UNIVERSITÉ DU BURUNDI

GRENIER DU SAVOIR DU BURUNDI

Dépôt institutionnel officiel

https://repository.ub.edu.bi

L’effectivité du droit au logement décent : Cas de la Mairie de Bujumbura, de 2010 à nos jours

NZOJIBWAMI, Dancie; Sous l direction de : Prof. Dr. Emery NUKURI

2023-10

UB, FACULTE DES SCIENCES POLITIQUES ET JURIDIQUES

https://repository.ub.edu.bi/handle/123456789/974

Document téléchargé depuis le **Grenier du Savoir du Burundi** — https://repository.ub.edu.bi

UNIVERSITE DU BURUNDI

FACULTE DES SCIENCES POLITIQUES ET JURIDIQUES

MASTER COMPLEMENTAIRE EN DROITS DE L'HOMME ET RESOLUTION PACIFIQUE DES CONFLITS

L'effectivité du droit au logement décent : Cas de la Mairie de Bujumbura, de 2010 à nos jours.

Par :

Dancie NZOJIBWAMI

Sous l direction de :

Prof. Dr. Emery NUKURI

Mémoire présenté et soutenu en vue de l'obtention du grade de master complémentaire en droits de l'homme et résolution pacifique des conflits

Bujumbura, octobre 2023

MEMBRES DU JURY

- Prof. Egide MANIKAKIZA, Président ;
- Prof. Emery NUKURI, Membre ;
- Prof. Léonidas NDAYISABA, Rapporteur.

DEDICACE

A mon père Emmanuel NGENDABANKA ;

A ma mère Janvière NAHIMANA.

REMERCIEMENTS

Ce travail n'aurait jamais pu voir le jour sans la supervision, le concours et l'aide de certaines personnes qui méritent d'être mentionnées.

Au Docteur Emery NUKURI qui a accepté la direction et la supervision de ce travail, nous adressons notre profonde gratitude. Sa large vision des choses, son sens du détail, sa confiance dès les premiers jours de la conception du mémoire, ses orientations et ses conseils avisés ainsi que ses encouragements bienveillants ont constitué les ingrédients indispensables à la réalisation de ce mémoire. Qu'il veuille bien reconnaître ici le fruit de ses efforts.

Nos sincères remerciements s'adressent également à tous les professeurs du Master Complémentaire en Droits de l'homme et Résolution pacifique des conflits à l'Université du Burundi qui nous ont vraiment dotés d'une formation plus que scientifique dans un climat de détente. Qu'ils trouvent dans ce mémoire le fruit de leurs efforts.

Que notre profonde gratitude parvienne à l'endroit des responsables des institutions tant publiques que privées notamment, la Direction Générale du Logement, l'Office Burundais de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction et la Banque de l'Habitat du Burundi qui ont accepté notre proposition de sujet de mémoire et qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires à notre recherche et qui ont également accepté de répondre à nos questions d'enquête.

Notre reconnaissance s'adresse aussi à tous nos chers et toutes chers membre de notre famille pour leur inconditionnel soutien quotidien et leurs nombreuses marques d'affection.

Nous ne saurions terminer ces remerciements sans mentionner mes amis, frères et sœurs et camarades de classe pour leurs relecture et observations critiques qui m'ont permis de faire apparaître clairement certains aspects d'importance pour ce travail et pour le lecteur.

Enfin, à tous ceux dont les encouragements, les suggestions et les critiques ont nourri l'élaboration des présentes lignes et qui se reconnaissent dans l'achèvement de ce travail, nous disons merci.

RESUME

Le présent mémoire porte sur l'effectivité du droit au logement décent, tel qu'il est conçu en droit Burundais et sous la lumière du droit international. Ce dernier reconnaît le droit de chacun à un niveau de vie suffisant, notamment à un logement convenable.

L'Etat Burundais est devenu partie à un certain nombre de traités internationaux qui reconnaissent ce droit. Conformément aux prescriptions internationales qui lui sont opposables, il a procédé à une reconnaissance constitutionnelle implicite de ce droit qui n'est toutefois pas toujours sans ambiguïtés. De même, notre législation, notamment en matière de bail, d'urbanisme, de travail et de foncier ont tôt fait d'affirmer quelques aspects évolutifs du droit au logement.

Malgré cela, nombre des habitants de la mairie de Bujumbura en particulier ne sont pas encore convenablement logés au sens où l'entendent les organes de contrôle du respect des droits de l'homme. Les initiatives législatives sont en effet largement dépourvues d'effet pratique de sorte que ce droit est très peu effectif.

Les indicateurs tendent même à montrer une dégradation du droit au logement, par la dégradation continue des conditions de vie des groupes les plus vulnérables. L'effectivité du droit au logement se heurte donc à de nombreux obstacles, liés aussi bien à l'identification de ses contours (son contenu et ses bénéficiaires) et ses débiteurs, qu'à sa nature sociale dépendant du contexte socio-économique et des moyens matériels et juridiques dédiés.

Face à cette situation, il est nécessaire de mettre sur pied une politique et stratégie nationales du logement et renforcer le cadre normatif et plus généralement juridique du droit au logement pour une meilleure efficacité dans la sanction des violations dudit droit.

Ainsi, pour garantir le droit au logement décent, sa consécration juridique expresse, unique et solide, son adaptation à l'évolution socio-économique ainsi que sa garantie par les pouvoirs publics en tant que droit fondamental sont indispensables.

Mots clés

Droit au logement décent, droit fondamental, droit effectif, dignité humaine, logement social, rapports locatifs, financement.

ABSTRACT

This thesis focuses on the effectiveness of the right to decent housing, as it is conceived in Burundian law and in the light of international law. The latter recognizes the right of everyone to an adequate standard of living, including adequate housing.

The Burundian state has become a party to a number of international treaties which have authorized this right. In accordance with the international prescriptions which are binding on it, it proceeded to an implicit constitutional recognition of this right which is however not always without ambiguities. Similarly, our legislation, particularly in terms of leases, town planning, labor and land, quickly asserted some evolving aspects of the right to housing.

Despite this, many residents of the town hall of Bujumbura in particular are not yet properly housed in the sense understood by human rights monitoring bodies. Legislative initiatives are indeed largely devoid of practical effect so that this right is very ineffective.

The indicators even tend to show a deterioration of the right to housing, through the continuous deterioration of the living conditions of the most vulnerable groups. The effectiveness of the right to housing therefore comes up against many obstacles, linked both to the identification of its contours (its content and its beneficiaries) and its debtors, and to its social nature, which depends on the socio-economic context and the dedicated material and legal resources.

Faced with this situation, it is necessary to establish a national housing policy and strategy and strengthen the normative and more generally legal framework of the right to housing for greater effectiveness in sanctioning violations of this right.

Thus, to guarantee the right to decent housing, its express, unique and solid legal consecration, its adaptation to socio-economic evolution as well as its guarantee by the public authorities as a fundamental right is essential.

Key words: Right to decent housing, fundamental right, effective right, human dignity, social housing, rental relationships, financing.

TABLE DES MATIERES

MEMBRES DU JURY i

DEDICACE ii

REMERCIEMENTS iii

RESUME iv

ABSTRACT v

TABLE DES MATIERES vi

ABREVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES x

AVANT-PROPOS xii

0. INTRODUCTION GENERALE 1

0.1. Etat des lieux de la question dans la littérature 2

0.2. Problématique 10

0.3. Questions de recherche 11

0.4. Hypothèses du travail 12

0.5. Choix et intérêt du sujet 12

0.6. Objet et délimitation du sujet 14

0.7. Méthodes et techniques de recherche 15

0.8. Annonce du plan 16

CHAPITRE I. CADRE CONCEPTUEL ET JURIDIQUE DU DROIT AU LOGEMENT……17

Section 1. Cadre conceptuel du droit au logement 18

§1. Le logement, une notion polysémique 19

§2. L'évolution historique du logement, élément essentiel à la vie des êtres humains 19

§3. Les concepts voisins du logement 21

§ 4 Le droit au logement, un concept polysémique 23

1. La définition évolutive de l'objet du droit au logement 24

A. L'objet du droit à être logé dans des conditions décentes 24

B. L'objet du droit à un logement convenable et adéquat 25

2. Le droit au logement, un droit flexible 28

§5. Champ d'application personnel du droit au logement convenable 29

1. Un droit de toute personne 29

2. Un droit de quels individus et de quelles familles 30

Section 2. Cadre juridique du droit au logement 31

§ 1. Le rattachement du droit au logement au préambule de la Constitution de 1992 et au principe de la dignité humaine 31

§2. Le processus inachevé de subjectivisation du droit au logement 32

§3. La consécration progressive du droit au logement en tant que droit fondamental en droit international 33

§4. La consécration du droit au logement à travers la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples 37

CHAPITRE II. LE RENFORCEMENT DU DROIT AU LOGEMENT GARANTI PAR SA MISE EN OEUVRE 40

Section 1. La reconnaissance constitutionnelle 41

§ 1. L'expression de la reconnaissance constitutionnelle du droit au logement 41

§ 2. Nécessité du recours à la reconnaissance offrant la protection la plus favorable 42

Section 2. L'applicabilité directe du droit au logement dans l'ordre juridique national 43

Section 3. L'évaluation des lois internes relatives au droit au logement 45

§1. Le renforcement de l'effectivité du droit au logement par l'encadrement des rapports locatifs de droit privé 45

1. L'équilibre des rapports entre bailleurs et locataires 46

A. Le renforcement du statut du locataire 46

2. Des mesures en faveur de la stabilité du statut locatif 48

C. L'encadrement juridique des expulsions locatives 50

§2. La législation en matière du droit du travail 52

§3. L'effectivité du droit au logement par le biais du service public du logement social 53

1. Le logement social, un service d'intérêt général 53

B. L'attribution des logements sociaux 56

Section 4. Politiques et pratiques exécutives burundaises relatives au droit au logement 57

§ 1. De l'inadaptabilité des politiques et programmes à l'inexistence d'une stratégie 57

§2. Prise en compte de la vulnérabilité et droit au logement convenable 58

§3. Quid du financement du logement décent 59

1. Le financement du logement au Burundi : évolution et contraintes rencontrées 60

A. De l'époque coloniale à 1970 60

B. De 1970 à 1979 60

C. De 1979 à 1986 61

2. La politique du logement aujourd'hui 62

Section 5. Quelques considérations et synthèse 62

CHAPITRE III. PRESENTATION ET ANALYSE DES DONNEES, DISCUSSION DES RESULTATS ET PERSPECTIVES 64

Section1.Répartition par genre des habitants en logements logements individuels ou en collectifs 64

Section 2. Réactions des responsables des institutions, OBUHA,DGL et la BHB 65

Section 3. Interprétation des données 65

§1. Appréciation des habitants des logements individuels et ou collectifs 65

§2. Appréciation des responsables des institutions, OBUHA, DGL et la BHB 68

1. Appréciation synthétique 68

2. Appréciation particulière sur les politiques de logement 68

Section 4. Perspectives 70

§1. L'organe exécutif étatique comme dépositaire principal de l'obligation de réaliser 71

§ 2. La nécessité du renforcement de la culture des droits sociaux 73

§3. Pistes pour le financement du logement au Burundi 74

§4. Pour une société civile plus active, formée et informée pour former et informer..... 75

CONCLUSION GENERALE 77

BIBLIOGRAPHIE 82

ANNEXES 89

ABREVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES

ACP	: Etats d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique
BHB	: Banque de l'Habitat du Burundi
BTP	: Bâtiments et Travaux Publics
CEDAW	: Comité pour l'élimination de la discrimination à l'égard des Femmes
ChADHP	: Charte Africaine des Droits de l'homme et des peuples
C. Civ	: Code civil
ComAdhp	: Commission africaine des droits de l'homme et des peuples
Comité des DESC	: Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies (Pacte ONU I)
Comité des DH	: Comité des droits de l'homme des Nations Unies
CNIDH	: Commission Nationale Indépendante des Droits de l'Homme
Conseil des DH	: Conseil des droits de l'homme des Nations Unies
CSPL	: Cadre Stratégique de croissance et de lutte contre la pauvreté
CVDT	: Convention de Vienne sur le droit des traités
DESC	: Droits économiques, sociaux et culturels
DGL	: Direction Générale du Logement
DND	: Donnée Non Disponible
DUDH	: Déclaration universelle des droits de l'homme
EAC	: East African Community
ECOSAT	: Encadrement des Constructions Sociales et Aménagement des Terrains
ECOSOC	: Conseil économique et social de l'ONU
EPU	: Examen Périodique Universel
FFOM	: Forces, Faiblesses, Opportunités et Menaces
FPHU	: Fonds de Promotion de l'Habitat Urbain
ISTEEBU	: Institut des Statistiques et d'Etudes Economiques du Burundi
MIELS	: Ministère des Infrastructures, de l'Equipement et des Logements Sociaux
OBUHA	: Office Burundais de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
ODD	: Objectifs de Développement Durable

OHCHR	: Office of the High Commissioner for Human Rights
ONL	: Office National du Logement
ONU/NU	: Organisation des Nations Unies/Nations Unies
OS	: Objectif Stratégique
OSC	: Organisation de la société civile
OSS	: Objectif Stratégique de la Stratégie Sectorielle
P. /pp.	: Page (s)
Par.	: Paragraphe en note de bas de page
Paragr.	: Paragraphe(s) dans le corps du texte
PIDESC	: Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et Culturels
PND	: Plan National de Développement
PNHU	: Politique Nationale d'Habitat et d'Urbanisation
PNLB	: Politique Nationale du Logement au Burundi
PTFs	: Partenaires Techniques et Financiers
RADHO	: Réseau africain des droits de l'homme
Rés.	: Résolution
S.d.	: Sans indication de date
SDAU	: Schéma Directeur d'Aménagement et de l'Urbanisme
RISS	: Revue internationale des sciences sociales
SIP	: Société Immobilière Publique
SP	: Secrétariat Permanent
S.p.	: Sans indication de page
UA	: Union Africaine
Vol.	: Volume

AVANT-PROPOS

« Gouverner, c'est d'abord loger son peuple. »

Abbé Pierre / Pensées inédites, pour un monde plus juste

La présente étude rentre dans le cadre de l'obtention de diplôme de Master Complémentaire en Droits de l'Homme et Résolution Pacifique des Conflits (MCDHRPC).

L'étude trouve son fondement dans une problématique précise. Il s'agit de celle que soulève la mise en œuvre du droit au logement, aux niveau national et local et surtout dans un contexte d'un pays en développement. En effet, dans un tel pays se pose encore et de manière cruellement réelle des problèmes en termes de satisfaction des droits élémentaires dont la protection, à ce stade, n'est que « très imparfaitement »assurée sur le plan international.

De plus, l'étude de l'effectivité de la règle de droit s'inscrivant dans celle de l'évaluation législative ne doit pas s'épuiser sur l'implémentation tout à la fois du droit et des politiques publiques, le droit et l'action publique ne se justifiant pas que par leurs résultats.

KAMTO souligne que dans le domaine des droits de l'homme, comme dans tous les autres, le droit n'a de sens que si les normes édictées ou proclamées réalisent leurs fins en prenant place dans le complexe des rapports sociaux. Il ne suffit pas qu'elles existent, il faut encore qu'elles prennent vie.[1]

[1] M. KAMTO, « *Charte africaine, instruments internationaux de protection des droits de l'homme, Constitutions nationales : articulations respectives* », J-F FLAUSS et E.L. ABDELGAWAD (dir.), *L'application nationale de la Charte africaine des droits de l'homme et des Peuples* (Bruxelles : Bruylant & Nemesis, 2004), pp. 11-47, p. 38.

0. INTRODUCTION GENERALE

La prise de conscience de la vulnérabilité de l'homme, ainsi que la nécessité de lui garantir une pleine jouissance des droits consacrés par les instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme, sont un devoir pour l'humanité. S'unir pour les faire respecter constitue donc un devoir sacré dans la mesure où une vie conforme à la dignité humaine n'est possible que si tous les individus ont les mêmes droits et peuvent exiger le respect de ces droits. Or, comme l'indique Félix MOKA « le respect de la dignité humaine se traduit nécessairement par la possibilité de se loger ; car une vie normalement saine passe par le logement. Celui-ci doit répondre à des besoins psychologiques profondément enracinés de bénéficier d'un espace personnel et privé ; à des besoins physiques de sécurité et de protection contre les intempéries ainsi qu'à des besoins sociaux de lieux de rencontre où se forgent et se nourrissent les relations sociales indispensables à l'humain »[2]

Dans sa vision 2025, le Burundi aurait déjà assuré à chaque burundais un accès adéquat aux services sociaux de base et surtout à un logement décent. Le Plan National de Développement revient encore sur cet élément pour l'amélioration du bien-être social. Il en résulte que l'accès au logement est considéré comme la base du développement de l'Etat.

Tout de même, suite à de nombreuses années d'études, controverses, réformes juridiques et mutations socio-économiques, le droit au logement semble rester au centre des débats juridiques et sociaux. Cela s'explique par une prise de conscience de l'importance de ce droit et de la nécessité de garantir son effectivité. Toutefois, le caractère évolutif du droit au logement assorti, paradoxalement, de la régression de son effectivité, interrogent.

Ce sujet traite de « ***l'effectivité du droit au logement décent*** » et exige pour être bien abordé que soient posés l'état de la question dans la littérature (0.1), sa problématique (0.2), soit formulée son hypothèse (0.3), soit ressorti son intérêt (0.4), soit délimité le champ de son investigation (0.5), soient déterminées les différentes méthodes et techniques de recherches utilisées (0.6), pour enfin élaborer un plan sommaire (0.7).

[2] F. MORKA, « *Module 13 : le droit à un logement adéquat » in cercle des droits, L'activisme en faveur des droits économiques, sociaux et culturels : un outil pour la formation*. Centre des Droits de l'Homme de l'Université du Minnesota, Disponible à http://www1.umn.edu/humanrts/edumat/IHRIP/frenchcircle/M-13.htm, consulter en date du 8 mai 2023.

Ainsi, en plaçant le débat sur le terrain de l'effectivité des droits, et non plus sur celui de leur reconnaissance, les droits économiques et sociaux apportent un éclairage nouveau.

0.1. Etat des lieux de la question dans la littérature

La dignité de l'être humain, d'un point de vue ontologique, pour Aude Bertrand Mirkovic fait référence aux conditions d'être et d'existence d'un sujet qui est par essence sans limites et pur devenir. C'est sa confrontation dialectique avec la société et le monde qui lui permet ainsi de s'établir comme sujet pleinement humain.

Ce terme, on le comprend, est polysémique et se présente comme suffisamment ductile pour faire l'objet de bien d'interprétations dans la mesure où, comme l'indique Félix Morka, « dans beaucoup de sociétés, la maison remplit l'importante fonction de centre de vie où s'accomplissent des activités essentielle ». De ce point de vue, se loger apparaît donc comme un besoin élémentaire dont la satisfaction relève d'une nécessité vitale, ce qui justifie sa reconnaissance en tant que droit fondamental. De ce fait, la promotion du droit au logement doit inciter les Etats à lutter entre autres contre la pauvreté avec pour objectif de permettre l'accès à un logement décent à ceux qui n'en ont pas les moyens ou d'en favoriser l'acquisition. Le droit au logement occupe une place particulière et centrale parce qu'il découle d'un principe fondamental de dignité humaine et qu'il s'inscrit dans une civilisation de plus en plus urbaine.

Les droits fondamentaux s'invitent dans beaucoup de secteurs de la vie. Ils sont discutés davantage d'un point de vue plus théorique que pratique. Dormenval reconnaît que ce type de réflexion possède de toute évidence son importance[3]. En revanche, à l'instar de cette auteur, il nous semble tout aussi indispensable d'aborder la question d'une manière pratique, par le truchement de la mise en œuvre. Or, avec pour finalité la protection des droits de l'être humain, « le droit international et le droit national sont en interaction constante.

[3] Agnès DORMENVAL, Procédures onusiennes de mise en œuvre des droits de l'homme : Limites ou défauts ?, thèse de doctorat (Genève : Graduate Institute Publications, 1991), p. 9.

C'est la protection internationale elle-même qui requiert des mesures nationales de mise en œuvre des traités relatifs aux droits de l'homme ainsi que le renforcement des institutions nationales liées au respect intégral des droits humains et de la primauté du droit »[4]

Les recherches effectuées nous ont permis de repérer quelques ouvrages scientifiques, des mémoires et thèses, des rapports officiels et des revues scientifiques se rapportant à notre thématique de recherche. Ce qui revient à dire que la problématique de l'effectivité du droit au logement décent et de l'amélioration du cadre de vie des personnes nécessiteuses a déjà constitué l'objet de recherche de certains auteurs ; ce qui nous a aidé au niveau de la documentation et dans la réalisation de ce travail.

En effet, Gerald Holly (1999), dans une étude approfondie sur les problèmes environnementaux de la région métropolitaine de Port-au-Prince avance que l'habitat dans cet espace est très hétérogène. La qualité du bâti, le type de matériaux utilisé, la surface construite, la densité du bâti varient en fonction des groupes de revenus et de l'âge de la construction. Ce qui fait, dans l'aire métropolitaine, une gamme de villas va être développé : grandes, moyennes, petites, anciennes et récentes, construites entre cour et jardin, des maisons de villes unifamiliales, construites en front de rues, des petites maisons d'une ou deux ou quatre pièces avec toitures en tôle ou en béton ; des maisons abris construites avec des matériaux de récupération.

Alors, une urbanisation va prendre naissance. Cette dernière s'opèrera en dehors des normes urbanisme qui est, bien sûr, le résultat de l'abandon de l'espace par l'Etat qui n'arrive pas à corriger les dérives causées par ce phénomène. Et, conséquemment, cette situation va laisser à la population d'habiter l'espace comme bon lui semble tout en conditionnant la vocation unique de l'espace urbain haïtien en habitat résidentiel. Tous, manifestés par la volonté d'avoir son propre chez soi. Ce qui pousse l'auteur à signaler que cette absence de l'Etat dans la gestion des villes lui confère un rôle de spectateur en tant que tel où sa vision n'est pas trop différente de celle du commun des mortels en terme de prévision sur le danger qui est lié au mode d'occupation anarchique de l'espace urbain du pays.

Jacques Démézier (2008), pour sa part, dans une étude réalisée sur la ville des Gonaïves, avance que le problème de l'occupation de l'espace urbain par les populations est un

[4] Antonio Augusto CANÇADO TRINDADE (2009), p. 3.

problème grave dans les pays moins avancés notamment Haïti. Plusieurs raisons peuvent être avancé pour expliquer ce fait telles l'incapacité de l'Etat de freiner le dépérissement des villes où, on assiste à une doublée progressive de la population dans le milieu urbain ; l'abandon de l'espace par l'Etat haïtien et comme conséquence, la population dans les villes, va occuper l'espace à sa guise.

L'auteur, en faisant l'analyse, part d'un constat historique sur Haïti, où il croit que cette terre qui était habitée par les indiens pour arriver jusqu'à la période nationale, le mode de gestion de l'espace est historiquement différent et propre à chaque groupe. Et de façon spécifique, entre la période de 1950 à 2003, le pays a connu quatre recensements qui témoignent d'un taux d'urbanisation en dehors de toutes règles d'urbanismes. Cette croissance de la population devient un problème sérieux ; elle conduit à l'instauration de la pauvreté urbaine, apparition des bidonvilles, détérioration du tissu urbain.

De ce fait, il démontre qu'aux Gonaïves, comme c'est le cas pour toutes les grandes villes du pays, les habitants construisent n'importe où et n'importe comment. A travers son mémoire, il essaie de relever les menaces qui peuvent découler des constructions anarchiques qui ne tiennent pas compte du type de sol. Il déploie, dans ses écrits comment, cette ville qui jadis obéissait aux règles de l'urbanisation présente désormais un tableau inquiétant car la quasi-totalité de l'espace urbain est dominé par l'habitat précaire de nos jours où les trames urbaines n'existent que dans la ville traditionnelle. Ce chambardement de l'habitat urbain aux Gonaïves est lié en grande partie au phénomène de l'exode rural. Ainsi, le phénomène de l'habitat urbain, durant ces trente dernières années s'intensifie à un rythme exponentiel où sa finalité est l'apparition des bidonvilles, expression de la détérioration du tissu urbain.

L'ONU-Habitat (2012), pour sa part, dans une étude réalisée sur le Burundi intitulé « Profil Urbain National », critique l'Etat qui, ces dernières années, quand il s'agit de construire une maison dans un endroit est absent. Ce qui conduit surtout après les inondations de février 2014 en mairie de Bujumbura à une évolution habitationelle peu rassurante avec des nouveaux visages ; des menaces d'insécurité physique, d'insécurité sanitaire et d'insécurité physiologique qui mettent en danger la vie de la population. Les zones d'habitation ne sont pas délimitées ; les gens détruisent des réserves forestières et agricoles pour construire leurs maisons. Pourtant, dans tout le pays, l'autorisation de construire dans un espace quelconque

est donnée par les services de l'urbanisme repartis à travers tous les chefs-lieux des provinces ainsi que des instances concernées.

Cela suppose que ces services disposent des critères pour l'acceptation ou le rejet des demandes de construction ; lesquels peuvent porter sur différents aspects tels la préservation d'un cachet architectural, respect de la voirie pour les voisins, les usagers de la zone, les passants, etc.

La mairie de Bujumbura doit développer et faire respecter les plans d'aménagement urbain en indiquant selon la position particulière de l'emplacement choisi pour élever la maison et voir si les occupants auront accès aux services de bases (eau potable, électricité, combustible, canaux d'évacuation, soins primaires de santé, écoles pour enfants, etc.) ou dans quelles conditions, ils peuvent y avoir accès et de surcroit, aider à la bonne tenue des villes en y réservant des zones spécifiques pour certaines activités. Elles contribueraient ainsi à la protection de la population.

