

Mandat du Rapporteur spécial 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

Réf. : OL BEL 2/2026

(Veuillez utiliser cette référence pour répondre)

7 août 2026

Excellence,

J'ai l'honneur de m'adresser à vous en ma qualité de Rapporteur spécial 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, conformément à la résolution 61/16 du Conseil des droits de l'homme.

À la suite des informations reçues, **l'accès au logement en Belgique est de plus en plus conditionné, en particulier en Flandre, par certaines exigences institutionnelles et comportementales qui sont généralement plus difficiles à satisfaire pour les migrants et les personnes issues de l'immigration.** Ces exigences sont prévues dans la *Vlaamse Codex Wonen van 2021* et sa réglementation d'exécution : l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 septembre 2020 portant exécution du Code flamand du logement de 2021.

Selon les informations portées à ma connaissance, outre les conditions relatives aux revenus et au patrimoine appliquées dans toutes les régions de Belgique, des exigences linguistiques sont en vigueur en Flandre. Celles-ci prévoient qu'après une année de location d'un logement social, le locataire social est tenu d'obtenir un certificat attestant d'un certain niveau de connaissance du néerlandais. Tout en respectant l'engagement des autorités flamandes en faveur de la protection et de la promotion de la langue locale et nationale, lorsqu'elle est appliquée dans le domaine du soutien public au logement, cette politique peut effectivement entraîner une exclusion sociale et une ségrégation géographique.

D'après les informations reçues, une condition stricte de lien local de longue durée est également appliquée. Pour la majorité des attributions de logements publics, la priorité est accordée aux candidats ayant résidé de manière continue dans la commune pendant au moins cinq des dix dernières années. Je reconnais l'intérêt de mettre en œuvre des politiques visant à garantir un logement abordable aux communautés locales existantes. Toutefois, cette politique peut être préjudiciable aux personnes vivant dans la pauvreté, y compris les personnes sans domicile fixe, qui déménagent plus fréquemment à la recherche d'un logement abordable et adapté et qui rencontrent ainsi davantage de difficultés à établir un lien local.

À la suite de leur visite dans le pays en 2025, Mécanisme d'experts chargé de promouvoir la justice et l'égalité raciales dans le contexte du maintien de l'ordre a conclu que : « les migrants en Belgique sont particulièrement vulnérables à la discrimination raciale et à d'autres violations des droits humains commises par les forces de l'ordre et les autorités. En outre, l'absence de documents légaux entrave l'accès des migrants en situation irrégulière aux services essentiels, avec un impact grave sur la jouissance de leurs droits humains. Les interlocuteurs ont souligné que les migrants sans papiers étaient peu conscients de leurs droits. La crainte d'être identifiés

les dissuade d'interagir avec les institutions publiques et de signaler d'éventuels cas de discrimination raciale dont ils sont victimes. L'accès au logement est particulièrement critique en l'absence de documents appropriés, ce qui conduit au sans-abrisme ».¹

Observations fondées sur le droit international des droits humains

Comme l'a observé l'ancienne Rapporteuse spéciale sur le droit au logement, Raquel Rolnik, « La réalisation du droit des migrants à un logement convenable est souvent compromise par une série de facteurs tels que la marginalisation et l'intolérance, des politiques inadéquates en matière de logement ou la couverture insuffisante des programmes de logements sociaux, des barrières culturelles et des obstacles liés au statut juridique des migrants. ».² Plus récemment, mon prédécesseur immédiat, Balakrishnan Rajagopal, a exprimé sa préoccupation face au fait que « privés de logements sociaux, les migrants se retrouvent souvent relégués dans des quartiers surpeuplés et délabrés, ce qui ne fait que renforcer la ségrégation et l'exclusion ».³

