

**Les panels périodiques sur les DESC**  
Collection éditée par la Fondation Friedrich EBERT (*Bureau de Rabat*)

**DROITS  
ECONOMIQUES  
SOCIAUX ET  
CULTURELS**

## **Le droit au logement**

**Panel n°2**  
Novembre 2009

## Les panels périodiques sur les DESC

### **Membres du Panel :**

AMDH : Rédouan TIJANI  
Espace Associatif : Karima FETTAH  
FES : Wafa MOUSSA  
Réseau Marocain pour le Droit à la Santé : Aziz GHALI

Responsable de programmes : Mme Wafa MOUSSA

**Fondation Friedrich Ebert**  
9, Rue de Tiddass, Hassan – Rabat – Maroc  
Tél. +212 537 76 28 58 - +212 537 66 12 78 / Fax : +212 537 76 98 91  
E-mail : fes@fes.org.ma

Dépôt légal :.....  
ISBN :.....

*Avertissement:* les informations contenues et les opinions exprimées dans ces textes n'engagent que leurs auteurs.

## **SOMMAIRE**

Avant propos.....	3
<b>Le droit au logement : notion et définition .....</b>	<b>5</b>
<b>Le droit au logement : quelles responsabilités pour l'Etat.....</b>	<b>11</b>
<b>Le droit au logement : cadre juridique et institutionnel.....</b>	<b>21</b>
<b>Le droit au logement : l'approche genre.....</b>	<b>27</b>
<b>Le droit au logement et ONG.....</b>	<b>31</b>
<b>Recommandations.....</b>	<b>33</b>
Annexes.....	35

## **Avant propos**

Durant tout son mandat au Maroc depuis 1984, la Fondation Friedrich Ebert qui souscrit aux valeurs de la démocratie et la justice sociale, a pris comme engagement d'appuyer la démocratie sociale et l'Etat de droit, de promouvoir les droits de l'homme et l'égalité juridique et sociale pour les femmes, renforcer les institutions démocratiques, et améliorer la coopération régionale et internationale.

Dans ce sens, la Fondation a accompagné le processus de démocratisation au Maroc dans ses multiples réformes institutionnelles et constitutionnelles, dans sa marche vers l'égalité des sexes, et dans ses efforts déployés pour promouvoir la liberté et les droits civils et politiques, multipliant diverses activités et manifestations menées en

partenariat avec les départements ministériels, les acteurs politiques et sociaux et des activistes de la société civile marocaine. Pour faire suite à ses engagements pour la promotion des droits humains tels qui sont reconnus universellement, notamment les droits économiques, sociaux et culturels (DESC) qui font partie intégrante du droit international et qui sont fondamentalement liés au droits civils et politiques, la Fondation Friedrich Ebert a mis en place depuis 2006 une ligne de travail sur les DESC. L'objectif de cette ligne de travail est de promouvoir ces droits et de contribuer avec des groupements de la société civile à garantir leur application réelle sur le terrain. Dans ce sens, la Fondation a facilité la mise en place d'un espace de réflexion sous forme de « panels périodiques sur les DESC » en partenariat avec des associations actives en matière de droits de l'homme et de développement. Ces panels s'attachent à reformuler les questions que soulèvent la promotion et la protection des DESC. La démarche vise essentiellement à fournir à nos partenaires et aux acteurs sociaux les instruments d'une intervention plus efficiente en direction des pouvoirs publics pour la concrétisation des DESC. Les rapports d'analyse, produits de ces panels, sont mis à la disposition des acteurs sociaux et politiques ; ils offrent un cadre général qui permet de mieux saisir l'importance des droits économiques, sociaux et culturels, et surtout de mieux appréhender les obligations incombant à l'Etat. De même, ils fournissent un ensemble d'éléments présentant objectivement les acquis mais aussi les limites des politiques suivies.

Une série de publications est consacrée aux travaux de ces débats. Il s'agit pour l'année 2009, d'une plaquette « Informer et faire comprendre les DESC », « Le Droit au travail », « Le Droit au logement », et « Le Droit à la santé ».

A la lumière des recommandations de ces différents panels et les différents débats, la Fondation et ses partenaires prépareront une série d'activités pour l'avenir.

La Fondation Friedrich Ebert saisit cet espace pour exprimer ses vifs et sincères remerciements à ses partenaires et aux différents professeurs pour leur engagement à faire réussir l'ensemble de ces travaux.

**Wafa Moussa**  
*Responsable de Programmes*  
**Fondation Friedrich Ebert**

## **Les Droits Economiques, Sociaux et Culturels (DESC)**

La Fondation Friedrich Ebert (Fes) a accompagné le processus de démocratisation au Maroc dans ses multiples réformes institutionnelles et constitutionnelles, multipliant diverses activités et manifestations menées en partenariat avec les départements ministériels, les acteurs politiques et sociaux et des activistes de la société civile marocaine.

Pour promouvoir les droits humains tels qui sont reconnus universellement, notamment les droits économiques, sociaux et culturels (DESC); la Fondation Friedrich Ebert (Fes) a mis en place depuis 2006 une ligne de travail sur les DESC. L'objectif de cette ligne de travail est de promouvoir les DESC et de contribuer avec des groupements de la société civile à garantir leur application réelle sur le terrain.

### **Les panels périodiques sur les DESC**

Collection éditée par la Fondation Friedrich EBERT (*Bureau de Rabat*)

**Panel N°1 - Octobre 2009**

### **Le droit au travail**

La présente publication se fonde sur le rapport réalisé par le professeur Farid EL BACAHA à la demande de la Fes.

Ce rapport a été présenté au débat et enrichi par les observations formulées par les participants. Le panel n°1 est tenu au siège de la Fondation à Rabat le 6 octobre 2009.

--

Dépôt Légal :
---------------

9, Rue de Tiddass, Hassan – Rabat – Maroc  
Tél. +212 537 76 28 58 - +212 537 66 12 78 / Fax : +212 537 76 98 91  
E-mail : fes@fes.orgma

**Les panels périodiques sur les DESC**

Collection éditée par la Fondation Friedrich EBERT (*Bureau de Rabat*)

**DROITS  
ECONOMIQUES  
SOSIAUX ET  
CULTURELS**

**Le droit au logement**

**Panel n°2**  
Novembre 2009

## Les panels périodiques sur les DESC

### **Membres du Panel :**

AMDH : Rédouan TIJANI  
Espace Associatif : Karima FETTAH  
FES : Wafa MOUSSA  
Réseau Marocain pour le Droit à la Santé : Aziz GHALI

Responsable de programmes : Mme Wafa MOUSSA

**Fondation Friedrich Ebert**  
9, Rue de Tiddass, Hassan – Rabat – Maroc  
Tél. +212 537 76 28 58 - +212 537 66 12 78 / Fax : +212 537 76 98 91  
E-mail : fes@fes.org.ma

*Avertissement:* les informations contenues et les opinions exprimées dans ces textes n'engagent que leurs auteurs.

## **S o m m a i r e**

**Le Cercle d'Analyse Politique..... 1**



**Présentation ..... 5**

**L'actualité d'un débat :**

**La note de travail .....Erreur ! Signet non défini.**  
*larabi jaïdi*

**Introduction ..... Erreur ! Signet non défini.**

**1. L'arrière-plan de l'UPM : les enjeux d'une politique méditerranéenne de l'UE ..... Erreur ! Signet non défini.**

**2. L'UPM : Une ambition française contrecarrée ?Erreur ! Signet non défini.**

**3. Le Maroc : un engagement en faveur de l'UPM qui ne compromet pas la dynamique du statut avancéErreur ! Signet non défini.**

**Conclusion ..... Erreur ! Signet non défini.**

**Commentaire de *hassan abouyoub* .....Erreur ! Signet non défini.**

**Publications.....Erreur ! Signet non défini.**



## Les panels périodiques sur les DESC

Partant de principe de base que la préservation des droits humains dans leurs divers aspects est tributaire de la garantie et la protection des Droits Economiques, Sociaux et Culturels (DESC) ; le Royaume du Maroc a signé le 19 janvier 1977 le Pacte international relatif au DESC et il l'a ratifié le 3 mars 1979.

Depuis une décennie, le Maroc s'est engagé pleinement à faire des reformes tant au niveau juridique et constitutionnel (révision de la constitution en 1996) qu'au niveau de ses politiques publiques qui considèrent le développement économique et social comme une priorité nationale.

Afin de répondre aux besoins qu'imposent la situation : taux de chômage élevé, analphabétisme, accès difficile aux soins de santé de base, déficit en matière de logement...le Maroc a mis en œuvre plusieurs stratégies : l'élargissement des départements ministériels chargés des secteurs économique et social, l'augmentation du budget réservé au secteur social de 40% en 1998 et de 50% en 2009, la promotion du dialogue social et la dynamisation du mouvement associatif ...etc.

Cependant, malgré tous ces efforts, les résultats ne sont pas satisfaisantes. Le Maroc stagne, sinon il régresse comme l'indique plusieurs rapports internationaux, et ce sur plusieurs niveaux de développement économique, social et culturel.

Dans ce cadre, la Fondation Friedrich Ebert (FesMaroc) a mis en place un espace de débats et de réflexion sous forme de panels qui s'attachent à reformuler les questions que soulèvent la promotion et la protection des DESC.

La démarche de la FesMaroc vise essentiellement à mettre à la disposition des acteurs sociaux/partenaires, notamment les organisations des Droits de l'Homme, les syndicats et les organisations de développement social des outils et des analyses de situations afin de les mieux aider et les soutenir dans leurs revendications et leurs campagnes de mobilisation.

