accès.

Article 11 : Emplacement

1. Chacun a droit à un logement dont l'emplacement ne puisse en rien compromettre la réalisation des droits consacrés dans la présente convention ou menacer le droit concomitant au meilleur état de santé possible.

2. Les occupants de logements construits sur des sources de pollution ou à proximité de ces sources ont le droit de demander une indemnité aux autorités, qui sont tenues par la loi de décontaminer le site et/ou de ramener la pollution à des niveaux qui ne constituent aucunement une menace pour la santé publique.

Article 12 : Participation et contrôle

1. Chacun a le droit de participer pleinement et démocratiquement à toutes les décisions influant sur les politiques nationales ou locales intéressant son logement, et notamment à la conception, l'aménagement, la rénovation ou l'amélioration des quartiers, les politiques de gestion et les services.

2. Chacun a un droit de contrôle sur son logement, que celui-ci relève du régime de propriété publique ou privée. Chacun a le droit d'intervenir dans les décisions affectant le logement dans lequel il vit et d'aménager sa résidence conformément à ses goûts personnels.

3. Chacun a le droit de former une association pour la promotion et la protection de ses intérêts en matière politique, économique, sociale ou culturelle, ainsi que d'y adhérer et/ou de participer à des activités licites à ce titre. Aucun locataire ne peut être persécuté ou expulsé pour avoir exercé ce droit.

Article 13 : Information

1. Chacun a droit à toutes les informations, privées ou publiques, intéressant son logement et notamment à des informations sur les droits reconnus par la loi aux individus en matière de logement et les autres dispositions législatives pertinentes, le marché du logement, les logements vacants ou à louer qui sont disponibles, les risques écologiques existant à proximité de logements, etc.

2. Les auteurs de projets, plans, programme et projets de lois influant de quelque manière que ce soit sur la situation de toute personne en matière de logement sont tenus par la loi de fournir tous les renseignements disponibles aux personnes et aux communautés concernées, en temps opportun et de manière exhaustive.

Article 14 : Financement du logement

1. Chacun a droit à un financement et à un crédit pour son logement à des conditions raisonnables et équitables. Toutes les personnes sans distinction

ont droit dans des conditions d'égalité à ce financement ou à ce crédit pour exercer leurs droits en matière de logement.

2. Le présent article s'applique également aux propriétaires occupants et aux locataires. Le système de financement du logement ne doit pas avantager de façon excessive les créanciers hypothécaires.

#### Article 15 : Recours juridiques

1. Chacun dispose d'un ensemble de recours juridiques efficaces en rapport avec les droits et devoirs énoncés dans la présente Convention, y compris en cas de non-exercice de ces droits.

### Section II : Obligations des gouvernements

#### Article 16 : Obligations générales

1. Les Etats parties prendront toutes les mesures nécessaires, selon qu'il conviendra et sans retard, pour assurer à chacun les droits en matière de logement énoncés aux articles premier à 15.

2. Les gouvernements utiliseront au maximum les ressources dont ils disposent pour s'acquitter de ces obligations.

#### Article 17 : Action législative

1. Les gouvernements adopteront une législation donnant pleinement effet aux droits consacrés dans la présente Convention.

2. Cette législation garantira une protection légale contre toute atteinte, qu'elle soit le fait des pouvoirs publics ou de particuliers, aux droits des individus en matière de logement.

#### Article 18 : Révision de la législation

1. les gouvernements procéderont systématiquement à la révision des lois existantes afin de les mettre en conformité avec les droits et obligations consacrés dans la présente Convention.

2. Toute législation jugée incompatible avec la présente Convention sera révisée, amendée ou abrogée, selon qu'il conviendra.

3. La contribution des citoyens au processus de révision de la législation sera dûment prise en compte par les Etats parties.

#### Article 19 : Suivi et évaluation

1. Les Etats parties suivront et évalueront périodiquement et de façon exhaustive dans quelle mesure les droits et obligations prévus dans la présente Convention sont observés.

2. Un système efficace d'"indicateurs relatifs au droit au logement" applicable à tous les Etats sera élaboré, afin de déterminer avec précision dans quelle mesure il est donné effet à la présente Convention et aux autres

obligations juridiques existantes concernant tel ou tel aspect du droit au logement.

3. Les indicateurs relatifs au droit au logement seront recueillis à intervalles réguliers.

Article 20 : Obligations à respecter

1. Les Etats parties sont tenus de respecter pleinement le droit au logement de chacun.

2. Les gouvernements doivent se garder de tout acte, quelle que soit sa nature visant à empêcher intentionnellement des personnes d'exercer leur droit au logement.

3. Le présent article vise, en particulier mais pas exclusivement, les actes tels que l'expulsion forcée ou arbitraire, la discrimination en matière de logement, les restrictions du droit à la participation et à l'égalité de traitement ainsi que l'adoption de lois restreignant l'exercice du droit à un logement convenable.

Article 21 : Obligations à assurer

1. Les Etats parties ont l'obligation d'assurer la pleine réalisation des droits de chacun en matière de logement.

2. Les gouvernements doivent allouer des crédits publics pour permettre la pleine réalisation du droit à un logement convenable, en tenant dûment compte des demandes et des besoins non satisfaits de la société en matière de logement.

3. Les gouvernements conviennent d'accroître progressivement les dépenses publiques afin d'assurer la pleine réalisation du droit de chacun à un logement convenable. Ces crédits serviront notamment à construire de nouveaux logements sociaux et à promouvoir et financer des programmes de logement accessibles et à un coût raisonnable.

Article 22 : Offre de logements

1. Les Etats parties veilleront à ce que l'offre globale de logements corresponde aux besoins.

2. Les gouvernements vérifieront périodiquement l'équilibre entre offre et demande de logements afin de prendre les mesures nécessaires pour veiller à ce que l'offre soit toujours supérieure à la demande.

3. Les gouvernements doivent veiller à ce qu'une proportion suffisante des logements soit réservée aux personnes isolées et aux familles sans abri.

4. Les gouvernements doivent assurer une offre de logements diversifiée et qui reflète les particularités culturelles de tous les groupes de la société, tout en assurant certaines possibilités de choix aux occupants quant à leur lieu de résidence.

Article 23 : Coût raisonnable

1. Les Etats parties veilleront à ce que chacun puisse se loger à un coût raisonnable.
2. Les gouvernements interviendront sur le marché du logement et dans l'économie en général pour faire en sorte que toutes les couches de la société aient accès à des logements à un coût raisonnable.
3. Les gouvernements doivent notamment concevoir et financer un ou plusieurs systèmes d'allocations de logement pour garantir des logements à un coût raisonnable.

Article 24 : Habitabilité

1. Les Etats parties définiront dans la loi les droits de l'individu à des normes minimales essentielles en matière d'habitabilité du logement.
2. Les gouvernements imposeront une obligation légale à tous les propriétaires de logements, du secteur public, privé ou autre, de réparer et d'entretenir les logements et les équipements correspondants et d'assurer l'habitabilité de tous les logements qu'ils possèdent.
3. Les propriétaires de logements à usage locatif, tant du secteur public que privé, entretiendront ces logements pour les maintenir raisonnablement en bon état et veilleront à ce qu'ils soient habitables du point de vue de la santé des personnes, de la sécurité individuelle et de la protection de l'environnement.
4. Les propriétaires seront tenus par la loi de répondre et de donner immédiatement suite à toute plainte formulée par des locataires concernant leurs mauvaises conditions de logement.
5. Les gouvernements s'abstiendront d'expulser des occupants de logements sous prétexte que les habitations en question sont considérées comme des logements inadéquats.
6. Les gouvernements et/ou les propriétaires de logements devront être tenus par la loi, lorsqu'ils procèdent à une rénovation de logements nécessitant le déplacement temporaire des occupants, à reloger ceux-ci durant les opérations de rénovation et à garantir en outre leur droit de retourner dans leur logement lorsque la rénovation de celui-ci sera achevée moyennant un loyer qui ne soit pas majoré indûment par rapport au loyer antérieur, quelle que soit la nature de la rénovation.

