

استراتيجية الإسكان في

مصر



UN HABITAT
نحو مستقبل حضري أفضل

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية
المكتب الإقليمي للدول العربية
مكتب مصر

استراتيجية الإسكان في

مصر



HS Number: HS/017/20A
ISBN Number: 978-92-1-132865-3

حقوق الطبع و إخلاء المسؤولية القانونية

حقوق الطبع © الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية الموئل ٢٠٢٠
جميع حقوق الطبع محفوظة
برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية الموئل
صندوق بريد ٣٠٠٣٠ ٠٠١٠٠ نيروبي كينيا
المقر الرئيسي الهاتف -
unhabitat.org
٢٥٤ -٠٢٠ -٧٦٢٣١٢٠-

كتابة مسودة التقرير : أ. دايفيد سيمز - م. حازم عبد الفتاح
صياغة الاستراتيجية النهائية: أ. د. أحمد محمود يسري

الدعم الفني : د. مروة سيويو

المراجعة والتدقيق الفني: السيدة المهندسة / نفيسة محمود هاشم - وكيل أول الوزارة - رئيس قطاع الاسكان والمرافق وفريق العمل بالقطاع -وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، بالتعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - د.سلمى يسري، مسئول برنامج الإسكان والتطوير العمراني

إخلاء المسؤولية القانونية

إن التسميات وعرض المواد في هذا التقرير لا تعني التعبير عن أي رأي مهما كان من جانب الأمانة العامة للأمم المتحدة فيما يتعلق بالوضع القانوني لأي دولة، أو إقليم، أو مدينة أو منطقة أو أي سلطة من سلطاتها، أو فيما يخص حدودها أو تخومها أو نظامها الاقتصادي أو درجة تقدمها ويمكن إعادة النشر دون موافقة مسبقة شريطة الإشارة إلى المصدر. إن الآراء الواردة في هذا التقرير لا تعبر بالضرورة عن آراء برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، أو الأمم المتحدة أو الدول الأعضاء

صور © الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

لاتصال بالشركاء

وزارة الاسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية

١ شارع أسماعيل اباظه، من شارع القصر العيني
١١٥١٦ القاهرة، جمهورية مصر العربية
ت: +٢٠٤٣١٢٩٧٢ ف: +٢٠ ٢٧٩٢١٥٣٩

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - مكتب مصر

٨٧ شارع التحرير - الدقي - الجيزة
مبنى المركز القومي لبحوث الاسكان والبناء- الدور التاسع
ت: +٢٢١٦٧٣٢١٨٨
البريد الإلكتروني : unhabitat-egypt@un.org



يمثل السكن الملائم الذي يلبي احتياجات ومتطلبات المواطن الاساسية ويرقي بجوده حياته تحديا عالميا في ظل التوسع الحضري المتزايد، كما يعد جزءا هاما من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة، وركيزة أساسية لتقدم الأمم ورفيها. تم الاعتراف بالسكن الملائم بوصفه جزءا من الحق في المستوى الملائم للمعيشة في المعاهدات الدولية بما في ذلك الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الذي تنص المادة (٢٥) منه علي «لكل شخص الحق في مستوي من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته ويتضمن ذلك التغذية والملبس والسكن والعناية الطبية وكذلك الخدمات الاجتماعية اللازمة»، كما يؤكد الدستور المصري الذي تم تعديله عام ٢٠١٤ في المادة ٧٨ على هذا الحق.

وتعتبر مشكلة الإسكان من أهم المشاكل الملحة التي تواجه برامج التنمية في مصر ويرجع ذلك الى ارتفاع معدلات النمو السكاني وزيادة تيارات الهجرة من الريف إلى المدن، وتركيز التمويل العام المتاح لدعم إنشاء وحدات سكنية جديدة نتج عنهم صعوبة مواجهة الزيادة السكانية في المناطق الحضرية ومتطلباتها من خدمات ومرافق، مما أدى إلى ظهور المناطق العشوائية وتضخم حجم الإسكان غير الرسمي منذ منتصف السبعينات.

وفي عام ٢٠١٦ تم إطلاق ملف الإسكان المصري تضمن رصد الوضع الحالي وتحليل شامل لقطاع الاسكان ويهدف الي تقديم المساعدة اللازمة لتفعيل مناقشة شاملة تستند إلى فهم حقيقي للقطاع، ويعد هذا الملف نواة لاستراتيجية الاسكان في مصر وداعما لها لتمكين التغيير الشامل للإسكان في مصر.

واستكمالاً لهذا الجهد فقد حرصت الوزارة علي اتخاذ الاجراءات اللازمة لوضع استراتيجية واضحة للإسكان في مصر تمثل رؤية متكاملة موحدة توجه قطاع الاسكان بفاعلية على مدار العشرين عاماً القادمة، وتوضح مسؤوليات القطاعات المختلفة، وكذا أطر السياسات بشكل يعالج المشاكل الحالية ويحقق آمال المصريين بكل فئاتهم في الحصول على مسكن ملائم مع إدراك أن دور الحكومة الرئيسي هو التنظيم والتمكين.

وتأتي الاستراتيجية تماشياً مع المتطلبات العالمية والاقليمية ومنها (اهداف التنمية المستدامة SDG ١٢٠٣٠، الخطة الحضرية الجديدة، الاستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية، استراتيجية التنمية المستدامة (رؤية مصر ٢٠٣٠)، المخطط الاستراتيجي القومي للتنمية العمرانية ٢٠٥٠) كما تتسم الاستراتيجية بقدر كبير من المرونة فيما يتعلق بالتنفيذ العملي على أرض الواقع في ضوء خبرات التنفيذ وتغير الظروف.

ومن خلال تحليل ودراسة منظومة الإسكان وتحدياتها ومحاولات الدولة للتعامل معها تضع الاستراتيجية سياسات واضحة للتعامل مع مشكلة الإسكان من خلال ٤ قضايا رئيسية (قضايا مناطق التطوير الحضري القائمة، قضايا الرصيد السكني القائم والوحدات الشاغرة، قضايا تحديات ومشكلات تتعلق بفتة الإسكان محدودي الدخل، قضايا تتعلق بمراعاة أبعاد التنمية المستدامة).

ويدعم تلك السياسات محورا يختص بالاستدامة المؤسسية والإدارية وتعزيز قاعدة المعرفة والمعلومات. كما اوضحت الاستراتيجية الأطراف المعنية بتطبيق السياسات و المسؤوليات والادوار المختلفة لتلك الأطراف وكذا أنواع التدخلات (التشريعية و التمويلية و العمرانية، ...) والاطار المكاني والزمني لكل سياسة بما يحقق اقصى عائد منها.

أ.د.م /عاصم عبد الحميد الجزار

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
جمهورية مصر العربية

تقديم



مع زيادة التحضر العالمي وما تبعه من زيادة الطلب على الإسكان والخدمات الحضرية الأساسية، وبالرغم من تطور السياسات الحضرية المتبعة في الكثير من البلدان، إلا أن عدد سكان المناطق غير الرسمية والفقيرة في العالم قد زاد من ٧٢٥ مليون نسمة في ٢٠٠٠ إلى ما يقدر ب ٨٨٩ في ٢٠٢٠. وقد تبع تلك الزيادة اتساع أكبر للفجوة بين الفئات الاجتماعية في التجمعات الحضرية وتعدد مؤشرات الضعف والحرمان للفقراء.

ومن هنا تصدرت قضية الإسكان الملائم الأجندات التنموية الدولية، ولا سيما الأجندة الحضرية الجديدة وأهداف التنمية المستدامة العالمية - وخصوصاً الهدف ١١ «لجعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وأمنة وقادرة على الصمود ومستدامة»، ورفع مستوى الأحياء الفقيرة بحلول عام ٢٠٣٠». وقد أصدر برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية عام ٢٠١٣ الاستراتيجية العالمية للإسكان لمساعدة الدول الأعضاء لدعم الحق في السكن اللائق.

وفي ضوء الاستراتيجية العالمية، قرر مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب في دورته الثلاثين التي عقدت في ديسمبر ٢٠١٣ إعداد الاستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة حيث تولي الأمانة العامة لجامعة الدول العربية أهمية كبيرة لوضع استراتيجيات وبرامج عمل لتحقيق التنمية المستدامة في الدول العربية، بدعم فني من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والتي تم التصديق عليها عام ٢٠١٦.

وقد كانت مصر من الدول الرائدة التي تبنت توجهات الاستراتيجيتين العالمية والعربية للإسكان برسم خارطة الطريق نحو تحقيق أهداف السكن الملائم للجميع. ففي ٢٠١٤، بدأت مصر إعداد ملف الإسكان المصري كخطوة أولى لرصد وتحليل مقومات وتحديات القطاع في مصر بمشاركة كافة الجهات الحكومية والأكاديمية وممثلي المجتمعات المحلية ذات الصلة. وقد تم إصدار الملف في ٢٠١٦ بالتعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.

إنه من دواعي سرورنا وفخرنا اليوم أن تصدر مصر الدول العربية والكثير من الدول عالمياً بإصدار الاستراتيجية الوطنية للإسكان مستندة على المواثيق والمعاهدات الحقوقية الدولية. وقد جاءت هذه الاستراتيجية في ظل ظروف معقدة بتفشي وباء كوفيد-١٩ العالمي والذي عكس مجدداً أهمية تمكين الحق في السكن اللائق -الصحي والأمين للجميع-. وقد حرصت مصر على ان تكون رؤية الإسكان الوطنية متكاملة مع الرؤى الوطنية القطاعية ورؤية مصر ٢٠٣٠ والمخططات التنموية العمرانية والاقتصادية لتعزيز الترابط بين القطاع وجميع القطاعات التنموية والخدمات ذات الصلة، وتأكيد فعالية وكفاءة الاستراتيجية. وقد وضعت الاستراتيجية رؤية متكاملة موحدة تمكّن من توجيه القطاع بفاعلية على مدار العشرين عاماً القادمة، لذلك فقد اتسمت الاستراتيجية بالوضوح والمرونة. واعتمد التوجه الأساسي للاستراتيجية على دعم أربع قضايا أساسية تختص بالمناطق السكنية، الوحدات السكنية، الفئات السكنية، واستدامة المناطق السكنية، بالإضافة إلى محور داعم يختص بالاستدامة المؤسسية والإدارية وتعزيز المعرفة.

ونود أن نغتنم هذه الفرصة للتعبير عن خالص الشكر والتقدير للباحثين وأعضاء الفريق والشركاء الحكوميين وممثلي المجتمع المدني والجهات الأكاديمية للمشاركة الفعالة في رسم توجهات وعناصر الاستراتيجية. والشكر خاص لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية المصرية ولقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة برئاسة السيدة المهندسة / نفيسة هاشم لدورهم الريادي والفعال في إنتاج هذه الاستراتيجية والتمكين في الحق في السكن. ونتمنى أن يستمر هذا التعاون البناء في المستقبل في تنفيذ هذه الاستراتيجية وتحويل أهم مخرجاتها لبرامج ومشروعات على أرض الواقع.

أ. رانيا هدية

مدير مكتب مصر
برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

شكر وتقدير

يود برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية أن يتقدم بالشكر إلى جميع الذين ساعدوا في إعداد « استراتيجية الإسكان في مصر ». على وجه الخصوص، شكر واجب لمعالى وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (في وقت البدء بإعداد الاستراتيجية): الدكتور مصطفى مدبولي، الذي أوجد الوقت لمناقشة العناصر الرئيسية للاستراتيجية جنباً إلى جنب مع القطاع الفني الداعم للاستراتيجية برئاسة المهندسة نفيسة هاشم/ وكيل أول الوزارة ورئيس قطاع الإسكان والمرافق. كما يتوجه بالشكر للدكتور عاصم الجزار، رئيس الهيئة العامة للتخطيط العمراني وقت إعداد الاستراتيجية والوزير الحالي للإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية. أيضاً، قدّم المهندس حسين الجبالي آنذاك، مستشار الوزير، والسيد المهندس محمد أنس محمود، من ذوي الخبرة بقطاع الإسكان تعليقات مفيدة للغاية على مسودة سابقة وقد تم إدراج التعليقات في هذه المسودة النهائية.

والشكر أيضاً موصول إلى الخبراء الذين ساهموا بحلقات النقاش المختلفة على مدار فترة إعداد الوثيقة. خالص الشكر كذلك لمعدي المسودة النهائية للتقرير: ا. ديفيد سيمز و م. حازم عبد الفتاح وكذا الجهود التنظيمية للدكتور إيهاب شعلان، استشاري البرنامج والأستاذ الدكتور احمد محمود يسري والدكتورة مروة سيوييه معدي الاستراتيجية النهائية . والشكر أيضاً موصول إلى السيد ديفيد أوبري، مدير المكتب الإقليمي للدول العربية ببرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) وقت اعداد مسودة الاستراتيجية، والسيدة رانيا هدية، مدير برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بمصر.

ص

٥

٧

٨

٨

٨

٩

١٠

١١

١١

١٢

١٢

١٣

١٤

١٨

١٨

٢٠

٢١

٢١

٢١

٢٢

٣٣

٤١

٤١

٤١

٤١

٣٣

٣٤

٣٦

٣٨

٤٠

٢٣

جدول المحتويات

تقديم

شكر وتقدير

جدول المحتويات

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

المقدمة

مراجع وثيقة استراتيجية الإسكان

الحاجة لاستراتيجية لقطاع الإسكان

المبادئ القانونية والدستورية

الفصل ١: منظومة الإسكان في مصر وتحدياتها

١-١ أهمية وأهداف استراتيجية الإسكان في مصر

٢-١ خلفية عن قطاع الإسكان في مصر ومشاكله الكمية والنوعية

٣-١ أبعاد وتحديات منظومة الإسكان في مصر

الفصل ٢: القضايا الاستراتيجية لقطاع الإسكان في ضوء توجهات الدولة والرؤى والمخططات الوطنية

١-٢ انعكاس الرؤى والمخططات الوطنية على قطاع الإسكان

٢-٢ القضايا الاستراتيجية لقطاع الإسكان

الفصل ٣: استراتيجية الإسكان في مصر

١-٢ رؤية وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لقطاع الإسكان

٢-٢ المبادئ العامة لصياغة استراتيجية الإسكان

٣-٢ سياسات الإسكان

٤-٢ الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان

الفصل ٤: المتطلبات العامة لتنفيذ السياسات باستراتيجية الإسكان

١-٤ تحديد مجموعة عمل وزارية لتبني الاستراتيجية ومحاورها الأساسية وريادة

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

٢-٤ تحديد أولويات للتعامل مع محاور الاستراتيجية وسياسات الإسكان

٣-٤ تحديد معايير تقييم أداء تنفيذ السياسات وأليات المراجعة والتحديث

قائمة الجداول

١-٢: الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع مناطق التطوير الحضري

٢-٢: الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع الرصيد السكني القائم والوحدات الشاغرة

٣-٢: الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع فئة الإسكان لمحدودي الدخل

٤-٢: الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في تحقيق أهداف المناطق السكنية والمسكن المستدام

٥-٢: آليات تطبيق السياسات الداعمة

قائمة الأشكال

الشكل ١-٣: المحاور الأساسية لسياسات الإسكان

يسعى هدف التنمية المستدامة رقم ١١ والمعني بجعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وآمنة وقادرة على الصمود ومستدامة، الي حصول جميع فئات المجتمع علي مساكن وخدمات اساسية آمنة وميسرة التكلفة، وكذلك رفع مستوي الأحياء الفقيرة بحلول عام ٢٠٣٠، والتأكيد على دور قطاع الاسكان في مواكبة التحضر السريع وتمكين العدالة الاجتماعية. وفي عام ٢٠١٦، ومع إطلاق الأجندة الحضرية الجديدة في كيتو، استهلكت الأجندة رؤيتها بأهمية أعمال الحق الكامل للسكن المناسب كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي لائق دون تمييز، ودوره الفعال في إحداث التنمية الحضرية المستدامة. وللتقدم نحو هذا الهدف، التزمت الأجندة بتشجيع سياسات الإسكان الوطنية والمحلية لتوفير الحق في السكن اللائق للجميع.

ومن هنا، كانت مصر من الدول الرائدة في السعي نحو دمج الرؤى العالمية في الأطر التنموية و الوطنية، ووضع الأهداف التنموية العالمية في الاعتبار عند صياغة الأهداف الوطنية «برؤية مصر للتنمية المستدامة ٢٠٣٠». وقد خطت وزارة الإسكان المصرية أيضا الخطوة الأولى - والتي تم التأكيد على أهميتها باستراتيجية الإسكان العالمية - لإحقاق الفهم المتكامل والحقيقي لقطاع الإسكان من خلال انتاج «ملف الإسكان المصري» الذي تم إطلاقه في عام ٢٠١٦، وتضمن تحليل لقطاع الإسكان في مصر مع التركيز على سياسات وبرامج ومشروعات الإسكان ميسر التكلفة. وبناء على تلك التحليلات وفي ضوء توصيات الاستراتيجية العالمية للإسكان، والاستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة ٢٠٣٠، تم إعداد استراتيجية الإسكان المصرية سعيا لخلق بيئة تمكينية تزيد من إمداد الإسكان ميسر التكلفة بمصر.

