



تقرير عن الجهود الوطنية لتعزيز الحق في السكن بمناسبة الاحتفال باليوم العالمي للإسكان في الرابع من أكتوبر 2021

فازت مؤخرًا هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجائزة «الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ٢٠٢١» في مجال تطوير العمران المستدام، من بين أكثر من ١٧٠ ترشيحًا ضم العديد من الدول، نظرًا لدورها في تحقيق العمران المستدام، من خلال توفير مشروعات إسكان اجتماعي آمنة، وبأسعار معقولة، وتشجيع التماسك الاجتماعي للسكان، بما يتماشى مع أهداف التنمية المستدامة، ورؤية مصر ٢٠٣٠.

يحتفل المجتمع الدولي سنويًا باليوم العالمي للإسكان في الإثنين الأول من شهر أكتوبر بناء على القرار الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة في هذا الشأن، وتنص المادة ١١ من العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على الحق في السكن اللائق كعنصر من العناصر المكوّنة للحق في مستوى معيشي مناسب، حيث يُعتبر السكن أساس الاستقرار والأمن للفرد والأسرة، ويجب أن يشكّل ملاذًا ومكانًا للعيش فيه بسلام وأمان وكرامة.

وبهذه المناسبة أعدت الأمانة الفنية للجنة العليا الدائمة لحقوق الإنسان هذا التقرير عن الجهود الوطنية لتعزيز الحق في السكن، وقد وضعت الدولة قضية الإسكان في مقدمة الأولويات الوطنية منذ عام ٢٠١٤ لتوفير السكن اللائق والحياة الكريمة للمواطنين، ويتناول هذا التقرير الإطار الدستوري والقانوني لإعمال الحق في السكن اللائق والآمن والصحي، والتخطيط الإستراتيجي في مجال الحق في السكن وبرامج ومبادرات توفير السكن اللائق، ومفهوم العدالة الاجتماعية في إطار أعمال هذا الحق.

وقد حظيت الجهود المصرية ذات الصلة بالتقدير والإشادة من قبل المجتمع الدولي حيث فازت مؤخرًا هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجائزة «الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ٢٠٢١» في مجال تطوير العمران المستدام، من بين أكثر من ١٧٠ ترشيحًا ضم العديد من الدول، نظرًا لدورها في تحقيق العمران المستدام، من خلال توفير مشروعات إسكان اجتماعي آمنة، وبأسعار معقولة، وتشجيع التماسك الاجتماعي للسكان، بما يتماشى مع أهداف التنمية المستدامة، ورؤية مصر ٢٠٣٠.

أولاً: الإطار الدستوري والتشريعي للحق في السكن اللائق والآمن والصحي

• تكفل الدولة بموجب الدستور الحق في السكن اللائق والآمن والصحي بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية، وتلتزم الدولة بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، وتوفير الموارد اللازمة للتنفيذ خلال مدة زمنية محددة^١. وبموجب الدستور تكفل الدولة وضع وتنفيذ خطة للتنمية الاقتصادية، والعمرانية الشاملة للمناطق الحدودية والمحرومة،

ومنها الصعيد وسيناء ومطروح ومناطق النوبة، وذلك بمشاركة أهلها في مشروعات التنمية وفي أولوية الاستفادة منها، مع مراعاة الأنماط الثقافية والبيئية للمجتمع المحلي^٢.

• تلتزم الدولة وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وهو القانون المنظم للبناء في مصر بالضوابط والإجراءات التي تكفل توفير سكن ملائم وآمن وصحي للمواطنين من خلال ما يلي:

• الإجراءات التي تكفل التأكد من إقامة مسكن ملائم وآمن وصحي للمواطنين، بأن يصدر الترخيص بالبناء إذا كان مطابقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفق مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبنى وشاغليه من أخطار الحريق.