Article 25 : Infrastructures et services

1. Les Etats parties devront fournir toutes les infrastructures et les services nécessaires à chacun, à savoir eau potable, systèmes d'évacuation des eaux usées et des déchets, électricité, chauffage, énergie pour cuisiner, services d'urgence (incendie et ambulances), transports publics, routes et autres services de proximité.

Article 26 : Lutte contre la spéculation

1. Les Etats parties lutteront contre la spéculation dans le domaine du logement en empêchant, entre autres, les propriétaires de locaux de laisser ceux-ci vacants et inoccupés.
2. Les gouvernements devront élaborer un mécanisme approprié, sur le plan législatif et autre, afin de libérer les locaux inutilisés pour les affecter au logement.
3. L'occupation des logements inutilisés, à condition qu'ils soient restés vides pendant six mois consécutifs, sera considérée comme légale.

Article 27 : Devoirs spéciaux

1. Les Etats parties adopteront des mesures législatives et autres afin de satisfaire intégralement les besoins spécifiques en matière de logement des groupes défavorisés et chroniquement mal logés. A cet effet, les gouvernements utiliseront une part importante des fonds publics pour pourvoir aux besoins spécifiques de ces groupes en matière de logement.

Article 28 : Recours judiciaires

1. Les Etats parties doivent, dans le cadre de la présente Convention et en général, instituer des recours judiciaires à l'intention des personnes qui affirment que leurs droits en matière de logement ont été violés.
2. Ces recours devront permettre l'accès aux tribunaux, aux organes administratifs et à tous les autres mécanismes garantissant un examen impartial et objectif de chaque cas ou de chaque plainte.

Article 29 : Formation théorique et pratique

1. Les Etats parties assureront à tous leurs fonctionnaires une formation théorique et pratique complète concernant le droit fondamental à un logement convenable et les obligations qui en découlent pour le gouvernement.
2. Une formation spéciale sera dispensée aux fonctionnaires des ministères dont les activités influent, d'une manière ou d'une autre, sur la réalisation intégrale du droit à un logement convenable, notamment les ministères du logement, de l'environnement, de la planification, des affaires sociales et de la protection sociale.
3. Les gouvernements favoriseront l'éducation en matière de droits de l'homme, y compris le droit au logement, dans les écoles et les universités et dans les médias.

Article 30 : Obligations internationales

1. Les Etats parties réaffirmeront les engagements qu'ils ont pris actuellement dans le cadre des instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme, y compris au sujet du droit à un logement convenable, et en particulier s'acquitteront des obligations découlant du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels.

2. Les gouvernements s'engagent à appuyer et promouvoir des activités et des mécanismes nouveaux et renforcés, dans le cadre des organes de l'ONU qui s'occupent des droits de l'homme, en ce qui concerne le droit à un logement convenable.

3. Les gouvernements conviennent de s'informer mutuellement et d'informer les organismes des Nations Unies compétents au cas où un gouvernement aurait commis, par action ou par omission, une violation des droits et obligations consacrés dans la présente Convention.

#### Article 31 : Coopération internationale

1. Les Etats parties accroîtront régulièrement la part de l'aide internationale au développement qui est consacrée au logement et aux établissements humains dans les pays en développement.

2. Les gouvernements conviennent de s'abstenir d'entreprendre ou d'appuyer des politiques, lois, pratiques, projets ou programmes qui menacent en quoi que ce soit la réalisation intégrale du droit au logement dans un autre pays ou qui y portent atteinte.

### X. RECOMMANDATIONS PRELIMINAIRES ET CONCLUSIONS

118. Le Rapporteur spécial est convaincu que dès maintenant et à l'avenir, le système des Nations Unies doit développer ses mécanismes et ses activités concernant la promotion, la protection et le contrôle du droit au logement. Le présent chapitre contient des recommandations préliminaires indiquant quelles orientations pourraient suivre le système des Nations Unies et les gouvernements, au niveau national, pour s'attaquer aux problèmes énormes des personnes qui, dans le monde entier, luttent pour faire valoir leur droit au logement. Le Rapporteur spécial s'attachera, dans son rapport final, à élaborer des recommandations complètes et détaillées.

#### A. Recommandations à l'intention du système des Nations Unies

1. Pour s'assurer que le problème mondial du droit au logement continue à mobiliser l'attention, il est primordial que la Commission des droits de l'homme envisage de désigner un rapporteur spécial sur la promotion de la réalisation du droit à un logement convenable. Cette nomination pourrait permettre d'établir des rapports annuels sur le problème mondial du droit au logement. La Commission pourrait également envisager de mettre au point, par le biais de ce mécanisme, un système d'alerte rapide en cas de violation du droit au logement ou d'atteinte à ce droit. Mais cette nomination permettrait, surtout, d'attirer toute l'attention nécessaire sur un problème grave auquel sont confrontées les millions de personnes qui, de par le monde, cherchent un lieu où vivre en sécurité, problème soit ignoré par tous les acteurs concernés soit guère mobilisateur.

2. Comme le Rapporteur spécial l'avait souligné dans ses précédents rapports, les populations et les communautés du monde entier restent confrontées au phénomène des expulsions forcées. La désignation, par la Commission des droits de l'homme, d'un rapporteur spécial sur les expulsions

forcées permettrait en pratique de prendre en compte ce phénomène, qui reste peut-être la plus grave des violations du droit au logement.

3. Le Rapporteur spécial pense que, d'ici au terme de son mandat, il devrait absolument se rendre dans plusieurs pays pour s'acquitter de la tâche qui lui a été confiée afin d'appréhender parfaitement la nature réelle du problème mondial du droit au logement et tirer profit des expériences intéressantes qu'il a déjà faites à l'occasion de visites privées. Le Rapporteur spécial sollicite l'appui de la Sous-Commission à cet effet.

4. Comme le Rapporteur spécial l'avait indiqué dans son premier rapport intérimaire, il serait peut-être bon que le programme de services consultatifs dans le domaine des droits de l'homme de l'ONU s'attache à développer les compétences et les connaissances en matière de droit au logement.

5. Il serait très utile que le Comité des droits économiques, sociaux et culturels envisage d'adopter une observation générale sur les expulsions forcées et les rapports précis existant entre cette pratique et les dispositions relatives au droit au logement contenues dans le Pacte et dans d'autres instruments internationaux. Une observation générale de cette nature aiderait à mieux comprendre le caractère fondamentalement illégal de la pratique des expulsions forcées et à préciser les types de transferts induits ou forcés de personnes imputables aux Etats et à leurs agents qui sont incompatibles avec le droit international. En outre, cette observation générale serait utile pour déterminer les problèmes juridiques que soulèvent les transferts de populations auxquels il est procédé dans le cadre de projets de développement financés par des institutions internationales telles que la Banque mondiale.