وانتهجت وثيقة الاستراتيجية المصرية منهجية تشاركية، نتج عنها وثيقة تتميز بتكامل أبعادها، وشمول نظرتها للأدوار المختلفة للأطراف الفاعلة، وكيفية تكامل تلك الأدوار لتحقيق أقصى استفادة من الموارد المادية والمكانية، وتوجيه تلك الموارد لإعمال أقصى قدر من العدالة الاجتماعية والمكانية. وقد ظهر هذا بشكل واضح في المبادئ الحاكمة والأهداف والرؤى بعيدة ومتوسطة وقريبة المدى المطروحة بالوثيقة.

ولعل هذا الشمول والمرونة في صياغة الوثيقة يرتبط بالدور المتشعب لقطاع الإسكان وارتباطه القوي بالعديد من القطاعات والقضايا على المستويات المختلفة. لذا، تعد استراتيجية الإسكان من أهم الوثائق المؤثرة على التنمية المتكاملة نظرا للدور المحوري الذي يلعبه قطاع الإسكان في إحداث التنمية الحضرية المستدامة، وذلك لارتباطه الوثيق بمدخلات تنموية مختلفة مثل قطاع الإنشاءات والاستثمار وتوفير العمالة والاستغلال الأمثل للموارد المكانية، وكذلك نتائج بيئية واجتماعية واقتصادية ترتبط بإدارة هذا القطاع وتتيح تمكين مستويات معيشية وتنمية اقتصادية أفضل إذا ما تم تخطيطها وتنفيذها بصورة متكاملة وفعالة. ولذا فقد حددت استراتيجية الإسكان المصرية أدوار قطاعية مختلفة وأوصت بأوجه التكامل معها لإحداث تغيير بأسواق الإسكان في مصر، وخاصة الإسكان ميسر التكلفة. ومن هنا، فإنه من الهام جدا إدراك أن استراتيجية الإسكان المصرية ستتمكن من تأدية وظيفتها بفاعلية فقط إذا ما أتيح التنسيق والتكامل مع القطاعات التنموية الأخرى الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وفي ظل الرؤى الأوسع للتنمية المتكاملة.

وكما أوصت استراتيجية الإسكان العالمية، يجب أن تلعب استراتيجية الإسكان المصرية دورها الهام في صياغة السياسة الحضرية الوطنية، وسيكون لها دور فعال أيضا في تكامل رؤية قطاع الإسكان مع القطاعات التنموية المختلفة وعلاقتها بمحاور التنمية الاقتصادية متعددة الأنشطة، والتخطيط العمراني المتكامل على المستويات المختلفة، وإدارة وحوكمة العمران المصري. وتتكون الاستراتيجية الوطنية للإسكان، بوصفها عماد السياسة الحضرية الوطنية، من مجموعات من الأنشطة المتفق عليها، التي تتخذ صبغة رسمية في وثائق الاستراتيجية وفي استكمالات تلك الوثائق. وهي توجه السياسات وأعمال التخطيط والبرمجة لأنشطة الاستثمار والإدارة وأنشطة الصيانة في مجالات الإسكان وتحسين أحوال الأحياء الفقيرة. ولا يمكن فصل استراتيجيات الإسكان على الصعيد الوطني وعلى صعيد المدن عن استراتيجيات استخدام الأراضي واستراتيجيات البنى التحتية، بما في ذلك

استراتيجيات التنقل واستراتيجيات التنمية الاقتصادية المحلية، المدمجة جميعها في عملية التخطيط والإدارة الحضرية، وهي عملية واسعة النطاق وتتسم بالمشاركة والشمول، وتجري ضمن إطار قانوني وتنظيمي داعم.

مراجع وثيقة استراتيجية الإسكان

اعتمدت هذه الوثيقة على العديد من المصادر والمناقشات والمداولات وصولاً لاستراتيجية إسكان وطنية مصرية، تضع في اعتباراتها الواقع المصري والخبرات العالمية، ومن أهم تلك المصادر:

١. مسودة وثيقة سياسات واستراتيجيات الإسكان في مصر والتي أعدها قطاع الإسكان والمرافق مع الخبراء المصريين - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية وبالتعاون مع السادة الاستشاريين خلال عامي ٢٠١٢ و٢٠١٣.
٢. وثيقة «ملف الإسكان في مصر»، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (٢٠١٦). والتي تم إعدادها لتكون بمثابة تهييد وتكملة لاستراتيجية الإسكان.
٣. ورقة السياسات التي أعدها كل من البنك الدولي والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، عام ٢٠٠٨، والتي تحوي توصيات لإصلاح سياسات وبرامج الإسكان في مصر والتي تطرح توصيات جادة حول كيفية تعزيز قطاع إسكان فعال ومتاح للجميع.
٤. توصيات ومنهجيات برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية حول استراتيجيات الإسكان الوطنية، وخاصة كما هو موضح في «استراتيجية الإسكان العالمية: الوثيقة الإطارية»
٥. الأجندة الحضرية الجديدة كيتو ٢٠١٦
٦. المناقشات والاجتماعات مع الجهات المعنية بقطاع الإسكان والخبراء في مصر، بما في ذلك اجتماع فريق الخبراء حول قطاع الإسكان في مصر (في ٢١ و٢٢ مايو ٢٠١٤) والمنتدى الحضري المصري (من ١٤ إلى ١٦ يونيو ٢٠١٥، وبخاصة المناقشات الجماعية المتعلقة بمجال الإسكان)، والذان نظمهما برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية. بالإضافة إلى اجتماعات مع الخبراء، نظمها قطاع الإسكان بوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية في مايو ويونيو عام ٢٠١٥، واجتماع مناقشة المسودة النهائية للتقرير في إبريل ٢٠١٨.
٧. التشريعات الصادرة مؤخرًا وخاصة القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠١٤ القاضي بتأسيس صندوق الإسكان الاجتماعي والمستبدل بالقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.
٨. وثائق متنوعة لاستراتيجيات الإسكان الوطنية التي تم إعدادها لعدة بلدان في المنطقة العربية.
٩. السياسة الحضرية الوطنية لمصر - مرحلة دراسات الأوضاع الراهنة - ٢٠١٧
١٠. قانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها.
١١. قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري
١٢. التقرير النهائي لدراسة بدائل الإقراض لأغراض استكمال بناء الوحدات السكنية والتشطيب والتزيم والتحسن - وزارة الإسكان ٢٠١٤

الحاجة لاستراتيجية لقطاع الإسكان

تم إصدار عددًا كبيرًا من القوانين واللوائح تتعلق بالإسكان منذ خمسينيات القرن الماضي، كما تم إطلاق العديد من برامج تطوير الإسكان والأراضي وإنشاء مجموعة كبيرة من المؤسسات تتعامل مع الأمور المتعلقة بالأراضي وإنتاج الإسكان وتنظيمه ومراقبته. وعلى مدار العقود، تطورت التشريعات والمؤسسات والبرامج وتغير محورها، مما تطلب إصدار رؤية استراتيجية تدعم التنسيق والتكامل داخل القطاع، أو بين القطاع والقطاعات الاقتصادية الأخرى، ويستند إلى فهمٍ كافٍ للواقع الاجتماعي والاقتصادي في مصر. ويعد مثل هذا الفهم ضروريًا خاصة فيما يتعلق باحتياجات الإسكان وطموحات المواطنين في إيجاد مسكن ملائم.

ومن ثم فإنه يعد من الضروري أن تتبنى مصر وثيقة رؤية إسكان شاملة قائمة على المعرفة تحدد استراتيجيات واضحة ومستقرة وتوضح مسؤوليات الجهات الفاعلة المختلفة بقطاع الإسكان، مع إدراك أن الحكومة هي إحدى هذه الجهات وأن دورها الرئيسي هو التنظيم والتمكين. وفي الواقع فستندرج استراتيجية قطاع الإسكان تحت منظومة الإصلاح الشامل وما يتبعها من تطوير بالسياسات العامة، واللوائح، والقوانين. وذلك يعني أن هذه الاستراتيجية، بوصفها نهج سياسات جديد في مصر، يجب أن تتسم بالمرونة والقدرة على الاستجابة للتغيرات التي تطرأ مع مرور الوقت. فلا يجب فقط أن تتطور الاستراتيجية ومكوناتها من خلال وسيلة التعلم بالممارسة (وردود الفعل)، ولكن هناك عدد من فجوات المعلومات التي يجب استكمالها، كما يجب إجراء عدد من الدراسات لمعرفة مدى جدوى النهج المختلفة. ومن ثم يجب تطوير مكونات الاستراتيجية المقترحة وإعادة النظر فيها بشكل دوري.

المبادئ القانونية والدستورية

يشير دستور جمهورية مصر العربية الذي تم تعديله عام ٢٠١٤ إلى الحق في السكن في المادة ٧٨:

«تكفل الدولة للمواطنين الحق في المسكن الملائم والأمن والصحي، بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية. وتلتزم الدولة بوضع خطة وطنية للإسكان تراعى الخصوصية البيئية، وتكفل إسهام المبادرات الذاتية والتعاونية في تنفيذها، وتنظيم استخدام أراضي الدولة ومدنها بالمرافق الأساسية في إطار تخطيط عمراي شامل للمدن والقرى واستراتيجية لتوزيع السكان، بما يحقق الصالح العام وتحسين نوعية الحياة للمواطنين ويحفظ حقوق الأجيال القادمة. كما تلتزم الدولة بوضع خطة وطنية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، كما تكفل توفير الموارد اللازمة للتنفيذ خلال مدة زمنية محددة.»

كما أن مصر من الدول الموقعة على الإعلان العالمي لحقوق الإنسان (١٩٤٨)، حيث تنص المادة ٢٥ (١) منه على ما يلي:

«لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته، ويتضمن ذلك التغذية والملبس والمسكن والعناية الطبية وكذلك الخدمات الاجتماعية اللازمة، وله الحق في تأمين معيشته في حالات البطالة والمرض والعجز والتململ والشيخوخة وغير ذلك من فقدان وسائل العيش نتيجة لظروف خارجة عن إرادته.»



منظومة الإسكان في مصر وتحدياتها

1- أهمية وأهداف استراتيجية الإسكان في مصر

منذ خمسينيات القرن الماضي وحتى تاريخه، تذبذبت وتعددت وتغيرت الاجراءات والقوانين والبرامج المرتبطة بقطاع الإسكان والعمران في مصر، وأيضاً التنظيم المؤسسي له. كما أن هذه التغيرات في أحيان كثيرة لم ترتبط بشكل وثيق مع السياسات والاجراءات بالقطاعات الأخرى بالدولة. ونتج عن هذه الأوضاع مشاكل وتعقيدات ونقص في كفاءة استغلال الموارد وتناقضات في مسار العمل التنفيذي، وتفاوتات في قدرة الفئات المختلفة للمجتمع لتحمل أعباء السكن الملائم. لهذا، فإن مصر الآن تحتاج إلى استراتيجية متكاملة الرؤية، تحدد توجهات ثابتة ومستقرة، وتوضح مسؤوليات القطاعات المختلفة، وكذا أطر السياسات بشكل يعالج المشاكل الحالية ويحقق آمال المصريين بكل فئاتهم في الحصول على مسكن ملائم.

وتعتبر أهم أسباب استمرار تحديات الإسكان في مصر هو تعدد وتغير الاجراءات والقوانين والبرامج المرتبطة بقطاع الإسكان ، بالإضافة الى ضعف تحقيق بعض السياسات وبرامج الإسكان الأهداف المرجوة منها. لذا تظهر الحاجة الى وجود استراتيجية للإسكان واضحة ومتكاملة تعكس رؤية الدولة في التعامل مع قطاع الإسكان في مصر تحقق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المرجوة منها.

والهدف من وضع استراتيجية الإسكان في مصر هو وضع رؤية متكاملة موحدة تمكن توجيه القطاع بفاعلية على مدار العشرين عاماً القادمة. ولهذا، فإن الأهداف والغايات لا بد وأن تكون واضحة ومتسقة وثابتة بمرور الوقت، ولكن يجب أن تسمح الاستراتيجية بقدر كبير من المرونة فيما يتعلق بالتنفيذ العملي على أرض الواقع في ضوء خبرات التنفيذ وتغير الظروف. ولذا فقد تم وضع وطرح الوثيقة بصورة واضحة ومتاحة لجميع عناصر المجتمع لتكون أهم وظائفها التالي:

- توضيح رؤية الحكومة المصرية فيما يخص قطاع الإسكان وترابطه مع القطاعات الأخرى
- توضيح للمواطن البسيط ولجميع عناصر المجتمع المصري رؤية الحكومة ونهجها حول مواجهة تحديات قطاع الإسكان، كما أنها تعمل كوثيقة لبناء الثقة ووسيلة لإشراك مختلف الجهات المعنية.
- ترفع مستوى الوعي لدى السلطات المركزية والمحلية فيما يخص أهداف قطاع الإسكان وتساعد في تحديد المسؤوليات والأدوار والتفاعلات المطلوبة لتحقيق هذه الأهداف.
- توفر آلية لربط وتكامل استراتيجيات قطاع الإسكان مع استراتيجيات قطاعات الاقتصاد الأخرى (مثل الصناعة، وتطوير الأراضي، والخدمات، والبنية التحتية، والتمويل) وتساعد في تحديد المسؤوليات والأدوار والتفاعلات المطلوبة لتحقيق هذه الأهداف.
- تمكين جميع الأطراف المعنية بقطاع الإسكان من وضع مخططات واضحة طويلة الأجل تدعم الاستراتيجية القطاعية الوطنية ومن ثم ترفع كفاءتها ومستوى أدائها. كما تمكن هذه الأطراف من أن يصبحوا شركاء في مواجهة تحديات الإسكان في مصر ويساهمون في تحقيق الأهداف المشتركة.
- تدعم تحقيق العدالة الاجتماعية في سياسات الإسكان وتقديم مساعدات تستهدف الفقراء والفئات المعدمة

- تدعم تحقيق الكفاءة الاقتصادية من حيث تكاليف السكن وتحقيق الاستدامة عن طريق استفادة القطاع الخاص من الموارد

١-٢ خلفية عن قطاع الإسكان في مصر ومشاكله الكمية والنوعية

تعتبر مشكلة الإسكان من أهم المشاكل الملحة التي تواجه برامج التنمية في مصر. ورغم الجهود المبذولة لتغطية احتياجات المناطق الحضرية بالمرافق والخدمات الأساسية، إلا أن ارتفاع معدل النمو السكاني وزيادة تيارات الهجرة من الريف إلى المدن، وتركيز التمويل العام المتاح لدعم إنشاء وحدات سكنية جديدة نتج عنهم صعوبة مواجهة الزيادة السكانية في المناطق الحضرية ومتطلباتها من خدمات ومرافق، مما أدى إلى ظهور المناطق العشوائية وتضخم حجم الإسكان غير الرسمي منذ منتصف السبعينات.

وبرزت مشكلة الإسكان في مصر بصورة حادة مع بداية الستينات مع إصدار عدة قوانين لتخفيض إيجار المساكن لصالح الطبقات الفقيرة مما أدى إلى إجهام القطاع الخاص عن الاستثمار في وحدات الإسكان الاقتصادي للإيجار في هذه الفترة وبحيث كان على الدولة تحمل عبء القيام بتوفير الإسكان الاقتصادي للفئات الفقيرة من المجتمع. ويمكن أن نجمل أهم أسباب هذه المشكلة فيما يلي:

- ضعف اللوائح والقوانين المنظمة للاستثمار في مجال الإسكان بصفة عامة والإسكان الاقتصادي والمتوسط منه بصفة خاصة، والتي أفقدت الدولة القدرة على توجيه الأمتل للاستثمار العام والخاص لجذب ودمج العوائد الاجتماعية والاقتصادية
- التناقص المستمر في مساحات الأراضي الصالحة للبناء نتيجة لتوطين السكان على مساحة لا تتجاوز ٤٪ من المساحة الكلية للجمهورية، مما أدى إلى زيادة كبيرة في أسعار أراضي البناء والزحف على الرقعة الزراعية بمعدل وصل إلى حوالي ٦٠ ألف فدان سنويا.
- ضعف القدرة الاقتصادية لغالبية أبناء الشعب المصري ذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة، وذلك لتحمل أعباء الوصول إلى السكن الملائم وخاصة في ضوء التوجه الاجتماعي الداعم للملك وضعف الطلب على المساكن المؤجرة. ولذلك كان من الضروري عند تحديد سياسات الإسكان أن يتم الأخذ في الاعتبار توفير أراضي صالحة للبناء والخدمات الأساسية لها، ودراسة الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للفئات المستهدفة ببرامج الإسكان، ووضع استراتيجية متكاملة لإقامة مجتمعات عمرانية جديدة، وتطوير المناطق القديمة بما لا يسمح بتآكل الثروة العقارية القائمة، وخصوصا بالمناطق القديمة حيث تنخفض مستويات دخول الأسر وتندعم بالتالي عملية الصيانة لتلك الثروة العقارية. وتواجه عملية تحديد أطر محددة لسياسة الإسكان بعدد من القضايا الأساسية، منها ما يتعلق بعملية توزيع الأدوار بين الدولة والقطاع الخاص، ومنها ما يتعلق باختيار أفضل الأنماط لحيازة الوحدات السكنية. وتتضمن سياسة الإسكان عدد من الأدوات التي تعتمد عليها الدولة في التأثير على مشكلة الإسكان، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر. و من بين أهم هذه الأدوات اللجوء إلى إنشاء التجمعات العمرانية الجديدة ومشروعات الإسكان الاجتماعي والتعاوني، حيث تتيح التجمعات العمرانية الجديدة الأراضي المعدة للبناء بأسعار مخفضة بالمقارنة بمثيلاتها بالمدن القديمة، كما أن للإسكان الاجتماعي والتعاوني دورا هاما في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفضة .
- وبالتالي انصب تركيز مبادرات الاسكان المصرية بشكل كبير على برامج توفير الاسكان اكثر من تركيزها علي تشكيل سياسات اسكان شاملة. وعلى مدار الثلاثين عاما الماضية بنت الحكومة أكثر من ٣٥ ٪ من كافة وحدات الاسكان الرسمية. وخلال ذات الفترة تمثل انتاج القطاع الخاص الي ما يقرب من ٦٥٪ من اجمالي

الإنتاج، وتزامنا مع عمل القطاع الرسمي فقد وفر انتاج الاسكان الغير رسمي ما يزيد عن ٦٠% من مجموع وحدات الإسكان. كما أنه هناك عدد كبير من وحدات الرصيد السكني الحالي غير مستغلة لكونها وحدات شاغرة او مغلقة تم حيازتها ولكن لم يتم السكن فيها لوجود الأسرة بالخارج أو لوجود الأسرة بمسكن آخر. وقد بذلت الحكومة محاولات لمعالجة اوجه القصور والخلل في اسواق الاسكان القائمة تركزت في العمل بعقود اليجار الجديد.