• الحفاظ على حق ذوي الإعاقة في السكن الملائم من خلال إلزام المهندس أو المكتب الهندسي المصمم بالاشتراطات العامة لاستخدام المعاقين وفقاً لأحكام الكود المصري لتصميم الفراغات الخارجية والمباني لاستخدام المعاقين.

• توفير مسكن ملائم لسكان المناطق العشوائية غير الآمنة بتحديد الإجراءات المتبعة بالنسبة لمناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة للحفاظ على حقوق أهالي المنطقة فيما يتعلق بالتفاوض مع ملاك العقارات داخل تلك المناطق والتزام الجهة الإدارية بتوفير مسكن أو نشاط مؤقت لهم لحين إعداد الوحدة البديلة أو بدفع قيمة إيجارية مناشبة لحين إتمام النقل للمسكن أو النشاط الجديد.

• تمتلك مصر بنية تشريعية ومؤسسية تحمي وتنظم حقوق الملكية والحياسة العقارية والعلاقات الإيجارية للمسكن، وتضع ضوابط للتخطيط وتنظيم العمران، والتمويل العقاري، وتعمل على توفير الإسكان الاجتماعي لمتوسطى ومحدودي الدخل.

ثانياً: التخطيط الإستراتيجي في مجال الحق في السكن

• نصت «إستراتيجية التنمية المستدامة: رؤية مصر ٢٠٣٠» على التزام الدولة بتوفير السكن اللائق لكافة المواطنين، والقضاء على العشوائيات، ومراعاة حقوق الفئات المهمشة والمحرومة، والتأكيد على تكافؤ الفرص وعدم التمييز أو التهميش ودور سياسات وبرامج الإسكان في تحقيق الاندماج الاجتماعي.

• استمرراً لجهود الدولة في توفير السكن الملائم في مناخ صحي، أطلقت «وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة» في عام ٢٠١٤ المخطط الإستراتيجي القومي للتنمية العمرانية، والذي استغرق إعداده أكثر من ثلاث سنوات، ويستهدف مضاعفة المساحة العمرانية في مصر من ٧٪ إلى ١٤٪ بحيث يتم توفير البيئة الصالحة لتوفير سكن ملائم.

• أطلقت الدولة «إستراتيجية الإسكان في مصر» في عام ٢٠٢٠، لتوفير السكن اللائق لكافة المواطنين، ومراعاة حقوق الفئات المهمشة والمحرومة، والتأكيد على مبادئ العدالة الاجتماعية وتكافؤ الفرص وعدم التمييز أو التهميش.

• وضعت الإستراتيجية الوطنية لحقوق الإنسان عددًا من النتائج المستهدفة فيما يتعلق بالحق في السكن اللائق منها: زيادة عدد الوحدات السكنية لكافة الشرائح الاجتماعية، ولاسيما محدودي الدخل، وكذلك زيادة بناء مدن جديدة، ووحدات سكنية ملائمة في مناطق الظهير الصحراوي، وتوفير وتطوير الخدمات والمرافق الأساسية في المجتمعات السكنية والمدن الجديدة، كالخدمات الصحية والتعليمية وشبكة الطرق والمواصلات. بالإضافة إلى تشديد وتفعيل العقوبات الخاصة بمخالفة شروط الاستغلال والسكن لوحدات الإسكان الاجتماعي، وتطوير المناطق العشوائية غير الآمنة، بالإضافة إلى المناطق التي لم تخضع للتخطيط العمراني.

• تم إصدار في مارس ٢٠٢١ التقرير الوطني لمتابعة التنفيذ الفعال للأجندة الحضرية الجديدة التابعة لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، حيث تضمن التقرير ما تم إنجازه على صعيد النطاقين الرئيسيين للأجندة الحضرية الجديدة (الالتزامات المؤدية إلى التحول من أجل تحقيق التنمية الحضرية المستدامة والتنفيذ الفعال للخطة الحضرية الجديدة)، كما يستعرض التقرير أهم التحديات التي واجهت الدولة خلال الأعوام الماضية بالنسبة للتنمية العمرانية والجهود المبذولة للمساهمة في معالجة تلك التحديات.

