



تاريخ الإسكان الاجتماعي في مصر



تاريخ الإسكان الاجتماعي في مصر

صادر عن الانسان والمدينة للأبحاث الانسانية والاجتماعية 2021
الحقوق محفوظة بموجب رخصة المشاع الابداعي: نسب المصنف غير تجاري
-منع الاشتقاق / الاصدار 4,0

مقدمة

إن الحصول على المسكن مطلب أساسي لكل فرد وأسرة؛ لما يوفره من استقرار للنفس، ومكانة اجتماعية، ورفاه اقتصادي. كما ينتج عن امتلاكه إياه منفعة وظيفية ومردود اقتصادي، فالمسكن سلعة مميزة فهو سلعة مستهلكة وسلعة استثمارية في آن واحد حيث أنه يوفر المأوى اليومي الذي يحقق الراحة والصحة والسلام النفسي والفرصة للعمل. بالإضافة إلى أنه يعد أهم وأثمن ما يمتلكه الأسرة في حياتها؛ لذا فإن الاهتمام بتوفير الإسكان ضروري للتنمية بجوانبها الاقتصادية والاجتماعية، خصوصاً وأن الحصول على المسكن المناسب يستهلك جزءاً كبيراً من إنفاق الأسرة. ومن هذا المنطلق نجد أن موضوع الإسكان وتوفيره يعد أحد أهم العناصر في جداول التنمية الاجتماعية والسياسية والاقتصادية. فضلاً عن كونه استثمار اقتصادي حيث ينطوي على تشغيل لفئات متعددة من المواطنين سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة. وبذلك فهو يؤدي وظيفة اجتماعية تنموية في تحسين جودة الحياة للمواطنين، ويساهم في تحقيق النمو الاقتصادي في نفس الوقت.

- منذ بداية الثورة الصناعية كان ينظر للمسكن كإنفاق استهلاكي غير منتج. وهي نظرة قاصرة عن رؤية دور المسكن كحاضنة لإعادة إنتاج رأس مال بشري ذو نوعية جيدة، وتوليد رأسمال اجتماعي لكونه إطاراً لبناء الثقة والتماسك الاجتماعي. وكان من نتائج هذه الرؤية تجاهل مدن الصفيح على أطراف المدن التي تواصلت اتساعاً وانتشاراً حتى باتت تأوي مئات الملايين من الأسر، وتحولت إلى بؤر للفقر والجريمة وتجارة الممنوعات. وبعد تفاقم تلك المشكلات، بدأ الاهتمام بالإسكان في بعض المدن الكبيرة في عشرينات وثلاثينات القرن الماضي، وبدأ اهتمام الحكومات به بصورة حقيقية بعد الحرب العالمية الثانية¹.

وقد حظيت سياسات واستراتيجيات توفير الإسكان لغير القادرين على توفيره بأنفسهم بتغييرات جوهرية في الدول المتقدمة والنامية على حد سواء، تحت تأثير المتغيرات السكانية والاقتصادية والاجتماعية والأيدولوجية.

-تولت الحكومات بالدول الرأسمالية توفير المساكن للفقراء بنفسها بعد الحرب العالمية الثانية وخلال ستينات القرن الماضي. ولكنها اتجهت في سبعينات القرن الماضي إلى تبني سياسات واجراءات تحفيزية لتمكين السوق من توفير المساكن للفقراء عوضاً عن بناء الدولة المساكن لهم. واكتسبت هذه السياسة زخماً جديداً بفضل تنامي النظرة النيوليبرالية في أواخر الثمانينات وبداية التسعينات، التي دعت للتخفيف بصورة أكبر من التدخل الحكومي وتخفيف الدعم الذي تقدمه لإسكان الفقراء².

لم يختلف اتجاه التغيير في سياسات الإسكان في معظم الدول النامية عن اتجاهاته في الدول المتقدمة. ولكن الدول النامية لم تكن قادرة على تنفيذ أي من الاتجاهين: بناء المساكن الاجتماعية وتمكين السوق لتوفير المساكن الميسرة للفقراء. خرجت عن تلك القاعدة بعض الدول النامية التي تبنت توجهات اشتراكية، والتي اعتبرت بناء المساكن الميسرة جزءاً رئيسياً من التزاماتها تجاه الفقراء من العمال والفلاحين مثل الدولة المصرية.

1- نحو إعداد سياسة وطنية للإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة - سمير عبد الله ومحمود دودين ٢٠١٥ - معهد أبحاث السياسة الفلسطينية.

2- المرجع السابق

ومن هنا استقر الإسكان الاجتماعي في قلب سياسة الدولة لعقود طويلة، فمع بداية لحاق مصر بموجة التصنيع في بداية الخمسينات، شهدت مصر عمليات تحضر كثيفة وزيادة واضحة في مركزية المدينة، خلقت عملية هجرة السكان من الريف إلى المدينة طلباً متزايداً على السكن، بدأت الحكومة في إنشاء مساكن جماعية للعمال ذات طابع اشتراكي. تغير هذا الطابع منذ منتصف السبعينات.

-فمع تغير سياسات الدولة تغيرت سياسات الإسكان بالتبعية لكن ما ظل مستمراً منذ عصر الانفتاح وحتى الآن هو الميل التدريجي لتسليح السكن عوضاً عن حماية الحق في السكن اللائق. ومع بدء تطبيق سياسة إشراك القطاع الخاص في توفير الإسكان الاجتماعي واجهت سياسات إسكان الفقراء معضلة كبيرة بسبب عدم قدرة الشرائح المستهدفة على الوصول للتمويل، وذلك لأن الحصول على التمويل يتطلب من الراغبين فيه إقناع البنوك بامتلاكهم القدرة على تسديد القروض، وهذا يستوجب منهم إبراز تاريخ ائتماني بنكي جيد، أو مستند بالدخل الذي يتقاضاه المقترض، أو إثبات ملكية عقارات قابلة للرهن كضمان للقرض.

-وبحكم أن معظم الأسر محدودة ومعدومة الدخل تعتمد على العمل في الأعمال الصغيرة غير المنتظمة، وبالتالي لا تستطيع تقديم إثباتات أو وثائق رسمية مقبولة لدى البنوك عن قدرتها على السداد، فهي لا تستطيع الحصول على قروض شراء أو بناء المساكن. من هنا اقتضت الاستفادة من سياسة الإسكان ذات التوجه النيوليبرالي على أقلية شملت موظفي الحكومة وموظفي القطاع الخاص المنظم، والذين يصنفون ضمن شرائح الدخل المتوسطة. لذا بقي الفقراء، الذين هم بأمر الحاجة للمساكن، خارج دائرة الاستفادة من استراتيجية التمكين.

لذا لم تحقق هذه الاستراتيجية النتائج المستهدفة، وإن كانت قد أفادت شرائح الدخل المتوسط من الموظفين في القطاعين العام والخاص المنظم. وأبقت معظم الفقراء عاجزين عن الحصول على مساكن لائقة.

ونحاول في هذه الورقة البحثية متابعة تطور تاريخ الإسكان الاجتماعي في مصر، كيف تغير مفهوم الوحدة السكنية، كيف تطورت العلاقات الإيجارية، المدن الجديدة، كيف بنيت وكيف قسمت، الدور الذي لعبه كل من القطاع الخاص والعام في تاريخ الإسكان الاجتماعي في مصر.

الحق في السكن اللائق

الإسكان الاجتماعي هو سكن ملائم منخفض التكاليف تتيحه الحكومة أو تدعمه بأسعار معقولة لتلبية احتياجات الأسر أو الأفراد محدودي الدخل أو من تقل دخولهم عن المتوسط بحيث لا يتجاوز إنفاق الأسرة على السكن ٢٥-٣٠٪ من إجمالي دخلها الشهري.

يحقق الإسكان الاجتماعي فائدة تفوق أهميته المباشرة بتوفير سكن محدود الدخل، فهو وسيلة لتنظيم سوق الإسكان وضبط الأسعار. كلما تراجع دور الدولة سواء في عدد الوحدات التي ينتجها القطاع العام أو في جودتها أو موقعها أو عرضها بسعر معقول، أدى ذلك إلى ارتفاع الأسعار خاصة وأن مصر تعاني من ندرة الأراضي الرسمية الصالحة للبناء والمضاربة فيها.

وبما أن أغلب الأسر المصرية فقراء للغاية . ورفعت الدولة يدها عن توفير سكن محدود ومعدومي الدخل بتكلفة معقولة. فتوسع سوق الإسكان غير الرسمي لأنه الوحيد الذي يوفر أي أمل للأسر منخفضة ومتوسطة الدخل بامتلاك منزل يمكنهم تحمل تكلفته.

وفي نفس التوقيت، تعتمد الحكومة على قطاع الإسكان لتقليل معدل البطالة فهو من بين أكبر القطاعات من حيث كثافة العمالة حيث يستوعب قطاع البناء والإسكان حوالي ٤٠٪ من العمالة غير المنتظمة وغير الرسمية³، وفي نهاية عام ٢٠١٢ سجلا معاً ما يقرب من ١٢٪ من إجمالي العمالة في مصر⁴. كما تعتمد الحكومة على قطاع الإسكان لتنشيط النمو الاقتصادي.

وقعت مصر على الإعلان العالمي لحقوق الإنسان (١٩٤٨)، والذي يشير إلى الحق في السكن اللائق كجزء من الحق في التمتع بمستوى معيشي كافٍ، حيث تنص الفقرة (١) من المادة (٢٥) على أن: «لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كافٍ للحفاظ على الصحة والرفاهية له ولأسرته، ويتضمن ذلك التغذية والملبس والسكن والعناية الطبية وكذلك الخدمات الاجتماعية اللازمة، وله الحق في تأمين معيشته في حالات البطالة والمرض والعجز والترمل والشيخوخة وغير ذلك من فقدان وسائل العيش نتيجة لظروف خارجة عن إرادته»⁵.

وفي عام ١٩٦٧، وقعت مصر على العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وهو أهم صك دولي يعالج مسألة الحق في السكن الملائم، وصدقت عليه في عام ١٩٨١، وبالتالي أصبح جزء من قانون الدولة. تنص المادة ١١ من العهد على أن: «تقر الدول الأطراف في هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي كافٍ له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية.»

3- <https://tinyurl.com/36e8rym8>

4- البنك الدولي

5- الأمم المتحدة، مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان، الحق في السكن اللائق، صحيفة الوقائع رقم 21 (التنقيح 1)، يونيو 2010

ويوضح «التعليق العام رقم ٤» على العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بعضاً من الخصائص والمعايير التي يجب أن تؤخذ في الاعتبار عند تحديد إذا ما كان المسكن ملائماً أم لا. فالسكن اللائق لا بد أن يستوفي المعايير التالية:

- أمن الحياة: ضمان الحماية القانونية من الإخلاء القسري أو التهديد به.
 - توافر الخدمات والتجهيزات والمرافق والبنية التحتية.
 - القدرة على تحمل التكاليف: تكلفة المسكن لا تهدد الحصول على الاحتياجات الأساسية الأخرى.
 - الصلاحية للسكن: ضمان السلامة الإنشائية، وتوفير المساحة الكافية، والحماية من التأثيرات البيئية.
 - تيسير تلبية الاحتياجات: مراعاة الاحتياجات الخاصة للفئات المحرومة والمهمشة.
 - الموقع: القرب من فرص العمل، وسهولة الوصول إلى الرعاية الصحية، والتعليم، وغيرها من الخدمات، والبعد عن مصادر الخطر والتلوث.
 - الملائمة من الناحية الثقافية: احترام الهوية الثقافية والتعبير عنها⁶.
- وينطبق الحق في السكن على كل شخص. و الإشارة إلى «له ولأسرته» بالعهد الدولي تعبر عن افتراضات بالنسبة للأدوار التي يضطلع بها كل واحد من الجنسين وأنماط النشاط الاقتصادي التي كانت مقبولة عموماً في عام ١٩٦٦ عندما تم اعتماد العهد، فلا يمكن أن يفهم من العبارة اليوم أنها تتضمن أي حدود تقيد انطباق حق الأفراد أو الأسر التي ترأسها امرأة أو غير ذلك من الجماعات.

-وترى لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التابعة للأمم المتحدة أنه ينبغي النظر إلى الحق في السكن باعتباره يمثل حق المرء في أن يعيش في مكان ما في أمن وسلام وكرامة. وبعد ذلك ملائماً لسببين على الأقل:

أولاً: يرتبط الحق في السكن ارتباطاً وثيقاً بحقوق الإنسان الأخرى و بالمبادئ الأساسية التي يستند إليها العهد الدولي. ثانياً: يجب تفسير الإشارة في المادة (١١) (١) على أنها لا تشير فحسب إلى السكن، بل إلى السكن الملائم. وكما نصت اللجنة المعنية بالمستوطنات البشرية والاستراتيجية العالمية للإيواء لعام ٢٠٠٠، «يقصد بالمأوى الملائم...الخصوصية الكافية والحيز الكافي والأمن الكافي والإضاءة والتهوية الكافيتان والبنية الأساسية الكافية والموقع الملائم فيما يتعلق بالعمل والمرافق الأساسية وأن تكون جميعها بتكلفة معقولة.⁷»

-برغم اهتمام الدولة المصرية منذ الخمسينات بتنفيذ مشاريع إسكان عام، لم ينص أي دستور مصري دائم كان أو مؤقت أو أي من تعديلاته منذ ثورة ١٩٥٢ وحتى الإعلان الدستوري بعد ثورة ٢٠١١ على الحق في السكن. ورد الحق في المسكن الملائم لأول مرة في المادة (٦٨) من دستور ٢٠١٢ والتي تنص على أن: «المسكن الملائم والماء النظيف والغذاء الصحي حقوق مكفولة.

6- <http://hrlibrary.umn.edu/arabic/cescr-gc4.html> مكتبة حقوق الإنسان، جامعة منيسوتا

7- الأمم المتحدة، الصكوك الدولية لحقوق الإنسان (المجلد الأول)، (vol.1) HRI/GEN/1/Rev.9، مايو 2008

وتبنى الدولة خطة وطنية للإسكان؛ تقوم على العدالة الاجتماعية، وتشجيع المبادرات الذاتية والتعاونيات الإسكانية، وتنظيم استخدام أراضي الدولة لأغراض العمران؛ بما يحقق الصالح العام، ويحافظ على حقوق الأجيال.» إلا أن النص الدستوري السابق لم يحقق الآمال المرجوة منه لممارسة المواطنين الحق في السكن اللائق بصورة حقيقية.

- إلى أن جاء التعديل الوارد بدستور عام ٢٠١٤ بالتزامات أكثر وتفصيل أكبر لمشكلات الحق في السكن بمصر حيث قرر المشرع الدستوري «أن تكفل الدولة للمواطنين» وفقاً للمادة ٧٨ من دستور ٢٠١٤ «الحق في المسكن الملائم والآمن 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 ومدتها بالمرافق الأساسية في إطار تخطيط عمراني شامل للهدن والقرى واستراتيجية لتوزيع السكان، بما يحقق الصالح العام وتحسين نوعية الحياة للمواطنين ويحفظ حقوق الأجيال القادمة.

كما تلتزم الدولة بوضع خطة قومية 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.»

إلا أن النص الدستوري المشار إليه اشتمل على مصطلحات قد تحمل أكثر من تفسير حيث أن مصطلح (تكفل) باللغة يعني (تلتزم) ومن ثم تكون مغزى الجملة «تلتزم الدولة بإعمال مبادئ الحق في المسكن الملائم والآمن والصحي». ولكن عند النظر لآلية تنفيذ ذلك الالتزام بالفقرة الثانية من المادة نجدتها تقتصر على وضع خطة وطنية للإسكان وعلى كفالة الدولة المبادرات الذاتية للمواطنين والتعاونية في تنفيذ تلك الخطة عن طريق توفير الأراضي المملوكة للدولة ومدتها بالمرافق الأساسية.