ولقد ترتب على هذه الأسباب مجتمعة، وفي ظل التزايد المستمر في عدد السكان أن يتحمل القطاع الحكومي العبء الأكبر في مواجهة هذه المشكلة ومواجهة تزايد الطلب المستمر على الوحدات السكنية الجديدة للفئات منخفضة الدخل، والأسر الناشئة، بالإضافة إلى متطلبات الإحلال والتجديد للوحدات القديمة غير الصالحة.

٣-١ أبعاد وتحديات منظومة الإسكان في مصر

أولاً: فئات الإسكان الاجتماعية والاقتصادية

يعتبر الدخل أهم العوامل في تقسيم فئات الإسكان. فقد تم تقسيم فئات الإسكان في مصر حسب دخل الأسرة في الستينيات من القرن الماضي كالتالي: اقتصادي - متوسط - فوق المتوسط ، وينعكس هذا التقسيم في تصنيف الوحدات السكنية طبقاً لمساحة الوحدة ونوع تشطيبها. وفي غالب الأحيان تكون تحديات الإسكان مركزة في فئة محدودي الدخل، حيث تتوفر للفئات الأعلى دخلاً الإمكانات المادية التي تمكنهم من حيازة الوحدة السكنية الملائمة إما عن طريق التملك أو عن طريق الإيجار. ويمكن إيجاز تلك التحديات في النقاط التالية:

- عدم القدرة على تحمل تكلفة المسكن وذلك لضعف مستوى الدخل وعدم انتظامه
- تراكم الاحتياجات غير الملباة لفئات محددة من السكان، وبصفة أساسية منخفضة ومحدودي الدخل
- ازدياد الإسكان غير الرسمي وغلبة نسبته بالمقارنة بالإسكان الرسمي
- الاحتياجات السكنية غير الواضحة وذلك لعدم وجود بيانات دقيقة عن فئات الإسكان واحتياجاتها .
- وجود بعض المشكلات الاجتماعية وذلك لارتفاع معدلات الزيادة السكانية / ارتفاع معدلات البطالة
- الانقسام بين آليات توليد فرص العمل الجديدة واتاحة الاسكان، وخاصة في بعض المدن الجديدة مثل المدن الجديدة بصعيد مصر ، ويظهر ذلك جلياً في تدني معدلات الاستيطان لهذه المدن الجديدة بالمقارنة مع ارتفاع معدلات النمو للأنشطة الاقتصادية بها.

ثانياً: الجهات الموفرة والممولة للمساكن

- تتمثل الجهات القائمة علي توفير المسكن في مصر والممولة له في الجهات التالية:
- الأفراد: الذين يقومون بمجهوداتهم الذاتية بتوفير المسكن لأنفسهم أو للغير.
 - الجمعيات التعاونية: التي تهدف الي توفير السكن لأعضائها عن طريق توفير الأراضي والقروض (من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان)
 - الحكومة أو المحليات والمحافظات وأجهزة المدن الجديدة (وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية) بتمويل من ميزانية الدولة أو من التعاونيات أو بنك التعمير أو الموازنات الخاصة ببعض الجهات.
 - بنك التعمير والإسكان في مراحل سابقة.
 - شركات الإسكان والتعمير - قطاع أعمال أو قطاع خاص.
 - الهيئات - مثل الصناعة والجامعات وما شابهها والتي تقوم ببناء مساكن العاملين بها.
 - شركات الاستثمار العقاري (القطاع الخاص).

وتتمثل أهم تحديات دور القطاع الحكومي في توفير وتمويل المساكن في التالي:

- الطلب الكبير من الفئات غير القادرة على مشروعات برامج وزارة الإسكان مثل الاسكان الاجتماعي ومن قبله المشروع

- القومي للإسكان ومشاريع إسكان الشباب
- غياب التقييم الفعلي لحجم العرض والطلب
- ضعف وصول الدعم للفئات المستهدفة لعدة أسباب تختص بمنظومة التمويل العقاري وأهمها عدم ملاءمة شروط البنوك للفئات المستحقة للدعم.
- الاتجاه نحو التمليك دون التأجير: وهو ما يمثل عدم اتزان في سوق الإسكان المصري، إذ أنه في الأحوال العادية ومع الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، يجب أن يسير التأجير جنباً إلى جنب مع التمليك، فكل منهما آلية أساسية من آليات الإسكان، ولكل منهما دوره الذي لا غني عنه في عملية الإسكان الشاملة.
- معوقات إدارة منظومة الإيجار
- سوء توزيع الوحدات السكنية على الأسر المصرية: فأصبحت الشريحة العليا من المجتمع، صغيرة الحجم نسبياً، تملك فائضاً سكنياً كبيراً، يقابلها شريحة دنيا تعيش في بيئة سكنية غير ملائمة .
- عدم التوازن في إنتاج الوحدات السكنية بين المحافظات المختلفة، حيث يتم البناء طبقاً لتوافر الأراضي الصالحة للبناء بالمحافظات واحتياجات المحافظات، فهناك تركيز شديد في إنتاج الوحدات السكنية في المراكز الحضرية الكبيرة، بينما ينخفض الإنتاج انخفاضاً كبيراً في المحافظات الريفية - وعلى الأخص المحافظات النائية وفي جنوب الصعيد.

أما تحديات دور القطاع الخاص فتتمثل في العناصر التالية:

- إجهام رأس المال الخاص عن البناء للإيجار بسبب فرق الربح الكبير بين بيع وحدات التمليك وإيجار الوحدات ولطول فترة استرداد العائد الإيجاري وتحديات القوانين المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر، وبالرغم من اتاحة الإيجار بعد صدور قانون ٤ لسنة ١٩٩٦ وتعديله بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦، وزيادة عدد الوحدات المؤجرة، إلا أن القطاع الخاص يفضل البناء للتمليك.
- اتجاه القطاع الخاص نحو البناء لإسكان الطبقات الوسطى والطبقات العليا وذلك لقدرتهما على دفع القيمة البيعية للإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر .
- زيادة التوجه للتمليك، وارتفاع قيمة تمليك الوحدات السكنية، مع عدم قدرة الغالبية الكبرى من المجتمع على شرائها، مما أدى لوجود راكد كبير بالمخزون السكني
- انكماش دور قطاع تعاونيات الإسكان نتيجة لاعتماده على التمويل العام المحدود وإهمال دور القطاع في سياسات وبرامج الإسكان .

ثالثاً: القوانين والتشريعات المنظمة للإسكان

- عندما تقوم جهة من الجهات المسؤولة عن التنفيذ والعمل لتوفير السكن لأحد فئات الإسكان فإنها تعمل في ظل تشريعات أو قواعد عامة حكومية أو عرفية بدرجات متفاوتة من الالتزام، وتنقسم القوى المنظمة إلى:
- القوى التشريعية.
 - القوى الأهلية أو شبه التنظيمية.
 - القوى غير الرسمية.

وتشمل أهم التشريعات التي صدرت في مجال الإسكان سلسلة من قوانين تخفيض الإيجارات، وتضم: القانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣، والقانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥، والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١، والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥، والتشريعات الخاصة بلجان تحديد الإيجارات، وتقييد حرية العلاقة بين المالك والمستأجر. وكان نتيجة ثبات وانخفاض القيمة الإيجارية عدم قيام الملاك بصيانة مبانيهم صيانة سليمة، وقد أدى ذلك بدوره إلى تدهور الحالة الإنشائية للمباني وتراجع قيمتها العقارية وانخفاض عمرها الافتراضي، ومن ثم يؤدي إلى تدهور الثروة العقارية وزيادة العجز في الرصيد السكني. ويرجع عزوف الملاك عن القيام بالصيانة إلى عدم وجود الحافز لديهم للقيام بهذه المهام، فضلاً عن أن صافي إيرادات العقار لا يكفي عادة لتنفيذ الصيانة. هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن المستأجرين لا يمتد اهتمامهم عادة إلى خارج حدود وحداتهم السكنية، فليس هناك شعور

بالمسئولية الجماعية بينهم لصيانة الأجزاء المشتركة في عقاراتهم لإلغاء الضرورة القسوى. ويعد هذا أحد الأسباب الهامة لعدم تفعيل أحكام تنظيم اتحاد الشاغلين من قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

كما ارتفعت ظاهرة الوحدات الخالية لعدة أسباب منها عدم وجود حافز استثماري لعرض الوحدات للإيجار فضلاً عن التخوف من التعقيدات الناتجة عن آثار قوانين الإيجارات الاستثنائية، بالرغم من صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وتعديله بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦، والذي صدر بهدف تيسير إجراءات الإخلاء دون اللجوء للمحاكم، وكون تملك الوحدات آلية ادخار واستثمار آمن للقيمة، مع الارتفاع السريع في قيمة السكن، والتصور المجتمعي بافتراض أن هناك ندرة قي المعروض من المساكن. وتمثل كل هذه الوحدات مخزوناً سكنياً راكداً ورأسمال كبير غير مستغل وخاصة في ظل ندرة الأراضي القابلة للسكن داخل الأحوزة العمرانية

وباختصار فإنه يمكن القول بأن قوانين الإسكان المتعلقة بالإيجارات التي صدرت خلال النصف الأخير من القرن العشرين - والتي تعرف بالقوانين الاستثنائية - كانت لها آثار جانبية تتمثل في خلل اجتماعي واقتصادي وعمراي، أدى إلى تفاقم مشكلة الإسكان والتدهور العمراي، الأمر الذي يدعو إلى ضرورة إعادة النظر في الآثار الجانبية لهذه القوانين الاستثنائية التي قد توقفت بصدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

وبناء على ما سبق، فإن المشكلة الجوهرية قد تتمثل بشكل أساسي في عدم قدرة قطاع كبير من المجتمع (منخفضي ومحدودي الدخل والشريحة الدنيا من الطبقة المتوسطة) على تحمل تكاليف الإسكان. ولا يبدو أن هذه المشكلة ناشئة عن عدم توفر الموارد بشكل عام، بل هي مشكلة موجودة في شرائح معينة من سوق الإسكان (خاصة إسكان محدودي الدخل) وأن السعر وأهماط الحيازة المطلوبة أو المعروضة - وليس الكمية - هو العامل الجوهرية الذي يؤثر على أداء سوق الإسكان لوظائفه، فضلاً عن مشكلة عدم التوافق بين العرض والطلب من حيث مستوى الإسكان.

ولضمان التزام الدولة بتوفير المساكن لذوي الدخل المحدودة، فقد تم مؤخراً تعديل بعض أحكام قانون التمويل العقاري، رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ لتكون «منظومة التمويل العقاري» التي تنظم امتلاك الأفراد مساكن ملائمة ومناسبة لإمكانياتهم المادية والمالية المتوفرة. ويهدف القانون إلى تأمين استمرار نشاط التمويل العقاري في خلق فرص تمويل بناء وشراء العقارات والوحدات السكنية للمواطنين لضمان التزام الدولة بتوفير المساكن الاقتصادية لذوي الدخل المنخفضة. ويهدف أيضاً توسيع وتبسيط نطاق عمل واختصاصات صندوق ضمان التمويل العقاري، من خلال توفير قدر كبير من المرونة، فيما يخص تحديد شروط وقواعد الاستفادة من السكن الاجتماعي، وطرق الدعم، وكذلك وضع معايير توصيف مشروعات إسكان ذوي الدخل المنخفض والحد الأقصى لنسبة عبء التمويل إلى الدخل. وقد أدى ذلك إلى توسيع نطاق وقاعدة المستفيدين من منظومة التمويل العقاري، من ذوي الدخل المنخفضة، وتمكين الصندوق من الحصول على أراضي مخصصة بالمجان لبناء مساكن اقتصادية عليها، وتقديم ضمان ضد مخاطر التعثر في سداد الأقساط لجهات التمويل من خلال مشاركة الصندوق مع إحدى شركات التأمين أو الصناديق المتخصصة.

وقد اصدرت الدولة القانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٤ بشأن الإسكان الاجتماعي وتم استبداله باصدار القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ (قانون الاسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري)، حيث تم ضم صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري وتمويل الاسكان الاجتماعي في صندوق واحد بهدف تحقيق أقصى استفادة ممكنة بأقل وأيسر السبل، وتيسير الأمر على المواطنين بالتعامل مع جهة إدارية واحدة. ويعد من أهم احكام القانون ايجاد مصادر ذاتية دائمة لتمويل وحدات سكنية بنظام التمليك والايجار لفئة محدودي الدخل مشروع الاسكان الاجتماعي دون الاعتماد على الخزنة العامة للدولة من خلال صندوق له موازنة مستقلة بما يكفل له تأدية دوره ، كما صدرت شروط وضوابط للتخصيص بهدف ضمان وصول الدعم لمستحقيه.

كما يعتبر قانون التصالح على مخالفات المباني (القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها) من القوانين التي صدرت مؤخراً بهدف الحفاظ على الثروة العقارية من خلال تقنين الأوضاع المخالفة لبعض المساكن والتي تحدد وفقاً لقواعد قانونية وهندسية وبحيث لا تضر بحقوق الغير بهدف انهاء مشكلات ملايين الوحدات السكنية المخالفة وتمكين إدراجها بسوق الإسكان الرسمي.

ويمكن الخلوص مما تقدم الى ان الإسكان في مصر يعاني حالياً اختلالات هيكلية في عدة محاور ومنها:

- الخلل في توزيع الوحدات السكنية توزيعاً جغرافياً مناسباً، حيث يتم توزيع الوحدات طبقاً للأراضي المتاحة الصالحة للبناء بالمحافظات واحتياجات المحافظات.
- الخلل في إتاحة الإسكان الخاص بصورة متوازنة بين شرائح المجتمع المختلفة، وضعف الوصول بالدعم لمستحقيه لاسباب تختص بمنظومة التمويل العقاري.
- المبالغة في قيمة التمليك لإسكان الدخول المنخفضة يقابلها - كما سبق الإشارة - انخفاض دخل المواطن مقابل تكاليف إنشاء الوحدات السكنية وبالمقابل انخفاض في قيمة الإيجار القديم انخفاضاً شديداً بسبب قوانين الإسكان الاستثنائية، مما كان له تأثيرات سلبية على سوق الإسكان في المدى الطويل.

وبذلك فإن التحدي الأساسي الموضوع أمام هذه الاستراتيجية لمواجهة يتمثل في:

- محاولة إعادة الاتزان للإسكان مكانياً واجتماعياً من خلال تعديل واستحداث تشريعات من شأنها العمل على إتاحة الوحدات السكنية.
- زيادة الإنتاج بما يوازي حجم الطلب عليها، وبالتالي زيادة المطروح.
- زيادة الدعم للفئات غير القادرة المطلوب دعمها، بما يؤدي إلى اتزان السعر في السوق وفقاً لآليات العرض والطلب.

القضايا الاستراتيجية لقطاع الإسكان في ضوء توجهات الدولة والرؤى والمخططات الوطنية

١-٢ انعكاس الرؤى والمخططات الوطنية على قطاع الإسكان

١-١-٢ استراتيجية التنمية المستدامة (رؤية مصر ٢٠٣٠)

تهدف استراتيجية التنمية المستدامة (رؤية مصر ٢٠٣٠) إلى تحقيق رؤية مصر القائمة على العدالة والتنمية المستدامة ذات الاقتصاد التنافسي والمتنوع والذي يعتمد على الابتكار والمعرفة ويستثمر عبقرية الانسان والمكان ويرقي بجودة الحياه وسعادة المصريين. وقد تم تناول قطاع الإسكان من خلال محور التنمية العمرانية الذي استهدف خريطة عمرانية تتميز بالديناميكية والترابط، ودمج المعمار التاريخي والمعاصر، وتعظيم الاستفادة والتوازن بين ثلاثية (الطاقة - المياه - الأرض)، بحيث تكون قادرة علي مضاعفة مساحة العمران، وإعادة توزيع التنمية والسكان لتعظيم استخدام الموارد، واحلال وتطوير المناطق العشوائية ورفع جودة الحياة.

