



Déclassifié¹

AS/Soc (2023) PV02add4

22 mai 2023

Fsocpv02add4_2023

**Commission des questions sociales,
de la santé et du développement durable**

Procès-verbal

de l'audition publique sur « Analyse et lignes directrices visant à garantir le droit au logement et à un logement décent » tenue à Marrakech le 17 mars

Dans le cadre de l'élaboration du rapport sur « Analyse et lignes directrices visant à garantir le droit au logement et à un logement décent » par **Mme Selin Sayek Böke** (Türkiye, SOC) la commission **tient** une audition publique avec:

- ✓ **M. Hassan Radoine**, directeur de School of Architecture, Planning & Design, Université polytechnique Mohammed VI
- ✓ **Mme Hind Benzha**, directrice de la promotion immobilière, ministère de l'Aménagement du Territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville

Mme Olena Khomenko (Ukraine, CE/AD), deuxième vice-présidente de la Commission, ouvre l'audition et présente les personnes invitées.

M. Radoine note qu'au Maroc, le nombre de logements en mauvais état sanitaire a augmenté entre 1994 et 2002, atteignant un total de 1,24 million. Le Gouvernement a ainsi élaboré un plan d'action visant à fournir 100 000 logements sociaux par an. Il est important pour le Maroc que ces logements soient d'un niveau décent (ou adéquat), comme le prévoit la Déclaration universelle des droits de l'homme. Donner la priorité au logement décent favoriserait également le bien-être, l'équité sociale, la durabilité et le logement résilient. M. Radoine a exposé les paramètres clés du logement décent tels que définis par ONU-Habitat et les ONG.

Les programmes de logement au Maroc ont été efficaces mais présentent certaines limites, notamment du point de vue de la « métropolisation et de la prolifération des bâtiments ». Dans les villes de plus de 500 000 habitants, l'urbanisation rapide a conduit à une expansion incontrôlée des agglomérations à la périphérie des zones urbaines. L'implication de la communauté est nécessaire pour s'assurer que les besoins spécifiques et les préférences des résidents locaux soient satisfaits. Cela favorise également un sentiment d'appartenance et de fierté dans le logement. Le Maroc a étudié les politiques urbaines du Brésil et de Singapour. Il est important de concevoir des logements durables et résilients pour réduire les impacts environnementaux. Enfin, les codes et règlements du bâtiment qui favorisent la qualité des logements ainsi que la protection des locataires assurent un traitement équitable des résidents. Pas un seul bâtiment ne devrait être construit sans une autorisation officielle.

Mme Benzha souligne les défis liés à la croissance démographique rapide au Maroc. Les autorités cherchent à assurer une prise en compte adéquate de la dimension sociale par le biais de politiques de logement décent et de la mobilisation intersectorielle des acteurs concernés, notamment pour remplacer les bidonvilles par des logements plus adéquats. Les taudis ont été éliminés dans 59 des 85 zones urbaines.

Le Président a ensuite ouvert le débat.

M. Schennach félicite le Maroc pour ses différentes initiatives. Vienne, d'où il vient, est la capitale mondiale du logement social à bas prix. Les autorités locales financent dans une large mesure des logements sociaux et à loyer modéré. Il existe différentes possibilités de propriété pour les logements sociaux et à faible coût. Les propriétaires peuvent être des municipalités ou des gouvernements locaux, et l'État peut fournir des prêts à faible coût. Il y a aussi une possibilité de devenir copropriétaire d'un bien. Il est important de veiller à ce qu'il y ait un mélange de structures de gouvernance et de logements appartenant à l'État. En ce qui concerne le développement du logement, il est nécessaire d'établir des règles de construction claires. Les zones sans voiture deviennent de plus en plus populaires. Il est également important de préserver le patrimoine culturel dans

¹Le procès-verbal a été approuvé et déclassifié par la Commission des questions sociales, de la santé et du développement durable lors de sa réunion du 22 mai 2023.

l'urbanisme. En outre, il est nécessaire de veiller à ce que des écoles, des jardins d'enfants, des possibilités d'emploi, des transports publics et des infrastructures soient mis en place.

M. Moutquin remercie les intervenants pour leurs présentations. Il souligne le lien entre le logement, les lois du climat, les catastrophes naturelles et la précarité. Les logements sociaux, en particulier dans les pays à faible revenu, ne sont pas bien isolés, ce qui touchait le plus les personnes pauvres. Les organisations non gouvernementales voient d'un mauvais œil la déforestation dans la région de l'Atlas et critiquent la communauté berbère locale qui a néanmoins besoin d'abattre ces arbres pour se chauffer. M. Moutquin est d'accord avec M. Schennach sur la nécessité d'une réglementation stricte du marché du logement. Enfin, il note que de nombreux logements se sont transformés en Airbnb à cause du tourisme et se demande quel impact le tourisme a sur les coûts de location et l'accès au logement en général au Maroc.