Sur le plan méthodologique, la FesMaroc, en concertation avec les acteurs sociaux/partenaires, choisit un thème-clé relevant du domaine des DESC. Elle commande à un expert de préparer une note de synthèse sous forme d'une analyse de situation. Cette dernière est présentée et discutée dans le cadre d'un panel composé de personnes ressources et acteurs sociaux concernés. Les panels sont tenus au siège de la la FesMaroc à Rabat à des périodes variables selon le sujet à discuter.

L'ensemble de débat de chaque thème y compris la note de synthèse de l'expert fera l'objet d'un rapport analytique publié régulièrement par la Fondation.

---

Nous espérons que cette modeste contribution servira de soutien aux différentes actions de terrain pour une meilleure promotion et application des DESC au Maroc.

.....  
**Fondation Friedrich Ebert**





## Le droit au logement : Notion et définition

### Contenu du droit au logement sur la base du référentiel des conventions internationales sur les DESC et les droits humains

Le droit au logement constitue une partie intégrante des droits économiques, sociaux et culturels (DESC). Il y occupe une place particulière et centrale parce qu'il découle d'un principe fondamental de la dignité humaine. Lieu et moyen d'insertion dans la société, le droit au logement permet en effet d'appartenir à cette société, de s'y insérer, d'y participer. Le droit au logement est sans doute d'abord le droit d'exiger de ne pas vivre en marge de la société en raison de son mal logement ou de son non logement.

Elément fondamental à la survie de l'individu et un pré requis indispensable à la mise en œuvre de nombreux autres droits politiques et sociaux, le droit au logement transcende ainsi d'autres droits en permettant la participation de tous à la vie de la cité. C'est pourquoi « toute régression en matière de droit au logement constitue une violation des Droits de l'Homme ».

L'importance du droit au logement en tant que DESC se manifeste par la place qu'il occupe au sein des normes et conventions internationales (1), par l'intérêt particulier que lui accorde le Comité des droits économiques, sociaux et culturels (2), le rôle joué par l'ONU pour sa plus grande effectivité (3) et par ses récents développements en terme de justiciabilité (4).

1/ Le droit au logement est solennellement consacré par de nombreux instruments internationaux. Ainsi, aux termes de la Déclaration universelle des Droits de l'Homme (1948), « 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 ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance suite de circonstances indépendantes de sa volonté ». De même, la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale (1965 – article 5) fait obligation aux Etats d' « interdire et éliminer la discrimination raciale sous toutes ses formes et de 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 ». Aux termes du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (1966) « Les Etats

---

Droit Economiques, Sociaux et Culturels (DESC)

*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, ainsi qu'une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les Etats parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie». L'article 2(alinéa 1) dudit Pacte énonce que « chacun des Etats parties au présent Pacte s'engage à agir,... au maximum de ses ressources disponibles, en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus dans le présent pacte ».*

La Convention des Nations unies 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 suffisantes, notamment en relation avec le logement, l'hygiène, l'alimentation en eau et en électricité, le transport et les communications.

Au nombre des autres instruments pertinents des Nations Unies, on compte la Convention internationale sur la protection des droits de tous les travailleurs migrants et de leur famille, la Convention relative aux droits de l'enfant, la Stratégie mondiale des Nations Unies du logement et la Convention des Nations Unies relative au statut des réfugiés (1951) et son Protocole.

Les Principes de Limbourg (1986) et les Directives de Maastricht (1997) ont défini de nouvelles exigences en vue d'une mise en œuvre efficace des droits économiques et sociaux tels que le droit au logement et ont précisé la nature des violations ainsi que les recours appropriés pour y faire face.

2/ L'importance du droit au logement en tant que DESC se manifeste également par l'intérêt particulier que lui accorde le Comité des droits économiques, sociaux et culturels. En effet, le droit à un logement suffisant est le premier droit du Pacte auquel toute une observation générale a été consacrée (Observation générale No 4 (1991).

L'Observation générale No 4 a eu le mérite de préciser le contenu et la portée du droit au logement et l'étendue de la protection prévue à l'article 11. Dans cette observation, le Comité déclare en effet :

*« ... il ne faut pas entendre le droit au logement dans un sens étroit ou restreint qui l'égalise, par exemple, à l'abri fourni en ayant simplement un toit sur la tête ... Il convient au contraire de l'interpréter comme le droit à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité, dans la paix et la dignité... (Par. 7).*

Le Comité a défini l'expression "logement suffisant" comme englobant les éléments suivants : sécurité légale de l'occupation, existence de services, capacité de paiement, habitabilité, facilité d'accès, emplacement et respect du milieu culturel.

Aussi, le comité a-t-il tenu à préciser que l'article 11 paragraphe 1



(précité) du pacte « *ne doit pas être compris comme visant un logement tout court, mais un logement suffisant* », ce qui implique « *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* ». En un mot, le logement doit être digne d'un être humain, c'est-à-dire être décent, indépendant, paisible et stable.

A cet égard, le Comité des droits économique sociaux et culturels a souligné, dans son observation générale n°4, que ce droit « *est d'une importance capitale pour la jouissance des droits économiques, sociaux et culturels* » et que plus particulièrement la protection de la personne dans sa vie familiale, sa vie privée, son domicile et sa correspondance « *constitue un aspect très important du droit à un logement suffisant* ».

De même, l'Observation générale n° 7 sur le droit à un logement suffisant – expulsions forcées vise à interdire des expulsions forcées à la suite desquelles « *une personne se retrouverait sans toit ou pourrait être victime d'autres violations des droits de l'homme* ». D'autres observations générales des Nations Unies relatives, par exemple aux droits des personnes handicapées, aux droits des personnes âgées, aux droits en matière de santé, etc., font référence au droit au logement.

3/ L'importance du droit au logement en tant que DESC se manifeste en outre par le rôle joué par l'ONU pour une plus grande effectivité de ce droit fondamental. En effet, à travers ses structures propres et ses institutions spécialisées tels que le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) et le programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-HABITAT), l'ONU a mobilisé des moyens substantiels, notamment dans le cadre de la coopération internationale. Elle a également adopté des mesures et des stratégies de sensibilisation et d'accompagnement. Il convient de mentionner notamment :

- la proclamation de l'année 1987 comme année internationale du logement des sans-abris qui a trouvé son prolongement dans la stratégie mondiale du logement jusqu'à l'an 2000, adoptée par l'assemblée générale au cours de la même année et la proclamation du 6 octobre de chaque année, journée mondiale de l'habitat ;
- la journée de l'année 2008 ayant été célébrée sous le slogan de « villes harmonieuses », afin d'inciter les Etats à faire des villes des endroits propices à un développement équilibré où tous les habitants vivent en harmonie et dans des conditions saines et sereines.

Dans le même sens, différents organismes des Nations Unies considèrent que l'accès au logement est le socle sur lequel reposent des droits aussi fondamentaux que le droit à la vie, à l'intégrité physique, à la sécurité, à la santé et à la dignité. L'Organisation Mondiale de la Santé a même estimé que «*le logement est le facteur environnemental le plus fréquemment associé aux conditions génératrices de maladies dans les analyses épidémiologiques, à savoir qu'un logement et des conditions de vie inadéquats et insuffisants vont invariablement de pair avec des taux élevés de mortalité et de morbidité*».

Les actions ainsi déployées par l'ONU, conjuguées avec la diversité du dispositif juridique de reconnaissance internationale, marque l'importance du droit au logement et la place prééminente qu'il occupe dans la dynamique internationale des Droits de l'Homme. Cette importance explique pourquoi le droit au logement a ouvert la voie à la justiciabilité des droits économiques, sociaux et culturels.

#### 4/ Le droit au logement : un droit opposable

Dans de nombreux pays, les droits civils et politiques continuent de dominer la représentation sociale des Droits de l'Homme de sorte que seuls ces droits seraient opposables à l'Etat et permettraient d'engager des actions pour leur réalisation et leur protection. Les DESC seraient, dans cette perspective, de simples objectifs politiques et ne pourraient en aucune manière fonder une recours contre l'Etat pour leur pleine réalisation.

Ainsi et dans de nombreux pays et en dépit des obligations leur incombant, le droit au logement ne développe juridiquement pas encore d'action contre l'Etat pour sa réalisation, notamment en direction des personnes en situation précaire ; l'Etat est certes tenu de concevoir et mettre en œuvre une politique active du logement mais juridiquement il n'est pas tenu à une obligation de résultat qui lui serait juridiquement opposable ;

Le droit au logement remet en cause cette approche. Il est aujourd'hui le premier DESC opposable à l'Etat et autorisant une action judiciaire en revendication. Dans certains pays en effet, une évolution se précise qui consiste à mettre à la charge de l'Etat (ou des collectivités territoriales) une obligation juridiquement opposable, consistant à garantir aux personnes dans le besoin un logement décent sous des conditions déterminées.

C'est le cas, notamment, du Royaume Uni (Housing Act de 1977 obligeant les communes à offrir un logement social permanent, à toute personne appartenant aux catégories considérées comme prioritaires) et récemment le cas de la France ; la loi du 5 mars 2007, dite loi « DALO » qui institue un droit au logement opposable à l'Etat, ce dernier étant garant de la concrétisation effective de ce droit à compter du 31

décembre 2008 au profit des catégories de personnes jugées prioritaires tels que les sans domicile fixe et les mal logées, et à partir du 1er janvier 2012 au profit de toute personne éligible aux logements sociaux. Un recours contre l'Etat est d'ailleurs ouvert à tout prétendant, d'abord par voie amiable, ensuite, le cas échéant, par voie judiciaire devant un tribunal administratif.

