

DÉMYSTIFICATION DU « RÉGIME D'OCCUPATION FONCIÈRE » POUR LES PROFESSIONNELS DE L'HUMANITAIRE



Ville et fermes du nord du Mali le long du fleuve Niger. 2015 © Alexandre Corriveau-Bourque

APERÇU

Les objectifs de ce document d'orientation sont les suivants :

1. clarifier le concept de « régime d'occupation foncière », qui est essentiel pour une grande partie de la programmation de NRC, mais qui reste mal compris ;
2. montrer comment le régime d'occupation foncière représente un moyen pour les acteurs humanitaires d'analyser et de comprendre les relations dans les communautés touchées par les conflits et de travailler sur celles-ci ;
3. fournir des outils et des bonnes pratiques aux équipes pour améliorer la durabilité des interventions et pour prévenir les conflits ;
4. établir les grandes lignes d'une formation future.

Public visé

Ce document est **principalement destiné** au personnel de NRC qui met en œuvre [Assistants, Officiers, Chefs d'équipe ou Coordinateurs thématiques ou des Compétences Clés (CC)] ou supervise des projets (Gestionnaires de zone, Spécialistes et Managers thématiques ou des CC) qui reposent sur l'utilisation de bâtiments, de terres, de propriétés ou de ressources naturelles.

Il **concerne également** les personnes chargées de communiquer les activités de NRC à des publics extérieurs (Responsables des programmes, Directeurs pays, Conseillers Partenariats institutionnels, Managers Gestion bailleurs, personnel chargé du Plaidoyer, Groupe de direction de NRC).

QU'EST-CE QUE LE RÉGIME D'OCCUPATION FONCIÈRE, ET POURQUOI EST-IL IMPORTANT POUR LES ACTIVITÉS HUMANITAIRES ?

Le déplacement est fondamentalement un problème lié au logement, à la terre et à la propriété (LTP) et aux ressources naturelles. Il y a déplacement lorsque des personnes sont forcées de quitter leurs foyers, leurs terres et leurs ressources à cause d'un conflit ou d'une catastrophe. Pendant leur déplacement et leur intégration ou à leur retour, la survie de ces personnes dépend souvent de l'accès à un ou plusieurs des éléments suivants :

- un endroit sûr, sain et stable où habiter (un foyer) ;
- des matériaux pour construire ou entretenir des abris, ainsi qu'un approvisionnement constant et renouvelable en combustible de cuisson ;
- un accès constant et fiable à de l'eau propre pour la consommation domestique ;
- la sécurité de l'accès aux terres, aux espaces commerciaux et aux ressources naturelles, et leur utilisation durable, pour produire de la nourriture et assurer les moyens de subsistance.

Il n'est pas possible de séparer les terres, les bâtiments, les propriétés et les ressources naturelles des rapports que les personnes entretiennent avec ces éléments. Ils révèlent également beaucoup d'informations sur les relations entre les personnes et au sein des communautés. Pendant les conflits et les déplacements, ces relations peuvent s'affaiblir et se rompre. Parfois, la perte de confiance dans les relations et les institutions qui régissent le logement, la terre et la propriété ou les ressources naturelles contribue aux conflits. Le changement climatique et la dégradation de l'environnement local amplifient beaucoup de ces facteurs et renforcent les obstacles au retour ou à l'intégration.

Il est donc essentiel de comprendre la dimension sociale des LTP et des ressources naturelles pour apporter une aide humanitaire efficace pendant les situations d'urgence et lors de la mise en place de solutions durables. Le régime d'occupation foncière a trait à cette dimension sociale – **il décrit la relation des personnes avec une parcelle de terrain donnée, un bâtiment (ou une partie d'un bâtiment), ou avec une ressource naturelle donnée, comme l'eau.**

Les outils suivants peuvent être utilisés par les professionnels de l'humanitaire pour mieux comprendre ces relations et, le cas échéant, jouer un rôle dans leur renforcement à l'avenir.



Ville et fermes dans le territoire de Masisi, RD Congo. 2015 © Alexandre Corriveau-Bourque

QU'EST-CE QU'UN ACCORD D'OCCUPATION FONCIÈRE, ET COMMENT FONCTIONNE-T-IL ?

Un accord d'occupation foncière définit les droits et responsabilités des différentes parties concernant une parcelle de terrain, un bâtiment (ou une partie d'un bâtiment), une propriété ou une ressource naturelle spécifique, ainsi que leur durée. Il existe de nombreuses formes d'occupation foncière, dans lesquelles les droits et responsabilités des parties sont différents.

