INTÉGRER LA DILIGENCE RAISONNABLE EN MATIÈRE DE LOGEMENT, TERRE ET PROPRIÉTÉ (LTP) DANS LA PROGRAMMATION HUMANITAIRE POUR LES AGENCES DE MISE EN ŒUVRE

InterAction - Groupe de travail sur le logement, la terre et la[1] propriété (LTP) – 2025

Une action humanitaire efficace vise à réduire la souffrance, sauver des vies et préserver les droits et la dignité des populations touchées par une crise. En tant que question transversale essentielle, le maintien et l'amélioration de l'accès aux droits relatifs au logement, à la terre et à la propriété (LTP) sont cruciaux. Les acteurs humanitaires omettent souvent de suivre des procédures de diligence raisonnable qui garantissent l'accès à la terre et minimisent les risques pour les communautés affectées et les organisations de mise en œuvre. La diligence raisonnable en matière de LTP est essentielle et possible, même dans des contextes de contraintes sévères en termes de temps et de ressources.

L'importance du LTP pour les populations affectées par les crises

L'accès au logement, à la terre et à la propriété est essentiel pour une vie sûre et digne. Cet accès revêt une importance économique, sociale et culturelle à l'échelle mondiale. La possession, l'utilisation ou les droits d'accès à ces biens sont invariablement liés au statut économique et social, ainsi qu'à la résilience, la protection et les solutions durables.

Les acteurs humanitaires dépendent d'un accès sécurisé aux droits de LTP pour fournir une assistance et obtenir des résultats pour les populations affectées. Pourtant, cela est souvent perçu comme un domaine d'expertise spécialisé. Or, les droits de LTP ne relèvent pas uniquement de la compétence d'experts techniques spécifiques. Ils sont centraux dans divers secteurs de la réponse humanitaire. Qu'il s'agisse d'un conflit ou d'une catastrophe, les crises entraînent souvent la perte de logements, de terres et de biens immobiliers en raison de déplacements forcés, d'expropriations, de destructions ou de la perte de documents officiels. Cela se traduit par des bâtiments détruits, des expulsions forcées et des difficultés d'accès à la propriété après un déplacement. La concurrence accrue pour la terre et les ressources, due aux effets du climat ou à des griefs historiques liés au logement, à la terre et à la propriété, constitue également un moteur fréquent de violence et de conflits, en particulier dans les contextes fragiles.

Pourquoi le LTP est-il important pour l'action humanitaire ?

Les acteurs humanitaires ont besoin d'un **accès au logement, à la terre et à la propriété** pour assurer une aide humanitaire efficace aux populations affectées. Voici quelques exemples :

- Les acteurs de la **coordination et de la gestion des camps (CCCM)** utilisent la terre et les ressources naturelles, comme l'eau, pour soutenir les services essentiels et la planification des établissements.
- Les interventions de **réduction des risques de catastrophe et d'adaptation au climat** se concentrent souvent sur l'amélioration des terres, des infrastructures, des bâtiments et des logements.

[1] Cette note a été rédigée par Peter van der Auweraert de Flavium Consulting, avec la contribution et la relecture de l'équipe de travail LTP d'InterAction et d'autres parties prenantes. L'équipe de travail LTP d'InterAction comprend l'Adventist Relief and Development Agency, Blumont, la Buddhist Tzu Chi Foundation, Catholic Relief Services, Church World Service, Habitat for Humanity, Islamic Relief, le Conseil Norvégien pour les Réfugiés et Water for South Sudan. InterAction tient à remercier toutes les personnes ayant contribué à l'élaboration de cette note.

InterAction

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE

- Les projets liés à la **sécurité alimentaire et aux moyens de subsistance** impliquent souvent la terre et l'eau, que ce soit pour l'agriculture, l'élevage ou les initiatives entrepreneuriales.
- L'assistance en matière d'**abris et établissements** nécessite de la terre sur laquelle construire des abris. Les acteurs du logement doivent également interagir avec les systèmes de droits fonciers locaux pour s'assurer que les personnes concernées ont le droit de rester.
- Les Interventions en **eau, assainissement et hygiène (WASH)** utilisent la terre et les ressources naturelles pour installer et exploiter des forages, des systèmes d'eau, des latrines et des installations de gestion des déchets.
- **Les opérations de déminage** nécessitent un accès à la terre, aux maisons et aux bâtiments.
- Les programmes de l'**éducation** nécessitent l'accès à des bâtiments et à des terrains pour construire des écoles et des espaces d'apprentissage temporaires.
- Les acteurs de la **santé** ont besoin d'un accès à des bâtiments et à des terrains pour rénover et réparer les établissements de santé.
- **Les organisations humanitaires** ont besoin d'espaces de bureaux, d'entrepôts et d'hébergement pour le personnel.