6. Le Rapporteur spécial recommande qu'il soit dûment tenu compte, dans le processus préparatoire en vue du Sommet mondial pour le développement social de 1995, des droits économiques, sociaux et culturels qui ont été reconnus et auxquels il est donné effet dans le cadre du système des Nations Unies. La synthèse des obligations des Etats présentée par le Rapporteur spécial dans son premier rapport intérimaire mérite une attention particulière. Le Rapporteur spécial recommande aussi que le Comité des droits économiques, sociaux et culturels soit chargé du suivi du Sommet mondial. Il est nécessaire en effet de mobiliser les pays en faveur des initiatives relatives au droit au logement au niveau du système des Nations Unies et, surtout, des Etats. Il est évident actuellement que les gouvernements ne souscrivent pas suffisamment à la notion même de logement en tant qu'élément essentiel des droits de l'homme.

7. Le Rapporteur spécial recommande enfin que le Comité préparatoire de la Conférence Habitat II, qui se réunira pour la deuxième fois à Nairobi au milieu de 1995, prenne dûment en considération les activités en cours en matière de droit au logement. Cela implique qu'au-delà de la simple reconnaissance du droit au logement en tant que principe thématique, on passe à l'application pratique des obligations découlant, pour les Etats, de la reconnaissance de ce droit.



B. Recommandations à l'intention des gouvernements  
au niveau national

1. Au niveau national, le Rapporteur spécial recommande aux Etats d'adopter les principes suivants pour lutter contre la pratique des expulsions forcées : i) mettre fin aux expulsions forcées; ii) abroger les lois restreignant le droit au logement; iii) vendre, partager ou échanger les terres, mais sans procéder à des expulsions; iv) ne pas procéder à des expulsions si la réinstallation n'est pas librement acceptée; v) aménager des sites pour y édifier des logements à un coût raisonnable dans un rayon de 25 km autour des villes; vi) assurer à tous une garantie d'occupation; vii) renforcer les programmes de financement de logements pour les personnes déshéritées; viii) ne procéder à des expropriations de terres qu'en dernier ressort; ix) contrôler les loyers (loyers justes); x) engager des poursuites contre ceux qui enfreignent les lois relatives au droit au logement; xi) dans les pays où il existe une commission nationale des droits de l'homme, élargir son mandat pour y inclure la lutte contre les expulsions forcées et autres violations du droit au logement, et offrir les réparations et recours correspondants; et xii) planifier à long terme les besoins futurs en matière de logement.

2. Pour prendre en compte les multiples aspects du problème du logement dans une perspective plus large, le Rapporteur spécial recommande aux Etats de reconnaître les droits en matière de logement des groupes de population suivants :

- Sans-abri (sans domicile fixe);
- Clochards (personnes vivant en permanence dans la rue);
- Occupants de taudis (personnes résidant dans des établissements non structurés, des logements délabrés, des colonies de squatters, etc.);
- Locataires du secteur public (occupants de logements sociaux);
- Locataires du secteur privé (occupants de logements relevant du secteur privé);
- Propriétaires occupants (possédant (éventuellement avec une hypothèque) et habitant leur propre logement);
- Victimes d'expulsions, de démolitions, de catastrophes naturelles, etc. (personnes déplacées et dépourvues de logement à titre temporaire ou permanent);
- Salariés (personnes travaillant pour des employeurs qui assurent leur logement);
- Familles (de toute taille et tout statut);
- Femmes (de tout statut);

- Enfants (de tout statut);
- Personnes handicapées (toutes les personnes présentant une incapacité physique ou mentale, y compris les personnes souffrant d'affections chroniques);
- Travailleurs migrants (non-ressortissants employés dans des pays tiers);
- Personnes âgées (de plus de 60 ans);
- Réfugiés et demandeurs d'asile (tous les réfugiés et demandeurs d'asile reconnus qui vivent légalement dans des pays tiers);
- Groupes à faible revenu (tous les groupes de population vivant en dessous, au niveau ou près du seuil de pauvreté reconnu dans une société donnée);
- Minorités ethniques, nationales, raciales, sociales ou autres groupes minoritaires (tous les membres de groupes spécifiques);
- Populations autochtones ou tribales (tous les membres des sociétés qui s'identifient à des populations autochtones ou tribales);
- Civils et autres personnes victimes de guerres et de conflits armés (tous les non-combattants affectés par la guerre, y compris les personnes déplacées dans leur propre pays);
- Populations occupées (toutes les personnes appartenant à des populations et à des Etats occupés illégalement par un autre Etat).

Notes

A/CONF.165/PC.1/L.2/Add.1, par. 38. Voir le chapitre V (par. ...), ci-après pour une analyse plus approfondie de l'évolution du rôle d'Habitat dans la promotion du droit au logement.

Communication personnelle reçue par le Rapporteur spécial, émanant du Mouvement brésilien de défense de la vie. Voir Habitat International Coalition, déclaration faite à la cinquantième session de la Commission des droits de l'homme, à Genève, le 16 février 1994.

National Campaign for the Right to Housing, "Draft approach paper: Towards a people's bill of housing rights", (projet final), avril 1990, Calcutta (Inde) et The Action Research Unit for Development (TARU), (Aromar Revi et autres), Technology Action Plan for Rural Housing (1991-2001), 1992, TARU, New Delhi.

"Shelter sector review: a proposal for an instrument to be used for preparing national shelter-sector reports for the UN ECE and for HABITAT II", Département du logement et de l'aménagement urbain des Etats-Unis, en collaboration avec l'USAID et la Banque mondiale.

Mary Daly, Abandoned: Profile of Europe's Homeless People (Le deuxième rapport de l'Observatoire européen sur les sans-abri, 1993), FEANTSA, Bruxelles, 1993.

Département du Développement économique et social (1993), Rapport sur la situation sociale dans le monde, 1993, Nations Unies, New York, p. 292 à 303.

Voir par exemple Miloon Kothari, "Natural resources and rural communities: A housing rights perspective", Indian Journal of Public Administration, vol. 35, No 3, juillet-septembre 1989, Indian Institute of Public Administration, New Delhi.

Projet de déclaration de principes sur les droits de l'homme et l'environnement, adopté par la Réunion d'experts sur les droits de l'homme et l'environnement, Genève 16-18 mai 1994, Sierra Club Legal Defense Fund.

9/ Banque mondiale (1993) Housing: Enabling Markets to Work, la Banque mondiale, Washington, D.C.

10/ Michael M. Cernea (1991) "Involuntary resettlement: social research, policy and planning" dans Putting People First: Sociological Variables in Rural Development, M. Cernea, éd., publié pour la Banque mondiale par Oxford University Press, p. 188 à 215.

11/ OMS. Recueil des résolutions et décisions de l'Assemblée mondiale de la Santé et du Conseil exécutif, vol. II, 1973-1984, 26ème à 37ème Assemblée mondiale de la Santé et 51ème à 74ème session du Conseil exécutif. OMS, Genève, 1985, p. 120.

12/ OMS. Recueil des résolutions et décisions de l'Assemblée mondiale de la Santé et du Conseil exécutif, vol. III, 1985-1992, 38ème à 45ème Assemblée mondiale de la Santé et 75ème à 90ème session du Conseil exécutif. OMS, Genève, 1993, p. 79.