Mme Benzha réagit aux questions et apprécie d'avoir entendu des exemples de politique du logement en Europe. Il y a des différences entre l'Europe et le Maroc, en particulier le fait que le logement social est souvent locatif en Europe, alors qu'au Maroc il est en propriété. Cependant, les mentalités pourraient évoluer vers plus de logements locatifs. À l'heure actuelle, 96 % des logements sociaux sont construits par le secteur privé. Il n'y a que 13% de demande de logements sociaux en location (13%), a-t-elle noté.

En ce qui concerne le tourisme, le logement y est étroitement lié et en subit les conséquences. Par exemple, pendant les confinements liés à la pandémie, les indicateurs immobiliers ont considérablement chuté et il y avait beaucoup de maisons vides et peu de revenus. En ce qui concerne l'impact d'Airbnb, Mme Benzha note que le Maroc commence à voir un certain impact, et qu'il s'aggrave, mais qu'il n'est pas encore aussi grave qu'en Europe. Dans ce contexte, le Ministère du tourisme prépare des règlements sur les locations touristiques dans le cadre d'une série plus large de règlements sur le tourisme. En ce qui concerne la consommation d'énergie et la mobilité dans les villes, le Maroc a augmenté ses investissements dans les transports publics. De plus, les autorités urbaines organisent des journées et des week-ends 'sans voiture' afin de réduire les émissions et la chaleur.

La présidente remercie ensuite tous les participants pour leurs contributions et clos l'audition.

Présence à l'audition

Members / Membres	Country / Pays	Alternates / Remplaçant(e)s
Ms Jorida Tabaku	Albania / Albanie	Zz...
M. Pere López	Andorra / Andorre	Mme Mònica Bonell
Mr Armen Gevorgyan	Armenia / Arménie	Ms Hripsime Grigoryan
Mr Franz Leonhard Essl	Austria / Autriche	Mr Michel Reimon
Mr Stefan Schennach	Austria / Autriche	Ms Doris Bures
Ms Nigar Arpadarai	Azerbaijan / Azerbaïdjan	Ms Parvin Karimzada
Ms Sevinj Fataliyeva	Azerbaijan / Azerbaïdjan	Ms Konul Nurullayeva
Mr Bob De Brabandere	Belgium / Belgique	Ms Els Van Hoof
M. Simon Moutquin	Belgium / Belgique	Mme Latifa Gahouchi
Zz...	Bosnia and Herzegovina / Bosnie-Herzégovine	Zz...
Ms Ekaterina Zaharieva	Bulgaria / Bulgarie	Zz...
Ms Denitsa Sacheva	Bulgaria / Bulgarie	Mr Vasil Pandov
Ms Zdravka Bušić	Croatia / Croatie	Ms Ivana Kekin
Ms Christiana Erotokritou	Cyprus / Chypre	Mr Constantinos Efstathiou
Mr Aleš Juchelka	Czech Republic / République tchèque	Mr Ondřej Šimetka
Ms Michaela Šebelová	Czech Republic / République tchèque	Mr Jiří Strýček
Ms Camilla Fabricius	Denmark / Danemark	Ms Karin Liltorp
Mr Urmas Reitelmann	Estonia / Estonie	Ms Maria Jufereva-Skuratovski
Ms Minna Reijonen	Finland / Finlande	Ms Tarja Filatov
M. Alain Milon	France	M. Christian Klinger
Mme Isabelle Santiago	France	Mme Liliana Tanguy
Mme Anne Stambach-Terreñoir	France	Mme Mireille Clapot
M. Philippe Vigier	France	Mme Nathalie Serre
Ms Eka Sepashvili	Georgia / Géorgie	Mr Levan Ioseliani
Ms Heike Engelhardt	Germany / Allemagne	Ms Franziska Kersten
Mr Andrej Hunko	Germany / Allemagne	Ms Catarina Dos Santos-Wintz
Mr Christian Petry	Germany / Allemagne	Ms Martina Stamm-Fibich
Mr Harald Weyel	Germany / Allemagne	Ms Katrin Staffler
Ms Nina Kasimati	Greece / Grèce	Ms Foteini Pipili
Ms Theodora Tzakri	Greece / Grèce	Mr Kriton-Ilias Arsenis
Ms Mónika Bartos	Hungary / Hongrie	Mme Katalin Csöbör
Ms Boglárka Illés	Hungary / Hongrie	Ms Zita Gurmái
Mr Bjarni Jónsson	Iceland / Islande	Ms Jódís Skúladóttir
Mr Joseph O'Reilly	Ireland / Irlande	Ms Reada Cronin
Zz...	Italy / Italie	Zz...
Zz...	Italy / Italie	Zz...