Les récents développements de la juridiction internationale en matière de Droits de l'Homme tendent vers la justiciabilité des droits autres que civils et politiques. L'adoption par le Conseil des Droits de l'Homme en avril 2008 d'un projet de protocole facultatif additionnel au Pacte International de ces droits économiques, sociaux et culturels constitue un signal fort dans ce sens. De façon très symbolique, l'adoption de ce nouvel instrument s'est faite le 10 décembre 2008, jour du 60ème anniversaire de l'adoption de la DUDH, par l'Assemblée générale de l'ONU. Cette adoption est une avancée majeure dans la protection internationale des droits humains. Pour la première fois depuis la proclamation de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme (DUDH) en 1948, tous les droits humains sont considérés sur un pied d'égalité et peuvent potentiellement être protégés de manière comparable.

## Le droit au logement : Quelles responsabilités pour l'Etat ?

Les normes internationales définissent exactement le rôle incombant aux Etats pour la réalisation des DESC et notamment du droit au logement (1).

Au Maroc, l'obligation incombant à l'Etat demeure juridiquement une simple obligation de moyen en dépit d'une série d'actions et de programmes déployés pour la réalisation du droit au logement (2). Le droit au logement n'y est pas, en droit, opposable.

### 1/ Les engagements de l'Etat

Aux termes de l'article 2 du Pacte, chacun des Etats parties s'engage à agir, tant par son effort propre que par l'assistance et la coopération internationales, notamment sur les plans économique et technique, au maximum de ses ressources disponibles, en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus dans le présent Pacte par tous les moyens appropriés, y compris en particulier l'adoption de mesures législatives.

De même, «*Les Etats parties au présent Pacte s'engagent à garantir que les droits qui y sont énoncés seront exercés sans discrimination aucune fondée sur la race, la couleur, le sexe, la langue, la religion, l'opinion politique ou toute autre opinion, l'origine nationale ou sociale, la fortune, la naissance ou toute autre situation* ».

Les instruments internationaux ont eu le mérite de préciser le sens de l'engagement des Etats et la manière avec laquelle ils doivent s'acquitter de leurs obligations. Ils ont permis de relativiser l'approche qui ramenait l'engagement de l'Etat à la seule réalisation des droits civils et politiques au détriment des DESC.

### L'engagement de l'Etat et le sens de l'article 2 du Pacte

En vertu de l'article 2 du Pacte, l'Etat "s'engage à agir ... par tous les moyens appropriés, y compris en particulier l'adoption de mesures législatives".

Cela signifie un engagement immédiat des Etats qui doivent adopter une politique active du logement et créer les conditions du plein exercice du droit au logement. Le cadre juridique et institutionnel constitue un élément de cette politique mais il ne la résume pas. L'Etat est également amené à prendre toute les mesures qui s'imposent, qu'elles soient de nature économique, administrative, sociale ou éducative.

La nécessité d'adopter des mesures législatives s'impose cependant lorsque le droit existant est soit incompatible avec les obligations découlant du Pacte soit ne permet pas la concrétisation du droit au logement. (Texte de loi discriminatoire, disposition ne protégeant pas suffisamment les locataires contre les risques d'éviction...). Une obligation d'harmonisation de la législation avec les dispositions du Pacte s'impose dans ces conditions à l'Etat. La première obligation des Etats est de consacrer le droit au logement dans le droit national. Sans cette consécration, il est impossible – selon le système juridique de l'Etat concerné – de protéger de manière crédible le droit au logement de sa population.

Il incombe également aux Etats d'édicter dans leur législation des mesures protectrices du droit au logement, notamment sous forme de recours judiciaires non seulement au profit des propriétaires contre toute décision administrative de démolition ou d'éviction, mais aussi au profit des locataires pour cause de montant élevé du loyer, d'insalubrité ou d'indécence du logement, voire au profit de tout prétendant pour cause de discrimination dans l'attribution des logements et l'accès au logement. Les Etats sont même invités à « envisager la possibilité de faciliter des actions collectives, lorsque le problème est dû à l'augmentation sensible du nombre des sans-abri ».

Pour sa part, le concept de "réalisation progressive" a pu être compris comme si l'Etat n'était tenu d'assurer l'exercice des droits contenus dans le Pacte (dont le logement) que lorsqu'il aurait atteint un certain degré de développement économique et social. Le niveau de développement économique et social pourrait ainsi justifier le non respect par l'Etat de ses obligations ou en retarder la réalisation.

Cette approche n'est pas conforme à l'esprit du Pacte. « Bien au contraire, la disposition oblige tous les Etats parties, quelles que soient leurs ressources nationales, à agir immédiatement et aussi rapidement que possible en vue du plein exercice des droits économiques, sociaux et culturels. La disposition ne devrait jamais être interprétée comme autorisant un Etat à reporter indéfiniment les efforts à consentir pour assurer l'exercice des droits énoncés

*dans le Pacte ».*

Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels a insisté sur le fait que « cette obligation existe indépendamment de tout accroissement des ressources disponibles : il admet donc que toutes les ressources existantes doivent être consacrées de manière aussi efficace que possible à la réalisation des droits consacrés dans le Pacte » .

Le concept de réalisation progressive doit d'ailleurs être rapprochée de celui de « maximum de ... ressources disponibles ».

En effet, cette disposition est aussi souvent mise en avant par les Etats pour justifier le niveau de réalisation et de satisfactions des droits. Or, au regard des Principes de Limburg relatifs à l'application du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, cette disposition, loin de justifier les éventuels atermoiements des Etats, leur fait au contraire obligation, quel que soit leur niveau de développement économique, d'assurer le respect des droits de tous à un niveau minimum de subsistance.

L'expression "ressources disponibles" s'applique d'ailleurs non seulement aux ressources de l'Etat mais aussi à celles dont il dispose au titre de l'assistance ou de la coopération économiques ou techniques internationales. Dans l'utilisation des ressources disponibles, il est admis que la priorité doit être accordée à l'exercice des droits reconnus dans le Pacte, compte tenu de la nécessité d'assurer à chacun la satisfaction de ses besoins de subsistance.

Sur la base du paragraphe 2 de l'article 2, les Etats parties au Pacte doivent prévoir des recours en cas de discrimination non seulement sur la base des motifs de discrimination cités dans ce paragraphe mais pour toutes autres formes de discrimination qui porteraient atteinte à l'exercice des droits énoncés dans le Pacte (par exemple, la discrimination à orientation sexuelle).

Cette disposition contraint les gouvernements à renoncer à tout comportement discriminatoire et à modifier les lois et agir sur les pratiques qui autorisent la discrimination.

Ainsi aux termes de l'article 2 du Pacte, l'Etat assume donc une responsabilité immédiate et non discriminatoire dans la réalisation du droit au logement et son degré de développement économique ne saurait justifier un quelconque atermoiement. Il lui incombe de concevoir et de mettre en œuvre une politique active du logement à même de contribuer effectivement à la réalisation de ce droit fondamental notamment en direction des personnes vivant dans une situation précaire.

Les Etats sont tenus d'intégrer dans leur arsenal juridique et institutionnel, l'interdiction de toutes sortes de discrimination dans l'accès aux différents droits économiques, sociaux et culturels, y compris donc le droit au logement. Il leur incombe ainsi, d'œuvrer au moyen de mesures et de politiques appropriées à créer les conditions de la

croissance économique, à réduire les inégalités sociales, à éliminer la misère, à abaisser le taux du chômage et à assurer de meilleures conditions de rémunération aux travailleurs. Autant de variables qui conditionnent la pleine réalisation du droit au logement.

En somme, il s'agit pour l'Etat, comme le précise le comité des droits économiques, sociaux et culturels, « d'adopter une stratégie nationale en matière de logement qui... définit les objectifs des activités à entreprendre pour améliorer les conditions d'habitation, identifie les ressources disponibles pour atteindre ces objectifs et les moyens les plus rentables de les utiliser et définit les agents chargés de l'exécution des mesures nécessaires ainsi que le calendrier dans lequel elles s'inscrivent ». A cette stratégie, les Etats doivent associer différents acteurs et forces vives du pays, notamment les représentants du tissu productif national, du mouvement associatif, tout comme ils doivent y impliquer les acteurs sociaux représentant les sans-abri et les personnes mal logées.

Il est recommandé aux Etats de « donner la priorité aux groupes sociaux vivant dans des conditions défavorables, en l'occurrence « les particuliers et les familles sans abri les personnes qui sont mal logées et ne disposent pas des éléments de confort minimum, les personnes vivant dans des zones de peuplement « illégales », les personnes expulsées de force et les groupes à faibles revenus » ; étant entendu que l'Etat peut, selon les cas, jouer le rôle de pourvoyeur en allouant directement des logements aux personnes dans le besoin, soit à titre de pleine propriété à des prix abordables et avec des facilités de paiement, soit à titre de location à des prix accessibles ; ou jouer le rôle de facilitateur en adoptant des mesures de nature à faciliter l'accès à la terre et au crédit et à aider ceux qui ne peuvent accéder aux marchés immobiliers.

On peut également mentionner au titre des obligations incombant à l'Etat, celle en vertu de laquelle les Etats parties au pacte sont tenus de soumettre périodiquement à l'organe de surveillance auprès des Nations Unies, en l'occurrence le comité des droits économiques sociaux et culturels, des rapports périodiques contenant le maximum de renseignements sur les mesures qu'ils ont adoptées, les progrès accomplis, mais aussi les difficultés rencontrées et les déficiences à combler pour donner plein effet aux engagements souscrits concernant les divers droits reconnus dont le droit au logement.