ثالثاً: برامج ومبادرات توفير السكن اللائق

• تؤمن الحكومة بضرورة إيجاد منظومة عمرانية متكاملة وليس توفير وحدات سكنية فقط، ولهذا تتميز المشروعات السكنية التي تقوم بإنشائها بأنها متكاملة البنية الأساسية وتتمتع بمتطلبات العمران المستدام، وتشمل كافة الخدمات من خدمات تعليمية، وصحية، ودينية، ورياضية وغيرها، بجانب توفير بيئة صحية آمنة للمواطن.

• على مستوى توافر الوحدات السكنية الملائمة، فلقد أحدثت مشروعات الإسكان طفرة كبيرة في السنوات السبع الأخيرة، فعلى مدار ٢٩ سنة من (١٩٧٦ : ٢٠٠٥)، أنشأت الدولة ١,٢٥ مليون وحدة سكنية، بمعدل نحو ٤٢ ألف وحدة سنوياً، وفي خلال ٩ سنوات، من (٢٠٠٥ : ٢٠١٤)، تم إنشاء ٣٨٣ ألف وحدة سكنية، بمعدل ٤٨ ألف وحدة سنوياً، بينما في خلال سبع سنوات فقط،



منذ عام ٢٠١٤ وحتى ٢٠٢١، تم تنفيذ ١,٥ مليون وحدة سكنية، بعضها تم الإنتهاء منه، وبعضها جار تنفيذه وذلك بمعدل ٢٢٥ ألف وحدة سنوياً، وهو ما يُعادل ٥ أضعاف المعدل في السنوات السابقة، هذا بخلاف إتاحة ٢٣٠ ألف قطعة أرض تعادل (١,٧ مليون وحدة)، وكذا مشروعات الشراكة مع القطاع الخاص والتي تتيح (من ١٢٠ إلى ١٥٠ ألف وحدة)، ومن ثم فإن ما تم إنجازه منذ عام ٢٠١٤ وحتى ٢٠٢١، يضاهاى ١٠ أضعاف ما كانت تقوم به الدولة في الفترات السابقة.

• تستهدف خطة الدولة تنفيذ ٢,٢٤ مليون وحدة سكنية بنهاية عام ٢٠٢٤.

• تتمثل أبرز المشروعات والمبادرات في مجال تعزيز الحق في السكن اللائق في: مشروع الإسكان

الاجتماعي، وتطوير المناطق العشوائية غير المخططة وغير الآمنة، وتطوير المدن العمرانية القائمة، ومشروع تطوير عواصم المحافظات، ومدن الجيل الرابع. وفيما يلي توضيح لكل مشروع على حدة:

أ مشروع الإسكان الاجتماعي

تشمل خطة الدولة إنشاء ١,٥ مليون وحدة سكنية بنهاية ٢٠٢١، منها ٧٧٥ ألف وحدة مخصصة للإسكان الاجتماعي بنسبة ٥٢٪، و ٣٧٥ ألف وحدة بنسبة ٢٥٪ للإسكان بديل العشوائيات، و ١٥٠ ألف وحدة بنسبة ١٠٪ للإسكان المتوسط، و ٢٠٠ ألف وحدة بنسبة ١٣٪ للإسكان المتميز

• تعتمد سياسة الإسكان منذ عام ٢٠١٤ على ثلاثة عناصر (الدعم - المساندة - الإثابة)، حيث يتم توجيه الدعم لفئات الدخل المنخفض، من خلال إنشاء وحدات سكنية ميسرة، والقضاء على مناطق الخطورة الداهمة وتطوير المناطق العشوائية، بينما توجه المساندة لفئات الدخل المتوسط، لتوفير وحدات بمساحات متنوعة بهامش ربح بسيط، بجانب إتاحة مشروعات سكنية لفئات الدخل المرتفع، إذ أن بيع وحدات سكنية في مدن الجيل الرابع لكافة شرائح المجتمع وهو ما يوفر مصادر تمويل لمشروعات الشرائح الاجتماعية الأقل دخلًا.

