



NATIONS
UNIES

HS



Commission sur les
établissements humains

Distr.
GENERALE

HS/C/18/6
9 novembre 2000

FRANCAIS
Original : ANGLAIS

Dix-huitième session
Nairobi, 12-16 février 2001
Point 6 a) de l'ordre du jour provisoire*

THEMES SPECIAUX: SECURITE D'OCCUPATION

Rapport du Directeur exécutif

Résumé

Le présent document thématique a été rédigé par le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (Habitat) afin d'étayer l'examen du thème spécial de la sécurité d'occupation par la Commission des établissements humains à sa dix-huitième session. Il se fonde sur la formulation initiale du cadre normatif pour la sécurité d'occupation présenté à la première session de fond du Comité préparatoire de la session extraordinaire de l'Assemblée générale consacrée à un examen et à une évaluation d'ensemble de la mise en oeuvre du Programme pour l'habitat¹.

Le chapitre I traite des tendances mondiales du logement en les situant par rapport aux déficits croissants de ressources qui se font jour au plan mondial. L'approche des Nations Unies basée sur la protection des droits, dans laquelle s'insère la sécurité d'occupation, est mise en lumière.

* HS/C/18/1.

1 HS/C/PC.1/CRP.8

K0050323 291200

Par souci d'économie, le présent document a été imprimé en nombre limité. Aussi les participants sont-ils priés de se munir de leurs propres exemplaires et de s'abstenir de demander des copies supplémentaires.

Au chapitre II on examine l'importance de la sécurité d'occupation pour assurer un logement adéquat et le développement des établissements humains, en mettant en lumière le rôle des femmes à cet égard. Les chapitres III et IV proposent une définition de la sécurité d'occupation, puis détaillent un éventail d'options d'occupation qui peuvent être appropriées dans diverses parties du monde. L'accent est mis ainsi sur l'efficacité de la sécurité, plutôt que sur la forme d'occupation. Le chapitre V introduit un certain nombre de points à examiner et discuter, qui sont considérés comme une partie essentielle d'un large débat normatif promu par le biais de la Campagne mondiale pour la sécurité d'occupation.

Introduction

1. L'adoption du Programme pour l'habitat à Istanbul, en juin 1996, a été un tournant dans l'histoire de l'Organisation des Nations Unies. Non seulement elle était l'aboutissement du rassemblement le plus représentatif et ayant le plus d'autorité jamais convoqué pour étudier les établissements humains et le développement urbain, mais elle marquait aussi une rupture décisive avec les conférences mondiales antérieures par la manière et l'ampleur de l'implication des administrations locales et des organes de la société civile.
2. Le Plan d'action mondial par lequel le Programme pour l'habitat devait être mis en oeuvre promettait une énergie et une initiative nouvelles en faveur des pauvres du monde, particulièrement de ceux des villes, y compris la vision d'un logement adéquat pour tous. Une stratégie habilitante, basée sur des partenariats, a offert la promesse d'une nouvelle approche de la fourniture de logements et du développement urbain.
3. Au centre de ce modèle il y avait la reconnaissance des droits des pauvres, qui devait se manifester d'un certain nombre de manières, notamment par l'extension de la sécurité d'occupation. Cette sécurité inspire à des gens précédemment marginalisés un sentiment de permanence et de certitude, qui leur permet de concevoir des stratégies pour s'abriter et survivre, sur une base assurée qui les encourage à concevoir la gestion des risques et l'accumulation des avoirs, individuellement et socialement.

I. TENDANCES MONDIALES

4. Des crises économiques récentes et l'impact de la mondialisation ont rendu encore plus aiguës les disparités dans la répartition de la richesse et des ressources. Le fossé croissant qui entoure la pauvreté dans le monde a été abondamment documenté, particulièrement par les rapports annuels sur le développement humain du Programme des Nations Unies pour le développement. Au total, 1,3 million de personnes n'ont pas accès à une eau saine, et le même nombre vivent avec moins d'un dollar par jour. De plus, 2,6 millions de personnes n'ont pas accès à une hygiène de base, et cinq millions sont mortes de maladies diarrhéiques causées par la contamination de l'eau.
5. Cette concentration de la pauvreté, des sans abris et des bidonvilles est de plus en plus associée à la croissance de la population urbaine mondiale. Depuis 1950 cette population est passée de 750 millions à plus de 2,8 milliards de personnes². En fait, 80% de la croissance démographique mondiale de cette décennie s'est située dans les zones urbaines. Cependant la

² Division de la population de l'Organisation des Nations Unies, Perspectives démographiques mondiales: Révision de 1999.

croissance urbaine est le plus souvent non structurée et non planifiée, ce qui amène les gens à s'établir en des endroits indésirables et dangereux. La Fédération internationale de la Croix Rouge a signalé que 96% de tous les décès imputables à des catastrophes naturelles surviennent déjà dans des pays en développement³.