Jackson Choute (2016), dans son analyse du programme de subvention au loyer de l'Organisation International pour les Migrations en étudiant la question du logement social en République Démocratique du Congo, après le séisme du 12 janvier 2010, essaie de cerner les caractéristiques des conditions de logement au profit des personnes déplacées, telles que les caractéristiques physiques, socioéconomiques, environnementales et sanitaires. Dans son travail de recherche, il fait le point sur la crise de logement dans le monde, tout en considérant les dispositions et les initiatives des responsables internationaux pour répondre à cette crise. Ensuite, il essaie de voir le lien entre ces initiatives et la réalité de logement en RDC en mettant l'accent sur les écarts qui existent entre les mesures légales et institutionnelles et les disparités socio-économiques au niveau de la population.

En identifiant l'impact immédiat du séisme sur les personnes, il fait une caractérisation en trois dimensions. D'abord, humain, en ce sens que les conséquences humaines sont énormes. Environ 1,5 millions de personnes représentant 15% de la population nationale ont été affectées directement. Dans son étude, il fait remarquer le nombre de personnes vivant dans des abris provisoires et le nombre abritant dans des camps d'hébergement. Ensuite, l'impact environnemental où, explique-t-il, le tremblement de terre a augmenté la pression sur l'environnement et les ressources naturelles qui conduisent à une extrême vulnérabilité de la

population Congolaise. Enfin, selon lui, le séisme a fait un impact considérable sur les infrastructures. Il fait un étalage sur le nombre d'écoles, de résidences, d'églises, d'hôpitaux endommagés.

Plus loin, dans son analyse sur la question, Choute a pu faire remarquer que les conséquences du séisme sur le logement social en RDC sont liées structurellement à une très mauvaise gestion étatique de la question. En plus, dit-il, cela est dû à une absence palpable de politiques publiques en matière de logement social durant les trente dernières années, ce qui handicape et affaiblit les institutions étatiques qui devraient remplir la mission d'améliorer l'accès à un logement décent aux familles défavorisées.

Par ailleurs, l'on constate que la réalité n'est pas différente dans les sites notamment de Sabe et Gatumba de celle du reste du pays où, chacun, selon son bon vouloir, construit une maisonnette ou une bâche pour habiter. Ces personnes, malgré leurs mauvaises qualités de vies, choisissent de rester sur ce site car elles n'ont nulle part où aller en attendant qu'on vienne les relocaliser. Cela fait attendre. En analysant tous ces problèmes sociaux, il est évident que l'Etat Burundais devrait intervenir auprès de ces personnes par l'intermédiaire des services sociaux de base. Ce qui conférerait le respect des droits sociaux de ces individus. Mais, un paradoxe existe. C'est que même ces personnes, malgré la gravité de leurs conditions de vie, elles ignorent presque la responsabilité de l'Etat envers eux. Ce, par manque d'éducation et de formation à la culture des droits.

Vu l'ampleur de la situation, l'on se demande comment des gens peuvent vivre dans un tel environnement malsain qui démontre en toute évidence la mauvaise qualité de l'environnement et de l'habitat ? Où sont passées les politiques nationales de logement, d'habitat et d'urbanisme de l'Etat ? Quels sont ses buts réels ? Quelles perceptions ont les gens vivants dans ces conditions des institutions intervenant dans la question de logement ? N'y a-t-il pas lieu de concevoir et mettre en œuvre de nouvelles formes d'actions publiques et sociales devant permettre de freiner la dégradation du cadre de vie de la population ?

A l'image de ce qu'Ammann écrit pour la Suisse[5], une étude portant sur l'analyse compréhensive de la pratique législative et judiciaire nationale fait défaut. Répondant à un

[5] Odile AMMANN, Domestic courts and the interpretation of international Law: methods and reasoning based on the Swiss example (Leiden & Boston: Brill Nijhoff, 2020), p. 17.

besoin fondamental de l'homme, et nonobstant la précarité de pas mal des logements ici en mairie de Bujumbura, le droit au logement fait l'objet de reconnaissances explicites ainsi que par l'interprétation combinée d'autres droits.

Ce fut le cas dans le cadre de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples qui ne l'avait pas prévu expressément. En effet, dans l'affaire SERAC, la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples le déduisit d'une combinaison de l'article 14 qui garantit le droit de propriété, de l'article 16 qui énonce le droit à la santé et de l'article 18 qui exige la protection de la famille par l'Etat.

Ainsi a-t-elle « créé » le droit au logement grâce à la technique de la combinaison de dispositions différentes :« Bien que le droit au logement ou à l'abri ne soit pas explicitement prévu aux termes de la Charte africaine, le corollaire de la combinaison des dispositions protégeant le droit de jouir du meilleur état de santé physique et mentale qu'une personne soit capable d'atteindre, énoncées aux termes de l'article 16 susvisé, le droit à la propriété et la protection accordée à la famille empêche la destruction gratuite d'abri car, lorsqu'une maison est détruite, la propriété, la santé et la vie de la famille sont négativement affectées en conséquence.

Selon la Commission, ce droit devrait être vu comme le droit de vivre quelque part, dans la paix et la dignité et être interprété dans un sens large englobant le droit à vivre en sécurité, en paix et avec dignité, au lieu d'être interprété dans un sens étroit et restrictif. Le droit au logement, dans le cadre de cette affaire n'apparaît pas comme un droit-créance suivant lequel l'Etat devrait accorder un logement à tous les sans-abris. Il s'entend d'un point de vue négatif, l'Etat devant s'abstenir d'agir d'une manière qui empêcherait les individus d'avoir un toit ou un logement[6].

[6] GUEMATCHA Emmanuel, « La justiciabilité des droits sociaux en Afrique : L'exemple de la Commission africaine des droits de l'Homme et des peuples », in Droits des pauvres, pauvres droits ? Recherches sur la justiciabilité des droits sociaux, Recherche dirigée par Diane ROMAN, et réalisée avec le soutien de la Mission de recherche Droit et justice, l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion sociale (ONPES) et la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES), dans le cadre de l'appel à projet Droit et Pauvreté, Paris CREDOF, novembre 2010, p. 144.

En l'espèce, la Commission estima que le gouvernement nigérian en ordonnant la détruction des maisons et des villages avait gravement violé le droit au logement[7]. Rachidat ou Maikassoua note qu'« en dépit du fait que le bien-fondé des obligations dégagées par cette décision n'a pas convaincu une partie de la doctrine, cette approche a le mérite d'avoir permis à l'organe de contrôle d'étendre l'exigence de protection, en prenant en considération la gravité des actes ainsi que les circonstances de leur commission »[8]. Dans beaucoup de pays en développement, rares sont les populations qui envisagent le droit au logement convenable comme un des droits de l'homme. Pourtant, le droit au logement transcende d'autres droits en permettant la participation de tous à la vie de la cité. C'est pourquoi « dans la ville, le logement n'est pas un bien comme un autre, il est un élément fondamental à la survie de l'individu et un prérequis indispensable à la mise en œuvre de nombreux autres droits politiques et sociaux »[9]

Dans les dernières décennies, la crise du logement est devenue globale. La financiarisation de l'économie a fait en sorte que ce ne sont plus seulement des villes nord-américaines et européennes, mais bien une grande quantité de grands centres urbains dispersés sur la planète[10]qui vivent avec une crise de l'habitation notamment en raison de l'augmentation constante des prix des loyers . **La place centrale qu'occupe maintenant le logement dans l'économie globale exacerbe la tension entre les gens qui cherchent à utiliser le logement pour faire du profit et ceux qui cherchent le logement simplement pour y vivre.**

[7] Voir CoADHP, Social and economic Rights Action Center, Centre for Economic and social Rights/ Nigeria, comm n° 155/96, op.cit., § 62.

[8] R.I. MAIKASSOUA, La Commission africaine des droits de l'homme et des peuples : un organe de contrôle au service de la charte, op. cit., p. 146

[9] AITEC, Le droit au logement : Pourquoi ce droit qui a l'air si simple dans son affirmation est en fait si compliqué à définir ?, 09 / 2007.

[10] Madden, D. J. and P. Marcuse. 2016. In defense of housing: the politics of crisis. London ; New York, Verso. p. 37, Manville dans Durand Folco, J. 2017. À nous la ville! : traité de municipalisme. Montréal, Québec, Écosociété. p.55

A en croire les chiffres, aujourd'hui, « plus de 1,8 milliard de personnes dans le monde ne disposent pas d'un logement convenable et le nombre de personnes vivant dans des établissements informels dépasse désormais un milliard »[11].

On estime ainsi 15 millions de personnes qui sont expulsées de force chaque année et environ 150 millions de personnes qui sont sans logement.[12] Or, si un droit existe et qu'en plus il est consacré par un instrument contraignant, on en attend bien qu'il soit mis en œuvre par ceux qui sont porteurs des obligations qu'il engendre. Rappelons que dans son Observation générale n°4, le Comité des DESC a souligné que le droit au logement suffisant [13]consiste en un droit à plus qu'un toit au-dessus de sa tête, pour englober le droit de vivre dans un lieu sûr, dans la paix et la dignité.

Cependant, et comme le fait remarquer NGOY Providence, faisant partie de « valeurs reconnues comme essentielles » fondant un Etat de droit, les droits fondamentaux subissent malgré tout, les atteintes les plus diverses, allant des violations anodines aux plus inhumaines. Est ici en jeu, l'idée que l'Etat ne peut être indifférent à l'égard de ces droits en raison de leur caractère fondamental et qu'à ce titre, il lui appartient dans tous les cas, de prendre des mesures nécessaires pour garantir et promouvoir leur exercice [14]. Malgré ce statut de normes impératives, aucune protection n'est automatiquement déclenchée en cas de violations desdits droits, encore moins s'agissant des droits sociaux.

Le Burundi a reconquis son indépendance en 1962 et jusqu'à tout récemment, le pouvoir n'émanait pas, à la base, directement du choix populaire. Les autorités n'étaient pas tenues de rendre des comptes à la population. Leur mandat venait d'en haut. Elles ne rendaient des comptes qu'à leurs supérieurs hiérarchiques. Il s'agissait des régimes politiques dans lesquels

[11] Voir https://unstats.un.org/sdgs/report/2019/goal-11.

[12] Conseil des droits de l'homme, Lignes directrices relatives à la réalisation du droit à un logement convenable. Rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que le droit à la non-discrimination à cet égard (Doc. NU. A/HRC/43/43, 26 décembre 2019), par.2.

[13] Dans le cadre de la présente étude, nous utiliserons l'adjectif « convenable » ou « décent » pour remplacer le terme « suffisant »

[14]W. NGOY, Providence. *Le droit au logement et sa mise en œuvre dans les pays en développement. Une étude de cas de la République démocratique du Congo à la lumière du droit international des droits de l'Homme*, 2021.

le pouvoir est détenu par une personne ou par un groupe de personnes qui l'exercent sans contrôle, de façon autoritaire. Or, l''effectivité des droits de l'homme et du droit au logement en particulier retrouve alors son intérêt évident d'être débattu que dans une société largement démocratique où les dirigeants sont au service du peuple auquel ils rendent des comptes.

Ainsi que l'écrit Paul AMSELEK, l'étude de l'effectivité statuée par les normes juridiques interroge sur le contenu même d'une norme juridique, tandis que l'analyse de l'effectivité des règles de droit porte sur la question de leur application. Nous aborderons le droit au logement sous l'angle de sa mise en œuvre.

0.2. Problématique

En dépit d'un arsenal juridiques assez fourni (traités, conventions, résolutions, etc.) sur le droit au logement, le contenu et les obligations relatifs à ce droit paraissent peu connus. Et encore moins, par le grand public.

L'absence de détermination du contenu normatif du droit au logement est un de nombreux obstacles à sa mise en œuvre. Une telle carence affecterait aussi plus particulièrement sa justiciabilité.

Elle figure ainsi aux côtés d'autres obstacles liés aux enjeux politiques et budgétaires qui impactent négativement ce droit de l'humain plus particulièrement. Par ailleurs, cette absence entraîne également un autre problème. Celui d'une définition propre du droit considéré tant il « diffère d'un pays à l'autre ».[15]

Excepté les critiques portant sur leur caractère de « droits programmatoires, coûteux et non-justiciables, nous formulons deux autres reproches à l'endroit des droits économiques et sociaux sous le label de la critique de l'institutionnalisation. Le premier reproche tient au contenu de ces droits qui est « obscur » ou à tout le moins, « flou ».

Le deuxième reproche est que, d'un contenu obscur, il serait par conséquent impossible de déterminer des obligations correspondantes d'une part, et des porteurs desdites obligations, d'autre part.

[15] Ph. TEXIER, « Article 11 »,O.DE SCHUTTER et E. DECAUX, *le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels : commentaire article par article* (Paris : Economica, 2019), pp. 288-312, p. 306

L'objectif de ce travail de recherche est d'objectiver le cadre juridique portant sur le droit au logement et de le mettre en perspective avec l'ensemble des interprétations et des actions disponibles et différemment mobilisées, non pas pour détourner les ressources juridiques mais pour pouvoir mesurer l'effectivité de ce droit. Pour cela, il est indispensable d'écarter les débats théoriques inopérants relatifs à la portée du droit au logement et de cibler son effectivité.

L'enjeu de la présente étude portant sur le droit au logement est ainsi double : d'une part démontrer que le droit au logement est un droit destiné à être effectif par nature et par le biais du cadre juridique le régissant. D'autre part, identifier les raisons pour lesquelles le droit au logement peine à être effectif et proposer des pistes d'amélioration et des outils pour mieux garantir l'effectivité de ce droit, notamment face aux mutations juridiques.

0.3. Questions de recherche

La présente étude porte sur l'effectivité du droit au logement au Burundi, éclairé par les règles du droit international, avec les engagements conventionnels pris par l'Etat et, de manière plus générale, l'universalisme des droits fondamentaux.

La question centrale de notre recherche est la suivante : En quoi l'accès à un logement décent constitue-t-il un droit pour le citoyen burundais et quelles obligations le Droit positif fait-il peser sur l'Etat à cet égard ?

Eu égard à ce qui précède, nous avons souhaité, dans le cadre du présent travail, nous poser deux sous questions, à la lumière du droit international conventionnel des droits de l'homme et des réalités quotidiennes des millions d'individus :

- d'une part, puisqu'un droit au logement existe en droit international, quel en est actuellement sa consécration au Burundi ?

- d'autre part, est-ce que son contenu peut être mis en œuvre au plan interne ? Dans l'affirmative, quel état de lieux est-il possible d'établir de la mise en œuvre de ce droit dans le contexte local ?

0.4. Hypothèses du travail

L'hypothèse est une série des réponses supposées ou provisoires mais vraisemblables au regard des questions soulevées par la problématique[16]. Son utilité dans un travail scientifique est d'orienter la recherche. Outre leur rôle d'orientation, les hypothèses fournissent aussi un caractère préalable à la validité des résultats qui seront obtenus.

Face à la problématique posée, nous avons opté de formuler trois hypothèses :

1. Le droit au logement dépasse le cadre des politiques publiques relatives à l'habitat ;
2. Un droit de l'homme aux contenu et obligations déterminés/ables ;
3. Ses obligations peuvent être mises en œuvre par les pays dits en développement.

0.5. Choix et intérêt du sujet

Le choix d'aborder le droit au logement sous l'angle de son effectivité et non sous celui de sa reconnaissance présente un intérêt réel, ce droit peinant à être effectif, et un intérêt juridique, l'effectivité étant rattachée à son caractère de droit fondamental. D'après la réflexion exprimée par Norberto BOBBIO dans son ouvrage «*Teoria generale del diritto* »[17] (Théorie générale du droit), le courant réaliste « ne regarde pas le droit tel qu'il devrait être mais le droit tel qu'il est effectivement ; il ne regarde pas le droit comme ensemble de normes valides mais comme des normes qui sont effectivement appliquées dans une société déterminée.

L'effectivité devient alors la manière dont les autorités qui reçoivent le texte l'appliquent et l'interprètent, tandis que l'efficacité présente une dimension supplémentaire en ce qu'elle intègre la prise en compte de l'adéquation des effets produits par rapport aux effets recherchés[18].

De plus, l'étude de l'effectivité de la règle de droit s'inscrivant dans celle de l'évaluation législative ne doit pas s'épuiser sur l'implémentation tout à la fois du droit et des politiques publiques, le droit et l'action publique ne se justifiant pas que par leurs résultats.

---

[16]M. GRAWITZ, *Méthodes des sciences sociales*, (Paris : Dalloz, 2008), p. 398.

[17]V.CHAMPEIL-DESPLATS., *Effectivité et droits de l'homme : approche théorique*, in à la recherche de l'effectivité des droits de l'homme, Presses universitaires de Paris Ouest 2008, p. 11-26.

[18]E. MILLIARD., *Théorie générale du droit*, Dalloz, Connaissance du droit 2006, p. 53 et s.

S'y ajoute le fait que la loi est souvent le résultat d'une suite d'interactions complexes entre des forces politiques, sociales, économiques et culturelles au sein d'une société donnée[19]

Enfin, la notion de l'effectivité d'un droit pose un certain nombre de limites, dans la mesure où elle n'est pas une notion rigide et où elle doit prendre en compte les écarts entre la règle de droit et les comportements sociaux[20] . Malgré ces limites, l'étude de l'effectivité du droit au logement permet véritablement de l'aborder dans sa globalité, s'agissant d'un droit très ancré dans un contexte socio-économique évolutif et complexe.

S'agissant de l'intérêt du sujet, il convient de noter que l'intérêt d'étudier le droit au logement trouve son fondement dans une problématique précise. Il s'agit de celle que soulève sa mise en œuvre aux niveau national et local et surtout dans un contexte d'un pays en développement. En effet, dans un tel pays se pose encore et de manière cruellement réelle des problèmes en termes de satisfaction des droits élémentaires dont la protection, à ce stade, n'est que « très imparfaitement assurée sur le plan international. KAMTO souligne que dans le domaine des droits de l'homme, comme dans tous les autres, le droit n'a de sens que si les normes édictées ou proclamées réalisent leurs fins en prenant place dans le complexe des rapports sociaux. Il ne suffit pas qu'elles existent, il faut encore qu'elles prennent vie.[21]

C'est ce qui fonde l'utilité à la fois scientifique et sociale d'une telle étude.

Il s'agit de démontrer que, parfois accusé à tort d'être coûteux, le droit au logement peut être mis en œuvre par la mise en place des moyens moins onéreux.

Les droits sociaux, étant apparus dans un contexte favorable à l'Etat-providence, leur développement au sein d'une politique qui se libéralise, notamment sous l'influence de la création et du renforcement des familles politiques dont l'Union Africaine et de l'East African Community, amène à s'interroger sur la façon dont ils sont désormais mis en œuvre.

---

[19] J. COMMAILLE., *L'esprit sociologique des lois. Essai de sociologie politique du droit*, PUF 1994.

[20] J.-P LÉVY., *Effectivité, Dictionnaire de la culture juridique*, LAMY-PUF 2003.

[21] M. KAMTO, « *Charte africaine, instruments internationaux de protection des droits de l'homme, Constitutions nationales : articulations respectives* », J-F FLAUSS et E.L. ABDELGAWAD (dir.), *L'application nationale de la Charte africaine des droits de l'homme et des Peuples* (Bruxelles : Bruylant & Nemesis, 2004), pp. 11-47, p. 38.

Une nécessité réelle de garantir l'effectivité du droit au logement se révèle face à la gravité des atteintes que ce droit peut subir, par ricochet, d'autres droits fondamentaux qui y sont liés.

0.6. Objet et délimitation du sujet

L'objet d'étude est le droit au logement dans sa plénitude, à savoir le droit de disposer d'un logement conforme à la dignité humaine ou logement décent. Sont ainsi exclues de cette étude les notions qui s'apparentent au logement, comme l'hébergement, qui se différencie des autres concepts en raison de son caractère collectif ou temporaire et/ou de la prise en compte de paramètres sociaux comme celui du besoin d'un accompagnement. Est également exclu, l'aspect des occupants d'un logement dont ils sont propriétaires, étant donné que leur droit de propriété leur garantit en principe de fait une protection solide de leur droit au logement.

Ce choix vise à procéder à une étude suffisamment ciblée et approfondie du droit au logement afin d'être en mesure de tirer des conséquences au sujet de son effectivité et de proposer des pistes d'amélioration. Il ne s'agit pas, pour autant, d'un état des lieux exhaustif du cadre juridique et de la jurisprudence portant sur le droit au logement, mais plutôt d'un panorama de sa consécration juridique et de sa mise en œuvre afin de pouvoir apprécier son effectivité et ses limites.

La délimitation du sujet d'étude s'envisage sous deux dimensions : la dimension temporelle et la dimension spatiale. Ainsi donc, compte tenu de la complexité de la notion du temps, notre étude portera de 2010 à nos jours. Au moment où le Burundi se remet d'une longue crise qui l'a frappé pendant plusieurs années, le Gouvernement est résolu à conduire le pays sur la voie de la reconstruction matérielle et de la relance de l'économie vers le développement durable, pour le premier repère, il suffit de rappeler que**,** le secteur de l'habitat et l'urbanisation au Burundi connaissent un retard considérable, avec des effets néfastes pour les autres secteurs de la vie nationale. D'où deux ans après la mise en place de la politique de l'urbanisation de l'habitat, il y a lieu d'en faire une évaluation.

Quant à l'autre repère, il permet de signaler que cette politique d'urbanisation et de l'habitat est toujours en cours au Burundi. La dimension spatiale de notre étude est la mairie de Bujumbura. Le choix de cette ville est motivé notamment par le fait que celle-ci a toujours été, jusqu'à très récemment, la capitale politique économique du Burundi et concentre alors la majorité de la population urbaine du Burundi (64%).

En dépit de cette sous-urbanisation apparente, le taux de croissance urbaine, actuellement estimé à 6,7 pour cent entre 2005 et 2010, laisse présager pour le moyen terme, une certaine explosion urbaine. Les besoins dans cette ville en logement et l'habitat restent donc immenses.

Ainsi, pour mieux purifier notre démarche scientifique, il est impérieux de recourir à un ensemble des méthodes et techniques appropriées afin d'atteindre l'objectif que nous nous sommes assigné.

0.7. Méthodes et techniques de recherche

La méthode de recherche se base sur l'étude approfondie du droit positif et, plus précisément, du cadre juridique portant sur le droit au logement et sa mise en œuvre.

Un double processus d'association et de dissociation de la dimension juridique et de la dimension sociale et humaine du droit au logement a été adopté. Plus précisément, un focus a été réalisé sur la première afin de mesurer son effectivité en droit positif et, parallèlement, a été prise en compte la dimension sociale et humaine du droit au logement afin de pouvoir le concevoir dans sa plénitude et en tenant compte de son enracinement à la réalité.

Ce processus est lié à une double approche réaliste et positiviste, combinant l'étude du droit positif et de la place réelle que le droit au logement occupe dans l'ordre juridique concerné. Pour ce qui est de l'analyse, une combinaison de la démarche inductive et déductive a été adoptée : d'un côté, l'étude a ciblé la consécration et construction progressive du droit au logement dans l'ordre juridique burundais et international pour démontrer sa vocation à être effectif par sa consécration et son régime juridique. De l'autre côté, l'apport de cette consécration a été analysé afin de pouvoir mesurer l'effectivité du droit au logement qui en découle.

Au-delà de l'étude de la doctrine et de la jurisprudence, une approche appliquée du droit au logement a été adoptée par le biais de l'observation, l'entretien, l'interview, sont utilisés pour la réalisation de ce travail. Cela a permis une appréhension et compréhension plus approfondie du positionnement du législateur et l'identification de leviers d'amélioration de l'effectivité du droit au logement.

0.8. Annonce du plan

Le sujet de notre travail étant relatif à l'effectivité du droit au logement décent, il semble important de prévoir, mise à part l'introduction générale, trois chapitres et une conclusion générale qui viendra boucler notre réflexion.

Ainsi, pour mener à bon port notre travail, nous allons suivre la charpente suivante :
Dans un chapitre premier, nous retraçons le cadre conceptuel et juridique du droit au logement. Il sera question de définir d'abord les concepts clés du droit au logement qui seront utilisés tout au long du développement de notre travail et ensuite, nous donnerons un aperçu historique du droit au logement ainsi que le cadre juridique de la consécration du droit au logement.

Dans un deuxième chapitre, nous analysons le renforcement de l'effectivité du droit au logement garantie par sa mise en œuvre. Nous essayerons de répondre à la grande question du travail qui est celle des conséquences à tirer de la mise en œuvre du droit au logement du point de vue des engagements en droit international et interne.

Le troisième et dernier chapitre sera réservé à la présentation et analyse des données, discussion des résultats et perspectives. Ce chapitre va synthétiser les propos récoltés auprès des habitants des quartiers de la mairie de Bujumbura et des institutions tant publiques que privées qui s'occupent des questions du logement. Cette synthèse constitue le résultat du dépouillement des fiches d'enquête auprès des citadins sur les mesures indispensables pour un meilleur avenir en milieu urbain.

Des suggestions et recommandations seront formulées pour une meilleure mise en œuvre effective du droit au logement.

Une conclusion générale clôturera notre travail.

Il convient de souligner que ce travail ne réalise pas un traitement exhaustif des problèmes relatifs à la mise en œuvre du droit au logement.

CHAPITRE I. CADRE CONCEPTUEL ET JURIDIQUE DU DROIT AU LOGEMENT

En droit burundais, comme en droit international, la consécration juridique du droit au logement a fait l'objet de longs débats, consistant à savoir quelle est sa nature et sa portée juridique, afin d'être en mesure de justifier son régime juridique. Ces débats s'expliquent par le caractère controversé du droit au logement, notamment au sujet de sa juridicité et sa justiciabilité ainsi que sa nature de droit social, lié à une prestation matérielle. Le droit au logement a été, ainsi, souvent considéré par la doctrine comme un droit programmatique, comme un principe dont l'effectivité est souhaitable, ou, même, comme un objectif politique, dépourvu de valeur juridique.