وقد وضعت الاستراتيجية بعض البرامج الخاصة بقطاع الإسكان بمحور التنمية العمرانية، يمكن إيجازها كالتالي:

تحقيق التوازن بين العرض والطلب في قطاع الإسكان

- تطوير نظام معلوماتي متكامل لإدارة منظومة العرض والطلب على الوحدات السكنية.
- وضع سياسات وتشريعات لتحفيز دمج الوحدات الخالية والمغلقة بسوق الإسكان عن طريق زيادة الحافز الإيجاري.
- وضع سياسات لتحفيز مشاركة القطاع الخاص في مشروعات إسكان الشرائح محدودة الدخل لتخفيف العبء المادي على الدولة.
- زيادة أعداد برامج دعم الإسكان وتنوعها حتى تتناسب مع الاحتياجات وشرائح الدخل المختلفة.
- وضع إطار تشريعي وآليات تنفيذ لتوجيه سوق الأراضي والعقارات وتحقيق التوازن في منظومة الإسكان مع مراعاة المستويات المختلفة.
- وضع آلية لتفعيل دور تعاونيات الإسكان الأهلية لتدعيم مشروعاتها مع توجيهها لمناطق التنمية الجديدة و إحكام منظومة الرقابة على نشاطاتها.
- مراجعة سياسات تخصيص ونقل الملكية للوحدات السكنية كآلية لضبط منظومة العرض والطلب في قطاع الإسكان.

مكافحة ظاهرة العشوائيات والمناطق غير الآمنة

- وضع إطار متكامل اقتصادياً واجتماعياً لتنمية المناطق العشوائية وتوفير فرص عمل لسكانها.
- تنوع مصادر تمويل مشروعات تطوير العشوائيات عن طريق وضع سياسات (حوافز اقتصادية - توجيه برامج المسؤولية المجتمعية...إلخ).
- وضع آلية وطنية لإدارة ومتابعة توجيه المساعدات الأجنبية وبرامج الشراكات الدولية في مجال القضاء على العشوائيات.
- تطوير قاعدة بيانات وطنية موحدة وشاملة للمناطق العشوائية وغير الآمنة بالريف أو بالحضر.
- رفع كفاءة تنفيذ القوانين الخاصة بمنع ظهور عشوائيات جديدة عن طريق إمداد الجهات المعنية بالتنفيذ بالوسائل الفنية والتكنولوجية والأمنية.

زيادة القدرة التشييدية في المجتمعات العمرانية الجديدة

- تنفيذ برامج تحفيزية للمقاولين لزيادة جودة وسرعة التشييد، بالإضافة إلى دمج الإطار التشريعي لتلك البرامج في القوانين ذات الصلة.
- تطوير دور اتحاد المقاولين لتنفيذ برامج لدعم القدرة التشييدية لشركات المقاولات.
- - وضع آلية لضبط سوق المواد الخام المستخدمة في أعمال التشييد والبناء لمنع الممارسات الاحتكارية وزيادة التنافسية بين الشركات المختلفة.
- تحسين منظومة الرقابة على أعمال المقاولات لضمان الالتزام بمعايير الجودة والحد من ممارسات الفساد في إسناد الأعمال والإشراف عليها.

تحقيق انتشار أنماط البناء الأخضر والمستدام

- تطوير دراسات مقارنة لتحديد الطريق الأمثل للبناء الأخضر المناسب لمناطق التنمية الجديدة
- تطوير أكواد البناء والإطار التشريعي لتقنين وتنفيذ ممارسات البناء الأخضر والمستدام
- وضع آلية ومعايير لتقييم الآثار البيئية الشاملة للمنشآت وتنفيذ برنامج لتطوير القدرات الفنية للكوادر البشرية المختصة بالمراجعة والإشراف.
- إصدار قانون يتضمّن المعايير الملزمة للشركات لضمان إنشاءات مستدامة وصديقة للبيئة.
- وضع سياسات تحفيزية لتوجيه القطاع الخاص للاستثمار في البناء الأخضر والمستدام (برامج دعم، تخفيف عبء ضريبي، وغيرها).

وحددت الاستراتيجية مؤشراً لقياس أداء فجوة الإسكان، تكون الجهة المسئولة عن قياسه ومستهدفه وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية. ويعنى المؤشر بالفجوة بين العرض والطلب في قطاع الإسكان كنسبة إلى إجمالي الطلب، والذي قدر عند تاريخ وضع المؤشر بحوالي ٢,٥ مليون وحدة سكنية تمثل حوالي ١٢٪ من إجمالي الطلب، استهدف وصوله إلى أقل من ٨٪ عام ٢٠٢٠ وأقل من ٥٪ عام ٢٠٣٠.

كما حددت مؤشرين خاصين بالمناطق العشوائية، الأول نسبة انخفاض عدد سكان المناطق غير الآمنة بحيث تصل إلى ١٠٠٪ عام ٢٠٣٠، والثاني نسبة مساحة المناطق العشوائية بحيث تصل إلى أقل من ٢٠٪ عام ٢٠٢٠ وأقل من ٥٪ عام ٢٠٣٠.

٢-١-٢ المخطط القومي لمصر ٢٠٥٠

يعد المخطط المخطط الاستراتيجي القومي للتنمية العمرانية ٢٠٥٠ الإطار الذي تشترك فيه كافة قطاعات التنمية بالدولة من خلال رؤية متكاملة لمصر لها بعد مكاني توضح أماكن التجمعات والأقطاب ومحاور التنمية الجديدة القائمة على استغلال الموارد المتاحة والأنشطة الواعدة غير التقليدية، والتي يمكن من خلالها استيعاب الزيادة السكانية المتوقعة وزيادة القدرة التنافسية إقليمياً ودولياً.

وفيما يخص قطاع الإسكان، فقد ركز المخطط القومي على محورين أساسين كالتالي:

تطوير المناطق العشوائية والمتدهورة غير الآمنة

وقد أوصى المخطط بتطوير المناطق المتدهورة تدريجياً مع مراعاة أولوية التعامل مع المناطق ذات الخطورة العالية و التي بها عدد سكان كبير، ويتم التعامل معها من خلال خلخلة وفتح محاور الحركة وتحريم المناطق على أطراف التجمعات وإعادة تطوير المناطق المركزية، وهذا ما هو متبع حالياً من خلال صندوق تطوير المناطق العشوائية.

إنشاء تجمعات عمرانية جديدة

ويتم ذلك من خلال انشاء مجموعة من المدن مختلفة الأدوار لإعادة توزيع السكان، فمنها مدن جديدة حول المراكز الحضرية الكبرى، ومنها مدن جديدة كامتداد للتجمعات العمرانية القائمة، ومنها مدن جديدة كمراكز حضرية إقليمية.

٢-٢ القضايا الاستراتيجية لقطاع الإسكان

- ومن تحليل ودراسة منظومة الإسكان وتحدياتها ومحاولات الدولة للتعامل معها فيمكن تحديد أربع قضايا استراتيجية رئيسية للتعامل مع مشكلة الإسكان في مصر كالتالي:
- قضايا مناطق التطوير الحضري القائمة
- قضايا الرصيد السكني القائم والوحدات الشاغرة
- قضايا تحديات ومشكلات تتعلق بفتة الإسكان محدودي الدخل
- قضايا تتعلق بمراعاة أبعاد التنمية المستدامة

وسيتيم في الجزء الثالث من هذه الوثيقة استعراض سياسات التعامل مع كل قضية من هذه القضايا الاستراتيجية لقطاع الإسكان، والتي تشكل في مجموعها الاستراتيجية المتكاملة لقطاع الإسكان في مصر.

استراتيجية الإسكان في مصر

٣-١ رؤية وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لقطاع الإسكان

تعمل وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية في ضوء الدور الوطني المنعكس من الرؤى والاستراتيجيات الوطنية في إطار خطة عمل متكاملة تهدف لخدمة كافة فئات المجتمع دون تمييز. وفي هذا الإطار تركز الوزارة متمثلة في قطاع الإسكان والمرافق على وضع استراتيجيات وبرامج تناسب احتياجات الفئات المختلفة كالتالي:

- **الدعم لفئات الدخل المنخفض:** وتشمل دعم المواطن أو الوحدة السكنية لتمكين الحصول على سكن ملائم لجميع شرائح المجتمع عن طريق التمويل العقاري أو تيسير إسكان الإيواء للفئات غير القادرة
 - **المساعدة لفئات الدخل المتوسط:** من خلال مجموعة من التدخلات تهدف لضبط أسواق الإسكان للفئات المتوسطة وتوازن الوحدات المعروضة بأسواق الإسكان بين فئات الدخل المختلفة وتوفير طرق التمويل العقاري.
 - **الاتاحة لفئات الدخل المرتفع:** عن طريق وضع السياسات والتشريعات التي تنظم توفير الإسكان لذوي الدخل المرتفعة والإسكان الفاخر وتوزيع الأراضي الملائمة لضمان التكامل واتاحة أراضي الخدمات والمرافق الأساسية اللازمة.
- ويتم ذلك في إطار رؤى تنموية متكاملة تضمن استدامة أسواق الإسكان تركز على التالي:
- وضع حلول جذرية لمشكلة المناطق العشوائية غير الآمنة
 - تطوير المناطق غير المخططة ودمجها مع المناطق العمرانية والمخططة
 - زيادة مساهمة قطاع الإسكان في نمو الناتج الإجمالي المحلي
 - خلق فرص العمل المباشرة وغير المباشرة بالقطاع.

٣-٢ المبادئ العامة لصياغة استراتيجية الإسكان

يتم صياغة استراتيجية الإسكان في مصر من خلال بعض المرتكزات والمبادئ التي تساهم بشكل كبير في صياغة الاستراتيجية وتحديد السياسات المتبعة لتحقيقها كالتالي:

المبادئ العامة لصياغة استراتيجية الإسكان

- كافة المواطنين يتمتعون بالحق في الحصول على مسكن ملائم كما هو منصوص عليه في الدستور المصري لعام ٢٠١٤ - (المادة ٧٨)) وفي الإعلان العالمي لحقوق الإنسان - المادة (٢٥) والتزام الدولة بمساعدة غير القادرين على إيجاد مسكن، وخاصة المجموعات المهمشة والمحرومة بسبب إخفاقات اقتصاد السوق.
- العدالة الاجتماعية وتكافؤ الفرص وعدم التمييز أو التهميش ودور سياسات وبرامج الإسكان في تحقيق الاندماج الاجتماعي وخلق مساحات ديناميكية تسمح لمختلف شرائح المجتمع بالتفاعل.
- المشاركة المجتمعية والشراكة الفعالة بين مؤسسات الدولة والقطاع الخاص والتعاوني والأهلي ومع المجتمع المدني ومؤسساته

- الارتباط الوثيق مع سياسات التنمية وتوزيع السكان
- دعم سياسات الإسكان لخطط التنمية
- الاقتصادية الوطنية المستدامة سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر. وهذا يعني مساهمة الإسكان في تحقيق تنمية اقتصادية فعالة للأجيال الحالية والمستقبلية مع ضمان حق الحصول على عوائد الاستثمار وحرية التعامل عليه
- ارتكاز القرارات والسياسات على المعلومات الصحيحة والمنهج العلمي والدراسات المطلوبة واعتمادها على دراسات كافية لأسواق الإسكان وديناميكيته.
- مركزية الاستراتيجيات والسياسات، ومحلية البرامج والتنفيذ

٣-٣ سياسات الإسكان

تم تصنيف سياسات الإسكان الى أربع محاور أساسية ومحور داعم لكل السياسات طبقا للقضايا الاستراتيجية المذكورة بالجزء الثاني.

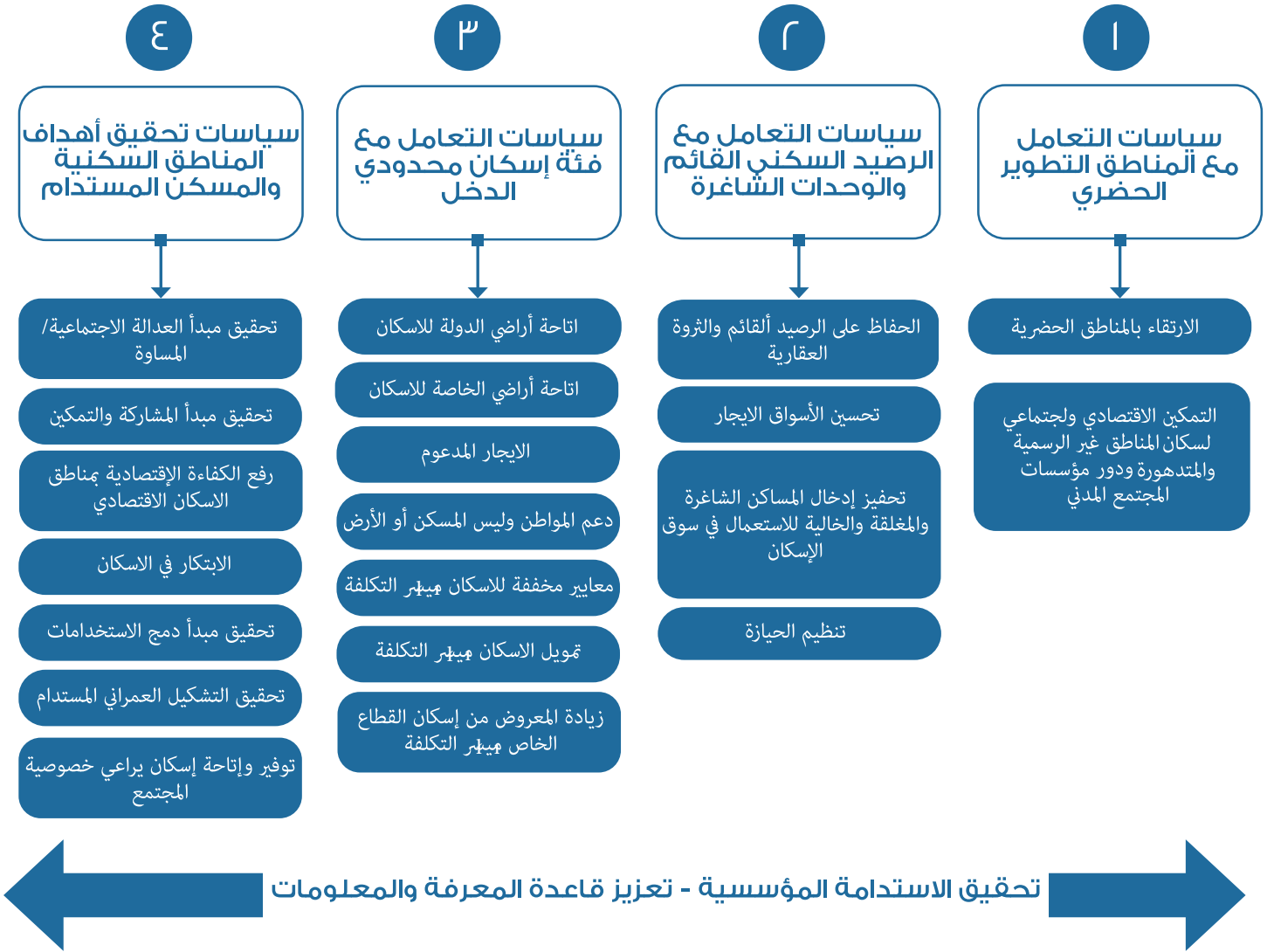
يختص **المحور الأول** بتطوير والارتقاء بالمناطق السكنية القائمة وخاصة المناطق غير الرسمية والمتدهورة التي تسببت في وجود بعض المشكلات الاجتماعية والاقتصادية بتلك المناطق من مناطق ذات خطورة اجتماعية أو بيئية أو مناطق غير آمنة من حيث سلامة المنشآت والمواد المستخدمة في البناء، وأيضا كثرة الأنشطة الاقتصادية غير الرسمية بها.

بينما يختص **المحور الثاني** بالوحدة السكنية من حيث خ صائنها ونمط ونوع المسكن والحفاظ على الرصيد السكني والاستغلال الأمثل له، واستغلال الوحدات الشاغرة، وإيجاد القوانين اللازمة لترحها في سوق الإسكان، وتنظيم الحياة.

ويتناول **المحور الثالث** سياسات التعامل مع فئة إسكان محدودي الدخل ودعم المواطن من خلال إتاحة أراضي الدولة والقطاع الخاص للإسكان وتوفير وإتاحة نوعية من الإسكان التي تلائم الفئات غير القادرة على تحمل تكاليف السكن.

ويهدف **المحور الرابع** إلى ضمان واستدامة المناطق والوحدات السكنية بصورة تراعي جميع الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية. كما يدعم المحور الابتكار ومراعاة الخصوصية في الاسكان.

أما **المحور الداعم** فيختص بالاستدامة المؤسسية والإدارية وتعزيز قاعدة المعرفة والمعلومات لتحقيق أقصى عائد لجميع السياسات.