كما أُلزم النص الدولة بوضع خطة قومية لمواجهة قضية العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق خلال مدة زمنية محددة. ومن ثم نجد أنه النص الدستوري لم ينص على أي التزام قانوني للدولة بتوفير أو بالبناء المباشر لمنشآت سكنية لمحدودي ومعدومي الدخل. وترك الحكومة لتفسير معاني ومفاهيم نص المادة لأعمال الحق في السكن اللائق من خلال التشريع أو السياسة العامة أو أولويات الإنفاق.

- وقد يتوافق نص المادة ٧٨ من الدستور مع أهداف الأمم المتحدة؛ التي اتجهت⁸ منذ عام ١٩٨٨ إلى تشجيع الدول على اتخاذ السياسات والاستراتيجيات والبرامج القائمة على النهج التمكيني للحق في السكن اللائق وذلك في إطار «الاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام ٢٠٠٠» حيث أوضحت أن الحق في السكن اللائق لا يلزم الحكومة ببناء جميع مساكن البلد بالرغم من أن أغلب الحكومات تساهم بدرجة أو بأخرى في بناء المساكن. فبدلاً من قيام الدولة ببناء مساكن لجميع السكان، وقيام السكان الذين لا سكن لهم بطلب مسكن من الحكومة بشكل آلي.

8- صحيفة وقائع الأمم المتحدة رقم 21 بعنوان "الحق في السكن اللائق"

-وقد تفتقر الدولة للموارد اللازمة لذلك. لكن توجد بعض التدابير والإجراءات التي ينبغي أن تتخذها الدولة لإعمال الحق في السكن اللائق -دون أن تمثل عبئاً مالياً عليها- من خلال التشريع أو السياسة العامة أو أولويات الإنفاق، بحيث تتمكن من ضبط سوق الإسكان ليخدم في الأخير جميع المواطنين دون تمييز على أساس الطبقة أو الجنس أو العرق أو الدين. كما يجب أن تمتنع وتمنع أي طرف ثالث عن الإتيان بأي قرار أو ممارسة قد تؤثر على التمتع بهذا الحق وأن تحظر تماماً حالات إخلاء المساكن بالإكراه. وهو ما لم تحققه مصر حتي الآن.

وبحسب الأمم المتحدة أنه يجب على الدولة، في حالات محدّدة، تقديم مساعدة مباشرة، بما فيها السكن أو بدل السكن، وخاصة للأشخاص المتضررين من الكوارث (طبيعية كانت أو من صنع الإنسان ولأضعف فئات المجتمع. ومن جهة أخرى، فإن عدة تدابير من التدابير اللازمة لضمان الحق في السكن لا تتطلب من الحكومة إلا الإحجام عن بعض الممارسات أو الإجراءات.

ومصر لا تعاني من نقص في مواد البناء، حيث تتمتع بفائض من مواد البناء يسمح لها بالتصدير، فقد بلغت صادرات مصر من الحديد والأسمنت خلال شهري يناير وفبراير من عام ٢٠٢١ نحو ١٨٧ و٣٦ مليون دولار على التوالي⁹. وتصل عدد الوحدات السكنية الشاغرة إلى ما يقرب من ١١ مليون وحدة نصفهم قابل للاستخدام بسهولة، فصر رائدة عالمياً في نصيب الفرد من إنتاج السكن بمعدل مباني ضعف معدل الصين تقريباً¹⁰. لكن بالرغم من ذلك تعاني مصر من أزمة في عدالة توزيع الأرض والسكن، حيث تعيش ثلث الأسر المصرية في عمران محروم¹¹ وتسكن ٣,٢٪ منهم مساكن غير آمنة¹²، وتفتقر ٧٠٪ من الأسر لأمن الحياة¹³.

9- 36 مليون دولار صادرات الأسمنت المصري خلال شهرين، المصري اليوم، 20 إبريل 2021، <https://www.almasryalyoum.com/news/details/2315392>

187 مليون دولار صادرات مصر من الحديد خلال يناير وفبراير، الأهرام، 20 أبريل 2021، <https://gate.ahram.org.eg/News/2697255.aspx>

10- AhranOnline, 21 November 2020 <https://tinyurl.com/mnmbpyww>

11- المؤشر العام للحرمان العمراني، 10 طوبة [/https://10tooba.org/bedi/ar](https://10tooba.org/bedi/ar)

12- المسكن الآمن، 10 طوبة <https://cutt.ly/gQ3MuUI>

13- أمن الحياة، 10 طوبة <https://cutt.ly/tQ3NFh7>

الفرق بين الحق في السكن اللائق والحق في الملكية

قبل البدء في تتبع الحق في السكن اللائق بالسياق المصري نعتقد أنه من الأهمية لنا أن نفرق بين الحق في السكن والحق في الملكية. حيث أن الحق في السكن اللائق ليس مثل الحق في الملكية. ويعتقد في بعض الأحيان أن هذين الحقين مساويان لبعضهما البعض.

إلا أن الحق في السكن اللائق أوسع نطاقاً من الحق في الملكية¹⁴ لأنه يتناول حقوقاً ليست لها صلة بالملكية والقصد منه هو ضمان أن يكون لكل شخص مكان يتصف بالأمان والأمن ليعيش فيه بسلام وكرامة، بما في ذلك من ليسوا ملائماً. وأمن الحياة، الذي يعتبر حجر الأساس في الحق في السكن اللائق، يمكن أن يتخذ أشكالاً شتى، منها السكن المخصص للإيجار لفترات قصيرة أو السكن التعاوني أو الإيجار لفترات طويلة أو إقامة المالك في المسكن أو السكن الطارئ أو المستوطنات غير الرسمية. وبهذا، فهو لا يقتصر على منح حقوق قانونية رسمية.

وبالنظر إلى الحماية الواسعة التي يوفرها الحق في السكن اللائق، فإن التركيز فقط على حقوق الملكية قد يؤدي في الواقع إلى انتهاكات للحق في السكن اللائق، مثل الإخلاء القسري لسكان الأحياء الفقيرة الذين يقيمون في أملاك خاصة. لكن تنازعهم الحكومة بملكية الأراضي.

ومن جهة أخرى، قد تكون حماية الحق في الملكية حاسمة في ضمان قدرة بعض الفئات على التمتع بحقها في السكن اللائق. فعلى سبيل المثال، يكون لبعض الدول التي تعترف للزوجات بحقوق مساوية لحقوق أزواجهن في أملاك الأسرة المعيشية عاملاً هاماً في ضمان إمكانية حصول المرأة على السكن اللائق على قدم المساواة ودون تمييز.

14- الحق في الملكية مصون في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان وغيره من معاهدات حقوق الإنسان من مثل الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري (المادة (٥) (د) '٥') واتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة (المادة ١٦ (ح))، وإن لم يذكر نصاً في هذين العهدين. وإيضاً في الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان (المادة ٢١) والميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب (المادة ١٤)، وميثاق الاتحاد الأوروبي لحقوق الأساسية (المادة ١٧).

تأثير توجهات نظام الحكم على سوق الإسكان

لم تتولى أي حكومة مصرية قبل خمسينات القرن الماضي تنفيذ أى مشروعات إسكان عام في مصر . بالرغم من أن مصر قد شهدت أكثر من طفرة نمو حضاري في القرنين الماضيين. أولهما على امتداد القرن التاسع عشر بعد عام 1830 بسبب صناعة النسيج الفرنسية¹⁵. وثانيهما بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية بسبب الرواج الاقتصادي الناتج عن إنفاق جيوش الحلفاء بالإضافة إلى استثمار البرجوازية المصرية في صناعة السلع الاستهلاكية مستفيدة حينها من فرض تعريف جمركية على الواردات¹⁶. تعتبر مدينة العمال في إمبابة، والتي بدأ تخطيطها عام 1948، أولى المحاولات لتوفير سكن منخفض التكاليف موجه للطبقات العاملة والفقيرة.¹⁷

جمال عبدالناصر 1952 - 1970

لظالما كانت التنمية العمرانية في مصر مرهونة بالسياقات السياسية والاقتصادية سواء متأثرة بالعتيدة الاقتصادية السائدة عالمياً أو رغبة/توجهات النظام السياسي الحاكم.

وإن كانت التنمية العمرانية قبل ثورة 23 يوليو متأثرة بالاستعمار، حيث نظمها بالأساس قانون تقسيم الأراضي رقم 52 لسنة 1940، والذي وضع معايير أوروبية مرتفعة يجب توافرها في المسكن قبل عرضه للبيع من حيث التصميم والبنية التحتية والمساحات العامة¹⁸، فإن السمة المهيمنة على الإسكان في مصر والتي أعادت تشكيله بعد الثورة هي نزاع صورة الرفاهية التي يمثلها المستعمر أو من وجهة نظر أخرى اتباع الأنماط السوفيتية في البناء والابتعاد عن أنماط بناء المعسكر الغربي قدر الإمكان.

وقد لحقت مصر بموجة التصنيع الأولى كأغلب الدول الفقيرة والنامية في بداية الخمسينيات، وتم توجيه حوالي 50% من الاستثمارات القومية إلى الصناعة بإقليم القاهرة الكبرى.¹⁹ كان الاقتصاد في فترة جمال عبد الناصر مخطط مسبقاً ومركزياً بقيادة الدولة وكان تركيز النظام في حينها على الصناعات الثقيلة والهامة المملوكة للقطاع العام.

خلال تلك الفترة تبنت الحكومة مشروع إسكان عام قومي أو ما يعرف بالإسكان الشعبي ليقدم الفقراء في المناطق الحضرية واستمر تنفيذه من 1954 إلى 1965. وكانت خطة الإسكان الاجتماعي في الخمسينات والستينات تنفذ في أغلبها في المدن الكبرى: في القاهرة بالضواحي الصناعية بمدينة حلوان والزاوية الحمراء والعباسية وزينهم وشبرا وإمبابة وحلمية الزيتون، وفي الإسكندرية بالقباري واللبان.

Cities and Urban Life, John J. Macionis & Vincent N. Parrillo, Pearson, 2015 -15

D. Sims, The Case of Cairo, Understanding Slums: Case Studies for the Global Report, UCL, 2003 -16

17- شيماء الشراوي، سياسات السكن والعدالة الاجتماعية في مصر: قضية تنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين، السياسات العامة والعدالة الاجتماعية في مصر، دار المرايا للإنتاج الثقافي، 2019

D. Sims, The Case of Cairo, Understanding Slums: Case Studies for the Global Report, UCL, 2003 -18

19- مشروع الهيكلية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى: التقرير الثالث، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مارس 2015

و اتسم قطاع الإسكان أيضاً بمركزية شديدة خاصة بعد تأميم كبرى شركات الإنشاءات في عام 1961 فأضحت الحكومة المركزية تؤدي دوراً قيادياً في وضع سياسات الإسكان وطرق تمويلها وتصميم خطط التطوير الحضري للمدن وعرض المنشآت السكنية للبيع أو للإيجار، حيث تضع الوزارة المسئولة الخطة وتكلف المحافظات أو الهيئات التابعة لها بتنفيذها على المستوى المحلي.²⁰

وخلال تلك الفترة الناصرية شهدت مصر عملية تحضر كثيفة وانتقال العمالة من الريف إلى العواصم الحضرية الكبرى لارتباط التنمية الصناعية بها وخاصة القاهرة. خلق هذا طلباً متزايداً على السكن فقسمت الدولة فئات الإسكان حسب دخل الأسرة كالتالي: اقتصادي - متوسط - فوق المتوسط. مالت الحكومة للنماذج الاشتراكية للإسكان الجماعي للعمال، واتضح هذا النهج الحدائي والاشتراكي للإسكان والتخطيط الحضري في عام 1956 بتدشين مشروع الإسكان العام بهدف بناء إسكان عام وتعاوني على أراضي مملوكة للدولة للأسر منخفضة الدخل بنظام الإيجار المدعوم.

و شهدت الفترة من 1952 إلى 1967 ازدهاراً للإسكان الاجتماعي حيث قامت المحافظات ووزارة الإسكان وجهات حكومية أخرى ببناء شقق صغيرة في عمارات تتراوح بين 3 لـ 5 طوابق للموظفين الحكوميين المتزوجين حديثاً. وكافة الوحدات متصلة بالخدمات الأساسية والبنية التحتية وجميعها مدعومة وممولة من الموازنة العامة للدولة، كما كانت الأرض مجانية حيث ظلت ملكيتها تابعة لجهة التخصيص.²¹

واستجابةً لتلك السياسات وقعت مصر على العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية²². بعدها بعام توقفت تماماً عن تشييد سكن اقتصادي لمحدودي الدخل حيث تحول الإنفاق العام للتسليح والجهود الحربية، في حين ظل معدل النمو السكاني في المناطق الحضرية مرتفعاً يقترب من 4%، واستمرت الهجرة للمدن فاستقبلت القاهرة وحدها مليون نازح من إقليم قناة السويس بسبب الحرب.²³

لم تكن البنية التحتية في الحضر مهيأة لاستيعاب الزيادة السكانية المتسارعة مما شكل عبئاً على المدن، تُوَازى مع هذا ندرة الأراضي الرسمية المخصصة للبناء ومع غياب توزيع كفاء وعادل لها مما حرم السكان الجدد من فرص إيجاد مسكن ملائم مما دفعهم لبناء مستوطناتهم على أطراف المدن بمواقع لم تكن مرغوبة حينها.

فأخذت المناطق غير الرسمية في النمو جغرافياً وسكانياً رغم مخالفتها لقانون تقسيم الأراضي وكود البناء. ولم تحاول الدولة مواجهة تلك الظاهرة بل على العكس أصدرت قوانين استثنائية تنص على تقنين القائم منها وإيصال المرافق العامة إليها (الكهرباء والمياه والصرف الصحي) وإيقاف جميع البلاغات وقرارات الإزالة الصادرة بحقها.²⁴

20- Arab Republic of Egypt: Analysis of Housing Supply Mechanisms, The World Bank, FEB 2007

21- UN-HABITAT, Egypt Housing Profile, 2016

22- برغم من توقيع مصر على العهد في عام 1967 إلا أنه لم توافق مصر على ولم تصبح جزء من القانون الداخلي إلا بتصديق رئيس الجمهورية عليها والذي جرى بموجب القرار الجمهوري رقم 537 لسنة 1981 الصادر في 1/10/1981 والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 14 في 8/4/1982. وقد أصدرت مصر اعلان مرفق بالتصديق متضمناً أن التزام مصر سيكون بما لاي تعارض مع الشريعة الاسلامية.

23- D. Sims, The Case of Cairo, Understanding Slums: Case Studies for the Global Report, UCL, 2003

24- يحيي شوكت، القرارات والتشريعات العمرانية: الواقع والتحديات، الملف المصري، مركز الأهرام للدراسات السياسية والاستراتيجية، مارس 2019

وخلال سنوات الحرب (1967 - 1973) تم تعليق أنشطة الإسكان الحكومي، ثم استأنفت الدولة أعمال التشييد وبرايج الإسكان الاجتماعي في عام 1974 وتحديداً في منطقة قناة السويس، ونفذت وزارة التعمير المشروعات بتمويل من الموازنة العامة للدولة بالإضافة إلى منح مالية من دول خليجية.

السادات 1970-1981

في عام 1974، وبتوجيه من رئيس الجمهورية الأسبق السادات تراجعت الدولة الاشتراكية وقومية ما بعد الاستعمار التي تؤمن بأن دور الحكومة هو تعزيز الرفاه العام لصالح فرض سياسات اقتصاد السوق الحر. والتي ترى أن أفضل سبيل لتحقيق الرفاه العام هو سعي الجميع لتحقيق مصالحهم من خلال السوق.

انعكس ذلك على سوق الإسكان، فأصبح الاتجاه السائد أن تمهد الدولة الطريق للقطاع الخاص ليحل مشكلة الإسكان. وتجلي هذا في الفترة ما بين 1976 و 1981 حيث استأثر القطاع الخاص بنسبة 80% من موازنة العمران، والتي بلغت حينها 40% من الموازنة العامة للدولة، إذ تعاقدت الدولة مع القطاع الخاص لإنشاء مدن تابعة²⁵ في الصحراء وبناء المطارات وإعادة تعمير مدن قناة السويس.²⁶ توسع القطاع الخاص في البناء بتشجيع من الحكومة ودون أن تتدخل لضبط أسعار الوحدات السكنية، وبالتالي انصرف مفهوم الوحدة السكنية خلال تلك الفترة عن مبدأ الوظيفة الاجتماعية وبدأ ينظر إليها كسلعة استهلاكية خاضعة للعرض والطلب.