## **2/ Le droit au logement au Maroc : contraintes et perspectives**

Selon les estimations du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Territoire, le déficit en logement à fin 2008 est de l'ordre de 609 480 logements. Si l'on ajoute le déficit en équipement, c'est à dire l'habitat non réglementaire qui est estimé à 375.000 logements, le déficit en logement et en équipement s'élève à fin 2008 à 984 480 logements. Le tableau ci-dessous donne la structure du déficit à fin 2008.

Composantes du déficit	Déficit à fin 2008
Bidonville sommaire	163.480
Habitat vétuste	106.000
Habitats insalubres dispersés	100.000
Cohabitation	240.000
<b>Total déficit en logements</b>	<b>609.480</b>
Habitat non réglementaire	375.000
<b>Total déficit en équipement</b>	<b>375.000</b>
<b>Total</b>	<b>984.480</b>

Les causes de ce déficit résident dans l'insolvabilité de la demande, l'accélération de l'urbanisation, le développement de la famille nucléaire, le manque d'efficacité dans la gestion des programmes de lutte contre tous les types d'habitat insalubre.

Le développement d'une offre conséquente et diversifiée a été entravé par un ensemble de contraintes notamment la faiblesse de l'assiette foncière mobilisable, la faible implication du système bancaire dans le financement du logement, la déficience de la gestion urbaine en matière de prise en charge de l'infrastructure primaire ...De plus, la nature de l'offre ne correspondait pas aux besoins des couches sociales défavorisées, ce qui a eu pour conséquence d'exclure une part importante des ménages.

Face à l'aggravation du déficit en logement, les directives royales ont placé la question du logement décent parmi les priorités nationales.

*« Il est tout aussi important, dira Sa Majesté le Roi, de réunir les conditions nécessaires qui permettent une vie dans la dignité, en garantissant un logement décent aux citoyens et en éradiquant les bidonvilles et l'habitat insalubre, conformément aux instructions que nous avons données».*

Discours de SM le Roi Mohammed VI à l'occasion de la Fête du Trône, du 30/07/2004.

Pour Sa Majesté Le Roi le logement décent figure parmi « *les vraies préoccupations nationales sur lesquelles il faudrait porter l'essentiel des efforts, en tant que priorités impérieuses* ». SM insiste sur le fait qu'il n'est possible de « *préserver au citoyen sa dignité qu'en lui assurant un logement décent et en accélérant la mise en œuvre du programme national de lutte contre l'habitat insalubre et d'éradication des bidonvilles. Ceux-ci constituent, en effet, une menace pour la cohésion et l'équilibre du tissu social et une source de frustration, d'exclusion, de déviation et d'extrémisme* ». (Discours du Roi à l'ouverture de la première année de la 7ème législature du 11/10/2002)

Dans ce cadre et pour répondre aux besoins croissants en logement et jeter les bases d'une politique active du logement, une stratégie a été mise en



place depuis 2003. (Document du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Territoire intitulé " le secteur immobilier en 2009: conjoncture et défis», année 2009)

Le gouvernement a en effet mis en place une stratégie visant la production de 100.000 logements sociaux par an à faible coût (moins de 200.000 DH, voire à des prix avoisinant les 120.000 DH pour les couches les plus défavorisées). Pour la mise en œuvre de cette stratégie, la loi des finances de chaque année a institué un ensemble de mesures d'ordre fiscal, budgétaire et institutionnel. Ces mesures portent notamment sur l' :

- exonération de tous les impôts, droits, taxes et contributions des promoteurs immobiliers qui s'engagent avec l'Etat à réaliser un programme de construction de 2.500 logements dans un délai maximum de 5 ans ;
- mise en place d'un fonds de solidarité de 1 milliard de DH destiné à soutenir et à renforcer l'offre de logement social ;
- mise à la disposition des promoteurs immobiliers, publics et privés, de terrains équipés, libres de toutes contraintes à des prix préférentiels ;
- prise en charge par l'Etat ou par des organismes publics spécialisés de l'équipement des terrains destinés à l'habitat social ;
- mise en place, en 2003, de trois fonds de garantie pour couvrir les risques relatifs aux crédits pour le financement de logement accordés par les banques : le FOGALEF, fonds destinés au personnel de l'enseignement public ; le FOGALOGÉ-public, fonds destiné aux fonctionnaires, agents de l'Etat et des collectivités locales, ainsi qu'aux employés du secteur public ; le FOGARIM, fonds destiné aux populations à revenus modestes et/ou non réguliers pour faciliter leur accès aux crédits bancaires.

Il faut y ajouter le lancement en 2009 des travaux de construction de la ville nouvelle Chrafat (Tanger) sur 1300 ha et la signature en 2009 de deux conventions concernant le logement des classes moyennes à Fes visant la mobilisation de 3853 ha destinés à la réalisation de 200.000 unités et l'élargissement du fonds de garantie « Daman Sakan » au profit des classes moyennes.

De même, le programme villes sans bidonvilles s'est fixé comme objectif, l'élimination en 7 ans (2004- 2011) de tous les bidonvilles des centres urbains, soit l'éradication de 1.000 bidonvilles et le relogement d'environ 278.000 ménages à travers 83 villes.

L'exécution de ce programme se fait selon trois modes d'interventions : le relogement qui cible les habitants des bidonvilles, dans des logements de

80.000 à 120.000 DH où l'Etat participe avec 40.000 DH, le reste est la charge du bénéficiaire ; la restructuration qui cible les ménages, visant à doter les grands et les moyens bidonvilles pouvant être intégrés au tissu urbain, en équipement d'infrastructures nécessaires et régulariser leur situation urbanistique et foncière ; le recasement qui cible les ménages des petits bidonvilles qui ne peuvent être intégrés au tissu urbain et permet à ces ménages d'accéder à la propriété de lots d'habitat social de superficies comprises entre 64 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>, à valoriser en auto-construction assistée.

En 2009, le nombre total de villes déclarées sans bidonvilles a atteint 34 sur un total de 83 villes concernées, soit un taux de réalisation de 46%. Le nombre de baraques qui ont été démolies atteint 138.000 baraques.

Le programme des provinces du Sud comprend des chantiers qui ont été ouverts en 2008 et qui visent la production de 35.000 unités dont 14.000 de relogement, la mise en chantier de 5.637 unités dont 1.500 unités de relogement et 2.000 de restructuration et l'achèvement de 5.674 unités dont 3.200 unités de restructuration.

La réserve foncière publique au Maroc était considérée parmi les handicaps majeurs qui empêchaient l'offre de terrains d'être réactive à la demande. L'un des principaux fils directeurs de l'action gouvernementale pour dépasser cette situation est la mise à la disposition des opérateurs, publics et privés, d'une assiette foncière puisée dans le domaine privé de l'Etat.

Cela s'est notamment traduit par la création de villes nouvelles et l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation: Tamansourt sur 1.930 ha pour 85.000 habitants ; Tamesna sur 840 ha pour 50.000 habitants ; nouveau pôle Al Aroui sur 400 ha pour 21.000 habitants ; ville nouvelle de Chrafat (Tanger) sur 1.200 ha pour 40.000 habitants.

Le Programme des classes moyennes a quant à lui, permis la mise en chantier de 20.928 unités , l'achèvement de 6.952 unités , l'élargissement du crédit Daman Sakan au profit des MRE et l'encouragement des coopératives.

Cette stratégie a permis des avancées significatives dans la promotion du droit à un logement décent. Selon le rapport du Haut Commissariat au Plan sur la croissance et le développement humain au Maroc, repères statistiques 1998-2008, les conditions d'habitat au Maroc ont connu, durant la dernière décennie, des évolutions remarquables.

Ces évolutions se sont notamment traduites par la modernisation du logement. Entre 1999 et 2008, on assiste en effet à une tendance vers la modernisation du parc logement au Maroc puisque la part des ménages occupant la maison marocaine moderne est passé d'environ 63% à plus de 67% contre un recul spectaculaire de la part des ménages occupant des maisons marocaines traditionnelles, passant de 14% à 5%. De même, la part des ménages occupant des appartements a augmenté de 9% à 15%,

celle des villas est resté presque inchangée (2,8% en 1998 contre 3,1% en 2008).

Elles se sont également traduites par une baisse du nombre de personnes par pièce (densité d'occupation). Entre 1999 et 2008, le nombre moyen de personnes par pièce a connu une diminution en passant de 1,9 à 1,6 au niveau national, de 1,9 à 1,5 en milieu urbain et de 2,1 à 1,7 en milieu rural.

Un autre élément renseignant sur la décence du logement est la disponibilité de l'électricité. Dans ce cadre, l'accès des ménages à l'électricité a connu une amélioration sensible, notamment en milieu rural. La proportion des ménages ayant accès à l'électricité au niveau national, est passée de 62,7% en 1999 à 90,4% en 2008. Cette proportion est passée sur la même période de 89,3% à 96,4% en milieu urbain et de 23,2% à 80,5% en milieu rural.

Il n'y a pas de logement décent sans accès à l'eau potable. Sur ce registre, il est constaté que la proportion des ménages ayant accès à l'eau potable du réseau a connu une amélioration notable entre 1999 et 2008 puisque cette proportion est passée, au niveau national, de 61,5% à 76,2% (de 92,4% à 95,5% en milieu urbain et de 15,5% à 44,5% en milieu rural).

Les évolutions se sont en outre traduites par un renforcement d'équipement en biens durables.

Il s'agit en particulier de l'équipement en téléviseur, parabole et réfrigérateur. A ce niveau aussi, on enregistre une amélioration nette. En effet, la proportion des ménages disposant d'un téléviseur est passée, entre 1999 et 2008, de 69,4% à 88,54% au niveau national, de 87,8% à 94,32% en milieu urbain et de 42,2% à 79,1% en milieu rural. Pour ce qui est de la parabole, cette proportion est passée de 23,3% à 59,04% au niveau national, de 35,6% à 72,84% en milieu urbain et de 5,1% à 36,4% en milieu rural. Quant à l'équipement en réfrigérateur, la même tendance vers l'amélioration a été constatée au cours de cette période. La proportion est passée de 40,8% à 66,74%. Au niveau national, de 63,9% à 83,85% en milieu urbain et de 6,5% à 38,7% en milieu rural.