Les professionnels de l'humanitaire sont régulièrement confrontés à des accords d'occupation foncière et jouent souvent un rôle important dans la préparation et la définition de ces accords. En voici des exemples fréquents :

- accords concernant l'utilisation de terres, de bâtiments et de locaux par des organisations humanitaires et leurs partenaires ;
- accords concernant l'utilisation d'hébergements par des communautés touchées par les déplacements ;
- accords concernant l'utilisation de terres, de bâtiments ou de ressources naturelles pour produire de la nourriture et assurer les moyens de subsistance ;
- accords concernant l'utilisation de terres et de ressources pour les zones d'installation et les camps ;
- accords concernant des droits de passage pour permettre le transport et l'accès à des endroits ou à des ressources donnés, ou pour assurer la connexion aux infrastructures ;
- mémorandums d'entente concernant la rénovation d'infrastructures (écoles, centres de santé, points d'eau, assainissement, etc.) ;
- plans de gestions de ressources communes (forages, puits, systèmes d'irrigation, latrines, centres collectifs, zones d'installation ou camps, etc.).
- Ce ne sont que quelques exemples parmi bien d'autres !

Il convient de noter que si des concepts d'occupation comme « être propriétaire », « squatter », « occuper » ou « louer » sont connus de la plupart des gens, **ces termes n'ont pas de définition standard** – ils sont compris de plusieurs manières dans différents systèmes juridiques et communautés.

Il est donc important de clarifier et de mettre en contexte le sens de ces mots dans une situation donnée pour éviter d'imposer une définition inadaptée aux relations d'occupation foncière. Au contraire, les professionnels de l'humanitaire doivent s'efforcer de comprendre et de clarifier les différents éléments des accords d'occupation foncière plutôt que d'essayer de « mettre une étiquette » sur cette relation.

Pour réaliser les objectifs d'un projet donné, plusieurs types d'accords d'occupation foncière entre différentes combinaisons de parties peuvent être nécessaires.

Les régimes d'occupation foncière dans les systèmes juridiques

*Les règles régissant les accords d'occupation se trouvent souvent dans des politiques et des lois écrites (y compris des textes religieux). Ces ensembles de règles sont souvent qualifiés de régimes d'occupation foncière « **statutaires** » ou « **formels** », et nécessitent souvent de faire appel à des juristes qualifiés.*

*Cependant, dans la plupart des endroits du monde où les acteurs humanitaires sont présents, les accords d'occupation sont généralement régis par des coutumes, des histoires et des pratiques non écrites qui sont largement connues et acceptées dans la communauté. Ces différents « systèmes juridiques » sont qualifiés de « **coutumiers** » ou d'« **informels** ». Pour comprendre les régimes d'occupation coutumiers et informels, les professionnels de l'humanitaire doivent établir des relations de confiance avec les communautés locales.*

Il se peut que des régimes d'occupation statutaires, coutumiers, voire informels soient en vigueur dans la même communauté. Dans certains cas, ces différents systèmes peuvent régir certains accords d'occupation, mais pas d'autres. Il existe également des situations dans lesquelles les accords d'occupation sont régis par plusieurs systèmes de gouvernance. Là encore, pour comprendre ces interactions entre systèmes de gouvernance, les professionnels de l'humanitaire doivent établir des relations de confiance avec les communautés locales.

Un accord d'occupation foncière comprend généralement les éléments suivants :

OÙ ET/OU QUOI ?



- Identification de la parcelle de terrain, du bâtiment (ou de la partie d'un bâtiment), du bien ou de la ressource naturelle couverte par l'accord, et de son emplacement.
- Parfois, un accord peut porter sur plusieurs éléments, par exemple des terres et un bâtiment, des terres et de l'eau, etc.
- Cette description peut être très simple, en particulier s'il existe une adresse physique liée à un cadastre fonctionnel (p. ex., 2 Prinsens Gate, 0152 Oslo, Norvège).
- Cependant, s'il n'existe pas d'adresse, une description du bâtiment ou de la parcelle de terrain peut s'avérer nécessaire, notamment en lien avec d'autres points de repère reconnaissables et permanents.
- La description peut inclure des photos, des cartes dessinées à la main, ou, si nécessaire, une carte géolocalisée indiquant clairement les limites.

QUI ?