Par la suite, la consécration du droit au logement en tant qu'objectif de valeur constitutionnelle, très importante pour son évolution juridique, est restée limitée dans un premier temps. Il a été en effet précisé qu'en tant qu'objectif de valeur constitutionnelle, le droit de disposer un logement décent n'est pas considéré comme un droit ou une liberté. Cette perception a changé au fil du temps grâce aux mutations juridiques issues des divers ordres juridiques visant à améliorer les mécanismes de contrôle des droits économiques, sociaux et culturels[22].

En effet, la consécration du droit au logement en droit positif, le renforcement progressif de sa portée et la mise en place de mécanismes juridiques pour le rendre effectif ont donné lieu à sa reconnaissance comme un droit à part entière et ont promu son caractère de droit fondamental. Malgré les polémiques que suscite cette question, l'étude substantielle du droit au logement ainsi que son évolution en droit positif révèlent qu'il s'agit d'un droit fondamental destiné à être effectif. Cela implique la précision des contours sémantiques et du champ d'application du droit au logement, notamment concernant son contenu et ses bénéficiaires. Cela s'avère complexe face aux multiples manifestations du droit au logement et à l'étendue large des personnes concernées, ainsi qu'à la prolifération normative manquant de cohérence.

[22] Lambert P., *La mise en œuvre juridictionnelle des droits économiques, sociaux et culturels*, in Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution, Bruylant 1995, p. 108 (Groupe pluridisciplinaire de coordination en matière des droits de l'homme de l'Université libre de Bruxelles).

Loin d'être dépourvu de support textuel en droit positif, le droit au logement gagne ainsi progressivement une place prépondérante dans les ordres juridiques burundais et international grâce à ses multiples consécrations juridiques.

Section 1. Cadre conceptuel du droit au logement

D'après la définition classique des droits, ceux-ci impliquent la détermination d'un titulaire, la définition précise de leurs objets, l'identification de celui ou ceux auxquels ils sont opposables et la possibilité d'une sanction propre à en assurer le respect.

Selon cette définition, le droit au logement est censé disposer d'un objet clair et précis et de titulaires clairement identifiés, afin que ce droit puisse être limpide et identifiable et que, de ce fait, il profite d'une garantie effective. Or, en droit burundais, aussi bien qu'en droit international, le droit au logement peine à être réduit à ces quatre critères : son objet demeure imprécis, le champ de ses titulaires est fluctuant, avec une tendance à se restreindre, ses garants ne sont que partiellement identifiables.

Afin de mieux saisir le droit au logement et de tirer des conséquences quant à sa vocation à être effectif, il est indispensable de commencer par définir l'objet de ce droit ainsi que ses bénéficiaires. En effet, ces deux éléments constituent le noyau dur de la délimitation du droit au logement, notamment de la possibilité de s'en saisir et de le faire valoir vis-à-vis de ses garants.

Malgré les diverses tentatives pour préciser et garantir juridiquement le droit au logement, l'identification des titulaires et la définition de l'objet de ce droit se heurtent à de nombreuses difficultés. En effet, une double difficulté est ainsi rencontrée quant au contenu du droit au logement : d'une part, la multiplicité de ses significations et des éléments contenus dans ce droit et, d'autre part, les subtilités de langage et l'évolution des concepts. Il en est de même concernant les sujets pouvant être considérés comme titulaires du droit au logement. Le choix des concepts juridiques linguistiques pour désigner le droit au logement et ses titulaires est ainsi particulièrement compliqué et susceptible d'évoluer dans le temps et dans l'espace. Sinon, le droit au logement risque d'être un droit vague ou indéterminé, à cause d'une indétermination sémantique des textes, y compris leur interprétation.

En somme, définir le contenu du droit au logement et qui peut en être le destinataire est d'une grande importante. A défaut, ce droit risque d'être difficilement identifiable et, de ce fait, difficile à revendiquer, ce qui compromettrait son effectivité.

§1. Le logement, une notion polysémique

Définir la notion du logement est d'une importance majeure non seulement pour être en mesure d'avoir une perception concrète de ce droit et de son effectivité mais également pour préciser son régime juridique[23]. Or, il s'avère que même si le terme de logement est couramment employé dans des différents textes juridiques, il ne fait lui-même l'objet d'aucune définition juridique. Le logement est un objet juridique présentant un double caractère : un élément essentiel/fondamental de la vie d'une personne (abri, adresse, vie privée et familiale, patrimoine…), et un bien marchant. Plus précisément, des nombreux concepts, juridiques et extra-juridiques, ont été employés au fil du temps pour désigner ses différents aspects ou manifestations : un abri[24], une habitation[25], un habitat, un logis, une demeure, une résidence, un local ou bien un domicile.

Cela peut s'expliquer par l'évolution du contexte socio-économique et juridique et démontre une flexibilité du droit. Cependant, saisir ces concepts et, surtout, essayer de définir la notion de logement s'avère difficile, ce qui rend son encadrement juridique complexe, souvent au détriment de son effectivité.

§2. L'évolution historique du logement, élément essentiel à la vie des êtres humains

La diversité des concepts et des termes relatifs au logement est sûrement liée au fait qu'il constitue un élément indispensable pour l'humain. Cela peut être constaté à travers l'évolution des sociétés humaines, non seulement d'un point de vue de sa survie mais aussi à travers l'évolution des civilisations.

[23]N. BOCCADORO., *Le droit au logement*, thèse soutenue en 2007 à l'Université de Paris-Ouest Nanterre, la Défense, p.366 ;

[24]http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/abri/221 ;

[25]Art.2 .9 du Code de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction au Burundi.

Il est caractéristique que, dans certaines civilisations, le logement ait même obtenu un caractère sacré comme, par exemple, dans l'Antiquité grecque où un culte était rendu à Hestia, déesse du foyer et protectrice du logement[26].

Depuis la préhistoire, la notion du logement est apparue sous la forme d'un abri, « lieu où on peut se mettre ou mettre quelque chose à couvert des intempéries, du soleil, du danger etc. », « d'une installation construite à cet effet » et « ce qui préserve de quelque mal, ce qui est refuge, une protection »

Les fouilles archéologiques ont démontré la présence des humains dans des cavernes ou d'autres endroits protégés et l'existence des abris sous roche, des tentes en peaux de bêtes etc. En effet, dès l'époque paléolithique, le besoin d'un logement apparaît pour couvrir la nécessité des hommes cueilleurs-chasseurs (nomades) de se mettre à l'abri. De ce point de vue, la notion de l'abri peut être considérée comme « l'ancêtre » du logement. L'abri est jusqu'à aujourd'hui considéré comme un synonyme du logement qui, au-delà d'un local bâti, sert de refuge à l'humain ; c'est d'ailleurs pour cela que les personnes qui ne disposent pas d'un endroit fixe où se loger sont appelées des « personnes sans abri ».

L'habitat nomade donne sa place à l'habitat sédentaire, à partir du moment où l'homme producteur s'installe dans un endroit de manière stable[27] : il s'agit souvent de vastes constructions en bois, souvent proches des champs cultivés, permettant à des dizaines d'hommes d'habiter. Cette évolution combine la mise à l'abri et la création d'un habitat stable, voire d'un logis, à savoir l'endroit où l'on habite ou, même, un local, au sens d'un emplacement en général clos et couvert. Cette notion d'habitat est inhérente à l'appropriation de l'espace et au fait que l'homme « trouve son ancrage dans l'espace habité et adopte un mode de vie organisé et des habitudes quotidiennes ».

Au fil du temps, les constructions habitables, individuelles ou collectives, ont été systématisées et ont joué un rôle important dans le fonctionnement des sociétés humaines. Au-delà de l'importance que le logement a obtenue dans le cadre du développement et de l'urbanisation des sociétés occidentales, son évolution traduit également la distinction entre l'espace privé et l'espace public, le logement devenant un espace délimité, synonyme à la

[26]A. TSALPATOUROU. *L'effectivité du droit au logement en France.* Thèse soutenue à l'Université Panthéon Sorbonne - Paris I, 2020, p 137.

[27]http://blog.ac-versailles.fr/technolanacelle/public/5, Consulter le 11 mai 2023
Chap. 1-Fiche 2 ressource.pdf

sphère privée de l'individu. Cette délimitation est d'ailleurs la base de la reconnaissance des droits individuels des êtres humains et a apporté des conséquences juridiques liées à sa participation à la société en tant qu'individu mais aussi en tant que citoyen faisant partie de la collectivité.

Le logement a historiquement marqué la distinction entre l'espace public et l'espace privé, non seulement d'un point de vue pragmatique mais aussi d'un point de vue politique et juridique. En effet la « *res publica* » des cités helléniques, puis latines, est juxtaposée à la sphère privée des individus, attachée à l'univers domestique et incarnée respectivement par le « *oikos* » et le « *domus* ». Ce dernier constitue d'ailleurs un processus de domiciliation par le statut qu'il confère à son propriétaire : celui-ci affiche dans la rue ses responsabilités civiques grâce à l'architecture de sa villa.

§3. Les concepts voisins du logement

La notion du logement est proche d'autres concepts qui présentent un intérêt juridique du fait qu'ils donnent une forme plus précise au logement en fonction des relations interindividuelles ou, même, ouvrent des droits sociaux, tels que les aides personnalisées au logement.

Tout d'abord, la loi attache divers effets juridiques à la résidence qui est le « lieu où une personne physique demeure effectivement et d'une façon assez stable (…) »[28]. Notion très concrète, de fait, la résidence peut avoir un caractère de résidence principale ou secondaire, selon la continuité de son occupation.

En revanche, « est présumé constituer la résidence principale de son détenteur le local que celui-ci occupe de façon effective et continue avec sa famille » Il a été, d'ailleurs, précisé, que « la notion de résidence principale doit être entendue au sens du logement effectivement occupé pendant un temps non moins long ».

En droit français, comme en droit européen, le seul critère solide qui semble permettre d'affirmer les critères de résidence principale et de droit au domicile semble être la durée d'occupation. En effet, selon le législateur il s'agit d'une résidence de plus de 8 mois sur un terrain, durée qui détermine également automatiquement le domicile fiscal.

[28]Cornu G., *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF 2007.

Ce seuil de 8 mois est énoncé dans la loi dite « ALUR [29]» concernant les habitats mobiles ou démontables constituant la résidence permanente de leurs utilisateurs.
Malgré leur ressemblance, la notion de la résidence se différencie de celle du domicile qui, au sens de l'article 19 du code des personnes et de la famille burundais est le lieu où la personne a son principal établissement, souvent nommé comme domicile volontaire (par opposition au domicile légal), mais aussi le lieu d'exercice de ses droits civils.[30]. D'après cette conception, le domicile sert soit à rattacher une opération à la compétence territoriale d'une autorité, soit à permettre de localiser une personne là où elle est supposée se trouver (local déterminé).
Les notions de résidence et de domicile sont englobées dans le terme générique de la demeure, utilisée pour énoncer les effets qui en découlent indifféremment, utilisé comme critère déterminateur de la compétence juridictionnelle territoriale.

D'un point de vue matériel, nous rencontrons également la notion de l'habitation, à savoir un « logement, lieu (maison ou appartement) où demeure une personne, où elle vit (seule ou avec sa famille) et qui peut être aussi le lieu où elle travaille, mais qui est souvent opposé au lieu où elle exerce sa profession », ou bien le « fait de demeurer en un lieu pour y loger ; usage d'un local comme logement ». Cette approche est également adoptée en droit français pour désigner différentes fonctionnalités, notamment le logement et l'usage professionnel et commercial, et également encadrer le changement d'affectation des habitations dans les territoires où le marché du logement peut être qualifié comme tendu. En effet, d'après le code français de la construction et de l'habitation, constituent des habitations « toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 »[31].

Enfin, la notion d'habitat, inspirée du vocabulaire des architectes, est large et englobe les questions de logement, d'accès aux services et de qualité de la vie. Cette notion est souvent employée pour désigner des modes ou des conditions d'habitation, par exemple « habitat

[29] Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 portant Accès au logement et un Urbanisme Rénovés.

[30] Le domicile de toute personne est au lieu où elle a son principal établissement. A défaut de domicile connu au Burundi, la résidence en produit les effets. La résidence est au lieu où une personne a sa demeure effective. (Art.19 du CPF).

[31]Article L. 613-7 al. 2 du code Français de la construction et de l'habitation.

participatif », « habitat insalubre », « habitat nomade », etc. Ces définitions, perceptions et concepts liés au logement sont liés et justifient simultanément les multiples consécrations du droit au logement, droit dédié à la satisfaction des besoins et des droits de l'être humain.

Aux termes du code de la construction et de l'habitat du Burundi, l'habitat est un mode de groupements des établissements humains, défini à la fois par la dimension, par la nature et en particulier par la spécificité des actions humaines qui y trouvent leur cadre. On distingue ainsi l'habitat rural de l'habitat urbain.[32]

§ 4 Le droit au logement, un concept polysémique

Consacrer un droit est un processus complexe qui implique sa reconnaissance par une institution compétente, telle que le constituant, le législateur ou le juge, ainsi que la précision de sa portée et de son contenu. Dans le cadre de ce processus, une attention particulière doit être accordée aux concepts qui sont employés en référence à ce droit ainsi qu'aux termes juridiques ou extra-juridiques utilisés afin de le décrire. Etant donné que de nombreux acteurs différents sont susceptibles d'intervenir au niveau du processus de proclamation d'un droit et compte tenu du contexte juridique, des circonstances politiques et socio-économiques et des mœurs, il est inévitable que sa formulation d'un point de vue terminologique et conceptuel ne soit pas complètement neutre.

S'agissant des droits fondamentaux du citoyen, malgré la promotion d'un universalisme formel favorisant une unicité terminologique et conceptuelle dans le cadre de leur consécration, leur évolution juridique peut ainsi faire l'objet de variations conceptuelles et terminologiques. Cela peut constituer un avantage pour l'effectivité de ces droits du fait de la souplesse induite par la coexistence de différents ordres juridiques, mais également un inconvénient, présentant le risque de rendre un droit imprécis et, de ce fait, inaccessible.

Pour ce qui est précisément du droit au logement, il constitue une parfaite illustration d'un droit fondamental faisant l'objet de consécrations multiples et variables et dont la proclamation formelle se heurte à des imprécisions terminologiques et à des flous conceptuels. Il s'avère particulièrement difficile de donner une définition unique et claire du droit au logement, souvent au détriment de son effectivité.

[32] Art.2 .9 de la loi N° 1109 du 13 Aout 2016 Portant Code de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction au Burundi

L'existence d'une mosaïque d'éléments de définition du droit au logement, tels qu'ils sont issus de ses différentes manifestations juridiques, s'explique par le fait que la garantie de ce droit a progressivement émergé depuis des années en droit interne mais aussi dans l'international.

La consécration juridique du droit au logement, plutôt « dispersée » dans le temps et l'espace, a laissé la place à des glissements sémantiques et à des influences locales ou sectorielles, qui se reflètent dans les choix conceptuels et terminologiques d'approche et de définition de l'objet de ce droit.

S'ajoutent à cela, les enjeux socio-économiques et politiques qu'engendre le droit au logement en tant que droit social, nécessitant l'intervention des autorités publiques pour garantir son effectivité. Pour garantir ainsi le droit au logement, il est nécessaire que ce dernier s'adapte au contexte socio-économique et politique, tout en préservant sa fondamentalité et sa solidité conceptuelle.

1. La définition évolutive de l'objet du droit au logement

La consécration juridique du droit au logement a été réalisée progressivement suivant les priorités politiques et socio-économiques. Dans un premier temps, la lutte contre le logement dangereux a été mise en avant ainsi que la garantie, la qualité et le confort minimum des logements pour protéger la société et les citoyens individuellement. La notion de « droit au logement » a été ainsi souvent employée en droit international, mais souvent sous des formulations plus spécifiques, comme par exemple le droit à un logement décent ou le droit à un logement adéquat ou suffisant.

Ensuite, face à la croissance des centres urbains et à la précarisation des populations, un effort de promotion de l'accès au logement a été réalisé avec la mise en place des moyens nécessaires pour atteindre cet objectif.

A. L'objet du droit à être logé dans des conditions décentes

La notion du droit à un logement décent peut être appréciée plus concrètement, d'un point de vue technique, sur la base d'un texte juridique.

Dans l'ordre juridique interne, les caractéristiques du logement décent ne sont pas fixées clairement par un texte juridique. Mais, comme le Burundi est partie au PIDESC, nous allons nous référer aux dispositions de ce dernier pour définir ce qu'est-ce le logement décent.

Ailleurs comme en France, le logement décent fait l'objet d'un décret. En effet, ce décret prévoit de manière plutôt exhaustive les conditions requises pour un logement afin d'assurer la sécurité physique et la santé des locataires ainsi que les éléments d'équipement et de confort nécessaires. S'y ajoutent au niveau local les règlements sanitaires départementaux, contenant également des règles portant sur la qualité du logement.

Le droit au logement décent traduit ainsi la nécessité d'assurer un minimum de qualité de vie dans son logement. Ce concept définit d'une certaine manière un seuil au-delà duquel le logement peut être non conforme à l'accord effectué lors de la conclusion d'un bail de location ou, même, risque de porter atteinte à la dignité humaine.

Le seuil en dessous duquel un logement ne peut être considéré comme décent est certes difficile à préciser de manière exhaustive, mais peut être esquissé, voire objectivé grâce au cadre juridique existant. Ce qui n'est pas le cas pour le Burundi qui ne dispose pas d'un cadre juridique spécifique à cet égard.

En conséquence, le droit au logement décent constitue une évolution considérable en termes d'effectivité du droit au logement, sa consécration juridique apportant des précisions précieuses et renforçant la portée de ce droit. Toutefois, son aspect évolutif et centré sur les conditions d'habitation et de location fait du droit au logement décent un concept restreint, n'englobant pas tous les éléments du droit au logement tant concernant son contenu (développement familial et personnel) que ses formes (d'autres modes d'habitation comme, par exemple, l'hébergement, le logement léger, etc.).

B. L'objet du droit à un logement convenable et adéquat

Comme nous l'avons évoqué précédemment, il existe, en droit international, une tendance à associer le droit au logement aux conditions convenables de vie, notion qui englobe les notions des conditions essentielles, d'une sécurité matérielle minimale et d'un niveau de vie suffisant. En effet, il est considéré en droit international des droits de l'homme qu'avoir un logement convenable fait partie intégrante du droit à un niveau de vie suffisant tel qu'il est

énoncé dans la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 et dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966.

D'autres documents relatifs aux droits de l'homme ont depuis reconnu ou rappelé le droit à un logement convenable ou certains éléments de ce droit, comme la protection du logement de chacun et de sa vie privée[33] .

Plus précisément, comme nous l'avons évoqué ci-dessus, la Déclaration universelle des droits de l'homme dans son article 25 fait référence au logement comme un élément fondamental pour assurer à l'homme des conditions de vie suffisantes[34] .

Avoir ainsi un niveau de vie suffisant ne peut être envisagé sans prendre en compte le logement. Dans cet esprit, la Convention des Nations unies portant sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (CEDAW) fait le lien entre conditions de vie convenables et le logement des femmes, dans le but de palier les discriminations[35] . De son côté, le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC) du 19 décembre 1966 affirme dans son article 11 « le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants (…) ». Concernant cette consécration du droit au logement, le Comité des droits économiques sociaux et culturels, dans son observation générale n°4, est d'avis qu'il ne faut pas « entendre le droit au logement dans un sens étroit ou restreint, qui l'égale, par exemple à l'abri fourni en ayant simplement un toit au-dessus de sa tête, ou qui le prend exclusivement comme un bien »[36].

Autrement dit, le droit à un logement suffisant tel qu'il a été consacré par le PIDESC n'est pas un droit à une prestation minimale, mais un droit qui est destiné à couvrir le besoin d'une personne d'être logée dans des conditions de sécurité, de paix et de dignité.

---

[33]ONU Habitat, Haut-commissariat des droits de l'homme, Le droit à un logement convenable, Fiche d'information n°21 (Rev. 1), 2010.

[34] « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires (…) »

[35] CEDAW, article 14, alinéa h.

[36] Comité des droits économiques, sociaux et culturels, sixième session, 1991, E/1992/23, Observation générale n°4.

D'ailleurs, dans la même Observation du Comité, il est clairement mentionné que le droit de l'homme à un logement suffisant, « découle ainsi du droit à un niveau de vie suffisant, est d'une importance capitale pour la jouissance des droits économiques, sociaux et culturels »[37] . De plus, selon le Comité, le paragraphe 1 de l'article 11 du PIDESC ne doit pas être compris comme visant seulement un logement mais comme visant un logement suffisant. Cela signifie qu'il faut un logement adéquat tel que cela a été affirmé par la Commission des établissements humains, et conformément à la Stratégie mondiale du logement jusqu'à l'an 2000[38] : « Un logement adéquat c'est suffisamment d'intimité, suffisamment d'espace, une bonne sécurité, un éclairage et une aération convenables, des infrastructures de base adéquates et un endroit bien situé par rapport au lieu de travail et aux services essentiels, tout cela pour un coût raisonnable ».

Cette notion de l'adéquation d'un logement aux besoins d'une personne est plus large que celle de la décence et prend en compte des facteurs sociaux, économiques, culturels, climatiques, écologiques etc., mais aussi certains aspects du droit, à savoir :

a) la sécurité légale de l'occupation contre l'expulsion, le harcèlement ou autres menaces,

b) l'existence de services, matériaux, équipements et infrastructures[39] ,

c) la capacité de paiement de manière que la satisfaction d'autres besoins fondamentaux soit assurée,

d) l'habitabilité,

e) la facilité d'accès,

f) l'emplacement à proximité des possibilités d'emploi, des services de santé, des établissements scolaires, des centres de soins pour enfants et d'autres services sociaux et loin des endroits où la santé des occupants est menacée ;

g) le respect du milieu culturel.

---

[37] Comité des droits économiques, sociaux et culturels, sixième session, 1991, E/1992/23, Observation générale n°4, par. 7

[38] Résolution 43/181 de l'Assemblée générale de l'ONU, 20 déc. 1988.

[39] Accès permanent à des ressources naturelles et communes : de l'eau potable, de l'énergie pour cuisiner, le chauffage et l'éclairage, des installations sanitaires et de lavage, des moyens de conservation des denrées alimentaires, d'un système d'évacuation des déchets, de drainage et des services d'urgence.

2. Le droit au logement, un droit flexible

Le droit au logement se manifeste de manière différente selon le cas de figure et, de ce fait, les règles juridiques applicables et son effectivité peuvent varier. En effet, même si le droit au logement semble concerner en principe un local bâti qui constitue l'habitation principale d'une personne, sont également concernés d'autres formes d'habitation, en prenant en compte ses conditions de vie au sens large. Il s'agit notamment du logement des personnes vivant dans des conditions alternatives (à titre d'exemple les personnes nomades) ou, dans des types de logements provisoires (logement de transition, camps des réfugiés, etc.)

S'agissant des habitations de locaux ne remplissant pas les caractéristiques d'un logement, soit d'un point de vue des équipements nécessaires soit d'un point de vue du respect des règles de sécurité, la question de l'effectivité du droit au logement se pose avec une certaine acuité. En effet, savoir si un logement « léger » (à titre d'exemple, camps des réfugiés,) peut être considéré comme un véritable logement, reste depuis longtemps juridiquement flou faute d'un cadre légal précis régissant ces habitations.

En somme, le droit au logement est un droit polyvalent et transversal du fait qu'il réunit autour d'un objet, d'ailleurs mal défini.
La large palette de manifestations du droit au logement, en adéquation à son contenu riche, même s'il n'est pas exhaustif, démontre qu'il s'agit d'un droit voué à être effectif dans la mesure où elles sont juridiquement encadrées.
Cette richesse en matière de définition du droit au logement et de son objet présente l'avantage de l'encadrement complet et souple du droit au logement mais se heurte à un risque de dispersion de son identification ainsi qu'à l'absence d'une définition unique.
Au Burundi, le PIDESC est reconnu comme faisant partie intégrante du droit national à travers l'article 19 de la Constitution. Nous retenons, au seuil de notre travail, la définition suivante du droit au logement **« le droit à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité, dans la paix et la dignité ».** Il comprend le droit de toute personne à disposer d'un logement décent. Cela inclut le droit d'être protégée contre le froid, l'humidité et les abus. Par ailleurs, il garantit l'accès à l'énergie, à l'eau potable et à l'assainissement. En somme, le logement doit être habitable, correctement équipé mais aussi accessible (physiquement et économiquement).

§5. Champ d'application personnel du droit au logement convenable

A qui s'applique le droit au logement et qui peut en bénéficier ? Telle est la question à laquelle on va tenter de répondre. En effet, nous affirmons l'appartenance du droit au logement convenable à la famille des droits de l'homme.

Par application du principe du caractère objectif des droits de l'homme, ceux-ci sont attachés à l'individu grâce au statut juridique particulièrement irrévocable qui est celui contenu dans la qualité de personne humaine de cet individu. C'est donc cette personne humaine qui est visée comme sujet du droit au logement.

1. Un droit de toute personne

Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières a le droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir. Cet individu est vu comme l'« homme universel mais également abstrait, dont on ne sait qui il désigne exactement ».[40] La personne dont question ici, renvoie à la personne physique, à savoir l'individu. On exclut ainsi donc les personnes morales.