6. On projette que d'ici 2025 la population urbaine totale augmentera de 60% pour atteindre environ cinq milliards de personnes, et on prévoit que 94% de cette augmentation surviendra dans les pays en développement⁴. En bref, le monde pourrait devoir faire face à une crise urbaine d'une dimension dramatique au cours des 25 prochaines années - une crise qui exigera des gouvernements et des institutions multilatérales une réorientation complète de la politique urbaine. Au cours de la brève période qui s'est écoulée depuis le Sommet des villes tenu à Istanbul, il n'est devenu que trop apparent que les conditions dans lesquelles vivent les pauvres du monde ne se sont pas stabilisées, mais n'ont fait que se détériorer.

7. La question de la sécurité d'occupation est tout aussi fondamentale dans les zones rurales. La clé d'un développement rural durable est l'accès aux biens, juridiquement garanti, des pauvres et de ceux qui n'ont pas de terres. Une occupation non garantie des terres dans les zones rurales a pour effet direct de décourager d'investir dans des pratiques durables de gestion des sols. La dégradation et la perte des sols qui en résultent menacent la sécurité alimentaire, et cela a des incidences sur les ressources en eau et la conservation de la biodiversité. Un des résultats les plus probables de processus de ce genre est que les pauvres des zones rurales deviendront inexorablement des pauvres des zones urbaines, confrontés aux mêmes questions d'insécurité foncière.

8. La question et l'importance de la réforme du régime rural d'occupation ont été bien documentées, de la manière la plus notable dans la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement, approuvée à la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement tenue en 1992, et plus récemment à la huitième session de la Commission du développement durable, en mai 2000⁵.

9. La convergence écrasante de changements environnementaux, d'une baisse de la productivité rurale par personne, de l'urbanisation rapide, d'une inégalité économique croissante et de l'inaction politique a pour effet de concentrer le plus souvent la pauvreté, les sans abris et l'insécurité physique dans le monde en développement. Si la question de la sécurité d'occupation a une résonance mondiale, il est clair que les plus grands défis de son absence se situent dans le monde en développement.

³ Fédération internationale des sociétés de la Croix Rouge et du Croissant Rouge, Rapport sur les catastrophes dans le monde (1999), p.7.

⁴ La réforme agraire et les droits sur les ressources ont eu une place importante dans le plan d'action du Sommet mondial de l'alimentation, le Sommet mondial du développement social, la Convention sur la lutte contre la désertification dans les pays gravement touchés par la sécheresse et/ou la désertification, en particulier en Afrique, la Plate-forme d'action de Beijing et la Convention sur la diversité biologique.

⁵ Division de la population de l'Organisation des Nations Unies. Perspectives démographiques mondiales, 1999 : Révision de 1998.

10. Le rythme actuel d'urbanisation dans le monde en développement, associé à l'urbanisation massive de la pauvreté qui en est le corollaire, est aggravé par des structures faibles au niveau des administrations locales, les écarts entre les revenus effectifs et les dépenses nécessaires, une capacité administrative médiocre, des méthodes d'urbanisme inéquitables et dépassées et la déficience des concepts et des pratiques de gouvernance urbaine.

11. Ce n'est pas l'urbanisation en soi qui est à la racine de ces problèmes; c'est plutôt l'incapacité de faire un meilleur usage de la chance et du potentiel énormes qu'offre le processus d'urbanisation. C'est une urbanisation assez mal gérée qui entraîne la marginalisation des pauvres en milieu urbain, et celle-ci à son tour accroît le coût de la vie actuel pour ces pauvres et transfère d'énormes coûts environnementaux et sociaux à la prochaine génération.

12. L'extension de la sécurité d'occupation n'est qu'un aspect d'une approche intégrée de l'amélioration de l'accès des pauvres des villes, non seulement à des logements et à des services de base améliorés, mais aussi à des possibilités d'emploi structuré et non structuré, ainsi qu'à une représentation politique directe. Au coeur du problème, il y a la question de la volonté politique.

