



**Programme
des Nations Unies pour
les établissements humains**

Distr. générale
25 novembre 2025

Français
Original : anglais

**Groupe de travail intergouvernemental d'expert(e)s
à composition non limitée sur le logement
convenable pour tou(te)s**

Deuxième session

Nairobi, 22 et 23 octobre 2025

Point 3 de l'ordre du jour provisoire*

**Examen des textes issus des réunions intersessions
préparatoires, y compris des projets de recommandation**

**Recommandations proposées sur la sécurité des droits fonciers
en matière de logement****

Note du secrétariat

1. Sur la base des discussions tenues lors de la première session du Groupe de travail intergouvernemental d'expert(e)s à composition non limitée sur le logement convenable pour tou(te)s, la sécurité des droits fonciers a été désignée comme un sujet prioritaire et a été incluse par les Coprésident(e)s du Groupe de travail dans la feuille de route de leur présidence, élaborée comme suite à leur nomination en décembre 2024. Conformément à cette décision, une réunion du Groupe de travail intergouvernemental d'expert(e)s a été convoquée le 11 juin 2025, avec la participation de 45 expert(e)s techniques, afin de recenser les principaux défis et tendances en matière de sécurité des droits fonciers et de formuler des projets de recommandation. Deux réunions intersessions ont ensuite été organisées le 25 juin 2025, au cours desquelles 126 participant(e)s ont examiné la documentation, apporté des contributions de fond et contribué à l'affinement et à la validation des recommandations proposées. Ce processus a assuré une large représentation, englobant à la fois les compétences techniques et les perspectives institutionnelles.

I. Contexte

**A. La sécurité des droits fonciers, pierre angulaire du programme mondial
en matière de logement**

2. La sécurité des droits fonciers est une composante essentielle du logement convenable, comme il ressort de l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, de l'article 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels et de l'Observation générale n° 4 y relative, sur le droit à un logement suffisant. Le Nouveau Programme pour les villes de 2016 appelle les États Membres à prévenir les expulsions forcées, à garantir la sécurité des droits fonciers, en particulier pour les habitant(e)s des établissements informels, et à intégrer toutes les formes de régimes fonciers (formels, informels, coutumiers et communaux) dans la planification de l'utilisation des terres, tout en faisant de la fonction écologique et sociale des terres un principe directeur. Ce principe entérine le fait que les terres ne sont pas intrinsèquement un actif économique, mais qu'elles

* HSP/OEWG-H.2025/1.

** La version originale anglaise de la présente note n'a pas été revue par les services d'édition.

remplissent des fonctions écologiques, telles que le soutien à la biodiversité, la résilience et l'utilisation durable des ressources, et des fonctions sociales, telles que la promotion d'un accès universel à ces ressources, la cohésion sociale et le bien-être collectif des communautés.

3. Des droits au logement et des droits fonciers reconnus et garantis, qu'ils s'appuient sur un titre de propriété enregistré, des droits coutumiers légalement reconnus, des arrangements collectifs, des contrats de location ou d'autres formes de régime foncier, donnent aux ménages les moyens d'améliorer progressivement leur logement, d'accéder à des ressources financières, de faire valoir leur droit d'accès aux services de base et d'investir dans leur quartier. Inversement, l'insécurité foncière contribue à perpétuer le cycle de la pauvreté, de l'instabilité et de l'exposition aux marchés fonciers spéculatifs. L'absence de droits fonciers sûrs expose en outre les résident(e)s à la menace constante d'une expulsion forcée, au manque d'accès aux services de base et à la marginalisation, qui constituent autant d'entraves aux efforts déployés pour investir dans des logements convenables, faciliter l'accès au financement du logement et créer des communautés résilientes. Les femmes, les minorités, les populations déplacées, les personnes pauvres et d'autres catégories vulnérables comme les jeunes sont particulièrement désavantagées.

4. La sécurité des droits fonciers n'est pas seulement un pilier fondamental du droit à un logement convenable qui affecte directement les conditions de vie, mais elle est aussi étroitement liée au sentiment général de sûreté et de protection des populations. L'insécurité foncière nuit à la santé et au bien-être, car la menace constante d'une expulsion ou d'une perte de logement contribue au stress chronique, à l'anxiété, au manque d'hygiène et à la surpopulation, qui sont autant de sources de maladies et de problèmes de santé mentale. Globalement, ces risques augmentent, en particulier pour les populations marginalisées, à mesure que l'insécurité d'occupation du logement érode la stabilité, la dignité et la protection qu'un logement sûr devrait apporter.

B. Perspectives mondiales en matière d'insécurité des droits fonciers

5. La crise mondiale du logement a atteint des proportions sans précédent, puisque quelque 2,8 milliards de personnes ne disposent pas d'un logement sûr, sécurisé et convenable. Cette situation est particulièrement évidente dans les villes en expansion rapide des pays en développement, où les établissements informels ne cessent de s'étaler sans reconnaissance officielle, sans planification et sans services adéquats. L'urbanisation rapide, les pressions exercées par les changements climatiques et les carences des cadres juridiques et institutionnels aggravent ces défis.

6. Les régimes fonciers sont très divers en fonction des contextes locaux. Moins de la moitié des adultes dans le monde se considèrent comme propriétaires de leur terrain ou de leur maison¹. Une part importante (environ un tiers) vit dans une propriété appartenant à des proches, tandis que près d'une personne sur six est locataire. Par ailleurs, 8 à 10 % des personnes interrogées ont recours à d'autres régimes fonciers, notamment des arrangements coutumiers, collectifs ou informels. La reconnaissance formelle des droits fonciers et de propriété au moyen de documents juridiques reste limitée et profondément inégale. Alors que l'édition 2025 du Sustainable Development Goals Report (rapport de 2025 sur les objectifs de développement durable)² révèle qu'environ deux tiers de la population mondiale (66 %) considèrent jouir d'une sécurité d'occupation des terres et des logements, seuls 43 % des adultes sont en possession de documents officiels attestant de leurs droits fonciers. Cette diversité montre qu'il importe d'englober dans les politiques du logement et dans les politiques foncières un large éventail de régimes fonciers, au-delà des régimes de propriété officiels.

7. La disparité est encore plus prononcée dans les pays à faible revenu et à revenu intermédiaire, où seulement 28 % de la population possède des documents attestant de ses droits fonciers. Dans les pays les moins avancés, ce chiffre tombe à 19 %, ce qui contraste fortement avec le chiffre de 82 % dans les pays à revenu élevé³. En Afrique subsaharienne, ce chiffre est même alarmant, puisqu'il n'est que de 15 %, les pauvres et les communautés rurales étant touchées de manière disproportionnée,

¹ Prindex (2024). Global Security of Property Rights: The 2nd PRINDEX Assessment of Perceived Tenure Security for Land and Housing Property from 108 Countries (Sécurité des droits de propriété dans le monde : deuxième évaluation PRINDEX de la perception de la sécurité d'occupation des terres et des logements dans 108 pays). Global Land Alliance & ODI (en anglais seulement).

² Nations Unies (2025). The Sustainable Development Goals Report 2025 (édition 2025 du rapport sur les objectifs de développement durable) (en anglais seulement).

³ ONU-Habitat, Réseau mondial des instruments fonciers (GLTN) (2025). GLTN Briefing Paper 2025-1: Monitoring Tenure Security: Insights from SDG 1.4.2, Global Trends, Gender Disparities and Policy Implications (GLTN, document d'information 2025-1 : suivre la sécurité des droits fonciers : enseignements tirés de l'indicateur 1.4.2 des ODD, tendances mondiales, disparités de genre et incidences sur les politiques (en anglais seulement).

et environ 70 % des terres et des logements font l'objet d'une occupation coutumière non documentée⁴.

8. Il existe d'importantes disparités entre les groupes socio-économiques et entre les genres. Bien que les femmes représentent environ la moitié des personnes qui estiment leurs droits fonciers protégés et déclarent se sentir à l'abri d'une expulsion, seulement 24 % d'entre elles détiennent des documents fonciers légaux, soit une proportion d'à peine 3 sur 10 rapporté à l'ensemble des propriétaires terrien(ne)s en possession de titres de propriété officiels.

9. La discrimination et l'exclusion systémiques exacerbent ces vulnérabilités. Les femmes, les peuples autochtones, les minorités ethniques, les migrant(e)s et les autres groupes marginalisés se heurtent souvent à des obstacles juridiques ou coutumiers en matière de propriété et d'héritage de logements, de terres et de biens. Même lorsqu'il existe des cadres juridiques progressistes, des préjugés bien ancrés et une application laxiste de la loi compromettent la jouissance des droits au logement et à la propriété. Dans certains contextes, l'accès des femmes à la propriété est encore soumis à l'intervention de parents masculins comme intermédiaires, malgré les garanties constitutionnelles d'égalité.

10. Les réformes foncières, l'expansion urbaine et le réaménagement des terres sont parmi les facteurs les plus déterminants qui influent sur les modèles de sécurité des droits fonciers. Le développement urbain et la gentrification peuvent entraîner le déplacement massif de ménages à faibles revenus faute de mesures de protection adéquates. À mesure que des zones sont réaménagées ou commercialisées, les logements deviennent inabordables et les résident(e)s de longue date sont constraint(e)s de partir. Ces processus n'offrent le plus souvent que des garanties minimales, telles que la protection des locataires ou des mesures de stabilisation des loyers, de sorte que le réaménagement pénalise de manière disproportionnée les locataires à faibles revenus et les habitant(e)s d'établissements informels.

11. Les acquisitions de terres à grande échelle, également appelées « accaparement des terres », constituent une autre préoccupation croissante. Ces acquisitions, menées par l'État ou par des acteurs privés à la recherche d'opportunités d'investissement, sont réalisées sans le consentement préalable, libre et éclairé des communautés concernées. La perte d'habitats, le déplacement de personnes et la perturbation des moyens de subsistance en sont les conséquences.

12. L'insécurité foncière est aggravée par les effets des changements climatiques, tels que la désertification, l'élévation du niveau de la mer, la sécheresse et les pénuries d'eau ou les inondations, qui déclenchent des déplacements massifs et des migrations forcées. Bien que les données sur la mobilité humaine liée à la dégradation de l'environnement, aux changements climatiques et aux catastrophes restent fragmentaires, les tendances nationales et les projections mondiales convergent pour prédire des scénarios alarmants de déplacements induits par les changements climatiques⁵. Selon les estimations, d'ici à 2050, les changements climatiques pourraient pousser jusqu'à 216 millions de personnes à se déplacer à l'intérieur de leur propre pays⁶. A la fin de l'année 2024, environ 9,8 millions de personnes étaient en situation de déplacement interne car contraintes de fuir des catastrophes, tandis qu'un nombre spectaculaire de 45,8 millions de déplacements avait été enregistré au cours de la même année, ces deux chiffres constituant des records depuis le début du suivi en 2008⁷.