Enfin entre 1999 et 2008, la proportion des ménages propriétaire a connu une amélioration, passant de 61% à 66%.

Ces acquis, qui s'inscrivent dans le cadre des orientations des normes internationales, doivent être consolidés. Il est en effet à craindre que la crise financière mondiale actuelle ne fragilise ces avancées, notamment chez les personnes vulnérables. Selon un rapport de la rapporteuse spéciale des Nations Unies sur un logement convenable, Raquel Rolnik, présenté lundi 9 mars 2009 au Conseil des droits de l'homme des Nations Unies, « il est important d'examiner le lien entre la crise et les droits de l'homme, surtout de regarder les causes de la crise et d'éviter de répéter les mêmes erreurs ». Selon elle, « Une des erreurs fondamentales a été de considérer le logement comme une simple commodité et un investissement

*financier* ». Des prêts immobiliers ont été attribués par le secteur privé à des familles qui – dans des circonstances normales- n'auraient pas pu être éligibles, a souligné l'experte. « *Cela veut dire que les compagnies privées ont pris plus de risques, mais aussi que les familles pauvres sont devenues encore plus vulnérables aux changements économiques et financiers* ».

Selon la rapporteuse spéciale, « *la réduction du rôle de l'Etat dans le logement a été la cause d'une réduction des habitations à loyer modéré et des choix de logement, avec un impact important pour les personnes qui ont besoin d'un logement plus abordable* ». Exprimant ses inquiétudes concernant les droits de l'homme qui ont été largement ignorés lors de réunions internationales de haute importance liés à la crise, elle a estimé que « *la crise actuelle présente une opportunité pour réfléchir, et considérer comment améliorer les systèmes de logement, les politiques et les programmes pour assurer un logement convenable à tous* ».

### Encadré1

De manière générale, il nous semble important d'attirer l'attention ici sur la distribution inégale des ressources allouées au secteur de l'habitat entre zones urbaines et le reste du pays. Le Maroc rural a été, et reste encore, le parent pauvre de l'action publique dans ce secteur. Les prémices d'une prise en considération ne datent que de quelques années ; le premier programme, plus ou moins d'envergure, destiné aux centres émergents en milieu rural a été annoncé en 2006. Autre fait induit par la pénurie de logements, parmi d'autres facteurs, est la disproportion entre le coût financier des biens immobiliers et les salaires. Les ménages dont le revenu ne dépasse pas le salaire minimum garanti, qui par ailleurs constituent la majorité, une partie de la classe moyenne aussi, se trouvent aujourd'hui en état d'insolvabilité et souvent exclus des circuits classiques de financement du logement. L'Etat a certes initié depuis un certain temps une stratégie qui tente de stratifier l'offre en logement en fonction des types et des seuils de revenus, pour une meilleure prise en considération des populations aux revenus modestes ou irréguliers. Les résultats restent malheureusement en deçà des attentes.

Intervention du CCDH, rencontre «le droit au logement», CMEJ 2009.

## Le droit au logement : Cadre juridique et institutionnel

Le droit positif marocain ne consacre pas expressément le droit au logement en tant que droit de l'Homme. Cependant et aux termes de la Constitution de 1996, « conscient de la nécessité d'inscrire son action dans le cadre des organismes internationaux, dont il est un membre actif et dynamique, le Royaume du Maroc souscrit aux principes, droits et obligations découlant des Chartes desdits organismes et réaffirme son attachement aux droits de l'Homme tels qu'ils sont universellement reconnus ».

Partie au Pacte, le Maroc s'est donc engagé à agir, tant par son effort propre que par l'assistance et la coopération internationales, notamment sur les plans économique et technique, au maximum de ses ressources disponibles, en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus dans le présent Pacte par tous les moyens appropriés, y compris en particulier l'adoption de mesures législatives.

Le droit marocain, normes et institutions, a ainsi tenté d'encadrer le droit au logement ; c'est à dire de créer les conditions de sa plus grande effectivité. (Voir My A. CHIQRI, «le droit au logement» in publication du Centre Marocain des Etudes Juridiques ,2009 .) Mais cet encadrement n'a pas, pour l'heure, abouti à consacrer l'opposabilité et la justiciabilité du droit au logement.

L'arsenal juridique s'inscrit dans le cadre de la réalisation du droit au logement en assurant un cadre de vie adéquat pour la population en associant le logement aux différents services socio-éducatifs, voire aux activités économiques de proximité et en assurant la prévention de l'habitat insalubre (bidonvilles, habitat non réglementaire, constructions menaçant ruine...).

Le dispositif juridique essaie également, conformément aux orientations et aux normes internationales de :

- répondre en particulier aux besoins des catégories sociales les plus vulnérables, en leur procurant des produits à leur portée, tels que l'habitat économique et l'habitat social,

- régler, dans un rapport contractuel équilibré, d'autres modes de réalisation du droit au logement autres que l'accès à la propriété (réglementation du contrat de bail) nation des conditions de conclusion du contrat du bail et le règlement des litiges y afférents. Concernant l'alternative à l'accession à la propriété que constitue la location, une série de lois se sont en effet succédées, ces dernières décennies, afin d'établir des rapports équilibrés entre les parties contractuelles, et d'assurer la sécurité du locataire et de le mettre à l'abri de tout rapport de force préjudiciable, tout en préservant, bien entendu, les intérêts légitimes du bailleur. Un nouveau projet de loi n°13-08 est actuellement soumis à la chambre des représentants.

Pour répondre aux aspirations des populations à revenu limité, une série de dispositions ont été adoptées qui ont notamment permis de :

- introduire la notion d'« habitat économique », (décret de 1964) ;
- fixer les modalités de financement de ce type d'habitat par crédit ;
- réglementer les sociétés coopératives d'habitation ;
- consacrer le concept d'habitat social (200.000Dh) et le nouveau produit de 140.000Dh respectivement par des lois de finances (L.F. de 1995, 1999, 2001 et 2008) afin de les promouvoir, notamment, par le biais des exonérations fiscales en faveur des promoteurs immobiliers qui les réalisent dans des conditions préétablies ;
- accorder des incitations fiscales aux employeurs qui construisent du logement au profit de leurs salariés ainsi qu'aux promoteurs immobiliers qui réalisent des cités universitaires. Des avances étaient également consenties aux fonctionnaires de l'Etat et des collectivités locales qui désirent acquérir un logement ;
- faciliter l'accès à la propriété selon les moyens des intéressés, tout en garantissant les droits du vendeur et de l'acquéreur, en permettant, respectivement en 2002 et 2003, la vente des immeubles en l'état futur d'achèvement ainsi que la location accession ;
- veiller au maintien et à l'entretien du parc logement existant (la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis promulguée en 2002.

Le dispositif juridique vise également à lutter contre la prolifération de tissus insalubres comme en témoigne notamment :

- l'obligation faite aux communes de n'autoriser que les lotissements qui prévoient les équipements d'eau et d'assainissement ainsi que de superstructure, indispensables pour la population.
- le régime de restructuration pour les lotissements réalisés d'une manière non réglementaire. (Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir n°1-92-7 du 17 juin 1992).

Tout cet arsenal juridique est appelé à connaître de nouveaux développements avec l'adoption prochaine du code de l'urbanisme qui intervient dans la foulée de la révision des mécanismes et des outils qui gèrent le secteur de l'urbanisme dans le Royaume. Un code devenu nécessaire pour permettre à la législation de mieux accompagner le rythme des chantiers de réformes et des programmes qui caractérise l'ère nouvelle : consolidation de la démocratie locale, adoption de la politique de proximité, mise en oeuvre des programmes de développement humain, notamment ceux inscrits dans le cadre de l'Initiative nationale pour le développement humain (INDH).

Un code dont on attend qu'il contribuera à corriger et à ajuster les déséquilibres spatiaux avec la rapidité et l'efficacité requises et à mettre en place un espace ouvert sur la concurrence régionale et internationale et à consolider la politique de proximité afin de promouvoir l'investissement, le développement humain et la lutte contre la pauvreté.

Concrètement, le premier objectif est un objectif de modernisation et d'adaptation du droit de l'urbanisme au contexte actuel. Nombreux sont en effet les textes, toujours en vigueur, dont l'adoption remonte à l'époque du protectorat. Les Orientations Royales appellent à un dépassement des retouches et des révisions formelles qu'a connues la législation de l'urbanisme et qui, sans être inutiles, ne pouvaient pas pallier l'absence d'un projet global, d'une stratégie d'ensemble et de revoir pour cela des *«textes juridiques qui remontent au début du siècle passé»*. Il s'agit en somme d'une stratégie d'ensemble afin de mettre le nouveau dispositif *«en phase avec la cadence de développement enregistrée dans plusieurs secteurs vitaux liés à l'investissement, à l'industrie, au tourisme et à l'habitat»*.

Le second objectif est un objectif de mise à niveau du secteur de l'urbanisme. S'il est vrai que le phénomène de l'internationalisation des échanges conduit à des rapprochements des législations condamnant progressivement les systèmes juridiques fermés, rares sont cependant les réformes qui intègrent cette dimension. Le code moderne de l'urbanisme

devra «consacrer les valeurs de transparence et de compétitivité et les principes de bonne gouvernance» afin «d'assurer la mise à niveau de ce secteur, tout en sauvegardant l'identité marocaine».