• حرصت الدولة على تقديم التسهيلات والدعم المالي في مجال الإسكان من خلال ثلاثة محاور: أولها: تقديم الدعم النقدي والعيني وفقًا لمستوى دخله، بجانب الدعم النقدي هناك أشكال للدعم غير النقدي تشمل (تكلفة الأرض، وتكلفة المرافق، وتعويضات المقاولين، وفروق الأسعار، ودعم سعر فائدة التمويل العقاري)، بحيث يتحمل محدودو الدخل نسبة تتراوح من ٤٠ إلى ٥٠٪ فقط من إجمالي تكلفة الوحدة السكنية. وثانيها: ضبط آليات وشروط التمويل العقاري، وذلك من خلال القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري حيث تم وضع آليات وضوابط حاسمة وحازمة تشجع على التمويل العقاري. وثالثها: إطلاق عدد من المبادرات الرئاسية لدعم الفائدة على التمويل العقاري، وقد أطلق السيد الرئيس مؤخرًا مبادرة جديدة للتمويل العقاري بفائدة ٣٪، وعلى فترة سداد تصل إلى ٣٠ عامًا، وخصص لها البنك المركزي ١٠٠ مليار جنيه.

• تضع الدولة محدودي الدخل في أولوية إنشاء وتخصيص الوحدات السكنية، فقد تشمل الخطة إنشاء ١,٥ مليون وحدة سكنية بنهاية ٢٠٢١، منها ٧٧٥ ألف وحدة مخصصة للإسكان الاجتماعي بنسبة ٥٢٪، و ٣٧٥ ألف وحدة بنسبة ٢٥٪ للإسكان بديل العشوائيات، و ١٥٠ ألف وحدة بنسبة ١٠٪ للإسكان المتوسط، و ٢٠٠ ألف وحدة بنسبة ١٣٪ للإسكان المتميز.



• برنامج «سكن كريم» الذي بدأ في ٢٠١٧، وهو برنامج لتوفير الخدمات الأساسية، بالتركيز على البنية التحتية من مياه شرب وصرف صحي وترميم المنازل وغيرها من الخدمات التي تهدف إلى تحسين الأوضاع الصحية والبيئية للأسر الفقيرة الأولى بالرعاية بشكل عام، وللحاصلين - بصفة خاصة - على المساعدات النقدية المشروطة وغير المشروطة ضمن برنامج «تكافل وكرامة»، وقد بلغ إجمالي عدد الأسر التي استفادت من المبادرة حتى مارس ٢٠٢٠ (٥٨) ألف أسرة في أكثر من ٢٠٠ قرية على مستوى الجمهورية.

• مبادرة حياة كريمة: انطلاقًا من أهمية تحسين جودة الحياة من خلال توفير البيئة الملائمة للسكن وكذلك كافة الخدمات التي يحتاجها المواطنون تم إطلاق المبادرة في يناير ٢٠١٩ بهدف تطوير القرى الأكثر فقرًا، وبدأت الحكومة والمجتمع المدني باستهداف ١٤٣ قرية يزيد فيها معدل الفقر عن ٧٠٪ وتنتشر في ١١ محافظة ويعيش فيها ١,٨ مليون مواطن باستثمارات تقترب من أربعة مليارات جنيه، وقد انتهت هذه المرحلة في نهاية ديسمبر ٢٠٢٠، وقد تنوعت أوجه التطوير من خلال المبادرة حيث تم رفع كفاءة المنازل، وتطوير البنية التحتية، ومد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء ومضاعفة إنتاجها، بالإضافة إلى توفير الخدمات الصحية والتعليمية بالقرى المستهدفة، وأخيرًا توفير فرص عمل لقاطني هذه القرى.