٣-٣-١ سياسات الإسكان في التعامل مع مناطق التطوير الحضري

الارتقاء بالمناطق الحضرية

ويركز هذا المكون على الرصيد السكني القائم وأهمية تحسين بيئات المعيشة ومستويات جودة الحياة وتشجيع التنمية الاجتماعية والاقتصادية للمناطق الحضرية المتدهورة غير الرسمية أو المناطق غير المستغلة بكفاءة من خلال برامج ارتقاء ضخمة وشاملة ومتكاملة، سواء على مستوى مناطق محددة أو على مستوى قطاعي مع وضع رؤية المدينة ككل في الاعتبار. ويضم هذا تطوير البنية التحتية والعمل على إصلاح ما تعاني منه خدمات التعليم والصحة والنقل وغيرها من الخدمات العامة من انعدام أو عدم كفاية، كما يشمل توسيع دعم الأعمال وقروض المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وإنشاء تجمعات للمشاريع الصغيرة والمتوسطة، إلخ. وقد تكون هناك حاجة لاعتمادات مالية كبيرة للاستثمارات (بما في ذلك لشراء بعض الأراضي)، ولكن من حيث نسبة الفائدة إلى التكلفة فسوف تكون هناك عوائد اقتصادية واجتماعية هائلة لهذه الاستثمارات، خاصة مع الأخذ في الاعتبار أن السكان المتأثرين بهذه الاستثمارات ربما يمثلون غالبية سكان مصر في الوقت الحالي، وأن أعداد هؤلاء السكان تتزايد بمعدل سريع. ولذا يستلزم هذا المكون دراسة أوسع لأطر التمويل المبتكرة للتطوير الحضري والعمراني المتكامل وتوجيه الأدوار المختلفة للقطاعات العامة والخاصة على المستويين المركزي والمحلي.

ويشكل التوجه الحالي من مفهوم تطوير المناطق غير المخططة (ومناطق إعادة التخطيط) لمفهوم التطوير العمراني الأكثر شمولاً خطوة مميزة نحو إحداث تغيير فعال بمنظومة الإدارة العمرانية بشكل عام وأوضاع المناطق السكنية المتدهورة بشكل خاص. وتعتمد تلك الرؤية على أهمية تعظيم القيمة المضافة من التحضر والاستغلال الأمثل لها وعدالة توزيعها. ولتمكين التنفيذ المستدام لفكر التطوير العمراني المتكامل، يجب العمل على وضع منظومة حوكمة تشاركية في ضوء رؤية مركزية ومحلية واضحة ومرتبطة، ويوصى أن تشمل تلك المنظومة رؤية لأهمية مشاركة القطاع الخاص بمنظومة التطوير العمراني والعمل على تنظيم الحوافز الاقتصادية لتمكين المشاركة الفعالة وعدالة توزيع المكاسب المادية والاجتماعية الناتجة عن التطوير. وعند تفعيل تلك المنظومة، يراعى أيضاً استخدام الآليات الفنية والاستثمارية الحديثة لدمج الموارد والشراكة بين القطاعات التنموية العامة والخاصة من أجل التنمية المستدامة القائمة على التأثير. ويجب الأخذ في الاعتبار تشجيع الاستخدامات ومستويات الإسكان المختلطة وتوفير الخدمات والمرافق الأساسية وهو ما سيتم شرحه باستفاضة بالمكون الرابع.

ويوصى بالإخذ بالدروس المستفادة لجهود الدولة بالتطوير العمراني على مدار الأعوام السابقة وتشجيع الآليات التشاركية وكذا الآليات ذات التأثير الأقل على معيشة وممارسات المجتمعات المحلية مثل آليات إزالة الخطر، التمكين من التطوير والتطوير التدريجي دون الحاجة لنقل السكان. وعند لزوم إعادة التوطين يوصى بإقرار الحقوق الواضحة للسكان في كل حالة ويمكن الاستعانة بالمنظمات غير الحكومية والجمعيات الحقوقية في عملية حصر وإعداد ملفات الأسر المتضررة بمنطقة أو بناية معينة في ضوء أطر تشريعية واضحة وشفافة تعزز حقوق جميع الأطراف المعنية.

التمكين الاقتصادي والاجتماعي لسكان المناطق غير الرسمية والمتدهورة ودور مؤسسات المجتمع المدني

وتماشى هذه السياسة مع مبدأ تحقيق العدل الاجتماعي وتحسين نوعية الحياة للمصريين. ولا شك أن مشكلة المناطق العشوائية قد فرضت نفسها بقوة على الساحة حيث أصبح معلوماً للجميع مدى اتساع حجم هذه المشكلة وتأثيرها المباشر على حياة المصريين. ولا يتوقف تحقيق هذا الهدف الاستراتيجي فقط على تمكين سكان العشوائيات، بل يمتد ليحقق اندماجهم الفعال كعناصر أساسية من المجتمع تساهم في حركته الاقتصادية وترتبط وتترابط مع باقي العناصر الاجتماعية. ولا بد أن يتضمن هذا التمكين إتاحة الفرصة لبرامج الارتقاء، ليس فقط بالبيئة العمرانية، ولكن أيضاً بالمستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان، وما يمكن أن يرتبط بذلك من برامج لمحو الأمية وتعليم مهارات أو حرف تقليدية، مع توفير القروض متناهية الصغر ومشروعات إنتاجية في هذه المناطق، ويساهم في ذلك مؤسسات المجتمع المدني. ومن المتوقع أن يحقق ذلك مردوداً هاماً يتمثل فيما يلي:

- إدخال شريحة كبيرة من القطاع اللارسمي إلى القطاع الرسمي بما يمثله ذلك من مكاسب متعددة للطرفين السكان والدولة، حيث يتمثل مكسب السكان في الحصول على حيازة قانونية تمكنهم من الاستقرار والاستمرار وتسمح لهم بالاستثمار في السكن في إطار القانون والاشتراطات، بينما تتمثل مكاسب الدولة في تقنين الأوضاع وتحصيل الحقوق الأساسية لها
- إشراك مؤسسات المجتمع المدني في تحقيق التمكين الاقتصادي والاجتماعي لسكان العشوائيات بما يحقق المشاركة الفعالة لهذه المؤسسات وتخفيض العبء عن كاهل الدولة وتحقيق التكافل الاجتماعي

٣-٣-٢ سياسات الإسكان في التعامل مع الرصيد السكني القائم والوحدات الشاغرة

الحفاظ على الرصيد السكني القائم والثروة العقارية

يرتبط هذا الهدف الاستراتيجي أيضا بتحقيق الكفاءة الاقتصادية، حيث أنه من المعلوم أن العقار له عمر افتراضي وان هذا العمر يمكن أن يطول أو يقصر من خلال إجراء أعمال الصيانة بمختلف مستوياتها، والتي يمكن أن تحقق عمرا أطول واستخداماً أفضل للعقار. ومن هنا فإن تشغيل وصيانة أفضل للوحدات السكنية القائمة يعتبر ضرورة ملحة يمكن تمكينها من خلال دعم اتحادات شاغلين لتصبح أكثر فاعلية، وأنظمة فحص فني أفضل، وزيادة الوعي الشعبي لأهمية الصيانة، ودعم تمويل إصلاح وتجديد المساكن. ويمكن تحسين فاعلية اتحادات الشاغلين من خلال اللجنة المشكلة بقرار وزاري بقطاع الإسكان والمرافق ومتابعة تطبيق قانون البناء لرصد وتحديد العقبات. وأيضاً، فلجان المنشآت الآيلة للسقوط بالمحافظات، تحتاج لتجديد وتطوير نهجها فيما يخص تحديد المباني الآيلة للسقوط وإعطائها الأولوية. وطبقاً لقانون البناء تشكل تلك اللجنة من خبرات هندسية متخصصة في هذا المجال منها عضو من هيئة التدريس بدرجة استاذ مساعد علي الأقل أو مهندس استشاري في مجال الهندسة الانشائية خبرة لا تقل عن ١٥ عام في مجال تدعيم وترميم المنشآت. أيضاً، بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة يجب العمل على أن يكون هناك شرط تحديد رسوم الصيانة الشهرية التي يجب أن تُدفع بجانب الإيجار، حيث أن عقود الإيجار الجديدة تكون محددة المدة، مما لا يستوجب معه الزام المستأجر لمدة محددة قد تصل الي عام بسداد رسوم صيانة شهرية.

ولا شك أن تحقيق هذا الهدف الاستراتيجي من شأنه أن يعطي بعض المردودات الهامة على النحو التالي:

- تطوير أدوات وآليات التفتيش والرقابة على سلامة المباني، وسرعة اتخاذ الإجراءات الكفيلة بعلاجها حفاظاً على سلامة السكان والحفاظ على الممتلكات والحد من الانهيارات والمباني غير الآمنة إنشائياً
- تخفيف الطلب على الإسكان الجديد، حيث ينخفض الطلب بمقدار العقارات والوحدات السكنية التي أمكن الحفاظ عليها ومنعها من الانهيار، والتي لو لم يتم الحفاظ عليها لشكلت طلباً جديداً على الوحدات السكنية.
- تحسين الظروف المعيشية للمواطنين، حيث يساهم الحفاظ على الثروة العقارية في تحقيق الاستخدام الصحيح للعقار والوحدات السكنية بصورة سليمة تخفف من مشاكل المعيشة للمواطنين ساكني العقار.
- الحفاظ على القيم الحضارية، حيث تمثل كثير من العقارات المقامة في القاهرة وبقية المدن المصرية، بل وبعض القرى قيمة حضارية كبيرة لا تتواجد في كثير من الدول الأخرى التي تفتقر إلى تواجد مثل هذه الثروة العقارية النادرة والتي تعتبر تراثاً حضارياً ملكاً للأمة وقيمة يتعين الحفاظ عليها .

ويساهم في تحقيق الحفاظ على الثروة العقارية صدور قانون للتصالح على مخالفات المباني (القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ في شأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها) الذي يهدف إلى الحفاظ على الثروة العقارية من خلال تقنين الأوضاع المخالفة وفقاً لقواعد قانونية وهندسية سليمة، وانتهاء مشكلات ملايين الوحدات السكنية المخالفة.

تحسين أسواق الإيجار

جعل أسواق الإسكان المؤجر وفقاً لقانون الإيجار الجديد أكثر مرونة وكفاءة من خلال تحقيق التوازن بين حقوق والتزامات كل من المالك والمستأجر، واستحداث عقود نموذجية، وتبسيط إجراءات تسجيل العقد بأقل قدر من الرسوم، وتقليل وتوضيح الضريبة المفروضة، وتوفير سبل لحل النزاعات بعيداً عن المحاكم، وتطبيق الإخلاء السريع للمستأجرين متى اقتضى الأمر، إلى جانب رفع الوعي. ويعد اعتماد نظام إلكتروني لتسجيل عقود الإيجار كما هو الحال في دبي أحد سبل التحسين بجانب الإسراع في تحويل الوحدات السكنية الخاضعة لقانون الإيجار القديم إلى عقارات قابلة للتداول (سواء بالتملك أو وفقاً لقانون الإيجار الجديد). بالإضافة إلى الجهود الحالية لتحويل الوحدات ذات الإيجار الثابت، إلا أنه يمكن استحداث حوافز والتزامات لتسريع عملية التحويل. فهناك حاجة لتطوير آليات مبتكرة، من النوع الذي يؤدي إلى تشجيع وإقرار الشراء سواء من جانب المالك أو المستأجر أو أي طرف آخر. وفي حالة تشريع زيادات الإيجار التدريجية، فستكون هناك حاجة لوضع إجراءات لصالح الفقراء وذلك لحماية الأسر الفقيرة ودعم الأسر الفقيرة التي تبحث عن عقود إيجار طويلة الأجل، حيث تظهر الدراسات أن الفئات الغنية والمتوسطة ليست وحدها التي تستفيد بعقود الإيجار القديم، بل يستفيد منها أيضاً العديد من الأسر محدودة الدخل وحتى الأسر شديدة الفقر. وتعد هذه قضية طويلة المدى ومعقدة حيث إنها قضية غاية في الحساسية. ومن ثم فأي محاولات بتعجيل الحد من ظاهرة المساكن ثابتة الإيجار بحاجة لأن تصاغ بعناية، مع الاعتماد على إدراك جيد للقطاع الفرعي وعلى توافق سياسي واسع النطاق.

تحفيز إدخال المساكن الشاغرة والمغلقة والخالية للاستعمال في سوق الإسكان

هذا الهدف الاستراتيجي يسعى لتحقيق الكفاءة الاقتصادية في استغلال الموارد، إذ أنه لا يمكن تصور وجود هذا الكم غير المستغل من الوحدات المغلقة والخالية، والتي تصل إلى حوالي ٢٢.٨٪ من إجمالي عدد الوحدات السكنية طبقاً لتعداد ٢٠١٧، تم إقامتها باستثمارات كبيرة تحملها أصحابها كما تحملتها أيضاً القطاعات الاقتصادية للدولة. ولذا فإنه من الخسارة الاقتصادية الفادحة أن تظل استثمارات هذه الوحدات شاغرة معطلة دون استغلال. ويمكن تحقيق هذا الهدف من خلال تطبيق حوافز للملاك لطرح الوحدات الشاغرة في السوق وتقليص رخص المنشآت غير المشغلة، وترتبط هذه السياسة بشكل وثيق بالإجراءات الخاصة بسياسة تحسين سوق الإيجار، وكذلك وضع برامج قروض ومنح لتشجيع استكمال وتسويق وحدات بأسعار ميسرة وكذلك الطلب على هذه الوحدات من قبل الأسر الفقيرة المؤهلة. ويقترح في هذا الخصوص تفعيل مقترح وزارة الإسكان المعتمد في ٢٠١٤ من مجلس الوزراء، والخاص بوضع بدائل للإقراض لأغراض استكمال بناء الوحدات السكنية والتشطيب والترميم والتحسين. وتضم الجوانب الأخرى لهذه السياسة التوسع في نظام الضريبة العقارية على الرصيد السكني القائم لتبدأ في تثبيط الاحتفاظ بوحدات شاغرة وغير مشغولة، وتشجيع تشكيل شركات لإدارة عقارات الإيجار والتوجه نحو عدم إصدار رخص تشغيل للعقارات غير المشغلة لتقليص ظاهرة تخزين وتسليم العقارات.

ويمكن أن يحقق هذا الهدف الاستراتيجي ما يلي:

- رفع كفاءة استخدام الرصيد السكني القائم من خلال استغلال هذا الرصيد استغلالاً اقتصادياً يكفل تحقيق عائد مناسباً للاستثمارات التي أنفقت فيه
- زيادة المعروض من الإسكان في فترة زمنية قصيرة، دون إضافة أي أعباء استثمارية على كاهل الدولة أو القطاع الخاص، نتيجة إتاحة عدد كبير من الوحدات المغلقة، إذا ما أطمأن مالكوها إلى قدرتهم على استعادتها في الوقت المتفق عليه
- التأثير الإيجابي على حركة النقل نتيجة لفتح الخيارات من خلال المعروض السكني أمام المستأجرين لتحقيق رغبتهم في التوافق بين السكن وفرص العمل، مما يؤثر على حركة النقل وعدد الرحلات اليومية ومسافاتها
- خفض أسعار القيمة الإيجارية نتيجة زيادة المطروح

تنظيم الحيازة

تنظيم الرصيد السكني القائم لتيسير منح سندات ملكية العقارات السكنية وتسجيلها، ومن ثم تسهيل نقل الملكية في السوق الثانوية، والسماح باستخدام العقارات كضمانات للقروض، وتطوير طرق انتشار التمويل عن طريق القروض العقارية في السوق. هناك ثلاث مكونات فرعية وهي:

- تنظيم وإضفاء الطابع الرسمي على سندات ملكية ما يقرب من ٢ مليون وحدة سكنية من المساكن الحكومية بنيت على مدار الـ ٤٥ عاماً الماضية، ومن ثم تحسين سيولة تداول الوحدات سواء للبيع أو للإيجار في السوق الثانوية،
- طلاق برامج لمنح سندات ملكية الأراضي تسمح ببيع قطع الأراضي لملاك المباني منذ أمد طويل في المستوطنات غير الرسمية المبنية على أراضي الدولة،
- بدء برنامج وطني لحل قضية عدم تسجيل معظم العقارات السكنية الخاصة في مصر سواء أكانت رسمية أو غير رسمية

٣-٣-٣ سياسات الإسكان في التعامل مع فئة إسكان محدود الدخل

إتاحة أراضي الدولة للإسكان

توفير أراض ملك الدولة تكون جيدة الموقع ومرفقة لمشروعات سكنية تضم فئات دخل مختلطة واستخدامات مختلطة بشروط ميسرة والمواقع الصغيرة الشاغرة (المتخللات) الموجودة داخل المناطق المبنية بما فيها أراضي الهيئات والجهات العامة وجهات الأمن خاصة ذات الاستخدامات غير المتوافقة مع المحيط العمراني (يرتبط هذا الجزء بمنظومة التطوير العمراني المقترحة). كما يتطلب أيضاً وضع ضوابط على مستوى المشروع والتصميم بالنسبة لمشروعات التطوير التي تضم فئات دخل مختلطة، بجانب الترتيبات التعاقدية لمشاركة مطوري القطاع الخاص من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص.

إتاحة الأراضي الخاصة للإسكان

تطوير أدوات قانونية وإجرائية وتنظيمية تسمح بالتحويل الرسمي المربع للأراضي الخاصة في مناطق الامتداد الحضري المحددة لهذا الغرض في مخططات الحكومة الاستراتيجية المعدة من قبل الهيئة العامة للتخطيط العمراني. يجب أن تشمل هذه الأدوات مغريات وحوافز تشجع ملاك الأراضي على تجنب التنمية غير الرسمية. ويمكن أن تشمل هذه الأدوات حوافز إنتاج شقق سكنية صغيرة وميسرة التكلفة. ومن ثم ستكون هناك ضرورة لتشريع جديد يجعل تجميع الأراضي وتعديلها مجدياً. وقد بادرت الهيئة العامة للتخطيط العمراني بالعمل المبدئي على هذا المكون. ويعد اتخاذ الخطوات التشريعية وغيرها من الخطوات للسماح بإنشاء مناطق إسكان بمعايير مخففة لتقسيم الأراضي والبناء خطوات هامة لهذا النهج. ومن ثم فيمكن تخصيص هذه النوعية من الإسكان في مناطق الامتداد العمراني عند اعداد التخطيط التفصيلي لهذه المناطق.