Cette mise à niveau s'impose d'autant plus que face aux contraintes de la mondialisation, il est nécessaire «de renforcer nos capacités concurrentielles et de nous prévaloir de plus en plus des nouvelles techniques de construction, qui permettent de satisfaire les besoins renouvelés à la cadence requise, tout en préservant les meilleurs rapports qualité/prix». Le troisième objectif consiste à situer le nouveau code de l'urbanisme dans son contexte.

Un texte juridique n'est jamais isolé, il s'intègre dans un cadre existant, crée des synergies et développe des interférences qui, si elles ne sont pas maîtrisées, limitent fortement la portée des réformes adoptées et des objectifs attendus. Le quatrième objectif est de sécurité des citoyens, d'harmonie du paysage urbanistique et de sauvegarde du patrimoine architectural. Pour y répondre, le code de l'urbanisme devra lutter contre tous les agissements infractionnels de nature à menacer la vie et la sécurité des citoyens et à favoriser «la prolifération anarchique d'activités informelles qui sont autant d'expédients pour verser dans l'économie de rente et la fraude fiscale».

Du point de vue de la démarche qui doit présider à la réforme du droit, deux idées essentielles se dégagent des orientations Royales. La première tient à la nécessité d'adopter une approche démocratique fondée sur une large concertation et un dialogue constructif avec l'ensemble des secteurs, des opérateurs et des instances concernés.

La seconde se ramène à la nécessité d'«obéir à une stratégie globale, multidimensionnelle et intégrée et prévoir une approche pragmatique pour engager la réforme».

### **Les institutions**

Sur le plan institutionnel, outre le département de l'habitat qui conçoit et veille à l'application de la politique gouvernementale, une série d'institutions ont été mises en place dans une optique de déconcentration et de décentralisation, pour mieux répondre aux aspirations des populations, mieux lutter contre l'habitat insalubre, promouvoir l'habitat social et assurer une gouvernance plus efficiente des questions de l'habitat et du logement. Il s'agit notamment des :

- établissements régionaux d'aménagement et de construction créés en 1974 ;
- l'Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre (ANHI (SA), créée en 1984, intervenant dans l'habitat insalubre sous toutes ses formes ;
- Attacharouk (SA), créée le 6 décembre 1987, pour la réalisation du projet de Ben Msik à Casablanca ;



- la SNEC (SA), créée le 28 juillet 1987, pour assainir la situation des projets initialement pris en charge par les services de l'Etat ;
- la Compagnie générale immobilière (C.G.I (SA) ;
- la Société de la promotion de l'habitat locatif SOPHAL (SA) et la compagnie immobilière foncière marocaine (C.I.F.M (SA), qui devient « DIYAR AL MADINA », pour offrir le logement surtout en location ;
- l'Agence des logements et équipements militaires (A.L.E.M), pour servir les officiers et hommes de troupe ;
- Idmaj Sakan S.A, pour la mise en œuvre du programme « villes sans bidonvilles » à Casablanca ;
- résultat de la fusion de l'Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre, la SNEC (SA) et Attacharouk (SA) dans un seul groupe "Holding d'aménagement Al Omrane" ;
- la transformation des sept établissements régionaux d'aménagement et de construction en sociétés anonymes régionales dénommées "Al Omrane" par loi n°27-03 de 2007, devenues, immédiatement après filiales dudit holding.

Ces sociétés ont notamment pour mission la réalisation de projets d'habitat, plus particulièrement d'habitat social, de lotissement, de résorption de l'habitat insalubre, de programmes de maîtrise sociale, d'équipement ou d'infrastructure liés aux programmes d'habitat. De nouvelles filiales dédiées aux villes nouvelles (Tamesna, tamensourt...) sont également créées.

Des évolutions institutionnelles ont également été induites par la nécessité d'un meilleur financement du logement et d'une plus grande concertation et implication pour la promotion de l'habitat, notamment social.

S'agissant du financement, on peut noter l'implication des associations de micro-crédit, l'institution de fonds de garantie pour le prêt au logement, tel que le FOGARIM, le fonds d'affectation spéciale intitulé «fonds social de l'habitat», dédié au financement des actions et opérations de lutte contre l'habitat insalubre, -loi de finances de 2003- alimenté, principalement, par le produit de la taxe sur le ciment créée par la même loi.

Afin de promouvoir la concertation et le dialogue en matière d'habitat, un « Conseil National de l'habitat » fut institué en 2002. Ce conseil, qui constitue un espace privilégié de réflexion, de débat et de synergies entre les différents intervenants dans le secteur de l'habitat, peut proposer au gouvernement toutes mesures ou actions favorisant la promotion de l'habitat, notamment, l'habitat social.

## **Le droit au logement : L'approche genre**

Les Etats parties au Pacte s'engagent à assurer le droit égal qu'ont l'homme et la femme au bénéfice de tous les droits économiques, sociaux et culturels qui y sont énumérés (article 3). Les Etats sont donc tenus, en cas de situation d'inégalité, de prendre toutes mesures appropriées pour assurer une situation d'égalité. Les femmes sont en effet vulnérables aux violations des droits au logement, du fait de la tradition, de l'analphabétisme, de l'ignorance des droits, de législation nationale discriminante et d'un système juridique qui n'intègre pas la dimension genre.

Entre 2002 et 2006, le Rapporteur Spécial des Nations Unies sur le Logement Convenable a pris l'initiative d'organiser des consultations

ayant pour objectif une meilleure compréhension des droits des femmes et particulièrement du droit à un logement convenable dans différentes régions du monde.

Ces consultations ont permis de dégager les facteurs qui aggravent les risques de violations des droits des femmes à un logement convenable et l'impérieuse nécessité de considérer le droit au logement dans une perspective de genre. Il y a tout d'abord la discrimination structurelle à cause des préjugés sur les rôles des sexes et leurs pouvoirs respectifs qui augmentent la dépendance des femmes à l'égard des hommes et aussi leur vulnérabilité aux violations de leurs droits, dont notamment leur droit au logement convenable. La participation limitée des femmes dans les instances de prise de décision renforce le déséquilibre des sexes en ne permettant pas aux femmes de s'impliquer réellement dans la création et la réforme des lois, les programmes et les politiques de logement. Les situations d'inégalité peuvent également naître du contexte légal du droit des femmes au logement convenable. Pour changer les schémas inégaux, il est nécessaire de mettre en place des lois qui intègrent la notion de genre, avec une reconnaissance spéciale de la subordination générale des femmes. Intégration d'autant plus nécessaire lorsque s'ajoutent d'autres types de discrimination : manque d'éducation, marginalisation, pauvreté ...

Les consultations ont également dégagé certaines problématiques spécifiques qui requièrent une attention particulière, (les femmes handicapées, les mères célibataires, les femmes divorcées...)

La violence physique, sexuelle ou psychologique exercée contre les femmes est également une cause majeure d'inégalité : *« on ne peut pas attendre des femmes qu'elles jouissent de droits égaux en matière de logement convenable si elles vivent dans une peur constante de la violence dans leur maison et leur ville. Le manque de logement convenable et les difficultés financières et culturelles pour acheter ou louer leur propre maison peuvent forcer les femmes à rester avec un partenaire violent car elles n'ont pas d'accès à une autre possibilité de logement pour pouvoir quitter leur mari ».*

Les expulsions forcées définies comme *« le déplacement temporaire ou permanent contre leur volonté, d'individus, de familles et/ou de communautés de leurs maisons et/ou terres qu'ils occupent, sans la condition et l'accès à des formes appropriées de protection légale ou autre »* entravent elles aussi la réalisation du droit au logement pour les femmes.

Les consultations ont également montré comment les détériorations environnementales et les catastrophes naturelles pouvaient entraver la réalisation du droit au logement spécialement des femmes qui passent plus de temps à la maison que les hommes, à cause de domination de genre.

Au Maroc, où l'on retrouve bon nombre de ces facteurs aggravants, les situations d'inégalité sont réelles. La pauvreté, les préjugés sur les rôles des sexes, l'analphabétisme, la dépendance matérielle, la place limitée des femmes dans le processus de prise de décision, le temps que les femmes passent au foyer, la précarité de l'habitat rural sont autant de facteurs qui appellent une approche genre afin de dépasser les inégalités.

C'est pourquoi l'intérêt pour une approche genre se manifeste de plus en plus au Maroc comme en témoigne notamment :

- la lettre de cadrage du Premier ministre qui appelle les départements ministériels à inclure la dimension genre dans les indicateurs de performance, depuis 2006 ;
- la publication, par le département des Finances, du premier rapport sur la dimension genre en annexe du rapport économique et social qui accompagne la loi de finances annuelle depuis 2006 ;
- l'expérience en matière de micro finance au sein de la population féminine rurale.

La réforme du Code de la famille en 2006. Il faut souligner cependant qu'aux termes de l'article 196 de ce code, en cas de divorce révocable, l'épouse perd son droit au logement, tout en conservant la pension alimentaire, si elle quitte le domicile où elle doit observer la retraite de viduité ('Iddah), sans l'approbation de son époux ou sans motif valable.

En cas de divorce irrévocable, la pension alimentaire est due à l'ex-épouse enceinte, jusqu'à son accouchement. Si elle n'est pas enceinte, elle a droit uniquement au logement jusqu'à la fin de sa retraite de viduité ('Iddah).