أدى ذلك إلى ارتفاع أسعار الأراضي بنسبة وصلت إلى 200% و 300% - في بعض الأحيان- سنوياً خلال الفترة من عام 1974 حتى عام 1980.²⁷ ونتيجة لسياسة الانفتاح الاقتصادي التي اتبعتها السادات وتدفع الاستثمارات العربية والأجنبية والمحلية تشكلت طبقة متوسطة جديدة من أصحاب المشروعات.

وقد جاء التوسع العمراني في الخمسينات والستينات على حساب الأرض الزراعية مع استثناءات قليلة. واستجاب السادات لذلك بتغيير دفة التوسع تجاه الصحراء فأصدر قراره ببناء المدن الجديدة بظهير المحافظات الصحراوية في عام 1977، كما عدل أولوية المشاريع من إسكان اجتماعي عام في المحافظات إلى إنشاء المدن الجديدة وتوجيه دفة الإنفاق والموارد لها.

ونلاحظ أنه في الفترة ما بين 1952 و 1982، شيد القطاع العام 1.1 مليون وحدة سكنية في جميع أرجاء الجمهورية، بدون حساب إسكان الجيش والشرطة، على أراضي مملوكة للدولة بنظام الإيجار المدعوم.²⁸

25- المدينة التابعة هي مدينة حضرية تقع بالقرب من المدينة المركزية ومتصلة معها بشبكة طرق ومواصلات لكن في ذات الوقت يفصلها عن الكثة العمرانية القائمة حاجز جغرافي مثل أرض أو نهر أو أي شيء آخر.

26- Angela Joya, Accumulation by Dispossession and the Transformation of Property Relations in Egypt: Housing Policy under Neoliberalism, 2013

27- نانسي عبد المنعم، سياسات إعادة التوسيع للمناطق غير الآمنة: ارتقاء بجودة حياة الفرد أم بالوجه العمراني للمدينة؟، 1/4/2020، <https://tinyurl.com/589ap6sh>

28- UN-HABITAT, Egypt Housing Profile, 2016

أثر انهيار أسعار النفط في عام 1986 بالسلب على تحويلات المصريين في الخارج، وعوائد قناة السويس، والسياحة، وصادرات البترول. وبحلول عام 1988، كان الاقتصاد المصري يعاني من معدل تضخم تفوق نسبته 8%، وتجاوز عجز الموازنة 15% من الناتج المحلي الإجمالي، بالإضافة إلى تراكم الديون الخارجية طويلة وقصيرة الأجل لتبلغ 46.146 مليار دولار أمريكي، ووصل العجز في الحساب الجاري إلى 8% من الناتج المحلي الإجمالي، مما منع مصر من الوفاء بالتزامات خدمة الدين، والتي بلغت حينها 10.8 مليار دولار أمريكي. ودخلت مصر في مفاوضات مع صندوق النقد الدولي لإعادة جدولة ديونها لكنها باءت بالفشل.²⁹

فبرغم أن سياسة الانفتاح قد بدأت منذ منتصف السبعينات إلا أن الطبقة الحاكمة ظلت مترددة ومتشككة إزاء قبول اشتراطات الصندوق كاملة حتى نهاية الحرب الباردة. في بداية التسعينات، اقترضت الحكومة المصرية برئاسة عاطف صدقي 375.2 مليون دولار من صندوق النقد الدولي لسد عجز الميزان التجاري³⁰، وفي المقابل استجابت الدولة لتوصيات البنك الدولي وصندوق النقد الدولي وأقرت سياسات لإصلاح الاقتصاد تلي شروط الجهات المانحة والمقرضين. واتجهت الدولة إلى تقليل الإنفاق العام والإلغاء التدريجي للدعم بغرض تقليص ديونها وتخفيض عجز الموازنة، واتخذت إجراءات واسعة لتحفيز القطاع الخاص، وقدمت له ضمانات ومزايا وإعفاءات من الضرائب على الأرباح من أجل زيادة دوره في كل الأنشطة الاقتصادية مقابل الحد من دور الدولة. تضمنت تلك الإصلاحات إدارة الأصول العامة والخصخصة وإصلاح النظام الضريبي وتحرير النظام المالي وتأسيس البورصة المصرية، وكان لقطاع الإسكان نصيبه من آثار تلك الإصلاحات.

طرح وزير الإسكان 84 ألف فدان من الأراضي المملوكة للدولة في المناطق الحضرية للبيع في مزادة علنية.³¹ وقامت الحكومة بخصخصة صناعات مواد البناء المملوكة للدولة وتحديدًا قطاعي الحديد والأسمنت. وبنهاية عصر مبارك احتكرت 4 شركات متعددة الجنسيات: لافارج، إيتاليسمنت، سميكس، وسيمور صناعة الأسمنت، بينما احتكر أحمد عز صناعة الحديد عن طريق شركة حديد عز.³² ساهم ذلك في زيادة أسعار مواد البناء بشكل متسارع بمعدل أسرع من الزيادة في الدخل والأجور وأعلى حتى من معدلات التضخم مما أدى إلى ارتفاع تكلفة السكن خاصة على فئات محدودي الدخل.

The Egyptian Stabilization Experiences: An Analytical Retrospectives, International Monetary Fund, September -29 1997

30- <https://tinyurl.com/w89cs65c> مصر وصندوق النقد الدولي في سطور، الشروق، 27 يوليو 2016

31- البنك الدولي

32- بيسان كساب، سياسة تسليع السكن في مصر، ملاك مصر: قصة صعود الرأسمالية المصرية، دار المراه، 2018

في عام 1991، حررت الحكومة سعر الفائدة، تلى ذلك إلغاء القيود على الإقراض للقطاعين الخاص والعام في 1992 و1993. أقبل رجال الأعمال على الاستثمار في قطاع العقارات والإسكان الفاخر كمستودع آمن للقيمة ومجال يحقق أرباح طائلة وسريعة وبعيد عن المنافسة العالمية. شهد قطاع التشييد والبناء ارتفاع في معدل النمو من 0.7% في 1991/1992 إلى 11.2% في 1997/1998، وزاد معدل النمو في قطاع العقارات في مصر من 1% في 1991/1992 إلى 6.2% في 1997/1998. ومع تماهي طلب المستثمرين على القروض، ارتفعت أسعار الفائدة لتصل إلى 21.4%.³⁴ أدى ذلك إلى ارتفاع أسعار الأراضي وتكلفة البناء على نحو أفقد كثير من المصريين القدرة على الحصول على مسكن لائق خاصة في ظل تجميد الأجور.

وبين عامي 1988 و2012، تقاربت الأجور ومستويات الدخل للأسر من الطبقة المتوسطة نحو مستويات أجور الأسر من الخلفية الأفقر.³⁵ وبالرغم من توقف الهجرة الداخلية للقاهرة الكبرى منذ الثمانينيات، زادت مساحة العشوائيات في القاهرة الكبرى بنسبة 31% خلال عشر سنوات فقط من 1991 إلى 2000، وزاد عدد سكان العشوائيات 2 مليون نسمة خلال نفس الفترة.³⁶ نتج هذا لجوء الكثير من سكان المراكز الحضرية، خاصة مع اتساع الفجوة بين الدخل وتكلفة المسكن الجديد، حتى على مستوى فئات الدخل المتوسط، إلى الإسكان غير الرسمي كالحل الوحيد للحصول على مسكن يمكنهم تحمل تكلفته.

وقد أصدرت الدولة عدة قوانين متتابعة منذ منتصف التسعينات تدفع نحو مزيد من تحرير سوق العقارات وتسليع الأراضي. رفعت بعض القيود المفروضة على تملك الأفراد والشركات الأجنبية بموجب القانون رقم 230 لسنة 1996 بشأن تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، لكنه ظل ينص على عدد من القيود تشمل حداً أقصى بواقع وحدتين لا تتجاوز كلا منهما مساحة 4000 متر مربع. ثم جاء قرار رئيس الوزراء رقم 248 لسنة 2005 بإزالة القيود المفروضة على المساحة وعدد الوحدات في المناطق الساحلية على البحرين الأحمر والأبيض.³⁷

وفي عام 2007 صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 350 لسنة 2007 بمنح الشركات الاستثمارية الأجنبية الحق في تملك الأراضي والعقارات، ماعدا المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية بالإضافة إلى السماح باستغلال الأراضي والعقارات بشبه جزيرة سيناء عن طريق حق الانتفاع فقط. تسبب هذا القرار في ارتفاع أسعار الأراضي بمقدار 116% في المدن الجديدة. ووصل التضخم في أسعار القاهرة الجديدة و6 أكتوبر إلى 130%.³⁸

<https://tinyurl.com/4hwb7y9b> -33

<https://tradingeconomics.com/egypt/interest-rate> -34

-35- تقرير أهداف التنمية المستدامة: مصر 2030، مركز فريدريك س. باردي للتنبؤ المستقبلي، نوفمبر 2018

-36- Sara Sabry, Poverty Lines in Greater Cairo, International Institute for Environment and Development, May 2009

-37- تحرير سوق العقار والحياسة غير الرسمية "خطر يهدد الملايين"، المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، سبتمبر 2016

-38- يحيى شوكت، العدالة الاجتماعية والعمران، وزارة الإسكان الظل، 2013

يرى المحامي والمخطط العمراني بيتر ماركيوز أن سياسات الدولة التي أدت إلى تسليح الأراضي كانت "قراراً واعياً من السلطات" باعتبار أن الحكومة المصرية هي أكبر مالك للأراضي فتمتلك الدولة 96% من الأرض في مصر وبالتالي لها مصلحة في ارتفاع الأسعار، حيث تحقق هيئة المجتمعات العمرانية أرباح سنوية من بيع الأراضي فقط تعادل 40 مليار جنيه،³⁹ ومع ذلك لا تحول فائض لخزانة الدولة سوى 1% فقط من الإنفاق العام.⁴⁰

في الفترة من 1996 إلى 2010، شهدت مصر نمواً بأكثر من 5%، فضلاً عن طفرات نمو بين عامي 2006 و2008 بما يتجاوز 7%.⁴¹ لكن هذا النمو الاقتصادي المرتفع والأداء القوي للاقتصاد الكلي استفادت منه الشريحة الغنية من السكان ولم يحسن الأحوال المعيشية للفئات الفقيرة. وفي فترة ما قبل الثورة، زاد الفارق بشدة بين نمو إجمالي الناتج المحلي من جهة، ونمو دخل الأسرة من جهة أخرى. امتد غياب العدالة في توزيع الثروة ليشمل الوحدات السكنية، حيث تمتلك الشريحة العليا من المجتمع فائض سكني كبير، بينما تعيش الشريحة الدنيا في بيئة سكنية غير ملائمة.

بنهاية فترة مبارك كان يعيش أكثر من 12 مليون مصري في الأحياء الفقيرة، ويسكن نحو 850 ألف نسمة مناطق غير آمنة⁴²، ويفتقر نحو 300 ألف مسكن في القاهرة إلى معايير السلامة الأساسية وعرضة للانهيار.⁴³

ورغم أن سياسات مبارك كانت لصالح المستثمرين ورجال الأعمال على حساب الطبقات الدنيا من المجتمع المصري إلا أنه قد حاول إرضاء أو شراء صمت هذه الطبقات عبر عدة مشروعات للإسكان الاجتماعي ولكن لم تستفد منها في أغلب الأحيان وكان المستفيد الأكبر منها الطبقة المتوسطة وفوق المتوسطة ونحاول فيما يلي رصد تلك المشروعات والإخفاقات بها:

1.1 بداية حكم مبارك من 1982 إلى 2005

في الفترة ما بين 1982 و 2005، شيد القطاع العام 1.26 مليون وحدة سكنية على أراضي مملوكة للدولة بنظام الإيجار التمليكي أو التأجير مع خيار الشراء، يسدد المستفيد أقساط شهرية ثابتة على مدى زمني من 30 إلى 40 سنة ويملك الوحدة بعدها. وبلغ الإنفاق العام على الإسكان الحكومي خلال هذه الفترة 26.4 مليار جنيه، وحظيت القاهرة الكبرى وحدها على أكثر من 50% من إجمالي الإسكان الحكومي. وتراوح نسبة وحدات الإسكان العام الشاغرة في المدن الجديدة التي نفذت خلال هذه الفترة ما بين 50 إلى 75%.⁴⁴

نفذت المشاريع من خلال وضع وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية خطة مركزية كما كانت مسؤولة عن التمويل، وتتولى أربع جهات رئيسية مهمة التنفيذ: المحافظات، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، تعاونيات الإسكان، قامت بعض الوزارات التنفيذية الأخرى (الدفاع والداخلية والأوقاف) ببناء منازل لموظفيها، بالإضافة إلى جهات أخرى منها: شركات الإسكان الحكومي، وصندوق الإسكان، وبنك الإسكان والتعمير.

39- تحرير سوق العقار والحيازة غير الرسمية "خطر يهدد الملايين"، المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، سبتمبر 2016

40- ريم عبدالحليم، أ-ب العدالة الاجتماعية، دار المرايا للإنتاج الثقافي، 2018

41- <https://tinyurl.com/5yr7pcbe> الحقائق مقابل التصورات: محاولة لفهم انعدام المساواة في مصر، مدونات البنك الدولي، 25/1/2013

42- منظمة العفو الدولية، نحن لسنا مهملات، 2011

43- A/HRC/WG.6/7/EGY/3 الأمم المتحدة

44- A/HRC/WG.6/7/EGY/3 الأمم المتحدة

وبلمحة سريعة لتقييم المشاريع المنفذة قبل 2005، يتضح أن الإسكان المدعوم الذي نفذ في المدن الجديدة والمحافظات اتم بجودة المرافق الداخلية والخارجية، ومع ذلك ظلت جودة وتشغيل الوحدات السكنية أقل مقارنة بالمشاريع في الفترات السابقة، بالإضافة إلى وجود إهمال جسيم في بعض الحالات.

مشروع إسكان المستقبل

انطلق مشروع إسكان المستقبل في مارس 1998 بهدف تنفيذ 15636 وحدة سكنية لمحدودي الدخل بمساحة 63 م² في مجموعة من المدن الجديدة، وقد ساهمت جمعية المستقبل، وهي منظمة غير حكومية يشرف عليها جمال مبارك الابن البكر لرئيس الجمهورية الأسبق، بجزء من التكلفة من خلال تبرعات مستثمري القطاع العقاري والصناعي وشركات المقاولات.⁴⁵

2.1. إسكان مبارك للشباب 1996-2004

بدأت فكرة المشروع في أكتوبر 1995 لتوفير سكن للشباب من سن 25 إلى 40 سنة بأسعار مناسبة. بدأ تنفيذ المشروع اعتباراً من يناير عام 1996 وحتى 2004، وخلال هذه الفترة تم تنفيذ حوالي 70 ألف وحدة سكنية بمساحة 63 م² و70 م² و100 م² على ثلاث مراحل في 15 مدينة جديدة بتكلفة 2.75 مليار جنيه. حظيت القاهرة الكبرى بالنصيب الأكبر من المشروع حيث تقع 83.3% من إجمالي الوحدات في 7 مدن جديدة متاخمة للقاهرة الكبرى وهي العاشر من رمضان، الشروق، العبور، القاهرة الجديدة، 15 مايو، السادس من أكتوبر والشيخ زايد.⁴⁶

http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/FutureYouthHousing/default.aspx -45

Arab Republic of Egypt: Analysis of Housing Supply Mechanisms, The World Bank, FEB 2007 -46

3.1. مشروع الإسكان القومي 2005-2012

وعد مبارك أثناء حملته الانتخابية 2005 برنامج إسكان مدعم يوفر 500 ألف وحدة للأفراد والأسر من محدودى الدخل، تتولى الهيئات الحكومية تنفيذ ثلثي الوحدات بينما يبني القطاع الخاص الثلث على أراضي تباعها الدولة له بسعر مدعم وتتولى الحكومة تمهيد الطرق وتوصيل المرافق الخارجية إليها. امتد على مدار الفترة من 2005-2012 واستمر تنفيذه خلال الفترة الانتقالية بعد ثورة يناير.