13. Vraiment, le défi de la pauvreté urbaine, des conditions de vie déplorables et de la mauvaise gouvernance ne tient pas à l'absence de solutions techniques et pratiques proposées, mais bien plutôt à des priorités politiques et économiques étroites qui ne visent pas la satisfaction des besoins des gens d'une manière équitable ou durable.

14. Cette énorme concentration de la pauvreté extrême soulève certaines questions difficiles de politique générale à traiter selon une approche du développement soucieuse du respect des droits, qui intègre les droits de l'homme dans un cadre de développement en mettant l'accent sur la promotion de la liberté, du bien-être et de la dignité des individus, et fait une place centrale à la personne humaine. Cette approche est confirmée par les abondantes preuves que les libertés politiques vont de pair avec des niveaux de croissance plus élevés. En fait, les preuves données en Afrique sub-saharienne et ailleurs que l'autoritarisme et l'absence de libertés civiles vont de pair avec des distorsions croissantes sur les marchés des échanges et de l'emploi, qui affectent les pauvres d'une manière disproportionnée⁶.

15. Pour les pauvres marginalisés des villes, l'accès aux terrains et aux services ne peut pas être régi par des mécanismes de marché comme la simple capacité de payer. Des mesures exceptionnelles de politique générale devront être envisagées, et pourront même faire apparaître la nécessité de repenser fondamentalement les hypothèses sous-jacentes des approches conventionnelles de l'occupation. Dans le contexte des pressions concurrentielles sur les terrains urbains et l'accès aux villes, des circonstances apparaîtront très probablement qui mettront en évidence un conflit entre droits de propriété et droits de l'homme.

⁶ Rapport sur le développement mondial : S'attaquer à la pauvreté. Partie III.9

16. En faisant face aux défis qui découlent de ces problèmes de politique générale et en proposant des solutions pratiques, l'Organisation des Nations Unies, guidée par la Charte et par les principes de la justice sociale et de l'équité, devra affirmer vigoureusement la primauté absolue des droits de l'homme. Au centre de cette approche il y a la nécessité pour les administrations municipales et nationales de reconnaître sans ambiguïté la permanence des pauvres, et de leur accorder une citoyenneté urbaine significative.

17. La promotion d'une extension systématique de la sécurité d'occupation doit être envisagée dans ce contexte complexe. Cependant, dans la mesure où cet effort sera fructueux, il permettra une amélioration des stratégies du logement pour les pauvres en milieu urbain, favorisera et appuiera un rôle beaucoup plus important pour les femmes, et contribuera directement et indirectement à créer un climat favorable à une meilleure gouvernance urbaine. Dans la plupart des cas, la prolifération des établissements non structurés et des bidonvilles découle d'une combinaison de facteurs tels que la pauvreté des habitants, l'insuffisance des cadres nationaux de politique générale et les systèmes faibles, inefficaces et souvent corrompus de gouvernance urbaine auxquels les gens sont souvent confrontés.

18. A regarder de plus près, il faut constater que deux questions distinctes mais liées devront être traitées. La première est la délivrance de titres officiels et sûrs dans des établissements humains existants. La seconde a trait à la nécessité d'assurer la fourniture et la disponibilité de terrains urbains accessibles et bien situés pour un développement autosuffisant. Des établissements non structurés existent et prennent de l'ampleur à cause du manque de terrains, de schémas d'investissement spéculatifs, d'une tendance à trop réglementer, et d'un cadre de réglementation au niveau des normes, des règles et des procédures administratives qui est au mieux indifférent et - de manière plus probable - hostile à la satisfaction des besoins des pauvres en milieu urbain. Toutes ces questions devront être attaquées de front pour créer les conditions d'un progrès rapide, d'investissements économiques et de la croissance.

II. IMPORTANCE DE LA SECURITE D'OCCUPATION POUR DES LOGEMENTS ADEQUATS ET LE DEVELOPPEMENT DES ETABLISSEMENTS HUMAINS

19. Certes, la question de la sécurité d'occupation n'est qu'un facteur parmi d'autres du succès d'une stratégie du logement, mais elle a été clairement identifiée par le CNUEH (Habitat) et la Commission des établissements humains en raison de son effet catalytique - elle débouche invariablement sur d'autres processus et d'autres questions qui jouent un rôle vital dans la fourniture durable de logements. La dimension politique de la sécurité d'occupation accélère l'engagement des parties prenantes essentielles, et renforce leur capacité de consensus sur les questions d'assainissement des bidonvilles. Dans les zones rurales, la réforme du régime foncier, l'accès à des biens productifs et l'accroissement de la productivité sont essentiels à la stabilité économique, sociale et politique.