- et celui de la nationalité, qui prévoit, en particulier, l'octroi, par la mère, de sa nationalité marocaine à ses enfants nés d'un père étranger ;
- l'Initiative nationale pour le développement humain qui cible particulièrement des activités génératrices de revenus, à travers la création des coopératives, la sensibilisation et la lutte contre l'analphabétisme, en direction des filles ;
- la levée des réserves sur la Convention des Nations unies pour l'élimination de toute forme de discrimination à l'égard des femmes ;
- l'adoption d'une stratégie nationale de lutte contre la violence à l'égard des femmes, ainsi que la mise en place récente d'un observatoire national à cette fin, la mise en place des centres d'aide et d'écoute pour les femmes ainsi que de la charte pour l'amélioration de l'image de la femme dans les médias.

En dépit de ces initiatives, et pour toutes les raisons ci-dessous évoquées, les situations d'inégalité face notamment au droit au logement persistent.

### Encadré 2

Dans la société marocaine, surtout traditionnelle, les hommes et les femmes sont représentés dans des rôles correspondants à leur sexe. Les hommes sont tenus d'être les figures d'autorité, les pourvoyeurs financiers, les preneurs de décisions. En contrepartie, le rôle des femmes se focalise davantage sur le travail reproductif et non productif, qui n'est pas inclus dans le PIB. En effet, l'approvisionnement en ressources telles l'eau, le bois de chauffe, la transformation agroalimentaire et la confection de vêtements, même destinés au ménage doivent en principe être inclus dans le PIB. Partant des différents rôles et responsabilités des hommes et des femmes, l'insalubrité est vécue de façon différenciée selon le genre.

Ne faisant pas partie des zones d'aménagement prévues par les autorités, les bidonvilles ne disposent pas des infrastructures de base et n'ont qu'un accès limité à des services essentiels comme l'adduction d'eau, les installations sanitaires et le ramassage des ordures, le transport public, les écoles, les dispensaires ou les mosquées.

Dans cet environnement, la femme et la fille souffrent davantage des désagréments liés à l'insalubrité du logement. D'après l'enquête Budget temps, les femmes et les filles passent la majorité de leurs temps (près de 6 heures par jour) dans des activités non visibles (corvée d'eau, tâches ménagères, soins, évacuation d'eau...). Les caractéristiques de l'environnement de l'habitat insalubre, à savoir, l'éloignement des écoles, l'absence de transport public, l'absence d'éclairage public, les difficultés d'accès lors des pluies... aggravent davantage cette situation en privant la fille de la scolarisation et la femme d'une activité génératrice de revenu.

De même, les conditions d'hygiène dégradées pèsent sur la santé des nourrissons, des enfants et des personnes âgées, favorisant ainsi la propagation des épidémies. Les contraintes d'accès dans les bidonvilles rendent difficiles les évacuations d'urgence (cas d'incendies ou catastrophes diverses) en général.

L'habitat insalubre est également un milieu où le chômage est très important conjugué à d'autres maux comme la délinquance qui engendre l'insécurité et la violence subies essentiellement par la femme et la fille. En effet, l'habitat est un indicateur très corrélé avec le niveau économique et social qui reflète les conditions de vie des femmes victimes de violences.

40% des femmes victimes de violences physiques et sexuelles sont issues d'un milieu défavorisé.

Par ailleurs, l'habitat insalubre nuit considérablement aux personnes à mobilité réduite comme le cas des malades, handicapés ou femmes enceintes nécessitant une évacuation urgente pour accouchement.

Même si des changements récents au niveau du Code Marocain de la Famille stipulent que le mari et sa femme ont chacun droit au logement familial, en pratique, ceci est encore difficile à mettre en oeuvre. En effet, au-delà des désagréments de l'insalubrité supportés beaucoup plus par les femmes, ces dernières continuent à être lésées lors des opérations de recasement ou de relogement, basées sur la notion de "chef de ménage", qui est discriminatoire puisque dans un ménage constitué d'un homme et d'une femme, l'homme est automatiquement considéré comme chef de ménage. Il en découle qu'en dépit de la participation des femmes dans le financement du logement et dans l'acquisition des biens..., il est rare que le nom des femmes figure sur les titres de propriété. La majorité des femmes accepte le fait que ce soit le nom du mari qui figure exclusivement sur les titres de propriété. Celles qui rejettent cette situation, essuient un

**refus et s'exposent à des conflits ou violence au sein de leurs foyers. S'agissant du milieu rural, la situation est pire : la femme est privée, dans certaines tribus, de son droit d'exploitation de propriétés foncières.**

Rapport genre, rapport accompagnant la loi de finance 2009, Site MEF

## Le droit au logement et ONG

De nombreux instruments internationaux exhortent les gouvernements à impliquer la société civile dans la conception et la mise en œuvre d'une politique active du logement et la réalisation du droit au logement en tant que droit de l'Homme.

La société civile a en effet un rôle essentiel à jouer dans la sensibilisation des citoyens à ce droit fondamental, dans la défense du droit à un logement convenable, dans la lutte contre les expulsions sans relogement. Elle assume une mission essentielle en matière de soutien, d'information, de promotion d'action ayant pour but de remédier au problème des mal-logés et sans logis, notamment par des propositions visant à améliorer la législation sur le logement.

Au Maroc, en dépit d'un dynamisme remarqué de la société civile, les associations spécifiquement dédiées à la réalisation du droit au logement sont rares et ce sont les ONG des droits de l'Homme – orientés traditionnellement vers les droits civils et politiques - qui marquent aujourd'hui un intérêt pour les DESC et le droit au logement.

Cet intérêt est appelé à se renforcer eu égard à l'importance manifestée depuis une dizaine d'année à l'égard des DESC et des programmes de développement humain durable.

Il est également appelé à se consolider au regard du développement des ONG internationales chargées de la défense et de la promotion des DESC et du droit au logement.

Amnesty international qui, en 2001, a décidé d'élargir son mandat aux graves formes de discrimination, qu'elles portent atteinte aux droits civils et politiques ou aux droits économiques, sociaux et culturels.

Le réseau international pour les DESC (ESCR-net), formellement créé en 2003, réunit des ONG, des universitaires et des groupes de base d'une cinquantaine de pays dont les activités consistent à mutualiser les informations concernant la défense des DESC, à développer des stratégies et à prendre des positions collectives, à créer et diffuser des outils et méthodes adaptés.

ONG internationale fondée en 1952 et composée de soixante juristes éminents représentant les différents systèmes juridiques du monde, la CIJ (Commission internationale des juristes) a engagé un travail pour faire

mieux connaître les droits économiques, sociaux et culturels (DESC) et préciser leur contenu et leur portée juridique.

Le Centre sur les droits au logement et les expulsions a pour mission de protéger et promouvoir le droit au logement pour tous et partout. COHRE est l'une des principales ONG qui, au niveau international, promeut les DESC comme une approche intégrée permettant de faire progresser la justice sociale.

Consciente que les DESC, quoique égaux, interdépendants et indivisibles des droits civils et politiques, ont toujours reçu une attention moindre, la FIDH (Fédération Internationale des Ligues des Droits de l'Homme) a créé en 1997 un programme spécifique visant à promouvoir ces droits.

## Les recommandations

- Consacrer expressément dans la législation nationale le droit au logement en tant que droit de l'homme.
- Adopter un cadre juridique fixant les caractéristiques du logement décent.
- Faire une évaluation des stratégies mises en place et de leur impact.
- Elaboration d'un guide du droit au logement.
- Encourager une plus grande implication des ONG dans la conception et la mise en œuvre du droit au logement.
- Activer l'adoption du projet de code de l'urbanisme.
- Activer l'adoption de la réforme pour un cadre réglementaire à même de rétablir un climat de confiance dans le secteur du logement locatif.
- Soutenir les associations de micro-crédit et les coopératives.
- Valoriser l'approche genre dans la satisfaction des DESC, le suivi et l'analyse, en particulier, les budgets gouvernementaux pour mettre à exécution les engagements sur les droits des femmes au logement convenable.
- Activer les instances consultatives et de concertation relatives aux DESC et au droit au logement.
- Mettre en place une cellule de veille sur l'harmonisation du droit positif avec les normes internationales.
- Elaborer des programmes de communication pour l'information et la prise de conscience sur le dispositif national et international du droit au logement convenable.
- Concevoir un droit au logement opposable pour les populations les plus vulnérables et en situation de grande précarité.
- Consolider le processus de développement humain pour accroître les chances d'effectivité du droit au logement convenable.
- Mettre en place une cellule de veille chargée d'analyser l'impact de la crise financière sur le droit au logement convenable et de suggérer toutes actions de nature à limiter cet impact.
- Renforcer la prévention de l'exclusion liée au logement.
- Lancer la réflexion sur la mise en place d'une autorité indépendante de régulation du secteur de l'habitat.
- Poursuivre l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et l'élargissement des centres urbains dans une vision de développement durable.
- Procéder à un impact des aides publiques et avantages fiscaux sur la promotion effective du droit au logement.



- Poursuivre et consolider le processus de diversification des produits d'habitat et adaptation de l'offre à la demande.
- Evaluer l'impact de la restructuration des organismes publics de l'habitat.
- Evaluer le bilan du système des conventions Etat-promoteurs privés.
- Promouvoir la communication sur l'entreprise citoyenne dans le secteur de l'immobilier et du logement.
- Adopter une gouvernance plus efficiente des villes pour faciliter notamment l'accès aux services de proximités.
- Accorder un plus grand intérêt à l'habitat rural.