La ChADHP est encore plus directe à ce propos. L'article 2 qui se situe dans le Chapitre 1 « Droits de l'homme et des peuples », dispose que « Toute personne a droit à la jouissance des droits et libertés reconnus et garantis dans la présente Charte » est rédigé de telle sorte que sa lecture ne prête à aucune confusion sur le destinataire des droits que l'instrument consacre. Ainsi ces droits de l'homme peuvent être individuels, c'est-à-dire liés à la personne humaine comme unité, ou bien collectifs, c'est-à-dire des droits que l'individu ne peut exercer qu'en communauté ou au sein d'un groupe du fait de sa relation ou de son affiliation à un groupe donné et identifié ou non comme tel. Il en va que le droit au logement convenable tel qu'il découle en l'occurrence du Pacte, c'est-à-dire, celui de disposer d'un endroit sûr pour vivre dans la paix et la dignité, appartient à tout homme.

Il est donc un droit de l'homme de la personne, cet individu doté de conscience, de pensée et de dignité. Un droit de toute personne, le droit au logement doit être assuré également à

[40] R. NOLLEZ-GOLDBACH, *Quel homme pour les droits ? : Les droits de l'homme à l'épreuve de la figure de l'étranger* (Paris : CNRS, 2015), p. 41.

chaque personne, c'est-à-dire à tous, sans distinction de revenus ou de fortune, mais aussi un droit qui couvre la famille.[41]

2. Un droit de quels individus et de quelles familles

On se demande ici lesquels individus et familles ont droit au logement convenable ? En effet, on peut bien imaginer qu'il s'agit de ceux et celles établis sur le territoire d'un Etat partie au traité car, la compétence juridictionnelle d'un Etat est principalement territoriale. Aux termes de l'article 29 de la CVDT, « à moins qu'une intention différente ne ressorte du traité ou ne soit par ailleurs établie, un traité lie chacune des parties à l'égard de l'ensemble de son territoire », lequel est entendu ici au sens de juridiction et sur les personnes qui s'y trouvent[42].

Sont concernés les espaces extraterritoriaux de l'Etat ayant le contrôle de la juridiction ou, pour reprendre un terme propre au DIH, ceux sous occupation. Doivent aussi être considérés comme titulaires du droit au logement, les personnes dites nationales mais qui, par suite d'un changement politique de régime ou des frontières délimitant l'espace sur lequel elles se trouvent, deviennent ipso facto et ipso jure, étrangères et donc, non-ressortissantes, comme ce fut la situation dans les territoires qui constituaient, avant son démembrement, l'ex-Yougoslavie.

A ce groupe de personnes et jusqu'à ce qu'elles obtiennent la qualité de nationaux, tous leurs droits doivent être garantis, dans le nouvel Etat auquel ils appartiennent, à l'exception du droit de vote et de celui d'être élu. Ainsi donc, non seulement toutes les personnes ont un droit au logement, mais également elles doivent en jouir sans aucune discrimination ou distinction basée sur la race, le sexe, l'âge, la situation économique ou de fortune, la condition sociale ou bien sur l'origine nationale, ethnique ou tribale.

En résumé, le droit à un logement convenable s'applique à tous. Que les groupes de personnes ou les individus concernés soient demandeurs d'asile ou réfugiés.

[41] Nous soulignons. OG 4/1991 (Pacte ONU I), par. 6. Voir également, Commission des droits de l'homme, Etude du Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant.

[42]CrDEH (Grande Chambre), Ilascu et autres c. Moldova et Russie, Arrêt du 8 juillet 2004, par. 312. Voir par exemple l'article 14 du Pacte ONU I.

Il en est de même pour les personnes déplacées à l'intérieur de leur propre pays ou à l'extérieur du pays en raison des catastrophes naturelles.[43]

Si le droit au logement doit être garanti à tous, il doit l'être encore plus pour les catégories de personnes qui sont considérées comme vulnérables, à l'instar de celles qu'on vient d'énumérer.

Section 2. Cadre juridique du droit au logement

L'inscription des droits sociaux tel le droit au logement, dans la Constitution du Burundi, en tant que droit fondamental de tout être humain, est donc la forme la plus élevée de protection de ce droit dans l'ordre étatique.

Cependant, cette inscription a pris une forme vague qui énonce sans précision la responsabilité générale qui incombe à l'Etat de garantir à tous un logement convenable ainsi que des conditions de vie suffisantes en matière de logement. Cette affirmation constitutionnelle du droit au logement implique que les pouvoirs publics inscrivent le logement décent pour tous comme une exigence dans leurs politiques.

§ 1. Le rattachement du droit au logement au préambule de la Constitution de 1992 et au principe de la dignité humaine

Le pas décisif vers la consécration de la fondamentalité du droit au logement a été effectué avec la promulgation de la Constitution burundaise du 13 mars 1992. En effet, « Toute personne est fondée à obtenir la satisfaction des droits économiques, sociaux et culturels indispensables à sa dignité et au libre développement de sa personne, grâce à l'effort national et compte tenu des ressources du pays »[44]

Cette consécration présente toutefois des limites, tout d'abord d'un point de vue conceptuel, ne se référant pas au droit au logement en tant que tel mais à la possibilité de disposer d'un logement décent. Mais, cette consécration de l'objectif de valeur constitutionnelle en question a permis le renforcement de la portée du droit au logement, tout en limitant la responsabilité des autorités publiques à une obligation de moyens.

[43]Comité des DESC, Obs. fin. Norvège (Doc. NU. E/C.12/1/Add.109, 23 juin 2005), par. 19, 20 et 38.

[44]Art.31 de la Constitution du Burundi du 13 Mars 1992.

Dans l'hypothèse d'une consécration directe du droit au logement en tant que principe constitutionnel, les autorités publiques seraient obligées de mobiliser les moyens juridiques et matériels nécessaires afin de garantir l'effectivité de ce droit. Une telle consécration du droit au logement se heurterait à des obstacles d'ordre juridique et matériel car il heurterait au droit de propriété et il engendrerait un coût considérable. En somme, le législateur combine, d'une certaine manière, la constitutionnalisation du droit au logement et une certaine économie concernant les conséquences d'une telle consécration.

C'est donc uniquement le logement dans des conditions décentes qui est visé par le législateur et non pas le droit au logement dans sa plénitude. S'ajoute le fait que la notion du logement décent n'est pas clairement définie et, en tout état de cause, elle semble restrictive se référant plutôt aux conditions matérielles qu'un logement doit remplir.

§2. Le processus inachevé de subjectivisation du droit au logement

Les droits fondamentaux se trouvent à la confluence des droits publics subjectifs, s'agissant des prérogatives que l'individu peut opposer à l'Etat et des droits objectifs, garantis par le législateur, par les autorités administratives et par le juge.

Le droit au logement, tel qu'il est issu de l'ordre juridique burundais, ne correspond « ni aux définitions classiques d'un droit opposable ni à celles d'un droit subjectif » mais présente en même temps des caractéristiques propres aux deux catégories. En tant que droit fondamental, le droit au logement possède en effet des caractéristiques propres aux droits objectifs et, de ce fait, sa réalisation pèse sur la collectivité.

Il possède également des aspects directement liés aux droits subjectifs, permettant à chaque citoyen d'exiger son respect à l'encontre d'une autorité publique et il peut s'en prévaloir devant le juge.

Comme dit précédemment, en tant qu'objectif de valeur constitutionnelle, le droit au logement pose des contraintes aux pouvoirs publics, qui ne sont pas, pourtant, suffisants pour qu'un bénéficiaire puisse le revendiquer en justice, au risque de rester d'une effectivité limitée. Cela est parfaitement esquissé par le Professeur Bertrand MATHIEU qui notait en 2005 que « dans la mesure où il s'agit du droit d'obtenir une aide de la collectivité pour accéder à un logement et non du droit à l'octroi d'un logement, il s'agit d'un droit

nécessairement relatif »[45]. Ce n'est ainsi que grâce à la subjectivisation d'un droit qu'un individu peut exiger la satisfaction de l'Etat ou d'un particulier et, dans le cas contraire, peut demander sa satisfaction à un juge. Le caractère de droit objectif du droit au logement s'avère ainsi insuffisant pour faire de ce dernier un droit effectif, dont les bénéficiaires peuvent se prévaloir.

C'est sous la forme de « droit-créance que le droit au logement est devenu exigible vis-à-vis de l'Etat. Cette exigibilité implique une prestation matérielle afin d'être mis en œuvre en l'absence de laquelle le droit demeure virtuel.

N'étant pas opposable, le droit au logement n'engendre qu'une obligation de moyens vis-à-vis de l'Etat afin de le satisfaire et non une obligation de résultat. La responsabilité de l'Etat ne peut être engagée à défaut de la justiciabilité du droit au logement.

Le processus de subjectivisation du droit au logement est pourtant susceptible d'évoluer en raison de sa dimension subjective découlant de son lien intrinsèque avec le principe de la dignité humaine. En effet, grâce au rapport que le droit au logement entretien avec le principe de responsabilité, il peut se traduire par un droit au logement décent au sens strict dont le non-respect serait susceptible d'engendrer un doit à la réparation. De plus, lorsque le droit au logement met en cause la protection de la dignité de l'homme, il peut alors s'incarner dans un droit subjectif, celui d'obtenir des moyens propres à assurer son existence ou tout du moins sa survie »[46] .

Il s'agirait, le cas échéant, d'une transformation paradoxale du droit au logement en droit subjectif du fait qu'il est lié à une situation objective dont la protection relève d'une appréciation à vocation universelle.

§3. La consécration progressive du droit au logement en tant que droit fondamental en droit international

Le renforcement de la portée juridique du droit au logement se trouve conforté face à l'évolution du droit international en matière de garantie des droits fondamentaux.

---

[45]B. MATHIEU., *Le droit au logement : un droit subjectif* ? in Logement et famille : des droits en question, Dalloz, 2005, p. 25.

[46]B. MATHIEU., M. VERPEAUX, *Contentieux constitutionnel des droits fondamentaux*, Paris, L.G.D.J. 2002, p. 663.

Plus précisément, la promotion du caractère fondamental du droit au logement découle en droit international de l'importance croissante qui est reconnue au principe de dignité humaine. Le droit au logement occupe ainsi une place importante en tant que tel et fonctionne, en même temps, comme un droit qui contrebalance les règles du libre marché.

De nombreuses conventions internationales consacrent directement ou indirectement le droit au logement, dans un objectif de garantir à tous et d'assurer aux personnes défavorisées un minimum des standards de qualité de vie, compatibles à la dignité humaine. Le droit au logement figure ainsi dans des énoncés juridiques de nombreux traités, proclamant la garantie d'un « niveau de vie suffisant »[47], de « conditions de vie convenables »[48] ou, encore, il figure en tant que tel sur la base du principe d'égalité devant la loi[49] .

Tout d'abord, afin de pallier les inégalités, la Convention des Nations unies portant sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (CEDAW) promeut le droit des femmes de bénéficier de « conditions de vie convenables, notamment en ce qui concerne le logement, l'assainissement, l'approvisionnement en électricité et en eau (…) »[50].

De plus, la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale du 7 mars 1966, dans son cinquième article fait obligation aux Etats d'interdire et éliminer la discrimination raciale sous toutes ses formes et à garantir le droit de chacun à l'égalité devant la loi sans distinction de race, de couleur ou d'origine nationale ou ethnique, notamment dans la jouissance des droits suivants : (…) droit au logement.

Une grande importance est ici accordée au droit au logement en tant qu'il permet d'améliorer les conditions de vie en société et consistant en un champ ou des inégalités peuvent se manifester.

De manière plus précise, l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme proclame que « toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les

[47] Article 25 de la DUDH, article 11 du PIDESC et Observation générale n°4 de 1991 du Comité des Nations Unies.

[48] Article 14, alinéa h CEDAW.

[49] Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale du 7 mars 1966

[50] Article 14, alinéa h CEDAW.

soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires (…) ». Cet article est d'une grande importance du fait que le logement apparaît comme une composante du droit à un niveau de vie suffisant et est visé comme un élément fondamental de la vie humaine, dont tout le monde doit profiter. Cependant cette déclaration est dépourvue de force contraignante étant donné qu'elle constitue une résolution de l'Assemblée générale des Nations unies et non pas un traité au sens de l'article 2 de la convention de Vienne**.**

En conséquence, même dans l'hypothèse où la Déclaration, par le biais de la consécration du droit à un niveau de vie suffisant, entend également consacrer un droit au logement, cela ne vaut pas essentiellement pour son caractère fondamental ni pour son caractère effectif.

Par la suite, dans un but de reprendre la Déclaration universelle des droits de l'homme et de renforcer l'effectivité de ces droits, le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels du 16 décembre 1966 affirme dans son article 11 que « les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants (…) ». Et pour cela, le Pacte prévoit que les Etats parties prendront les mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit, dans un contexte de coopération internationale librement consentie.

Pendant longtemps, dépourvu d'effet direct et, ainsi de justiciabilité, au Burundi ; les droits proclamés par le Pacte n'ont qu'une valeur de droits déclaratifs. Ainsi, le droit de toute personne à un logement suffisant reste sans valeur obligatoire pour les Etats membres qui ne l'ont pas reconnu comme tel.

Cette situation pourrait être renversée si le Burundi avait ratifié le protocole facultatif se rapportant au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, signé à New York le 11 décembre 2012. Ce protocole permet aux titulaires des droits économiques et sociaux d'avoir accès à un recours international et prévoit, plus précisément, que tout Etat partie au Pacte qui devient partie au présent Protocole reconnaît que le Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CODESC) a compétence pour recevoir et examiner les communications prévues par les dispositions « du présent Protocole ».

Si cette possibilité de recours n'a pas encore été saisie concernant les violations du droit au logement au Burundi et dans bien des Etats Africains, le Comité des droits économiques,

sociaux et culturels a eu l'occasion de se prononcer sur ce sujet dans plusieurs affaires introduites par des plaignants espagnols.

Le Comité a ainsi affirmé que « le droit à un logement convenable est un droit fondamental qui est d'une importance capitale pour la jouissance de tous les droits économiques, sociaux et culturels », que « si l'Etat partie ne prend pas les mesures nécessaires pour protéger un droit garanti par le Pacte, il engage sa responsabilité » et a émis des recommandations à l'Etat espagnol pour prendre des mesures afin de mieux encadrer la protection des locataires face à une expulsion.[51]

Dans un objectif de renforcer l'effectivité des droits économiques et sociaux consacrés par le PIDESC, les Principes de Limburg (1986) [52]et les Directives de Maastricht[53]ont précisé la nature et la portée de ces derniers ainsi que les recours appropriés pour faire face à leurs violations. Pour ce qui est précisément du droit au logement, il est affirmé que « le droit au logement est violé lorsque l'Etat procède à des expulsions arbitraires » et que les Etats et les organismes internationaux compétents « devraient activement promouvoir l'adoption de nouvelles normes portant sur des droits économiques, sociaux et culturels spécifiques, en particulier le droit au travail, à l'alimentation, au logement et à la santé ».

Ces affirmations témoignent une prise de conscience de l'insuffisance des cadres juridiques nationaux en matière de garantie du droit au logement et, de plus, sont identifiés des enjeux majeurs concernant son respect, à savoir les expulsions arbitraires.

Le Comité des Nations unies sur les droits économiques, sociaux et culturels a également fait référence au droit au logement par le biais de ses observations générales, dans l'objectif de renforcer sa portée et son effectivité. A titre d'exemple, l'Observation générale n°4 de 1991 énonce les principales garanties minimales qui, en vertu du droit international, sont dévolues à toute personne, à savoir : la sécurité des occupants, l'existence de services, matériaux,

[51] CO.DESC, 20 juin 2017, n°5/2015.

[52] The Limburg Principles on the Implementation of the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, Doc. de l'ONU E/CN.4/1987/17, annexe, aux paragr. 17 et 18 [ci-après les Principes de Limburg].

[53] The Maastricht Guidelines on Violations of Economic, Social and Cultural Rights, nouvelle parution dans (1998) 20 Human Rights Quarterly 691.

équipements et infrastructures, la capacité de paiement, l'habitabilité, la facilité d'accès, l'emplacement, le respect du milieu culturel.

Dans cette Observation, il est clairement mentionné que : « le droit de l'homme à un logement suffisant, qui découle ainsi du droit à un niveau de vie suffisant, est d'une importance capitale pour la jouissance des droits économiques, sociaux et culturels ». Enfin, l'Observation générale n°7 de 1997 met encore une fois l'accent sur le droit de disposer d'un logement suffisant par le biais de l'interdiction des expulsions forcées à la suite desquelles une personne « se retrouve sans toit ou pourrait être victime d'une violation d'autres droits de l'homme ». Cette observation fait ainsi le lien entre le droit au logement et la garantie d'autres droits de l'homme, susceptibles de subir des atteintes importantes en cas de perte d'un logement contre le gré de la personne concernée.

Ainsi, lorsque les Etats veulent mettre en œuvre de bonne foi le PIDESC, ils doivent :

- prévoir un recours juridictionnel lorsque des politiques publiques pertinentes pour la réalisation des DESC font l'objet d'un texte législatif ;
- prendre toutes les mesures nécessaires (notamment législatives) ;
- adopter des programmes ciblés, efficaces et à bas coûts pour protéger les plus menacés, même en situation de ressources restreintes.

§4. La consécration du droit au logement à travers la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples

Bien que le droit au logement ou à l'abri ne soit pas explicitement prévu aux termes de la Charte Africaine, le corollaire de la combinaison des dispositions protégeant le droit de jouir du meilleur état de santé physique et mentale qu'une personne soit capable d'atteindre, énoncées aux termes de l'article 16, le droit à la propriété et la protection accordée à la famille empêche la destruction gratuite d'abri car, lorsqu'une maison est détruite, la propriété, la santé et la vie de famille sont négativement affectées en conséquence.

Il est par conséquent noté que les effets combinés des articles 14, 16 et 18(1) prévoient dans la Charte Africaine un droit à l'abri ou au logement que le tout Etat partie à la charte doit

respecter et garantir. Les règles de droit[54] n'ont de valeur que par leur concrétisation. Cette affirmation vaut pour toutes les règles de droit, y compris celles établissant le droit au logement. Ce dernier a été construit comme une créance de l'individu envers l'Etat et il appartient au juge du fond de le faire vivre. Or, pour que cette mise en œuvre puisse se faire véritablement, « il faut que l'accès au prétoire soit relativement aisé pour les justiciables … C'est là une condition d'une bonne justice ». Cet accès constitue lui-même un droit essentiel, celui de disposer d'un recours devant une autorité compétente. Sur le continent Africain, en créant en 1981 la Commission africaine des Droits de l'Homme et des Peuples qui ne sera certes inaugurée qu'en 1987, la Charte Africaine des droits de l'homme et des Peuples garantit la justiciabilité de tous les droits qu'elle énonce, dont le droit au logement. Cette Charte reconnaît aux Etats le droit de saisir la Commission et la possibilité pour celle-ci de recevoir « des communications autres que celles des Etats ». Les individus, les associations et les organisations non gouvernementales peuvent ainsi saisir la Commission, à condition de respecter les exigences de recevabilité[55], s'ils estiment que leurs droits garantis par la Charte ont été violés par un Etat partie.

Il pèse donc sur l'Etat une obligation d'assurer le respect du droit au logement, notamment par l'adoption de législations-cadre, ainsi que de stratégies et plans nationaux servant sa réalisation. Ces stratégies sont considérées comme un facteur crucial pour le respect de l'obligation de mettre en œuvre les droits garantis par la Charte.

Ses obligations de protéger l'obligent à empêcher la violation du droit de tout individu au logement par tout autre individu ou des acteurs non étatiques tels que les propriétaires, les promoteurs immobiliers et les propriétaires fonciers, et lorsque ces violations se produisent, il devrait agir de sorte à empêcher davantage de privations et à garantir l'accès aux voies de recours »[56].

---

[54] Sur la règle de droit, voir François TERRE, *Introduction générale au droit*, Paris, Précis Dalloz, 12e éd, 2000, pp. 3-4

[55] Lire l'article 56 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples.

[56] Commission Africaine des droits de l'homme et des peuples, communication n°155/96, para 61. Disponible à http://hrlibrary.umn.edu/africa/comcases/F155-96.html).Consulter, le 12 juin2023.

L'enchevêtrement des dispositifs juridiques en matière de définition du droit au logement et de ses bénéficiaires se justifie par les multiples manifestations juridiques réelles de ce droit ainsi que par une volonté législative de renforcer sa portée ainsi que d'apporter des réponses à la pénurie du logement.

En effet, de nombreuses tentatives de définir le droit au logement et ses contours ont été effectuées, dans un but de mieux garantir son effectivité, tout en laissant une flexibilité pour permettre de s'adapter aux évolutions socio-économiques, juridiques et matérielles. Il en demeure que le droit au logement est toujours dépourvu d'une définition unique et seules certaines de ses manifestations sont favorisées en fonction des circonstances politiques, ce qui compromet son effectivité. De même, les catégories des bénéficiaires du droit au logement se précisent et s'affinent à destination des personnes défavorisées, qui sont les plus concernées par des difficultés pour accéder en un logement. De cette manière, l'effectivité du droit au logement se renforce au profit des bénéficiaires qui sont progressivement identifiés.

En droit international comme au niveau de la Charte Africaine, le droit au logement semble suivre une trajectoire orientée vers une garantie plus solide et une consécration plus spécifique. Hormis les traités internationaux en faisant mention, le droit au logement trouve ses fondements dans les textes ayant une portée obligatoire en matière de droits fondamentaux.

CHAPITRE II. LE RENFORCEMENT DU DROIT AU LOGEMENT GARANTI PAR SA MISE EN OEUVRE

Nous savons déjà que plusieurs traités relatifs aux droits de l'homme de type général ou particulier, de nature universelle ou régionale, reconnaissent l'existence d'un droit au logement convenable. Il faut rappeler que, comme pour tous les autres droits de la personne humaine, le droit au logement tel que compris et reconnu au niveau des instruments universels et régionaux doit être concrétisé dans les ordres juridiques internes des Etats parties. Il en est de même pour les pays dits « en développement ». Certes, les Etats introduisent souvent dans leur corpus juridique lesdits traités mais omettent à tort ou à raison qu'ils ont une obligation, qui plus est de résultat, d'assurer sur le plan interne l'application effective du droit international en ce domaine. Compris comme étant l'obligation de les mettre en œuvre, le devoir d'exécuter les obligations nées de traités relatifs aux droits de l'homme comme de tout autre traité, est une obligation de l'Etat en droit international.

Ainsi, au-delà de l'importance de la précision de sa portée et de son champ d'application, l'effectivité du droit au logement est intimement liée à sa mise en œuvre par le biais des règles juridiques qui le régissent, en ce que ces dernières incarnent sa vocation à être un droit effectif. C'est, en effet, à l'étape de sa réalisation juridique par le biais des normes applicables que l'effectivité du droit au logement peut être mesurée et être, éventuellement, renforcée.

Dans ce chapitre, nous allons essayer de répondre à la grande question du travail qui est celle des conséquences à tirer de la mise en œuvre du droit au logement du point de vue des engagements de l'Etat en droit international et interne.

La réponse à cette interrogation est tributaire des éclairages que nous réserverons aux diverses sous-questions suivantes à savoir :

- la manière dont le droit au logement pour tous est posé et reconnu dans le droit interne, et la manière dont il y est appliqué et concrétisé en mairie de Bujumbura ;
- si la mise en œuvre paraît appropriée en la matière ;
- et dans la négative, de quelle manière il est possible d'améliorer celle-ci.

Cette partie du travail qui se veut essentiellement évaluative répond aux trois sous facettes de l'interrogation déclinée ci-dessus.

Rappelons que le Comité des DESC indique que s'il existe une variété de moyens et mécanismes pour réaliser le droit au logement, l'obligation indispensable est de « prendre toutes les mesures nécessaires à cette fin »

Concernant notre étude, c'est à travers un certain nombre d'éléments que se décline cette mise en œuvre:

1° la reconnaissance du droit concerné dans l'ordre juridique et donc dans la législation nationale ;

2° sa faculté à y être appliqué directement qui suppose son invocabilité et du coup, l'examen de la pratique judiciaire ;

3° la pratique exécutive et/ou administrative à cet égard.

Une réflexion sur les pistes d'amélioration de la mise en œuvre du droit conclut l'évaluation.

Section 1. La reconnaissance constitutionnelle

Pour savoir si un droit est reconnu dans un ordre juridique d'un Etat, on examine son arsenal juridique. Le premier texte à visiter à cet égard est la Constitution parce qu'en définitive, cette dernière est la loi suprême du pays. La Constitution constitue le miroir dans lequel se reflète l'âme nationale, l'expression d'idéaux, des aspirations et de valeurs de l'Etat.[57]

Il convient de noter que dans l'ordre interne, tout procède de la Constitution et toutes les autorités de l'Etat tirent leur existence et leurs compétences de celle-ci ; dès lors, la suprématie de la Constitution dans l'ordre interne est une réalité incontournable. Elle est la source de la promotion et de la protection des droits et libertés les plus élémentaires des personnes qui relèvent de la juridiction de l'Etat. Il est impérieux d'analyser la forme de reconnaissance et de voir si elle lui impose d'adopter et soutenir des politiques et des programmes assurant à tous les individus le droit au logement décent.

§ 1. L'expression de la reconnaissance constitutionnelle du droit au logement

Lorsqu'on lit les dispositions constitutionnelles qui reconnaissent et consacrent le droit au logement dans la Constitution du Burundi, on se rend compte que si le droit y est garanti, il

[57] F.I. MICHELMAN, « *The Constitution, Social Rights, and Liberal Political Justification* », in Sandra FREDMAN et Meghan CAMPBELL (éd.), Social and economic rights and constitutional law, Constitutional law (Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 2016), pp. 45-66, p. 45.

l'est dans des termes généraux visant dans l'ensemble tous les droits sociaux, et l'on subordonne toutefois son exercice à la mesure des ressources du pays et à l'effort national.[58] On peut également déduire de l'interprétation extensive que l'article 27[59] de la Constitution consacre spécifiquement un droit au logement décent.

On pourrait, en outre, affirmer que le logement convenable est donc un droit fondamental reconnu par la constitution de la République du Burundi sous forme du droit à *la propriété* en son article 36 qui dispose que toute personne a droit à la propriété.