13/ Ibid.

14/ OMS. Recueil des résolutions et décisions de l'Assemblée mondiale de la Santé, vol. II, 1973-1984, 26ème à 37ème Assemblée mondiale de la Santé et 51ème à 74ème session du Conseil exécutif. OMS, Genève, 1985, p. 120.

15/ Ibid.

16/ OIT. Conventions et recommandations internationales du travail : 1919-1991, vol. II (1963-1991). OIT, Genève 1992.

17/ OIT. Conventions et recommandations internationales du travail : 1919-1991, vol. I (1919-1962). OIT, Genève, 1992.

18/ OIT. Conférence internationale du Travail, Compte rendu des travaux, soixante-treizième session, Genève, 1987, p. XVII.

Annexe I

SOURCES CONSTITUTIONNELLES DU DROIT AU LOGEMENT

Afghanistan (1990)

Article 17

L'Etat encouragera la construction de logements d'Etat, de coopératives de logements et d'habitations privées.

Argentine (1853)

Article 14

L'Etat octroiera le bénéfice de la sécurité sociale qui aura un caractère d'intégralité et ne pourra faire l'objet de renonciation. En particulier, la loi établira : la sécurité sociale obligatoire, assurée par des entités nationales ou provinciales dotées d'autonomie financière et économique, administrées par les intéressés avec participation de l'Etat, sans que puissent exister de superpositions d'apports; les retraites et pensions indexées; la protection intégrale de la famille; la défense de la propriété familiale; la compensation économique familiale et l'accession à un logement décent.

Bahreïn (1973)

Article 9 f)

L'Etat s'efforcera de loger les citoyens ayant un revenu limité.

Bangladesh (1972)

Article 15

L'une des tâches fondamentales de l'Etat consistera à parvenir, par le biais d'une croissance économique planifiée, à une augmentation constante des forces productives et à une amélioration régulière du niveau de vie de la population sur les plans matériel et culturel, en vue de garantir aux citoyens :

a) La satisfaction de leurs besoins essentiels en ce qui concerne notamment l'alimentation, l'habillement, le logement, l'éducation et les soins médicaux.

Belgique (1994)

(Constitution révisée)

Article 23

Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

A cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 26 bis garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

3. le droit à un logement décent.

Bolivie (1967)

Article 158

L'Etat a l'obligation de défendre le capital humain en protégeant la santé de la population; il assure la continuité de ses moyens de subsistance et la réintégration des personnes en chômage. Il favorise également l'amélioration des conditions de vie du groupe familial.

Les régimes de sécurité sociale s'inspireront des principes d'universalité, de solidarité, d'unité de gestion, d'économie, d'opportunité et d'efficacité, couvrant les risques de maladie, de maternité, les risques professionnels, l'invalidité, la vieillesse, la mort, le chômage, les allocations familiales et les logements d'intérêt social.

Article 199

L'Etat protège la santé physique, mentale et morale de l'enfance et défend les droits des enfants au foyer et à l'éducation.

Brésil (1988)

Article 7

Parmi les droits visant à améliorer la situation des travailleurs tant urbains que ruraux dans la société figure notamment le droit à :

IV. Un salaire minimum fixé par la loi pour l'ensemble du pays; ce salaire doit permettre aux travailleurs et à leurs familles de subvenir à leurs besoins essentiels en matière de logement, nourriture, éducation, soins de santé, loisirs, habillement, hygiène, transport et sécurité sociale; il fera l'objet de réajustements périodiques qui préserveront son pouvoir d'achat et ne pourra être utilisé comme valeur de référence à quelque fin que ce soit.

Article 21

L'Union est habilitée à :

XX. Elaborer des directives en matière d'urbanisme, y compris concernant le logement, les services d'assainissement de base et les transports urbains.

Article 23

L'Union, les Etats, le district fédéral et les municipalités ont conjointement la responsabilité de :

IX. Favoriser l'élaboration de programmes de construction de logements et l'amélioration des conditions de vie et d'hygiène de base.

Article 187

La politique agricole sera conçue et appliquée conformément à la loi, avec la participation régulière des secteurs de production - y compris les producteurs et les travailleurs ruraux -, de la commercialisation, de l'entreposage et des transports, en ce qui concerne notamment :

VIII. Le logement des travailleurs ruraux.

Article 200

Le système sanitaire unique est habilité à remplir les fonctions suivantes, outre les prérogatives qui sont les siennes par ailleurs, conformément à la loi :

IV. Participer à la formulation de politiques et à la réalisation d'actions dans le domaine des services sanitaires de base.

Article 203

Des services d'assistance sociale sont fournis à toute personne qui en a besoin, qu'elle ait ou non cotisé à la sécurité sociale; l'objectif est de :

II. Fournir un abri aux enfants et adolescents démunis.

Burkina Faso (1991)

Article 18

Les droits à l'éducation, à l'instruction, à la formation, à l'emploi, à la sécurité sociale, au logement, aux loisirs, à la santé, à la protection maternelle et infantile, l'assistance aux personnes âgées ou handicapées et aux cas sociaux, le droit à la création artistique et scientifique, constituent les droits sociaux et culturels reconnus par la présente Constitution qui tend à les promouvoir.

Cambodge (1993)

Article 63

L'Etat doit prêter attention à l'organisation du marché et contribuer à garantir à la population des conditions de vie convenables.

Colombie (1991)

Article 51

Tous les citoyens colombiens ont le droit de vivre dans la dignité. L'Etat définira les conditions nécessaires pour donner effet à ce droit et incitera à la mise au point de plans pour des logements sociaux, de systèmes appropriés de financement à long terme et de plans communautaires pour l'exécution de ces programmes de logement.

Article 64

L'Etat a le devoir de favoriser l'accès progressif des travailleurs agricoles à la propriété foncière à titre individuel ou en association et à des services dans les domaines de l'éducation, de la santé, du logement, de la sécurité sociale, des loisirs, du crédit, des communications, de la commercialisation des produits et de l'assistance sur le plan technique et en matière de gestion dans le but d'améliorer les revenus et la qualité de vie des paysans.

Article 366

Sur le plan social, les objectifs de l'Etat sont le bien-être général et l'amélioration de la qualité de vie de la population. Un des principaux objectifs de son action sera de répondre aux besoins non satisfaits en matière de santé publique, d'éducation, d'environnement et d'eau potable.

Article 367

Des services publics en matière de logement seront fournis directement par chaque municipalité lorsque les caractéristiques économiques et techniques du service et les prestations générales le permettent et le justifient et les départements rempliront à cette fin les fonctions de soutien et de coordination.

Costa Rica (1949)

Article 65

L'Etat favorise la construction de logements populaires et crée le patrimoine familial du travailleur.

République dominicaine (1966)

Article 15

L'Etat accordera à la famille la protection la plus large possible dans le but de renforcer sa stabilité et son bien-être, sa vie morale, religieuse et culturelle. Toute création ou amélioration d'habitation sur le territoire dominicain est considérée comme étant d'intérêt social élevé. Ainsi l'Etat encouragera l'ouverture de crédits publics à des conditions avantageuses pour que tous les Dominicains puissent posséder un logement confortable et salubre.

Article 17



L'Etat encouragera l'établissement progressif de la sécurité sociale pour que toute personne, qu'elle soit en chômage, malade, handicapée ou âgée, jouisse d'une protection suffisante.