محاور المشروع: محور التمليك، محور قطع أراضي للأفراد في المدن الجديدة (ابني بيتك). ومحور المستثمرين أو القطاع الخاص، محور بيت العيلة، محور الأيجار. ومحور الأولى بالرعاية. ومحور قرى الظهير الصحراوي.

وتم تخصيص 90% من الوحدات للتمليك بالتقسيط. وأشترط على المتقدمين للحصول على تلك الوحدات ألا يزيد دخلهم الشهري عن 1750 جنيهاً للأفراد و 2500 جنيهاً للأسر. وكان على المتقدم سداد مبلغ قدره 5000 جنيهاً كقسط ثابت، في حين تقدم له الحكومة دعماً مالياً بقيمة 15 ألف جنيهاً على هيئة قرض غير واجب السداد، والمبلغ المتبقي من سعر الوحدة، الذي كانت تقدره الحكومة بـ 30 ألف جنيهاً، كان يسدد كرهن عقاري لمدة 20 عام لصالح بنوك مملوكة للدولة كبنك مصر، البنك الأهلي أو بنك الإسكان والتعمير على هيئة أقساط شهرية بقيمة 160 جنيهاً بفائدة سنوية 7.5%، لكن للتأهل للحصول على قرض أو تمويل كان يعني ضرورة عمل المستفيد في وظيفة رسمية بحيث تمثل ضماناً له للحصول على القرض في حين أن ثلثي العمالة في مصر عمالة غير رسمية أي يستحيل إثبات دخولهم وبالتالي حرمانهم من الحصول على وحدات الإسكان في محور التمليك.

ومن الملفت للنظر التراجع الكبير في دور الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لدرجة أن إسهامها في هذا المشروع كان صفر%، في حين أنه في الفترة السابقة لهذا المشروع وهي الفترة من 1980 حتى 2005 كان النصيب الأكبر من المساهمة في استثمارات مشروعات الإسكان تموله الهيئة العامة لتعاونيات الإسكان وكانت كذلك تقوم بنسبة بناء تصل لـ 22% وهي ثاني أكبر نسبة بعد المحافظات. 47

السياسي 2014

"ظلت مصر تحقق تقدم في تنفيذ برنامج مجموعة البنك الدولي حتى احتلت المركز الأول في قائمة البلدان الأكثر تطبيقاً للإصلاحات في تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2008. 48" يبدو أن ذلك لم يكن كافياً من وجهة نظر النظام الحالي، والذي رآها مسكات وإصلاحات جزئية وحان الوقت لحلول جذرية. وضعت الحكومة المصرية برنامجاً للإصلاح الاقتصادي الشامل وبدأت تطبيقه منذ عام 2016، وكان أحد بنوده تحرير نظام الصرف الأجنبي "التعويم"، مما أدى إلى تخفيض قيمة الجنيه والتضخم وارتفاع أسعار مواد البناء وبالتالي التأثير على القدرة الشرائية لأغلب المصريين، فلم تستطع 49.2% من الأسر المصرية تحمل تكاليف المساكن متوسطة السعر خلال 2016. ومع ذلك لم يتأثر الطلب على العقارات بالسلب بل زاد نمو قطاع التشييد والبناء بمعدل 10.3% في 2016.

تحرير سعر الصرف أدى إلى انخفاض أسعار العقارات لبعض المصريين العاملين في الخارج والذين ارتفعت قيمة دخولهم مع تعويم الجنيه - تحرير سعر الصرف-. وفي عام 2016 ارتفع نصيب المصريين العاملين بخارج البلاد من مشتريات العقارات في مشروعات المطورين المتخصصين في العقارات الفاخرة من 5% إلى 15%. وحافظ القطاع على معدل نمو 7.3% في أول 9 شهور من السنة المالية 2016/2017، وبلغ معدل الزيادة في الأسعار 15% خلال النصف الأول من العام 2017. 49

وبدا واضحاً أن ذلك ليس طلباً حقيقياً على السكن بل فرصة للاستثمار، رغم ذلك لم تتدخل الدولة لضبط الأسعار وتنظيم السوق بل ساهمت في تسليع السكن وتفاقم آثار الأزمة على محدودي الدخل. فمن جانبها توسعت في بيع الأراضي والوحدات للمصريين في الخارج بالدولار الأمريكي. 50 وفي عام 2016، رفعت أسعار الوحدات السكنية في مشروع الإسكان الاجتماعي بنسبة 14% لتصبح قيمة الوحدة 154 ألف جنيه بعد أن كانت تقدر بـ 135 ألف جنيه منذ الإعلان الأول في 2014. وفي عام 2017، تم زيادة الأسعار مرة أخرى بنسبة 14%، وشهدت تلك الوحدات زيادة ثلاثة في عام 2018 لتصبح ثمن وحدة سكنية مكونة من (3 غرف وصالة) 225 ألف جنيه، ومبلغ 185 ألف جنيه ثمناً لوحدة سكنية مكونة من (غرفتين وصالة) مع الإشارة إلى أن أسعار الوحدات قابلة للتغيير بحد أقصى 10% مما يعني احتمال زيادتها مرة أخرى عند المحجز. في عام 2019، تم زيادة أسعار الوحدات السكنية خارج محافظات القاهرة والجيزة والإسكندرية لتصل إلى 197 ألف جنيه. 51

ومن ثم اتضح جلياً أن مبدأ تسليع السكن هدفاً مخططاً ومعلناً، حيث صرح وزير الإسكان مصطفى مدبولي في أكتوبر 2017 بأن "تصدير العقار من الممكن أن يكون أحد أهم السلع الإستراتيجية".

48- البنك الدولي

49- بيسان كساب، سياسة تسليع السكن في مصر، ملاك مصر: قصة صعود الرأسمالية المصرية، دار المرابا، 2018 <https://tinyurl.com/fdrenjp8>50- تحليل: سياسات الحكومة تسليع السكن، مرصد العمران، 17 نوفمبر 2017 https://marsadomran.info/policy_analysis/2017/11/1334/#_ftn251- وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، التقرير السنوي للعام المالي 2019-2020 -تقرير: أسعار وحدات الإسكان الاجتماعي زادت 63% خلال 4 سنوات، المال، 13/3/2019، <https://cutt.ly/AWa3SsA>

تخطت الحكومة المصرية في المرحلة الحالية فكرة السماح للأجانب بالتملك إلى مرحلة "الترويج الشخصي للبيع المباشر لغير المصريين الذين سيدفعون بالعملة الصعبة". في غضون شهر مايو 2017، رفعت الحكومة الحد الأدنى من قيمة الممتلكات التي تؤهل غير المصريين للحصول على تصريح الإقامة من 50 ألف دولار إلى 100 ألف دولار أمريكي عند الإقامة لمدة عام وتصل إلى 400 ألف دولار في حالة طلب الإقامة لمدة خمس سنوات.⁵²

ما شرعه نظام مبارك بـ"الحق في التملك"، وأسماه النظام الحالي بـ"تصدير العقار"، يراه آخرون "إعادة استعمار"، وهي عملية تؤدي إلى سيطرة شركات ومصارف البلدان المتقدمة على أراضي البلدان النامية من خلال السبل القانونية الرسمية.⁵³

مشروعات الإسكان الاجتماعي بعد عزل مبارك

1- مشروع الإسكان الاجتماعي "المليون وحدة"

يهدف برنامج الإسكان الاجتماعي إلى بناء وحدات سكنية لمحدودي الدخل بهدف تحسين حياة الطبقات الفقيرة والارتقاء بالمستوى المعيشي، ومع ذلك يحرم نظام التقديم في برامج الإسكان الحالية المواطنين بلا بطاقة هوية مستقلة والمشردين والأجانب والمهاجرين والمقيمين من غير حاملي الجنسية والعجائز الذين لم يسبق تسجيلهم رسمياً في النظام الحكومي.⁵⁴ الأمر الإيجابي هو السماح للحرفيين وأصحاب المهن الحرة بالحصول على وحدات سكنية فتم الاستغناء عن المستند التأميني والاكتفاء بشهادة إثبات دخل من مكتب محاسب قانوني مسجل بالإضافة إلى إلزام البنوك بعدم رفضهم طالما تنطبق عليهم الشروط العامة،⁵⁵ بالإضافة إلى تخفيض الحد الأدنى للدخل المسموح عنده بالتعامل بنظام التمويل العقاري ليصبح 1300 جنيه شهرياً لكل من الأفراد والأسر.⁵⁶ يستهدف البرنامج بناء مليون وحدة سكنية، بمساحات تتراوح بين 70 م² إلى 90 م². تم الإعلان عن المشروع لأول مرة خلال الفترة الانتقالية في إبريل 2011، على أن يبدأ تنفيذه في 2012 وبحلول 2017 يكون تم الانتهاء منه، وهو ما لم يحدث حتى الآن وليس من المتوقع أن يحدث قريباً.

فحسب موازنة المواطن سبتمبر 2020، تم تنفيذ 455 ألف وحدة إسكان اجتماعي وإسكان متوسط بتكلفة 65 مليار. ومخطط تنفيذ 310 ألف وحدة سكنية خلال الثلاث سنوات القادمة منهم 250 ألف وحدة إسكان اجتماعي بتكلفة 70 مليار، و 60 ألف وحدة إسكان متوسط بتكلفة 30 مليار ليبلغ الإجمالي 765 ألف من مبادرة المليون وحدة سكنية بتكلفة 165 مليار.

بدأ التنفيذ الفعلي للبرنامج بمشاركة المحافظات وهيئة المجتمعات العمرانية ووزارة الدفاع عقب صدور القانون رقم 33 لسنة 2014 في شأن الإسكان الاجتماعي، والذي بموجبه تم إنشاء "صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي"⁵⁷.

52- <https://gate.ahram.org/News/1511032.aspx> الحكومة توافق على تعديل قواعد إقامة الأجانب في مصر وزيادة الرسوم لـ 100 ألف

دولار، الأهرام، 3/5/2017

53- الأمم المتحدة، الجمعية العامة، مجلس حقوق الإنسان، A/HRC/10/7

54- UN-HABITAT, Egypt Housing Profile, 2016

55- وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، التقرير السنوي للعام المالي 2019-2020

56- صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، 2018

57- تغيير لاحقاً إلى "صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري"، والذي نشأ من دمج كل من صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وصندوق

ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بموجب القانون رقم 93 لسنة 2018

محاور برنامج الإسكان الاجتماعي:

محور التمليك، محور الإيجار، محور النقابات المهنية، محور أسر الشهداء والمصابين، محور المحافظات، محور العاملين بالخارج، محور الإسكان الحر.

في سبتمبر 2018، أطلق صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري محور الإسكان الحر للفئات الأعلى دخلاً. وخلال العام المالي 2019-2020 بيعت 104 وحدة سكنية بمبلغ 64.8 مليون جنيه أي متوسط سعر الوحدة 623 ألف جنيه. يُعد هذا مخالفاً للهدف الذي أنشئ الصندوق من أجله وهو توفير مسكن ملائم للمواطنين محدودي الدخل بالمحافظات والمجتمعات العمرانية الجديدة، وكذلك توفير قطع أراضي عائلية صغيرة بحد أقصى 400م2 ووحدات سكنية بحد أقصى 120م2 في المجتمعات العمرانية الجديدة لذوي الدخل المتوسطة. يعكس هذا خللاً في سياسات الإسكان التي تتبعها الحكومة. تحتاج مصر لبناء 1500 وحدة سكنية يومياً حتى 2030 لتغطية الطلب على الإسكان منخفض التكاليف؛ فلماذا يتجه الصندوق إلى منافسة القطاع الخاص على توفير إسكان للفئات الأعلى دخلاً عوضاً عن توجيه موارده للغرض الذي أسس من أجله في المقام الأول وهو تخطيط وطرح مشروعات الإسكان الاجتماعي والإشراف على تنفيذها؟

- 2 حى الأسمرات

هو مشروع ممول من قبل صندوق تحيا مصر وتم تنفيذ المرحلتين الأولى والثانية من المشروع في الفترة من نوفمبر 2014 إلى مايو 2016 ، على مساحة 126 فدان وبتكلفة مليار و600 مليون جنيه. وتجري أعمال الإنشاءات والتجهيزات بالتعاون بين الصندوق ومحافظة القاهرة والهيئة الهندسية للقوات المسلحة. وبتلك المرحلتين تم إنشاء 11 ألف وحدة سكنية بمساحة 65 م2 كاملة التشطيب ومفروشة- كاملة التجهيزات-.

و الهدف الرئيسي منه هو تخصيص الوحدات السكنية لقاطني العشوائيات الخطرة من مناطق الدويقة وعزبة خير الله واسطبل عنتر⁵⁸، وهو ما تغير بعد ذلك لينضم إليهم بعض سكان مثلث ماسبيرو الذين اختاروا الانتقال إلى الأسمرات بعد هدم منازلهم تمهيداً لتطوير المنطقة وطرحها للاستثمار، ولحق بهم سكان شارع الرزاز بمنشأة ناصر الذين حاصرتهم الشرطة في المساء لتشرع في هدم المنازل فور إخلائها جبراً. واصطحبت السكان الذين باتوا ليلتهم في العراء صباح اليوم التالي إلى الأسمرات دون أن تسمح لهم بأخذ أي من ممتلكاتهم معهم.⁵⁹

انتقل البعض إلى مشروع الأسمرات مرغمين خوفاً من اتخاذ إجراءات قانونية بتوجيه تهم جنائية لهم ومعاقبتهم بالحبس إن خالفوا أوامر الحكومة ورفضوا مغادرة منازلهم، بينما انتقل البعض الآخر لعدم وجود بديل، وانتقل آخرون نتيجة معلومات مضللة على أمل الحصول على وحدة سكنية بعقود تمليك كبديل لمنازلهم المملوكة والمورثة لهم من آبائهم وأجدادهم.

58- حى الأسمرات، خريطة مشروعات مصر، تم الولوج في 24/8/2021، <https://tinyurl.com/3k45peey>

59- مصطفى محيي، "الأسمرات" إسكان الدولة "النموذجي" للمواطن "العشوائي"، مدى مصر، 16/12/2017 <https://tinyurl.com/zspcahdh> مصطفى محيي، لنقلهم إلى "الأسمرات".. الأمن يبدأ إخلاء منازل في منشية ناصر بشكل مفاجئ، مدى مصر، 13/10/2016، <https://cutt.ly/EWedjbo>

-حصل سكان المناطق الخطرة على عقود حق انتفاع مدى الحياة تنتهي بوفاة العائل. ولم يحصل أي منهم على الأوراق أو العقود التي وقعوا عليها قبل استلامهم الشقق، وقال أحد السكان أن عقد الشقة الذي وقع عليه لم يحق له قراءته. يرى مدير الأسمرات أن السكان ليس لهم حق الملكية، فهم في النهاية تم انتشالهم من مناطق خطيرة حيث كانوا يعيشون في عشة على أرض ملك الدولة وعبء عليها. بينما تحصل أن سكان مثلث ماسبيرو المهجرين لمشروع الأسمرات على عقود تملك نتيجة للضغط على الدولة بعد مقابلة مقرررة الأمم المتحدة الخاصة المعنية بالحق في السكن اللائق وعدم التمييز بعض السكان المتضررين من هدم منازلهم⁶⁰.

-يشكو سكان الأسمرات عدم توافر المواصلات، فتم منع دخول النقل الخاص (التوكتوك والسيارات الفان) لتصبح الوسيلة الوحيدة المتاحة هي الأتوبيسات التابعة لهيئة النقل العام.