Cette consécration présente toutefois des limites, tout d'abord d'un point de vue conceptuel, ne se référant pas au droit au logement en tant que tel mais à la possibilité de disposer d'un logement décent.

La consécration de l'objectif de valeur constitutionnelle en question permet le renforcement de la portée du droit au logement, tout en limitant la responsabilité des autorités publiques à une obligation de moyens[60]. Il en résulte que le droit au logement est vu comme une déclaration d'intention qui exprime les valeurs auxquelles la société aspire.

Dans l'hypothèse d'une consécration directe du droit au logement en tant que principe constitutionnel, les autorités publiques seraient obligées de mobiliser les moyens juridiques et matériels nécessaires afin de garantir l'effectivité de ce droit.

§ 2. Nécessité du recours à la reconnaissance offrant la protection la plus favorable

Etant donné qu'aucune loi fixant les modalités d'application des dispositions visées n'existe au jour des présentes lignes, il en découle qu'un recours aux instruments internationaux pertinents, à savoir ceux de nature conventionnelle, qui offrent une protection plus favorable s'avère incontournable.

---

[58] Art.31 de la Constitution du 13 Mars 1992 repris par l'article 52 de la constitution de 2018 « Toute personne est fondée à obtenir la satisfaction des droits économiques, sociaux et culturels indispensables à sa dignité et au libre développement de sa personne, grâce à l'effort national et compte tenu des ressources du pays »

[59] L'Etat veille, dans la mesure du possible, à ce que tous les citoyens disposent des moyens de mener une existence conforme à la dignité humaine.

[60] Art.31 de la Constitution du 13 Mars 1992 « Toute personne est fondée à obtenir la satisfaction des droits économiques, sociaux et culturels indispensables à sa dignité et au libre développement de sa personne, grâce à l'effort national et compte tenu des ressources du pays »

Le recours à la reconnaissance la plus favorable tire son fondement du principe de la clause la plus favorable.

D'après celui-ci, il est nécessaire que soit accordé au justiciable la meilleure protection possible en matière des droits fondamentaux de la personne.

En ce sens, ce principe « peut être défini comme un mode d'application du droit, qui est destiné à régler les problèmes de coexistence entre droits fondamentaux simultanément applicables, possédant un contenu apparemment identique, mais qui sont issus d'ordres juridiques distincts ». Son objectif est « d'offrir au juge un outil qui ne peut que conduire au plus grand respect par l'Etat de ses obligations internationales en matière de droits de l'homme »[61] .

Ainsi donc, à quels critères ces normes, qui garantissent plus favorablement ces droits sociaux au plan interne, doivent satisfaire pour être directement applicables et invocables devant les instances nationales de règlement de différends entre les particuliers et l'Etat, ou entre particuliers ou encore, entre ceux-ci et les personnes morales de droit public ou privé ? Nous répondrons à ce questionnement à la section suivante sur l'applicabilité directe et le rôle du juge.

Malgré le fait qu'ils ont été proclamés sur le plan international, les droits sociaux, estime SUDRE, paraissent souffrir également une infirmité juridique, en plus d'un handicap matériel. En fait, les Etats ne sont invités qu'à prendre des « mesures appropriées » afin d'assurer « l'amélioration constante des conditions d'existence de l'individu » par le biais des normes qui ne sont pas directement applicables au niveau national.[62]

Section 2. L'applicabilité directe du droit au logement dans l'ordre juridique national

L'effet de l'applicabilité directe d'une règle internationale confère à tout justiciable un titre pour agir et au juge interne un titre à statuer. Par exemple, en droit français, dont le droit constitutionnel s'inspire par transposition du droit belge, à quelques égards, « toutes les règles ayant autorité en droit interne ne sont pas directement applicables par le juge. Pour qu'elles le

[61]C. SCIOTTI-LAM, *La concurrence des traités relatifs aux droits de l'homme devant le juge national* (Bruxelles : Bruylant &Nemesis, 1997), p. 46.

[62] Frédéric SUDRE (2016), p. 424.

soient, encore faut-il qu'elles confèrent un droit dont le particulier puisse se prévaloir, qu'elles soient d'effet direct »[63].

Dans l'ordre juridique constitutionnel d'un Etat, l'application directe d'une norme est suffisante dès lors que les conditions de réception ou les formalités prévues sont remplies. En rapport avec notre étude, la question sans doute est celle-ci : « peut-il, ce justiciable, ce particulier, en cette qualité, invoquer devant le juge interne une règle internationale incorporée (relative au droit au logement), en tant qu'elle l'individualise comme son destinataire ? » Afin de répondre à cette question, examinons dès lors si la règle à invoquer par le justiciable en matière de droit au logement convenable remplit les critères d'effet direct pour constituer le fondement ou un renforcement de la solution du litige. Si les critères sont remplis, alors la réponse sera affirmative pour confirmer qu'il existe bien un droit à un logement décent individuel et collectif pour toute personne ou groupe d'individus se trouvant sous la juridiction de l'Etat burundais.

De manière générale, le droit constitutionnel en matière de traités et accords internationaux est régi par les dispositions 276 à 279 de la Constitution. Semble-t-il se dégager que la ratification, en bonne et due forme, par l'Etat, constitue la seule condition à laquelle sont soumises les règles internationales de droits de l'homme.

Ayant déposé son instrument d'adhésion le 9 mai 1990 conformément aux modalités prévues par l'article 26 du Pacte, le Burundi a, par ce fait, accepté d'exécuter ses engagements internationaux.

Quant à l'application directe du droit au logement par le juge, il faut d'emblée noter que les décisions judiciaires spécifiquement et celles juridictionnelles en général, portant sur les droits économiques, sociaux et culturels sont rares.[64] La difficulté de les identifier tient d'abord au défaut d'existence des archives centralisées, chaque juridiction tenant, manuellement, l'enregistrement de ses décisions.

La deuxième raison ensuite tient à l'inapplication directe des normes internationales relatives aux droits sociaux par les juridictions.

[63] R. RIVIER, *Droit international public* (Paris : PUF, 2013), pp. 547-548.

[64] Entretien avec le greffier en chef de la Cour Suprême et celui de la Cour Administrative de Bujumbura

Certaines juridictions préfèreraient en lieu et place de l'application de ces conventions une application indirecte, médiate, par l'application des dispositions constitutionnelles, légales, ou réglementaires qui les reprennent où s'en inspirent.

Par ailleurs, comme l'affirme, le président de la Cour Administrative de Bujumbura, les justiciables ne recourent pas aux instances juridictionnelles en général pour faire valoir leurs droits contenus dans les instruments internationaux de droits fondamentaux, de manière globale, et de droits sociaux, de manière particulière.

Section 3. L'évaluation des lois internes relatives au droit au logement

Nous appuyant sur l'interprétation du Comité des DESC et sa pratique, les mesures législatives sont désignées comme faisant partie intégrante des mesures dites « appropriées » afin de réaliser le droit au logement convenable au niveau national. A présent, cette section a pour visée de porter un regard évaluateur sur les lois burundaises afin de voir de quelle manière elles protègent et si elles concrétisent le droit au logement.

§1. Le renforcement de l'effectivité du droit au logement par l'encadrement des rapports locatifs de droit privé

La dimension matérielle du droit au logement dans un contexte de renforcement des droits et libertés depuis très récemment ayant comme noyau dur le droit de propriété, justifie le fait que ce droit ait été pendant longtemps régi principalement par les règles du droit privé. Cette conception a évolué au fil du temps, face à la réalisation de l'importance du droit au logement pour l'être humain ainsi qu'à la relativisation du caractère strictement individuel de la propriété, pour faire ressortir sa fonction sociale justifiant certaines atteintes au droit de propriété.

Cette évolution est directement liée à la transformation et à l'autonomisation du cadre juridique portant sur le contrat de louage d'un logement à titre d'habitation principale, donnant lieu à des législations qui ont conféré des droits spécifiques aux occupants.

Le passage du contrat de location au statut du locataire a abouti à la reconnaissance des droits et des obligations dépassant la liberté contractuelle qui sont garantis par les pouvoirs publics, tout en prenant en compte des éléments de nature individuelle, personnelle et familiale.[65]

1. L'équilibre des rapports entre bailleurs et locataires

La consécration juridique du droit au logement a été initialement réalisée en droit burundais autour des rapports contractuels fondés sur le contrat de bail de location, ces derniers constituant le noyau dur de la concrétisation du droit au logement dans un contexte de sacralisation du droit de propriété. C'est ainsi sur cette base que la mise en œuvre du droit au logement a été dessinée dans un premier temps. Ainsi, la relation contractuelle de droit privé entre bailleur et locataire a progressivement fait l'objet de l'institution de garanties juridiques destinées à renforcer la place du locataire, vu l'enjeu très important de l'objet de ce contrat pour ce dernier : son logement à titre d'habitation principale.

Cette évolution vise, plus précisément, l'existence d'un certain déséquilibre concernant le rapport de forces entre bailleur et locataire, en raison du caractère sacré du droit de propriété et du caractère nécessaire du logement pour l'être humain, rendant le locataire plus vulnérable face au bailleur.

A. Le renforcement du statut du locataire

La location d'un bien à titre d'habitation principale est régie par le code civil, notamment les dispositions du Titre V intitulé du « Contrat de louage **».** Il s'agit de dispositifs juridiques qui se focalisent sur l'acte de location d'un logement sous sa dimension de bien immobilier. L'objectif principal de ces dispositions du code civil est ainsi d'encadrer la réalisation et l'exécution d'un contrat de location pour chaque partie, y compris en matière d'obligations pesant sur le bailleur et le locataire. En effet, le bailleur droit délivrer la chose louée en bon état et assurer l'entretien et les réparations nécessaires. Le locataire de son côté doit user de la chose louée raisonnablement, conformément à sa destination et en respectant ses engagements contractuels[66]**.**

[65]R. BALLAIN., F BENGUIGUI., *Mettre en œuvre le droit au logement, la Documentation française,* 2004, p. 10

[66]Voir article 376 et suivants du code civil livre III.

En droit civil, les bailleurs et les locataires sont ainsi considérés comme des parties contractantes qui sont a priori égales dans leurs droits et leurs obligations. Or, alors que les conséquences du non-respect des obligations d'un locataire ont quasi strictement un caractère financier, celles de la violation des obligations du bailleur peuvent être particulièrement lourdes pour la vie privée et familiale du locataire. A titre d'exemple, un bailleur ne respectant pas ses obligations légales en matière de décence peut mettre en danger la santé ou la sécurité du locataire.

Il en est de même en cas de résiliation d'un bail entrainant l'expulsion d'un locataire qui, au-delà du fait qu'il subit cet acte violent en soi, risque de se retrouver dans la rue ou hébergé dans des conditions précaires en cas de difficulté de trouver un nouveau logement.

La prise de conscience des spécificités du contrat de bail locatif et, plus généralement, de la relation contractuelle découlant des baux d'habitation devrait donner lieu à un encadrement progressif par le législateur. Un cadre juridique devrait être mis sur pied spécifiquement portant sur les rapports locatifs, en prenant en compte tous les aspects de la réalisation du contrat et de son exécution et en imposant parfois des règles très contraignantes aux bailleurs. Une partie importante de ces règles serait importante, dans une volonté de les distinguer du droit privé, vu leur importance dépassant les relations contractuelles prévues par le code civil. En effet, dans un premier temps, en vue de protéger les locataires de cette relation déséquilibrée et face à une ouverture du logement au marché libre, le législateur devrait introduire de nombreuses garanties au profit des locataires, notamment le droit au maintien dans les lieux et le droit au logement en cas de reprise.

Son objectif est de protéger les locataires concernés face aux évolutions du marché et de résoudre les problèmes d'habitat indigne, puis d'ouvrir au libre marché les logements respectant les règles d'habitabilité.

Une fois mise en place, elle ferait preuve de la vigilance du législateur face aux mutations socio-économiques rendant difficile l'accès ou le maintien à un logement décent. Le législateur pourrait même aller plus loin en décidant de réguler les contrats de baux pour qu'ils soient uniformes et fixer les caractéristiques des logements susceptibles de faire objet d'une location.

L'absence de cette règlementation est préjudiciable aux locataires qui subissent des augmentations démesurées des loyers vis-à-vis de leurs bailleurs.

B. Les garanties contractuelles au profit du locataire

S'il en est propriétaire, le droit de propriété peut suffire à le protéger, alors que s'il n'en est que locataire, son droit sur la chose est indirect, s'exerçant à travers le bailleur qui lui permet la jouissance de la chose ; le preneur d'un bail d'habitation peut donc avoir besoin d'une protection supplémentaire.

La seule exigence pour devenir bailleur ou locataire aux termes du code civil livre III est d'avoir une capacité contractuelle, pour pouvoir signer le contrat. Sont ainsi exclus, les mineurs et les personnes sous tutelle. Cette règle peut être dérogée concernant les propriétaires n'ayant pas de capacité contractuelle, à la condition d'avoir l'accord de leur représentant légal ou le juge. [67]

Malgré les garanties légales soient-elles au profit des locataires, le bailleur détient toujours une position de force concernant la conclusion, la réalisation et la fin du bail et, par conséquent, le locataire demeure soumis à la volonté du bailleur et aux règles du marché. Face à ce déséquilibre, le législateur devrait être amené à reformer le régime des rapports locatifs enfin de garantir la réalisation du droit au logement. En somme, les dispositifs juridiques concernant le contrat de bail et le statut de l'occupant d'un logement à titre d'habitation devraient assortir des garanties juridiques qui contrebalanceraient le caractère absolu du droit de propriété et la liberté d'entreprendre des propriétaires[68] ou bailleurs.

2. Des mesures en faveur de la stabilité du statut locatif

Les efforts tendant à équilibrer juridiquement les rapports locatifs ne s'épuisent pas uniquement dans le cadre de l'encadrement d'un rapport contractuel bilatéral et dans le renforcement du statut locatif au sens strict du terme. L'encadrement des rapports locatifs a également une dimension plus large et substantielle en matière d'effectivité du droit au logement, consistant en la capacité de se procurer un logement décent ou de s'y maintenir tout en prenant en compte le contexte socio-économique.

[67] Article 337 du C.PF. « Le mineur est la personne qui n'a pas encore atteint l'âge de vingt-et-un an accompli. »

[68] La proportion des propriétaires est faible dans Bujumbura Mairie par rapport au reste du pays, soit 38,6%

Ce dernier semble depuis plusieurs décennies mettre en péril l'effectivité du droit au logement, étant donné que le fait de se loger est très coûteux et que ce coût a fortement augmenté pendant la dernière décennie.

D'autre part, cette volonté de régulation du marché locatif devrait être renforcée par l'encadrement strict des expulsions afin de limiter les conséquences irréversibles aux personnes ayant des difficultés à accéder à un logement par leurs propres moyens. Ces outils juridiques trouveraient leur justification dans les difficultés objectives croissantes à accéder ou à se maintenir dans un logement et ont pour objectif de pallier ces difficultés afin de garantir l'effectivité du droit au logement, notamment en faveur des personnes les plus défavorisées.

A. Les mécanismes de contrôle du marché locatif

La possibilité d'accéder au logement locatif privé semble se limiter progressivement en raison de la montée de la précarité financière et de l'augmentation des prix des loyers, notamment dans la ville de Bujumbura concernée par une inadéquation entre l'offre et la demande de logement[69].

Ce problème d'augmentation des prix de location a des répercussions importantes sur le rapport qualité-prix et aboutit à la survalorisation des logements dépourvus de confort et d'équipements. En effet, ces derniers restent dans le marché locatif car ils constituent des solutions in-extremis pour une partie de la population n'ayant pas les moyens d'accéder à un logement de qualité, même au détriment de leur logement dans des conditions décentes.

Afin de rendre les logements locatifs plus accessibles, le législateur devrait mettre en place des mécanismes de contrôle du marché locatif destinés à veiller sur les conditions de mise en location des logements, d'un point de vue qualitatif, ainsi que sur l'évolution des loyers locatifs.

B. Des conditions préalables à la location

L'encadrement des loyers constitue une technique juridique mise en place par les pouvoirs publics afin de réguler le marché locatif et le rendre plus accessible, notamment dans les cas de figure où l'augmentation des loyers est démesurée.

[69] Rapport de l'enquête intégrée sur les conditions de vie des ménages au Burundi (E.I.C.V.M.B, 2019-2020)

Il s'agit, ainsi, d'une sorte de police des loyers, en ce sens que des mécanismes administratifs se mettent en place pour prévenir et sanctionner les atteintes au droit au logement découlant des prix excessifs des loyers.

La question de l'encadrement des loyers se pose même actuellement dans des termes les plus éloquents en raison de l'augmentation considérable des loyers à Bujumbura et même dans les quartiers périphériques. En effet, s'éloignant du centre-ville du fait de leur faible pouvoir d'achat, les locataires se retrouvent en masse dans les quartiers populaires de la périphérie de la ville et de là, la demande de logement devient forte et ne peut être satisfaite par l'offre existante, d'où la monté du loyer dans ces quartiers dorénavant réservés aux habitants au revenu moyen.

Au niveau spatial, la proportion des propriétaires des logements est faible en mairie de Bujumbura par rapport au reste du pays, 38,6% contre 91,9% en milieu rural. Cette évolution peut être mise en perspective avec le constat que le loyer représente désormais une dépense majeure pesant sur les ménages vivant en mairie de Bujumbura[70]: un locataire sur cinq habitants dans un logement privé dépense plus de 40% de ses revenus pour son loyer.[71]

C. L'encadrement juridique des expulsions locatives

Une autre facette de la difficulté de se procurer un logement décent constitue sa perte en raison d'une expulsion, exposant l'occupant concerné aux difficultés précitées à accéder à un nouveau logement. En effet, le droit du bailleur de reprendre son logement peut nuire fortement au droit au logement d'un occupant, à son droit à la vie privée et, même à sa dignité humaine.

Une prise de conscience des impacts des expulsions locatives aux personnes concernées devrait donner lieu à leur encadrement juridique. Ainsi, les expulsions locatives devraient faire objet d'un régime juridique très strict, impliquant l'engagement d'une procédure en justice en amont d'une expulsion effective. Dans l'optique de réaliser le droit à un logement décent, le législateur doit aller plus loin, en prévoyant des cas d'interdiction d'une expulsion locative, voire, le droit au maintien dans les lieux selon le cas.

[70]Rapport de l'enquête intégrée sur les conditions de vie des ménages au Burundi (E.I.C.V.M.B, 2019-2020)
[71] Idem

Le régime juridique protecteur en faveur des locataires est révélateur du renforcement de la garantie du droit au logement afin de pouvoir s'adapter aux mutations sociales et économiques. En effet, face à une réalité socio-économique rendant l'accès et le maintien au logement de plus en plus difficile, le législateur devrait intervenir pour renforcer le statut du locataire, faciliter l'accès au logement et favoriser le maintien dans le logement.

Et cela, dans un objectif non seulement de renforcer l'effectivité du droit au logement mais aussi de prévenir la multiplication des cas de personnes dépourvues d'un logement et, de surcroit, une instabilité sociale.

Par conséquent, la régulation de la dimension du droit au logement découlant du droit privé ne s'avère pas suffisante pour garantir son effectivité. Or, le renforcement des garanties juridiques concernant le droit au logement dépasse désormais les frontières de la régulation des rapports privés, grâce à sa nature de droit fondamental. En effet, l'effectivité du droit au logement est également garantie grâce à un ensemble de règles juridiques relevant du droit public, visant la protection de l'intérêt général et de l'ordre public.

Une autre observation porte sur constat d'entorse au principe d'égalité dans l'accès au logement. En effet, on ne voit pas certains aspects de protection avant la prise du bien loué et qui sont relatifs à un élément important du droit au logement à savoir le droit d'accès au logement. En l'occurrence, si en théorie elle diminue drastiquement le risque d'arbitraire ou la capacité de nuisance du pouvoir du bailleur, la loi ne se prononce cependant pas sur l'obligation pour le bailleur de mettre son bien à la disposition de toute personne remplissant les conditions d'accès au bien loué, lesquelles devraient être préalablement définies. Ce qui, de toute vraisemblance, peut conduire à des dérives dans l'octroi du bien. Le propriétaire demeure de manière discrétionnaire le détenteur du dernier mot quant au choix du preneur. Ainsi décidera-t-il à bon escient et à son bon vouloir à qui louer le bien ou non. Une telle situation engendre comme conséquence d'exclure certains profils dont l'apparat racial ou dont l'origine ethnique, sociale ou culturelle ne seraient pas du goût du propriétaire. Cette absence met donc en danger l'égalité et le principe de non-discrimination sur lesquels reposent le respect et la protection effectifs du droit au logement.

§2. La législation en matière du droit du travail

La législation qui régit la matière relative au travail est ici entendue au sens des relations contractuelles telles que posées par les articles 1 et suivants de la loi N°1/11 du 24 novembre 2020 portant révision du code du travail du Burundi par lesquelles une personne ou plusieurs s'engage(nt) à fournir à une autre personne ou à plusieurs autres un travail manuel ou autre sous la direction et l'autorité directe ou indirecte de ces dernières et moyennant rémunération.

D'une manière générale, aux termes de l'article 93, 5°, l'employeur doit fournir au travailleur un logement convenable. Dans le même sens, si le travailleur doit accomplir son travail, de manière temporaire ou permanente en dehors de son lieu habituel d'emploi, l'employeur est tenu de fournir un logement décent au travailleur et à sa famille ou, à défaut, une indemnité conséquente.[72]

Au point 11 de l'article 93, il se dégage une obligation à charge de l'employeur de veiller à ce que le travail s'accomplisse dans des conditions convenables tant du point de vue de la santé que de la dignité humaine.

Les fonctionnaires et agents de l'Etat ont droit, d'après le statut général de la fonction publique, à une indemnité de logement, conformément à la politique gouvernementale en matière du logement. L'Etat est tenu même de faciliter aux fonctionnaires, l'accès au crédit premier logement.

De tous ce qui précède, nous constatons que la législation du travail fait toujours référence au droit à un logement décent. Cependant, avec une indemnité de logement égal à 50 000 FBU en moyenne, par mois pour un fonctionnaire, nous pouvons nous demander, son effet en termes d'effectivité de ce droit dans une ville comme Bujumbura.[73]

[72] Article 83 du code du travail du Burundi

[73] Le prix de vente d'un bien immobilier est déterminé par plusieurs critères de valorisation : superficie, environnement, dynamisme du marché, etc. Sont aussi pris en compte : l'exposition, l'année de construction, la qualité des matériaux, l'aménagement de l'espace extérieur (jardin, terrasse…) et le potentiel d'extension ou de division du terrain.

§3. L'effectivité du droit au logement par le biais du service public du logement social

La construction et l'attribution des logements sociaux participent à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.[74]

Le caractère fondamental du droit au logement et sa vocation à être un droit effectif étant reconnu en droit burundais, se pose la question des moyens concrets en vue de le garantir, notamment face à sa dimension matérielle. A ce sujet, une réponse d'ampleur générale est apportée par le développement d'une offre de logement suffisante et adaptée à la demande, et se concrétise par la construction d'un parc locatif social important. Pour atteindre ce dernier objectif qui nous intéresse dans le cas d'espèce, la lettre de PNHU de 2008 proposait au Gouvernement de se fixer comme objectif, chaque année, l'aménagement de 855ha de terrain et la construction de 26 000 unités de logements jusqu'à horizon 2020[75] et ainsi permettre à chaque burundais d'accéder à un habitat adéquat et à des services de base de qualité.

L'accomplissement de l'effectivité du droit au logement passe ainsi essentiellement par le logement social qui est le service public spécifiquement dédié à la garantie de de ce droit. Le service public du logement social constitue un modèle spécifique non seulement d'un point de vue patrimonial mais aussi du point de vue de l'organisation, de la gestion et des règles d'accès. Malgré ses spécificités le service public du logement social n'échappe pas complètement aux règles de concurrence.

1. Le logement social, un service d'intérêt général

Il n'est pas aisé de caractériser le logement social au regard des catégories juridiques utilisées tant par le droit burundais que par le droit international pour qualifier un service public ou une activité d'intérêt général.

[74] Politique Nationale du logement en cours d'adoption à l'horizon 2042.

[75] Le constat amer est que le secteur d'urbanisation a été caractérisé par un désordre et partant l'objectif n'a pas été atteint. Ce qui justifie encore de nos jours trop de demandes en logement.

Les sites lotis se partagent presqu'entre les mêmes individus en raison du faible pouvoir d'achat des acquéreurs et d'une mauvaise répartition des parcelles.

Certes, le logement social présente au niveau national des caractéristiques justifiant son caractère de service public[76] mais il dépend simultanément de l'initiative privée, les pouvoirs publics n'ayant qu'un rôle de régulation. D'autant plus que la construction, la rénovation des logements et leur gestion ne sont pas des activités échappant au secteur marchand. Cette spécificité du logement social n'est pas sans importance, notamment en ce qui concerne son rôle dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement, en vue de rendre ce droit effectif.

A. Le logement social, un service public

Le logement social constitue une intervention publique en vue de corriger certains dysfonctionnements du marché du logement » [77]

Malgré certains doutes, le caractère de service public du logement social se dessine progressivement en droit Burundais, dans un contexte de lutte contre le logement insalubre et de pénurie de logement. Le logement social semble ainsi être considéré comme un service public selon une conception matérielle plutôt qu'une conception formelle du service public, selon laquelle une activité constitue un service public quand elle est assurée ou assumée par une personne publique en vue d'un intérêt public[78]. Si le logement social ne correspond pas exactement à la définition formelle du service public, sa gestion étant partiellement assurée par des personnes de droit privée, il répond à une exigence d'intérêt général : celle d'assurer le logement des personnes ne disposant pas des moyens d'y accéder.