L'Etat fournira en outre une assistance sociale aux personnes démunies : de la nourriture, des vêtements et, dans la mesure du possible, un logement convenable.

Equateur (1979)

Article 19

Sans préjuger d'autres droits nécessaires au plein épanouissement moral et physique de la personne, l'Etat garantit :

14. Le droit à un niveau de vie qui donne accès aux services nécessaires en matière de santé, d'alimentation, d'habillement, de logement, de soins médicaux et d'aide sociale.

Article 25

L'enfant sera protégé dès sa conception et le mineur bénéficiera d'un soutien de manière qu'il ait la croissance et le développement voulus pour son intégrité morale, mentale et physique et sa vie familiale.

Article 30

L'Etat interviendra, par des activités d'organisation et de promotion, en faveur de divers secteurs de la population, en particulier les travailleurs ruraux, sur des questions morales, culturelles, économiques et sociales, afin de leur permettre de participer efficacement au développement de la communauté.

(Il) favorisera la mise sur pied de programmes de logements sociaux.

(Il) fournira des moyens de subsistance aux personnes démunies qui ne sont pas en mesure de subvenir à leurs besoins et ne peuvent trouver quelqu'un ou un organisme officiel d'assistance qui les prenne en charge.

Article 50

En application du droit au logement et pour protéger l'environnement, les municipalités peuvent exproprier, réserver et contrôler des zones en vue d'une utilisation future conforme à la loi.

El Salvador (1984)

Article 38

Le travail sera réglementé par un code du travail, dont l'objectif principal sera l'harmonie dans les relations entre le capital et la main-d'oeuvre; il sera basé sur des principes généraux axés sur l'amélioration

des conditions de vie des travailleurs et énoncera les droits des travailleurs, en particulier :

2. Le droit de tout travailleur à percevoir un salaire minimum, fixé périodiquement compte tenu notamment du coût de la vie, du type de travail, des divers systèmes de rémunération, des diverses régions de production et d'autres critères analogues. Le salaire doit être suffisant pour permettre de satisfaire les besoins normaux du travailleur et de sa famille sur les plans matériel, moral et culturel.

#### Article 51

La loi devra préciser quels entreprises et établissements sont tenus, en raison de circonstances particulières, de faire en sorte que les travailleurs et leurs familles aient un logement convenable, aient accès à des écoles, à des soins médicaux et à d'autres services et reçoivent l'attention nécessaire à leur bien-être.

#### Article 106

Les expropriations, auxquelles il sera procédé pour cause d'utilité publique ou pour des raisons d'intérêt social légalement prouvées, devront être précédées d'une indemnisation équitable.

En cas d'expropriation rendue nécessaire par une guerre, une catastrophe nationale, l'installation de canalisations d'eau ou de lignes électriques, la construction de logements ou de routes, le versement d'une indemnisation à l'avance n'est pas obligatoire.

#### Article 119

La construction de logements est reconnue d'intérêt social.

L'Etat s'efforcera de permettre au plus grand nombre possible de familles salvadoriennes de devenir propriétaires de leur logement. Il veillera à ce que tous les propriétaires d'exploitations agricoles fournissent à leurs ouvriers et locataires un logement salubre et confortable et accordera des facilités aux petits propriétaires pour qu'ils puissent le faire.

#### Guinée équatoriale (1982)

#### Article 20

Toute personne jouit des droits ci-après :

13. Le droit à un niveau de vie lui permettant de faire face à ses besoins dans les domaines de la santé, de l'alimentation, de l'éducation, de l'habillement, du logement, des soins médicaux et des services sociaux nécessaires.

#### Fidji (1990)

#### Article 16

7. Sous réserve des dispositions du paragraphe suivant, nul ne sera traité de manière discriminatoire pour ce qui concerne l'accès aux commerces, hôtels, restaurants, cafétérias, salles de spectacle publiques ou à des lieux publics de séjour gérés intégralement ou partiellement à l'aide de fonds publics ou destinés au grand public.

Grèce (1975)

Article 21

4. L'acquisition d'un logement par ceux qui en sont privés ou qui sont insuffisamment logés, fait l'objet d'un soin particulier de la part de l'Etat.

Guatemala (1985)

Article 65 : Protection des terres et des coopératives agricoles autochtones

Les terres des coopératives, des communautés autochtones ou relevant de toute autre forme de possession en commun ou de propriété collective ou agraire, ainsi que l'héritage familial et les logements populaires, jouiront d'une protection spéciale de la part de l'Etat, d'une aide financière et d'une technologie préférentielle susceptibles de garantir leur propriété et leur développement afin de permettre une amélioration de la qualité de vie de tous les habitants.

Article 105 : Logements des travailleurs

Par l'entremise de certains organismes, l'Etat soutiendra la planification et la construction d'ensembles d'habitations par des systèmes de financement adéquats permettant la participation des différents programmes de sorte que les travailleurs puissent choisir un logement convenable et salubre.

Dans certains cas fixés par la loi, les propriétaires des entreprises sont tenus de mettre à la disposition de leurs travailleurs des logements répondant aux critères susmentionnés.

Article 119 : Obligations de l'Etat

L'Etat a principalement pour obligation :

g) De promouvoir à titre prioritaire la construction de logements populaires par des systèmes de financement, pour qu'un plus grand nombre de familles guatémaltèques puissent en bénéficier.

Guyana (1980)

Article 26

Tout citoyen a droit à un logement convenable.

Haïti (1987)

Article 22

L'Etat reconnaît le droit de tout citoyen à un logement décent, à l'éducation, à l'alimentation et à la sécurité sociale.

Honduras (1982)

Article 118

Le logement fera l'objet d'une législation spéciale visant à le protéger et à le développer.

Article 123

Tout enfant a droit à une croissance et à un développement sains; il a droit aussi à des soins particuliers pendant la période prénatale, dont la mère bénéficie également; tant l'enfant que la mère ont droit à des services appropriés en matière d'alimentation, de logement, d'éducation, de loisirs, d'exercices physiques et de santé.

Article 128

Les lois régissant les relations entre employeurs et travailleurs sont d'ordre public. Toute mesure, disposition ou accord prévoyant la renonciation, la diminution, la restriction ou l'inapplication des garanties suivantes sera nul et de nul effet :

5. Tout travailleur a droit à un salaire minimum fixé périodiquement par l'Etat, les employeurs et les travailleurs, suffisant pour subvenir aux besoins normaux de sa famille, sur les plans matériel, moral et culturel, compte tenu des normes de chaque catégorie de travail, des conditions propres à chaque région et à chaque type de travail, du coût de la vie, des compétences des travailleurs et des systèmes de rémunération des entreprises.

Article 141

La loi désignera les employeurs qui, en fonction du capital et du nombre total de travailleurs de l'entreprise, seront tenus de fournir des services à leurs salariés et à leurs familles, dans les domaines de l'éducation, de la santé et du logement notamment.

Article 178

Tous les Honduriens ont droit à un logement décent. L'Etat élaborera et exécutera des programmes de logements sociaux.

La location des habitations et des locaux, l'utilisation des terrains urbains et la construction seront réglementées par la loi, compte tenu de l'intérêt général.

Article 179

L'Etat encouragera, soutiendra et réglementera la création de systèmes et de mécanismes d'utilisation des ressources intérieures et extérieures à mettre en oeuvre pour résoudre le problème du logement.