- Identifiez clairement les différentes personnes ou institutions en rapport avec la ressource.
- En général, il vaut mieux être inclusif lors de la définition des parties et identifier plusieurs personnes le cas échéant, même si elles font partie du même ménage.
- Il est particulièrement important d'inclure les femmes dans les accords d'occupation foncière. Ainsi, elles sont définies clairement et sans ambiguïté comme détentrices de droits, et leur aptitude à exercer leurs droits ne dépend pas de leur relation avec un « représentant désigné ».
- Bien sûr, pour les ressources pouvant comporter des dizaines d'utilisateurs, comme un forage ou une zone d'installation, cette description peut simplement indiquer « membres de la communauté X, représentés par un comité élu », mais même dans ce cas, assurez-vous que ce comité est représentatif de la communauté, et en particulier qu'il inclut les communautés historiquement marginalisées.

QUELS DROITS & RESPONSABILITÉS ?



- Toutes les parties n'ont pas les mêmes droits et responsabilités, qui varient suivant la manière dont ils ont été acquis par les différentes parties.
- Dans certains accords d'occupation foncière, il se peut qu'une partie ait plus de pouvoir que les autres. Pour qu'une relation d'occupation foncière soit saine, les droits et responsabilités doivent être équilibrés – si une partie a plus de pouvoir, elle doit également avoir plus de responsabilités et être tenue de les assumer.
- Les acteurs humanitaires peuvent contribuer à promouvoir un meilleur équilibre en utilisant la checklist des droits et responsabilités (CI-DESSOUS) pour s'assurer qu'ils sont clairement définis.

POUR QUELLE DURÉE ?



- Certaines relations sont limitées dans le temps. Certaines relations expirent après une période donnée, d'autres doivent être renouvelées périodiquement. D'autres relations sont conçues pour durer à perpétuité et sont transférées de génération en génération.
- Les accords à long terme constituent également le fondement de solutions durables, car ils apportent de la stabilité et de la prévisibilité.
- Bien sûr, il n'est pas possible ou souhaitable que toutes les relations durent indéfiniment, mais dans ce cas, il vaut mieux être clair sur leur durée pour que les parties puissent s'organiser en conséquence. Il convient de fixer des intervalles réguliers auxquels les parties doivent explicitement renouveler la relation, ce qui permet d'apporter des modifications à l'accord, si nécessaire.
- De nombreux conflits surviennent parce que les relations non permanentes sont vagues quant à leur durée : lorsqu'une partie souhaite mettre fin à la relation, cela peut être très déstabilisant pour les autres parties sur le plan économique, social et psychologique.
- La durée d'un accord peut influencer sur la manière dont une partie gère ou utilise le bâtiment, la parcelle de terrain ou la ressource en question, et a donc des implications importantes en matière de durabilité.

RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS



- S'il s'avère qu'une des parties n'assume pas ses responsabilités ou viole, empiète sur ou tente d'éteindre les droits des autres, un système doit être en place pour qu'elle rende des comptes.
- Par ailleurs, il se peut qu'une partie doive mettre fin à la relation avant la fin de la période définie dans l'accord.
- Dans les deux cas, il doit y avoir une cause légitime et un préavis adéquat, et, le cas échéant, une compensation doit être proposée.
- Souvent, les parties peuvent trouver une solution équitable elles-mêmes, mais si ce n'est pas possible, un accord d'occupation foncière doit désigner une tierce partie (institution ou acteur) accessible, équitable et impartiale vers laquelle elles peuvent se tourner pour les aider à trouver une solution.

Les professionnels de l'humanitaire qualifiés peuvent jouer un rôle important en facilitant les discussions entre les parties pour clarifier chaque élément, en vue de renforcer la relation et de prévenir un conflit futur.

QU'EST-CE QUE L'« ENSEMBLE » DE DROITS ET DE RESPONSABILITÉS ?

Dans un accord d'occupation foncière, les droits et responsabilités peuvent être combinés de différentes manières – pour en faciliter la compréhension, les professionnels désignent cette combinaison comme un « ensemble ». Différentes parties à un accord d'occupation foncière peuvent avoir différents ensembles de droits et responsabilités. L'outil suivant porte sur les différents droits et responsabilités pouvant être combinés et sur les points à prendre en compte pour parvenir à un équilibre. Les professionnels de l'humanitaire qualifiés peuvent contribuer à faciliter des discussions participatives sur les droits et responsabilités, pour veiller à ce qu'ils soient clairement expliqués et équilibrés.