De plus, si l'Etat ne joue pas formellement le rôle d'un bailleur social, il a souvent le premier et le dernier mot sur la création et le fonctionnement du service, notamment en termes de financement (aides d'Etat en nature ou en argent) et de prérogatives telles que la réservation des terrains, le droit de préemption, les obligations légales imposées aux bailleurs sociaux etc. Plus précisément, afin de mettre en œuvre le droit au logement, l'Etat prend de mesures qui aboutirait à augmenter l'offre de logement sur le marché et incite les propriétaires à louer à des catégories de personnes dont les revenus sont modestes, à des loyers raisonnables : les déductions fiscales, les subventions ou les exonérations fiscales, les déductions forfaitaires.

[76] En droit administratif, le service public est une activité d'intérêt général exercée directement par une personne publique ou sous son contrôle**.**

[77] S. VALIN., *Services publics : un défi pour l'Europe*, Charles Léopold Mayer 2007, p. 116.

[78] Chapus R., Droit administratif général, tome 1, Montchrestien 2001, p.553

La législation burundaise est pauvre en matière d'encadrement des logements sociaux. En effet, jusqu'à nos jours, on faisait des viabilisations des sites, en recourant quelques fois, à la nouvelle technique de viabilisation par intégration. Mais dans les deux cas, aucune législation à caractère général n'était mise sur pied sauf les quelques conventions de partenariat, d'où l'attribution et la gestion des parcelles étaient toujours occultes, pas de critères objectifs d'attribution. Le code de l'habitat n'y prévoit rien non plus.

Les habitants aux revenus moyens n'avaient pas de place dans ces sites vus le cout par are et les conditions d'exploitation et de mise en valeur de ces parcelles. Aucune politique là-dedans et tous cela au détriment de la réalisation du droit au logement convenable.

C'est avec l'an 2020 qu'il y a eu création d'un département ministériel avec comme mission principale « d'élaborer, évaluer, mettre en œuvre et suivre l'exécution de la politique nationale du logement ». L'intervention de l'Etat à travers ce ministère démontre à suffisance le caractère public du logement social.[79]Ainsi, la construction d'habitations à bon marché constitue un service d'utilité publique tandis que les pouvoirs publics ont non seulement le droit mais le devoir d'intervenir résolument dans le cadre du logement social. Ce qualificatif de service public attribué au logement social est également dû à la carence souvent de l'initiative privée.

Le logement social se distingue ainsi des autres services d'intérêt général communément admis, dans la mesure où il s'inscrit pleinement dans le système de protection sociale, de solidarité et de redistribution. De manière générale, en faisant abstraction de sa dimension strictement matérielle, le logement social ne peut être défini que dans sa complexité et sa polyvalence comme tout logement qui n'est pas laissé entièrement aux règles du marché libre. Cette approche du logement social n'est point technique ni exhaustive, mais permet de délimiter son périmètre sur un axe de régulation du marché du logement au profit du droit au logement.

[79]Voir le décret N°100/007 du 28 Juin 2020 portant Révision du Décret N°100/037 du 19 avril 2018 portant Structure, Fonctionnement et Missions du Gouvernement de la République du Burundi.

B. L'attribution des logements sociaux

Dans un objectif de garantir l'effectivité du droit au logement par le biais du service public du logement social, les attributions des logements sociaux ne sont pas exclusivement gérées par les bailleurs sociaux eux-mêmes, notamment en ce qui concerne la désignation des candidats à un logement. En effet, la spécialisation du droit au logement au profit des personnes défavorisées a abouti à la mise en place de quotas de réservation pesant sur les bailleurs sociaux, qui sont tenus de réserver une partie de leur parc au profit de ces derniers. Ces obligations légales sont destinées à remplir l'obligation des pouvoirs publics en tant que garants ou de débiteurs du droit au logement.

En tout état de cause, l'attribution effective des logements sociaux est réalisée par un organe spécifiquement dédié à cette fonction et est juridiquement encadrée de manière très stricte[80]

La procédure d'attribution des logements sociaux se déroule dans des conditions visant non seulement la garantie du droit au logement mais aussi la prévention des pratiques discriminatoires. Afin d'atteindre cet objectif, la sélection des candidats qui se présentent devant une commission d'attribution des logements sociaux doit être objective, la procédure d'attribution transparente et les refus d'attribution motivé.

Avec le récent recensement opéré par le Ministère en charge du logement social, un souci particulier a été mis sur les éléments suivants durant le traitement des dossiers de demande : la capacité financière, la situation géographique en termes de résidence et la déclaration s'il s'agit ou non du premier logement. Les résultats seront bientôt publiés.

Le logement social joue ainsi un rôle central en matière de garantie d'effectivité du droit au logement. Il s'agit, en effet, d'un service public qui remplit une mission d'intérêt général, en donnant la possibilité à une partie de la population de se procurer un logement décent et accessible. Le logement devra alors être soumis à un cadre juridique strict qui profitera d'une dérogation des règles de concurrence du droit commun, notamment en matière d'aides d'Etat et de droits exclusifs.

[80] Cfr la politique nationale du logement en cours d'élaboration.

Section 4. Politiques et pratiques exécutives burundaises relatives au droit au logement

Dans la présente section, nous analyserons successivement l'inadaptabilité des politiques et programmes à l'inexistence d'une stratégie, la prise en compte de la vulnérabilité et droit au logement convenable ainsi que le financement du logement décent**.**

§ 1. De l'inadaptabilité des politiques et programmes à l'inexistence d'une stratégie

Le pays est demeuré, depuis la crise de 1993, sans véritable politique du logement alors qu'il devait répondre à l'importante demande habituelle de la population en terrains constructibles, logements décents, services de base accessibles, services de transport, emplois stables, environnement sain et sécurisé, bonne gouvernance, développement urbain… sans oublier les besoins urgents qu'impliquaient le rapatriement, la réinstallation et la réinsertion des réfugiés.[81]

Lors du Forum urbain national, qui s'est déroulé en octobre 2019, le Ministre ayant le logement dans ses attributions a déclaré : « Le Gouvernement a placé le programme « Habitat » dans ses politiques prioritaires ». Il a mentionné notamment « l'extension et la densification des périmètres urbains dans toutes les grandes villes et les centres urbains secondaires ». Selon ses dires, le gouvernement a mis en place des antennes de l'urbanisation à travers tout le pays et a pris l'initiative d'inciter les opérateurs du secteur privé à investir dans le domaine de la construction. Il a aussi pris soin de souligner la nécessité de reprendre le programme de villagisation à travers le pays pour relever le défi lié aux problèmes de logement.

Pour parvenir à répondre aux besoins des populations, une stratégie nationale dans le domaine du logement est indispensable.[82]Or, actuellement, l'absence de plan national ou de stratégie nationale relatifs au droit au logement hypothèque toute idée de prévisibilité nécessaire à la planification. Aux yeux du Comité des DESC, un tel défaut représente un manquement de l'Etat vis-à-vis de ses engagements internationaux, comme il l'a souligné lors de l'examen des rapports soumis par plusieurs Etats parties[83].

---

[81] Stratégie Sectorielle du Ministère des Infrastructures, de l'Equipement et des logements Sociaux 2018-2027.P.31

[82] La stratégie sectorielle du Ministère porte sur tous les volets alors qu'il devrait y avoir une stratégie nationale et une politique nationale du logement et un plan ou un calendrier de mise en œuvre (validée en mai 2022).

[83] Voir plus récemment Obs. fin. Ouganda (Doc. NU. E/C.12/UGA/CO/1, 24 juin 2015), par. 29.

Il avait, en l'occurrence, demandé au Honduras de fournir des informations sur l'élaboration d'une stratégie nationale en matière du logement et sur les progrès accomplis en vue d'assurer à tous un logement suffisant, en particulier concernant les personnes vulnérables ou marginalisées et à celles qui ont subi de pertes de leur logement que ce soit du fait des décisions politiques, judiciaires ou de forces de la nature[84].

§2. Prise en compte de la vulnérabilité et droit au logement convenable

Il faut tout d'abord indiquer que tenir compte des personnes ou groupes d'individus vulnérables sur son territoire est une obligation de l'Etat chaque fois qu'il met en place des politiques, qu'elles soient à vocation sociale ou économique. Le Comité insiste là-dessus depuis le début de ses travaux dans le sens que « des statistiques ou des évaluations d'ensemble ne sauraient suffire à atteindre cet objectif, et qu'il importe que chaque Etat partie accorde une attention particulière aux régions ou secteurs défavorisés et aux groupes ou sous-groupes de population qui paraissent être particulièrement vulnérables ou désavantagés ».

Le sans-abrisme et le logement inadéquat étant des questions touchant à l'ordre et à la tranquillité publics et constituant des questions d'intérêt général, au vu du nombre d'individus concernés, il est fondamental de détecter leur source et leur nature ainsi que les types de leur manifestation afin d'y répondre de manière convenable.

Parmi les priorités stratégiques de la protection sociale, le logement décent ne figure pas sur ses objectifs.[85]Cependant, mêmes les programmes y inscrits peinent à être réalisés faute de moyens suffisants.

Les initiatives législatives devraient s'appuyer sur des indicateurs et des critères permettant de surveiller de près les progrès accomplis et accorder une attention particulière à tous les groupes vulnérables ou marginalisés.[86]

---

[84] Comité des DESC, Obs. fin. Honduras (Doc. NU. E/C.12/1/Add.57, 21 mai 2001), par. 22 et 43. Le Comité insiste sur la nécessité d'adopter un plan pour la mise en œuvre effective de l'ensemble de droits de l'homme et des obligations qu'ils emportent pour l'Etat partie.

[85] Stratégie de la protection sociale au Burundi

[86] CODESC Observation générale no 4 : Le droit à un logement suffisant, op. Cit.

Malgré cela, les pauvres de la ville de Bujumbura, en particulier, certains femmes et enfants, sont forcés de vivre dans des conditions indécentes et dégradantes qui mettent en danger leur santé physique et mentale.

Avec la réglementation du droit au logement très imparfaite qui existe actuellement, les citoyens ne peuvent se prévaloir d'un quelconque droit au logement.

La situation du logement demeure très critique car l'essentiel de l'effort public en matière de logement s'est orienté vers un produit adapté à la partie la plus solvable de la population, laquelle peut satisfaire ses besoins de façon autonome alors que très peu de moyens ont été investis pour la satisfaction des pauvres et des personnes vulnérables[87].

Par ailleurs, on constate l'inexistence de stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri, sans logement, en situation de logement précaire ou de logement inadéquat, qui devrait pourtant être l'objet des politiques pour l'accès au logement et une priorité de l'intervention publique. La finalité de l'intervention publique en faveur des personnes sans chez soi serait de leur permettre l'accès à un logement décent, pérenne, adapté à leur situation et de pouvoir s'y maintenir.

Ainsi, pour protéger le droit au logement de manière efficace, il convient de prêter attention à la situation particulière de ces individus et groupes qui se trouvent dans des situations de vulnérabilité. L'Etat devrait adopter des mesures positives pour garantir qu'ils ne soient pas l'objet d'une discrimination directe ou indirecte.

§3. Quid du financement du logement décent

La population urbaine burundaise représente 14% de la population totale et 75% de celle-ci est concentrée dans la seule ville de Bujumbura. Alors que le logement est généralement le seul bien le plus onéreux qu'un individu ou un ménage s'offrira dans sa vie, la grande majorité de la population au Burundi ne peut pas accéder au financement pour un logement formel. Les autres centres urbains se développent très lentement.

[87] Pendant la période sur laquelle porte notre étude, on n'a jamais su la part du budget qui revient à cet engagement » aucune ligne budgétaire n'a été consacrée à la construction des logements de qui que ce soit, à l'exception de quelques lignes affectées aux bâtiments publics, elles-mêmes avec des budgets insuffisants (Lois budgétaires de 2010-2023)

La grande partie de la population vit à la campagne dans des habitations rudimentaires. Si au Burundi, on observe actuellement une faible population urbaine ; dans les prochaines années, on va assister à un grand exode rural des jeunes sans emplois en quête d'une vie meilleure dans les centres urbains. Il se posera le problème de loger toute cette population dans les centres urbains et particulièrement Bujumbura.

Ce problème se pose déjà pour la population ayant un revenu régulier qui trouve difficilement où se loger, sans parler de s'auto-construire un logement décent malgré les efforts déployés par le gouvernement par le passé.

1. Le financement du logement au Burundi : évolution et contraintes rencontrées[88]

Le Burundi a une vieille tradition en matière de politique d'habitat en milieu urbain. De l'époque coloniale à nos jours, cette politique a été marquée par quatre grandes périodes qu'il est utile de retracer pour bien comprendre les difficultés actuelles du secteur.

A. De l'époque coloniale à 1970

La politique de logement a consisté à loger gratuitement les fonctionnaires de l'Etat. Des quartiers ont été lotis et des logements de standings variés ont été réalisés (Kiriri, OCAF, Quartier belge, Fonds d'avance). Certaines de ces maisons, en particulier celles de Kiriri) devaient être équipées et entretenues par l'Etat.

B. De 1970 à 1979

A cette époque, la formule de cession des logements à leurs occupants fut mise en œuvre. Comme toutes les maisons occupées par les fonctionnaires devaient être équipées et entretenues par l'Etat, les charges d'entretien des maisons, de réparation et remplacement du mobilier n'ont cessé de croître jusqu'à atteindre des sommes faramineuses. En 1973, le Gouvernement a pris la décision de céder les maisons à leurs occupants en leur accordant une indemnité de logement égale à 60 % du salaire pour leur permettre de rembourser le coût de la maison.

Comme de nouveaux cadres et agents arrivaient régulièrement sur le marché du travail, le nombre de demandes de logements dépassait de loin les logements disponibles.

[88]Source: Interviews et données collectées à la BHB.

C'est à cette époque que l'Office National du Logement (ONL) fut créé pour construire de nouvelles maisons mais faute de moyens financiers appropriés, la société a été dissoute quelques années après.

C. De 1979 à 1986

Cette politique a été abandonnée en 1986 avec l'entrée du Burundi dans le Programme d'Ajustement Structurel où l'Etat a été soumis à une rigueur stricte de gestion budgétaire par ses partenaires extérieurs.

Depuis cette période, l'Etat a essayé de mettre en place un mécanisme de financement du logement urbain avec la création en 1989 du Fonds de Promotion de l'Habitat Urbain (FPHU) dont l'objectif est la mobilisation de l'épargne du secteur institutionnel et des ménages pour financer les opérations d'habitat et l'investissement immobilier principalement dans les centres urbains du pays.

Le Fonds pour la Promotion de l'Habitat Urbain (FPHU) a été créé en 1989 avec comme unique actionnaire l'Etat du Burundi, avec un capital social de 100 millions de Fbu. Sa mission principale était le financement du premier logement en faveur des cadres et agents de l'Etat et des entreprises parapubliques. A partir de 1993, le Fonds de Promotion de l'Habitat Urbain est devenu une société mixte avec un capital de Quatre Cent Neuf (409) millions de Fbu réparti entre quatorze (14) actionnaires.

La Banque de la République a adressé au Fonds de Promotion de l'Habitat Urbain en date du 29 avril 2021 la lettre portant acte d'agrément de la Banque de l'Habitat du Burundi en qualité de Banque Commerciale.

Actuellement, la Banque de l'Habitat du Burundi (ex-FPHU) a un capital de Treize Milliards Neuf Cent Trente Cinq Millions Six Cent Septante Six Mille Deux Cent Nonante Quatre Fbu (13. 935. 676. 294) réparti entre 27 actionnaires, dont 67,08 % appartiennent à l'Etat du Burundi. Pendant que la SIP aménageait les terrains et construisait pour les hauts cadres et les cadres moyens, l'Etat a créé l'ECOSAT (Encadrement des constructions et Aménagement des terrains et construction des maisons) pour les agents du secteur public et privé mais à bas revenus. Faute de réserves foncières suffisantes, leurs activités se sont arrêtées avec la création de l'OBUHA.

2. La politique du logement aujourd'hui

Actuellement, avec le désengagement de l'OBUHA dans la production du logement, presque tous les logements sont réalisés en auto construction, c'est-à-dire que c'est le bénéficiaire final du logement qui cherche la parcelle, mobilise les financements, fait faire les études du sol, fait le choix des matériaux, recrute et rémunère la main d'œuvre. Il n'y a pratiquement pas aujourd'hui de sociétés privées impliquées dans la promotion immobilière au Burundi.

La nouvelle vision du Gouvernement de promouvoir les logements sociaux est une initiative louable pour rationaliser les espaces qui restent pour la construction des quartiers bien organisés et bien administrés mais, elle tarde à se concrétiser. En effet, dans la mesure où les besoins en logements se font toujours sentir, on devrait avoir au préalable un calendrier, l'origine de financement et un plan détaillé de mise en œuvre.

Concernant le financement du logement, il n'y a que la BHB (Banque de l'Habitat du Burundi) qui accorde des crédits sur une période maximale de 20 ans à un taux relativement élevé de 14% l'an jusqu'à 17%. Si l'on tient compte des revenus des populations demandeurs du logement, ces niveaux de taux sont très élevés. Ces taux élevés s'expliquent par des financements de court terme utilisés ; la BHB n'ayant pas le droit de recevoir les dépôts à vue peu chers, il est obligé de se financer sur les crédits de court terme. La plupart des projets entrepris par le passé et bien d'autres récents portaient sur des réalisations de grand standing qui n'étaient pas accessibles aux personnes à revenus moyens dans un pays où la majorité des gens se trouve dans cette catégorie.

Actuellement le haut standing n'est plus financé car le plafond fixé par la BHB (30 millions de Fbu) ne permet même plus de financer entièrement une maison de moyen standing.

Section 5. Quelques considérations et synthèse

A la fin de cette brève évaluation des politiques et des pratiques en matière du droit au logement, nous en arrivons à la conclusion que le Burundi enregistre un déficit au niveau de la mise en œuvre de ses obligations au vu de sa pratique.

L'article 2, § 1, du PIDESC rappelle que « chacun des Etats parties au présent Pacte s'engage à agir, en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus dans le présent Pacte par tous les moyens appropriés ».

Une première série des mesures indispensables est la mise en place d'une stratégie dont les premières étapes seront, d'une part, la réévaluation du cadre législatif servant de base aux politiques et programmes publiques, et d'autre part, l'identification des personnes vulnérables car, pour assurer le plein exercice des droits reconnus, les résultats des programmes du logement se doivent d'être positifs.

Entre autres actions à conduire figure celle d'inventorier et d'apprécier préalablement les incidences d'une évaluation législative et des politiques publiques. Un renforcement du cadre réglementaire et législatif qui doit découler de la stratégie à mettre en place s'avère urgent.[89]

Un deuxième lot de mesures est constitué d'actions de soutien à l'effectivité de la stratégie nationale. En effet, les mesures législatives et tous les plans nationaux, quelles que soient leurs natures et spécificités, ne sauraient à eux seuls atteindre l'objectif que se fixe une stratégie nationale de logement prévoyant un ou des programmes de logement social. Des mesures concrètes et ciblées sont nécessaires. Outre les mesures d'identification des personnes intéressées, l'une des questions primordiales demeure le financement des actions prévues et la lutte contre la fuite des recettes de financement[90]. Ainsi, il est essentiel de sécuriser les recettes disponibles y compris celles fiscales et douanières qui sont, dans certains cas, atteintes par la corruption et le détournement des fonds publics. Dans sa pratique, le Comité des DESC encourage les Etats parties à redoubler d'efforts dans la lutte contre la corruption, à garantir la reddition de comptes et la transparence dans la gestion des fonds publics et à sensibiliser les responsables politiques, à tous les niveaux, aux coûts économiques et sociaux de la corruption.[91]

[89] J-D. DELLEY, « *L'évaluation législative : un outil d'intelligence politique* », Eric WIDMER et al (2005), p. 169.

[90] Lire par exemple, sur la mobilisation des ressources en faveur des droits sociaux, Olivier DE SCHUTTER, « La fiscalité au service de la réalisation des droits économiques, sociaux et culturels », RTDH, 29ème année, n° 115/2018), pp. 548-82.

[91] Comité des DESC, Obs. fin. Tunisie (Doc. NU. E/C.12/TUN/CO/3, 14 novembre 2016), par. 17

CHAPITRE III. PRESENTATION ET ANALYSE DES DONNEES, DISCUSSION DES RESULTATS ET PERSPECTIVES

Le présent chapitre synthétise les propos récoltés auprès des habitants des quartiers de la mairie de Bujumbura et des institutions tant publiques que privées qui s'occupent des questions du logement. Cette synthèse est le résultat du dépouillement des fiches d'enquête auprès des citadins sur les mesures indispensables pour un meilleur avenir en milieu urbain. Dans les lignes qui suivent, nous allons d'abord présenter les données chiffrées reparties par genre, des habitants en logements individuels et collectifs, rencontrés dans les trois Communes de la Mairie de Bujumbura à savoir les Commune de Ntahangwa, Mukaza et Muha. **(Section1)**

Ensuite, nous exposons à travers les chiffres, la réaction des décideurs et responsables des institutions par rapport à la question sous examen. **(Section 2)**

Enfin, nous rapportons l'interprétation synthétique des données recueillies, tout en tablant beaucoup sur les commentaires des habitants en logements individuels et collectifs contactés avec un accès particulier sur l'appréciation des décideurs et responsables des administrations ayant la question du logement dans leurs attributions. **(Section3)**

En outre, nous proposons des voies et moyens juridiques de nature institutionnelle qui peuvent favoriser le renforcement de la gouvernance du droit au logement décent sur le plan local. **(Section 4).**

Section1.Répartition par genre des habitants en logements individuels ou en logements collectifs

Tous les habitants en logements individuels ou en logements collectifs rencontrés ont répondu à notre questionnaire. Ci-après, la synthèse des différents avis et considérations.

Genre[92]	**Fréquence**	**Pourcentage**
Hommes	25	50%
Femmes	25	50%
Non répondant	0	0%
Total	50	100%

[92] Nous visons également nos jeunes filles et garçons.

Dans la collecte des données, le questionnaire a été envoyé à cinquante personnes en provenance des communes Ntahangwa (20), Mukaza (10) et Muha (20).

Tout le monde a répondu à notre questionnaire.

Lieu	**Fréquence de répondant**	**Pourcentage**
Commune Ntahangwa	20	40 %
Commune Mukaza	10	20%
Commune Muha	20	40%
Total	**50**	**100%**

Source : Enquête menée du 2 au 6 mai 2023.

Section 2. Réactions des responsables des institutions, OBUHA,DGL et la BHB

Libellé	**Fréquence**	**Pourcentage**
Hommes	4	57%
Femmes	3	43%
Non répondant	0	0%
Total	7	100%

Source : Entretiens menés du 15 au 17 mai 2023.

Section 3. Interprétation des données

L'analyse des données consiste à identifier parmi la variété de données présentées celles qui sont significatives, à la lumière des objectifs de la recherche, et à établir des relations entre elles.

Nous allons dans les lignes qui suivent présenter l'interprétation des données obtenues.

§1. Appréciation des habitants des logements individuels et ou collectifs

Nous pouvons constater qu'il y a trois problèmes reliés au logement qui se reflètent aussi dans la mairie de Bujumbura. Ils sont :

- le manque de disponibilité de logements locatifs en bon état et l'augmentation des loyers ;
- l'absence d'une réglementation y relative doublée d'un défaut d'une vulgarisation de l'existant.
- l'accessibilité financière au logement qui se manifeste par un pourcentage élevé de ménages qui doivent consacrer plus de 30% de leur revenu pour se loger.

Ces problématiques ont des conséquences lourdes pour les personnes les plus démunies dans notre zone d'étude. De plus en plus de personnes se retrouvent sans domicile fixe, sans l'assurance d'un toit stable et sécuritaire.

Beaucoup de personnes et de familles sont condamnées à engloutir 30%, 50% voire 80% de leur revenu uniquement pour se loger. Pour ce faire, elles doivent couper dans leurs autres besoins essentiels, en premier lieu la nourriture et les médicaments.

Pour d'autres, ça ne suffit pas et c'est l'éviction pour non-paiement de loyer qui les attend, avec toutes les difficultés qui s'ensuivent pour se retrouver un logement. D'autres enfin doivent vivre dans des logements trop petits, de piètre qualité et dangereux pour leur santé et leur sécurité.

Les coûts ont presque doublé dans presque tous les quartiers de la capitale économique. Les locataires des maisons se lamentent que leurs propriétaires augmentent les prix à leur gré. Dans la zone de Kinama (qui n'était pas jadis convoitée par les locataires), une maison en carreaux de deux chambres et salon est louée actuellement à plus de 250 000FBu. Cette même maison était louée à 150 000FBu, il y a de cela une année. Une maison d'une chambre et un salon est actuellement louée à 100 000FBu alors qu'elle était à 50 000 FBu, il y a de cela deux ans. Même situation dans la zone de Kanyosha. Trouver une maison de deux chambres et un salon à moins de 250 000 FBu serait une équation à plusieurs inconnues.

Dans le quartier Gihosha Rural de la zone Gihosha, une chambrette peut te coûter plus de 100 000FBu par mois. M. S habite une maison d'une chambre et un salon avec sa femme et ses deux petits-enfants. « Il y a 2 ans les frais de loyer étaient à 60 000FBu mais, pour le moment, il décaisse une somme de 130 000FBu par mois ».

A Kibenga, une maison qui se louait à 250 000FBu, il y a deux ans est actuellement louée à plus de 450 000FBu. Une autre qui se louait à 150 000FBu est actuellement louée à 300 000 FBu.

Les locataires indiquent que les propriétaires ne respectent pas souvent les contrats de bail, en revoyant à la hausse les loyers sans consentement. Dans certains cas, les familles sont chassées en complicité avec l'administration et la police. La dignité et le droit du locataire sont ainsi bafoués.

Les locataires manquent d'informations sur leurs droits. Il y a une faible représentation au niveau de la mobilisation et de la défense des droits collectifs des locataires.