De plus, le LTP est un domaine central des acteurs de la protection, qui se concentrent sur l'amélioration de l'accès aux droits LTP en situation de crise et sur la sécurisation de ces droits pour des groupes vulnérables supplémentaires, comme les femmes, les personnes vivant avec un handicap et les personnes sans identité ni documentation civile.

L'action humanitaire a un **impact direct sur les droits LTP** des populations et sur la façon dont elles utilisent les ressources HLP. La construction ou l'amélioration d'abris, l'installation de points d'eau, la gestion de camps sur des terrains ayant une autre utilisation antérieure et l'amélioration des infrastructures publiques peuvent modifier la manière dont les communautés utilisent, perçoivent et interagissent avec ces ressources. Bien que ces interventions puissent avoir des effets positifs, elles peuvent aussi entraîner des conséquences imprévues, telles que l'augmentation du risque d'expulsion forcée ou des disputes concernant des terres et des logements convoités.

Pour que les acteurs humanitaires obtiennent l'accès nécessaire et garantissent que nos interventions ne causent pas de préjudice, nous devons obtenir l'autorisation. Cependant, sans savoir qui détient le droit d'allouer des terrains, des bâtiments ou des maisons, il est impossible de savoir avec qui négocier.

Diligence raisonnable LTP

Bien qu'il soit évident que diverses interventions sectorielles se croisent avec les questions LTP, il manque des exigences sur la manière de garantir que l'obtention de l'accès au logement, à la terre et à la propriété soit réalisée de manière systématique et cohérente. Ce processus est connu sous le nom de diligence raisonnable. Il exige que les acteurs humanitaires prennent toutes les mesures raisonnables pour comprendre leur contexte opérationnel et l'impact potentiel sur celui-ci. Ce faisant, nous (a) déterminons les impacts directs et indirects possibles de nos actions et (b) fournissons une aide qui minimise le risque de préjudice pour les communautés touchées et maximise l'utilisation efficace des ressources. Bien qu'il existe plusieurs agences et institutions développant des orientations et des processus de diligence raisonnable spécifiques au LTP, il n'existe toujours pas de pratique commune et cohérente qui garantisse que l'obtention de l'accès au logement, à la terre ou à la propriété se fasse sans causer de préjudice.

Pour éviter de nuire aux populations touchées et minimiser les risques d'impacts négatifs, les acteurs humanitaires doivent comprendre comment les droits LTP sont gérés là où l'aide humanitaire est fournie. Cela garantira que nous sommes conscients de la manière dont le contexte local des LTP influence nos secteurs, programmes et projets, et vice versa. Cela ne nécessite pas que tous les acteurs humanitaires deviennent des experts LTP.

Les **objectifs spécifiques de la diligence raisonnable LTP** comprennent les suivants :

- Obtenir autant de certitude légale que possible quant à savoir qui détient quels droits sur le logement et la terre avec lesquels une action humanitaire interagira ou aura un impact.
- Réduire le risque qu'une action humanitaire aggrave les conflits ou litiges liés au LTP.
- Diminuer le risque que l'action humanitaire nuise aux populations affectées par la crise, à leurs dépendants, ou à leur capacité de se rétablir et de bénéficier de l'aide.
- Garantir que l'action humanitaire respecte pleinement les principes humanitaires ainsi que les lois nationales et internationales.
- Maximiser l'efficacité et l'impact positif de l'action humanitaire.
- Réduire les risques juridiques, réputationnels et financiers pour les acteurs humanitaires impliqués.

Les conséquences du non-respect de la diligence raisonnable LTP

Lorsque les acteurs humanitaires négligent la diligence raisonnable LTP, ils augmentent le risque que les communautés touchées soient confrontées à des expulsions forcées et de violations de leurs droits LTP. Dans ces situations, certains groupes spécifiques, tels que les femmes et les personnes sans identité ni documentation civile, sont souvent privés de ces droits et d'autres encore, renforçant ainsi des inégalités préexistantes. De plus, la probabilité de conflits liés à l'accès ou à la possession de terres ou de propriétés augmente, tant entre les communautés qu'au sein de celles-ci.

En outre, des processus de diligence raisonnable inadéquats ou improvisés entraînent une utilisation inefficace des ressources et un gaspillage de fonds. Les acteurs humanitaires s'exposent également à des risques réputationnels, financiers et juridiques si la propriété ou l'usage de la terre est contesté ultérieurement. Dans de tels cas, la mise en œuvre des projets peut ralentir ou être interrompue, perturbant ainsi la fourniture de services et d'aide aux communautés affectées.