En vertu du droit international des droits humains, les autorités publiques sont tenues d'utiliser « le maximum des ressources disponibles » dont elles disposent « en vue d'assurer progressivement le plein exercice » du droit à un logement convenable et des autres droits économiques, sociaux et culturels (DESC ; article 2(1) du PIDESC). Les autorités publiques ont la responsabilité de démontrer qu'elles mettent en place les politiques les plus « appropriées » et qu'elles allouent leurs ressources de la manière la plus stratégique afin d'assurer progressivement la réalisation du droit à un logement convenable.⁴ Elles sont censées « progresser aussi rapidement et efficacement que possible vers » l'amélioration de la jouissance du droit au logement par la population ; en conséquence, il est présumé que les mesures délibérément régressives ne sont, en principe, pas conformes aux droits sociaux.⁵ Afin de respecter les normes relatives aux droits humains, les ajustements de politiques publiques susceptibles d'entraîner une diminution de la protection du droit au logement et des autres DESC doivent être temporaires, nécessaires et proportionnés, adoptés après une véritable consultation des personnes les plus affectées par ces mesures, ne pas être discriminatoires, contribuer à réduire les inégalités et garantir que les droits des personnes les plus défavorisées ne soient pas affectés de manière disproportionnée.⁶

Les États doivent s'engager à garantir que le droit au logement et les autres DESC soient exercés sans discrimination d'aucune sorte fondée sur la race, la couleur, le sexe, la langue, la religion, les opinions politiques ou autres opinions, l'origine nationale ou sociale, la fortune, la naissance ou toute autre situation (article 2(2) du PIDESC).

¹ Mécanisme international d'experts indépendants chargé de faire progresser la justice raciale et l'égalité dans le maintien de l'ordre, Visite en Belgique, A/HRC/60/75/Add.1 (2025), para. 69. (traduction non officielle).

² Rapporteuse spéciale sur le droit à un logement convenable, Rapport à l'Assemblée générale, A/65/261 (2010), para. 10.

³ Rapporteur spécial sur le droit à un logement convenable, Vers une approche juste de la crise mondiale du logement et des personnes migrantes, A/HRC/58/50 (2025), para. 39.

⁴ CDESC, Observation générale n° 3 : La nature des obligations des États parties, E/1991/23 (1990), par. 4.

⁵ Ibid, para. 9.

⁶ CDESC, Dette publique, mesures d'austérité et PIDESC : déclaration, E/C.12/2016/1 (2016), para. 4 ; Expert indépendant sur la dette extérieure et les droits de l'homme, Principes directeurs relatifs aux études d'impact sur les droits de l'homme des réformes économiques, A/HRC/40/57 (2018), principe 10.

Comme l'a indiqué le Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CDESC) dans son observation générale n°20, les DESC « s'appliquent à chacun, y compris les non-ressortissants, dont font partie notamment les réfugiés, les demandeurs d'asile, les apatrides, les travailleurs migrants et les victimes de la traite internationale de personnes, indépendamment de leurs statut juridique et titres d'identité ».⁷

Le CDESC définit la discrimination dans le contexte des DESC comme « toute distinction, exclusion, restriction ou préférence ou tout autre traitement différencié qui est directement ou indirectement fondé sur un des motifs de discrimination interdits et qui a pour objet ou pour effet d'annuler ou de compromettre la reconnaissance, la jouissance ou l'exercice, sur un pied d'égalité, » du droit à un logement convenable et des autres DESC.⁸

La Convention de 1951 relative au statut des réfugiés établit le principe du traitement le plus favorable possible concernant l'accès des réfugiés au logement : les États « accorderont aux réfugiés qui se trouvent régulièrement sur leur territoire un traitement aussi favorable que possible et qui ne sera en aucun cas moins favorable que celui qui est accordé, dans les mêmes circonstances, aux étrangers en général » (article 21, soulignement ajouté).

Bien que les États puissent fixer des critères raisonnables, transparents et soigneusement conçus afin de rationaliser l'attribution et la fourniture de leurs services sociaux, y compris le logement public,⁹ la nationalité et le statut migratoire ne constituent pas, en tant que tels, des motifs suffisants pour exclure des personnes relevant de la juridiction d'un État de la jouissance de leurs droits humains.¹⁰

Un traitement différencié fondé uniquement sur la nationalité ou le statut migratoire peut constituer une discrimination injustifiable, sauf si les raisons justifiant ce traitement différencié sont prévues par la loi, poursuivent un objectif légitime conformément au droit international des droits humains et sont nécessaires, raisonnables et proportionnées au regard des circonstances particulières.¹¹ Il incombe aux États de démontrer que ces critères sont respectés.