20. Dans les zones aussi bien rurales qu'urbaines, aborder la question de la réforme foncière et de la sécurité d'occupation renvoie directement à la question du rôle des femmes et de leur rapport à la terre et au développement. Dans les efforts en faveur de la sécurité d'occupation il faut garantir en priorité que les noms des femmes apparaissent de manière égale sur les registres fonciers et d'occupation, que leurs droits soient consacrés par les systèmes communautaires de propriété et que soient reconnue et protégée l'égalité des droits des femmes - en particulier des veuves et des filles - en matière d'héritage. D'une manière générale, la promotion de l'égalité d'accès des

femmes à la sécurité d'occupation est un excellent véhicule pour renforcer leur rôle dans la fourniture de logements et la réduction de la pauvreté.

21. La sécurité d'occupation devrait être considérée comme la première composante de la réalisation progressive du droit au logement, tel qu'il est énoncé au paragraphe 61 du Programme pour l'habitat. Garantir cette sécurité ne résoudra pas en soi le problème des sans abris, de la pauvreté, des milieux de vie dangereux et des logements inadéquats. C'est cependant un des éléments les plus essentiels du succès d'une stratégie du logement - on peut même soutenir qu'une telle stratégie ne peut pas aboutir sans cet élément - et c'est une condition non suffisante mais nécessaire du succès de cette stratégie, qui à son tour générera des avantages sociaux et économiques.

22. L'absence fréquente de sécurité d'occupation dans le monde entier, qui pèse surtout sur les pauvres en milieu urbain et aggrave la marginalisation des femmes, empêche les gouvernements de remplir leur engagement d'assurer à tous un logement adéquat. Les politiques du logement ne peuvent simplement pas fonctionner de manière satisfaisante si une certitude à long terme n'est pas garantie par la sécurité d'occupation.

23. Au plan mondial l'absence de sécurité d'occupation gêne l'investissement dans le logement, entrave la bonne gouvernance et compromet la planification à long terme en causant des distorsions des prix des terrains et des services, généralement au détriment des pauvres. Cette absence, en bref, aggrave la pauvreté et l'exclusion sociale et affecte le plus gravement les femmes et les enfants.

24. Ce sont ces considérations parmi d'autres qui ont conduit à l'adoption du Programme pour l'habitat en 1996, et les gouvernements ont pris un certain nombre d'engagements en vertu de cet instrument. Au chapitre III des engagements formels sont consignés sur deux thèmes principaux. Pour ce qui est de l'accès de tous à un logement adéquat, les engagements consignés aux paragraphes 39 et 40 sont, dans leur intégralité, particulièrement et directement pertinents.

25. En particulier, à l'alinéa b) du paragraphe 40, les gouvernements se sont engagés à garantir la sécurité d'occupation sur le plan juridique et l'égalité d'accès à la terre pour tous, y compris les femmes et ceux qui vivent dans la pauvreté; et à entreprendre des réformes législatives et administratives pour que les femmes puissent accéder sans restrictions et à égalité avec les hommes aux ressources économiques, et notamment qu'elles aient le droit d'hériter et d'être propriétaires de biens fonciers et autres biens, et qu'elles puissent avoir accès au crédit, utiliser les ressources naturelles et disposer des technologies appropriées.

III. DEFINITION DE LA SECURITE D'OCCUPATION

26. La sécurité d'occupation exige qu'un contrat protège un individu ou un groupe à l'égard d'un bien foncier ou résidentiel qui est régi par un cadre juridique⁷ et administratif. Cette sécurité découle du fait que le droit d'accès et d'utilisation de tels biens est cautionné par un ensemble connu de règles, et que ce droit est justifiable. L'occupation peut être effectuée de diverses manières, en fonction des cadres constitutionnels ou juridiques, des normes sociales, des valeurs culturelles et, dans une certaine mesure, des préférences individuelles.

⁷ On considère que ce cadre juridique inclut des systèmes à la fois coutumiers et juridiques.