• في نهاية ٢٠٢٠ واستكمالًا لنجاح مبادرة حياة كريمة وجه السيد الرئيس بتبني برنامج متكامل وغير مسبق لتطوير الريف المصري من خلال نهج شامل يتضمن توفير كافة خدمات البنية الأساسية، والتنمية الاجتماعية والاقتصادية، فضلًا عن مد مظلة الرعاية والحماية الاجتماعية للفئات الأكثر احتياجًا داخل كل قرية، بموازنة تقدر بحوالي ٧٠٠ مليار جنيه خلال ثلاث سنوات، وتستهدف تغطية كافة القرى المصرية ٤٦٠٠ قرية موزعة على ٢٠ محافظة، ويتم تنفيذ المشروع على ثلاث مراحل، تشمل المرحلة الأولى حوالي ١٤١٣ قرية موزعة على ٥٢ مركزًا في ٢٠ محافظة باستثمارات تبلغ ٢٥٠ مليار جنيه.

في نهاية ٢٠٢٠ واستكمالًا لنجاح مبادرة حياة كريمة
وجه السيد الرئيس بتبني برنامج متكامل وغير مسبق
لتطوير الريف المصري بموازنة

**تستهدف تغطية كافة القرى
المصرية (٤٦٠٠ قرية) موزعة على
٢٠ محافظة**

مليار جنيه خلال ثلاث سنوات

• تولى مصر اهتمامًا كبيرًا بذوي الاحتياجات الخاصة، فبموجب الدستور يحصل المواطنون من ذوي الاحتياجات الخاصة على حقهم في السكن الملائم من خلال تخصيص ٥٪ من إجمالي الوحدات السكنية المطروحة بكل إعلان لذوي الاحتياجات الخاصة طبقًا لنوع وتصنيف الإعاقة، مع تخصيص الوحدات السكنية في الدور الأرضي لذوي الإعاقة الحركية، كما يتم فتح باب التقديم أول أسبوع لذوي الاحتياجات الخاصة.

• تتمتع النساء بفرص متساوية للتقدم للوحدات التي يوفرها الإسكان الاجتماعي، وقد ارتفعت نسبة السيدات الحاصلات على خدمات صندوق الإسكان الاجتماعي من ٢١٪ من إجمالي المستفيدين عام ١٩٩٩ لتصل إلى ٢٧٪ بنهاية عام ٢٠٢٠، مع التركيز على الأسر التي تعيلها النساء، والمطلقات، والأرامل، والنساء ذوات الاحتياجات الخاصة.