الإيجار المدعوم

تطوير حلول إيجار مساكن مناسبة للأسر شديدة الفقر (على سبيل المثال، من هم تحت الشريحة المئوية العشرين في توزيع الدخل) وخاصة الفئات المحرومة (كبار السن ، والمرأة المعيلة ، والمعاقين ، الخ). وتتمثل القوة الدافعة لهذا المكون في إعانات الإيجار الأساسية (مثل نظام القسائم) والتي يمكن للمستفيدين المؤهلين استخدامها في الاختيار بين وحدات الإيجار الجديدة (المبنية ضمن برنامج الإسكان الاجتماعي على سبيل المثال) أو الوحدات الرسمية (أو على الأرجح) غير الرسمية الجديدة المبنية بواسطة القطاع الخاص. وهناك مكون إيجار لصالح الفقراء تحت إشراف صندوق الإسكان الاجتماعي والذي يمكن الاستفادة منه في هذا الغرض على المدى القصير.

دعم المواطن وليس المسكن أو الأرض

إن شريحة محدودى الدخل (تحت خط الفقر) لا تستطيع أن تحصل على الوحدات المناسبة لها في ظل حرية السوق القائم على العرض والطلب، مما يلزم دعم الشرائح المستحقة والأكثر احتياجاً في المجتمع وهو ما يقل بكثير عن الثمن الباهظ الذي يدفعه المجتمع نتيجة سلبيات الإسكان العشوائى والهامشى وإسكان المقابر. ونظراً لصعوبة تحديد وصول الدعم لمستحقيه من خلال دعم الوحدات السكنية وتسرب الدعم من خلال التحايل على القوانين واللوائح، لذا، وفي ضوء الجهود الحالية لتطوير منظومة الدعم عن طريق صندوق الإسكان الاجتماعى، وهو يمثل الوعاء المالى الذى يتولى دعم المنتفعين بإسكان محدودى الدخل ويكون له موارده الخاصة- فإن سياسة الدعم يجب أن تشتمل على ما يلي:

- دقة تحديد الشريحة الاجتماعية المستهدفة: وهناك أكثر من وسيلة لتحديد الأسر محدودة الدخل وهي التي تقع دخولها دون خط الفقر من خلال ضوابط تحدد بمعاونة وزارة التضامن الاجتماعى
- توجيه الدعم إلى الساكن وليس إلى المسكن ضماناً لوصول الدعم إلى مستحقيه، وهو ما يتطلب اقتراح وتطوير سياسات الإسكان مستقبلاً على أساس تغيير فلسفة وآليات الدعم لتوجيهها إلى المواطن مباشرة (دعم نقدى) وليس إلى المسكن والأرض، مثل ما تم العمل به من خلال صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى لدعم المواطن بمبلغ يصل إلى ٤٠ ألف جنيه.
- إمكانية خفض الدعم مستقبلاً حيث يتم دعم الساكن لمدة محددة يقل بعدها الدعم تدريجياً كلما ازداد دخل الأسرة وتطورت مكانتها الاجتماعية، وهذا يحقق نوع من التعاون بين الحكومة ومستحقي الدعم بطريقة تشاركية، لا يتم فيها التواكل أو الاعتماد على الحكومة في جميع المراحل
- التطوير والتحديث المستمر لقانون الإسكان الاجتماعى يهدف إلى وصول الدعم لمستحقيه، حيث صدر بالفعل قانون الاسكان الاجتماعى رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٤ وتم استبداله بالقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ في شأن الاسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى .

معايير مخففة للإسكان ميسر التكلفة

انشاء «إسكان ميسر التكلفة» بإجراءات ومعايير مخففة لجذب نمط البناء الذاتى وصغار المطورين العقاريين للحد من ظهور المساكن غير الرسمية. ويمكن تخصيص هذه النوعية من الإسكان بمناطق الامتداد العمرانى سواء على الأراضى الخاصة أو الأراضى المملوكة للدولة.

تمويل الإسكان ميسر التكلفة

لإتاحة تمويل الإسكان بحيث يكون في متناول فئات أوسع من المجتمع، تستوجب هذه السياسة القيام بعدد من الخطوات: (١) توسيع نطاق التأهل للإسكان الاجتماعى ليشمل الذين لا يحصلون على مرتبات منتظمة، و(٢) تطوير برامج الدعم غير المرتبطة بالرهن العقارى، خاصة لشديدي الفقر وتعزيز التمويل متناهي الصغر للإسكان. وتزامناً مع ذلك، يجب حصر الإعانات الحكومية لبرامج الإسكان بشكلٍ كامل وإدراجها بموازانات الجهات المختلفة، بما في ذلك الدعم غير المباشر والخفي (كما في أسعار الأراضى ومعدلات الفائدة). وأخيراً، ينبغي أن تذهب الإعانات الحكومية لمن هم في حاجة ماسة لها وألا يتم توجيهها لوحدات إسكان الطبقات المتوسطة (الأسر التي يتجاوز دخلها الإجمالى مستوى معين، ولتكن الشريحة المئوية الستين مثلاً من توزيع دخل الأسر). علماً بأنه يوجد تمويل كبير لقطاع الاسكان ميسر التكلفة والهدف هو إيجاد نظام سليم في توجيهه وكيفية إدارة هذا التمويل للوصول الى مستحقيه وتحقيق أفضل استفادة منه.

زيادة المعرض من إسكان القطاع الخاص ميسر التكلفة

تشجيع وتحفيز مطوري القطاع الخاص الرسمي لمراعاة الفئات الأقل دخلاً بالسوق ضمن تشكيلة منتجاتهم السكنية، وفي نفس الوقت ضمان حماية حقوق المستهلك، وخاصة فيما يخص وحدات إسكان مطوري القطاع الخاص التي يتم التصرف فيها على الخارطة قبل البدء في تشييدها. ويعد تشجيع مشاركة القطاع الخاص في إنتاج وحدات سكنية ميسرة التكلفة جزءاً

من مبادرات صندوق الإسكان الاجتماعي تحت ترتيبات الشراكة بين القطاعين العام والخاص، ولكن يبدو أن هناك إجماعاً كبيراً من جانب أغلب مطوري العقارات عن استهداف أي فئة غير فئات الإسكان الفاخر، خاصة في المدن الجديدة حول القاهرة. وهناك حاجة لتطوير الحوافز الضريبية لتشجيع القطاع الخاص الرسمي على استهداف سوق الإسكان منخفض الدخل وللحد من المضاربة. ولحماية المستهلكين بالمشروعات التي يتم التصرف في وحداتها قبل البدئ بتنفيذها، تحتاج وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية إلى وضع وسائل تشريعية تلزم مطوري العقارات على الوفاء بالتزاماتهم، بما في ذلك إيداع أموالهم في حساب ضمان تحسباً لعدم الوفاء كما هو مقترح في مشروع قانون المستثمرين العقاريين الجاري إعداده.

٣-٣-٤ سياسات الإسكان في تحقيق أهداف المناطق السكنية والمسكن المستدام

تحقيق مبدأ العدالة الاجتماعية/المساواة

وتتضمن العدالة التوزيعية والانصاف في توزيع الموارد على المجتمع لتلبية احتياجات السكان (قرب الاسكان من اماكن الخدمات والعمل اي اماكن التردد اليومي)، والتوازن بين المناطق المختلفة (عمل / خدمات / تسوق / سكن) عن طريق:

- الاعتماد على فكرة الاستخدامات المختلطة
- مراعاة مسافات السير للخدمات وسهولة الوصول لها والعدالة في توزيعها بمعدلاتها
- القرب وسهولة الوصول لاماكن العمل بأقل تكلفة من خلال القرب من وسائل المواصلات العامة وتوافرها و عمل اتصال مباشر من خلال تقليل مسافات السير بين السكن والعمل.
- سهولة الوصول لكافة قطع الاراضي (التخديم لكافة قطع الاراضي)
- تصميم الشوارع يدعم وسائل النقل المتنوعة المناسبة لقدراتهم من النقل العام ومواقفه ووسائل النقل الخفيف كالدراجات مع فصل حركة المشاة عن الاليات بطريقة آمنة
- تنوع فرص الاسكان عن طريق توفير مسطحات متنوعة تتناسب مع نمو حجم الأسرة.
- توافر الفراغات العامة الخضراء والمفتوحة
- توفير عنصر الامان من الجرائم عن طريق التركيز علي الفراغات العامة والشوارع كونها اماكن الترابط الاجتماعي التي تحقق الترابط العمراني.

تحقيق مبدأ المشاركة والتمكين

- المشاركة باتخاذ القرارات للوصول الي المعلومات المتعلقة بالتشريعات والانظمة والانشطة والسياسات والبرامج والمشاركة ايضا في صياغة سياسات التنمية المستدامة وتنفيذها.
- دعم مجالس الشباب المحلية وما يشابهها، وتشجيع انشاءها.
- تشجيع التعاون بين القيادات المجتمعية ومؤسسات المجتمع المدني وبين المختصين بالمحليات وأجهزة المدن.
- اعطاء الفرص لمشاركة السكان في الصيانة الخاصة بمجتمعهم السكني من صيانة المباني والمناطق المفتوحة

رفع الكفاءة الاقتصادية بمناطق الاسكان الاقتصادي

ويتم ذلك من خلال خفض التكاليف من خلال بدائل تقليل استهلاك الطاقة من خلال تصميم الطرق لتدعم حركة وسائل النقل البديلة المناسبة لقدراتهم (النقل الجماعي - الدراجات) وتدعيم حركة المشاة، ومراعاة افضل توجيه للمباني واستخدام عناصر طبيعية محلية لعمل تكييف طبيعي بالفراغات العمرانية، وكذلك عن طريق تشجيع الاستعمالات المختلطة لزيادة امكانية الاتصال المباشر بالاستعمالات، ورفع مستويات الدخول بمناطق الاسكان الاقتصادي واعطاء قيمة اقتصادية للمنطقة وتوفير فرص عمل لسكانها داخل أو بالقرب للمنطقة.

الابتكار في الإسكان

تحفيز النهج المبتكرة في مجال الإسكان ميسر التكلفة وتصميم الأحياء، مع التركيز على ثلاثة مجالات رئيسية: (أ) تصميم إسكان يحقق الكفاءة في استخدام الطاقة، واستخدام مواد بناء أقل تكلفة، وتكنولوجيا إنشائية أكثر فاعلية، و(ب) خلق تنوع في مساحات الإسكان الاجتماعي، ومخططات للمربعات السكنية الكبيرة بحيث تكون أكثر كثافة وتضمن المزج الاجتماعي وتحقيق أقصى قدر من الوصول للمواصلات العامة، وغير ذلك، من خلال رعاية المسابقات المعمارية، و(ج) تحفيز الابتكار في النهج والأساليب المستخدمة لتنفيذ الإسكان ميسر التكلفة.

تحقيق التشكيل العمراني المستدام

تطبيق تشكيل عمراني مستدام يحقق الاستدامة العمرانية للمنطقة السكنية، ومن أهم عناصر هذا التشكيل: شبكة المحاور الخضراء والمفتوحة - استعمالات الاراضي - الكثافات البنائية والسكانية، مع مراعاة عدم المبالغة في اتساع الفراغات الخارجية واستغلالها في ممارسة الأنشطة المختلفة. ويقتصر استخدام الفراغات الاكبر نسبيا علي مناطق الفصل بين الأحياء أو المجاورات السكنية ومناطق المراكز الرئيسية مع استخدام وسائل تظليل مناسبة محاولة جعل ممرات المشاة أقصر ما يمكن ما جعلها ضيقة بالقدر الذي يسمح لها بالتظليل بغرض الحماية من أشعة الشمس ويمكن استخدام البواقي أو الشجر في التظليل، واستخدام الأشجار والمسطحات الخضراء ليقبل من حدة أشعة الشمس وتوفير الظلال والحماية من الأتربة والرمال في أحيان أخرى وحماية ممرات المشاة والفراغات العامة بين المباني من أشعة الشمس ولكن بشرط عدم إعاقة حركة الهواء داخل الموقع . وتعد العوامل المناخية (الإشعاع الشمسي-الرياح) أهم العوامل البيئية المؤثرة على خصائص الكتل، ومن ثم يستلزم توفير معالجات خاصة لها. وتختلف اشكال الكتل العمرانية طبقا لاختلاف الاهداف، وايضاً يجب ان تختلف باختلاف الاقاليم المناخية للتجمع العمراني المستهدف. حيث يعد الحل التقليدي بتشكيل الكتل للمواقع الصحراوية على سبيل المثال حول أفنية داخلية، حيث يقل معها التأثير بالإشعاع الشمسي الساقط على الحوائط الخارجية مع توفير مساحة باردة تتخلل المبنى وتمده بالهواء البارد صيفاً.

كما أن وجود الاستعمالات التجارية والخدمية ضمن الفراغات العمرانية وبشكل متداخل مع الاستعمال السكني يعطي الحيوية للمحيط العمراني ويشكل عامل جذب ترفيهي واجتماعي، ويساهم التوزيع المتوازن لهذه الاستعمالات ضمن الفراغات في تفعيل التواصل الاجتماعي وتطوير العلاقات الاجتماعية والإنسانية وتنبع الاحتياجات الاجتماعية ضمن الفراغات العمرانية من ثقافة وتقاليد المجتمع لذلك فهي تختلف في الإطار العام من منطقة لأخرى وفقاً لاختلاف الثقافات والحضارات، حيث تعتبر ثقافة المجتمع هي المحرك الرئيس للخيارات الناتجة عن أفرادها، فهي تعكس طريقة حياة المجتمع وتعبّر عن قيمه ومبادئه، من خلال استعراض منظومة الفراغات العمرانية في المدينة المعاصرة ويمكننا تحديد مجموعة من الخصائص والاهداف التي يتوجب توافرها في هذه الفراغات لكي تتمكن من أداء دورها بفعالية وذلك وفقاً لما يلي:

- الاندماج والتواصل الاجتماعي والثقافي الذي يشكل أساس المجتمع الحضري.
- توفير الإمكانيات الترفيهية والصحة الذهنية والبدنية.
- تحقيق الرواج للأنشطة الاقتصادية داخل مسارات حركة المشاة والفراغات العامة.
- تحقيق الاستدامة البيئية واتصال الإنسان بالبيئة المحيطة.
- استخدامات الفراغات في الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية

وقد توجهت الدولة مؤخراً إلى انشاء المدن المستدامة والذكية من خلال مدن الجيل الرابع، وهي المدن التي تتفوق في تلبية احتياجات السكان بها في كافة النواحي الحياتية من خلال التقنيات التكنولوجية التي توفر الجهد والوقت في الحصول على الخدمات وتوفير المسكن الملائم من جميع النواحي (الاقتصادية - البيئية -الاجتماعية) ومن خلال انشاء مدن رقمية صديقة للبيئة ومستدامة تساعد على الابتكار وتعزز الشعور بالسعادة و الصحة.

تحقيق مبدأ دمج الاستخدامات وتعظيم الكثافة السكانية

أصبح دمج الاستخدامات احدى اسس التشكيل العمراني المستدام. وذلك بتوفير الاستخدامات التجارية والخدمية داخل الاستعمالات السكنية، وذلك لتقليل من مسافات السير ولتقليل استخدام الاليات في الحصول على الخدمات اليومية. كما أن تقليل الاعتماد على السيارات يحد من الاثار البيئية السلبية لعوادم السيارات ويعظم الاستفادة من البنية التحتية وتوفر فيها اقتصادياً، وكذلك تخلق حالة من النشاط في الاحياء والمناطق المختلفة وتحافظ على حيوية المناطق الحضرية، وتزيد من فرص التفاعل الاجتماعي. كما أن تحقيق الكثافة العالية والتي تعتبر أحد مبادئ التخطيط المستدام من أجل تحقيق مدينة بيئية خالية من مظاهر التلوث والانبعاثات الكربونية Low Carbon city. على الجانب الاخر تمثل الكثافة العالية أحد المخاطر التي تهدد الاتزان البيئي للتجمعات العمرانية لما لها من مشاكل بيئية واجتماعية واقتصادية. ولتحقيق التوازن البيئي والحد من الانبعاثات الكربونية فلا بد وأن تخطط المدينة البيئية الخضراء علي كثافات بنائية عالية وسكانية أقل وذلك من خلال خلق وحدات الجوار عالية الكثافة Compact Neighborhoods مع خلق مساحات خضراء ومناطق فاصلة للحد من التكسد العمراني.

توفير واثاحة إسكان يراعي خصوصية المجتمع

لا يجب أن يراعي تصميم الوحدة والمباني السكنية وكذلك تخطيط المناطق السكنية إحتياجات ومتطلبات فئات الإسكان الاجتماعية والاقتصادية المختلفة فقط، بل يجب أن يأخذ في اعتباره أيضاً خصوصية المجتمع الثقافية وخصوصية البيئة المحلية، والتي قد تتطلب بالتالي تغير التصميم للوحدات والمباني والتخطيط للمناطق السكنية طبقاً لتغير هذه الخصائص لفئة الإسكان الاجتماعية الاقتصادية الواحدة. فالمجتمع الريفي أو البدوي يختلف في ثقافته وخصائصه الديموجرافية عن المجتمع الحضري، وحتى المجتمع الحضري به تفاوتات كبيرة ما بين التجمعات الصغرى والمدن المتروبوليتانية الكبرى. كما أن بيئة المجتمعات تتنوع ما بين بيئات زراعية وحضرية في الوادي والدلتا، وأخرى ساحلية وصحراوية، مما يتطلب الاستجابة لمعطيات هذه المتغيرات البيئية في التصميم والتخطيط لضمان استدامة المباني والمناطق اسكانية.

