

Hébergement locatif - considérations de stratégies

07 mars 2023

Points clés

- Veiller à ce que l'hébergement locatif répond aux normes ;
- contribuer à l'expansion ou à la restauration du parc locatif ;
- encourager les activités de subsistance permettant d'augmenter l'autonomie des personnes relevant de la compétence du HCR ;
- minimiser les effets négatifs de la spéculation sur le marché locatif ;
- veiller à ce que les contrats de location protègent les locataires de la discrimination, des abus, de l'exploitation et de l'éviction forcée ;
- tenir compte de la situation de la protection dans la zone du déplacement, y compris des conditions de sécurité et des besoins spécifiques et des risques de SSV telles la protection des enfants et la violence sexuelle et sexiste ;
- tenir compte de l'économie nationale et locale et des opportunités offertes aux personnes relevant de la compétence du HCR de devenir autonomes, de se doter de moyens de subsistance dans la durée et de contribuer à la communauté. Tenir compte de la manière dont un afflux peut affecter la capacité de la population d'accueil d'accéder aux moyens de subsistance et aux services.

1. Aperçu

L'hébergement locatif est une option d'installation à laquelle on recourt souvent en milieu urbain. Elle est surtout envisageable lorsque les populations déplacées possèdent les ressources nécessaires (en argent, en nature, etc.) et que la communauté d'accueil dispose de logements à louer, appropriés.

Lorsque c'est possible, les personnes déplacées cherchent refuge dans des régions qui leur sont familières, régions où elles peuvent retrouver des amis ou des parents déjà installés, pouvant les aider de manière informelle. D'autres accordent la priorité aux opportunités économiques lorsqu'elles décident où s'installer.

Autoriser les réfugiés à résider au sein de communautés urbaines ou rurales, de manière légale, pacifique et à l'abri du harcèlement, stimule leur capacité à assumer leurs vies, leurs familles et leurs communautés.

L'aide humanitaire pour cette option d'installation consiste normalement, en priorité, à s'assurer que l'hébergement locatif se fait de manière adéquate et abordable. Cet hébergement doit être abordable pour permettre aux ménages plus vulnérables de trouver des logements à louer ; il doit aussi être adéquat en matière de normes et de qualité. Sensibilisation et suivi renforcés de protection sont ici requis comme pour toutes les options à l'approche des camps.

2. Conseils principaux

Caractéristiques propres au contexte et risques

Pour louer, un ménage touché doit pouvoir signer un bail de courte durée pour loger dans une propriété rurale ou urbaine. Le loyer peut être payé en espèces ou en nature.

Les conflits et désastres naturels réduisent souvent l'offre de terrains, maisons ou appartements à louer et les ménages appauvris par ces conflits et désastres naturels sont souvent incapables de payer des loyers.

Dans un marché concurrentiel, les personnes relevant de la compétence du HCR peuvent être exposées à la discrimination et à l'exploitation de la part de propriétaires peu scrupuleux. Elles manquent souvent de l'argent nécessaire pour effectuer un dépôt ou des références requises. Les règlements imposant une preuve de résidence ou de citoyenneté peuvent restreindre leur accès à des baux formels. Les accords locatifs peuvent ne pas être formalisés ou appliqués, exposant les personnes relevant de la compétence du HCR aux incertitudes concernant les baux et les rendant vulnérables aux mauvais traitements.

Une demande élevée de propriétés locatives peut entraîner une hausse rapide des loyers et stimuler la spéculation. L'hébergement locatif existant et abordable est souvent de qualité inférieure. Parvenir à un accord avec le Gouvernement, les autorités locales ou les propriétaires sur l'utilisation de terrains ou de propriétés disponibles peut requérir beaucoup de temps.

Objectifs de protection propres au contexte

- Assurer un environnement de vie sûr et sain aux personnes relevant de la compétence du HCR.
- protéger les personnes relevant de la compétence du HCR d'une suite de risques, dont l'éviction, l'exploitation et les mauvais traitements, la surpopulation, un accès médiocre

aux services et des conditions de vie caractérisées par une hygiène insuffisante ; favoriser l'autonomie pour permettre aux personnes relevant de la compétence du HCR de mener des vies utiles et dignes.