13. Les conflits et la violence érodent la sécurité des droits fonciers en causant des dommages considérables ou en détruisant des logements, en perturbant l'état de droit et les systèmes d'administration des biens fonciers et en entraînant la perte de documents relatifs aux terres et à la propriété foncière. Au cours des 14 années de guerre civile en Syrie, on estime que 328 000 logements ont été complètement détruits, tandis que de nombreux autres ont été si gravement endommagés qu'ils sont inhabitables⁸ ; depuis le début de la guerre en Ukraine, en février 2022, plus de 2 millions de

⁴ Chimhowu, A. (2019). The ‘new’ African customary land tenure: characteristic, features and policy implications of a new paradigm (La « nouvelle » sécurité des droits fonciers coutumière africaine : aspects, caractéristiques et incidences sur les politiques). *Land Use Policy*, 81, p. 897 à 903 (en anglais seulement).

⁵ ONU-Habitat et Réseau mondial des instruments fonciers (2024). *Policy Directions: Housing, Land and Property Solutions to Resolve and Prevent Displacement* (Solutions durables en matière de logement, de terres et de propriété dans des contextes de déplacement coutumier) (en anglais seulement).

⁶ Groupe de la Banque mondiale (2021). *Groundswell deuxième partie : Agir face aux migrations climatiques internes*.

⁷ Observatoire des situations de déplacement interne, IDMC (2025). *Global Report on Internal Displacement (GRID)* (Rapport mondial sur les déplacements internes) (en anglais seulement).

⁸ ONU-Habitat (2023). *Syria Country Profile* (Profil de pays de la Syrie, en anglais seulement).

logements, soit 10 % du parc immobilier du pays, ont été endommagés ou détruits⁹ ; pendant ce temps, à Gaza, environ 292 000 unités d'habitation, soit 61,8 % du parc immobilier, ont été détruites depuis octobre 2023, entraînant le déplacement de 1,9 million de personnes¹⁰. À la fin de l'année 2024, sur les 83,4 millions de personnes déplacées à l'intérieur de leur propre pays dans le monde, 73,5 millions l'avaient été en raison de conflits et de violences, tandis que 20,1 millions étaient des nouveaux déplacements internes enregistrés dans le monde en 2024¹¹. La destruction ou la manipulation des registres fonciers en période d'hostilités complique la restitution et multiplie les exclusions, en particulier dans les contextes où la documentation était déjà fragile ou incomplète. Ces perturbations font qu'il est difficile pour les individus et les communautés de récupérer leurs maisons, leurs terres et leurs biens, de faire valoir leurs droits en justice ou de participer aux processus de reconstruction, prolongeant ainsi les cycles d'insécurité et de marginalisation¹².

14. Même dans des contextes stables, les déficiences de la gouvernance foncière et les dysfonctionnements des systèmes d'administration des biens fonciers compromettent la sécurité des droits fonciers et entravent dans son ensemble la fourniture de logements convenables. Le manque de cohérence des systèmes juridiques, la corruption, l'absence de registres ou leur inexactitude, la lourdeur et le coût des procédures d'enregistrement et de transaction des biens, les dysfonctionnements de la justice et des mécanismes de règlement des différends, ainsi que la faiblesse des institutions, affectent la reconnaissance et la protection des droits fonciers. Face à tous ces manquements, il est difficile pour les personnes de prouver et de faire valoir leurs droits. Faute de systèmes d'enregistrement foncier transparents et abordables et de mécanismes accessibles de règlement des différends, de nombreuses personnes risquent de se trouver dépossédées de leurs biens.

15. Les expulsions motivées par le marché sont en augmentation dans le monde entier. Quand le logement devient une marchandise et non un droit humain, les investissements spéculatifs font gonfler les prix et écartent les groupes à faibles revenus des marchés officiels. La privatisation, impulsée par des politiques néolibérales, réduit l'offre de terrains publics en privilégiant le profit au détriment de l'équité. Cette dynamique aggrave les expulsions motivées par le marché, en particulier dans les zones à forte valeur ajoutée, et accentue les inégalités. Elle néglige également la fonction écologique et sociale de la terre, compromettant ainsi la viabilité des villes et l'équité en leur sein.

16. Enfin, le manque de participation du public et d'accès à la justice agrave ces difficultés. Lorsque les communautés sont exclues du processus décisionnel et ne bénéficient pas d'un soutien juridique, elles sont impuissantes à contester les expulsions, les saisies et les attributions irrégulières de terrains et à s'opposer aux politiques d'exclusion.

17. Considérées dans leur ensemble, ces menaces montrent qu'un logement convenable est indissociable de la sécurité des droits fonciers. L'insécurité foncière n'est pas seulement un dysfonctionnement technique ou juridique, mais un problème profondément enraciné dans les inégalités et les luttes de pouvoir. Pour y remédier, il faut adopter une approche globale, fondée sur les droits humains, qui combine réforme juridique, gouvernance inclusive, responsabilité institutionnelle et protection ciblée pour les plus vulnérables.

1. Expulsions forcées : une menace persistante pour le droit au logement dans le monde

18. Au mépris des cadres mondiaux relatifs aux droits humains, qui condamnent les déplacements arbitraires, les expulsions forcées se poursuivent à grande échelle, souvent sans procédure régulière, sans consultation et sans indemnisation. Les expulsions forcées restent l'une des violations les plus visibles et les plus graves de la sécurité des droits fonciers. Qu'elles soient menées au nom du développement des infrastructures, de l'embellissement du cadre urbain, du réaménagement des quartiers ou de l'investissement, elles aboutissent souvent à la privation d'un logement convenable et s'accompagnent fréquemment de conséquences psychologiques, sociales et économiques à long terme.

⁹ ONU-Habitat (2025). “[After three years of war, Ukrainians need peace and aid.](#)” (Après trois ans de guerre, les Ukrainiens ont besoin d'aide et aspirent à la paix), 18 février 2025 (en anglais seulement).

¹⁰ Bureau des Nations Unies pour la coordination des affaires humanitaires (2025). [OCHA Humanitarian Situation Update #271 Gaza Strip](#) (Point #271 de l'OCHA sur la situation humanitaire dans la bande de Gaza), 11 mars 2025.

¹¹ Observatoire des situations de déplacement interne, IDMC (2025). [Global Report on Internal Displacement \(GRID\)](#) (Rapport mondial sur les déplacements internes) (en anglais seulement).

¹² ONU-Habitat et Réseau mondial des instruments fonciers (2024). [Durable Housing, Land and Property Solutions for Customary Displacement Contexts](#) (Solutions durables en matière de logement, de terres et de propriété dans des contextes de déplacement coutumier) (en anglais seulement).

19. Les expulsions, qu'elles soient forcées, illégales ou insuffisamment indemnisées, représentent l'une des manifestations les plus visibles et les plus dévastatrices de l'insécurité foncière dans le monde. Bien que le droit à un logement convenable gagne en légitimité au niveau international, des millions de personnes sont expulsées chaque année sans procédure régulière, sans indemnisation et sans solution de relogement. Ces expulsions touchent de manière disproportionnée celles et ceux qui vivaient déjà dans des conditions précaires, notamment les habitant(e)s des quartiers informels, les locataires à faible revenu, les femmes et les communautés déplacées. Dans les pays à revenu élevé comme dans les pays en développement, les expulsions locatives sont en augmentation, en raison de loyers inabordables, du manque de protection des locataires et du caractère officieux de certains accords de location.

20. Les données fiables et comparables sur les expulsions forcées restent rares. Dans la plupart des pays, les dossiers d'expulsion ne sont pas suivis systématiquement, en particulier dans les établissements informels ou les zones régies par le droit foncier coutumier, où les expulsions ont souvent lieu en dehors de tout cadre juridique. Les expulsions peuvent être légales mais doivent alors respecter une procédure régulière : notification adéquate, accès à une voie de recours juridique et mise à disposition d'un logement de substitution au besoin.

21. Dans les pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), plus de 2,4 millions de procédures d'expulsion sont engagées chaque année, touchant de manière disproportionnée les ménages à faible revenu et les minorités¹³. Sur les marchés locatifs informels, très répandus dans les villes d'Afrique, d'Asie et d'Amérique latine, les locataires sont souvent expulsé(e)s sans préavis, sans documents et sans accès à une voie de recours, et se trouvent ainsi très exposé(e)s à des déplacements à répétition. Ces expulsions sont souvent le reflet de profondes asymétries de pouvoir, de l'absence d'encadrement des loyers et du manque d'accès à des mécanismes de règlement des différends.

22. L'élimination des taudis reste l'une des formes les plus répandues d'expulsion forcée. Les établissements informels sont souvent la cible de démolitions au nom du développement ou de l'ordre public. Leurs habitant(e)s, dépourvu(e)s de titres officiels, sont souvent expulsé(e)s sans aucune voie de recours légale, même s'ils (elles) résidaient dans ces zones depuis des dizaines d'années.

23. Les expulsions forcées peuvent également coïncider avec des phénomènes de grande envergure tels que le réaménagement urbain ou les mégaprojets d'infrastructure. Les déplacements qui s'ensuivent touchent toutes les régions et remettent en question le droit au logement dans divers contextes de développement. L'expansion des infrastructures et les mégaprojets sont également à l'origine de déplacements massifs. Globalement, on estime à plus de 15 millions le nombre de personnes déplacées chaque année en raison de projets de développement¹⁴, tels que barrages, infrastructures urbaines, exploitations minières ou organisation de méga-manifestations.

24. En outre, les expulsions sont souvent traitées comme des cas isolés sur le plan juridique et non comme des défaiances structurelles des systèmes de fourniture de logements. Peu de juridictions disposent d'outils de prévention tels que des services de médiation, des dispositifs d'alerte rapide ou des filets de protection sociale susceptibles de régler les différends avant qu'ils ne dégénèrent en expulsions forcées. En l'absence de garanties juridiques solides et de mécanismes d'application connexes, la prévention des expulsions forcées devient quasiment impossible, ce qui expose les groupes vulnérables, en particulier les habitant(e)s d'établissements informels, au risque de déplacement et d'expulsion forcée.

2. Obstacles structurels liés au régime foncier qui empêchent l'accès à un logement convenable

25. Des progrès notables ont été accomplis dans la reconnaissance et la protection des divers droits fonciers en vue de la réalisation du droit à un logement convenable pour tou(te)s. Cependant, plusieurs problèmes interdépendants persistent et empêchent une mise en œuvre modulable.