	Droit	Responsabilité
<p>ACCÈS</p> 	<p>Il s'agit du droit le plus basique – la capacité d'entrer dans un espace donné ou de le traverser en sécurité et sans être importuné.</p> <p>Il existe différents niveaux de droit d'accès. En fonction de l'accord, une partie peut être habilitée à entrer dans un espace donné quand elle le souhaite, ou à se rendre à un endroit à certaines heures de la journée, ou sous certaines conditions.</p>	<p>Il s'agit de respecter les droits des autres à accéder à ces endroits, biens et ressources et à en jouir, et notamment de respecter la vie privée et le confort des personnes, dans la limite du raisonnable.</p> <p>Si, par son accès et son utilisation, une partie endommage le bâtiment, la parcelle de terrain ou la ressource pour les autres, elle viole les droits d'une autre partie.</p>
<p>UTILISATION ou BÉNÉFICE</p> 	<p>Les droits d'utilisation peuvent inclure, se limiter à, ou combiner les usages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ usages religieux/culturels ; ▪ usages domestiques ; ▪ moyens de subsistance à petite échelle ; ▪ ou usages commerciaux/industriels. 	<p>Il y a une responsabilité de prendre soin des terres, du bâtiment, de la propriété ou de la ressource pour éviter les dommages, la détérioration, la dégradation ou la surexploitation.</p> <p>En fonction de la situation d'occupation foncière, certaines parties devront peut-être fournir un paiement en échange des droits d'utilisation et d'accès. Le paiement peut consister en de l'argent, du travail ou des biens.</p>
<p>EXCLUSION</p> 	<p>Il s'agit du droit de refuser à une autre partie d'accéder à un bâtiment/une partie d'un bâtiment, une parcelle de terrain ou une ressource spécifique, ou de l'utiliser.</p> <p>Ce point est important pour protéger la vie privée, prévenir les dommages ou les mauvaises utilisations, et pour se défendre contre l'empiétement.</p>	<p>Ici, la responsabilité consiste à exercer l'exclusion de manière équitable et avec précaution, et non pas au détriment de parties plus fragiles, qui ont également besoin d'accéder à une ressource essentielle et de l'utiliser.</p>
<p>TRANSFERT</p> 	<p>Ce droit porte sur les deux aspects d'une transaction – d'un côté, la capacité reconnue de transférer ses droits à une autre entité, et de l'autre, la capacité reconnue de recevoir ces droits d'une autre partie.</p> <p>Le transfert peut s'effectuer sous forme de vente, de cession, de prêt, de location, de don, d'hypothèque ou d'héritage.</p>	<p>Les transferts ne doivent pas être effectués unilatéralement – toutes les parties concernées doivent être dûment consultées au préalable, en particulier si le transfert modifie leurs droits et responsabilités.</p>
<p>GESTION</p> 	<p>Il s'agit du droit de prendre des décisions concernant l'accès à une ressource, son utilisation, son entretien ou son transfert.</p>	<p>Les personnes qui détiennent des droits de gestion ont la responsabilité de consulter les parties concernées de manière adéquate avant de modifier les règles.</p> <p>La gestion implique également la responsabilité d'entretenir un bâtiment, un site ou une ressource donnée pour garantir son adéquation à l'usage prévu sur une longue période. Un mauvais entretien peut violer les droits des autres parties à la pleine utilisation et jouissance d'un bâtiment, d'une parcelle de terrain ou d'une ressource.</p>
<p>RESPECT de la LÉGALITÉ et COMPENSATION</p> 	<p>Les parties ont le droit que leur affaire soit entendue par une tierce partie accessible, équitable et impartiale si l'on viole, empiète sur ou éteint leurs droits.</p> <p>Le cas échéant, elles peuvent avoir droit à une compensation.</p>	<p>Toutes les parties ont la responsabilité d'aborder ce processus de bonne foi et de ne pas exercer d'influence indue sur son résultat.</p>

¹ Certains dommages sont inévitables. Certains biens perdent de leur valeur avec le temps avec une utilisation raisonnable, même avec un bon entretien – les utilisateurs qui ont des droits et des responsabilités de gestion limités et dont l'occupation est de courte durée ne sauraient en être tenus responsables. Les utilisateurs peuvent uniquement être tenus responsables des dommages autres que l'usure raisonnable, dus par exemple à de la négligence ou à une mauvaise utilisation.

En général, plus l'ensemble de droits et de responsabilités est exhaustif, plus une partie se sentira confiante et en sécurité concernant l'accord d'occupation foncière. Par exemple, si une personne ne dispose que de droits d'accès et d'utilisation minimaux pour une période indéterminée, elle a généralement une sécurité d'occupation très faible.