## ANNEXES

## ANNEXE N°1

### **Analyse des indicateurs d'objectifs selon le genre MEF, Site Web, document accompagnant la préparation de la loi de finances 2009**

Le Département de l'Habitat a adhéré à la globalisation des crédits en 2005 suivis du Département de l'Urbanisme en 2006. Au-delà de la simplification des procédures budgétaires, cet outil vise, en particulier, à suivre et évaluer les programmes et les projets sur la base d'indicateurs de performance. Ainsi, le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHUAE) a procédé à la définition d'un ensemble d'indicateurs d'objectifs chiffrés permettant d'établir un lien entre les crédits alloués à une action ou à un programme donné et les résultats attendus. Le nombre d'indicateurs pour le budget de fonctionnement est de quatre alors que celui du budget d'investissement dépasse les 80 indicateurs. Toutes les directions relevant du MHUAE ont défini un certain nombre d'indicateurs d'objectifs propres à leurs structures. Toutefois, la direction de l'Habitat Social et des Affaires Foncières a défini le plus grand nombre d'indicateurs et qui sont relatifs aux différents programmes pilotés par cette direction notamment le programme VSB qui, à lui seul, fait l'objet de six indicateurs d'objectifs. A noter qu'un certain nombre d'indicateurs ont été défini au niveau régional : c'est le cas des indicateurs d'objectifs relatifs aux trois régions du sud à savoir la région de Laayoune-Boujdour-Sakia Al Hamra, la région de Guelmim-Es-Semara et la région d'Oued Ed-Dahab-Lagouira.

L'analyse de ces différents indicateurs d'objectifs pour les budgets de fonctionnement et d'investissement révèle que l'ensemble de ces indicateurs n'a pas intégré la dimension genre. Les indicateurs du budget de fonctionnement, au nombre de quatre, visent essentiellement la rationalisation des dépenses du parc automobile et du téléphone ainsi que le renforcement des acquis sociaux. A souligner que les indicateurs relatifs à ce dernier aspect, en l'occurrence le nombre

de personnes bénéficiant du transport et le nombre de personnes bénéficiant du logement d'estivage, peuvent être gendrés (désagrégation par sexe des bénéficiaires).

Quant au budget d'investissement, l'analyse de ses indicateurs d'objectifs montre que certains d'entre eux ne sont pas véritablement des indicateurs d'objectifs mais des indicateurs de moyens ou de suivi. Pour plus d'efficacité, il serait plus opportun de répertorier ces différents indicateurs sous forme d'un arbre hiérarchisant les indicateurs en indicateurs d'objectifs stratégiques, indicateurs d'objectifs opérationnels, indicateurs de moyens, indicateurs de suivi, indicateurs d'évaluation... Concernant la pertinence genre de ces indicateurs, il y a lieu de souligner que certains d'entre eux sont sensibles au genre et méritent d'être désagrégés par sexe et même par région et ce pour une meilleure appréciation de l'intervention publique dans ce secteur.

## ANNEXE 2

DESC, manuel destiné aux institutions nationales des droits de l'Homme, série sur la formation professionnelle n°12, HCNUDH

### NORMES RELATIVES AUX DROITS ÉCONOMIQUES, SOCIAUX ET CULTURELS

#### Les obligations des Etats, point par point – le droit au logement

Le droit à un logement suffisant est l'un des droits économiques, sociaux et culturels les plus développés. Le Programme commun pour le droit au logement, initiative commune du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat) et du Haut-commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme, est l'expression la plus importante du travail accompli à l'échelle internationale concernant le droit au logement. Dans le cadre de ce programme, ONU Habitat a élaboré une matrice des responsabilités incombant aux Etats s'agissant d'assurer progressivement le plein exercice du droit à un logement suffisant et des mesures susceptibles d'être prises aux niveaux national et local (HS/C/17/INF.6, tableau2), qui est reproduite ci-après. Les institutions nationales des droits de l'homme pourraient établir des matrices similaires pour les autres droits économiques, sociaux et culturels<sup>43</sup>.

Respecter	Protéger	Promouvoir	Donner effet
Prévenir les expulsions illégales et les expulsions forcées	Prévenir les violations du droit au logement	Garantir la sécurité de jouissance	Lutter contre la précarité du logement, la prévenir et y mettre fin
Prévenir toutes les formes de discrimination	Prévoir des voies de recours internes et appliquer le droit international au niveau national	Réexaminer la législation et veiller à la reconnaissance du droit au logement	Accroître les dépenses publiques consacrées au logement et distribuer les crédits à bon escient
Prévenir toute mesure régressive	Garantir des droits égaux à tous les groupes	Etablir des critères de pleine réalisation	Assurer à chacun un logement convenable et habitable
Respecter les libertés liées au logement	Assurer à chacun l'accès à un logement d'un	Elaborer des stratégies nationales visant à	Elaborer des normes matérielles

	coût abordable et établir une valeur de référence pour la mesure de la capacité de paiement	assurer l'exercice du droit au logement	minimums en matière de logement
Veiller au respect de la vie privée et du domicile	Offrir des possibilités d'accès au logement aux groupes défavorisés qui doivent bénéficier de mesures spéciales	Centrer l'attention sur les droits des groupes vulnérables	Fournir tous les services et infrastructures nécessaires
Respecter le droit de participation populaire en matière de logement	Instaurer un contrôle démocratique des affaires de logement par les habitants	Assurer l'accès à l'information en matière de logement	Financer des logements sociaux et mettre en place des plans d'épargne populaire
Respecter la dimension culturelle du logement	Réglementer les loyers et les activités dans le secteur privé du logement	Faire en sorte que l'offre de terrains d'un coût abordable soit suffisante	Construire des logements sociaux

### ANNEXE 3

*Exemple de définition juridique des caractéristiques du logement décent en droit comparé*

**Décret 2002-120 du 30 Janvier 2002**

---

*Droit Economiques, Sociaux et Culturels (DESC)*

**Décret relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.**

**Article 1**

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

**Article 2**

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires : 1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ; 2. Les dispositifs de retenue pour la santé et la sécurité physique des locataires ; 3. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ; 4. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ; 5. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

**Article 3**

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : 1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ; 2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ; 3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ; 4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ; 5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w-c, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w-c extérieur au logement à condition que ce w-c soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ; 6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

#### Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

### BIBLIOGRAPHIE

Jean-Claude DRIANT « **Les conditions de logement des ménages à bas revenus** » Paris : INSEE, INSEE Première ; n°950, 2004

Nicole PRUD'HOMME « **Accès au logement, droits et réalités : rapport** » Paris : Conseil économique et social, 2004

Centre Marocain des Etudes Juridiques « **Le droit au logement** », 2009

Fondation ABBE PIERRE pour le logement des défavorisés (France) « **L'état du mal logement en France : rapport annuel** », Paris : Librairie artésienne, 2004

Fonds Fiduciaire Hollandais pour les Logements Sociaux (FFHLS) « **La performance Macro économique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA** »: Une étude comparative (Algérie, Egypte, Iran, Jordanie, Liban, Maroc, Tunisie et Yémen), 2005

Haut Compte pour le logement des personnes défavorisés (France) « **Droit au logement : construire la responsabilité. Rendre opposable le droit au logement pour garantir sa mise en oeuvre, intégrer les besoins des handicapés dans la politique de l'habitat : 9ème rapport** », Paris : Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 2  
Haut Commissariat au Plan, comptes de la nation de base 1998, avril 2006

Observatoire National de Lutte contre la Pauvreté et l'Exclusion Sociale (France), Rapport 2003-2004, Paris : Observatoire national de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, 2004.

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire « **Tableau de bord du secteur immobilier**», 2007

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire « **Habitat et Urbanisme 2003-2007: un secteur en mouvement** », 2007.

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire « **Mission 3 : Evaluation des programmes conventionnés dans le cadre de l'article 19 de la de la Loi de**

Finances 1999-2000 », février 2007.

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire « **Bilan et perspectives d'action 2007** ».

Ministère de l'économie et des Finances, Direction du Budget, « **Le cadre de dépenses à Moyen Terme 2006-2010 section habitat et urbanisme** ».

Bank Al-Maghrib, Rapports annuels

Bank Al-Maghrib « **Rapport sur la politique monétaire** », décembre 2007

Bank Al-Maghrib « **Rapport de la supervision bancaire** », exercice 2006

Rapport du cinquantenaire, 50 ans de Développement Humain - Perspectives 2025

## Collection

### Les panels périodiques sur les DESC :

1. Le droit au travail *n°1 - Octobre 2009.*
2. Le droit au logement *n°2 - Novembre 2009.*
3. Le droit à la santé *n°3 - Novembre 2009.*

*(Prochain numéro)*





## Le Cercle d'Analyse Politique

Le *Cercle d'Analyse Politique (CAP)* est un espace créé en Juin 2001, à l'initiative conjointe de la Fondation Abderrahim Bouabid et la Fondation Friedrich Ebert.

Composé d'un cercle restreint de chercheurs adeptes du principe de «fertilisation croisée», cet espace de réflexion critique s'efforce de réunir les conditions d'un débat rigoureux selon une approche qui consiste à : *Réfléchir sur l'actualité pour en éclairer les thématiques profondes, ou à l'inverse réfléchir sur des thématiques de fonds pour éclairer l'actualité.*

<b>Collection «les cahiers bleus»</b>
N°12 - 2008 Disponible par Abonnement. Dépôt Légal : 2004 / 2093 ISBN : 1113 - 8823 Reproduction interdite sans avis préalable
<u>Prochainement :</u> «Crise des élites et restructuration du champ politique par le haut»



9, rue Tiddas, Hassan  
Rabat - Maroc  
Tél. : +212 (0) 537 76 28 58  
+212 (0) 537 66 12 48  
Fax : +212 (0) 537 76 98 91  
E-mail : [fes@fes.org.ma](mailto:fes@fes.org.ma)

121 rue de la Palestine  
Bettana -11040 - Salé  
Tél. : 0537 84 33 13/14  
Fax : 0537 88 02 23  
[fbouabid@wanadoo.net.ma](mailto:fbouabid@wanadoo.net.ma)