Zz...	Italy / <i>Italie</i>	Zz...
Zz...	Italy / <i>Italie</i>	Zz...
M. Andris Bērziņš	Latvia / <i>Lettonie</i>	Mr Edmunds Cepurītis
Ms Franziska Hoop	Liechtenstein	Mr Peter Frick
Mr Kęstutis Masiulis	Lithuania / <i>Lituanie</i>	Ms Rasa Budbergytė
M. Max Hengel	Luxembourg	M. Paul Galles
Ms Romilda Baldacchino Zarb	Malta / <i>Malte</i>	Mr Joseph Beppe Fenech Adami
Mr Ion Groza	Republic of Moldova / <i>République de Moldova</i>	Ms Reghina Ȃpostolova
M. José Badia	Monaco	Mme Béatrice Fresko-Rolfo
Mr Miloš Konatar	Montenegro / <i>Monténégro</i>	Zz...
Ms Reina De Bruijn-Wezeman	Netherlands / <i>Pays-Bas</i>	Mr Bob Van Pareren
Ms Ria Oomen-Ruijten	Netherlands / <i>Pays-Bas</i>	Ms Agnes Mulder
Ms Artina Qazimi	North Macedonia / <i>Macédoine du Nord</i>	Mr Vlado Misajlovski
Ms Lisa Marie Ness Klungland	Norway / <i>Norvège</i>	Ms Linda Hofstad Helleland
Ms Danuta Jazłowiecka	Poland / <i>Pologne</i>	Mr Tomasz Latos
Mr Bolesław Piecha	Poland / <i>Pologne</i>	Ms Marta Kubiak
Mr Andrzej Szejna	Poland / <i>Pologne</i>	Ms Mirosława Nykiel
Mr Nuno Carvalho	Portugal	Ms Mónica Quintela
Mr Pedro Cegonho	Portugal	Ms Jamila Madeira
Mr Andi-Lucian Cristea	Romania / <i>Roumanie</i>	M. Ion Prioteasa
Ms Alina-Ştefania Gorghiu	Romania / <i>Roumanie</i>	Mr Cristian-Augustin Niculescu-Țăgârleaș
Ms Diana Stoica	Romania / <i>Roumanie</i>	Ms Daniela Oteșanu
Ms Marica Montemaggi	San Marino / <i>Saint-Marin</i>	Mr Marco Nicolini
Ms Tatjana Pašić	Serbia / <i>Serbie</i>	Ms Jelena Milošević
Ms Dunja Simonović Bratić	Serbia / <i>Serbie</i>	Mr Uglješa Marković
Mme Anna Záborská	Slovak Republic / <i>République Slovaque</i>	Mr Juraj Šeliga
Mr Dean Premik	Slovenia / <i>Slovénie</i>	Ms Iva Dimic
Ms María Fernández	Spain / <i>Espagne</i>	<i>Mr José Latorre</i>
Mr Antón Gómez-Reino	Spain / <i>Espagne</i>	Ms Belén Hoyo
Ms Carmen Leyte	Spain / <i>Espagne</i>	Mr Salvador Vidal
Mr Mattias Jonsson	Sweden / <i>Suède</i>	Ms Yasmine Bladelius
Ms Beatrice Timgren	Sweden / <i>Suède</i>	Ms Boriana Åberg
Ms Sibel Arslan	Switzerland / <i>Suisse</i>	M. Pierre-Alain Fridez
M. Jean-Pierre Grin	Switzerland / <i>Suisse</i>	Mme Ada Marra
Ms Emine Nur Günay	Türkiye	Mr Mehmet Mehdi Eker
Mr Halil Özşavli	Türkiye	Ms Sena Nur Çelik
Mr Hişyar Özsoy	Türkiye	Ms Feleknaş Uca
Ms Selin Sayek Böke	Türkiye	M. Haluk Koç
Mr Artem Dubnov	Ukraine	Ms Lesia Zaburanna

Ms Olena Khomenko	Ukraine	Ms Larysa Bilozir
Ms Yuliia Ovchynnykova	Ukraine	Mr Andrii Lopushanskyi
Mr Geraint Davies	United Kingdom / <i>Royaume-Uni</i>	Ms Kate Osamor
Ms Sally-Ann Hart	United Kingdom / <i>Royaume-Uni</i>	Mr Richard Bacon
Baroness Doreen E. Massey	United Kingdom / <i>Royaume-Uni</i>	Ms Ruth Jones
Mr David Morris	United Kingdom / <i>Royaume-Uni</i>	Ms Sheryll Murray

Other Parliamentarians present / Autres Parlementaires present.e.s

Ms/Mme Salma Benaziz, Chairperson of the Moroccan delegation to PACE / *Président de la délégation marocaine auprès de l'APCE*