¹³ OCDE (2024). *Indicator HC3.3. Evictions. OECD Affordable Housing Database* (Indicateur HC3.3. Expulsions. Base de données de l'OCDE sur le logement abordable) (en anglais seulement). OCDE, Direction de l'emploi, du travail et des affaires sociales. Division des politiques sociales.

¹⁴ Cernea, M.M. (2016). Development-induced and conflict-induced IDPs: Bridging the research divide. Forced Migration Review (Déplacements internes causés par le développement et par les conflits : combler le fossé de la recherche) (26), p. 25 à 27 (en anglais seulement).

26. Obstacles juridiques et institutionnels : de nombreuses juridictions ne disposent toujours pas d'un cadre juridique unifié qui couvre et protège l'ensemble des droits fonciers reconnus par la loi¹⁵, de la pleine propriété à la location, en passant par les droits coutumiers et informels. La dispersion des mandats entre les organismes fonciers, les ministères du logement et les organismes de planification urbaine entraîne des chevauchements de compétences, des retards de procédure et des lacunes dans l'application des lois. Les marchés locatifs informels passent entre les mailles du filet, car en l'absence de contrats officiels, de garanties contre les expulsions ou de règles d'encadrement des loyers, les locataires à faibles revenus se retrouvent sans protection et sans sécurité des droits fonciers. Les procédures d'expulsion sont souvent régies par des cadres juridiques redondants ou imprécis. Dans de nombreux pays, les ministères du logement ne supervisent pas l'exécution des expulsions, qui sont gérées par les tribunaux, les autorités locales ou encore la police, sans aucune coordination. Cette dispersion va à l'encontre du principe de responsabilité et empêche la mise en place de solutions globales.

27. Manque de reconnaissance des droits fonciers légitimes : dans les périphéries urbaines, les villages ruraux et les territoires autochtones, des millions de personnes dépendent de pratiques foncières ancestrales, avalisées par la communauté et enracinées dans l'occupation d'un territoire, les coutumes en matière d'héritage ou la gestion collective, qui échappent à l'enregistrement légal. Ces régimes fonciers socialement valables demeurant invisibles au regard des lois officielles et des processus de planification, les ménages concernés se voient refuser les services essentiels, sont exclus des programmes de financement du logement et ne disposent d'aucune voie de recours contre l'expulsion, ce qui ne fait qu'aggraver des conditions de vie déjà déplorables. Aux niveaux national et infranational, les politiques de développement ignorent systématiquement les régimes fonciers existants (formels, informels, coutumiers, etc.), ce qui entraîne des expulsions forcées, un sous-investissement dans les établissements informels et la mise en place d'infrastructures au coup par coup qui nuisent à la fourniture de logements convenables, sûrs et abordables.

28. Lacunes en matière de capacités et de gouvernance : les autorités infranationales, malgré leur rôle central, ont rarement les compétences techniques, l'autorité institutionnelle et les budgets nécessaires pour traiter les diverses revendications foncières, arbitrer les différends ou intégrer les données foncières dans les processus de planification. Le cloisonnement institutionnel et le chevauchement des mandats, y compris avec les homologues nationaux, ne font qu'aggraver les défaillances de la coordination et bloquent la réglementation et son application. La mise en œuvre efficace de stratégies pour garantir la sécurité des droits fonciers dépend de l'existence d'une volonté politique forte et d'une gouvernance à plusieurs niveaux, laquelle permettrait d'assurer la coordination entre les autorités nationales, régionales et locales et serait étayée par des mandats explicites et un engagement institutionnel soutenu.

29. Groupes marginalisés touchés de manière disproportionnée : les coutumes discriminatoires, l'iniquité des règles en matière d'héritage et les restrictions en matière de prise de décisions empêchent les femmes, les jeunes, les peuples autochtones et d'autres groupes vulnérables de jouir de droits fonciers sûrs. Cette exclusion systémique amplifie les inégalités en matière de logement et entrave la réalisation du droit universel à un logement convenable. Les locataires, les habitant(e)s des établissements informels et les personnes dépourvues de titres fonciers officiels sont particulièrement exposé(e)s. De nombreux systèmes juridiques ne reconnaissent pas certains régimes fonciers socialement légitimes et ne protègent pas suffisamment les locataires ; il s'ensuit que de larges pans de la population sont exposés aux déplacements sans procédure régulière ni compensation.

30. Lacunes en matière de données et de suivi : des archives obsolètes, des cadastres ou des registres fonciers et immobiliers incomplets et l'absence de plateformes numériques intégrées et interopérables privent les décideur(se)s de données fiables et désagrégées sur les régimes fonciers. Ce manque d'informations empêche de recenser les zones de tension créées par l'absence de sécurité des droits fonciers, de mettre au point des interventions ciblées et de suivre les progrès accomplis pour atteindre une sécurité des droits fonciers pour tou(te)s, en particulier dans les zones informelles, périurbaines ou vulnérables face aux changements climatiques, et sur les terres appartenant aux peuples autochtones. Faute de données probantes sur les régimes fonciers, les pouvoirs publics sont dans l'impossibilité de recenser les lieux dans lesquels persiste une insécurité des droits fonciers ou de

¹⁵ Payne, G. and Durand-Lasserve, A. (2013). « Holding On: Security of Tenure – Types, Policies, Practices and Challenges » (Tenir bon : sécurité des droits fonciers – Types, politiques, pratiques et défis) (en anglais seulement). Document de recherche préparé pour la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard, Raquel Rolnik, afin d'alimenter son étude sur la sécurité des droits fonciers.

suivre les progrès vers la réalisation de l'indicateur 1.4.2, relatif à la sécurité des droits fonciers, des objectifs de développement durable.

31. **Sensibilisation au droit au logement et à la sécurité des droits fonciers** : la sensibilisation au droit au logement et à la sécurité des droits fonciers reste limitée parmi les principales parties prenantes, qu'il s'agisse des ménages vulnérables, des autorités locales ou du pouvoir judiciaire, des décideur(se)s au niveau national, des institutions financières ou de la société civile. Ce manque de connaissances généralisé fragilise la protection contre les expulsions, freine les programmes de régularisation et restreint l'accès aux services essentiels et au financement du logement, exposant ainsi des millions de personnes aux déplacements, à l'exploitation et à des conditions de vie insalubres. Le développement de l'instruction civique, des réseaux parajuridiques et des programmes d'aide juridique est essentiel pour combler ce déficit de sensibilisation.

C. Émergence de tendances mondiales positives

32. Au niveau mondial, les politiques et les pratiques évoluent à mesure que les pouvoirs publics et les partenaires de développement adoptent des stratégies adaptées qui tiennent compte de l'ensemble des droits fonciers et du droit au logement. De telles stratégies favorisent l'inclusion, l'accessibilité financière et le caractère modulable, ce qui permet de renforcer la sécurité et la résilience des logements.

1. Prise en compte de l'ensemble des droits fonciers et du droit au logement

33. Au-delà des modèles fondés exclusivement sur les titres de propriété, les pouvoirs publics tendent de plus en plus à reconnaître officiellement tout un éventail de régimes fonciers : propriété formelle et location, ainsi que droits coutumiers, communaux et informels. En reconnaissant la validité de revendications invoquant une occupation de longue durée ou une acceptation sociale et de revendications d'ordre administratif, cette démarche libère la capacité des ménages à se procurer un logement convenable, car elle leur permet de bénéficier d'une protection légale contre l'expulsion, d'accéder aux services de base et d'acquérir la confiance nécessaire pour investir dans des améliorations progressives de leur logement. Le programme national d'amélioration des taudis au Kenya (KENSUP), dont la cartographie a été réalisée par l'organisation de proximité Slum Dwellers International (SDI), est un exemple de stratégie adaptée à sa finalité. Ce programme a pour but de catalyser des réformes juridiques qui reconnaissent la diversité des droits fonciers et favorisent la mise en place de solutions d'hébergement convenables et inclusives.

2. Intégration de la sécurité des droits fonciers dans les programmes d'amélioration des taudis et d'investissements dans les infrastructures

34. Plutôt que de traiter la question de la sécurité des droits fonciers comme une formalité juridique isolée, les principaux projets d'amélioration des taudis et d'infrastructures ajoutent désormais la régularisation de l'occupation des terres et des logements à l'amélioration des services d'approvisionnement en eau et d'assainissement, et à l'aménagement des réseaux routiers et des espaces publics. Cette approche intégrée permet non seulement de garantir les droits fonciers, mais aussi d'inciter les communautés à se doter de logements vraiment convenables. Encourager les communautés à construire par elles-mêmes des logements sociaux et à planifier, développer et gérer activement leurs logements et leurs établissements, est un moyen de renforcer la sécurité des droits fonciers et de garantir des solutions de logement inclusives, durables et fondées sur les priorités locales. À Medellín (Colombie), la régularisation de l'occupation des terres a été incluse dans la planification de la mobilité et des infrastructures, tandis que, dans toute l'Asie du Sud-Est, sous les auspices de l'Asian Coalition for Housing Rights, les communautés ont intégré la sécurité des droits fonciers et la mise en place d'infrastructures résilientes dans leurs programmes de rénovation. Le programme participatif d'amélioration des taudis d'ONU-Habitat, parallèlement à d'autres interventions en faveur d'améliorations, établit également un lien entre la prestation de services et le développement économique d'une part, et la sécurité des droits fonciers d'autre part, ce qui améliore la qualité et la durabilité à long terme des logements.

3. Approches inclusives et qui tiennent compte des questions de genre en matière de sécurité des droits fonciers

35. L'accès à un logement convenable dépend de l'équité en matière de droits à la terre et au logement. Conscients de l'existence d'obstacles systémiques, les pays ont commencé à adopter des lois et des programmes fonciers qui tiennent compte des questions de genre, qui garantissent aux femmes, aux jeunes et aux groupes marginalisés la sécurité de leurs droits fonciers. Au Rwanda, le programme d'enregistrement systématique des terres répertorie désormais plus de 80 % des parcelles

au nom de femmes, ce qui améliore directement la stabilité de leur logement et leurs capacités d'investissement. Des outils tels que les critères d'évaluation de l'égalité des genres du Réseau mondial des instruments fonciers et du Modèle du domaine foncier social permettent de diagnostiquer les biais de genre dans les régimes fonciers et de saisir des données ventilées par genre, par âge et par contexte, respectivement, ce qui permet de garantir que les réformes des régimes fonciers se traduisent par des logements réellement convenables et inclusifs pour tou(te)s.