بالإضافة إلى نقص خدمات الرعاية الصحية فلا توجد صيدلية والمركز الطبي مغلق وأقرب مستشفى على بعد 11 كم. ويعاني أغلب السكان الذين يعملون في المهن الحرة من انعدام فرص العمل وتوقف مصدر رزقهم بعد اخلائهم قسراً وابتعادهم أماكن عملهم التقليدية. وفي ذات الوقت رفض رئيس الحي مطالب السكان باستئجار محلات لأنها تابعة للقوات المسلحة وفي عهدتها وسيتم عرضها للبيع بالمزاد العلني مما يقصي السكان لعدم قدرتهم على منافسة التجار المتمرسين.

لم يستطع بعض السكان لكونهم أصبحوا عاطلين عن العمل تحمل تكلفة الإيجار الذي يبلغ 300 جنيه شهرياً بزيادة سنوية 7% بالإضافة إلى 50 جنيه شهرياً تكلفة الصيانة. وبعد أقل من عامين على افتتاح مشروع الأسمرات، تلقى الأهالي إنذارات بالطردهم أسبوع لسداد المستحقات التي وصلت ٢٢ شهراً وإلا سيتم انتزاع الوحدة السكنية منهم.

ما دفع الأهالي إلى تنظيم وقفة احتجاجية مطالبين بتفسيط المبلغ النهائي الذي تخطى السبعة آلاف جنيه وتخفيض القيمة الإيجارية. تلك المطالب التي رفضها "حسن الغندور" رئيس حي الأسمرات و"علي عبدالعال" رئيس مجلس النواب معللين أن 300 جنيه تعتبر إيجاراً رمزياً في تجاهل تام لأوضاع السكان المسنين ممن يتقاضون معاش لا يتجاوز 340 جنيه في حين أنهم مطالبين بسداد ما يقرب من 500-600 جنيه شهرياً تكلفة الإيجار والصيانة و فواتير المياه والكهرباء.⁶¹

60- بيان نهاية بعثة المقررة الخاصة المعنية بالحق في السكن اللائق إلى مصر. صدر بتاريخ 3 أكتوبر 2018. <https://tinyurl.com/ztfyva8b>

61- هالي ماسبيرو بعد النقل ل «الأسمرات»: المنطقة مازالت خارج نطاق الخدمة، المصري اليوم، 11/3/2018،

<https://www.almasyalyoum.com/news/details/1268978>

-سكان «الأسمرات» بين مطرقة الإيجار وسندان الحجز الإداري، الشروق، 22/3/2017، <https://cutt.ly/rWw7Izq>

-منى جاب الله ترد على اتهامها بتجريض أهالي الأسمرات على عدم دفع الإيجار، مصراوي، 23/4/2018، <https://cutt.ly/dWel7YT>

-إنذارات بالطردهم لسكان «الأسمرات» المتخلفين عن سداد الإيجار. والأهالي: «300 جنيه كثير علينا»، مدى مصر، 23/4/2018،

<https://cutt.ly/FWezaI2>

3- بشاير الخير

3-1 بشاير الخير (1)

في عام 2016، افتتح الرئيس عبد الفتاح السيسي مشروع "بشاير الخير1" الذي يعد مشروعاً للتطوير الحضاري لمنطقة غيط العنب بالإسكندرية، بتكلفة ١,٢ مليار جنيه يتمويل كامل من البنك الأهلي و33 من رجال الأعمال بينهم جمال حمادة، صاحب شركة أسمدة، وأحمد عز، صاحب شركات "عز الدخيلة"، وطلعت مصطفى، بالإضافة إلى شركة ليسيكو للسيراميك، وأبوقير للأسمدة والنساجون الشرفيون.

يقع المشروع على مساحة ١٢ فدان ويضم ١٦٣٢ وحدة سكنية بمساحة ٩٢ متراً لكل وحدة، توفر مسكن لـ ٦٥٢٨ مواطن من أهالي المنطقة أي تعادل الكثافة السكانية للمشروع 544 شخص على الفدان.

بدأت معاينات البيوت وحصر الأهالي من الملاك والمستأجرين في 2014، وتم إخلاء الأهالي من بيوتهم القديمة وهدمها أمامهم يوم الافتتاح. حصل من كانوا يملكون منزلهم على عقود تملك وتمكنوا من تقديم الوثائق الرسمية التي ثبتت ملكيتهم أو تسلسلها من مالكيها السابقين أو مورثيهم، بينما حصل المستأجرون ومن لم يستطع من المالكين تقديم الوثائق الرسمية التي ثبتت ملكيته سواء عن طريق الشراء أو الإرث على عقود إيجار تتراوح بين ١٠٠ و ٣٠٠ جنيه حسب الحالة المادية للأسرة بناء على دراسة وزارة التضامن لكل أسرة. ويدفع الجميع 50 جنيه شهرياً مقابل الصيانة والخدمات.⁶²

2-3 بشاير الخير (2)

يعتبر المشروع امتداد لبشاير الخير 1 حيث تم تنفيذه في منطقة غيط العنب بالإسكندرية في الفترة من ديسمبر 2016 إلى أغسطس 2020 على مساحة 3.5 فدان ويضم 992 وحدة سكنية كاملة التشطيب والفرش بتكلفة 268 مليون جنيه.⁶³ ويسري عليه ذات شروط وقواعد مشروع بشاير الخير 1 من حيث عقود التملك والايجار.

62- بالصور- هكذا يعيش أهل "غيط العنب" بعد "بشاير الخير"، مدى مصر، 30 سبتمبر 2016 <https://cutt.ly/CQ8Jy9o>

-مشروع بشاير الخير 1، خريطة مشروعات مصر، تم الولوج في 25/8/2021 <https://cutt.ly/KWr2dCc>

63- مشروع بشاير الخير 2، خريطة مشروعات مصر، تم الولوج في 25/8/2021 <https://tinyurl.com/2yzfjcs4>

64- وزير الإسكان يستعرض خطة الحكومة لتطوير الإسكندرية خلال افتتاح «بشاير الخير 3»، المصري اليوم، 21/5/2020

<https://www.almasryalyoum.com/news/details/1979984>

3-3 بشاير الخير(3)

أثناء افتتاح "بشاير الخير 3" بمنطقة القباري، وهو مشروع يوفر مساكن بديلة للأسر التي تقطن بعشوائيات "مأوى الصيادين، كوم الملح، فرن الجراية، المفروزة 1 و2، جزء من نجع العرب"، أشار وزير الإسكان إلى أن إحدى التحديات التي تواجه الإسكانية وتعمل الدولة على حلها، هي أن متوسط كثافة الأحياء القائمة تصل إلى 300 شخص على الفدان، ما لم يذكره الوزير أن المشروع الذي يفتتحه تصل الكثافة السكانية فيه إلى 476 شخص على الفدان، حيث تم تخطيط "منطقة الأهالي" لاستيعاب 50 ألف فرد من سكان العشوائيات على مساحة 105 فدان من أرض كانت عبارة عن بحيرة صرف صحي.⁶⁴

بدأت الدولة خططها بمنطقة نادي الصيد والتي تقع على مساحة 51 فدان ويسكنها 16 ألف نسمة. في مطلع مايو الماضي، بدأت لجنة حصر المنازل بمنطقة نادي الصيد تمهيداً لإخلاء 6044 أسرة ونقلهم إلى بشاير الخير 3، وهو ما رفضه الأهالي ونظموا مظاهرة احتجاجاً على قرار نقلهم تعسفاً مطالبين ببناء مساكن جديدة لهم بنفس المنطقة. فض الأمن الوقفة الاحتجاجية بالقوة واستخدم القنابل المسيلة للدموع وألقى القبض على العشرات ووجهت لهم تهمة جنائية بالاعتداء على موظفين رسميين (قوات الأمن) وتم حبسهم احتياطياً لمدة شهر. ولم يتم إخلاء سبيلهم إلا بعد موافقة الاهالي على الإخلاء القسري لمنازلهم.

في محاولة لتهدئة الأهالي وتبرير نقلهم علق اللواء محمد الشريف محافظ الإسكندرية بأن المنطقة عشوائية جداً وتدخل مياه الأمطار البيوت في فصل الشتاء، ووعد السكان بأن من يملك منزله سيحصل على شقة تمليك، بينما سيحصل المستأجرون على شقق إيجار 250 جنيه شهرياً بالإضافة إلى 50 جنيه صيانة. وهو ما لم يحدث حيث حصل جميع السكان الذين تم إخلائهم قسراً على وحدات سكنية مؤجرة.

ويطرح تعليق المحافظ عدة تساؤلات فكون "المنطقة عشوائية جداً" ليست مبرر للإخلاء فيجب أن تكون أولوية الإخلاء لسكان المناطق الخطرة وغير الآمنة من الدرجة الأولى، ووفقاً لتصنيف صندوق تطوير المناطق العشوائية فإن "نادي الصيد" منطقة غير مخططة. كما أنكر السكان تأثيرهم بمياه الأمطار منذ الشتاء الماضي ففي مارس 2020 بدأ تنفيذ مشروع بالمنطقة لتطوير شبكة المياه بالكامل وشبكة الكهرباء والصرف الصحي والطرق بتكلفة 115 مليون جنيه وتوقفت أعمال التطوير فجأة قبل شهر من قرار الإخلاء مما يطرح تساؤل آخر عن إهدار المال العام.⁶⁵

65- صراع التطوير والتجديد في مصر..مظاهرات واعتقالات بعد قرار إخلاء بالإسكندرية، الحرة، 7/6/2021، <https://cutt.ly/rWtrwjX>
-نادي الصيد: نقل أهالي المنطقة تطوير أم تهجير؟، بي بي سي عربي، 5/6/2021، <https://tinyurl.com/kfe7wkf6>
-محافظ الإسكندرية يكشف تفاصيل ما حدث في منطقة نادي الصيد، الوطن، 5/6/2021، <https://tinyurl.com/ywdd3pr8>
-115 مليون جنيه.. بدء تنفيذ مشروع لتطوير منطقة نادي الصيد بالإسكندرية، الوطن، 7/3/2020، <https://tinyurl.com/y8fhance>
-محافظ الإسكندرية: 7 مناطق غير مخططة، صندوق تطوير المناطق العشوائية، تم الولوج في 25/8/2021، <https://tinyurl.com/ykw4aeur>
-بالتفصيل.. تسليم أهالي عزبة نادي الصيد 112 شقة في «بشاير الخير 3»، الوطن، 9/6/2021، <https://www.elwatannews.com/news/details/5525173>

4- مبادرة سكن كريم

تهدف إلى توفير سكن آدمي للأسر الفقيرة والأولى بالرعاية في قرى مصر من خلال تحسين البنية التحتية لمنازلهم. تم تنفيذه وتمويله من جهات حكومية ومؤسسات أهلية وقطاع خاص ضمن برنامج تكافل وكرامة في الفترة من نوفمبر 2017 وحتى ديسمبر 2018 بتكلفة 550 مليون جنيه ليستفيد منه 55 ألف أسرة في القرى الأكثر فقراً وبها شبكات عمومية لمياه الشرب والصرف الصحي مسجلة في قاعدة بيانات برنامج "تكافل وكرامة" و"الضمان الاجتماعي" لكن لم تنطبق عليها شروطها ومطلوب توفير بعض خدمات الحماية الأساسية لها.⁶⁶

5- مشروع دار مصر للإسكان المتوسط

بنهاية عام 2014، أعلنت هيئة المجتمعات العمرانية عن طرح المرحلة الأولى من مشروع دار مصر (الإسكان المتوسط)، واعتبرته نقلة نوعية جديدة في تاريخ الإسكان بمصر. يستهدف المشروع توفير 150 ألف وحدة سكنية كاملة التشطيب بمساحات تتراوح ما بين 100م²: 150م² بأسعار تبدأ من 250 ألف جنيه للوحدة وحتى 400 ألف جنيه، ويتم تنفيذها على 4 مراحل في أفضل مواقع بالمدن الجديدة. تم تنفيذ 50.9 ألف وحدة بتكلفة 16.75 مليار جنيه، وجارٍ تنفيذ 6 آلاف وحدة أخرى بتكلفة 2.08 مليار جنيه.

6- مشروع سكن مصر للإسكان المتوسط

يعكس هذا المشروع تنافس وزارة الإسكان مع القطاع الخاص على إتاحة وحدات سكنية للأسر متوسطة الدخل في المدن الجديدة بإجمالي عدد 400 ألف وحدة سكنية. تستهدف وزارة الإسكان في المرحلة الأولى من المشروع توفير وحدات كاملة التشطيب بمساحات من 106م² حتى 118م² بمدن (6 أكتوبر - القاهرة الجديدة - العبور - بدر - دمياط الجديدة - المنيا الجديدة - المنصورة الجديدة). تم تنفيذ 25920 وحدة بتكلفة 6.6 مليار جنيه، وجارٍ تنفيذ 33220 وحدة أخرى بتكلفة 10.15 مليار جنيه. وتبدأ أسعار الوحدات من 360 ألف جنيه للوحدة وحتى 880 ألف جنيه.⁶⁷

66- مبادرة سكن كريم، خريطة مشروعات مصر، تم الولوج في 21/8/2021 <https://tinyurl.com/ancdp9we>

67- آخر أخبار الهيئة، هيئة المجتمعات العمرانية، 7/6/2021، <https://tinyurl.com/3a8rmp7n>

-استغلت الدولة بعض مشروعات الإسكان الاجتماعي والتطوير الحضري لتضيف إلى معاناة سكان الأحياء الفقيرة ليعيشوا في رعب دائم من خطر الإخلاء وإعادة التوطين. عانى سكان العشوائيات على امتداد العقود الماضية من عدم كفاية الحيز السكني والافتقار إلى المياه النظيفة وعدم كفاية الصرف الصحي، وما إلى ذلك. ونظراً إلى الطابع غير الرسمي لهذه الأحياء، فكثيراً ما يفتقر قاطنوها إلى أمن الحيازة، وهو ما يجعلهم أكثر عرضة لعمليات الإخلاء القسري والتهديدات وغيرها من أشكال المضايقة الحكومية.

وبعد تجاهل دام لعقود وحرمانهم من ممارسة حقهم في السكن اللائق بسبب هويتهم، أو التمييز ضدهم بعدم توفير الخدمات الأساسية أو وصمهم؛ اتجهت أنظار الدولة والقطاع الخاص إلى الأراضي التي يشغلونها والتي ارتفعت قيمتها السوقية وأصبحت تتمتع بمواقع متميزة سواء بوسط المدينة مثل مناطق مصر القديمة بمحافظة القاهرة أو مناطق بأطراف المدن (نادي الصيد وعزبة الصيادين وعزبة المطار بمحافظة الإسكندرية) لسهولة استغلال تلك المناطق سياحياً واستثمارياً ببناء تجمعات سكنية مترفة تستهدف الطبقات الأعلى دخلاً. وفي سبيل تحقيق ذلك قامت الحكومة بإخلاء السكان قسرياً وتسكينهم بالمشروعات المنفذة أو المزمع تنفيذها مثل (الأسمرات وبشاير الخير 1، 2، 3، 4، 5، 6) .

الإيجار أم التمليك؟

ارتبط قانون الإيجار القديم في الأذهان بالفترة الناصرية، على الرغم من أن قوانين تقييد القيمة الإيجارية كانت سابقة له بكثير. وقد صدرت تلك القوانين خلال الحربين العالميتين الأولى⁶⁸ والثانية⁶⁹ لتحول دون استغلال الملاك لظروف الحرب، حيث كانوا يطردون المستأجرين المصريين من الوحدات السكنية لتأجيرها للأجانب بأجرة مرتفعة. وضعت القوانين حدًا أقصى لقيمة الإيجار ونصت على عدم جواز قيام المؤجر بإخراج المستأجر من المسكن إلا بحكم صادر من المحكمة.