Outre le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande de parcelles à bâtir, les coûts élevés pour la construction des logements et l'inadéquation des mécanismes de financement constituent des défis majeurs pour une promotion équitable de l'habitat.

Dans un contexte de morosité économique, il est difficile pour les particuliers de mobiliser des fonds pour construire des logements décents.

Les revenus stagnent ou baissent. La dépréciation du FBu par rapport au dollar qui s'accentue et l'inflation qui atteint des niveaux record bloquent la concrétisation des politiques de logements. Par conséquent, chacun se débrouille pour avoir un chez soi. Pour amortir le choc, les habitants à revenus faibles migrent vers la périphérie de la ville pour minimiser les charges.

Pour la question du loyer bien sûr, ils proposent la nécessité d'une loi concrète. En effet, pour eux, les loyers sont comme les autres prix des denrées alimentaires qui, eux aussi, grimpent du jour au jour. Ce qui devient rare devient cher, c'est une loi économique. Toutefois, cela ne devrait pas rester comme tel.

L'Etat comme régulateur doit avoir le dernier mot tout en tenant compte de la demande sur le marché et des droits du consommateur. L'Assemblée Nationale devrait initier une loi qui protégerait à la fois le bailleur et le locataire en tenant compte de l'apport qualité/prix et du coût de la vie.

§2. Appréciation des responsables des institutions, OBUHA, DGL et la BHB

1. Appréciation synthétique

Les responsables politiques en charge des questions de logement nous ont fait savoir que le déficit en matière d'habitat est estimé à 13 000 logements par an et se trouve à l'origine d'une augmentation excessive des loyers.

Quant aux promoteurs du logement, ils font face aux contraintes liées à : (i) l'absence de ressources sur le long terme, (ii) une demande largement insolvable à cause des faibles revenus de la population, (iii) l'inefficacité du système des hypothèques et (iv) l'absence d'une politique claire en matière de logements sociaux. Les alternatives préconisées par le Gouvernement pour résoudre cette épineuse question de carence des logements avaient trait à :(i) l'encouragement de l'épargne individuelle comme préalable à l'acquisition d'une parcelle, (ii) l'incitation des organismes de prévoyance comme l'INSS, la MFP, les assurances à s'impliquer dans le secteur du logement, (iii) l'incitation fiscale envers les banquiers et les promoteurs privés, (iv) la promotion des constructions en hauteur et (v) la mobilisation des ressources extérieures selon les modalités appropriées à la promotion de l'habitat.

Ces programmes préconisés concernent : la reconstruction et l'assainissement de certains quartiers populaires, la sensibilisation de la population pour l'utilisation des matériaux locaux de construction et (v) la sensibilisation pour la constitution de l'épargne intérieure pour le financement de l'habitat.

Ces responsables sont d'avis que des actions ont été menées ces dernières années dans ce secteur notamment des lotissements de terrains et de la mise à disposition des parcelles pour les constructions, hélas, l'effort public en matière de logement s'est orienté vers un produit adapté à la partie la plus solvable de la population et non aux catégories les plus vulnérables en raison de l'absence d'une politique nationale du logement qui devrait déterminer les critères objectifs d'attribution des parcelles et ou des logements sociaux.

2. Appréciation particulière sur les politiques de logement

Pour les responsables des institutions en charge du logement, les politiques et programmes en matière du logement n'ont pas porté des fruits.

Au moment où la population de Bujumbura n'a cessé de croître, les politiques nationales de logement n'ont pas porté des fruits sur le long terme. La population actuelle de Bujumbura est estimée à plus d'1 million d'habitants alors qu'elle était de 497 166 habitants en 2008, selon le recensement de 2008.

Alors que le logement décent est un droit fondamental reconnu par la Constitution de la République du Burundi, certains habitants vivent dans des conditions déplorables dans les quartiers périphériques comme Mugoboka, Gisyo, Buterere, etc. Il n'est pas rare de trouver une famille de 5 personnes dans une maisonnette de deux pièces. Là aussi, l'hygiène laisse à désirer.

La politique de l'habitat a été pensée par plusieurs étapes. De l'époque coloniale jusqu'à nos jours. Une politique nationale d'habitat et d'urbanisation a été mise en place en 2007 pour assurer un habitat décent à toutes les couches de la population. Elle proposait d'aménager chaque année 855 ha de terrain et la construction de 26 000 unités de logements jusqu'à l'horizon 2020. Mais, les résultats n'ont pas été à la hauteur des attentes par faute de moyens.

L'aménagement du territoire reste un véritable défi. Les maisons poussent comme des champignons un peu partout dans la capitale économique. Les constructions y sont érigées dans l'ignorance absolue des normes de construction. Les services d'urbanisme sont souvent pointés du doigt pour manque de suivi des travaux de construction.

Cependant, depuis 2020, l''espoir que la ville de Bujumbura devienne un pôle dynamique au cœur de l'Afrique à l'horizon 2040 est là. Les responsables en charge du logement sont presque unanimes pour affirmer que des actions urgentes allant dans le sens d'assurer l'effectivité du droit au logement décent sont en cours de réalisation. Il s'agit notamment du réveil des services de l'urbanisme par l'interdiction de construire sans permission et la construction des logements sociaux et des habitations à loyers limités (HLL), renforcement du cadre légal[93] et la mobilisation des financements par l'implication des investisseurs privés et des bailleurs traditionnels par l'octroi des crédits à long terme.

[93]L'Ordonnance Ministérielle N°040/339 du 14 septembre 1967 avait créé une commission chargée d'étudier la réglementation du prix des baux à loyer et l'élaboration d'une politique d'ensemble du logement à Bujumbura, mais hélas, cette commission n'a jamais fonctionné.

Pour eux, le droit à un logement convenable n'oblige pas le Gouvernement à construire des logements pour la population tout entière. Ce dernier se doit de prendre des mesures positives pour aider les particuliers et les communautés à exercer leur droit au logement par exemple construire des logements à bas prix en quantité suffisante et garantir que les plus pauvres y auront accès à travers des systèmes de subventions.

L'obligation de mettre en œuvre requiert des Etats qu'ils adoptent les mesures législatives nécessaires, qu'ils se dotent d'une stratégie et d'un plan d'action pour le logement au niveau national et qu'ils garantissent qu'un logement sera adéquat, disponible et accessible à chacun, y compris dans les zones rurales et les zones urbaines les plus vulnérables.
Les autorités compétentes ajoutent qu'elles ont décidé que la mise en œuvre du droit à un logement convenable passe par l'adoption d'une approche dans le cadre de laquelle le gouvernement, plutôt que de fournir des logements, facilite l'action de tous ceux qui participent à la création de logements ou à l'amélioration de ceux qui existent.

Section 4. Perspectives

Le droit au logement étant compris tant dans sa nature que dans ses sources, ses obligations étant déterminées, ses modalités d'application au niveau national ayant été précisées ainsi qu'une évaluation sommaire des politiques et pratiques publiques, la question qui reste à éclaircir au vu des manquements constatés dans ce domaine est celle de savoir comment rendre plus effectives les normes qui le consacrent à l'échelle nationale.
L'effectivité dont il s'agit ici devrait nous renvoyer à celle des normes qui protègent le droit au logement, dès l'accès à l'habitat jusqu'à sa protection dans tous ses aspects. Dans l'entendement commun, une norme juridique sera dite effective dès lors que son/ses objectif(s) a/ont été atteints.
Dans sa forme la plus extrême, cette approche fondée sur les objectifs suppose un lien causal direct entre la législation et ses effets sociaux escomptés.
Notons que le droit dans sa globalité, laquelle inclut les droits sociaux dont le droit au logement adéquat, ne doit plus être vu comme un ensemble de normes juridiques simplement obligatoires, mais également comme un outil qui vise à « promouvoir le changement social » gage d'une application effective, efficace et efficiente.

Ce travail, se doit de jouer un rôle ne consistant pas simplement à la description des concepts liés au droit au logement convenable, mais devrait dépasser ce cadre en élaborant, énonçant de propositions normatives et institutionnelles visant l'amélioration du droit au logement dans un pays en développement.

La présente section prône essentiellement l'idée selon laquelle, même si l'action devant le juge est certes nécessaire pour les droits individuels et collectifs, dans un Etat démocratique, la mise en œuvre des droits se réalise souvent en dehors des tribunaux. Théoriser l'action d'un pays en développement pour qu'elle soit conforme aux engagements de ce dernier est une première démarche ; encore faut-il qu'il y ait une volonté politique constatée de l'Etat de se relever.

Nous exposons ici les voies et moyens juridiques de nature institutionnelle qui peuvent favoriser le renforcement de la gouvernance du droit au logement sur le plan local.

§1. L'organe exécutif étatique comme dépositaire principal de l'obligation de réaliser

L'exécutif apparaît à la fois au niveau des instances internes et internationales comme étant la représentation de l'Etat et de sa gouvernance. Engageant aussi ce dernier, il met en place une gouvernance capable de générer une politique respectueuse des droits fondamentaux. Mais que peut-il accomplir pour réaliser le droit au logement convenable pour tous ? D'abord, l'exécutif a la charge d'identifier la vulnérabilité dans le domaine du logement. Ensuite, il est appelé à planifier et mettre en place une stratégie ou des programmes efficaces et efficients qui engendrent des actions concrètes respectueuses des droits fondamentaux des parties intéressées. En définitive, son rôle consiste à surveiller la situation du logement tout en évaluant continuellement les résultats atteints et non atteints.

Dans l'étude portant *sur« les statistiques, le développement et les droits de l'homme »,* conduite par le Haut-commissaire des Nations Unies aux droits de l'homme sur les indicateurs, les programmes, politiques et stratégies, apparaissent lorsqu'on parle du droit à un logement convenable dans la première catégorie qui est celle des indicateurs structurels. Visant « à mesurer l'acceptation, l'intention et l'engagement de l'Etat de prendre les mesures conformes à ses obligations en matière de droits de l'homme »[94].

[94] Haut-commissariat des Nations Unies aux droits de l'Homme (2012), p. 39.

Ces indicateurs recommandent qu'une évaluation puisse être menée afin que soient relevés des éléments tels que « la période et le champ d'application de la politique ou de la stratégie nationale en matière de logement visant à la mise en œuvre progressive de mesures, notamment des mesures spéciales » pour les groupes et individus désavantagés et à tous les échelons du gouvernement.[95] C'est par les politiques et programmes de logement qu'on assure le droit fondamental de vivre dans la dignité et en sécurité. »

Se confronter au sans-abrisme et à la précarité dans l'aire du droit au logement pose, à nos yeux, comme priorité thématique et opérationnelle, l'identification ou la mise en place des mécanismes d'identification ou d'enregistrement des personnes vulnérables. Une telle obligation transparaît dans le cadre de la prise en compte globale de l'ensemble des obligations qui découlent du droit au logement. Une telle prise en compte est susceptible d'être effectuée lors de la formulation des politiques publiques déjà à un stade précoce de leur conception.

Dans nombre de ses observations finales adressées à plusieurs Etats parties, le Comité des DESC requiert souvent la communication des informations statistiques détaillées ventilées par âge, sexe, groupe cible minoritaire en ce qui concerne la réalisation du droit au logement ou en ce qui concerne des situations qui, comme les expulsions forcées ou la hausse des loyers ou le sans-abrisme l'affectent.

L'organe de supervision du Pacte ONU reconnaît aussi que c'est à l'exécutif, ici le gouvernement que revient principalement la charge d'amenuiser les effets négatifs de la vulnérabilité dans l'aire du logement, par la mise place des programmes d'assistance ou visant à assurer aux personnes dans le besoin un logement convenable[96].

Ainsi, par exemple, l'élaboration d'une politique ou d'une stratégie nationale du logement assortie de plans de travail et de budgets contribue de manière importante à assurer la responsabilisation du gouvernement. Les indicateurs axés sur les droits de l'homme facilitent le suivi concret des principaux résultats en matière de logement et des processus engagés pour y parvenir.

---

[95] S. BESSON, « *La vulnérabilité et la structure des droits de l'homme. L'exemple de la Cour européenne des droits de l'homme »*, Laurence BURGORGUE-LARSEN (2014), p. 60.

[96] Comité des DESC, Obs. fin. République de Corée (Doc. NU. E/C.12/KOR/CO/3, 17 décembre 2009), par. 28.

§ 2. La nécessité du renforcement de la culture des droits sociaux

Dans l'affaire du Peuple Ogoni, le Nigéria a été accusé d'avoir été directement impliqué dans l'exploitation du pétrole faisant fi de la santé ou de l'environnement des collectivités locales, déversant les déchets toxiques dans l'air et dans les cours d'eau de la région[97]. Par ailleurs, les opérations des compagnies pétrolières menaçaient les terres des communautés qui d'ailleurs n'ont pas tenu à consulter lesdites communautés. La ComADHP s'est prononcée sur cette affaire grâce à l'implication des représentants des communautés et des organisations de la société civile tant nationale qu'internationale.
Il sied de noter que cette affaire rappelle tout simplement que l'individu et les communautés ou groupes de personnes sont, particulièrement sur le terrain du droit au logement, des droits sociaux et de droits individuels et collectifs au sens large, des victimes potentielles de violations.

Cela est davantage plus significatif dans un pays où la pression du développement économique qui pèse sur les gouvernants ouvre un corridor à de possibles transgressions : évictions forcées, conditions de vie inadéquates au sein des bidonvilles, détérioration de l'environnement de vie des populations.

Il appartient à ces individus ou ces communautés de se défendre pour faire respecter les droits qui sont les leurs, créances dont l'Etat est à titre principal débiteur. Mais pour se défendre, il faut qu'ils connaissent les droits dont ils sont titulaires.

Cependant, au niveau de la mairie de Bujumbura, il y a ainsi une faible reconnaissance des DESC comme droits humains tant dans la pratique du droit que dans la formulation et la mise en œuvre de politiques. Cette situation constitue des obstacles à la réalisation de ces droits par les individus et leurs défenseurs, qui ont peu souvent les moyens d'en formuler les revendications.

Cette faible utilisation des moyens juridiques pour répondre à des violations des DESC nourrit une culture d'impunité solidement installée, non seulement au regard des droits sous examen, mais aussi quand il s'agit de droits civils et politiques.

[97]ComADHP, Social and Economic Rights Action Centre (SERAC) et Autre c. Nigeria, Communication n° 155/96, 27 octobre 2001, par. 1-5.

§3. Pistes pour le financement du logement au Burundi

Les développements précédents ont montré que le secteur privé n'est pas beaucoup impliqué dans le financement du logement et que le niveau des taux d'intérêt pratiqués par les intervenants actuels sont très élevés[98]; ce qui rend l'accès à la propriété de logement presque impossible pour les ménages à bas revenu et à revenu moyen composés essentiellement des fonctionnaires, des employés du secteur privé et des indépendants.

Pour atténuer ces contraintes, les pistes suivantes de solutions sont suggérées. Le gouvernement n'ayant pas les moyens financiers pour faire face aux besoins en financement de la population à faible et moyen revenu et les vulnérables ; le secteur privé devrait jouer le rôle fondamental dans le financement du logement, si l'on veut une certaine pérennité du système. Cependant, le secteur privé est motivé dans ses actions par la recherche d'un niveau de rentabilité ou de rendement des capitaux investis ; ce qui est aussi le moteur de la pérennité du système.[99]

L'Etat devrait créer les conditions techniques et fiscales favorables à l'émergence des entreprises privées de promotion immobilière. Les entreprises privées ont surtout besoin des appuis de l'Etat dans l'acquisition des terrains à viabiliser et dans l'indemnisation des propriétaires des terres.

Pour attirer le secteur privé, il faudrait améliorer le régime des impôts sur les profits réalisés sur crédits immobiliers, réduire les droits de douane sur les matériaux de construction qui influent beaucoup sur le coût de ces matériaux.

La création d'un fonds de garantie pour les crédits logement pourrait attirer plus de financements vers ce secteur à des taux d'intérêts abordables car cela rassurerait les banques commerciales et autres intervenants qui serait rassurés de travailler avec des clients dont les crédits sont garantis.

La création d'une caisse de refinancement hypothécaire avec l'appui des bailleurs de fonds pourrait permettre également d'augmenter les fonds disponibles pour l'habitat.

[98] La BHB pratique un taux d'intérêt de 14%, ce seuil nous fait croire qu'elle aurait détourné son objet spécial se comportant ainsi comme toutes les autres banques commerciales.

[99] BANDEREMBAKO Déo, Le financement du logement au Burundi : défis et réponses possibles, p. 28-Cahiers du CURDES n° 12, Janvier 2011.

Comme cela se fait dans certains pays, le gouvernement pourrait introduire une taxe à l'habitat pour tous les travailleurs du secteur tant public que privé (1 % du salaire brut est généralement proposé) pour financer le logement de bas et moyen standing[100]. Il importe fondamentalement de repenser le type de logement et de matériaux de construction à utiliser pour construire des logements accessibles financièrement à la population burundaise. D'importantes innovations dans ce domaine et une grande sensibilisation pour changer les mentalités des gens sont nécessaires. Le recours à l'approche des coûts cibles et à la technique de l'analyse de la valeur et de la chaîne de valeur pourrait être d'un grand apport.

§4. Pour une société civile plus active, formée et informée pour former et informer

Bien qu'on lui laisse une place marginale en droit international des droits de l'homme, la société civile, dans le contexte de la concrétisation du droit au logement dans tout pays et plus encore dans le cadre d'un pays en développement, peut s'avérer être un acteur décisif et d'une importance capitale[101].

Le Comité reconnaît que « la société civile apporte une contribution essentielle à la promotion, la protection et la réalisation efficaces des droits économiques, sociaux et culturels »[102].Cette même société tout en étant appelée à poursuivre inlassablement ses efforts « joue un rôle majeur en surveillant et en évaluant le respect, par les Etats parties, du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels »[103]. La mobilisation de l'opprobre publique demeure probablement l'un des moyens les plus effectifs afin de renforcer la pression sur la nécessité pour les Etats de se conformer à leurs obligations internationales.

Sans pour autant rentrer dans une recherche définitionnelle couplée d'une évolution historique du concept de la notion des organisations de la « société civile », l'on peut simplement voir dans cette dernière, l'ensemble des organisations nationales ou internationales de nature non

[100] https://www.housingfinance.co.ug.

[101] Sur le rôle de la société civile dans la prévention des expulsions forcées lire, Commission des droits de l'homme, Rapport du Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, Miloon Kothari (Doc. NU. E/CN.4/2004/48, 8 mars 2004), par. 88-92.

[102] Comité des DESC, Les défenseurs des droits de l'homme et les droits économiques, sociaux et culturels. Déclaration (Doc. NU. E/C.12/2016/2, 29 mars 2017), par. 1.

[103]*Idem*.

gouvernementale juridiquement constituées et/ou établies qui s'intéresse à des préoccupations d'intérêt général comme la garantie des droits fondamentaux.

En l'occurrence, cet intérêt se comprend comme étant le souci premier de voir se réaliser, ou plus exactement être mis en œuvre, les engagements de l'Etat concerné en matière des droits de la personne humaine.

Le rôle de la société civile a même été reconnu par les Nations Unies et d'autres organisations régionales comme l'Union africaine. Dans le cadre onusien, cela s'est traduit par la mise en place d'un statut spécifique de nature consultative auprès d'organes principaux ou subsidiaires desdites organisations afin de participer à leurs travaux et de favoriser leur avancement[104].

Sur pied de l'article 71 de la Charte des Nations Unies par exemple qui met en relief cette collaboration, il est stipulé que « le Conseil économique et social peut prendre toutes dispositions utiles pour consulter les organisations non gouvernementales qui s'occupent de questions relevant de sa compétence. Ces dispositions peuvent s'appliquer à des organisations internationales et, s'il y a lieu, à des organisations nationales après consultation du membre intéressé de l'Organisation ».

Précisons que cette collaboration avec l'Organisation des Nations Unies ne confère pas aux organisations de la société civile intéressées un droit à toute sorte de débats mais celui à renseigner le Conseil ou l'un des organes de l'organisation mondiale, dont principalement les instances de contrôle de droits de l'homme, sur les questions de leurs compétences spéciales.

Dans le contexte burundais, la société civile peut remplir plusieurs rôles afin de permettre au droit au logement d'avoir plus d'ancrage. On peut citer notamment le renforcement du mandat de la Commission nationale indépendante des droits de l'homme (CNIDH) et la collaboration avec le mandat du rapporteur spécial sur le droit au logement[105].

---

[104] Voir notamment la Résolution 1296 (XLIV) du Conseil économique et social des Nations Unies, qui précise, dans les dispositions relatives aux consultations avec les organisations non gouvernementales, que l'organisation non gouvernementale « doit s'engager à aider l'Organisation des Nations Unies dans son œuvre et à faire connaître les principes et les activités des Nations Unies, conformément à ses propres buts et desseins ainsi qu'à la nature et à l'étendue de sa compétence et de ses travaux », Dispositions relatives aux consultations avec les organisations non gouvernementales, Résolution 1296 (XLIV) (23 mai 1968), par. 3.

[105]Il faut rappeler que le mandat du rapporteur spécial sur le logement consiste à « promouvoir et rendre plus effective la réalisation du droit à un logement convenable par une approche constructive, en comblant l'écart existant entre la reconnaissance juridique et la pratique et en tentant de remédier aux graves problèmes de logement et aux conditions de vie déplorables existant dans le monde »

CONCLUSION GENERALE

Au cours de notre travail, nous avons cherché à étudier si le droit au logement décent fait l'objet dans l'ordre juridique national d'une application effective conforme aux normes internationales de protection des droits de l'homme plus spécialement dans la maire de Bujumbura. Nous avons constaté que le droit au logement est une réalité dans le droit positif burundais. Ce droit au logement y est reconnu, d'une part, grâce à son inscription dans la constitution même si son contenu est trop vague et d'autre part, dans diverses législations. Lorsque le Burundi est devenu partie à divers traités internationaux, notamment le Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels, il a pris l'engagement de s'acquitter des obligations de respecter[106], protéger[107] et mettre en œuvre (ou réaliser) [108]

Les normes qui y sont énoncées. Ainsi, le droit au logement devrait être un principe allant de soi, d'après lequel l'Etat doit apporter à sa législation les modifications nécessaires pour assurer l'exécution des engagements pris. Si ces instruments ne posent aucune exigence quant aux modalités de mise en œuvre de leurs prescriptions, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels rappelle toutefois que les obligations découlant du PIDESC gardent la même force et sont peut-être encore plus pertinentes en période de difficultés économiques[109] et « qu'une détérioration générale des conditions de vie et de logement qui serait directement imputable aux décisions de politique générale et aux mesures législatives prises par des Etats

[106] Respecter : signifie que l'Etats ne doit pas porter atteinte aux droits de l'homme, ici au droit au logement.

[107] Protéger : signifie que l'Etat doit veiller à ce que des tiers, tels que des acteurs du secteur privé, ne portent pas atteinte au droit des populations. Cela est rendu possible par la promulgation de lois et l'établissement de procédures de recours judiciaire en vue de garantir le droit au logement.

[108] Garantir : signifie que l'Etat doit être proactif. Il doit faciliter le respect des droits de l'homme en aidant les populations à mieux répondre à leurs propres besoins, notamment par la mise en œuvre de programmes de logements sociaux pour faciliter l'accès au logement. Ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles, lorsque des populations ne parviennent pas à obtenir ce droit par elles-mêmes que l'Etat est tenu de leur fournir des biens, installations ou services (par exemple, abri dans des situations de catastrophe humanitaire notamment)

[109]Observation générale n° 4, *op. Cit*. au para, 11 ; Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 2 : Mesures internationales d'assistance technique (article 22 du PIDESQ, Doc. off. CES NU, 1990, Doc. NU E/1990/23, annexe III.

parties, en l'absence de toute mesure parallèle de compensation, serait en contradiction avec les obligations découlant du Pacte ».

Or, on a noté qu'au Burundi et en particulier en mairie de Bujumbura, il n'existe pas d'effectivité pratique des programmes de mise en œuvre du droit au logement, à cause d'une organisation et d'un fonctionnement approximatifs des divers organismes concernés. En effet, même si afin de remplir ses obligations concernant le droit au logement, l'Etat du Burundi a entrepris la réalisation de programmes conséquents de construction de logements, ces réalisations ne sont pas suffisamment encadrées juridiquement, donnant ainsi lieu à des violations de ses engagements telle l'obligation de non-discrimination. On a en effet constaté une ineffectivité des programmes de logement mis en place pour soulager les classes sociales modestes, de sorte que les plus pauvres ne peuvent bien se loger et quand ils le peuvent, ce n'est que dans des mauvaises conditions. On se rend vite à l'évidence que cette pauvreté est la contrainte principale pour l'accès à un logement décent de la grande majorité des personnes vivant dans des logements insalubres. Ainsi, afin de trouver une solution idoine, il est nécessaire de mettre en place des mécanismes de financement durable pour l'habitat et le développement urbain.

Dans cette situation, le Burundi aurait dû prendre des mesures juridiques susceptibles de garantir un logement et mettre en œuvre la stratégie nationale exigée pour satisfaire l'obligation de « s'engager à agir par tous les moyens appropriés ». Cette stratégie devant définir les objectifs d'amélioration dans ce secteur et déterminer les ressources disponibles pour atteindre ces objectifs, sans omettre de prévoir un calendrier pour la réalisation. Malheureusement, à la lueur de nos observations, nous sommes d'avis que le droit au logement décent n'est pas conforme à celui édicté par le Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels et ne respecte pas non plus les autres obligations relevant du droit international, ni au niveau législatif, ni au niveau des politiques et des budgets octroyés pour le mettre en œuvre.