Article 180

Tous les crédits et prêts intérieurs ou extérieurs obtenus par l'Etat pour le logement doivent être réglementés par la loi dans l'intérêt de l'utilisateur final du crédit.

Article 181

Le Fonds social pour le logement est créé en vertu du présent article. Il aura pour but de développer le logement dans les zones urbaines et rurales. Une loi spéciale réglementera son organisation et son fonctionnement.

Article 345

La réforme agraire est un élément essentiel de la stratégie globale de développement de la nation, en harmonie avec lequel toute politique économique et sociale que le gouvernement pourrait approuver, notamment dans les domaines de l'éducation, du logement, de l'emploi, des infrastructures, de la commercialisation et de l'aide technique et financière, devra être formulée et appliquée.

Iran (République islamique d') (1980)

Article 3

Le Gouvernement de la République islamique d'Iran doit réaliser ce qui suit pour atteindre les objectifs prévus au Deuxième principe et utiliser toutes les possibilités dans ce domaine :

12. Fondation d'une économie saine et équitable reposant sur les principes islamiques, pour assurer le bien-être, éliminer la misère et toutes les autres privations dans les domaines de la nutrition, du logement, du travail, de l'hygiène et généraliser les assurances.

Article 31

La possession d'un logement approprié aux besoins est le droit de tout individu et de toute famille iraniens. Le gouvernement doit, en observant les priorités en faveur de ceux qui en ont le plus besoin et surtout des paysans et des ouvriers, préparer l'application de ce principe.

Article 43

Pour assurer l'indépendance économique de la communauté, extirper la misère et les privations et répondre aux besoins humains en voie de croissance, tout en sauvegardant la liberté de l'homme, l'économie de la République islamique d'Iran repose sur les principes suivants :

1. Assurer les besoins essentiels : logement, nourriture, habillement, hygiène, soins médicaux, éducation et les possibilités nécessaires au fondement des familles, à tous.

Italie (1947)

Article 47

La République encourage et protège l'épargne sous toutes ses formes; elle règle, coordonne et contrôle l'exercice du crédit. Elle favorise l'accès de l'épargne populaire à la propriété de l'habitation, à la propriété directe des cultivateurs, au placement direct et indirect en actions des grandes entreprises de production du pays.

Kenya (1969)

Article 82

7. Sous réserve des dispositions de l'article 8, nul ne sera traité de manière discriminatoire pour ce qui concerne l'accès aux commerces, hôtels, pensions, restaurants, cafétérias, bars ou salles de spectacle ou lieux de séjour publics financés intégralement ou partiellement à l'aide de fonds publics ou destinés au grand public.

République de Corée (1948)

Article 35

3. L'Etat s'efforcera de garantir un logement confortable à tous les citoyens, notamment par le biais de mesures en faveur du logement.

République populaire démocratique de Corée (1972)

Article 26

5. L'Etat accroît le rôle des comités et renforce ses directives et son assistance aux régions rurales afin d'éliminer l'écart entre la ville et la campagne et la distinction de classe entre les ouvriers et les paysans.

L'Etat entreprend à ses frais la construction d'unités de production dans les fermes coopératives et d'habitations modernes à la campagne.

Jamahiriya arabe libyenne

Résolution de la Troisième session ordinaire de 1980 des congrès populaires, approuvée par le Congrès populaire général à sa Sixième session ordinaire (1981) :

4. Révision de la politique générale du logement et création d'une banque spéciale pour le logement. Les congrès populaires ont décidé ce qui suit :

a) Formulation d'une politique du logement selon laquelle le rôle direct de la société se limiterait à fournir un logement gratuit à ceux qui ne peuvent gagner leur vie et à construire des logements sociaux pour ceux qui ne peuvent participer aux nouvelles associations du logement.

b) Création d'une banque d'épargne et d'investissement immobiliers qui accorde des prêts aux citoyens et au secteur immobilier. Cette banque jouera un rôle fondamental dans la fourniture de logements aux citoyens qui doivent

participer directement et activement au financement de la construction de leur logement et s'acquitter des obligations qu'entraînent l'obtention d'un prêt et la propriété d'un logement.

Texte de la loi No 20 (1991) du Congrès général populaire sur la consolidation de la liberté :

Article 27

Une femme qui élève ses enfants a le droit de rester au foyer conjugal jusqu'à ce qu'ils soient élevés. Un homme a le droit de conserver ses effets personnels; ni sa maison ni le contenu total ou partiel de celle-ci ne peuvent lui être enlevés à titre de compensation en cas de divorce à la demande de l'épouse ni être inclus dans les estimations du montant de réversion ou de la pension alimentaire.

Lituanie

Article 22 (loi fondamentale provisoire - 1990) : Les citoyens lituaniens ont droit au logement.

Ce droit est garanti par la constitution et le maintien de fonds réservés pour des logements sociaux et des logements appartenant à l'Etat, l'aide à la construction de logements résidentiels (coopératifs ou individuels), la répartition équitable et sous contrôle social de logements dans le cadre de programmes de construction d'habitations bien aménagées, par des loyers et des taux d'occupation raisonnables. Les citoyens lituaniens doivent entretenir le logement qui leur est attribué.

Mali (1992)

Article 16

L'éducation, l'instruction, la formation, le travail, le logement, les loisirs, la santé et la protection sociale constitueront des droits reconnus.

Mexique (1983)

Article 4

Chaque famille aura droit à un logement décent et convenable. Les instruments et les aides nécessaires pour atteindre cet objectif seront fixés par la loi.

Népal (1990)

Article 26 : Mesures prises par l'Etat

1) L'Etat adoptera une politique axée sur le relèvement du niveau de vie de la population : il développera les structures fondamentales, telles que l'enseignement public, la santé, le logement et l'emploi de l'ensemble de la population de toutes les régions en investissant équitablement les ressources

économiques pour parvenir à un développement équilibré des diverses régions géographiques du pays.

Pays-Bas (1984)

Article 22

2. Les pouvoirs publics veillent à promouvoir des équipements de logement suffisants.

Nouvelle-Zélande

Loi de 1977 sur la Commission des droits de l'homme

Article 25 : Terrains, logements et locaux réservés à d'autres usages

1. La loi interdit à quiconque, agissant en son propre nom ou au nom d'un mandataire ou prétendu mandataire :

a) De refuser ou d'omettre de céder des biens ou des parts foncières, des locaux résidentiels ou commerciaux à une autre personne;

b) De céder des biens, parts ou locaux de ce genre à une personne à des conditions moins intéressantes pour elle qu'elles ne le sont ou ne l'auraient été pour d'autres;

c) De réserver à l'acquéreur potentiel ou effectif de biens, parts ou locaux de ce genre, un traitement différent de celui qu'il aurait accordé à d'autres personnes dans les mêmes circonstances;

d) De refuser à une personne, directement ou indirectement, le droit de prendre possession d'un terrain, d'un local résidentiel ou commercial;

e) De retirer à quelqu'un des biens, des parts foncières ou le droit d'occuper un terrain ou des locaux résidentiels ou commerciaux

en raison de son sexe, de sa situation matrimoniale ou de ses convictions religieuses ou morales.

Nicaragua (1987)

Article 64

Les Nicaraguayens ont droit à un logement décent, confortable et sûr garantissant l'intimité familiale. L'Etat favorisera la réalisation de ce droit.