وقد أبقى جمال عبد الناصر على هذه القوانين كجزء من الترويج للنظام الحاكم بتبنيه سياسة مناصرة للفقراء، بالإضافة إلى إصدار عدة تشريعات لتخفيض القيمة الإيجارية لجميع الأماكن السكنية وغير السكنية في فترة الخمسينات والستينات، وتضم: القانون 199 لسنة 1952، والقانون 55 لسنة 1958، والقانون رقم 168 لسنة 1961، ثم خضعت جميع تلك الأماكن لتخفيض ثان بموجب القانون رقم 7 لسنة 1965.⁷⁰

وبوفاة جمال عبد الناصر في عام 1970، بدأ تراجع الإيجار المحدد حيث ظهر نظام "خلو الرجل" كشكل من أشكال التحايل على نظام مراقبة الإيجار،⁷¹ وهو ممارسة شبه رسمية شائعة عند إخلاء مستأجر بالإيجار القديم من أجل بيع الوحدة السكنية إلى طرف ثالث.⁷² وبحلول عام 1974، كان يُقدر متوسط خلو الرجل للشقة عادية بالآلاف في حين أن متوسط الدخل السنوي للفرد يبلغ 180 جنيه فقط.⁷³ ومنذ منتصف السبعينات، بدأت تتناقص الشقق المتاحة للإيجار، حيث اتجه القطاع الخاص للبناء للتمليك مع زيادة تدفق التحويلات المالية الخارجية بعد السماح للمصريين بالسفر للخارج منذ عام 1974. ثم صدر القانون رقم 79 لسنة 1977، والذي ألغى جميع قوانين الإيجار السابقة له، وثبت الإيجار على أساس قيمة أسعار الأرض مع 7% زيادة سنوية.⁷⁴

وأصدرت الحكومة القانون رقم 136 لسنة 1981 بهدف تحقيق التوازن في تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر كما وزعت أعباء الترميم والصيانة فيما بين المالك والشاغلين، ثم صدر القانون رقم 4 لسنة 1996 المعروف بـ"قانون الإيجار الجديد"، والذي يقضي بتحرير العلاقة الإيجارية وأحال جميع عقود الإيجار إلى القانون المدني ليتفق المالك والمستأجر على قيمة الإيجار ومدة العقد.

68- صدر القانون رقم 11 لسنة 1920 بعد انتهاء الحرب العالمية الأولى ونص على تقييد أجور المساكن حيث وضع حد أقصى للأجرة بأن يكون مساويًا للأجرة المنصوص عليها في أول أغسطس 1914 مضافًا إليها 50%، كما نص على عدم جواز قيام المؤجر بإخراج المستأجر من المسكن إلا بحكم المحكمة مستندًا على عدة أسباب منها عدم سداد القيمة الإيجارية. وإنذار المستأجر على يد محضر في حالة عدم العناية بالوحدة المستأجرة أو استخدامها في أغراض تخالف طبيعة المسكن المستأجر.

-ثم صدر القانون رقم 4 لسنة 1921 بـسريان تقييد الأجرة على الأماكن كلها سواء السكنية أو الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني لظروف الحرب.

69- قبل نهاية الحرب العالمية الثانية صدر القانون رقم 151 لسنة 1941 بمنح المالك من زيادة القيمة الإيجارية وامتداد العقود تلقائيًا لمنع طرد المستأجرين مراعاة للظروف الاقتصادية والاجتماعية التي سببتها الحرب للمواطنين. حيث كان يتم طرد المالك للمستأجر المصري وتأجيرها للأجانب بأجرة مرتفعة.

70- ورقة حول قانون الإيجار في مصر، الأمم المتحدة

71- <https://tinyurl.com/mnmbpyww>

72- أحوال الإيجار في مصر، مرصد العمران، 2017

73- Angela Joya, Accumulation by Dispossession and the Transformation of Property Relations in Egypt: Housing Policy under Neoliberalism, 2013

74- ورقة حول قانون الإيجار في مصر، الأمم المتحدة

وبغرض تحفيز القطاع الخاص على البناء للتأجير أقرت الدولة إعفاءات ضريبية لمدة 15 عاماً على "مشروعات الإسكان المتوسط والاقتصادي التي تؤجر وحداتها بالكامل لأغراض السكنى خالية"، كما تسري الإعفاءات أيضاً على الأرباح التي توزعها هذه المشروعات بموجب قانون الاستثمار رقم 230 لسنة 1989.

-وبالنظر لتلك الفترة نجد أن برامج الإسكان المدعم كانت تطرح الوحدات في أغلبها للإيجار لمدة طويلة أو مدى الحياة حتى مطلع الثمانينات، ثم بدأت تتجه الدولة للتمليك منذ عام 1981 متأثرة باعتقاد عالمي ساد آنذاك وتم الترويج له على نطاق واسع من قبل المؤسسات المالية العالمية أن التمليك سيحقق مصالح الجميع، حيث سيقبل الإنفاق العام على صيانة المنازل، ويحقق قدر من العدالة الاجتماعية عن طريق إعادة توزيع الثروة بإتاحة الفرصة للفقراء لتملك أصول. وفي الفترة ما بين 1981 و 2005، طرحت الحكومة كل ما قامت ببنائه من وحدات للتمليك.

أدى الاتجاه للتملك إلى ارتفاع الأسعار وأضعف قدرة الطبقة الفقيرة والمتوسطة على تحمل تكلفة تملك وحدات في الإسكان الرسمي. فلم يتمكن ما يقرب من 75% من السكان من تحمل أعباء امتلاك منزل في القطاع الرسمي دون دعم من الحكومة⁷⁵.

حيث أنه قبل صدور قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001، اعتمد تسديد مقدم وأقساط الوحدة على المدخرات، وبما أن مدخرات الشريحة الأولى الأكثر فقراً بالسالب والشريحة الثانية الفقراء صفر، فإن الملكية الرسمية المدعومة كانت في الأغلب تخدم الأسر ذات الدخل فوق المتوسط.⁷⁶

ولم يحسن قانون التمويل العقاري الأوضاع كثيراً فبالإضافة إلى عدم وجود الوعي الكافي لدى المواطنين بالتمويل العقاري حيث توضح دراسة الإسكان في حضر مصر التي أجرتها الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية في عام 2008 أن 37% فقط من طالبي الإسكان في مصر قد عرفوا بنظام التمويل العقاري، ومن بين هؤلاء لم يعرف 48% تفاصيل كافية عن شروطه، وعبر 11% فقط عن قبولهم به. قد وضعت الدولة شروطاً تقليدية للإقراض: فكان يشترط أن يكون طالب التمويل يعمل بوظيفة رسمية من أجل إثبات دخله مما أقصى تلقائياً ثلثي العمالة في مصر والتي تعمل في وظائف غير رسمية. كما اشترط ألا يزيد حد الإقراض عن 25% من الدخل.

لكن تلك الضوابط الإقصائية التي وضعتها الحكومة المصرية للاستفادة من برامج التمويل العقاري بحسب محللين قد جنبتها تأثيرات الأزمة المالية العالمية في سنة 2008 فلم تسجل مصر حالات رهون عقارية عالية المخاطر. لكنه في ذات الوقت قد حرم الفئات الأكثر احتياجاً والمستهدفة من هذه المشاريع في الأساس من فرصة الحصول على مسكن. واستفاد من القانون الأسر متوسطة أو عالية الدخل.

75- برنامج تمويل الإسكان، البنك الدولي، 2014

76- UN-HABITAT, Egypt Housing Profile, 2016

في عام 2015، طبقاً لمقياس القدرة على تحمل التكاليف لا تستطيع الشريحة الخمسية⁷⁷ الأقل دخلاً تحمل تكلفة اقتناء أرخص شقة مدعمة في برنامج الإسكان الاجتماعي.

-ومن أجل تحفيز سوق الإيجارات، راجعت الحكومة التشريعات الخاصة بحماية المستأجر، والتي اعتبرتها قوانين استثنائية تشوه سوق الإسكان وتهدد الثروة العقارية، حيث أن الأسعار التي تدفع لا علاقة لها بأسعار السوق. وفي غضون عام 2008 بينما كان يدفع المستأجرون بالقانون الجديد متوسط 200 جنيه شهرياً، بلغ متوسط مبلغ الإيجار بين المستأجرين بالقانون القديم 30 جنيه شهرياً⁷⁸. وكنتيجة لثبات وانخفاض القيمة الإيجارية تحلى مالكو العقارات عن مسؤوليتهم القانونية وأهملوا صيانة العقارات عن عمد وفضلوا دفع الغرامات عوضاً عن ذلك. مبررين ذلك بأن صافي إيراد العقار لا يكفي لتنفيذ أعمال الصيانة، بالإضافة إلى إقدامهم على بناء طوابق جديدة أعلى المساكن ذات نظام الإيجار المحدد مما أدى إلى انهيار العديد من المباني السكنية.⁷⁹

-وقد شهدت الفترة من يوليو 2012 وحتى يونيو 2013، انهيار 392 عقار سكني في مصري وتشردت 824 أسرة و نتج عن انهيار العقارات وفاة 192 مواطن/ة وإصابة 379 مواطن/ة.⁸⁰

وترجع الأسباب الرئيسية لتلك الانهيارات إلى قصور في التخطيط أو تحلي الدولة عن دورها في الرقابة على المنشآت السكنية عبر الوحدات المحلية بالمدن، حيث اتسمت سياسة الدولة بالتراخي والتساهل تجاه الحروقات الإنشائية والإهمال المتعمد لصيانة العقارات. وتوقفت الدولة نفسها عن صيانة المناطق السكنية القديمة. فضلاً عن غياب المسؤولية الجماعية بين المستأجرين.

- فشل قانون الإيجار الجديد

قوانين الإيجار الجديدة لم تحفز سوق الإيجارات كما كان مستهدفاً منها، فقد ظل القطاع الخاص يفضل البناء للتملك بسبب العوائد السريعة ولأنه أكثر ربحية فبعد 10 سنوات من صدور قانون الإيجار الجديد رقم 4 لسنة 1996 بلغ عدد الوحدات السكنية غير المستخدمة في المناطق العمرانية 4.58 مليون وحدة وفقاً لتعداد عام 2006.⁸¹ ولم تتخذ الدولة سياسات أو إجراءات فعالة لإجبار المالكين على عرض الوحدات المغلقة في سوق الإيجار مثل فرض عقوبات على الاحتفاظ بالعقارات شاغرة.

بل أثرت تلك القوانين بالسلب على أمن الحيازة؛ حيث أن القانون رقم 137 لسنة 2006 صدر بغرض تيسير إجراءات الإخلاء دون اللجوء للمحاكم، كما تبلغ متوسط مدة الإيجار بالقانون الجديد 5 سنوات في حين أن عقود الإيجار القديم كانت في صالح المستأجرين والورثة، حيث كانت تسري مدى الحياة وتورث لأفراد الأسرة من الدرجة الأولى ومنحتهم حقوق قاطعة ضد الإخلاء ودائمة طالما لم يتخلفوا عن دفع الإيجار.

77- الشريحة الخمسية : يقسم الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء الأسر حسب الدخل والإنفاق والاستهلاك إلى خمس شرائح وهم كالآتي:
الشريحة الخمسية الأولى هي الأكثر فقراً ، الشريحة الخمسية الثانية هي الفقراء ، الشريحة الخمسية الثالثة هي الطبقة المتوسطة
الشريحة الخمسية الرابعة هي الطبقة فوق المتوسطة ، الشريحة الخمسية الخامسة هي الطبقة الأعلى دخلاً .

78- دراسة الإسكان في حضر مصر، الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، 2008

79- استراتيجية الإسكان في مصر، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية الموئل، 2020

80- <https://egyptbuildingcollapses.org>

81- البنك الدولي، 2009

الإيجار في مشروع مبارك القومي

ربما يرجع فشل الدولة في ضبط سوق الإيجار إلى عدم جديتها، ففي خلال 25 عام من تشجيع الدولة القطاع الخاص على بناء وحدات أو عرضها للإيجار نسيت أن تُقدِّم على هذه الخطوة حتى عام 2005. عاد الإيجار مجدداً ضمن خطط الحكومة مع مشروع إسكان مبارك القومي، حيث تم تخصيص 20% من الوحدات للإيجار على أن تنشئ وزارة الأوقاف بالتعاون مع المحافظات 26 ألف وحدة سكنية مساحة كل وحدة 63م² وتتراوح قيمة الإيجار بين 160 إلى 200 جنيه شهرياً، وتخضع عدد قليل من الوحدات لعقود طويلة الأجل أو عقود ارتفاع مدى الحياة. بينما تنفذ هيئة المجتمعات العمرانية والمحافظات محور الأولى بالرعاية⁸² بواقع 75 ألف وحدة بمساحة 43م² ويتراوح الإيجار في هذا المحور بين 60 إلى 125 جنيه شهرياً بعقود لمدة 5 إلى 7 سنوات بزيادة سنوية 7% يغادر المؤجر الوحدة بعدها. عند التنفيذ تغيرت الخطة الأصلية وتضاءلت النسبة لـ 10% فقط وأغلبهم بمساحة 42 متر مربع (ستوديو) ومن ثم لا تناسب مع الأوضاع والمتطلبات الاجتماعية للأسر المصرية.⁸³

الإيجار في مشروع الإسكان الاجتماعي

لم يكن الإيجار ضمن خطة الدولة في إبريل 2014 حين أعلنت لأول مرة عن مشروع المليون وحدة، بل تم استحداثه في أغسطس 2016 ليخدم الفئات التي يقل دخلها عن 1500 جنيه أي غير المؤهلة للحصول على قرض التمويل العقاري. ويتراوح الإيجار الشهري من 300 جنيه وحتى 410 جنيه بزيادة سنوية 7%. ويكون عدد سنوات الإيجار بحد أقصى 7 سنوات قابلة للتجديد لمدة 7 سنوات أخرى. وطرح 6000 وحدة سكنية للإيجار حتى تاريخ 30 يونيو 2020. ومن بين 5371 متقدم تعاقد صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري مع 961 مواطناً/ة فقط.⁸⁴

ويخدم سوق التأجير الرسمي الجديد في المقام الأول الأسر ذات الدخل المتوسط والمرتفع، حيث بلغ متوسط قيمة الإيجار الجديد في مصر 1200 جنيه شهرياً عام 2017.⁸⁵ كما أن تعظيم مبدأ الملكية لم يحقق أمن الحياة، بل جر الفقراء نحو مزيد من البؤس. بحجة غياب الملكية يتم إيداع الفقراء في المستوطنات غير الرسمية بالاعتداء على أملاك الدولة، وبحجة تعويضهم بمنحهم حقوق ملكية واضحة يتم انتزاعهم من بيئتهم الاجتماعية وتهجيرهم من منازلهم وإعادة توطينهم في مناطق نائية في الصحراء على أطراف المدن الجديدة دون تسليمهم أوراق رسمية تثبت حيازتهم لتلك الوحدات. ولم تحمي عقود الملكية سكان جزيرة الوراق من صدور قرار بنقل تبعية الجزيرة بأكملها إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مما يعني إخلائها رغم إثبات 95% من الأهالي ملكيتهم للأراضي.⁸⁶

82- المحور الأولي بالرعاية بالمشروع تعني الموجه للأرامل والمواطنين الحاليين للمعاش والمصابين بإعاقة حركية.

83- يحيى شوكت، سياسة الإسكان في مصر: بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل، المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، ديسمبر 2019

84- وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، التقرير السنوي للعام المالي 2019-2020

85- أحوال الإيجار في مصر 2017، مرصد العمران، 19 فبراير 2018

86- أمنية خليل، عشر سنوات على كارثة الدويقة-الجزء الثاني: عمليات الإخلاء القسري، مرصد العمران، 8 أكتوبر 2018

<https://tinyurl.com/3h3r6dxw>

مدن صحراوية الجديدة

هيمنت فكرة إنشاء مدن جديدة في الصحراء على مخططات الدولة للتنمية العمرانية منذ عام 1970 بهدف الحد من الامتداد العمراني على الأراضي الزراعية والذي أصبح السمة البارزة للمراكز الحضرية الكبرى نتيجة لمرحلة التوطن الصناعي في الخمسينات والستينات وزيادة عمليات الهجرة من الريف إلى الحضر. وغض الموظفون الحكوميون المحليون الطرف عن التعديلات على الأرض الزراعية فلم يُنظم نظام الإسكان في الريف وتصاريح البناء لم تكن مهمة خارج حدود المدينة. وبذات العام وضع مخطط عام لإقليم القاهرة الكبرى والذي استهدف إنشاء أربعة تجمعات عمرانية على الأراضي الصحراوية وعلى مسافة تتراوح ما بين 30-40 كم من مركز الكتلة العمرانية وبذلك انقسم الإقليم إلى الكتلة القائمة والمدن الجديدة. وتم التصديق على ذلك المخطط في غضون عام 1973.