4. Prise en compte et réglementation de la location

36. La location constitue un pilier essentiel du logement urbain, en particulier pour les jeunes ménages et les ménages à faibles revenus. En formalisant et en réglementant les marchés locatifs au moyen d'une évaluation de la solvabilité des locataires, de la médiation des baux et de mécanismes de règlement des différends, les pouvoirs publics protègent les locataires contre l'exploitation, stabilisent les loyers et améliorent les conditions de vie afin de les rendre conformes aux normes qui caractérisent un logement convenable. Les orientations d'ONU-Habitat sur les politiques en matière de logement locatif renforcent l'intégration de ces protections dans les stratégies nationales du logement et visent à considérer la location comme une forme légitime d'occupation essentielle à l'élargissement de l'accès à un logement convenable.

5. La sécurité des droits fonciers dans le contexte des déplacements, des changements climatiques et de la fragilité

37. Dans les zones touchées par des catastrophes ou des conflits, les régimes fonciers sont remaniés pour favoriser la résilience et mettre à disposition des logements convenables pour les communautés déplacées et à risque. Les programmes de restitution post-conflit rétablissent les droits des populations déplacées, tandis que les politiques d'utilisation des terres tenant compte des questions climatiques guident la réinstallation, la reconstruction et le relèvement dans les meilleures conditions. La sécurité des droits fonciers devrait être considérée comme une composante fondamentale de la résilience climatique, qui permet aux communautés à risque d'investir dans l'adaptation, de réclamer une protection dans le cadre des processus de réinstallation et de conserver leurs droits au logement dans un contexte de changements environnementaux. Dans ce contexte en particulier, la fonction écologique de la terre est inséparable de sa fonction sociale. Toutes deux doivent donc guider les politiques d'adaptation. La prévention du sans-abriisme doit être un objectif central des stratégies nationales du logement. À Marawi (Philippines), les initiatives de construction d'abris post-catastrophe incorporent la documentation attestant des droits fonciers dans les programmes de réinstallation. Le profilage urbain et les évaluations des régimes fonciers réalisés par ONU-Habitat en Iraq, en Somalie et au Soudan du Sud jettent les bases de solutions de logement sûrs et convenables dans des contextes fragiles.

6. Capacités décentralisées d'administration des biens fonciers

38. Les autorités locales, lorsqu'elles sont dotées d'outils techniques et de cadres participatifs, peuvent assurer la sécurité des droits fonciers tout en fournissant des logements convenables. La sécurité des droits fonciers doit être considérée comme partie intégrante des systèmes plus vastes de gestion des terres, compte tenu de son rôle dans le façonnage des politiques d'utilisation de ces dernières, de décisions en matière de planification, des dispositifs de gouvernance et des résultats en matière de développement durable. À Durban (Afrique du Sud), la commune d'eThekwini, dans le cadre de son partenariat iQhaza Lethu avec le Project Preparation Trust et des groupes locaux, a contribué à mettre en place une politique de planification progressive qui reconnaît formellement un droit d'occupation des établissements informels tout en améliorant graduellement l'approvisionnement en eau, l'assainissement, le réseau routier et les habitations, afin de mettre à disposition des logements convenables. Toutefois, de nombreuses municipalités et collectivités locales ne disposent pas des ressources financières et techniques nécessaires pour institutionnaliser de telles approches à grande échelle. Un soutien national à long terme et l'investissement de donateur(rice)s sont indispensables pour appuyer ces initiatives.

7. Modèles de régimes fonciers communaux et coopératifs

39. Les fonds fonciers communautaires, les coopératives de logement et les régimes de propriété partagée apparaissent comme des solutions inclusives à envisager à la place des titres de propriété individuels. En plaçant les terres sous gestion collective et en intégrant la fonction écologique et sociale de la terre dans les dispositifs de gouvernance, ces modèles empêchent les expulsions et la spéculation induites par le marché, garantissent une accessibilité à long terme et favorisent la cohésion sociale par une prise de décisions communautaire, soit autant d'éléments essentiels de l'accès à un

logement convenable. À travers l’Amérique latine, l’Europe et l’Asie, ces modèles de gestion foncière communale permettent de procurer un logement stable aux populations à faibles revenus tout en favorisant la résilience des communautés. Ils offrent une sécurité des droits fonciers à long terme sans transformer la terre en marchandise et renforcent la résilience des habitant(e)s face aux pressions spéculatives. Les coopératives peuvent même jouer un rôle crucial dans l’offre de logements abordables à long terme en retirant un certain nombre de logements des marchés immobiliers spéculatifs¹⁶.

40. Dans le contexte du logement géré par les communautés, la terre doit être appréhendée non seulement comme un actif économique, mais aussi comme un bien social fondamental pour le bien-être collectif et le développement urbain inclusif. L’application d’approches sociales de la propriété foncière qui tiennent compte de revendications socialement légitimes autres que les titres formels peut considérablement renforcer la résilience des communautés. Ces approches renforcent la gouvernance locale, l’équité et la sécurité des droits fonciers, en particulier pour les groupes marginalisés dont les réalités en matière de logement échappent aux cadres juridiques conventionnels.

41. Le logement géré par les communautés rencontre généralement des défis majeurs¹⁷, notamment un accès limité à des terrains constructibles abordables et bien situés, des cadres juridiques et réglementaires qui ne reconnaissent pas les processus de logement collectif ou progressif et un soutien financier insuffisant et à court terme. De nombreuses initiatives fonctionnent sans soutien formel, car les politiques publiques privilégient souvent les approches reposant sur le secteur privé ou sur une gestion descendante. En outre, les efforts des communautés restent sous-représentés dans les données officielles et les processus de planification, ce qui nuit à leur visibilité et à leur potentiel d’application à grande échelle. Ces obstacles empêchent la pleine prise en compte et la généralisation de solutions de logement inclusives et axées sur la personne.

8. Faire progresser la sécurité des droits fonciers au moyen de la transformation numérique

42. Les technologies numériques remodèlent la gouvernance foncière en permettant de disposer de systèmes fonciers plus transparents, inclusifs et efficaces. Les systèmes de gestion intégrée de l’information foncière, conçus pour l’interopérabilité et améliorés au moyen de l’intelligence artificielle (IA) et des mégadonnées, permettent aux pouvoirs publics et aux communautés de déceler les zones de tension résultant de l’insécurité des droits fonciers, de suivre les risques de déplacement et d’orienter les interventions en matière de logement afin qu’elles soient équitables. Des outils comme le Modèle du domaine foncier social, à l’essai en Zambie et aux Philippines, accompagnent la cartographie par les communautés de l’occupation informelle, tandis que des initiatives dans le domaine de la technologie de la chaîne de blocs lancées au Ghana fournissent des enregistrements sécurisés et infalsifiables.

43. Les technologies mobiles et les systèmes de géolocalisation renforcent les efforts déployés au niveau local pour recenser les terres coutumières, tandis que les plateformes fondées sur les systèmes en nuage permettent des mises à jour en temps réel et une intégration dans l’ensemble des systèmes administratifs. Au Cap (Afrique du Sud), l’analyse des risques d’expulsion contribue à améliorer les taudis et, dans certaines régions du continent africain, les plateformes foncières numériques contribuent à améliorer le calcul de l’impôt foncier et la décentralisation fiscale.

44. Les certificats de signature électronique, la télédétection et les paiements par téléphone mobile simplifient les transactions et améliorent l’accès des groupes marginalisés, en particulier les femmes et les petits propriétaires. Toutefois, ces innovations doivent s’inscrire dans des cadres juridiques solides et s’accompagner de réformes politiques qui défendent l’autonomie et les droits en matière d’utilisation des terres. La technologie ne peut renforcer la sécurité des droits fonciers que si elle est appliquée de manière responsable, inclusive et adaptée aux besoins locaux.

9. Lier la sécurité des droits fonciers au financement du logement

45. La sécurité des droits fonciers est de plus en plus considérée comme le fondement de la solvabilité des locataires, les prêteurs et les investisseurs exigeant que les droits fonciers soient établis de manière formelle ou adaptée à la finalité en tant que garantie et pour réduire les risques.

¹⁶ Housing Europe (2025). Housing cooperatives in Europe: Resilience and adaptation to changing needs (Coopératives de logement en Europe : résilience et adaptation à des besoins en évolution) (en anglais seulement).

¹⁷ Institut international pour l’environnement et le développement (2025). Community-led housing in the global South: Learning from practices to scale pathways for change (Logement géré par les communautés dans les pays du Sud : tirer des enseignements des pratiques locales pour ouvrir la voie à un changement à grande échelle) (en anglais seulement).

En intégrant la documentation attestant des droits fonciers dans les évaluations de crédit et les mécanismes de capture de la valeur immobilière, les institutions financières peuvent réduire les risques afférents aux prêts et proposer de nouveaux produits, tels que des microcrédits pour l'amélioration progressive des habitations, un financement pour les modernisations écologiques et des structures de financement mixte ciblant les populations démunies de titres de propriété et les populations logées de manière informelle. Le renforcement du lien entre le foncier et le financement stimule l'investissement dans le logement abordable tout en améliorant la sécurité des droits fonciers.

46. En Inde, le programme Basic Services to Urban Poor (Services de base pour les pauvres vivant en milieu urbain), mis en œuvre par la Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (Mission nationale de rénovation urbaine Jawaharlal Nehru) établit un lien direct entre la régularisation des droits fonciers et les prêts et aides au logement subventionnés, en s'appuyant sur les droits fonciers nouvellement acquis afin d'améliorer le profil de crédit des emprunteur(se)s. La banque de la SEWA (Self-Employed Women's Association) (Association des travailleuses indépendantes) accorde des microcrédits en matière de logement aux femmes dont les droits fonciers sont reconnus, même informellement, par les autorités locales, et accepte pour cela des certificats simplifiés de droits fonciers comme garantie pour débloquer le financement de l'amélioration de leur logement.

47. Au Brésil, dans le cadre du programme Minha Casa Minha Vida (Ma maison, ma vie) les conditions d'accès aux prêts hypothécaires et aux aides au logement sont liées aux droits fonciers formels ou régularisés, ce qui garantit que l'investissement public et le financement privé contribuent à la construction de logements sûrs et durables pour les ménages à faibles et moyens revenus. Ce programme a récemment été élargi et donne désormais la priorité aux groupes vulnérables, notamment aux ménages dirigés par des femmes ainsi qu'aux personnes survivantes de violences domestiques. Cette approche intégrée renforce le rôle de la sécurité des droits fonciers en tant que moteur de solutions de financement du logement durables et inclusives qui permettent aux résident(e)s d'investir en toute confiance dans leur logement et leur communauté.

10. Les partenariats multipartites au service de la sécurité des droits fonciers

48. Les interventions efficaces en matière de sécurité des droits fonciers reposent de plus en plus sur des partenariats stratégiques entre les pouvoirs publics, les partenaires de développement, le secteur privé et les organisations locales. Ces collaborations mobilisent des ressources financières, des compétences techniques et la légitimité des organisations locales au service de la documentation attestant des droits fonciers, d'une planification inclusive et de l'accès au financement du logement.