Les droits et responsabilités des femmes sur le logement, la terre, la propriété et les ressources naturelles

Dans de nombreux endroits du monde, les femmes rencontrent des difficultés disproportionnées pour faire valoir et exercer leurs droits et responsabilités, outre l'accès et l'utilisation des logements, terres, propriétés et ressources dont elles dépendent. Leurs droits à recevoir des terres et des logements par héritage sont fréquemment niés – souvent par des membres de leur propre famille. Même si les femmes sont autorisées à acheter des terres pour elles-mêmes, les obstacles économiques exacerbés par leur manque de contrôle sur les ressources productives rendent souvent cette perspective virtuellement impossible pour la plupart d'entre elles. Les droits à gérer les terres et les logements individuels, du ménage, voire de la communauté sont généralement revendiqués par des hommes qui, souvent, n'assument pas leur responsabilité d'impliquer réellement les femmes dans les prises de décision. Ce point vaut également pour les structures de gouvernance, dans lesquelles les voix des femmes ne sont souvent pas écoutées par les institutions qui mettent en place les règles et les font respecter et qui règlent les différends. Lorsque les femmes font valoir et défendent leurs droits, ces institutions de gouvernance les discriminent souvent, et/ou elles sont exposées à des risques de violences sexuelles et basées sur le genre.

Les femmes non mariées, divorcées, veuves ou abandonnées par leur époux rencontrent souvent d'importantes difficultés pour exercer leur droit à exclure les autres – qui est essentiel pour assurer le respect de la vie privée dans leur foyer et pour empêcher les autres d'empiéter sur leurs terres et leurs ressources.

COMMENT LA SÉCURITÉ D'OCCUPATION AMÉLIORE-T-ELLE LES RELATIONS ET PRÉVIEN-T-ELLE LES CONFLITS ?

En définitive, **la sécurité d'occupation est la certitude que les droits d'une personne ou d'une partie au logement, à la terre, à la propriété ou aux ressources naturelles seront reconnus et respectés par les autres, et protégés lorsqu'ils sont remis en cause (violation, empiètement et/ou extinction arbitraire).**

La sécurité d'occupation nécessite un environnement favorable comprenant notamment les dimensions suivantes :

1. des accords adaptés au contexte et clairs qui équilibrent les droits et responsabilités entre les parties de manière équitable ;
2. la présence d'institutions légitimes pour protéger les droits et régler les différends en temps opportun et de manière impartiale ;
3. la gouvernance durable et équitable des ressources critiques.

- **Violation** : non-respect d'un droit ou d'une responsabilité portant atteinte à la jouissance de droits.
- **Empiètement** : non-respect d'une limite physique.
- **Extinction arbitraire** : le fait de mettre fin à des droits ou responsabilités sans respecter la légalité. Il peut s'agir, entre autres, d'expulsions forcées.

Disposer de la sécurité d'occupation est essentiel pour permettre aux parties d'avoir l'esprit tranquille et de faire des projets pour l'avenir. Des liens ont été établis entre la sécurité d'occupation et une meilleure santé physique et mentale².

² CARE. 2020. Towards Healthier Homes in Humanitarian Settings. Proceedings of the multi-sectoral shelter & health learning day, 14 mai 2020. ; Himmelstein & Desmond. 2021. Born Evicted: Eviction during pregnancy worsens birth outcomes and child wellbeing. Eviction Lab. <https://evictionlab.org/born-evicted/>

Dans les situations où la diligence raisonnable révèle que la sécurité d'occupation de certaines parties est faible parce que certains éléments des accords d'occupation ne sont pas clairs, ou que certains droits et responsabilités ne sont pas répartis équitablement entre les parties, des professionnels de l'humanitaire qualifiés peuvent faciliter des conversations entre les parties sur ces problèmes. Ces discussions peuvent servir d'outil de prévention des conflits en donnant lieu à des **améliorations progressives** importantes et nécessaires en matière de clarté et d'équité des accords d'occupation, notamment au profit des populations marginalisées, comme les femmes. Même si le résultat n'est pas parfait, ces modifications peuvent s'avérer à terme « **suffisamment sûres** » pour le contexte.

Comme indiqué précédemment, la sécurité d'occupation ne veut pas dire qu'il n'y a pas du tout de tensions – des malentendus et des désaccords peuvent se produire. La sécurité d'occupation implique également d'anticiper la survenue de ces tensions et de donner aux personnes et aux communautés les outils pour les résoudre.