27. En résumé, on peut dire qu'une personne ou un ménage bénéficie de la sécurité d'occupation lorsqu'ils sont protégés contre l'expulsion de leur terre ou de leur résidence, sauf dans des circonstances exceptionnelles, et alors seulement selon une procédure juridique connue et convenue, qui doit elle-même être objective, applicable sur un pied d'égalité, contestable et indépendante. Ces circonstances exceptionnelles peuvent comprendre des situations où la protection physique même de la vie et des biens est menacée, et où les personnes devant être expulsées ont occupé les biens par la force ou l'intimidation.

28. Dans la promotion de politiques reconnaissant la sécurité d'occupation, il faut d'abord mettre l'accent sur le degré de garantie de cette sécurité, plutôt que sur la nature et la forme précise de l'occupation. On considère trop souvent que la sécurité d'occupation présuppose la propriété privée, mais c'est seulement une forme parmi d'autres de la garantir.

29. Dans le cas d'établissements non structurés, comme les colonies dites de squatteurs, on est en présence d'un large éventail de circonstances, dont certaines peuvent être extrêmement complexes. Différents systèmes d'occupation coexistent, soit à mesure que la ville s'étend et assimile des terres rurales et agricoles, soit par juxtaposition d'une combinaison de relations juridiques, coutumières et non juridiques.

30. Dans le monde entier, les établissements non structurés accèdent souvent à un statut de facto, qui peut être acquis après que ces établissements ont été tolérés ou ignorés pendant de longues périodes, ou grâce à une reconnaissance administrative manifestée par la fourniture de services municipaux ou urbains, et à la perception correspondante de redevances. Dans de tels cas la reconnaissance de jure, par régularisation, n'est certainement pas automatique, cependant, et elle diffère d'un pays à l'autre, en fonction des cadres constitutionnels et juridiques.

31. La reconnaissance de facto peut aussi être accordée dans des conditions très défavorables, si la sécurité d'occupation est soumise au pouvoir discrétionnaire du propriétaire ou, dans certains cas, du seigneur de la guerre. Dans de tels cas on peut arguer qu'en l'absence d'une autorité légitime l'occupation est légalement applicable, mais sans être justiciable dans la pratique, et ne peut donc pas être définie comme une occupation garantie.

IV. TYPES D'OCCUPATION RESIDENTIELLE

A. Location

32. La location est une forme de bail aux termes de laquelle l'accès à un bien et son utilisation sont régis par un contrat légal de durée déterminée. Les contrats sont normalement régis par la loi. Les contrats de location peuvent relever, soit du domaine privé, s'ils lient des personnes privées et des personnes morales ou des sociétés, soit du domaine public, si la location est consentie par un organisme public, tel qu'une autorité locale, conformément à une politique de logement social. Il est commun, dans les contrats légaux de location, que le bailleur assume une certaine responsabilité pour l'entretien du bien loué. C'est la forme de sécurité d'occupation qui est le moins de nature à favoriser un investissement du preneur (et dans certains cas du bailleur).

33. Cependant, pour les familles à faibles revenus, la location - qui est la forme la plus commune d'occupation - est rarement légale ou réglementée, particulièrement dans les pays en développement. Les contrats sont officieux, sans grande possibilité de consultation juridique, et ils

sont exécutés d'une manière non légale. En fait, la campagne devra en grande partie porter sur le segment des pauvres en milieu urbain dans le secteur de la location, et sur les conflits qui surgissent entre la sécurité d'occupation des locataires ou sous-locataires et les droits des propriétaires. Aussi bien en proportion qu'à un niveau de politique générale, le secteur de la location non structurée constituera un des plus importants défis de la campagne, et ce sera le défi qui aura le plus d'impact sur les pauvres en milieu urbain.

B. Propriété limitée dans le temps ("leasehold")

34. Des baux emphytéotiques donnent le droit d'occuper et d'utiliser un terrain ou un bien, mais seulement pour une laps de temps déterminé, et aux conditions qu'ils spécifient. Le bailleur reste en possession du bien pendant ce laps de temps et dans ces conditions. A l'expiration du bail il peut automatiquement occuper le bien, transférer le bail à une autre personne physique ou morale, ou prolonger le bail de l'occupant. Pendant la période d'un bail emphytéotique, qui peut être très longue (par exemple 99 ans), et sous réserve du respect de ses stipulations, l'occupant jouit de la sécurité d'occupation.