Principles and policy considerations for the emergency response strategy in this context

Il est important de comprendre les opportunités et les contraintes des populations d'accueil hébergeant des populations déplacées dans leurs habitations ou sur leur terrain. Louer leur maison ou leur terrain à des personnes déplacées soucieuses de s'installer peut constituer pour eux une source de revenus. Protéger les droits de propriété des petits propriétaires les encouragera à acquérir des terrains et à investir dans d'autres biens productifs. Les gouvernements d'accueil peuvent vouloir éviter d'encourager l'hébergement locatif comme option de substitution aux camps, pour des raisons de sécurité ou pour éviter que les réfugiés ne concurrencent les nationaux sur d'opportunités économiques limitées et des ressources rares, telles l'eau et la terre.

La plupart des gouvernements considèrent que le fait d'autoriser les réfugiés à s'installer au sein des communautés et à contribuer à l'économie, les dissuadera de retourner chez eux. Il est nécessaire de procéder à une analyse approfondie des lois nationales et des politiques et pratiques en matière de protection des réfugiés, y compris des restrictions relatives à leurs droits et à leurs libertés.

Les programmes d'abri et d'hébergement doivent procéder à une analyse de l'environnement socio-économique des zones résidentielles pour déterminer si l'hébergement locatif est abordable et existant.

Un hébergement adéquat peut ne pas exister en quantité suffisante, dès le début. Les unités offertes à la location peuvent avoir besoin d'être restaurées ou réparées, processus qui peut ne pas se faire avec la rapidité nécessaire pour répondre aux besoins d'hébergement au début d'une intervention..

Consulter les autorités concernées, les partenaires de mise en œuvre et la population affectée pour établir un niveau de loyers et d'aide au loyer équitable et cohérent, qui n'entraînera pas des ruptures au sein du marché locatif.

Collaborer, dès le départ, avec les bureaux techniques et les autorités locales, et étudier les règles et règlements locaux sur le régime foncier, les travaux publics et le logement, pour minimiser les risques de conflits concernant les terrains et veiller au respect des règlements locaux relatifs au bâtiment.

Priority operational delivery mode and responses in this context

- Explorer les options d'aide d'assistance en espèces pour aider les réfugiés à payer leur hébergement locatif ;
- procéder à une évaluation technique de la qualité de l'hébergement locatif pour s'assurer qu'elle répond aux normes minimales requises ;
- faciliter l'accès aux services essentiels, y compris l'eau, l'hygiène publique, la santé et l'éducation ;
- lorsque c'est nécessaire et approprié, contribuer aux améliorations des réparations pour veiller à ce que l'hébergement locatif réponde aux normes ;
- procéder à une analyse Logement, terrain et propriété (HLP) de l'environnement, des lois et de leurs modalités d'application, et répertorier les pratiques pouvant exposer les personnes relevant de la compétence du HCR à la discrimination, à l'exploitation et aux mauvais traitements ;
- l'évaluation de l'abri peut comprendre une analyse du marché locatif, particulièrement dans les déplacements urbains. Cette évaluation doit intégrer une analyse du parc locatif existant, des prix, des conditions et des travaux de réhabilitation nécessaires, de l'accès aux services essentiels, des problèmes juridiques et de protection, etc.

Acteurs et partenaires prioritaires dans ce contexte

- Les autorités locales ou du Gouvernement central ;
- les leaders communautaires et chefs religieux ;
- les communautés d'accueil ;
- les ONG nationales et internationales ;
- la Fédération internationale de la Croix-Rouge (FICR) et le Comité international de la Croix-Rouge (CICR) ;
- les autres organisations des Nations Unies et organisations internationales ;
- les médias nationaux (notamment ceux de langue locale) et internationaux ;

Annexes

[UNHCR, Global Strategy for Settlement and Shelter 2014-2018](#)

[Manuel Sphere \(2018\)](#)

[UN Habitat, Rental Housing. An essential option for the urban poor in developing countries](#)

[World Bank, Open Knowledge Repository, Safer homes, stronger communities](#)

[HCR - Politique sur les alternatives aux camps](#)

3. Liens

[Groupe sectoriel Abris ONU-Habitat - Politique d'hébergement](#) [Le Manuel Sphère 2018](#) [ALNAP Le Shelter Centre](#) [Dispositif mondial de réduction des effets des catastrophes et de relèvement \(G...](#)

4. Contacts principaux

Section d'abri et d'installation (SSS), Division de l'appui et de la gestion des programmes (DPSM)
: HQShelter@unhcr.org.