Enfin, en négligeant la diligence raisonnable en matière de LTP, les acteurs humanitaires manquent des occasions de réduire la vulnérabilité et de promouvoir les droits des populations à risque. Cela compromet leur résilience, freine les avancées vers des solutions durables et met en péril les objectifs humanitaires du projet.

La diligence raisonnable LTP est faisable

La diligence raisonnable en matière de HLP ne nécessite pas une expertise approfondie et reste faisable même dans des contextes où le temps et les ressources sont limités.
Certains éléments clés de sa mise en œuvre incluent :

- **Intégration des questions LTP:** Les questions pertinentes du LTP doivent être inclues dans toutes les évaluations multisectorielles des besoins afin de comprendre le contexte LTP dans les zones affectées par la crise.
- **Consultation des communautés affectées et hôtes :** Les acteurs humanitaires doivent consulter à la fois les communautés affectées et hôtes, y compris les autorités, les partenaires locaux et les bénéficiaires, afin de mieux comprendre le contexte LTP et d'identifier d'éventuels problèmes ou préoccupations.
- **Mobilisation de l'expertise d'autres parties prenantes :** Les acteurs disposant d'une expertise en matière de LTP avant et pendant la crise, tels que les juristes et les acteurs du développement, doivent être sollicités pour fournir un soutien et des informations.
- **Utilisation de sources secondaires :** Les acteurs humanitaires doivent consulter des sources secondaires, y compris les rapports sur les droits humains, concernant les droits LTP des groupes vulnérables.

- **Collaboration intersectorielle :** La collaboration entre secteurs et agences est essentielle pour le partage d'informations et pour éviter la duplication des efforts. Cela peut être facilité par des partenariats informels et le système de coordination des clusters, notamment via le domaine de responsabilité LTP (HLP AoR).

La diligence raisonnable en matière de LTP ne doit pas attendre la fin de la réponse initiale. Elle doit être mise en œuvre immédiatement et intégrée dans tous les programmes pertinents. Il incombe à tous les acteurs humanitaires, quel que soit leur secteur, d'intégrer et de prioriser la diligence raisonnable LTP afin d'éviter de causer du tort et de garantir une réponse humanitaire durable.

Recommandations pour les agences de mise en œuvre

- **Intégrer la diligence raisonnable en matière de LTP:** Les experts sectoriels, tels que ceux en sécurité alimentaire, moyens de subsistance, WASH et CCCM, doivent intégrer la diligence raisonnable LTP dans tous les programmes nécessitant un accès au logement, à la terre, aux propriétés, aux bâtiments et aux ressources naturelles.
- **Donner la priorité à la sensibilisation :** Les responsables sectoriels, la haute direction ainsi que les points focaux en politiques et plaidoyer doivent accorder une priorité à la sensibilisation à la diligence raisonnable LTP et à son intégration dans les programmes sectoriels, tant dans les stratégies, lignes directrices et directives internes que dans les propositions externes.
- **Inclure le LTP dans les propositions :** Les responsables sectoriels doivent veiller à ce que les propositions de financement intègrent la diligence raisonnable en matière de LTP dans la conception technique des interventions nécessitant un accès au logement, à la terre, aux propriétés, aux bâtiments ou aux ressources naturelles.
- **Dédier du temps et des ressources :** Les responsables sectoriels, aux côtés de la haute direction, doivent consacrer du temps et des ressources à la formation du personnel technique de tous les secteurs sur la mise en œuvre de la diligence raisonnable en matière de LTP, en s'appuyant sur les ressources et directives existantes.
- **Intégrer dans la coordination :** Les experts sectoriels doivent intégrer les processus et la mise en œuvre de la diligence raisonnable en matière de LTP dans leurs stratégies de coordination et les réunions des groupes de travail afin d'assurer une approche plus cohérente des droits LTP dans l'action humanitaire.
- **Partager l'information :** Les experts sectoriels et les agences menant une diligence raisonnable en matière de LTP dans une zone donnée doivent partager les outils, les résultats et les informations avec les autres agences actives dans la même zone afin d'éviter la duplication des efforts.

Ce document a été rendu possible grâce au soutien généreux du peuple américain par le biais de l'Agence des États-Unis pour le développement international / Bureau de l'assistance humanitaire (USAID/BHA). Les opinions exprimées dans cette publication ne reflètent pas nécessairement celles de l'Agence des États-Unis pour le développement international / Bureau de l'assistance humanitaire (USAID/BHA), ni ne sont nécessairement approuvées par celle-ci.