49. En Inde, par exemple, la loi sur les droits fonciers des habitant(e)s de taudis de l'État d'Odisha est le fruit d'un partenariat mené par l'État avec des acteurs philanthropiques et des acteurs de la société civile, au nombre desquels l'organisation Tata Trusts et diverses organisations non gouvernementales locales, en vue de formaliser les droits fonciers de plus de 100 000 ménages pauvres vivant en milieu urbain. Grâce à une cartographie fondée sur les systèmes d'information géographique et à des processus de certification simplifiés, ce modèle démontre comment l'innovation juridique, l'assistance technique et la mobilisation de la population peuvent converger pour assurer la sécurité des droits fonciers à grande échelle.

50. Au Brésil, le programme Minha Casa Minha Vida facilite la collaboration entre la banque nationale de développement (Caixa Econômica Federal), les autorités municipales et les coopératives de logement, afin d'offrir des logements abordables assortis d'une sécurité des droits fonciers. En associant le financement public, la gestion coopérative des terres et la planification gérée par les communautés, ce partenariat garantit que les investissements dans le logement renforcent les droits fonciers tout en maintenant l'accessibilité financière à long terme.

D. Particularités et tendances régionales en matière d'insécurité des droits fonciers

51. Si l'insécurité des droits fonciers est un problème mondial, ses moteurs, les formes qu'elle revêt et ses conséquences varient considérablement d'une région à l'autre, en fonction de l'héritage historique, des systèmes juridiques, des dynamiques sociopolitiques et des modèles économiques. Même au sein de groupements d'intégration régionale plus larges, les contrastes sous-régionaux sont souvent saisissants. Il est donc indispensable de comprendre ces dynamiques régionales pour concevoir des politiques en matière de droit fonciers qui soient adaptées au contexte, équitables et efficaces.

52. En Afrique subsaharienne, les régimes fonciers coutumiers et communaux restent très répandus, mais bénéficient rarement d'une reconnaissance juridique officielle. L'urbanisation rapide, une gouvernance foncière déficiente et les investissements extractifs ont intensifié les expulsions, l'accaparement des terres et les différends frontaliers. La région présente les niveaux les plus élevés d'insécurité des droits fonciers dans le monde¹⁸. Près d'une personne sur quatre éprouve un sentiment d'insécurité quant à son logement ou à sa situation foncière, ce qui s'explique par l'informalité généralisée, l'absence de reconnaissance juridique du régime foncier coutumier et la demande pressante de terres. Bon nombre de communautés vivent sans documents officiels et sont exposées aux risques d'accaparement des terres, d'expulsions et de dissensions, en particulier dans les zones périurbaines où la valeur des terres augmente. Malgré les tentatives de réformes foncières, les capacités institutionnelles demeurent insuffisantes et le pluralisme juridique ne protège guère les groupes marginalisés, y compris les femmes et les jeunes. Les droits fonciers des femmes restent particulièrement fragiles, minés à la fois par des lacunes statutaires et par des régimes coutumiers patriarcaux. Les initiatives émergentes dans la région visent à mettre en place des systèmes de gestion des terres plus inclusifs qui s'attaquent aux injustices historiques dans ce domaine, en particulier dans les contextes où la dépossession coloniale, les régimes fonciers discriminatoires ou les guerres ont systématiquement empêché certaines communautés d'obtenir une reconnaissance juridique et de jouir d'un développement équitable.

53. En Amérique latine et dans les Caraïbes, des décennies de concentration des terres et de contrôle par les élites ont laissé de profondes cicatrices. Les établissements informels persistent au cœur des villes, tandis que les communautés autochtones et la paysannerie rurale continuent de se battre pour la reconnaissance de leurs droits fonciers et de se défendre contre l'empietement de l'agrobusiness, des activités d'extraction minière et des infrastructures. Au niveau national, des mouvements sociaux ont fait pression pour obtenir des cadres juridiques progressistes, mais bien que certains pays, comme le Brésil et la Bolivie, aient mis en place des programmes d'octroi de titres de propriété, ceux-ci répondent rarement aux besoins des habitant(e)s des établissements informels urbains ou des peuples autochtones et des populations rurales.

54. La région du Moyen-Orient et de l'Afrique du Nord fait face à des problématiques complexes d'insécurité des droits fonciers, en grande partie en raison de conflits armés, de déplacements de population et de la fragilité des structures de gouvernance. L'érosion des protections juridiques et la destruction des registres fonciers dans les zones déchirées par la guerre (par exemple en Palestine, en Syrie et au Yémen), associées à des lois patriarcales, rendent la restitution et la réinstallation extrêmement difficiles. Dans les contextes d'accueil de réfugié(e)s, les personnes déplacées vivent souvent dans un vide juridique qui ne leur permet pas de faire valoir leurs revendications en matière de logement ou de droits fonciers. Les dynamiques en matière de régimes fonciers des pays du Conseil de coopération du Golfe sont distinctes du reste de la région du Moyen-Orient et de l'Afrique du Nord et présentent une stratification qui s'opère principalement en fonction de la citoyenneté et du statut migratoire plutôt qu'en raison de conflits ou de la fragilité institutionnelle. Il est indispensable de prendre en compte cette diversité intrarégionale pour concevoir des interventions qui soient adaptées au contexte.

55. L'Asie présente des situations variées : alors que certaines parties de l'Asie de l'Est ont investi dans la régularisation des régimes fonciers, de grandes parties de l'Asie du Sud et du Sud-Est connaissent encore une insécurité des droits fonciers liée à l'urbanisation rapide, à des changements d'affectation des terres et à la vulnérabilité de l'environnement.

56. En Asie du Sud, l'insécurité des droits fonciers est profondément liée aux hiérarchies de caste, de classe et de genre. Les expulsions urbaines liées à l'élimination des taudis, à l'expansion des infrastructures et aux réglementations de l'environnement sont très répandues. Dans les zones rurales, les fermier(ère)s et les paysan(e)s sans terre sont exposé(e)s à des déplacements en raison des réformes foncières et du remembrement des terres. Si les réformes juridiques ont fait progresser les droits successoraux des femmes, leur application reste inégale.

57. En Asie du Sud-Est, les concessions foncières à grande échelle pour des projets agro-industriels et des projets d'infrastructure, en particulier au Cambodge, au Myanmar et au Laos, ont entraîné le déplacement massif de communautés rurales, souvent sans consentement et sans compensation. Les régions côtières et les deltas sont soumis à une pression accrue en raison des déplacements induits par les changements climatiques et les droits fonciers des personnes réinstallées

¹⁸ Prindex (2024). Global Security of Property Rights: The 2nd PRINDEX Assessment of Perceived Tenure Security for Land and Housing Property from 108 Countries (Sécurité des droits de propriété dans le monde : deuxième évaluation PRINDEX de la perception de la sécurité d'occupation des terres et des logements dans 108 pays). Global Land Alliance & ODI (en anglais seulement).

sont souvent précaires ou non documentés. Malgré les initiatives régionales d'octroi de titres fonciers, de nombreuses concessions passent outre le principe du consentement préalable, libre et éclairé, les populations rurales se retrouvant sans garantie de leurs droits fonciers.

58. Dans les États insulaires du Pacifique, les changements climatiques constituent une menace existentielle pour la sécurité des droits fonciers. L'élévation du niveau de la mer, l'érosion du littoral et la réinstallation planifiée mettent en péril les régimes fonciers traditionnels, profondément ancrés dans la parenté et la coutume. Les cadres juridiques peinent à s'adapter aux perturbations spatiales et culturelles induites par la vulnérabilité aux changements climatiques.

59. L'Europe orientale et l'Asie centrale affichent des niveaux inférieurs d'insécurité perçue, car les personnes y bénéficient de protections juridiques plus fortes et de régimes fonciers officiels. Cependant, même dans ce contexte, les groupes marginalisés, tels que les Roms ou les migrant(e)s sans papiers, voient leurs droits fonciers affaiblis par des conditions précaires. La marchandisation du logement a donné lieu à des pressions spéculatives qui compromettent la stabilité résidentielle à long terme, même dans des contextes où les cadres juridiques sont bien développés. Dans certains pays, la transition postsocialiste s'est traduite par des registres fonciers fragmentaires, la mise en place de processus de restitution confus et l'insécurité des droits fonciers des locataires et des occupant(e)s d'établissements informels. Le pluralisme juridique et l'obsolescence des cadastres compliquent l'accès à la sécurité des droits fonciers. En outre, les revendications concurrentes entre utilisateur(rice)s de terres dans le cadre d'une privatisation, d'une restitution ou à titre informel continuent de poser des problèmes de sécurité des droits fonciers, en particulier dans les zones périurbaines.

60. En Amérique du Nord et en Europe occidentale, malgré des cadres juridiques solides et la généralisation des régimes fonciers formels, l'insécurité des droits fonciers pose de plus en plus de problèmes¹⁹. L'escalade des dépenses de logement, l'aggravation des disparités raciales en matière d'accès à la terre et au logement et l'augmentation des taux d'expulsion, en particulier parmi les locataires, les peuples autochtones et les ménages à faible revenu, érodent la stabilité traditionnellement associée à la sécurité des droits fonciers. Cette insécurité résulte moins d'une ambiguïté juridique que de pressions économiques et structurelles croissantes. La gentrification déplace des communautés installées de longue date, les quartiers urbains devenant la cible d'un réaménagement haut de gamme. Dans le même temps, la financiarisation du logement, qui revient à traiter les habitations principalement comme des actifs d'investissement, a réorienté l'offre de logements vers des marchés spéculatifs à haut rendement, ce qui a réduit la disponibilité d'options de logements abordables et stables. Le déficit de logements abordables, en particulier dans les grandes villes, exerce une pression considérable sur les locataires et les conduit souvent à la précarité, même sur les marchés locatifs légalement protégés.

61. Ces schémas régionaux montrent que l'insécurité des droits fonciers n'est pas seulement une question de statut juridique, mais renferme également des questions plus profondes de pouvoir, d'inégalités et de gouvernance. Pour y remédier, il faut des réponses adaptées au contexte qui associent réforme juridique, renforcement des institutions et élaboration de politiques inclusives, afin que tou(te)s puissent accéder à la terre et au logement, en jouir et les conserver dans la dignité et la sécurité.