ب تطوير المناطق العشوائية غير المخططة وغير الآمنة

- تم تنفيذ أكبر برنامج شهدته مصر لتطوير المناطق غير الآمنة والعشوائية عمرانيًا واقتصاديًا واجتماعيًا؛ تفعيلاً للالتزام الدستوري بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات مما ساهم في انخفاض عدد السكان في المناطق غير الآمنة.
- بلغ عدد المواطنين الذين يعيشون بمناطق غير آمنة نحو مليون مواطن وذلك حتى عام ٢٠١٥، ويعيشون في ٣٥٧ منطقة، يتوزعون على ٢٥ محافظة، ويبلغ عدد الأسر ٢٤٦ ألف أسرة، وقد قامت الحكومة بتنفيذ برنامج للسكن البديل بتكلفة بلغت ٦٣ مليار جنيه خلال الفترة من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢١. وبلغ عدد المناطق غير الآمنة التي تم تطويرها منذ عام ٢٠١٤ حتى ٢٠٢٠ حوالي ٢٩٦ منطقة من إجمالي ٣٥٧ منطقة، ويشمل البرنامج إعادة التخطيط، وتوفير البنية الأساسية والمرافق، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة.
- أتاحت الدولة أنماطًا عديدة فيتم تخيير الأهالي بين الانتقال إلى أحياء بديلة، أو تعويضهم ماديًا، أو منحهم سكنًا بديلًا مؤقتًا أو مبلغًا ماليًا لتوفيره بأنفسهم لحين الانتهاء من تطوير المنطقة، على أن يتم تخصيص وحدة سكنية لهم بالمنطقة بعد تطويرها. ومن نماذج الإسكان البديل، (الأسمرات - بشاير الخير - المحروسة، وهي مناطق متكاملة الخدمات والمرافق، بجانب توافر برامج تدريبية مع وزارة التضامن لرفع المستوى، وتأهيل الشباب، وكذا إتاحة فرص تدريب بالتعاون مع وزارة الصناعة)، ويتسلم المواطنون الوحدات السكنية كاملة التشطيب والتأثيث في إطار الإسكان البديل.
- قامت الدولة بتنفيذ مشروع لتطوير العشوائيات، وقد خصصت أكثر من ٤٢٥ مليار جنيه للتنمية هذه المناطق، ويستهدف المشروع تطوير كافة مناحي الحياة للمواطنين، وتوفير مختلف الخدمات الاجتماعية، والثقافية، والاقتصادية، والصحية، وغيرها. وقد تم اختيار ١٣٥ منطقة على مستوى الجمهورية، بإجمالي مساحة ١٥٢ ألف فدان يقطنها نحو ٧ ملايين نسمة، حيث تم الانتهاء من تطوير ٥٦ منطقة منها، وجرى تطوير المتبقي تباعًا، وتحرص الدولة على التشاور مع سكان المناطق التي يجري تطويرها.

ت تطوير المدن العمرانية القائمة

- في مجال تطوير المدن العمرانية القائمة وجهت الدولة استثمارات تقدر بنحو ٥٧ مليار جنيه لتطوير ٢١ مدينة عمرانية قائمة بتطوير شبكات الطرق والكهرباء والمياه والصرف ومباني الخدمات.

ث مشروع تطوير عواصم المحافظات

- يستهدف المشروع إعادة توظيف الأراضي المملوكة للدولة داخل هذه المدن وقد كانت غير مستغلة وبها أنشطة غير متوافقة مع التطور الذي يحدث في هذه المدن، وذلك عبر تنفيذ العديد من مشروعات الإسكان والتنمية لسكان هذه المناطق، إذ يستهدف هذا المشروع توفير نصف مليون وحدة سكنية، وتم البدء بتنفيذ نحو ٢٥٪ من هذا المشروع.

ج مدن الجيل الرابع

- بهدف توسيع الرقعة المعمورة على حساب المناطق الصحراوية غير المأهولة، يتم تنفيذ ٢١

مدينة جديدة من مدن الجيل الرابع، وتم اختيار مواقع هذه المدن لقربها من مناطق التنمية الجديدة الواعدة، حيث إن مستقبل التنمية العمرانية على المدى المتوسط والطويل يتركز على حتمية الخروج من الوادي؛ للحفاظ على الموارد الطبيعية الحالية، بما يضمن خفض متوسط الكثافة السكانية الحالية والمستقبلية، وزيادة نصيب المواطن من الأراضي والخدمات والمناطق المفتوحة.

• ووجهت الدولة استثمارات تقدر بنحو ٩٠ مليار جنيه لتطوير البنية التحتية لمدن الجيل الرابع والبالغ عددها ثماني مدن لتنفيذ شبكات الكهرباء والمياه والصرف، وهي العلمين الجديدة، والعاصمة الإدارية، والمنصورة الجديدة، وأكتوبر، وحدائق أكتوبر، والعبور الجديدة، وغرب قنا، وشرق بورسعيد.

• كما تقوم الدولة على توفير سكن ملائم للعاملين المنتقلين إلى العاصمة الإدارية الجديدة من خلال استطلاع رأي العاملين المنتقلين لوضع رؤية بشأن الاحتياجات الفعلية والعمل على تلبيتها من خلال مختلف مستويات الإسكان.