Nigéria (1989)

Article 17

2. L'Etat définira sa politique de manière à garantir :

d) Que tous les citoyens aient un logement convenable et adéquat, de la nourriture et de l'eau, un revenu minimum raisonnable, des soins et des allocations lors de la vieillesse, des allocations en cas de chômage ou de maladie et d'une protection sociale en cas d'invalidité.

Pakistan (République islamique d') (1990)

Article 38

L'Etat doit :

d) Fournir le minimum vital, tel que nourriture, vêtements, logement, éducation et soins médicaux à tous les citoyens, indépendamment de leur sexe, de leur caste, de leurs convictions ou de leur race, lorsqu'ils sont dans l'incapacité permanente ou temporaire de subvenir à leurs besoins en raison d'une infirmité ou d'une maladie ou parce qu'ils sont au chômage.

Paraguay (1992)

Article 59 : Patrimoine familial

En vertu du présent article, le patrimoine familial est reconnu comme étant une institution d'intérêt social. La loi mettra en oeuvre un système conformément auquel elle fonctionnera. Le patrimoine familial se compose de la maison ou du domaine familial, du mobilier et des outils de travail, qui sont insaisissables.

Article 100 : Droit à un logement

Tout habitant de la République a droit à un logement décent.

L'Etat fixera les conditions propres à assurer l'application de ce droit et encouragera la construction de logements sociaux destinés en particulier aux familles à faible revenu, par le biais de méthodes de financement adéquates.

Pérou (1979)

Article 10

La famille a droit à un logement décent.

Article 18

L'Etat s'occupe en priorité des besoins essentiels de l'individu et de sa famille en matière d'alimentation, de logement et de loisirs.

La loi réglemente l'occupation des terrains urbains compte tenu de l'intérêt général et avec la participation de la population locale.

L'Etat encourage l'exécution de programmes publics et privés dans le domaine de l'urbanisme et du logement.

L'Etat soutient et encourage les coopératives, les groupes d'entraide et, d'une manière générale, les établissements de prêts au logement ainsi que les programmes d'autoconstruction et de location-vente. Il accorde des aides et des exonérations d'impôts pour rendre la construction meilleur marché. Il crée les conditions permettant l'octroi de crédits à long terme et à faibles taux d'intérêt.

Philippines (1986)

Article 13(9)

L'Etat est légalement tenu, dans l'intérêt général, de mettre sur pied, en collaboration avec le secteur privé, un programme permanent de réforme foncière en milieu urbain ainsi qu'un programme de logement permettant d'offrir un logement décent et des services essentiels, à un coût abordable, aux citoyens défavorisés et sans abri des centres urbains et des zones de réinstallation. Il encouragera en outre l'offre d'emplois convenables à ces citoyens. En mettant ces programmes en oeuvre, l'Etat respectera les droits des petits propriétaires.

Article 13(10)

On ne pourra expulser les déshérités des villes et des campagnes ni démolir leurs logements, si ce n'est conformément à la loi et d'une manière juste et humaine. Il ne sera procédé à aucune réinstallation d'habitants de régions urbaines ou rurales sans que les intéressés et les communautés dans lesquelles ils doivent être réinstallés aient été dûment consultés.

Pologne (1992)

Article 79

5) La République de Pologne, tenant compte des intérêts de la famille, s'efforcera d'améliorer la situation du logement; en coopération avec les citoyens, elle mettra au point et encouragera diverses formes de construction résidentielle, en particulier celles que préconisent les coopératives et veillera à gérer convenablement les logements existants.

Portugal

(Texte de 1976, tel qu'il a été révisé en 1992)

Article 65

1) Chacun a droit, pour lui et pour sa famille, à un logement de dimension correcte, qui réponde aux normes de l'hygiène et du confort et qui préserve l'intimité personnelle et familiale.

2. Il incombe à l'Etat, pour assurer le droit au logement :

a) De concevoir et d'appliquer une politique du logement qui s'inscrive dans les plans d'aménagement du territoire, et qui s'appuie sur des plans d'urbanisation garantissant la mise en place d'un réseau adéquat de transports et d'équipements sociaux;

b) De susciter et d'appuyer les initiatives des collectivités locales et des populations visant à résoudre les problèmes de l'habitation et à encourager l'autoconstruction et la création de coopératives du logement;

c) De promouvoir l'habitation individuelle dans le respect de l'intérêt général.

3. L'Etat adoptera une politique visant à instituer un système de loyers compatible avec le revenu familial et d'accès à la propriété privée.

4. L'Etat et les pouvoirs locaux exerceront un contrôle effectif sur le patrimoine immobilier, ils procéderont à la nationalisation ou municipalisation nécessaire des sols urbains et définiront le droit d'utilisation.

Qatar (1970)

#### Chapitre VII

b) Affaires sociales

6. Contrôler les établissements de redressement pour criminels et jeunes délinquants ainsi que les foyers pour personnes âgées, handicapés, personnes démunies et personnes souffrant d'une infirmité.

Fédération de Russie (1993)

#### Article 40

1. Toute personne a droit à un logement. Nul ne peut être arbitrairement privé de logement.

2. Les organes du pouvoir central et les autorités locales autonomes encouragent la construction de logements et créent les conditions nécessaires à l'exercice du droit au logement.

3. Compte tenu des critères fixés par la loi, l'Etat, les municipalités ou autres entités qui ont des logements à leur disposition, en attribue un gratuitement ou à un coût raisonnable aux citoyens qui en ont besoin et qui font partie des groupes à faible revenu ou d'autres groupes définis par la loi.

Sao Tomé-et-Principe (1975)

Article 48 : Logement et environnement

1. Toute personne a le droit d'avoir un logement et un environnement humain et le devoir de le défendre.
2. Il appartient à l'Etat de mettre au point et d'exécuter une politique du logement qui s'insère dans les plans de découpage du territoire en zones.

Seychelles (1993)

Article 34

L'Etat reconnaît le droit de tout citoyen à un logement convenable et décent qui favorise la santé et le bien-être et s'engage soit directement soit par l'intermédiaire ou avec la coopération d'organismes publics ou privés à faciliter la réalisation effective de ce droit.

Afrique du Sud

(Projet de constitution du 18 juin 1993)

Article 51

La République fédérale aidera les Etats membres à favoriser la mise en place de conditions de nature à garantir que tous les citoyens aient la possibilité de vivre dans un logement décent et à faciliter l'achat de résidences par des programmes de facilitation du crédit ou autre. Tous les citoyens ont droit au logement et jouissent de l'égalité d'accès au marché de l'immobilier.

Espagne (1978)

Article 47

Tous les Espagnols ont le droit de disposer d'un logement digne et approprié. Les pouvoirs publics contribueront à créer les conditions nécessaires et établiront les normes pertinentes pour rendre effectif ce droit, en réglementant l'utilisation du sol conformément à l'intérêt général pour empêcher la spéculation.

La communauté participera aux plus-values résultant des mesures en matière d'urbanisme adoptées par les entités publiques.

Sri Lanka (1977)

Article 27

L'Etat s'est engagé à établir au Sri Lanka une société socialiste démocratique, ayant notamment pour objectif :

- 2.c. La réalisation d'un niveau de vie suffisant pour tous les citoyens et leurs familles, y compris une alimentation, des vêtements et un logement appropriés, l'amélioration continue des conditions de vie et le plein accès aux loisirs et aux activités socioculturelles.