تعود فكرة الخروج للصحراء في الأصل إلى عام 1956، وهي السنة التي تم فيها إعداد أول مخطط عام للقاهرة "يقترح إنشاء 6 مجتمعات في الضواحي والتي كان مقدر أن تصبح مدن صناعية في طبيعتها والتي لم يتحقق منها سوى مدينة حلوان في جنوب القاهرة. ومن ناحية أخرى، لم يتم تنفيذ التطوير المقترح للضواحي إلا في منطقة واحدة وهي مدينة نصر". والتي صدر لها المخطط العمراني في غضون عام 1958 وتم تنفيذه من خلال وزارتي الإسكان والدفاع.

وبعام 1977 أطلق السادات سياسة المدن الجديدة بإنشاء أول مدينة جديدة "العاشر من رمضان" على بعد 60 كم شرق القاهرة بهدف توزيع الكثافة السكانية وتوفير سكن محدودى الدخل والخروج من الوادي الضيق وتعمير الصحراء للحفاظ على الرقعة الزراعية.

وأصدرت الحكومة تماشياً مع سياسة السادات قرارات بإنشاء مؤسسات جديدة منها: هيئة المجتمعات العمرانية بموجب القانون رقم 59 لسنة 1979 بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية بموجب كهيئة اقتصادية مملوكة للدولة وتابعة لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، وخصص لها منذ إنشائها على مدى الأربعين عاماً الماضية نحو مليون فدان. وتم تطوير 43 مدينة جديدة بظهير المحافظات الصحراوية بخلاف عدة مدن عمرانية جديدة يجري تخطيطها حالياً.⁸⁷

كما قامت بتأسيس بنك الإسكان والتعمير عام 1979 بقرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية كهيئة تابعة لوزارة الإسكان لتمويل مشروعات التعمير والإسكان والامتداد العمراني ومنح قروض ميسرة طويلة الأجل لتوفير المساكن الملائمة لمحدودي الدخل وغيرهم، والمساهمة في مشروعات التعمير والمرافق والتنمية العمرانية.

87- تعرف على المدن الجديدة، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، تم الولوج في 21/8/2021

http://www.newcities.gov.eg/know_cities/default.aspx

استهدفت الحكومة من إنشاء الجيل الأول من المدن الصحراوية الجديدة في الفترة ما بين 1977 و1982 أن تكون مدن صناعية بها مناطق إقامة لعمال المصانع، وتضم السادس من أكتوبر والعاشر من رمضان والسادات و15 مايو والصالحية الجديدة وبرج العرب الجديدة ودمياط الجديدة. ازدهرت بعضها كمدن صناعية، حيث أن الاستثمار في المنشآت الصناعية بمدن السادس من أكتوبر والعاشر من رمضان والعبور كان ضخماً ومع ذلك ظلت طاردة للسكان بسبب غياب الخدمات الأساسية للمواطنين مثل الرعاية الاجتماعية والمدارس والوحدات الصحية. وفضّل العمال الانتقال يومياً إلى المصانع من الأحياء الشعبية بالقاهرة أو من محافظتي الشرقية والإسماعيلية . 88

أثر السياسات النيوليبرالية على الإسكان

اتجهت الدولة بتأثير من السياسة الحضرية النيوليبرالية إلى تقليص الإنفاق العام على الأحياء في المدن والمناطق الفقيرة، وفضلت توجيه الموارد إلى الاستثمار في المناطق المتميزة بالمدن الجديدة. وبحسب تصريحات رئيس الوزراء في حينها أحمد نظيف، فقد تم إنفاق ما يتراوح بين 60 إلى 500 مليار على المدن الجديدة ما بين 1977 و 2010.⁸⁹

واستحوذت المدن الجديدة حول القاهرة (السادس من أكتوبر، والعاشر من رمضان، و15 مايو، والعبور، والشروق، والشيخ زايد، والقاهرة الجديدة، وبدر) بالنصيب الأكبر من الإنفاق الحكومي واستثمارات رأس المال الخاص،⁹⁰ وبالرغم من ذلك توسعت العشوائيات في القاهرة الكبرى وزادت مكافئتها من 2.7 مليون نسمة في عام 1977⁹¹ إلى 14 مليون نسمة 14 مليون نسمة في عام 2018.⁹²

واتجهت الدولة إلى تسهيل إنشاء مجتمعات مغلقة للأغنياء تتوافر بها جميع الخدمات ودعمتها بإنشاء شبكة طرق وكباري وبنية تحتية خارج الكلفة العمرانية إلى المدن التوابع (السادس من أكتوبر والقاهرة الجديدة) ثم إلى المنتجعات السكنية في المداخل الشمالية الشرقية والغربية.⁹³ بطلب شخصي من رئيس الجمهورية الأسبق مبارك عاد أحمد بهجت⁹⁴ من الولايات المتحدة لاستثمار أمواله في مصر. وكانت مدينة السادس من أكتوبر وجهته للاستثمار فأنشأ بها مجمع ترفيهي (دريم بارك)، ومجتمع سكني (دريم لاند) وهو حي سكني مسور فاخر يتضمن فيلات وملاعب جولف على مساحة 2000 فدان.⁹⁵ وحظيت المجتمعات المسورة والفاخرة في القاهرة الجديدة بدعم مبارك فقام في عام 2003 بزيارة مدينة الرحاب، وهي أول تجمع إسكاني متكامل ينشأ من قبل القطاع الخاص، وبحلول عام 2009 كان النصيب الأكبر من مساحة أراضي القاهرة الجديدة مخصصة لفئتي الدخل الغنية وفوق المتوسطة بنسبة 89.3 بالمئة.⁹⁶

Impact of World Bank Policy and Programmes on the Built Environment in Egypt, Bank Information Center, March -89 2013

D. Sims, Understanding Cairo: The Logic of A city out of Control, AUC Press, 2010 -90

Sara Sabry, Poverty Lines in Greater Cairo, International Institute for Environment and Development, May 2009 -91

92- الخروج من العشوائيات، بي بي سي، 22 مايو 2018

<https://tinyurl.com/v2xtm229>

93- مشروع الهيكلية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى: التقرير الأول، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مارس 2014

94- حمد بهجت رجل أعمال مصري يحمل الجنسية الأمريكية. مؤسس ومالك أول قناة فضائية مصرية " قناة دريم"، وكان أحد مؤسسي جريدة " المصري اليوم" وعضو مجلس إدارتها

95- أمنية خليل، الدولة كسمسار عمراني: العمران ما بين خطابات التنمية والأمن والاقتصاد، مدى مصر، 6/8/2019

<https://cutt.ly/3WqN87m>

96- بيسان كساب، سياسة تسليع السكن في مصر، ملاك مصر: قصة صعود الرأسمالية المصرية، دار المرآة، 2018

-وأُنشئت مدينة "القاهرة الجديدة" بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم 191 لسنة 2000 على بُعد 5 كيلومترات من مدينة نصر، حيث تشكلت من دمج التجمعات "الأول والثالث والخامس". تلك التجمعات التي نشأت أكثر قرباً من الكثة العمرانية وفقاً لمخطط عام 1982 كحل عاجل لمشكلة العشوائيات والامتداد على الأراضي الزراعية ولمواجهة البطء الشديد في تنمية المدن الجديدة منذ منتصف السبعينات وتضخم الإسكان غير الرسمي. لكن لم تحل مشكلة العشوائيات بتوفير مساكن بديلة آمنة ولا ثقة لمحدودي الدخل بل تحولت القاهرة الجديدة بتسهيل من الأجهزة الحكومية إلى ملجأ للأسر من الأحياء الراقية القديمة والأغنياء الجدد للهروب من اكتظاظ المدينة القديمة ومحاصرة العشوائيات لها بجيافة بيت ثانٍ في الضواحي والمدن الجديدة.⁹⁷

نجاح الدولة والقطاع الخاص في جذب الأسر المعيشية العليا وفوق المتوسطة للمدن الجديدة لم يقابله نجاح موازٍ في جذب الأسر منخفضة الدخل. وكشف تقرير لمنظمة العفو الدولية أن بعض سكان العشوائيات في منشأة ناصر المعرضون لخطر الموت بعد حادث الدويقة في عام 2008 لا يخشون الموت بقدر خوفهم من احتمال الإخلاء وإعادة التوطين في مدينة النهضة التي تبعد حوالي 35 كم شمالي القاهرة.⁹⁸

ذلك الخوف المتأصل لدى المواطنين من ترك منازلهم المعرضة للانهباء واللجوء للمساكن الحكومية يرجع لتجارب سابقة للحكومة والأجهزة المحلية حيث سبق أن أنشأت محافظة القاهرة منطقة إسكان المحافظات في مدينة النهضة وهي وحدات سكنية لمحدودي الدخل ضمن المشروع القومي للإسكان. وتعاني المنطقة من غياب الأمن وانقطاع المياه يوماً بالإضافة إلى أن المنشآت غارقة في مياه الصرف الصحي وأكوام القمامة، مما يهدد حياة السكان وجعلهم عرضة للإصابة بالأوبئة والأمراض ويقع التهديد الأكبر على صحة النساء والأطفال لأنهم يقضون وقتاً أطول في المنزل. يشير تقرير للبنك الدولي أن "سوء اختيار مواقع المساكن الجديدة له آثار سلبية فيما يتعلق بوفاة الأسر لا سيما الأطفال والنساء" خاصة مع غياب خدمات الرعاية الصحية وزيادة خطر العنف المنزلي الناتج عن الازدحام في البيوت والقلق من البطالة والفقير.

ويتراجع دخل الأسر المنقولة أو التي تم إخراجها بالتراضي أو بالقوة بسبب البعد عن فرص العمل فيضطرون للعاملون لقطع مسافات طويلة للذهاب إلى العمل مما يحرم النساء أكثر من المشاركة في سوق العمل وتقييد حركتهم خاصة مع غياب الأمن وعدم وجود إنارة في الشوارع. حيث لم تستثمر الدولة في تمهيد الطرق أو توفير وسائل مواصلات ملائمة للانتقال بين المناطق السكنية الجديدة وأماكن العمل. وسيلة المواصلات الوحيدة المتاحة بالمنطقة هي السيارات ربع النقل التي يستقلها السكان إلى النهضة ثم يضطرون لاستخدام من ثلاث لأربع مواصلات أخرى للوصول إلى مقر العمل.⁹⁹

97- القاهرة الجديدة، هيئة المجتمعات العمرانية، تم الولوج في 31/8/2021،

<https://tinyurl.com/5bavenfj>

-مشروع الهيكلية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى: التقرير الثالث، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مارس 2015

98- منظمة العفو الدولية، نحن لسنا مهملات، 2011

99- النهضة.. مدينة عشوائية صناعة حكومية!، المال، 22 نوفمبر 2009

<https://cutt.ly/yQ9biMi>

ذلك الخوف من المنشآت السكنية الحكومية واتباع الحكومة لسياسات مناهضة لتوفير سكن ملائم لمحدودي ومعدومي الدخل دفع المواطنين إلى بناء مساكنهم الخاصة على الأراضي الزراعية. ونتيجة لهذا فقدت مصر حوالي 300 ألف فدان من الأراضي الزراعية بسبب التوسع العمراني في الفترة الممتدة بين 1984 و2007.¹⁰⁰ وبحسب تصريح رئيس الوزراء مصطفى مدبولي فإن مصر خلال 40 عاماً فقدت 400 ألف فدان من أجود الأراضي الزراعي في العالم.¹⁰¹

تظهر تلك الأوضاع المزرية للسكان أن الخطوات التي تتخذها الدولة لحل مشكلة الإسكان والزحف العمراني على الأراضي الزراعية تدفع إلى تعقيد الأزمة أكثر. حيث عرضت الدولة الأراضي في المدن الجديدة للبيع للمستثمرين بأسعار رخيصة للغاية تبدأ من 15 جنيه للمتر المربع في النوبارية الجديدة وتصل إلى 70 جنيه للمتر المربع في 15 مايو.¹⁰² ومع ذلك كانت نسبة الإسكان الاقتصادي من إجمالي الوحدات السكنية التي بنيت بواسطة القطاع الخاص في المدن الجديدة في الفترة ما بين 1995 و2005 لم تتجاوز 5%.¹⁰³ بينما زادت مساحة المنتجعات الصفوية الجديدة لتشكّل ما بين 34% من جملة الامتداد العمراني للقاهرة الكبرى عام 2012.¹⁰⁴

تعكس موازنة الدولة وخططها الاستراتيجية إصرارها على اعتبار المدن الجديدة الحل الوحيد والمتاح لمشكلة العشوائيات والزيادة السكانية. حسب موازنة العمران للسنة المالية 2015/2016، فإن نصف الإنفاق على المشاريع المحلية موجه للمدن الجديدة.¹⁰⁵ وفي نوفمبر 2014 أعلنت الحكومة عن الاستراتيجية القومية للسكان ومن ضمن أهدافها إعادة توزيع السكان وجذبهم إلى المناطق العمرانية الجديدة. كذلك يستهدف محور التنمية العمرانية في رؤية مصر 2030 زيادة مساحة العمران في مصر بحوالي 5% من مساحتها الكلية وتخطيط وتنمية مدن جديدة لاستيعاب الزيادة السكانية بدون عشوائيات وإنشاء 7.5 مليون وحدة سكنية بنهاية عام 2030 ونقل الكثافة السكانية وإعادة توزيع السكان على مساحة الأرض.