II. Projets de recommandation proposés

62. Les recommandations présentées dans cette section établissent les principales voies pour renforcer la sécurité des droits fonciers en vue de fournir un logement convenable pour tou(te)s. Chaque recommandation est suivie de principes pour guider sa mise en œuvre. Les recommandations s'articulent autour de quatre domaines stratégiques :

- a) Garantir la sécurité des droits fonciers pour tous les types légitimes de droit foncier et de droit au logement ;
- b) Déployer des plateformes d'information numériques, de nouvelles technologies et des données générées par les communautés qui soient interopérables ;
- c) Diversifier et renforcer les régimes fonciers possibles en matière de logement ;

¹⁹ Prindex (2024). Perceived tenure security in Europe and Central Asia (ECE). Regional Snapshot Report (Perception de la sécurité des droits fonciers en Europe et en Asie centrale (CEE). Rapport sur la situation régionale) (en anglais seulement).

d) Prévenir les expulsions forcées et les autres menaces qui pèsent sur la sécurité des droits fonciers et défendre ces derniers.

A. Facteurs à l'appui de la sécurité des droits fonciers et de la gestion durable des terres

63. La reconnaissance, le renforcement progressif et la documentation de tous les droits fonciers légitimes, la mise en place de systèmes fonctionnels d'administration des biens fonciers et le renforcement du mandat et des capacités des institutions compétentes sont primordiaux pour faire respecter partout le droit à un logement convenable pour tou(te)s.

1. Soutenir l'élaboration et le renforcement de cadres constitutionnels et juridiques qui reconnaissent et garantissent le droit à un logement convenable ainsi que tous les régimes fonciers légitimes

64. Les États Membres devraient renforcer ou établir des dispositions constitutionnelles et des cadres juridiques qui consacrent le logement comme un droit humain et qui le rattachent explicitement à la sécurité des droits fonciers. Les pouvoirs publics devraient entreprendre les réformes juridiques nécessaires, aux niveaux national et infranational, pour reconnaître et protéger l'ensemble des dispositions légitimes des régimes fonciers, y compris sous leurs formes informelles, coutumières, communales, locatives, coopératives ou transitoires. Ces réformes doivent garantir que les droits fonciers sont clairement définis, exécutoires et accessibles à tou(te)s. Dans la mesure du possible, ces droits doivent être enregistrés et documentés. Les cadres juridiques doivent explicitement exprimer le fait que la sécurité des droits fonciers est un droit humain universel et garantir la protection contre les expulsions forcées, le harcèlement et les déplacements arbitraires. Les cadres législatifs devraient également établir des mécanismes accessibles d'enregistrement et de règlement des différends qui soient fondés sur des garanties de procédure et des processus participatifs.

65. Ces réformes juridiques sont particulièrement cruciales dans les contextes caractérisés par des déplacements de population, l'informalité ou le relèvement après une crise, dans lesquels le fait de limiter la reconnaissance des droits fonciers aux titres de propriété enregistrés peut entraver la reconstruction inclusive et la jouissance du droit à un hébergement et du droit au logement.

66. Il est impératif de mettre en place des cadres juridiques qui reconnaissent officiellement les fonds fonciers communautaires, les coopératives de logement et les régimes de propriété partagée comme des entités légitimes capables de posséder ou de gérer des terres, et qui garantissent que ces entités opèrent dans le cadre de structures de gouvernance démocratique et sont intégrées dans des instruments de planification statutaires, afin de les protéger contre les démarches d'expulsion, de rezonage ou de spéculation foncière. Une assistance technique et des garanties financières devraient être fournies afin de réduire les risques liés à la participation à ces dispositifs et d'en élargir la mise en œuvre.

67. Pour réaliser pleinement le droit à un logement convenable et s'aligner sur les obligations internationales en matière de droits humains, les pays sont invités à incorporer dans leur législation nationale les principes énoncés dans les principaux instruments mondiaux, tels que l'Observation générale n° 4 sur le droit à un logement suffisant²⁰ ou les Principes des Nations Unies concernant la restitution des logements et des biens dans le cas des réfugiés et des personnes déplacées²¹. L'alignement du droit national sur les normes internationales sert non seulement à protéger les populations vulnérables, mais aussi à favoriser la stabilité sociale, le développement urbain inclusif et la sécurité juridique dans les régimes fonciers et les systèmes de logement.

²⁰ Organisation des Nations Unies. Comité des droits économiques, sociaux et culturels (1991). Observation générale n° 4 : Le droit à un logement suffisant (art. 11, par. 1, du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels).

²¹ ONU-Habitat (2007). Manuel sur la restitution des logements et des biens des réfugiés et des personnes déplacées : pour la mise en œuvre des « Principes Pinheiro ».

2. Mettre en place des systèmes fiables d'administration des biens fonciers et immobiliers qui couvrent réellement les droits fonciers et le droit au logement, l'utilisation et la mise en valeur des terres, l'évaluation et la taxation des propriétés et le règlement des différends

68. L'existence d'un système d'administration des biens fonciers et immobiliers fiable, inclusif et intégré est une condition préalable à l'avènement d'un secteur foncier fonctionnel, d'un marché foncier et immobilier sain et d'un développement urbain inclusif et durable.

69. Les pouvoirs publics sont invités à développer ou à moderniser les systèmes d'administration des biens fonciers et immobiliers afin qu'ils puissent aborder tous les domaines essentiels (sécurité des droits fonciers, droits d'utilisation et de mise en valeur des terres, évaluation et taxation des propriétés et règlement des différends) d'une manière intégrée et axée sur l'être humain. Des systèmes d'administration des biens fonciers adaptés au contexte doivent permettre de documenter et de protéger les régimes fonciers formels, informels, communaux, coutumiers et collectifs et leur accorder la même reconnaissance et la même force exécutoire.

70. Pour garantir l'équité et l'accessibilité, les systèmes d'administration des biens fonciers et immobiliers doivent être abordables, transparents et inclusifs. Ils devraient être accessibles aux femmes, aux peuples autochtones, aux communautés à faibles revenus et aux personnes qui vivent dans des établissements informels. L'utilisation de plateformes numériques interopérables, la collecte de données au niveau des communautés et les structures de gestion décentralisées peuvent encore améliorer la couverture, la précision et la réactivité.

71. Les systèmes d'administration des biens fonciers et immobiliers doivent viser plus loin que l'efficacité technique pour tenir compte de la fonction sociale et écologique de la terre, comme indiqué dans le Nouveau Programme pour les villes, lequel présente la terre comme un bien commun revêtant une importance sociale, culturelle, économique et environnementale. Conformément à ce principe, ces systèmes devraient servir l'intérêt général en garantissant un accès équitable, en empêchant les pratiques spéculatives et en donnant la priorité au logement, à la sécurité alimentaire et à la résilience pour les communautés marginalisées. L'intégration de la fonction sociale de la terre dans ces cadres les transforment en instruments de justice et d'inclusion, ce qui permet d'avancer sur la voie de la réalisation progressive du droit à un logement convenable.

72. Pour être robustes, les systèmes d'administration des biens fonciers et immobiliers doivent intégrer la transparence comme une exigence fondamentale dans la conception et la mise en œuvre des systèmes d'information foncière, afin de garantir l'accès du public aux données foncières, de soutenir l'acquisition légitime de terres et de prévenir les expulsions forcées. Il s'agit notamment de définir les informations qui doivent être divulguées en précisant dans quelle mesure et comment elles doivent être accessibles, afin de promouvoir la responsabilité, la prise de décisions éclairée et la légitimité des droits fonciers.

3. Renforcer le mandat, les capacités institutionnelles et les ressources des autorités nationales et locales pour administrer et faire respecter les droits fonciers

73. Pour que la sécurité des droits fonciers contribue de manière notable à la fourniture de logements convenables, les administrations nationales et locales doivent être dotées des pouvoirs institutionnels (juridiques, financiers et opérationnels) leur permettant de reconnaître, documenter et gérer les divers régimes fonciers, de bien gérer les ressources foncières disponibles et de veiller à ce que la valeur de la terre soit exploitée et réinvestie dans l'intérêt du public.

74. Le renforcement des capacités des autorités locales permet aux villes de jouer un rôle proactif dans la facilitation de la fourniture de logements sûrs, inclusifs et durables. Lorsque les autorités locales sont dotées des pouvoirs institutionnels qui leur permettent de gérer les droits fonciers, au moyen de mandats explicites, d'outils opérationnels et de capacités techniques soutenues, elles sont mieux placées pour transformer la reconnaissance des droits fonciers en instrument stratégique pour fournir des logements. Les administrations locales sont ainsi en mesure de recenser et d'allouer des terres en vue de la construction de logements, d'éviter les déplacements de populations et d'étendre les services de base aux zones marginalisées où l'absence de sécurité des droits fonciers ferait autrement obstacle à l'investissement et à l'inclusion.

75. Les autorités locales devraient être officiellement chargées par la législation nationale ou infranationale de garantir les droits fonciers dans le cadre de leur mandat institutionnel, une telle garantie étant un élément clé de la fourniture d'un logement convenable. En tant que principale interface entre les résident(e)s et les institutions publiques, les administrations locales sont les mieux placées pour recenser, documenter et protéger les différents régimes fonciers, y compris sous leurs

formes informelles, coutumières ou collectives, au sein de leurs juridictions. Il s'agit d'inclure l'administration de ces régimes (vérification de l'occupation, documentation des droits fonciers, médiation des différends) directement dans les programmes de logement, de planification et d'amélioration des établissements. En faisant de la reconnaissance des droits fonciers une exigence opérationnelle standard dans les initiatives d'amélioration des taudis, de réinstallation et d'attribution des terres, on garantit que les revendications foncières des résident(e)s sont protégées et que les projets de construction de logements ne sont pas compromis par le flou juridique ou l'exclusion.

76. Les autorités locales doivent être dotées non seulement de mandats, mais aussi des ressources nécessaires pour pouvoir administrer efficacement les régimes fonciers. Les capacités institutionnelles dans ce domaine supposent un financement ciblé, un personnel formé et compétent, des technologies appropriées et des outils opérationnels qui permettent aux administrations locales de documenter, d'enregistrer et de gérer les diverses formes de régime foncier. Les autorités locales devraient se voir allouer des budgets spécifiques ainsi que des mandats d'exécution officiels pour exercer les fonctions liées au secteur foncier, y compris le recensement, l'adjudication, l'enregistrement et l'octroi de titres d'occupation pertinents, en particulier dans les établissements informels et les zones à faible revenu ciblées par des interventions en matière de logement.