٣-٥ السياسات الداعمة

تحقيق الاستدامة المؤسسية

- ويمكن تحقيقها بالإسكان الاقتصادي من خلال عمل شركات ودعم المؤسسات التعاونية والاجتماعية لإقامة مشروعات الإسكان الاقتصادي، تتولى شئون هذه المناطق من تطويرها وبناءها وصيانتها تحت إشراف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وشركات أخرى خاصة تقوم بالتشييد والبناء ثم الصيانة في المنطقة بعد الانتهاء منها تحت إشراف وزارة الإسكان، ويتم الحصول على التسهيلات المالية لسكانها (محدودي الدخل) للحصول على وحدة سكنية من خلال التعاون مع البنوك ومن أمثلة هذه الجهات:
 - الجهاز التنفيذي للإسكان الاجتماعي (صندوق تمويل الاسكان الاجتماعي) ومن مهامه تمويل وإدارة وانشاء الوحدات السكنية الملائمة بخدماتها التجارية والمهنية ببرنامج الاسكان الاجتماعي (وهو المسئول الأول عن توفير المسكن لمحدودي الدخل بمصر الآن)
 - حساب تمويل الاسكان الاقتصادي ومن مهامه تمويل اقامة المساكن الاقتصادية واقامتها ومدها بالمرافق اللازمة، وتقديم المعونة المالية والفنية والادارية للجهات القائمة علي هذه المشروعات، وابداء التوصيات وتقديم الدراسات والمقترحات والرغبات المتعلقة بالإسكان الاقتصادي
 - وحدات الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان ومهامها تخطيط وتقسيم وترفيق الاراضي التي قامت بشرائها بالمدن الجديدة وتخصيصها للجمعيات التعاونية للبناء والاسكان بأسعار مناسبة، والرقابة والاشراف عليها.
- وتتمثل مصادر التمويل بمناطق الاسكان الاقتصادي في التمويل الذاتي ومصدره مدخرات الاسرة، والتمويل غير الذاتي ومصدره المؤسسات المصرفية كبنوك الاستثمار القومي وبنك الاسكان والتعمير وشركات التمويل وحساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي.

كما يلزم وضع التشريعات اللازمة لتنظيم العلاقات المؤسسية للاستثمار العقاري بين كافة الأطراف المعنية، وجاري حالياً اقتراح سن قانون لتنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الإستثمار في هذا المجال لزيادة مساهمته في عملية البناء والإعمار وتفعيل دور القطاع الخاص وجذب الإستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري، وذلك من خلال إيجاد علاقة متوازنة بين كافة الأطراف سواء المستثمرين أو المستهدفين لشراء أو تأجير الوحدة السكنية.

تعزير القدرات والتخطيط الاستراتيجي لتوجيه قطاع الإسكان

تعزير قدرات مؤسسات الحكومة والعاملين بها لإدارة وتوجيه قطاع الإسكان، سواء على المستوى الوطني (وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية والجهات التابعة لها والمرتبطة بالتخطيط الاقتصادي الوطني وبالتنسيق مع الوزارات الأخرى حسبما يتطلب الأمر) وكذلك بناء القدرات على مستوى المحافظات والمدن. وعلى المدى المتوسط، يمكن النظر في إمكانية إنشاء هيئة إسكان وطنية مستقلة ومهياة.

تحسين قاعدة المعرفة

وذلك عن طريق تطوير آليات المتابعة وقواعد البيانات والبحث الخاصة بقطاع الإسكان لإمداد صناعات السياسات بالمعلومات اللازمة وأيضاً توفيرها للمواطنين والمستثمرين. وينبغي النظر في اتخاذ ترتيبات مؤسسية أكثر فاعلية، بما في ذلك إنشاء مركز معلومات الإسكان أو مرصد الإسكان. ويعد التمويل المستقل والكافي لهذه الجهود أمراً ضرورياً.

٣-٤ الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان

٣-٤-١ الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع مناطق التطوير الحضري

تعتمد الآليات والخطط والإجراءات اللازمة لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع مناطق التطوير الحضري على أعداد تصنيف مناطق التطوير الحضري وإجراء صياغة لاستراتيجية شاملة للارتقاء بالمناطق الحضرية بمصر واحتياجات كل منطقة منها واستخدام منهج واستراتيجية شاملة للارتقاء بتلك المناطق طبقاً للجدول التالي:

الجدول ٣-١: الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع مناطق التطوير الحضري

السياسة	التدخلات/الإجراءات	النطاق	الإطار الزمني	أنواع التدخلات	الجهات المسؤولة
	تحديد الأدوار الرئيسية للهيئات والأجهزة المعنية بالتطوير الحضري ككل مع وضع المناطق الخطرة كأولوية في التعامل في إطار التعديلات المقترحة لقانون البناء.	جميع المناطق الحضرية	عاجلة	إجرائية وإدارية وقانونية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (صندوق تطوير المناطق العشوائية)، ووزارة التنمية المحلية
	تحديد وتعريف وتصنيف مناطق التطوير الحضري وإجراء صياغة لاستراتيجية شاملة للارتقاء بالمناطق الحضرية وتحسين جودة المعيشة بها بناء على المعايير العالمية، مع التركيز على مشاركة المجتمع.	جميع المناطق الحضرية غير الرسمية والمتدهورة	قصيرة المدى	إدارية وعمرانية واجتماعية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وزارة التنمية المحلية، والمحافظات والمدن. بجانب الدعم الفني المقدم من الخبراء والأكاديميين، والشراكات الدولية والمجتمع المدني.
	تنفيذ مجموعة من الدراسات لفهم ديناميكيات الإسكان غير الرسمي بشكل أفضل.	جميع المناطق الحضرية غير الرسمية	قصيرة المدى	قانونية وإدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وغيرها من الوزارات المعنية. بجانب الدعم الفني المقدم من الخبراء والأكاديميين، والمجتمع المدني.
الارتقاء بالمناطق غير الرسمية والتمكين الاقتصادي والاجتماعي لسكانها والاعتماد على مؤسسات المجتمع المدني	تقليل إعادة التوطين في المناطق الحضرية المتدهورة ومحاولة توفير أفضل الإختيارات ضماناً لحقوق المجتمعات.	المناطق والمباني الحضرية المتدهورة والخطرة	الأمدن القصير والمتوسط	إدارية ومالية	المحافظات، صندوق تطوير المناطق العشوائية، المنظمات غير الحكومية
	متابعة جهود الارتقاء بالمناطق الحضرية غير الرسمية	جميع المناطق الحضرية غير الرسمية	قصيرة المدى	إدارية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (صندوق تطوير المناطق العشوائية) مع المحافظات وهيئات البنية التحتية المعنية.
	بدء التنفيذ التجريبي للتطوير التشاركي على مستوى المدينة	جميع المناطق الحضرية القائمة ذات الأولوية في التدخل	متوسطة المدى	إدارية ومالية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية والوحدات المحلية، مع خليط من تمويل الحكومة المركزية والجهات المانحة.
	إجراء حصر للمناهج المبكرة وتعديل الاستراتيجية الشاملة للارتقاء بالمناطق الحضرية.	جميع المناطق الحضرية القائمة	بعيدة المدى	إدارية ومالية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (صندوق تطوير المناطق العشوائية)
	وضع مناهج لاسترداد جزء من تكاليف الارتقاء، كجزء من إصلاح الإدارة المحلية.	جميع المناطق الحضرية القائمة	بعيدة المدى	إدارية ومالية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ووزارة التنمية المحلية، ووزارة المالية
	بناءً على المتابعة، تعديل الإطار القانوني وأنظمة التسجيل	جميع المناطق الحضرية القائمة	بعيدة المدى	قانونية وإدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - وزارة العدل

٣-٤-٢ الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع الرصيد السكني القائم والوحدات الشاغرة

تعتمد الآليات والخطط والإجراءات اللازمة لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع الرصيد السكني القائم والوحدات الشاغرة على دراسة تفصيلية للرصيد السكني القائم وإجراء مسح دقيق لها سواء في المدن الجديدة أو المناطق القائمة شاملة المناطق غير الرسمية منها ووضع إجراءات قانونية وإدارية للتعامل معها طبقاً لما هو مبين في الجدول التالي:

الجدول ٣-٢: الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع الرصيد السكني القائم والوحدات الشاغرة

السياسة	التدخلات/الإجراءات	النطاق	الإطار الزمني	أنواع التدخلات	الجهات المسؤولة
الحفاظ على الرصيد السكني القائم والثروة العقارية	تشغيل وصيانة أفضل للرصيد السكني من خلال اتحادات الشاغلين	الرصيد السكني القائم بأكمله	الأمدين القصير والمتوسط	قانونية وإدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ووزارة التنمية المحلية
	إنشاء شركات لإدارة العقارات وصيانتها	الرصيد السكني القائم بأكمله	الأمدين القصير والمتوسط	قانونية وإدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ووزارة التنمية المحلية
	تفعيل دور صندوق صيانة العقارات الواردة في قانون البناء	الرصيد السكني القائم بأكمله	الأمدين القصير والمتوسط	قانونية وإدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ووزارة التنمية المحلية
	وضع آليات للاقراض بغرض صيانة العقارات بفوائد ميسرة	الرصيد السكني القائم بأكمله	الأمدين القصير والمتوسط	قانونية وإدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ووزارة التنمية المحلية
	تفعيل قانون التصالح على مخالفات البناء وتقنين الأوضاع رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ واللائحة التنفيذية رقم ١٦٣١ لسنة ٢٠١٩	الوحدات السكنية المخالفة	قصيرة المدى	قانونية وإدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ووزارة التنمية المحلية
تكوين لجنة قانونية لتقديم المشورة بشأن التعديلات الضرورية على قانون الإيجار القديم	الوحدات السكنية الخاضعة لقانون الإيجار القديم	عاجلة	إدارية وعمرانية واجتماعية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مع مجلس الدولة وخبراء الإسكان ووزارة العدل - مجلس النواب	
تقديم مسودة التعديلات للمراجعة القانونية والموافقة	الوحدات السكنية الخاضعة لقانون الإيجار القديم	قصيرة المدى	إجرائية قانونية وإدارية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، مجلس النواب	
دراسة أفضل شكل لتسجيل عقود الإيجار.	الوحدات السكنية الخاضعة لقانون الإيجار القديم	قصيرة المدى	إجرائية قانونية وإدارية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مع وزارة الدولة للتنمية الإدارية، ووزارة العدل، و/أو مديريات الإسكان بالمحافظات. يمكن التعاقد الخارجي مع شركة متخصصة.	
تصميم حملات التوعية العامة	الوحدات السكنية الخاضعة لقانون الإيجار القديم	قصيرة المدى	إجرائية قانونية وإدارية ومالية	تتعاقد وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مع شركة إعلامية	
تحسين أسواق الإيجار وتقليص ظاهرة المساكن ثابتة الإيجار	إعداد برنامج تجريبي للقروض متناهية الصغر/ المصغرة لإكمال الوحدات، ليتم تطبيقه في مناطق محددة، وذلك باستخدام مؤسسات التمويل متناهي الصغر. يجب صياغة اللوائح النموذجية.	الرصيد السكني القائم بأكمله	قصيرة المدى	إجرائية قانونية وإدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مع البنوك والمنظمات غير الحكومية المتخصصة في التمويل متناهي الصغر وتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة. شركات محتملة مع الصندوق الاجتماعي للتنمية.
وأيضاً إعداد المعايير لتقديم منح صغيرة للأسر المؤهلة لتأجير وحدات صغيرة من اختيارهم في كل من السوق الأولي والثانوي. ينبغي أن يكون هذا جزءاً من برنامج التأجير بأسعار معقولة يجري وضع تصور له من قبل صندوق الإسكان الاجتماعي	الرصيد السكني القائم بأكمله، بالإضافة إلى الوحدات السكنية الخاضعة لقانون الإيجار القديم	قصيرة المدى	إدارية وعمرانية واجتماعية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية وصندوق الإسكان الاجتماعي ووزارة التضامن الاجتماعي	
إصدار القانون المعدل لعلاقات المالك والمستأجر	الوحدات السكنية الخاضعة لقانون الإيجار القديم	قصيرة المدى	إجرائية قانونية وإدارية ومالية	مجلس الوزراء مجلس النواب	
تأسيس نظام تسجيل عقود الإيجار في كل محافظة، بداية بتجارب في مدن/محافظات مختارة	الوحدات السكنية الخاضعة لقانون الإيجار القديم	قصيرة المدى	إجرائية قانونية وإدارية ومالية	وزارة العدل والوحدات المحلية ووزارة الإصلاح الإداري، ويمكن التعاقد الخارجي مع شركات خاصة	

توسيع كلاً من برنامج القروض للملاك وبرنامج منح التأجير للأسر المستحقة.	الرصيد السكني القائم بأكمله،	بعيدة المدى	قانونية وإدارية ومالية واجتماعية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية وصندوق الإسكان الاجتماعي
إجراء مراجعة للمبادرات المبكرة لتشكيل شركات إدارة عقارات الإيجار	الرصيد السكني القائم بأكمله،	عاجلة	إدارية وعمرانية واجتماعية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
إجراء مسح سريع لعينة من الوحدات الشاغرة في أنواع مختلفة من المناطق التمثيلية، الرسمية وغير الرسمية) لفهم أسباب إبقاء الوحدات شاغرة.	الرصيد السكني القائم بأكمله	عاجلة	إدارية وعمرانية واجتماعية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية من خلال شركة مسح اجتماعية أو من خلال الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء
التنسيق مع وزارة المالية لتقييم تغطية وتأثير الضريبة العقارية الجديدة، وبخاصة فرض الضريبة على الوحدات الشاغرة.	الرصيد السكني القائم بأكمله	متوسطة المدى	إدارية ومالية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ومصحة الضرائب العقارية التابعة لوزارة المالية
استكشاف طرق لإنشاء شركات إدارة العقارات. (يمكن تأسيس شركات تابعة للبنوك التي تقدم القروض/المنح للوحدات الصغيرة للإيجار)	الرصيد السكني القائم بأكمله	بعيدة المدى	إدارية ومالية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مع القطاع الخاص والبنوك
إجراء حصر للمناهج والاستقصاءات المبكرة التي أجريت خلال المدى القصير.	الرصيد السكني القائم بأكمله	بعيدة المدى	إدارية ومالية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مع البنوك، وبخاصة بنك التعمير والإسكان
تنظيم الرصيد السكني القائم للتمكين من حيازة وتسجيل العقارات السكنية القديمة	الرصيد السكني القائم بأكمله، بداية من الوحدات السكنية العامة القديمة	الأمدن القصير والمتوسط	قانونية وإدارية وإجرائية	المحافظات خاصة إدارة التخطيط والتنمية العمرانية واللجان المحلية، وزارة العدل (الشهر العقاري)، الهيئة المصرية العامة للمساحة، السجل العيني، ملاك الأراضي أو الحائزين.