Bonnes pratiques	
GARDER UNE TRACE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Contribue à assurer le respect des accords d'occupation.</i> ▪ <i>Essayez de trouver les documents utilisés actuellement, et regardez ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas dans les systèmes existants. Des idées pour encourager les gens à garder une trace de leurs accords sont présentées dans l'encadré ci-dessous.</i> ▪ <i>Bien que les accords écrits semblent souvent représenter la manière la plus simple de garder une trace, ils peuvent ébranler la confiance de certaines parties concernant la sécurité de leurs droits, en particulier si elles sont analphabètes et ne peuvent pas consulter seules le contenu de leur accord³.</i> ▪ <i>Il convient d'étudier d'autres outils pour « garder une trace » des accords entre les parties, comme des enregistreurs numériques audio ou vidéo sur les téléphones des personnes ou le recours à des tiers de confiance comme témoins des accords. Il y a de la place pour l'innovation dans ce domaine !</i> ▪ <i>Si vous constatez que le fait de garder une trace écrite ou numérique constitue un obstacle à un accord⁴, ne l'imposez pas.</i>
TRAVAILLER AVEC DES TIERS POUR AIDER À RÉGLER LES DIFFÉRENDS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Les parties sont souvent capables de régler les malentendus et les différends elles-mêmes, cependant, la désignation d'un tiers de confiance peut contribuer à éviter l'escalade si les discussions échouent.</i> ▪ <i>Étant donné que de nombreux accords d'occupation ne sont pas reconnus dans le droit formel, les institutions publiques ne sont pas toujours considérées comme les plus légitimes pour intervenir dans les différends concernant ces types d'accords. Dans les situations humanitaires, il est essentiel de travailler avec les institutions les plus pertinentes pour ces types d'accords d'occupation.</i> ▪ <i>Les conflits et les déplacements peuvent souvent submerger et/ou affaiblir les institutions de règlement des différends existantes. Investir dans leurs capacités financières, matérielles et techniques et renforcer leurs ressources humaines globales (nombre de personnes fournissant des services de qualité) peut constituer une contribution cruciale pour permettre des solutions durables.</i> ▪ <i>Les institutions de règlement des différends ne sont pas toutes équitables ou transparentes. Les femmes et les membres d'autres communautés marginalisées sont particulièrement confrontés à des discriminations lorsqu'ils font valoir et défendent leurs droits. Dans la mesure du possible, les acteurs humanitaires doivent travailler avec les autorités pour améliorer leur équité et leur transparence.</i>

³ Ce manque de confiance provient de la crainte légitime qu'elles pourraient signer un document qui les prive de leurs droits.

⁴ Certains détenteurs de droits peuvent également craindre que l'existence de traces écrites ou numériques augmente la probabilité de signalement aux autorités (en particulier les personnes qui ont un statut informel dans le pays, ou qui ne payent pas d'impôts sur les propriétés louées).

L'insécurité d'occupation peut également être le résultat d'une mauvaise gouvernance ou d'une violation des droits commise par les autorités. **Lorsque les autorités locales sont les principaux violateurs des droits où qu'elles se soustraient à leur responsabilité de protéger les droits, les acteurs humanitaires ont la responsabilité d'intervenir pour protéger les droits des parties vulnérables.**

Enfin, une mauvaise gouvernance peut également donner lieu à la surexploitation et à la dégradation d'une ressource ou d'une structure, ce qui crée une pénurie. Cette situation peut nuire de manière disproportionnée aux détenteurs de droits les plus vulnérables. Des facteurs tels que les conflits, les catastrophes naturelles et le changement climatique peuvent accélérer ces processus de dégradation, sauf si des mesures concertées sont prises par toutes les parties prenantes concernées pour stopper et réparer ces effets. Ces mesures peuvent nécessiter une réduction des droits d'utilisation et d'accès, des investissements en matière de restauration, et un soutien aux institutions de gouvernance pour améliorer leurs capacités et performances.

Du « sens de l'honneur » à la « mémoire »

Dans de nombreuses communautés, les accords verbaux sont ancrés dans le sens de l'honneur des gens, et les suggestions de « garder une trace » sont perçues comme un affront à cette valeur. Pour surmonter cet obstacle, on peut expliquer aux parties qu'il est nécessaire de garder une trace pour remédier à une mémoire potentiellement faillible, et non pas en raison d'un manque de confiance en leur sens de l'honneur.