C. Pleine propriété ("freehold")

35. La pleine propriété est la forme d'occupation qui confère au détenteur d'un titre de propriété le maximum de contrôle sur un bien, sous réserve seulement des dispositions légales et/ou de restrictions de planification ou de zonage. Elle prévoit qu'un bien foncier (et ses améliorations) peuvent servir de caution et être hypothéqués, elle peut être transférée ou léguée à la discrétion du détenteur du titre, et elle est déchargée de toute restriction temporelle - c'est à dire que le titre est perpétuel. C'est la forme d'occupation qui se prête le mieux aux investissements, et même à la spéculation. Idéologiquement, c'est celle à laquelle les partisans du libre échange et de la conception individualiste de la société sont le plus favorables.

D. Pleine propriété conditionnelle (location-achat)

36. Cette forme hybride entre la propriété limitée dans le temps et la pleine propriété constitue à toutes fins utiles un bail emphytéotique qui peut être converti en pleine propriété si les conditions stipulées sont remplies, qui incluent notamment le paiement de la redevance prévue dans ce bail pendant un certain laps de temps. Une variante de cette forme est ce qu'on appelle le "contrat à valeur de titre" ("contract for deed"). Trop souvent cependant le paiement du principal ne s'accumule pas conformément au contrat, et le non paiement d'une ou deux mensualités - qui n'est pas inhabituel dans ce segment du marché - peut entraîner la perte de tous les versements antérieurs, le preneur étant alors contraint de reprendre au départ la succession des versements.

E. Formes collectives d'occupation

37. Il existe diverses méthodes pour bénéficier d'une sécurité d'occupation complète dans un cadre collectif. Le principe porte sur le partage de l'accès à un bien sur la base d'un accord qui en spécifie les clauses et conditions. Cela peut prendre la forme de la constitution d'une personne morale, telle qu'un condominium ou une société privée, d'une association immobilière ou d'une coopérative. Ce qui est commun à toutes ces formes d'occupation, c'est l'exigence

d'un niveau relativement élevé d'intérêt commun, ainsi que des compétences et de la capacité nécessaires pour administrer l'arrangement conclu, qui fait généralement appel à une capacité d'organisation et à un engagement importants.

F. Occupation communautaire

38. Une des caractéristiques de l'occupation communautaire, c'est que la communauté doit avoir une longue histoire commune ainsi qu'une identité culturelle - par exemple celles d'une tribu ou d'un clan. L'accès au bien foncier peut être régi par la coutume et inclure le droit de l'utiliser et de l'occuper, mais non de le transférer ou de l'aliéner - décision qui relève de la communauté dans son ensemble. Dans certains systèmes islamiques d'occupation, le terme "musha" désigne un bien collectif, tandis que "waqf" désigne une catégorie de biens fonciers détenus par une institution religieuse, et qui sont maintenus à l'écart des mécanismes du marché.

V. POINTS A DISCUTER

39. S'il existe d'autres formes d'occupation les catégories qui précèdent sont les plus communes pour conférer la sécurité d'occupation. La politique générale sur laquelle la campagne mondiale met l'accent ne consiste pas à promouvoir une catégorie de préférence à une autre; elle est plutôt axée sur les conditions essentielles qui doivent être remplies pour assurer la sécurité d'occupation, et vise à mettre en lumière les avantages qu'elle apporte à l'individu, au ménage et à la société si elle est consentie. Une initiative majeure est nécessaire pour promouvoir le droit des femmes à un accès complet, sur un pied d'égalité, à la sécurité d'occupation.

40. Les formes de sécurité d'occupation qui précèdent - considérées comme légales et justiciables - ne peuvent avoir d'effet que si elles fonctionnent dans un cadre juridique habilitant et sont appuyées par une capacité administrative à même de maintenir un système efficace d'information foncière et un registre de titres qui permette d'enregistrer et de mettre à jour de manière appropriée les droits fonciers et immobiliers. Cela soulève encore la question d'une bonne gouvernance.

41. La Commission voudra peut-être examiner les questions suivantes au cours de ses débats:

- a) Dans le contexte de ressources foncières limitées, de pressions énormes de l'urbanisation et de disparités croissantes dans la répartition des ressources, existe-t-il un conflit inhérent entre les droits au logement et les droits de propriété?
- b) Certaines formes d'occupation sont-elles plus appropriées et plus utiles pour répondre aux besoins des pauvres? La propriété privée est-elle réalisable, ou même désirable, pour tous les citoyens?
- c) Peut-on accomplir des progrès réels vers la solution de la crise mondiale du logement sans éliminer systématiquement la discrimination sociale et juridique à l'encontre des femmes, notamment en matière de droits successoraux?