تقليل عدد الوحدات الشاغرة وتحفيز إدخال المساكن المغلقة والخالية للاستعمال في سوق الإسكان

تنظيم الحيازة

٣-٤-٣ الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع فئة الإسكان محدود الدخل

تعتمد الآليات والخطط والإجراءات اللازمة لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع فئة الإسكان محدود الدخل على تعاون الدولة مع القطاع الخاص في انشاء وحدات سكنية منخفضة التكاليف وضمان وصول تلك الوحدات لمستحقيها عن طريق بعض الإجراءات الصارمة لتحقيق ذلك مع ضرورة الدراسة الكاملة من الدولة والجهات المسئولة عن انشاء تلك الوحدات لموقع المنطقة السكنية واحتياجات الفئة المستهدفة من مساحة وخدمات وذلك لضمان تنمية تلك المناطق وتحقيق الأهداف المرجوة منها كما هو مبين بالجدول التالي:

الجدول ٣-٣: الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في التعامل مع فئة الإسكان محدود الدخل

السياسة	التدخلات/الإجراءات	النطاق	الإطار الزمني	أنواع التدخلات	الجهات المسؤولة
	وضع معايير شاملة، بما في ذلك صيغة تحرير قطع الأراضي المحتملة، لمشاريع المواقع والخدمات ومشاريع التطوير المختلط.	قطع أراضي ملك الدولة جيدة الموقع	عاجلة	إجرائية قانونية وإدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية من خلال التعاقد الخارجي مع شركات استشارية.
	إعداد دراسات بحثية تشاركية لتحديد الأراضي العامة المناسبة والمخططات الأولية للمواقع الواعدة.	قطع أراضي ملك الدولة جيدة الموقع	قصيرة المدى	إجرائية قانونية وإدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، مع الاستعانة بشركة استشارية، وتنسيق وثيق مع المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والمحافظات.
	إجراء مفاوضات مع الجهات المعنية بالأراضي وعمل الاجراءات والتعديلات المطلوبة على المخططات	قطع أراضي ملك الدولة جيدة الموقع	قصيرة المدى	إدارية وعمرانية واجتماعية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمحافظات
	بدء تنفيذ أول المناهج التجريبية الجديدة.	قطع أراضي ملك الدولة جيدة الموقع	متوسطة المدى	إدارية ومالية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمحافظات، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
	إجراء حصر للجهود التجريبية المبكرة	قطع أراضي ملك الدولة جيدة الموقع	بعيدة المدى	إدارية ومالية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمحافظات، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
	إجراء مرحلة ثانية من الدراسات البحثية لتحديد الأراضي العامة المناسبة وإعداد المخططات الأولية للمواقع الواعدة.	قطع أراضي ملك الدولة جيدة الموقع	بعيدة المدى	إدارية ومالية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وتنسيق وثيق مع المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والمحافظات.
	القيام بزيادة التدخلات	قطع أراضي ملك الدولة جيدة الموقع	بعيدة المدى	قانونية وإدارية ومالية واجتماعية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
	تطوير أدوات قانونية وإجرائية وتنظيمية للأراضي المضافة للحيز العمراني	أراضي الامتداد العمراني داخل الأحوزة العمرانية	المدى القصير	قانونية وإجرائية	المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة، وزارة الزراعة، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمحافظات.
	تطوير حلول سكنية مناسبة للإيجار تركز على جانب الطلب للأسر شديدة الفقر والفئات المحرومة، وهو ما يتطلب استهدافاً دقيقاً	وحدات ميسرة الإيجار في الرصيد السكني القائم أو في المناطق الجديدة	المدى القصير	إجرائية ومالية	وزارة التضامن الاجتماعي، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وصندوق الإسكان الاجتماعي، المنظمات غير الحكومية

إتاحة أراضي الدولة للإسكان

إتاحة الأراضي الخاصة للإسكان

الإيجار المدعوم

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وصندوق الإسكان الاجتماعي، وبنوك التمويل متناهي الصغر، والمنظمات غير الحكومية	قانونية وإجرائية ومالية	الأمدن القصير والمتوسط	جميع مناطق الإسكان الجديدة	دعم الشرائح الدنيا في المجتمع من خلال دعم مباشر أو الإسكان الاجتماعي	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ووزارة التضامن الاجتماعي، وبنوك التمويل متناهي الصغر، والمنظمات غير الحكومية	قانونية وإجرائية ومالية	الأمدن القصير والمتوسط	جميع مناطق الإسكان الجديدة،	تحديد الشريحة الاجتماعية المستهدفة التي تقع دخولها دون خط الفقر من خلال ضوابط تحدد بمعاونة وزارة التضامن الاجتماعي	دعم المواطن وليس المسكن أو الأرض
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وصندوق الإسكان الاجتماعي، وبنوك التمويل متناهي الصغر، والمنظمات غير الحكومية	قانونية وإجرائية ومالية	الأمدن القصير والمتوسط	جميع مناطق الإسكان الجديدة،	تقديم الدعم عن طريق صندوق الإسكان الاجتماعي، وهو يمثل الوعاء المالي الذي يتولى دعم المنتفعين بإسكان محدود الدخل ويكون له موارده الخاصة	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مع خبراء بالقانون والبناء.	إدارية ومالية وعمرانية	متوسطة المدى	وحدات ميسرة الإيجار للرصيد السكني القائم أو بالمناطق الجديدة	إعداد مشروع تعديل قانون البناء الموحد بما في ذلك نصوص المواد المراد إدراجها بالقانون.	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية	إدارية ومالية وعمرانية	متوسطة المدى	وحدات ميسرة الإيجار للرصيد السكني القائم أو بالمناطق الجديدة	توزيع مشروع تعديل القانون ونصوص المواد المقترحة على الجهات الحكومية والمهنية/المدينة المعنية للتعليق	معايير مخففة للإسكان ميسر التكلفة
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية	قانونية وإجرائية وعمرانية	متوسطة المدى	وحدات ميسرة الإيجار للرصيد السكني	إصدار القانون المعدل وتحديد المواقع الأولى لتطبيقه.	
المحافظات والوحدات المحلية مع مشورة ودعم وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية	إدارية ومالية وعمرانية	متوسطة المدى	وحدات ميسرة الإيجار للرصيد السكني	إعداد وإقرار المخططات المحلية للمواقع الأولى.	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وصندوق الإسكان الاجتماعي، وبنوك التمويل متناهي الصغر، والمنظمات غير الحكومية	مالية	عاجل وعلى المدى القصير	تمويل وحدات برنامج الإسكان الاجتماعي والوحدات الجديدة والقائمة	توسيع نطاق الدعم للإسكان الاجتماعي ليشمل كافة الفئات الاجتماعية المستهدفة	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وصندوق الإسكان الاجتماعي، وبنوك التمويل متناهي الصغر، والمنظمات غير الحكومية	مالية	عاجل وعلى المدى القصير	تمويل وحدات برنامج الإسكان الاجتماعي والوحدات الجديدة والقائمة	تطوير برامج الدعم غير المرتبطة بالرهن العقاري	تمويل الإسكان ميسر التكلفة
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وصندوق الإسكان الاجتماعي، وبنوك التمويل متناهي الصغر، والمنظمات غير الحكومية	مالية	عاجل وعلى المدى القصير	تمويل وحدات برنامج الإسكان الاجتماعي والوحدات الجديدة والقائمة	تعزيز التمويل متناهي الصغر للإسكان	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية	قانونية وإجرائية	الأمدن القصير والمتوسط	جميع مناطق الإسكان الجديدة	تشجيع وتحفيز مطوري القطاع الخاص الرسمي لمراعاة الفئات الأقل دخلاً بالسوق ضمن منتجاتهم السكنية	زيادة المعروض من إسكان القطاع الخاص ميسر التكلفة

٣-٤-٤ الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في تحقيق أهداف المناطق السكنية والمسكن المستدام

تعتمد الآليات والخطط والإجراءات اللازمة لتنفيذ سياسات الإسكان في تحقيق أهداف المناطق السكنية والمسكن المستدام في انشاء مناطق ووحدات سكنية جديدة على مناهج علمية حديثة تواكب التطور التقني وكذلك تراعى مبادئ الاستدامة من النواحي الاجتماعية والاقتصادية و البيئية كما هو مبين بالجدول التالي:

الجدول ٣-٤: الآليات والخطط والإجراءات لتنفيذ سياسات الإسكان في تحقيق أهداف المناطق السكنية والمسكن المستدام

السياسة	التدخلات/الإجراءات	النطاق	الإطار الزمني	أنواع التدخلات	الجهات المسؤولة
تحقيق مبدأ العدالة الاجتماعية	مراجعة دلائل أعمال التخطيط العمراني للتأكيد على الأسس المستدامة والمبتكرة	جميع مناطق الإسكان الجديدة والقائمة	متوسطة المدى	فنية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني
	وضع ضوابط لتحقيق العدالة في امكانية الحصول على مسكن مناسب بتكلفة مناسبة	جميع مناطق الإسكان الجديدة والقائمة	متوسطة المدى	مالية وقانونية وعمرانية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية
تحقيق مبدأ المشاركة والتمكين	عمل اجتماعات بين القيادة المجتمعية ومؤسسات المجتمع المدني وبين المختصين بالمدينة بجهاز المدينة	جميع مناطق الإسكان الجديدة والقائمة	قصيرة المدى	مالية واجرائية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية
	دعم مجالس الشباب المحلية وما يشابهها، وتشجيع انشاءها	جميع مناطق الإسكان الجديدة والقائمة	متوسطة المدى	مالية واجرائية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية
	اعطاء الفرص لمشاركة السكان في الصيانة الخاصة بمجتمعهم السكني من صيانة مباني وصيانة المناطق المفتوحة مقابل حق انتفاع.	جميع مناطق الإسكان الجديدة والقائمة	متوسطة المدى	مالية واجرائية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية
	تفعيل قانون تنظيم أعمال التطوير العقاري	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية	قصيرة المدى	مالية واجرائية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والجهات التابعة لها
رفع الكفاءة الاقتصادية بمناطق الاسكان الاقتصادي	وضع محفزات وتسهيلات لاستخدام بدائل تقليل استهلاك الطاقة	جميع مناطق الإسكان القائمة والجديدة	متوسطة المدى	مالية واجرائية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية
	التشجيع علي السير واستخدام الدراجات للتنقل من خلال توفير أماكن ومسارات للدراجات والمشاة	جميع مناطق الإسكان القائمة والجديدة	متوسطة المدى	مالية واجرائية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية
	تنمية الاقتصاد المحلي لتوفير فرص العمل ورفع مستويات الدخل بمناطق الاسكان الاقتصادي	جميع مناطق الإسكان القائمة والجديدة	متوسطة المدى	مالية واجرائية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، مع مساندة من الجامعات والمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء والهيئات الدولية	إجرائية وإدارية ومالية وعمرانية	عاجلة	كافة مشروعات الإسكان الجديدة	إنشاء وحدة أسكان وتصميم مبتكر أو تطوير قطاع بحوث الإسكان كمركز لتبادل المعلومات عن الابتكار في إتاحة المسكن وخاصة ميسر التكلفة	
وحدة التصميم المبتكر التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، بالإضافة إلى مديريات الإسكان بالمحافظات	إجرائية وعمرانية وإدارية ومالية	قصيرة المدى	كافة مشروعات الإسكان الجديدة	دراسة وتحليل اختيارات مبتكرة لتخطيط، تمويل، تصميم، تنفيذ وصيانة القطاع السكني - خاصة ميسر التكلفة - من خلال أساليب مختلفة كالجلسات التشاورية أو المسابقات على المستوى القومي وعلى مستوى المحافظة	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مع إدارات الجامعات	إدارية وعمرانية واجتماعية	قصيرة المدى	كافة مشروعات الإسكان الجديدة	التواصل والاستفادة من مخرجات الابتكار في المناهج الدراسية في أقسام العمارة بالجامعات خاصة ببرامج الاسكان الوطنية.	الابتكار في الإسكان
صندوق الإسكان الاجتماعي، والمحافظات، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وجهات الإسكان في المناطق الريفية.	إدارية ومالية وعمرانية واجتماعية	متوسطة المدى	كافة مشروعات الإسكان الجديدة	تطبيق تصاميم مبتكرة في برنامج الإسكان الاجتماعي وبرامج الإسكان الحكومي الأخرى على أساس تجريبي.	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مع وحدة التصميم المبتكر التابعة لها	إدارية ومالية وعمرانية	متوسطة المدى	كافة مشروعات الإسكان الجديدة	تقييم نجاح الإجراءات قصيرة المدى وتعديل مبادرات الابتكار.	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والمحافظات، مع هيئة إسكان وطنية جديدة	إدارية ومالية وعمرانية	متوسطة المدى	كافة مشروعات الإسكان الجديدة	السعي للتوسع في الحلول المبتكرة التي أثبتت نجاحها.	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة،	إدارية ومالية وعمرانية	متوسطة المدى	كافة مشروعات الإسكان الجديدة	مراجعة دلائل أعمال مخططات التطوير والمخططات العمرانية لضمان تحقيق مبدأ دمج الاستخدامات	تحقيق التشكيل العمراني المستدام
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة،	إدارية ومالية وعمرانية	متوسطة المدى	كافة مشروعات الإسكان الجديدة	دمج استخدام الفراغات بالمناطق السكنية للأنشطة الاقتصادية والاجتماعية عند اعداد المخططات التفصيلية	
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والمحافظات	إدارية وعمرانية واجتماعية	قصيرة المدى	كافة مشروعات الإسكان الجديدة	تضمن دراسة الاحتياجات المحلية والمتطلبات الاجتماعية الخاصة بدراسات التصميم	توفير و اتاحة إسكان يراعي خصوصية المجتمع
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والمحافظات والقطاع الخاص والأكاديمي	إدارية وعمرانية واجتماعية	قصيرة ومتوسطة المدى	كافة مشروعات الإسكان الجديدة	تشجيع تنفيذ التصميمات الملائمة لخصوصية المجتمعات وإجراء دراسات اجتماعية لما بعد التسكين	

٣-٤-٥ آليات تطبيق السياسات الداعمة

تعتمد الآليات والخطط والإجراءات اللازمة لتنفيذ سياسات الإسكان في تحقيق أهداف المناطق السكنية والمسكن المستدام في انشاء مناطق ووحدات سكنية جديدة على مناهج علمية حديثة تواكب التطور التقني وكذلك تراعى مبادئ الاستدامة من النواحي الاجتماعية والاقتصادية و البيئية كما هو مبين بالجدول التالي:

الجدول ٣-٥: آليات تطبيق السياسات الداعمة

السياسة	التدخلات/الإجراءات	النطاق	الإطار الزمني	أنواع التدخلات	الجهات المسؤولة
تحقيق الاستدامة المؤسسية/ الاستقرار المؤسسي	التنسيق مع الأجهزة الحكومية لضمان تحقيق الاستدامة المؤسسية/الاستقرار المؤسسي	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية	قصيرة المدى	مالية واجرائية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والجهات التابعة لها
تعزيز القدرات	اعداد بعض الدورات لتنمية وتعزيز القدرات والكوادر المشاركة في التخطيط الاستراتيجي لتوجيه ذلك في تحقيق اقصى استفادة لقطاع الإسكان	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية	قصيرة المدى	مالية واجرائية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والجهات التابعة لها
تطوير آليات المتابعة وقواعد البيانات والبحث الخاصة بقطاع الإسكان لإمداد صناعات السياسات بالمعلومات اللازمة	تطوير آليات المتابعة وقواعد البيانات والبحث الخاصة بقطاع الإسكان لإمداد صناعات السياسات بالمعلومات اللازمة	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية	قصيرة المدى	إدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية
تحسين قاعدة المعرفة	إنشاء مركز معلومات الإسكان أو مرصد الإسكان	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية	قصيرة المدى	إدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية
الاستعانة بمصادر خارجية لإجراء الدراسات الخاصة والقيام مهام متابعة معينة	الاستعانة بمصادر خارجية لإجراء الدراسات الخاصة والقيام مهام متابعة معينة	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية	قصيرة المدى	إدارية ومالية	وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية

المتطلبات العامة لتنفيذ السياسات باستراتيجية الإسكان

وبناء على ما سبق وفي ضوء تحليل الأوضاع الحالية لقطاع الإسكان المصري، والرؤى والتوجهات العالمية والوطنية المرتبطة بالقطاع، يوصى بالعمل السريع لتبني التوجهات الرئيسية لسياسة الإسكان المصرية الجديدة والتي تتطلب التوافق الوطني للقطاعات المختلفة ذات الصلة وتحفيز تنفيذ توصياتها. ومن هنا تضع الاستراتيجية عدة اعتبارات تنفيذية تمكن المحاور الاستراتيجية المختلفة من الدخول في حيز التنفيذ، و يمكن إيجاز تلك الاعتبارات فيما يلي:

٤-١ تحديد مجموعة عمل وزارية لتبني الاستراتيجية ومحاورها الأساسية برئاسة وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

نظرا لتشعب قضية الإسكان وتأثيرها الكبير اجتماعيا واقتصاديا وبيئيا، يوصى بتشكيل مجموعة عمل محددة من ممثلي الوزارات والقطاعات الخاصة والمجتمعية المعنية ينبثق منها مجموعات عمل فرعية لتمكين وضع التوصيات المختلفة للمحاور الاستراتيجية في إطار التنفيذ.

٤-٢ تحديد أولويات للتعامل مع محاور الاستراتيجية وسياسات الإسكان

يجب أن يكون هناك توافق مجتمعي ومؤسسي على أولويات التعامل وتحديد القضايا ذات الأولوية التي يجب البدء بها باعتبارها تمثل مشكلات كبيرة للمجتمع، وكذلك بلورة السياسات والآليات والإجراءات المتعلقة بكل قضية. ويجب أن يكون تحديد هذه الأولويات هو الموجه لعملية تنفيذ السياسات بصورة تحقق كفاءة استخدام الموارد وتعظيم الفائدة على المجتمع والشرائح غير القادرة، ومن ثم تحديد الأدوار الخاصة لكل جهة من الجهات المساهمة في تحقيق و تنفيذ السياسة و الآليات وكذلك الاعتمادات المالية لكل جهة.

٤-٣ تحديد معايير تقييم أداء تنفيذ السياسات وآليات المراجعة والتحديث

تتطلب إجراءات التنفيذ وآليات المتابعة ضرورة التحديث المستمر للبيانات الخاصة بقطاع الإسكان، وخاصة في مناطق الإسكان غير الرسمي والبيانات الخاصة بالوحدات الشاغرة. كما تتطلب أيضا التقييم المستمر لمدي تحقيق السياسات والآليات والإجراءات في حل القضايا والمشكلات الخاصة بقطاع الإسكان، والوصول الى نقاط القصور في تطبيق السياسات وإجراءاتها أو في الأطر المؤسسية التي تطبقها، وإمكانية حلها للوصول الى افضل النتائج. ويتم ذلك التقييم من خلال معايير لقياس مدى تحقيق السياسة الأهداف المرجوة منها وكذلك رضا المجتمع أو الشريحة السكانية المتعلقة بتلك السياسة. لذا فيجب أيضا إلحاق الاستراتيجية -فور إقرارها- بمنظومة متابعة وتقييم أداءها وآليات مراجعتها وتحديثها .

HS Number: HS/017/20A
ISBN Number: 978-92-1-132865-3



UN HABITAT

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية
مكتب مصر
٨٧ شارع التحرير، الدقي، الجيزة، مصر
هاتف/ فاكس: +٢٠٢ ٢٧٩٢٣٠٨٦
Unhabitat.cairo@unhabitat.org

www.unhabitat.org