J'estime que l'évaluation du caractère raisonnable et proportionné devrait inclure un examen visant à déterminer si et de quelle manière les autorités nationales mettent en œuvre des politiques destinées à limiter drastiquement les pratiques spéculatives dans le secteur du logement. Plus précisément, je souhaiterais savoir si les autorités nationales cherchent à restreindre ou à empêcher l'achat de biens immobiliers résidentiels par des investisseurs étrangers, qu'ils soient des personnes physiques ou morales, qui n'ont aucune intention de résider dans les communautés locales concernées mais qui pourraient néanmoins contribuer à rendre le logement inabordable dans ces zones.

⁷ CDESC, *Observation générale n° 20 : La non-discrimination dans l'exercice des droits économiques, sociaux et culturels*, E/C.12/GC/20 (2009), para. 30.

⁸ Ibid, para. 7.

⁹ CDESC, *Ben Djazia and Bellili v. Spain*, communication No. 5/2015, E/C.12/61/D/5/2015 (2017), para. 17.2.

¹⁰ CDESC, *Infante Díaz v. Spain*, communication No. 134/2019 (2023), para. 7.6.

¹¹ CDESC, *Observation générale n° 20 : La non-discrimination dans l'exercice des droits économiques, sociaux et culturels*, E/C.12/GC/20 (2009), para. 13.

Conclusions et recommandations

Je réitère mon appel en faveur de la jouissance égale du droit à un logement convenable, sans discrimination, pour tous les migrants, indépendamment de leur nationalité et de leur statut administratif ou documentaire, conformément au droit international des droits humains et au droit international des réfugiés, et appelle à l'adoption d'approches fondées sur les droits humains dans l'analyse du lien entre migration et logement.¹²

Il incombe aux États de fournir les justifications nécessaires pour les politiques publiques qui imposent des restrictions à l'accès au logement pour les étrangers, qu'ils disposent ou non de documents en règle. Ces justifications devraient être guidées par les principes de légalité (y compris le respect du droit international des droits humains), de raisonnable, de nécessité, de proportionnalité, de transparence et d'évaluation des impacts.

J'appelle les États à mettre en place des mécanismes efficaces pour lutter contre la discrimination fondée sur l'origine nationale ou le statut migratoire, tant dans l'accès au logement locatif privé que dans l'accès au logement public.¹³

Comme il est de ma responsabilité, en vertu du mandat qui m'a été confié par le Conseil des droits de l'homme, de solliciter votre coopération pour tirer au clair les cas qui ont été portés à mon attention, je serais reconnaissant au Gouvernement de votre Excellence de ses observations sur les points suivants :

1. Veuillez me transmettre toute information ou tout commentaire complémentaire en relation avec les observations susmentionnées.
2. Veuillez fournir toute information complémentaire sur la mesure dans laquelle les politiques restreignant l'accès au logement sur la base du statut migratoire sont guidées par les principes de légalité (y compris le respect du droit international des droits humains), de raisonnable, de nécessité, de proportionnalité, de transparence et d'évaluation de l'impact sur les groupes particulièrement vulnérables.

Cette communication, en tant que commentaire sur les lois, règlements ou politiques en instance ou récemment adoptés, ainsi que toute réponse reçue du gouvernement de votre Excellence, seront rendues publiques dans un délai de 48 heures sur le [site internet](#) rapportant les communications. Elles seront également disponibles par la suite dans le rapport habituel présenté au Conseil des Droits de l'Homme.

Je saurais gré à votre Gouvernement de bien vouloir partager largement la présente communication avec les parlementaires et autres parties prenantes concernées, notamment les institutions nationales des droits humains et les autorités régionales.

¹² Rapporteur spécial sur le droit à un logement convenable, Vers une approche juste de la crise mondiale du logement et des personnes migrantes, A/HRC/58/50 (2025), para. 103.

¹³ Ibid, para. 104(m).

Veillez agréer, Excellence, l'assurance de ma haute considération.

Koldo Casla

Rapporteur spécial 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