Pour ce faire, lorsque vous encouragez les parties à choisir une méthode adéquate pour garder une trace, vous pouvez leur poser les questions suivantes :

- *Essayez de vous rappeler une situation où vous ne vous êtes pas bien rappelé des paroles ou de l'air d'une chanson, ou de la couleur de la tenue d'un ami à un mariage (modifiez selon le cas, mais restez anecdotique). Dans ces situations, comment vous êtes-vous rendu compte que vous ne vous en étiez pas bien rappelé ?*
- *Quels outils ou « traces » avez-vous utilisés pour corriger votre mémoire ?*
- *Quels outils souhaiteriez-vous avoir à votre disposition au cas où vous oublieriez une partie de cet accord, ou que vous vous en rappelleriez mal ?*

Dans le cas des marchés de l'immobilier, les politiques et réglementations peuvent également restreindre l'offre de logements abordables, faisant augmenter les prix, ce qui affecte la sécurité d'occupation des populations les plus vulnérables. Des analyses des marchés immobiliers et des réglementations peuvent donc être utilisées pour plaider en faveur du relâchement de certaines de ces pressions sur les marchés. Qu'il s'agisse d'améliorer la gouvernance du logement, de l'eau, de la terre ou d'une autre ressource, le travail sur les problèmes de gouvernance nécessite souvent que les acteurs humanitaires collaborent et travaillent en lien avec des acteurs du développement spécialisés.

SCÉNARIO

Le scénario suivant fournit aux lecteurs un aperçu de la manière dont diverses relations au logement, à la terre, à la propriété et à d'autres ressources peuvent se superposer dans un même espace. Il s'agit d'un instantané qui donne une bonne compréhension, qui reste néanmoins imparfaite, des différents droits, responsabilités et dynamiques de pouvoir en jeu. Ce scénario permet aux lecteurs d'imaginer comment ces relations pourraient changer en bien ou en mal en fonction des changements de circonstances – notamment à l'arrivée d'une ONG qui pourrait modifier certaines de ces dynamiques.

Hamza et Céline sont mariés et ont deux enfants, Flora et James. Flora est l'aînée et James est le cadet. Ils vivent sur quatre hectares de terres dont Hamza a **hérité** à la mort de son père. La **revendication perpétuelle** de son père sur ces terres est **reconnue par la coutume locale**, et la **parcelle a été délimitée par des figuiers** plantés sur ses limites. Le père d'Hamza est enterré près du figuier le plus ancien et le plus grand.

Hamza travaille comme chef d'équipe dans une entreprise locale et comme secrétaire local du parti national au pouvoir. Céline est entrepreneuse et agricultrice. Avec leurs revenus communs, ils ont **construit une maison ensemble** sur la parcelle de terrain pour y habiter. Ils ont également construit deux autres maisons sur ce terrain pour que Flora et James aient leur propre maison quand ils seront adultes et auront une famille.



En attendant, la plus jeune sœur de Céline (Jacinta), son mari (Arvind) et leurs trois enfants ont été invités à habiter gratuitement dans une des maisons. Cependant, Jacinta et Arvind ont convenu d'assumer la **responsabilité de l'ensemble de l'entretien** de la maison qu'ils occupent, et d'aider Hamza et Céline à entretenir les autres bâtiments et parties de la propriété. Les deux ménages se rendent constamment visite, et il existe une entente mutuelle selon laquelle chacun peut **entrer dans la maison de l'autre** sans avoir à demander la permission. Jacinta et Arvind savent également que **dans 15 ans, ils devront céder la maison** à James lorsqu'il deviendra adulte.

Hamza et Céline ont décidé d'utiliser la troisième maison **pour générer des revenus** pour leur famille. Ils ont invité Rosario, qui est une des employées d'Hamza dans une usine locale, à habiter dans la maison avec ses trois enfants **en échange d'un paiement mensuel de 100 dollars**. Rosario est **responsable de tenir la maison en ordre et de réparer tout dommage** qu'elle ou ses enfants pourraient causer, mais Hamza et Céline sont **responsables de l'entretien structurel majeur** (p. ex., réparer les fissures dans les murs, ou réparer une fuite dans le toit). Si Rosario souhaite apporter des changements structurels majeurs à la maison, elle doit **d'abord demander la permission** à Hamza et Céline et les réaliser à ses propres frais. Rosario a également demandé aux autres ménages de respecter sa vie privée – les autres adultes **ne peuvent pas rentrer dans sa maison** sans sa permission (sauf en cas d'urgence), mais **les enfants** des autres ménages **sont les bienvenus** étant donné qu'ils jouent souvent ensemble. Ils n'ont pas fixé de durée spécifique pour cet accord, hormis le fait qu'ils savent que dans 13 ans, **la maison sera transférée** à Flora quand elle deviendra adulte. Par ailleurs, ils ont convenu mutuellement que si une des parties souhaite mettre fin à cet accord avant cela, elle doit donner un **préavis de trois mois** à l'autre partie.