En particulier, la propriété foncière est extrêmement importante dans la mise en œuvre du droit au logement[110]. L'exercice de ce droit étant intimement lié à l'accès à un espace aménagé pour construire, il convient donc de repenser la procédure d'obtention d'une parcelle

[110]Voir M. KOTHARI, *Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant,* in Rapport, A/HRC/4/18, par. 26 et 31.

et améliorer les conditions d'obtention du titre foncier. On a également remarqué en mairie de Bujumbura « une urbanisation non planifiée et non contrôlée qui a entraîné un étalement horizontal exagéré de l'espace urbain ».

Cet état de choses est dû en partie aux actions des institutions intervenant dans le domaine de l'urbanisation qui sont encore insuffisantes et inefficaces sur le terrain. Cela a pour résultat que, dans plusieurs quartiers périphériques de la ville, des lotissements anarchiques et clandestins se poursuivent encore et mettent souvent les autorités devant le fait accompli. Les grands perdants sont les acquéreurs qui, faute d'une garantie juridique suffisante s'exposent aux furieuses contestations de certains dont les terrains ont été achetés sur fond de litige latent.

Sur un autre plan, on n'a pas pu noter l'existence de lois interdisant ou organisant les expulsions forcées ni celles réglementant le prix des baux à loyer alors que celles-ci menacent la sécurité urbaine et conduisent à des atteintes à de nombreux droits économiques, sociaux et culturels, raison pour laquelle le CoDESC déclarait qu'elles sont prima facie contraires aux dispositions du pacte[111].

Certes, les juges ont bien sûr essayé de jouer un rôle de gardien du droit au logement, notamment en matière de conflits locatifs ainsi qu'en matière foncière. Toutefois, le juge de la mairie de Bujumbura n'a pas eu l'audace du juge sud-africain et n'est pas aussi pragmatique que ce dernier[112]. Notre juge n'ose pas empiéter sur le domaine de compétence du législateur afin de donner un contenu précis à ce droit. Il est rare de le voir sanctionner les manœuvres du législateur ou du pouvoir exécutif tendant à violer la constitution et les normes internationales. De ce fait, il n'est pas possible aujourd'hui de dire qu'il y a un véritable « apport de la jurisprudence nationale » à la consolidation de l'effectivité et de la protection du droit au logement. Pour essentielle qu'elle soit, la consécration du droit au logement dans les textes de loi ne saurait en aucun cas, se suffire à elle-même ; un effort constant est requis, des

[111] Observation générale n°7 (1997) sur le logement adéquat (article 11.1) : expulsions forcées.

[112] Dans son prononcé sur l'affaire Grootboom celui-ci déclara: **«** I am conscious that it is an extremely difficult task for the state to meet these obligations in the conditions that prevail in our country. This is recognized by the Constitution which expressly provides that the state is not obliged to go beyond available resources or to realize these rights immediately. 1 stress however, that despite all these qualifications, these are rights, and the Constitution obliges the state to give effect to them. This is an obligation that courts can, and in appropriate circumstances, must enforce». Constitutional Court of South Africa, Government of the Republic of South Africa and Others v Irene Groot boom and Others, Decided on 4 October 2000, § 94.

autorités d'abord, pour adopter les mesures d'exécution idoines, des plaideurs et des juges ensuite, pour faire preuve d'imagination et d'audace ; du citoyen enfin, pour demander le respect de ce droit au logement et de leurs autres droits.

Il reste donc à considérer l'immensité des défis à relever et à définir des stratégies de mise en œuvre pour assurer l'exercice effectif du droit de toute personne à un logement suffisant, en réglant les nombreuses demandes en logements gelées du fait de mauvaises ou de l'inexistence de politiques en la matière.

L'Etat doit ainsi s'occuper de l'amenuisement des réserves foncières et de l'absence des ressources financières longues à obtenir pour financer la construction de logements. Aussi, la paupérisation croissante de la population qui la rend inapte à accéder par ses propres moyens à un logement convenable complète le tableau des défis à relever à la lumière d'une nouvelle politique de logement. Les programmes d'actions devront être par conséquent audacieux, pour être à la hauteur des enjeux du moment.

De manière plus générale, le problème du logement ne saurait être traité uniquement par l'Etat, même si l'initiative de la politique à mener lui appartient. Il doit ainsi s'entourer de la totalité des acteurs intéressés en associant aussi bien les agents du secteur privé que ses partenaires traditionnels.

Sur un plan plus pragmatique, l'Etat doit démontrer que bien qu'étant un pays avec des ressources limitées, il peut se donner les moyens et la volonté de parvenir à garantir un logement décent à tous ses habitants parce que la stabilité du régime et la survie de ses dirigeants restent intimement liées au bien-être des citoyens.

Cela est nécessaire, car le logement apparait comme un élément essentiel de la vie de toute personne humaine. Partant de cela, l'Etat du Burundi doit s'approprier, à tous les niveaux, l'Observation générale n°4 du Comité des droits économiques, sociaux et culturels qui dispose que l'Etat doit prendre les mesures suffisantes pour assurer le droit au logement convenable dans les plus brefs délais possibles et que si les ressources financières du pays en question ne suffisent pas pour appliquer les stratégies choisies par l'Etat partie, « il convient de formuler dès que possible, une demande de coopération internationale, conformément au paragraphe 1 de l'article 11 et aux articles 22 et 23 du Pacte et d'informer le Comité en

conséquence»[113].

On s'étonnera et regrettera qu'une telle demande n'a jamais été soulevée par l'Etat du Burundi au regard de ses différents rapports auprès du comité et autres organes des Nations Unies.

[113] Observation générale n° 4, *op. Cit*. Para. 10.

BIBLIOGRAPHIE

I. Instruments juridiques

A. Instruments juridiques internationaux

1. Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale, A/RES/2106 (XX) du 21 décembre 1965 et entrée en vigueur, 7 mars 1966.
2. Convention de Vienne sur le droit des traités, Doc. O.N.U. A/CONF. 39/27, signée à Vienne en mai 1969.
3. Charte des droits et devoirs économiques des Etats, A.G : Rés 3281 (XXIX), adoptée le 12 septembre1974
4. Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels A/Res/2200 A (XXI) du 16 décembre 1966, entrée en vigueur le 3 janvier 1976.
5. Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes, AG: Res34/180 du 18 décembre 1979, entrée en vigueur le 3 septembre 1981.
6. Commission des droits de l'homme, Résolution 1993/77 : Expulsions forcées, adoptée lors de la 67ème séance, le 10 mars 1993.
7. Charte africaine des droits de l'homme et des peuples, adoptée le 27 juin 1981 à Nairobi, (Kenya), lors de la 18ème Conférence des chefs d'Etats et de gouvernement de l'Organisation de l'unité africaine (OUA) du 24-27 juin 1981, O.U.A. Doc. CAB/LEG/67/3/Rev.5.
8. La Stratégie mondiale des Nations Unies du logement jusqu'à l'an 2000, adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies dans la résolution 43/181, le 20 décembre 1988
9. Convention relative aux droits des personnes handicapées, adoptée le 13 décembre 2006 au cours de la 61ème session de l'Assemblée générale par la résolution A/RES/61/106, et entrée en vigueur le 3 mai 2008, conformément au paragraphe 1 de l'article 45.
10. Protocole facultatif se rapportant au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, A/RES/63/117, adopté le 10 décembre 2008.

11. Protocole relatif à la création d'une cour africaine des droits de l'homme et des peuples, Doc.CM/2051 (LX VII), approuvé par la Conférence des Chefs d'Etat et de Gouvernement de l'OUA le 10 juin 1998 à Ouagadougou, signé le même jour par trente Etats, entré en vigueur le 25 janvier 2004.
12. Observation générale n° 4 : Le droit à un logement suffisant (art. 11) du Pacte, Doc. off. CES, 6e sess. 1991, Doc. NU E/1992123
13. Observation générale n° 6 : Droits économiques, sociaux et culturels des personnes âgées, Doc. off. CES NU, 1995, Doc. NU E/1996/22.
14. Résolution sur le droit à un logement décent et la protection contre les expulsions forcées, CADHP/Res.231 (LII) 2012. Adoptée par la 52ème Session ordinaire de la Commission africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, réunie à Yamoussoukro, Côte d'Ivoire, du 9 au 22 octobre 2012
15. Observation générale n° 7 : Le droit à un logement suffisant (art.11 du Pacte) : expulsions forcées, Doc. off. CES, 7ème sess. 1997, Doc. NU E/C.12/1997/24.
16. Observation générale no 10 : Le rôle des institutions nationales des droits de l'homme dans la protection des droits économiques, sociaux et culturels, Doc. off. CES, 1998, Doc. NU E/C.12/1998/25.
17. Ouganda (Doc. NU. E/C.12/UGA/CO/1, 24 juin 2015).
18. Honduras (Doc. NU. E/C.12/1/Add.57, 21 mai 2001).
19. Rapport de 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, Rapport de pays au Nigéria, 03 janvier 2020, A/HRC/43/43/Add.1
20. Les femmes et le droit à un logement convenable, Nations Unies, New-York et Genève, 2012, 106 pages.
21. Fiche d'information n°21/Rev.1 : Le droit à un logement convenable, Office des Nations Unies à Genève, 60 pages.
22. Fiche d'information n°25/Rev.1 : les expulsions forcées, Nations-unies New York et Genève, 2014, 56 pages.

23. L'état des Villes Africaines 2010 : Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains, Nairobi, Novembre 2010, 268 pages, disponible à
Http://www.zaragoza.es/contenidos/medioambiente/onu/535-fre-ed2010.pdf
24. ONU-HABITAT. Burundi : profil urbain national, Décembre 2011
25. L'Etat des villes africaines 2014 : réinventer la transition urbaine, Rapport réalisé par le Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (ONU-HABITAT) en 2014, 273 pages, disponible à https://knowledge.uclga.org/IMG/pdf/etat_des_villes_africaines_2014_reinventer_la_transition_urbaine.pdf
26. Déclaration de Pretoria sur les droits économiques, sociaux et culturels en Afrique, Adoptée le 17 septembre 2004 à Prétoria en Afrique du Sud.
27. CoADHP, Social and Economic Rights Action Center (SERAC) v. Nigeria, communication 370/09, adoptée lors de la 45ème Session Ordinaire tenue du 13 au 27 mai 2009 à Banjul, Gambie.

B. **Instruments juridiques nationaux**

1. Loi N°1/13 du 9 Aout 2011 Portant révision du Code Foncier.
2. Loi N°1/09 du 12 Aout 2016 portant Code de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction au Burundi ;
3. Loi N°1/008 du 07 juin 2018 portant promulgation de la Constitution de la République du Burundi.
4. La loi N°1/11 du 24 Novembre 2020 portant révision du Code du travail du Burundi ;
5. Loi N°1/03 du 08 février 2023 portant modification de la loi N°1/28 du 28 Aout 2006 portant Statut Général des Fonctionnaires
6. Décret-Loi N°1/024 du 28 avril 1993 Portant réforme du Code des Personnes et de la Famille du Burundi,B.O.B.n°6/93,PP 212-243
7. Décret N°100/140 du 7 novembre 2000 portant délimitation des périmètres des centres urbains du Burundi, in B.O.B, N°12/200, p.712
8. Le Code civil livre III, Décret du 30 juillet 1888 relatifs aux contrats ou aux obligations conventionnelles (B.O., 1888, p. 109).

II. Ouvrages

1. BALLAIN R., BENGUIGUI F., *Loger les personnes défavorisées*, Paris, la Documentation française 1995
2. BALLAIN R., BENGUIGUI F., *Mettre en œuvre le droit au logement, La Documentation française* 2004.
3. BIOY X., « *Le droit au logement des plus démunis et le droit au respect des biens, perspective européenne* », ALBERT Jean-Luc et al. (éd.), Les droits de l'homme à la croisée des droits : mélanges en l'honneur de Frédéric Sudre (Paris : Lexis Nexis, 2018), pp. 54-62.
4. CHAPUS R., *Droit administratif général*, tome 1, Montchrestien 2001.
5. DE SCHUTTER O., « *La fiscalité au service de la réalisation des droits économiques, sociaux et culturels* », RTDH, 29ème année, n° 115/2018), pp. 548-82.
6. DELLEY J-D, *« L'évaluation législative : un outil d'intelligence politique »*, Eric WIDMER et al. Théorie et Pratique de la Démocratie. Essais en l'honneur du Professeur Yves Fricker (Paris : Economica, 2005), pp.167-173.
7. JOIRON B., *La possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle*, AJDA 1995, n°6, p. 455
8. KAMTO M., *Pouvoir et droit en Afrique noire : Essai sur les fondements du constitutionnalisme en Afrique noire francophone*, Paris, L.G.D.J, 1987, 546 pages.
9. LAMBERT P., *La mise en œuvre juridictionnelle des droits économiques, sociaux et culturels*, in Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution, Bruylant 1995.
10. LEON A, *Manuel de Psychopédagogie expérimentale*, Paris, PUF, 1997
11. MATHIEU B. et VERPEAUX M., *Contentieux constitutionnel des droits fondamentaux*, Paris, L.G.D.J., coll. « Manuels », 2002, 808 pages
12. MATHIEU B., *La dignité de la personne humaine : quel droit ? Quel titulaire*, D. 1996, n°33, p. 282.
13. MERLIN P. et CHOAY F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement Paris*, PUF, 4e édit, 2015, 880 pages.MICHELMAN F I., « *The Constitution, Social Rights, and Liberal Political Justification* », FREDMAN Sandra et CAMPBELL Meghan (éd.), Social

14. MORKA F., « *Module 13 : le droit à un logement adéquat* » in cercle des droits, L'activisme en faveur des droits économiques, sociaux et culturels : un outil pour la formation. Centre des Droits de l'Homme de l'Université du Minnesota, Disponible à http://www1.umn.edu/humanrts/edumat/IHRIP/frenchcircle/M-13.htm
15. MOULY J. et MARGUÉNAUD J-P. « Article 8 », DECAUX E. et DE SCHUTTER O., *Le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels : commentaire article par article* (Paris : Economica, 2019), pp. 235-242.
16. NOLLEZ-GOLDBACH Raphaëlle, *Quel homme pour les droits* ? : Les droits de l'homme à l'épreuve de la figure de l'étranger (Paris : CNRS, 2015).
17. PINTO, R et GRAWITZ.M, *Méthodes en sciences sociales*, Dalloz, Paris, 1964
18. RIVIER R., *Droit international public*, 2ème édition (Paris : Presses universitaires de France, 2013).
19. SAMANTHA B., « *La vulnérabilité et la structure des droits de l'homme. L'exemple de la Cour européenne des droits de l'homme* », BURGORGUE-LARSEN Laurence, La vulnérabilité saisie par les juges en Europe (Paris : Pédone, 2014).
20. SCIOTTI-LAM C., *L'applicabilité des traités internationaux relatifs aux droits de l'homme en droit interne* (Bruxelles : Bruylant, 2004).
21. SCIOTTI-LAM C., *La concurrence des traités relatifs aux droits de l'homme devant le juge national* (Bruxelles : Bruylant &Nemesis, 1997).
22. TERRE. F., *Introduction générale au droit*, 12e éd, Paris, Précis Dalloz, 2000, 788 pages
23. TEXIER P., « *L'enjeu de la justiciabilité et le projet de protocole additionnel au Pacte relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* », in Decaux Emmanuel (dir.), Les Nations-Unies et les droits de l'homme : enjeux et défis d'une réforme, Paris, Pedone, 2006, 348 pages, pp. 277-281.
24. VALIN S., *Services publics : un défi pour l'Europe*, Charles Léopold Mayer 2007.

III. Thèses et articles

1. ABDOULAYE T. *Le droit au logement dans les ordres juridiques des Etats d'Afrique de l'Ouest au regard des normes internationales de protection des droits de l'Homme*. Droit. Université Panthéon Sorbonne - Paris I, 2022. Français. ffNNT : 2022PA01D025ff.
2. BANDEREMBAKO D., *Le financement du logement au Burundi : défis et réponses possibles*, pp. 1-33, Cahiers du CURDES n° 12, Janvier 2011.

3. BLEOU M., *« La question de l'effectivité de la suprématie de la constitution. A propos des poches de résistance au contrôle juridictionnel de constitutionnalité des lois en France et dans les Etats africains de succession française »*, in Djedjro Francisco Meledje, Martin Bleouet François Komoin (dir.), Mélanges dédiés au doyen Francis V. WODIÉ, Toulouse, Presses de l'Université Toulouse 1, 568 pages, pp. 47-56.
4. BOCCADORO N., Le droit au logement, thèse soutenue en 2007 à l'Université de Paris Ouest Nanterre, la Défense.
5. BOUREKHOUM O., Le droit au logement en France et en Italie, thèse soutenue en 2012 à Université de Toulon.
6. ROMDHANE H., Droit au logement, thèse soutenue en 2007 à l'Université Panthéon Assas-Paris II

IV. Ressources électroniques

1. www.cnrtl.fr/etymologie/logement
2. www.droitaulogementopposable.org
3. www.droitssociaux.uparis10.fr
4. www.larousse.fr/dictionnaires/francais
5. www.blog.ac-versailles.fr

V. Rapports, études, déclarations et autres documents

1. Déclaration universelle des droits de l'homme, AG : Rés. 217 A (III) du 10 décembre 1948 ;
2. La Politique Nationale d'habitat et de l'Urbanisation 2007-2020

1. Le Plan national de Développement du Burundi 2018-2027 ;
2. Le schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme Actualisé de la Ville de Gitega, horizon 2025 ;
3. Institut de statistiques et d'études économiques du Burundi, direction générale, annuaire statistique du Burundi, Edition 2019.
4. Ministère des infrastructures, de l'Equipement et des Logements Sociaux, annuaire statistique Edition 2021.

5. Ministère des Infrastructures, de l'Equipement et des Logements Sociaux, Stratégie Sectorielle 2018-2027.
6. ISTEEBU, Rapport de l'enquête intégrée sur les conditions de vie des ménages au Burundi (EICVMB, 2019-2020)
7. Politique de la protection sociale du Burundi
8. Rapport de la conférence des nations unies sur les établissements humains (HABITAT II), Istanbul (Turquie), Doc NU A/CONF.165/14, 7 août 1996.
9. Rapport du Représentant du Secrétaire général (M. Francis M. Deng), présenté conformément à la résolution 1997/39 de la Commission des droits de l'homme, Principes directeurs relatifs au déplacement de personnes à l'intérieur de leur propre pays, Conseil économique et Social, Distr. Générale E/CN.4/1998/53/Add.2, 16 octobre 1998
10. Rapport du Secrétaire général présenté conformément à la résolution 2001/34 de la Commission, Egalité des femmes en matière de propriété, d'accès et de contrôle fonciers et égalité du droit à la propriété et à un logement convenable, Conseil économique et Social, Distr. Générale E/CN.4/2002/53, 15 janvier 2002
11. Comité des droits de l'homme, Examen des rapports soumis par les Etats parties en application de l'article 40 du Pacte : Rapport du Ghana, CCPR/C/GHA/1, 30 janvier 2015.
12. Assemblée générale, Résolution 71/256 : Nouveau Programme pour les villes, adoptée par l'Assemblée générale le 23 décembre 2016, A/RES/71/256
13. Rapport de la Conférence Ministérielle sur le Logement et le Développement Urbain (AMCHUD), sur le Thème : « Urbanisation, Logement et Développement : vers un cadre amélioré pour le Développement durable des Cités et villes viables d'Afrique », établi par le Conseil exécutif lors de la Septième Session ordinaire 28 juin-2 juillet 2005, Tripoli (LIBYE), Doc EX.CL/185 (VII).

VI. Jurisprudence internationale

1. Lee c. République de Corée, Constatations (Doc. NU. CCPR/C/84/D/1119/2002, 23 août 2005.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Questionnaire aux habitants en logements individuels ou en logements collectifs

Dans le cadre de la rédaction d'un mémoire de fin de cycle de master en droits de l'homme et résolution pacifique des conflits à l'Université du Burundi, faculté des sciences politiques et juridiques, je sollicite votre collaboration à travers vos réponses à ce questionnaire qui est strictement anonyme. Les résultats contribueront à l'effectivité du droit au logement décent.

❖ Questions pour les occupants des logements individuels et collectifs

1. Pour commencer, pouvez-vous brièvement vous présenter ?
2. Qu'entendez-vous par logement décent/convenable.
3. Depuis quand habitez-vous dans votre logement ?
4. A quel titre occupez-vous ce logement ?
5. Aviez-vous accès à tous les services sociaux de base dans votre quartier ? (Eau potable, Centre de santé, Electricité, Ecole, etc.)
6. Payez-vous un loyer ? Quel est son montant ? Avez-vous des difficultés pour le payer ? Quelle est votre source de revenu ?
7. Que pensez-vous de votre logement ? Vous y sentez-vous bien ?
8. Vous et votre famille avez-vous rencontré des problèmes de logement ? Quels sont les éventuels problèmes que vous rencontrez dans votre logement ? Si problèmes *:* Qu'est-ce qui vous gêne le plus ?
9. Diriez-vous que votre situation par rapport au logement a toujours été difficile, qu'elle ne l'a jamais été, ou que vous avez connu une alternance de ces situations ?
10. Connaissez-vous au moins une institution qui intervient dans la question du logement ? Quelles sont vos perceptions sur les institutions qui interviennent dans la question du logement ?
11. Quelles sont vos attentes par rapport à ces institutions ?
12. Pensez-vous que le rôle des pouvoirs publics est d'assurer à tous un logement décent ? Ou seulement à certaines personnes ? Dans ce dernier cas, lesquelles ?
13. D'une manière générale, êtes-vous satisfait de l'action des institutions Burundaises en matière du logement ? De l'aide apportée

14. Selon vous, quelles sont les actions prioritaires à mettre en œuvre pour favoriser l'accès au logement des jeunes ?

15. Quelles sont vos attentes en matière de politique de l'habitat et politique du logement sur les prochaines années ?

16. Que pourriez-vous ajouter pour conclure ?

❖ **Questions pour les occupants des logements sociaux**

1. Pour commencer, pouvez-vous brièvement vous présenter ?

2. Depuis quand habitez-vous dans votre logement ?

3. Quand vous pensez à un logement décent, quelles sont les images qui vous viennent en tête ?

4. Quelle image vous faites-vous du logement social ? En avez-vous une perception plutôt positive ou négative ?

5. Que diriez-vous de vos relations avec les autres occupants de l'immeuble ? Les voyez-vous souvent ? Vos relations sont-elles bonnes ou se limitent elles à des simples relations de courtoisie ?

6. Comment envisagez-vous votre avenir à long terme par rapport au logement. Pensez-vous rester dans le parc social ou cela constituera simplement une étape ?

7. Le logement que vous occupez actuellement, correspond-il à vos besoins ?

8. Etes-vous satisfait des services d'accompagnement proposés par la ville ?

9. Que pourriez-vous ajouter pour conclure ?

ANNEXE 2 : Questionnaire aux des décideurs et responsables institutions en charge du logement

Dans le cadre de la rédaction d'un mémoire de fin de cycle de master en droits de l'homme et résolution pacifique des conflits à l'Université du Burundi, faculté des sciences politiques et juridiques je sollicite votre collaboration à travers vos réponses à ce questionnaire qui est strictement anonyme. Les résultats contribueront à l'effectivité du droit au logement décent

Questions

1. Pour commencer, pouvez-vous brièvement vous présenter ?
2. Quelle est votre vison en matière des logements décents ? Existe-il une politique nationale en la matière ?

3. Vous êtes un Ministère en charge du logement, quels sont les institutions qui vous aident à mettre en œuvre le droit au logement décent ?

4. Disposez-vous d'une réglementation portant sur le droit au logement convenable ?

5. Le Burundi est membre de l'ONU-HABITAT et doit suivre les recommandations et observations de cet organe dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement décent, auriez-vous d'exemples concrets d'actions que vous avez entreprises et qui, selon vous, ont finalement eu un impact réel et fait la différence dans la vie des habitants de la ville de Bujumbura? Quel est l'accomplissement dont vous êtes le plus fière ?

6. Pouvez-vous nous dire le budget alloué à la construction, la rénovation ou la réhabilitation des logements durant les dix dernières années ?
7. Grâce à l'expérience des douze derrières années, tire-t-on un bilan positif ou négatif des réalisations effectuées en la matière ? Pour quelles raisons ?

8. La BHB est une banque dont la mission première est d'assurer le financement des logements pour tous, avez-vous financé le logement à hauteur de quel pourcentage durant les dix dernières années ? Chiffre à l'appui. (Structure du portefeuille crédits de la BHB de 2010-2022).

9. Avec les crédits accordés par la BHB, le client peut-il aisément se procurer d'un logement décent à Bujumbura ?

ANNEX 3. ANALYSE FFOM DU SECTEUR DU LOGEMENT

FORCES	FAIBLESES	OPPORTUNITES	MENACES
Existence de politiques et stratégies dans le domaine du logement	Faibles réserves foncières	Volonté politique forte de développement de l'urbanisation et de la villagisation	Coût du foncier
Maîtrise de certains mécanismes de gestion du manque de terrain pour l'habitat	Offre très limitée en ressources financières stables et faible mobilisation de l'épargne intérieure	Appui des partenaires au développement.	Réticence des investisseurs nationaux à la promotion immobilière
Existence de textes législatifs et règlementaires bien que lacunaires.	Cadre légal et réglementaire lacunaire dans le secteur du logement	Existence des documents de planification stratégique nationale (PND)	Faible accès des femmes à la propriété foncière.
Existence d'un cadre de gestion et de coordination dans le domaine de la gestion foncière et du logement (MIELS, OBUHA)	Sous équipement en matière d'infrastructures urbaines.	Existence des stratégies régionales et internationales de développement des Etablissements humains	
	Faiblesse des revenus des ménages face au coût élevé du logement		
	Urbanisation spontanée et bidonvilisation		
	Forte pression démographique sur le foncier urbain et rural générant de nombreux conflits fonciers		

Source : Ministère des Infrastructures, de l'Equipement et des Logements Sociaux, Stratégie Sectorielle 2018-2027.