Soudan (1987)

(Réglementation de l'Assemblée constituante)

Article 44

Le Comité du logement s'occupe de ce qui suit :

1. Etude de plans nationaux dans le domaine du logement, de la planification de la construction et des investissements immobiliers;
2. Etude de la législation ayant trait au logement et à la répartition des terres;
3. Examen des problèmes concernant le phénomène des logements illégaux et leurs conséquences négatives, recherche de solutions.

Suriname (1987)

Article 49

Un plan du logement sera fixé par la loi; il aura pour objectif l'achat d'un nombre suffisant de logements à un prix abordable et le contrôle par l'Etat de l'utilisation des biens immobiliers comme logements sociaux.

Turquie (1982)

Article 57

L'Etat prendra des mesures pour répondre aux besoins dans le domaine du logement dans le cadre d'un plan qui tiendra compte des caractéristiques des villes et des conditions environnementales et soutiendra les projets de logements communautaires.

Venezuela (1961)

Article 73

L'Etat protégera la famille, cellule fondamentale de la société, et veillera à l'amélioration de sa situation morale et économique.

La loi protégera le mariage, favorisera l'organisation du patrimoine familial insaisissable et fournira les moyens de faciliter à chaque famille l'acquisition d'une demeure commode et hygiénique.

République socialiste du Viet Nam (1992)

Article 58

Les citoyens ont le droit de posséder des revenus acquis légalement, des économies, des logements, des moyens d'activités et de production, un capital et des avoirs dans des entreprises commerciales ou autres. En ce qui concerne les terres allouées par l'Etat, les dispositions des articles 17 et 18 seront appliquées. L'Etat protège les droits des citoyens à la propriété et à l'héritage reconnus par la loi.

Article 62

Les citoyens ont le droit de construire des habitations conformément à un plan et à la loi. Les droits des locataires et des propriétaires seront protégés par la loi.

Annexe II

RECOMMANDATIONS SUR LES EXPULSIONS, LES DEPLACEMENTS ET LE DROIT  
AU LOGEMENT CONTENUES DANS LE RAPPORT FINAL DU FORUM DES ONG  
"TOUS LES DROITS DE L'HOMME POUR TOUS" QUI A ETE TRANSMIS  
AU SECRETAIRE GENERAL DE LA CONFERENCE MONDIALE  
SUR LES DROITS DE L'HOMME

"H. Groupe de travail 3 : Expulsions, déplacements et droit au logement

Droit au logement

1. Le Groupe de travail a réaffirmé dans les termes les plus fermes la nature universelle de tous les droits de l'homme et a souligné en particulier le caractère indivisible, interdépendant et indissociable des droits économiques, sociaux, culturels, civils et politiques.
2. Dans le domaine des droits économiques, sociaux et culturels, le Groupe de travail a souligné le caractère fondamental et inaliénable du droit à un logement suffisant, reconnu dans la législation.
3. Le Groupe de travail s'est vivement félicité de la nomination récente par la Commission des droits de l'homme du juge Rayindar Sachar au poste de Rapporteur spécial sur le droit à un logement suffisant.
4. Le Groupe de travail a appelé l'attention de tous les gouvernements sur leurs obligations de respecter, de protéger et de mettre en oeuvre le droit de toute personne à un logement suffisant et à une amélioration constante de ses conditions d'existence, tel qu'il est énoncé au paragraphe 1 de l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels.
5. Le Groupe de travail a rappelé la relation étroite entre le droit à un logement suffisant et les droits à la vie et à des moyens d'existence et le droit de chaque homme, femme et enfant de vivre dans la sécurité et la dignité.
6. Le Groupe de travail a souligné l'importance et la nécessité cruciale de garantir l'égalité de traitement et de droits, y compris le droit de toutes les femmes et de tous les hommes de participer aux décisions et à intervenir dans toutes les questions intéressant le logement.
7. Le Groupe de travail a demandé que tous les gouvernements mettent immédiatement un terme à toutes les violations du droit à un logement suffisant, en particulier à la pratique consistant à expulser les locataires, à démolir les logements et à les murer, à la discrimination sous toutes ses formes dans le domaine du logement, aux mesures qui conduisent au phénomène des sans-abri et de la déchéance et au maintien de conditions de vie insuffisantes.
8. Le Groupe de travail a demandé que les gouvernements abrogent ou modifient toute législation qui, d'une façon quelconque, entrave directement ou indirectement la pleine réalisation du droit au logement, notamment dans le cadre du processus d'ajustement économique.

9. Le Groupe de travail a demandé que tous les gouvernements attribuent les ressources et les terres et mettent en place les services nécessaires pour que tous les citoyens jouissent du droit à un logement suffisant.

#### Expulsions et déplacements

1. Le Groupe de travail a reconnu l'existence du phénomène des expulsions et s'est déclaré profondément préoccupé du fait que ce phénomène - le déplacement, le relogement et la réinstallation de personnes, de familles, de groupes et de communautés contre leur gré - était largement répandu dans le monde, touchant tous les ans des millions de personnes dans tous les pays et dans toutes les régions du monde, tant dans les zones urbaines que dans les zones rurales.

2. Le Groupe de travail a demandé clairement que tous les Etats abandonnent immédiatement toute pratique d'expulsion et que tous les gouvernements s'abstiennent d'adopter des lois légitimant dans les faits les expulsions.

3. Le Groupe de travail a réaffirmé l'opinion exprimée par plusieurs organes des Nations Unies chargés des questions concernant les droits de l'homme, notamment la Commission des droits de l'homme et le Comité des droits économiques, sociaux et culturels, selon laquelle les expulsions constituaient une violation flagrante des droits de l'homme, en particulier du droit à un logement suffisant.

4. Le Groupe de travail a demandé que toutes les victimes de la pratique des expulsions reçoivent immédiatement une indemnisation et soient rétablies dans leurs droits.

5. Le Groupe de travail a constaté avec une profonde préoccupation que le non-respect du droit au logement, y compris la pratique des expulsions, créait des situations conduisant à des éruptions de violence parmi les communautés et les ethnies et à des mesures discriminatoires en matière de logement à l'égard de certains groupes ethniques.

6. Le Groupe de travail s'est alarmé du fait que les actes de violence au sein des communautés et des ethnies dans le monde entraînaient effectivement des violations massives du droit au logement, notamment des expulsions et des déplacements forcés.

7. Le Groupe de travail s'est déclaré préoccupé du fait que les Etats, notamment les puissances d'occupation, recouraient explicitement à la planification pour exercer, dans l'application des politiques, des programmes et de plans directeurs, une discrimination contre certains groupes, qui étaient souvent contraints d'abandonner leurs foyers en raison des mesures d'expulsion et de déplacements forcés.

8. Le Groupe de travail a demandé que les institutions internationales et bilatérales de financement cessent de financer tout nouveau projet de développement, y compris des projets d'ajustement économique soumis à toute une série de conditions, conduisant à l'expulsion forcée d'individus de leurs foyers.



9. Le Groupe de travail, se fondant sur ce qui précède, a recommandé dans les termes les plus fermes la désignation par la Commission des droits de l'homme d'un rapporteur spécial sur les expulsions, à titre urgent et dans le but de faire connaître, de dénoncer et en particulier d'empêcher les violations flagrantes des droits de l'homme dues à la pratique des expulsions."

-----