Les trois familles partagent une latrine commune située près de la maison d'Hamza et de Céline. La **responsabilité de nettoyer la latrine** tourne entre les trois ménages une fois par mois. Chaque ménage contribue également 1/3 de la somme à payer pour l'enlèvement des déchets par une entreprise. Cependant, Hamza et Céline ont la **responsabilité globale d'entretenir la structure**.

Sur toute la parcelle, Céline a planté divers arbres fruitiers. Lorsque les fruits sont mûrs, Jacinta et elle **travaillent ensemble pour ramasser les fruits et les transformer** en jus et en confitures. Elles en **gardent chacune une partie pour leur consommation personnelle** et vendent le reste des jus et des confitures dans un kiosque que Céline a construit au bord de la propriété, près de la route. Elles **partagent les revenus des ventes** à égalité. Les trois ménages disposent chacun d'un petit jardin potager, qu'ils **entretiennent séparément pour leur consommation personnelle**. Occasionnellement, ils se donnent le surplus de légumes ou les vendent au kiosque. Chaque personne garde les **revenus des ventes** de ses produits.



Questions basées sur la pratique :

1. **Quels sont les principaux accords d'occupation foncière dans ce scénario ?**
2. **Dans ces différents accords, les droits et responsabilités respectifs des parties sont-ils clairs ?**
 - *Quels points pourraient être clarifiés ?*
3. **Les droits et responsabilités des parties sont-ils équilibrés de manière équitable dans les différents accords ?**
 - *Quels aspects pourraient être déséquilibrés ?*
 - *Sur quels points auriez-vous besoin de plus d'informations ?*
4. **Selon vous, comment les différentes parties perçoivent-elles leur sécurité d'occupation ?**
 - *Quels facteurs faut-il prendre en considération ?*
 - *Quelles peuvent-être les différences de perception de la sécurité d'occupation entre les femmes et les hommes au sein des mêmes ménages ?*
 - *Quelles peuvent-être les différences de perception de la sécurité d'occupation entre les femmes des différents ménages ?*
 - *Quelles peuvent-être les différences de perception de la sécurité d'occupation entre les hommes des différents ménages ?*
 - *Comment la sécurité d'occupation modifierait-elle les parties si une des parties tombait gravement malade, se faisait une blessure handicapante ou mourait ?*
 - *Comment un incident similaire affecterait-il différentes parties de manière différente, en fonction de leur statut d'occupation ?*
5. **Selon vous, comment ces relations évolueraient-elles si cette communauté accueillait des personnes déplacées internes, et que le gouvernement décidait d'installer certaines de ces personnes sur la parcelle de terrain décrite dans ce scénario ?**
6. **Selon vous, comment ces relations évolueraient-elles si un conflit se produisait dans cette communauté et qu'Hamza, Céline, Flora et James étaient forcés de fuir et étaient déplacés pendant une longue période ?**
7. **Selon vous, comment ces relations évolueraient-elles si une inondation ou un glissement de terrain endommagerait ou détruirait certaines des maisons dans ce scénario, les jardins potagers et certains arbres ?**
8. **Quelles institutions pourraient jouer un rôle pour régler les différends qui pourraient survenir entre n'importe lesquelles de ces parties ? Ces institutions seraient-elles différentes en fonction des parties au différend et de la ressource faisant l'objet du différend ?**
9. **Même s'il n'y a pas de situation de déplacement, imaginons qu'une ONG ait proposé de construire un forage pour la communauté et qu'elle ait déterminé que son emplacement idéal se trouve sur cette parcelle. Un des figuiers à la limite de la parcelle devrait être coupé, ainsi que plusieurs arbres fruitiers.**
 - *Comment ce terrain pourrait-il être attribué de manière équitable et sûre pour être utilisé par l'ensemble de la communauté ?*
 - *Quelles seraient les préoccupations légitimes des parties identifiées dans ce scénario auxquelles il faudrait répondre ?*