77. La création, au sein des administrations nationales et locales, d'équipes chargées des questions foncières peut améliorer la coordination entre les différents secteurs concernés (aménagement du territoire, logement, planification, droit et cadastre), ce qui ouvre la voie à une fourniture de logements plus efficace et plus inclusive. Cette approche intégrée renforce l'administration des droits fonciers et favorise un développement urbain cohérent. Les administrations locales devraient mettre en place, en coordination avec les autorités nationales, des mécanismes de collaboration appropriés, tels que des équipes intégrées chargées des questions foncières ou des groupes de travail interdépartementaux, afin de regrouper les fonctions liées aux questions foncières dans un seul cadre de coordination. Ces mécanismes devraient prévoir l'inclusion d'équipes inter et intra-institutions chargées des questions foncières au sein des administrations nationales et locales, afin d'améliorer l'alignement vertical et horizontal entre les institutions. Une telle coordination permettrait de veiller à ce que les décisions sur l'occupation et l'utilisation des terres, la création de logements et la fourniture de services s'appuient sur des données foncières fiables et cohérentes, afin d'éviter les chevauchements et les litiges, ou l'exclusion de groupes en situation d'insécurité des droits fonciers. Les équipes chargées des questions foncières servent de points d'ancre institutionnels pour une gouvernance cohérente et réactive des biens fonciers et immobiliers à tous les niveaux de gouvernement.

78. Pour que la sécurité des droits fonciers contribue de manière appréciable à la fourniture de logements convenables, les administrations locales doivent être dotées des pouvoirs institutionnels (juridiques, financiers et opérationnels) leur permettant de reconnaître, documenter et gérer les divers régimes fonciers. Le renforcement des capacités des autorités locales permet aux villes de jouer un rôle proactif dans la facilitation de la fourniture de logements sûrs, inclusifs et durables. Lorsque les autorités locales sont dotées de mandats clairs, d'outils opérationnels et de capacités techniques soutenues pour gérer les droits fonciers, elles sont mieux placées pour transformer la reconnaissance de ces droits en instrument stratégique pour fournir des logements. Les autorités locales sont ainsi en mesure de recenser et d'allouer des terres en vue de la construction de logements, d'éviter les déplacements de populations par l'officialisation proactive des régimes fonciers et d'étendre les services de base aux zones marginalisées où l'absence de sécurité des droits fonciers ferait autrement obstacle aux investissements et à l'inclusion.

79. Pour remplir leur mandat de manière efficace, les fonctionnaires locaux(les) doivent disposer de formations et de supports pratiques et adaptés sur la manière de reconnaître, de valider et de documenter les différents régimes fonciers dans les contextes liés au logement. Il s'agit notamment de concevoir des modules de formation adaptés à des fonctions spécifiques (planificateur(rice)s, géomètres, juristes et médiateur(rice)s au sein des communautés), notamment au moyen d'outils participatifs, inclusifs et adaptés à l'objectif visé. Le renforcement des capacités devrait également inclure des compétences dans divers domaines relatifs aux régimes fonciers, les dynamiques des établissements informels et la médiation des litiges, autant d'éléments essentiels pour garantir que la sécurité des droits fonciers se traduise par des résultats notables en matière de logement pour les populations vulnérables.

B. Données, nouvelles technologies et informations générées par les communautés

80. Les pouvoirs publics devraient tirer parti de l'innovation numérique et de l'innovation sociale impulsée par les communautés, celle-ci constituant des approches complémentaires pour renforcer la sécurité des droits fonciers en tant que facteur clé de la fourniture d'un logement convenable pour

tou(te)s. Des systèmes d'information fiables sur les terres et le logement aident à recenser et à protéger les droits fonciers légitimes et à les intégrer dans la fourniture de logements. Lorsqu'elles sont cartographiées numériquement et reliées aux systèmes de planification, de financement et d'infrastructure, les données sur les terres et les logements deviennent le fondement d'interventions équitables en matière de logement. Des outils tels que les systèmes d'information géographique et la cartographie participative permettent de documenter les droits fonciers même en l'absence de titres officiels. Les systèmes interopérables améliorent la planification, la gestion des risques et la prestation de services, tout en favorisant la transparence et la coordination des interventions en matière de logement urbain qui tiennent compte des régimes fonciers.

1. Mettre en place des plateformes numériques intégrées qui combinent des données et de la documentation sur la sécurité des droits fonciers, les services de base et l'aménagement du territoire, ainsi que des données démographiques, afin d'appuyer la fourniture de logements convenables

81. Les plateformes abritant des informations foncières souples et géolocalisées, telles que le Modèle du domaine foncier social et les systèmes d'information foncière reposant sur les systèmes d'information géographique, qui sont capables de recenser divers régimes fonciers, de recueillir des informations sur le logement et les services de base et de documenter les décisions relatives à la planification de l'utilisation des terres, constituent un outil très utile pour la prise de décisions et soutiennent la fourniture d'un logement convenable à grande échelle. Ces plateformes devraient relier les données saisies au niveau de l'unité de surface aux unités d'habitation, aux profils d'occupation et aux schémas d'implantation. Lorsqu'elles sont utilisées dans le cadre des processus de planification du logement, elles aident non seulement à assurer la prise en compte des régimes fonciers, mais aussi à donner la priorité aux infrastructures et aux services d'hébergement. Cette intégration garantit que les interventions en matière de terres et de logements tiennent compte des schémas réels d'occupation et d'établissement, au lieu de se fonder sur des registres obsolètes ou incomplets.

82. La construction de logements urbains, l'amélioration et la transformation des établissements informels et les projets d'infrastructure devraient commencer par une cartographie participative qui comprenne des dispositions relatives à la sécurité des droits fonciers, ainsi que des informations sur le logement. Les informations sur les régimes fonciers doivent préciser les types d'occupation des terres, les titulaires de droits fonciers, le degré de reconnaissance juridique et sociale, et les risques d'expulsion ou d'exclusion.

83. Pour planifier et fournir des logements convenables de manière efficace, les données relatives aux régimes fonciers doivent être intégrées aux systèmes gouvernementaux et municipaux pertinents, tels que la facturation des services publics de distribution, l'impôt foncier, la planification des infrastructures, les programmes de protection sociale et les registres de contrôle des bâtiments. Cette intégration permet de recenser l'occupation légitime, les lacunes en matière de services et les priorités d'investissement. Le recouplement des données relatives aux régimes fonciers avec les données relatives aux services publics permet d'orienter la modernisation des infrastructures, tandis que le lien avec les systèmes d'imposition permet d'assurer un recouvrement équitable des coûts et de cibler les subventions. Des données certifiées sur les régimes fonciers permettent également de vérifier que les conditions d'accès au financement du logement et aux subventions sont remplies, ce qui garantit que les ressources parviennent à celles et ceux qui en ont le plus besoin et que l'insécurité des droits fonciers ne restreint pas l'accès au logement et aux services essentiels. Le recours à la numérisation dans ce contexte améliore la transparence dans la gouvernance foncière, réduit les possibilités de corruption et améliore la responsabilité dans l'ensemble des systèmes liés au logement.

2. Exploiter les données relatives aux régimes fonciers générées par les communautés ainsi que les nouvelles technologies, afin d'orienter les interventions en matière de logement

84. Les données générées par les communautés, notamment au moyen de la cartographie participative, des enquêtes sur les ménages, des registres tenus par les communautés et des archives foncières conservées au niveau local, devraient être exploitées pour concevoir des politiques et des interventions équitables et adaptées au contexte et aux réalités du terrain. Ces données permettent non seulement de combler les lacunes en matière d'information résultant de l'enregistrement conventionnel des biens fonciers et immobiliers, mais aussi de conforter la légitimité des interventions en matière de logement public et leur appropriation par les publics ciblés.

85. L'application de technologies numériques appropriées, notamment l'IA et l'analyse prédictive, alliée à la décentralisation des registres fonciers et immobiliers, offre un potentiel de transformation au service de l'innovation politique. L'analyse prédictive peut aider à circonscrire les zones vulnérables aux expulsions, aux déplacements de populations, à la dégradation de l'environnement ou à des

tensions sociopolitiques, ce qui permet aux autorités d'agir de manière préventive. Les outils fondés sur l'IA peuvent également modéliser la demande de logements, simuler les résultats en matière de régimes fonciers selon différents scénarios et contrôler les performances à long terme des programmes de logement.

86. Toutefois, ces innovations technologiques devraient compléter, et non remplacer, la mobilisation de la population et ne doivent pas servir par inadvertance à éloigner le pouvoir de décision des communautés. Le fait d'ancrer les outils numériques dans des processus participatifs garantit qu'ils reflètent les réalités locales, protègent les droits et renforcent la confiance. Sans l'apport des communautés, ces outils risquent de renforcer l'exclusion et de compromettre la sécurité des droits fonciers.

C. Diversité des régimes fonciers possibles et approches progressives

1. Reconnaître et renforcer l'ensemble des régimes fonciers possibles de manière à diversifier l'offre de solutions de logement, en particulier par l'amélioration de la sécurité des droits fonciers dans le secteur locatif du logement, la transformation des établissements informels et les interventions de redressement et de reconstruction des logements après une crise

87. Les politiques, stratégies et interventions en matière de logement doivent tenir compte de la sécurité des droits fonciers. Il convient de reconnaître et de renforcer l'ensemble des régimes fonciers légitimes, y compris les régimes de propriété formelle et informelle, la location, les systèmes coutumiers et communaux et les coopératives de logement.

88. La sécurité des droits fonciers devrait être une condition préalable aux interventions de transformation des taudis. L'intégration de garanties des droits fonciers dès le début de ces interventions permet de protéger les résident(e)s contre l'expulsion, d'encourager l'investissement des ménages et de faciliter la fourniture de services inclusifs ou l'offre d'une indemnisation. La sécurisation des droits fonciers dès les premières étapes, au moyen d'une cartographie participative et de l'octroi de documents provisoires, permet aux autorités d'identifier et de reconnaître les occupant(e)s légitimes, de clarifier les droits fonciers et d'instaurer la confiance au sein de la communauté. Une telle démarche permet non seulement de préserver l'investissement public, mais aussi de renforcer l'équité, de réduire les risques de déplacement, de mieux cibler les interventions en matière de logement et de fournir des habitations plus durables.

89. L'occupation locative devrait être incluse comme une composante essentielle des politiques du logement nationales et locales, ainsi que des stratégies de mise en œuvre, compte tenu de son rôle central dans la satisfaction des besoins des populations urbaines à faibles et moyens revenus. Malgré son ampleur, le secteur locatif du logement reste souvent sous-réglementé et ne bénéficie d'aucun soutien dans les cadres de politiques et d'investissement. L'intégration de la location dans les stratégies du logement permet de proposer des solutions plus souples, plus abordables et plus évolutives, en particulier aux personnes qui ne peuvent pas accéder à la propriété, tout en favorisant la mobilité, l'inclusion économique et la diversité des régimes fonciers.