Mr/M. Nicos Tornaritis, Chairperson of the delegation of Cyprus to PACE / *Président de la délégation chypriote auprès de l'APCE*

Ms/Mme Edite Estrela.....Portugal

Mr/M. Thomas Pringle.....Ireland / *Irlande*

Partners for Democracy / Partenaires pour la Démocratie

Mr / M. Rachid Talbi El Alami	Speaker of the House of Representatives / <i>Président de la Chambre des représentants</i>
Mr / M. Allal Amraoui	Deputy, House of Representatives / <i>Député, Chambre des représentants</i>
Mr / M. Abdellah Bouanou	Deputy, House of Representatives / <i>Député, Chambre des représentants</i>
Mr / M. Arif Hassan	Deputy, House of Representatives / <i>Député, Chambre des représentants</i>
Ms/Mme Imane Lamaoui	Deputy, House of Representatives / <i>Député, Chambre des représentants</i>
Mr / M. Hassan Oumribte	Deputy, House of Representatives / <i>Député, Chambre des représentants</i>
Mr / M. Driss Sentissi	Deputy, House of Representatives / <i>Député, Chambre des représentants</i>
Mr / M. Ahmed Akhchichine	Councillor, House of Councillors / <i>Conseiller, Chambre des conseillers</i>
Mr / M. Abid Badil	Councillor, House of Councillors / <i>Conseiller, Chambre des conseillers</i>

Secretariat of Delegation or of Political Group / Secretariat de Delegation ou de Groupe politique

Ms / Mme Sonja Langenhaeck, Delegation Secretary, Belgian delegation to PACE / *Secrétaire de délégation, délégation belge auprès de l'APCE*

Mr / M. Razvan Tanase, Delegation Secretary, Romanian delegation to PACE / *Secrétaire de délégation, délégation de la Roumaine auprès de l'APCE*

Mr / M. Kenan Arpacioğlu, Delegation Secretary, Turkish delegation to PACE / *Secrétaire de délégation, délégation turque auprès de l'APCE*

Ms/Mme Handan Karakas Demir, Delegation Secretary, Turkish delegation to PACE / *Secrétaire de délégation, délégation turque auprès de l'APCE*

Ms / Mme Francesca Arbogast, Executive Secretary of the Socialists, Democrats and Greens Group (SOC) / *Secrétaire exécutive du Groupe des socialistes, démocrates et verts (SOC)*

Mr / M. Saad Ghazi, Head of the Multilateral Relations Department, Morocco / *Chef du Service des relations multilatérales, Maroc*

Mr / M. Saad Ghazi, Director of External Relations and Communications / *Directeur des relations extérieures et de la communication*

Experts / Expert.e.s

Ms/Mme Hind Benzha, Director of Property Development, Ministry of Development of the national territory, Urban development, Housing and City policy, *Directrice de la promotion immobilière, Ministère d'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, du logement et de la politique de la ville*

Mr / M. Hassan Radoine, Director of the School of Architecture, Planning and Design (SAP+D) at Mohammed VI Polytechnic University, *Directeur de l'École d'architecture, Université polytechnique Mohammed VI*

Council of Europe staff / Secrétariat du Conseil de l'Europe

Ms / Mme Carmen Morte Gomez, Head of the Council of Europe Office ni Rabat / *Cheffe du Bureau du Conseil de l'Europe à Rabat*

Mr / M. Stéphane Gignoux, Project manager / *Gestionnaire du projet*

Ms / Mme Hafsa Mekouar, Project Communication Officer / *Chargée de communication*

Ms / Mme Meryem Assibaiy, Project assistant / *Assistante du projet*

Secretariat of the Parliamentary Assembly / Secrétariat de l'Assemblée Parlementaire

Ms / Mme Louise Barton, Director, Directorate II – Human Dignity and Sustainable Development / *Directrice, Direction II – Dignité humaine et développement durable*

Mr / M. Alessandro Mancini, Assistant to the Head of Secretariat, Parliamentary Projects Support Division / *Adjoint au Chef de Secrétariat, Division de soutien des projets parlementaires*

Mr / M. Mustafa Arbul, Project assistant / *Assistant du projet*

Committee on Social Affairs, Health and Sustainable Development /
Commission des questions sociales, de la santé et du développement durable

Ms / Mme Tanja Kleinsorge Head of the Secretariat / *Cheffe du Secrétariat*

Ms / Mme Aiste Ramanauskaite Secretary to the Committee / *Secrétaire de la commission*

Ms / Mme Anita Gholami Co-Secretary/ *Co-Secrétaire*

Mr / M. Guillaume Parent..... Co-Secretary/ *Co-Secrétaire*

Ms / Mme Prisca Barthel.....Europe Prize section / *Section Prix de l'Europe*

Ms / Mme Sylvie Elter Assistant / *Assistante*