90. Les politiques du logement nationales et locales doivent expressément intégrer dans leurs cadres les secteurs locatifs du logement, formels et informels. Cela suppose de considérer la location comme une forme légitime d'accès au logement, qui doit être assortie d'objectifs, d'orientations et de programmes correspondants. Les politiques devraient soutenir l'expansion de l'offre locative tout en veillant à ce que les mesures de protection des locataires et d'accessibilité soient intégrées dans les programmes d'amélioration des taudis, de construction de logements et de subventions. La prise en compte de l'occupation locative dans la planification permet de s'assurer que les locataires ne sont pas exclu(e)s des initiatives en matière de logement, en particulier dans les zones en voie d'urbanisation rapide.

91. Une réglementation équilibrée du secteur locatif du logement doit protéger tant les locataires que les propriétaires, afin de garantir la stabilité et l'équité du marché locatif. La loi devrait définir les droits et les responsabilités respectifs, protéger les locataires contre des expulsions arbitraires et des loyers exorbitants et garantir aux propriétaires une juste rémunération et des voies de recours juridique. Il faudrait promouvoir des contrats de location rédigés dans un langage simple qui énoncent clairement les dispositions relatives aux augmentations de loyer, à la durée du bail, à l'entretien des locaux et à la résiliation du contrat. Les protections juridiques doivent également couvrir les locations informelles et offrir des possibilités de régularisation sans pénalités. Lorsque les deux parties sont protégées, la confiance et l'investissement augmentent, ce qui favorise un système de logement plus inclusif et plus sûr.

92. Pour augmenter l'offre de logements locatifs sûrs et abordables, les pouvoirs publics devraient instaurer des mesures d'incitation fiscale et proposer des subventions ou des microcrédits aux petit(e)s propriétaires et aux bailleurs institutionnels qui fournissent des logements aux locataires à faibles revenus. Des déductions fiscales, des primes à la rénovation ou des prêts subventionnés peuvent être assujettis au respect de mesures de protection des locataires, telles que l'enregistrement des logements locatifs, le plafonnement des loyers ou l'acceptation de durées minimales de location. Ces incitations peuvent amener les propriétaires du secteur informel à rejoindre le secteur formel, tout en promouvant des améliorations de qualité et l'offre de contrats de location à long terme qui renforcent la sécurité du droit au logement.

93. Dans le cadre des politiques du logement, la question de la reconnaissance des droits fonciers des populations touchées par une crise devrait être expressément abordée afin de garantir que les personnes déplacées ne soient pas exclues des mesures de redressement, de réinstallation et d'aide au logement. Les politiques du logement doivent comporter des dispositions prévoyant des mécanismes souples et inclusifs de reconnaissance des droits fonciers, y compris s'ils se fondent sur des documents temporaires, une attestation de la communauté ou d'autres formes de preuve, afin de protéger le droit au logement des personnes touchées par un conflit ou une catastrophe, les effets des changements climatiques ou des déplacements de population. La reconnaissance des droits fonciers dans de tels contextes est essentielle pour rétablir la stabilité, permettre l'accès à un hébergement et soutenir le redressement à long terme. Les pouvoirs publics et les acteurs humanitaires devraient mettre en œuvre des protocoles d'urgence en matière de droits relatifs à la terre et au logement qui permettent la vérification rapide et crédible des revendications au moyen d'une validation de la communauté, de témoignages oraux ou d'outils géospatiaux. L'octroi de documents provisoires, tels que des certificats d'occupation temporaire, permet d'assurer la fourniture d'un hébergement immédiat tout en préservant les futures demandes de restitution ou d'intégration. Ces approches flexibles et fondées sur le droit ne sont pas seulement protectrices, elles sont aussi fondamentales pour la mise en place de solutions durables et d'interventions en matière de logement qui soient tournées vers l'avenir²².

2. Adopter et institutionnaliser des approches et outils simplifiés et progressifs qui permettent de cartographier et d'enregistrer les droits relatifs à la terre et au logement et d'assurer la sécurité des droits fonciers de manière inclusive, rapide et rentable, en particulier dans les contextes informels ou les situations de crise, y compris l'octroi de documents d'occupation temporaire dans le cadre de processus de cartographie participative menés par les communautés et de documents provisoires en matière de droits relatifs au logement, à la terre et à la propriété

94. Les pouvoirs publics devraient mettre en œuvre et institutionnaliser des approches et outils en matière de sécurité des droits fonciers qui soient acceptables au niveau local et permettent de garantir les droits fonciers et les droits de propriété de manière inclusive, simplifiée, rapide et rentable, en particulier lorsque les systèmes formels d'enregistrement et d'administration des biens fonciers sont défaillants.

95. Des outils tels que les certificats d'occupation, les archives foncières validées par les communautés, les affidavits et les registres des communautés constituent des solutions viables de remplacement des documents d'enregistrement officiels, en particulier lorsque les droits d'occupation légitimes sont socialement reconnus mais ne sont pas encore documentés. Les processus menés par les communautés, tels que la cartographie et le dénombrement participatifs, peuvent générer des preuves fiables et transposables à d'autres échelles qui peuvent être validées progressivement pour alimenter les systèmes formels d'enregistrement des terres et des propriétés.

96. Les projets de logement, de modernisation et d'infrastructure devraient commencer par l'établissement de profils d'occupation et de cartes participatives, afin de recenser et de comprendre les régimes fonciers locaux. L'intégration de ces outils dans la planification des projets permet de s'assurer que les interventions tiennent compte des droits existants, réduisent les risques de déplacement et soutiennent un développement inclusif et garanti par la sécurité des droits fonciers.

²² ONU-Habitat et Réseau mondial des instruments fonciers (2024). *Policy Directions: Housing, Land and Property Solutions to Resolve and Prevent Displacement* (Orientations de politique générale : solutions en matière de logement, de terres et de propriété pour résoudre et prévenir les déplacements) (en anglais seulement).

97. Il convient d'adopter et de généraliser des approches transitoires en matière de sécurité des droits fonciers, afin de cartographier, de vérifier et de protéger les droits au logement et à la terre des communautés touchées par des crises et des déplacements²³. Les populations déplacées par suite d'un conflit ou d'une catastrophe perdent souvent leurs maisons et leurs titres de propriété et peinent à prouver qu'elles sont propriétaires de leurs biens, ce qui entrave les tentatives de retour et les efforts de reconstruction, ainsi que l'accès au crédit. Les pouvoirs publics et les acteurs humanitaires devraient mettre en œuvre des protocoles transitoires en matière de terres et de logements pour permettre une vérification rapide et crédible au moyen d'une validation par la communauté et de la fourniture d'autres formes de preuves. L'octroi de documents provisoires, tels que des certificats d'occupation temporaire, peut répondre aux besoins immédiats en matière d'hébergement et préparer le terrain pour les futurs programmes de reconstruction, de restitution et d'indemnisation.

98. Les instruments de financement du logement doivent être adaptés afin de soutenir des interventions en matière de logement qui aillent au-delà de la propriété enregistrée. Les bailleurs de fonds, y compris les banques publiques, les banques coopératives et les organismes de microfinance, doivent être renforcés et dotés des moyens nécessaires pour soutenir toute une gamme d'interventions dans le domaine du logement. Les stratégies nationales de financement du logement doivent explicitement intégrer la diversité des régimes fonciers et le caractère informel des sources de revenu en tant que dimensions primordiales de l'inclusion financière. Les cadres réglementaires doivent être adaptés de manière à reconnaître les formes non conventionnelles de garantie, les modalités de remboursement souples et les structures collectives de propriété ou de gestion. La promotion d'un financement qui tienne compte de la sécurité des droits fonciers doit donc être ancrée dans les objectifs plus larges que sont l'accessibilité financière, l'inclusion sociale et la durabilité.

D. Protection contre les expulsions forcées et accès à la justice

1. Inclure des mesures de lutte contre les expulsions dans les cadres juridiques et renforcer les systèmes de contrôle des expulsions

99. Les cadres juridiques doivent protéger non seulement contre les expulsions forcées, mais aussi contre les menaces plus générales qui pèsent sur la sécurité des droits fonciers, telles que l'intimidation, la démolition illégale, la privation d'accès aux services et les déplacements forcés pour cause de réaménagement. Les lois sur le logement et la propriété foncière devraient prévoir des garanties telles que la notification préalable, la consultation, la possibilité de bénéficier d'une réinstallation, l'accès à l'information et les voies de recours. L'intégration de ces protections dans la législation garantit que les communautés, en particulier celles qui occupent des logements informels ou qui ne possèdent pas de documents attestant de leurs droits fonciers, sont à l'abri d'actions arbitraires et peuvent conserver, voire améliorer, leur statut d'occupation.

100. La responsabilité des autorités publiques est vitale pour garantir la sécurité des droits fonciers. Un système de notification et de suivi décentralisé et accessible au public qui alerte sur les menaces à la sécurité des droits fonciers et signale les expulsions et les violations de droits devrait être mis en place et tenu à jour au niveau municipal ou national. Une telle plateforme peut collecter et publier des données rapportées par des membres de la communauté, des organisations de la société civile ou des centres d'aide juridique et devrait assurer l'interface avec les autorités locales et les institutions de défense des droits humains. La transparence de ces informations permet de mettre en place un dispositif d'alerte rapide, d'organiser des interventions et d'engager une planification fondée sur des données. Elle permet également de repérer les menaces systémiques, de suivre les schémas d'exclusion et de concevoir des politiques du logement préventives fondées sur la justice en matière de droits fonciers.

2. Renforcer les mécanismes juridiques nationaux et locaux compétents en matière de logement et de règlement des différends en vue d'atténuer les risques d'expulsion

101. Pour que les protections soient efficaces, les pays doivent non seulement renforcer leurs systèmes judiciaires formels, mais aussi investir dans des institutions locales qui permettent de régler rapidement et facilement les différends liés aux droits fonciers. Pour ce faire, il convient notamment de créer des tribunaux spécialisés en matière de logement, des bureaux de médiation ou des bureaux d'enregistrement des plaintes relatives aux droits fonciers au sein des administrations locales. Ces mécanismes doivent être dotés de ressources, être impartiaux et bénéficier de la confiance des communautés. Ils devraient être intégrés aux systèmes judiciaires existants, afin d'éviter la

²³ ONU-Habitat et Réseau mondial des instruments fonciers (2024). *Policy Directions: Housing, Land and Property Solutions to Resolve and Prevent Displacement* (en anglais seulement).

fragmentation. Le renforcement de la justice locale en matière de logement, notamment par des modes alternatifs de règlement des litiges, permet non seulement d'offrir un recours immédiat aux résident(e)s confronté(e)s à des menaces pesant sur leurs droits fonciers, mais aussi d'instaurer la confiance dans les institutions étatiques chargées de la fourniture de logements et dans la gouvernance urbaine.