بما أن الدولة مصرة على المضي قدماً في خططها إزاء المدن الجديدة فيجب عالأقل ألا تتجاهل مشاكلها، ويبدو الحل بديهاً وقابلاً للتطبيق بالنظر إلى 15 مايو كنموذج. تعتبر 15 مايو أقل مدينة جديدة في معدل الوحدات الخالية. وهي المدينة الجديدة الوحيدة تقريباً حول القاهرة التي تم تطويرها بشكل أساسي لصالح الإسكان العام المدعوم، ونشأت متاخمة للتجمعات السكنية الحضرية بالقرب من الخدمات ووسائل النقل والمواصلات وفرص العمل.¹⁰⁶

100- هل يحل التخطيط العمراني مشاكل البيئة والعدالة الاجتماعية في مصر؟، حلول للسياسات البديلة، 16 يونيو 2020
<https://tinyurl.com/vvj9hkc>

101- رئيس الوزراء: مصر فقدت في 40 عاماً 400 ألف فدان من أجود وأخصب الأراضي الزراعية، البلد، 12 سبتمبر 2020
<https://www.elbalad.news/4489625>

102- Angela Joya, Accumulation by Dispossession and the Transformation of Property Relations in Egypt: Housing Policy under Neoliberalism, 2013

103- Arab Republic of Egypt: Analysis of Housing Supply Mechanisms, The World Bank, FEB 2007

104- مشروع الهيكلية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى: التقرير الأول، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مارس 2014

105- يحيى شوكت وأميرة خليل، موازنة العمران للسنة المالية 2015-2016: تحليل للعدالة المكانية في مصر، مرصد العمران، يونيو 2016

106- D. Sims, Understanding Cairo: The Logic of a City out of Control, The American University in Cairo Press, 2010

الشراكة مع القطاع الخاص

اتخذت الحكومة عدة إجراءات لتحفيز القطاع الخاص على المشاركة في إنتاج المساكن الرسمية لفئتي الدخل المنخفضة والمتوسطة. عملت الحكومة على تعديل عقود الأراضي لصالح المطورين العقاريين لبناء مساكن محدودي الدخل، بالإضافة إلى التوسع في سوق الرهن العقاري وإصلاح أنظمة الدعم المالي، حيث سمحت بتأسيس شركات التمويل العقاري غير المصرفية بموجب قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 الذي وضع الإطار القانوني والتنظيمي لقطاع الرهن العقاري. وتم تأسيس الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري كأول شركة مصرية تتيح السيولة والموارد المالية لجهات الإقراض المختلفة في يونيو 2006 كشركة مساهمة مصرية بدعم من البنك الدولي حيث حصلت على قرض البنك الدولي للإنشاء والتعمير بالعملة المحلية من خلال مشروع التمويل العقاري بقيمة 37,1 مليون دولار.¹⁰⁷

واستثمرت مؤسسة التمويل الدولية، عضو مجموعة البنك الدولي، التي تعمل على تشجيع نمو القطاع الخاص في البلدان النامية ما يصل إلى 3.5 مليون دولار أمريكي في أسهم الشركة وتولت رئاسة مجلس إدارتها لتقديم التوجيه والخدمات الاستشارية.¹⁰⁸

انعكس ذلك على الدور المباشر الذي لعبه القطاع العام في بناء المساكن حيث تراجعت نسبة المساكن المبنية رسمياً من قبل القطاع العام في الفترة ما بين 2001 و2010 إلى 23%¹⁰⁹ بعد أن كانت 47.5% في الفترة ما بين عامي 1986 و1996. واتسع نطاق مشاركة مطوري القطاع الخاص دون أن تكون المنازل التي يبنها أي من القطاعين مدعومة بالضرورة.¹¹⁰

شارك القطاع الخاص لأول مرة في برنامج إسكان محدودي الدخل من خلال مشروع الإسكان القومي (2005-2012). ونص الاتفاق بين الحكومة والقطاع الخاص على أن تبيع الدولة أراضي مدعومة في المدن الجديدة للقطاع الخاص بسعر 70 جنيه للمتر مع تقسيط ثمن الأرض على 10 سنوات، يدفع المستثمر مقدم 10% مقدم ثم فترة سماح لمدة 3 سنوات، يبدأ بعدها تسديد الأقساط على 7 سنوات. وخصصت الحكومة إجمالي 5181 فدان من الأراضي في مشروع الإسكان القومي للمطورين لأغراض التنمية السكنية.¹¹¹ وتولى وزارة الإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية تمهيد الطرق وتوصيل المرافق الرئيسية والبنية التحتية حتى الحدود الخارجية لتلك المشروعات، وتلتزم الشركة بتوصيل المرافق الداخلية للمشروع وتسليم الوحدات كاملة التشطيب.¹¹²

107- برنامج تمويل الإسكان، البنك الدولي، 2014

108- <https://tinyurl.com/3we29uns>

109- برنامج تمويل الإسكان، البنك الدولي، 2014

110- يحيى شوكت، سياسة الإسكان في مصر: بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل، المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، ديسمبر 2019

111- يحيى شوكت، سياسة الإسكان في مصر: بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل، المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، ديسمبر 2019

112- UN-HABITAT, Egypt Housing Profile, 2016

بالمقابل يخصص المطورون العقاريون ما لا يقل عن 50% من الأراضي لبناء وحدات بمساحة 63م². وفقاً للخطة الأصلية يبني القطاع الخاص 100 ألف وحدة لكن تم تنفيذ 85% فقط. وارتفعت أسعار بيع الوحدات من 80 ألف جنيه حسب الخطة الأصلية إلى 130 ألف جنيه أو أكثر بسبب التضخم وارتفاع أسعار مواد البناء. رغم أن المشروع بالكامل كان مخصص لمحدودي الدخل إلا إن المستفيد الأساسي من هذا المحور كانت أسر الطبقة المتوسطة.¹¹³

تضمنت شروط التقديم على وحدة سكنية في محور القطاع الخاص ألا يقل عمر المتقدم عن 21 سنة ولا يزيد عن 50 سنة، ولا يتجاوز دخل الفرد 1750 جنيه في الشهر، ولا يزيد دخل الأسرة عن 2500 جنيه في الشهر. ولم يسبق له الحصول على قطعة أرض أو سكن من الحكومة.

ترك الشركة (المطور العقاري) للمواطن طريقة التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية للحصول على الدعم إذا انطبقت الشروط الموجودة بالمشروع القومي عليه، ثم توقفت وزارة الإسكان عن صرف الدعم للمواطنين على الوحدات السكنية اعتباراً من 30 سبتمبر 2011، حيث يتم تسليم الوحدات للمواطنين دون دعم الوزارة.¹¹⁴

-واجه السكان عدة مشكلات متكررة ومشتركة بالوحدات التي نفذها المستثمرون في مشروع إسكان مبارك. حيث لم تستثمر الحكومة في شبكة الطرق والمواصلات المؤدية إلى تلك المشاريع ولم تقم بتوصيل المرافق الخارجية. والمطورون العقاريون بدورهم لم يزودوا الوحدات التي قاموا بإنشائها بالمرافق الداخلية. وظهرت شكاوى دائمة من السكان بشأن انعدام المرافق الأساسية كالمياه والكهرباء والصرف الصحي، وكذلك غياب الأمن فتعرضت الوحدات للسرقة بشكل متكرر. وحين حاول السكان التواصل مع الجهات المختصة وتقديم شكاوى بشأن غياب الخدمات والمرافق، جاء رد الجهات المعنية ما بين تعثر الشركات المنفذة لتلك الوحدات وانسحابها من المشروع، أو أن الجهة الحكومية ليست مسئولة وعليهم التوجه بشكاوهم للشركات المنفذة وتحرير بلاغات رسمية شرطية ضدها. وأحياناً كان الرد أن عقود الوحدات التي بحوزة السكان لا تتضمن بند يخص التشطيب من عدمه.¹¹⁵

UN-HABITAT, Egypt Housing Profile, 2016 - 113

114- الشروق، 16 أكتوبر 2012 <https://tinyurl.com/2je6vkxx>

115- الشروق، 16 أكتوبر 2012 <https://tinyurl.com/2je6vkxx>

إسكان مبارك بـأكتوبر بلا مرافق أو تأمين.. المالكون: ندفع إتاوات.. والمحافظه: الشركة المنفذة انسحبت، الأهرام، 1 فبراير 2018

<https://tinyurl.com/s55mafe6>

<https://tinyurl.com/4yutjynb->

بعد ثورة 2011، سحبت الحكومة الأراضي التي تم تخصيصها للمستثمرين في فترة مبارك ضمن مشروع الإسكان القومي والتي تقاعس القطاع الخاص عن تطويرها وفرضت الدولة قيود على توسيع مشاركة المطورين في برنامج إسكان محدودي الدخل¹¹⁶. كانت أوراسكوم للإسكان التعاوني إحدى الشركات التي تأثرت بقرار سحب الأراضي حيث توقفت الدولة عن استكمال تسليم الأراضي الخاصة بالمشروع للشركة. وكانت هيئة المجتمعات العمرانية سلمت الشركة 620 فدان من أصل 2000 فدان مما أدى إلى لجوء الشركاء الأجانب إلى التحكيم الدولي. وفي يوليو 2018 أعلن مجلس الوزراء في بيان له عن "تسوية النزاع بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية في إطار جهود الدولة لحل مشكلات المستثمرين فتم الاتفاق على التزامات تضمن استيفاء حق الدولة، والحفاظ على الاستثمارات التي تم ضخها في المشروع، كما تضمنت الالتزامات إنهاء الدعوى التحكيمية المقامة من بعض الشركاء الأجانب في شركة أوراسكوم للإسكان التعاوني".¹¹⁷

تتضمن تفاصيل التسوية أن يتم تطوير 1000 فدان بالشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية وأوراسكوم حيث تمنح الحكومة الأرض مجاناً للشركة لبناء وحدات سكنية -لم تشترط أن تكون موجهة لمحدودي الدخل- على أن تتحمل الشركة تكلفة الإنشاء والبنية التحتية والتسويق، وتبني الحكومة وحدات سكنية على مساحة الـ 380 فدان المتبقية ضمن برنامج الإسكان الاجتماعي.¹¹⁸

116- برنامج تمويل الإسكان، البنك الدولي، 2014

117- مجلس الوزراء يستعرض تسوية "المجتمعات العمرانية" وأوراسكوم للإسكان التعاوني"، اليوم السابع، 18 يوليو 2018
<https://cutt.ly/9Q81uz1>

118- "هرم سيتي" أكبر مشروع متكامل لمحدودي الدخل، المال، 19 أغسطس 2010
<https://tinyurl.com/2nps3mj6>

مدينة هرم سيتي

تقع مدينة هرم سيتي في السادس من أكتوبر على بعد 20 كيلومتر من غرب القاهرة. اشترت شركة أوراسكوم للتنمية 2000 فدان من الدولة ضمن مشروع الإسكان القومي مقابل 10 جنيهات فقط للمتر مستغلة الخسومات التي كانت تمنحها الدولة للمطور العقاري الذي يشتري أكثر من 200 فدان.¹¹⁹

تنوعت مساحات الوحدات السكنية بالمدينة بين 38 و 48 و 63 م بالخالفة للخطة الأصلية التي تقرر أن كل الوحدات التي بينها القطاع الخاص بمساحة 63 م. تم تخصيص الوحدات بمساحة 38 م للمتضررين من انهيارات الدويقة.¹²⁰

ظهرت العديد من المشاكل بعد التسليم في هيكل الوحدات مثل ظهور تشققات في الجدران وبروز أسياخ الحديد من السقف أو من أسفل العقار. كان السكان يعيشون في قلق دائم من حالة العقارات وخصوصاً في فصل الشتاء حيث كانوا يخشون أن تلامس مياه الأمطار أسلاك الكهرباء، وحين حاولوا التواصل مع المطور العقاري المسؤول كان الحل الوحيد المتاح أمامهم فصل الكهرباء عندما تمطر. علاوة على ذلك تفتقر المدينة لخدمات الرعاية الصحية مع تجاهل تقديم الخدمات الأساسية الأخرى أو توفير فرص عمل.¹²¹

مدينتي

يعد مشروع مدينتي أحد المشاريع التي شارك فيها القطاع الخاص لتوفير سكن محدودى الدخل. خصصت الدولة أراضٍ للمطور العقاري مجموعة طلعت مصطفى للإنشاءات، ومدت الدولة تلك الأراضي بجميع المرافق الخارجية من خطوط مياه شرب وصرف صحي ومهدت لها الطرق وكان على المطور العقاري بناء الوحدات وإمدادها بالمرافق الداخلية، وذلك مقابل أن يخصص المطور العقاري 7% من الوحدات (13800 وحدة) لهيئة المجتمعات العمرانية لتقوم بدورها ببيع تلك الوحدات لمحدودي الدخل. لم تستلم الهيئة سوى 3000 وحدة فقط، وعرضت الهيئة 200 منهم للبيع في مزاد علني. وبيعت تلك الوحدات بأسعار السوق ولم يستفد منها محدودى الدخل لكنها ستباع للطبقة فوق المتوسطة والطبقة العليا.¹²²

119- يحيى شوكت، سياسة الإسكان في مصر: بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل، المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، ديسمبر 2014

120- "هرم سيتي" أكبر مشروع متكامل لمحدودي الدخل، المال، 19 أغسطس 2010
<https://tinyurl.com/2nps3mj6>

121- «هرم سيتي»... الحياة في «المدينة الخاصة» لا ترضي جميع الأطراف، المصري اليوم، 13/9/2016
<https://tinyurl.com/vcv6rxcf>

122- يحيى شوكت، العدالة الاجتماعية والعمران، وزارة إسكان الظل، 2013

الشراكة مع القطاع الخاص ما بعد مبارك

لم تدخل الدولة بعد مبارك في شراكة مع القطاع الخاص لتوفير سكن محدودي الدخل، بل أصبح هدف الشراكة بين القطاعين تعظيم الأرباح من خلال بناء منتجعات سكنية ومدن على الطراز العالمي للأغنياء.

وفي غضون شهر يونيو 2021، صرح عاصم الجزار، وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، أن "فكرة الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعتمد على تخصيص أرض لشركة تطوير عقارى كبرى، مشهود لها بالكفاءة، ولها سابقة خبرة كبيرة في المجال العقاري، وتقوم الهيئة بتقديم تيسيرات في سداد قيمة الأرض، ويكون ذلك على مراحل سداد مختلفة، وبصور متنوعة للسداد (نقدي وعيني)، ويقابل هذه التسهيلات أن يكون للهيئة حصة من وحدات المشروع السكنية كاملة التشطيب، تقوم الهيئة بتحديدها".¹²³

بدأت المرحلة الأولى من هذا النوع من الشراكة بين القطاعين العام والخاص في عام 2015، على هامش مؤتمر شرم الشيخ الاقتصادي، حيث وقعت هيئة المجتمعات العمرانية اتفاقية مشروع "ماونتن فيو آي - سيتي" مع الشريك السعودي "سيسبان" بقيمة استثمارات تبلغ 7 مليار جنيه، وتم تخصيص 500 فدان بمناطق متميزة بالقاهرة الجديدة لإنشاء المشروع عليها.¹²⁴ توسعت الهيئة في هذا النوع من الشراكة لتشمل شركات تطوير عقارية كبرى مثل: شركة "سوديك"، شركة "بالم هيلز"، شركة "بالم العلهين". وحتى إبريل 2021، بلغت عدد مشروعات الشراكة بين الدولة و مطوري القطاع الخاص 14 مشروع، وضمت المرحلتين الأولى والثانية من الشراكة مشروعات في مدن 6 أكتوبر، والقاهرة الجديدة، والشيخ زايد.¹²⁵

وفي غضون يونيو 2021، دخلت هيئة المجتمعات العمرانية في شراكة مجموعة طلعت مصطفي لتطوير مشروع نور بجداق العاصمة وهي أول مدينة ذكية خضراء في مصر على مساحة 5 آلاف فدان بإجمالي استثمارات تصل إلى نصف تريليون جنيه.¹²⁶

-يعد القطاع الخاص جهة فاعلة مهمة. وتشارك مؤسسات القطاع الخاص، مثل المقاولين العقاريين وشركات البناء وخدمات البنية الأساسية مشاركة مباشرة في بناء نسبة كبيرة من المساكن. وتعمل هذه الشركات أيضاً في إدارة المباني والمساكن وصيانتها، وتلبي الاتفاقيات التي تبرم بين أطراف القطاع الخاص نسبة كبيرة من الاحتياجات السكنية.

123- وزير الإسكان: الشراكة مع القطاع الخاص في المشروعات العمرانية الجديدة تستهدف دعم التنمية الشاملة، الأهرام، 6 يونيو 2021

<https://gate.ahram.org/News/2758844.aspx>

124- الإسكان: مشروع "ماونتن فيو" شراكة بين القطاع العام والخاص، الوطن، 27 يناير 2020

<https://tinyurl.com/3yd5b263>

-باستثمارات تبلغ 1.5 مليار جنيه مصري خلال 2020.. "ماونتن فيو" تعلن بدأ تسليم وحدات المرحلة الأولى في اي سيتي بالشراكة مع الحكومة

المصرية، الوطن، 27 يناير 2020

<https://tinyurl.com/k7df2afp>

125- المال، 7 إبريل 2021 «المجتمعات العمرانية» تجهز لطرح جديد من أراضي الشراكة مع القطاع الخاص

<https://cutt.ly/QQ9Iq5G>

126- طريقة حجز وحدات بمدينة نور أونلاين.. أسعارها أرخص من مدينتي، الوطن، 8 يونيو 2021

<https://tinyurl.com/hdyvync2>

في الوقت نفسه، للقطاع الخاص العامل في مصر أثر سلبي على ممارسة الحق في السكن اللائق. حيث أنه يمارس التمييز ضد فئات معينة من طالبي الإيجار والتمليك. وفي استغلال تقديمه للخدمات الأساسية بالمغلاة في أسعار الكهرباء والمياه والصيانة¹²⁷. واستغلال السياسات النيوليبرالية الحكومية لتحقيق أقصى استفادة ربحية من عملائه.

-ولا يهم إن كانت الحكومة تُشرك القطاع الخاص في مشاريعها للإسكان الاجتماعي لقناعتها بأنه حقاً "شريكة في التنمية" أم مجرد استجابة لشروط البنك الدولي للحصول على قرض إضافي. حيث قد حصلت الحكومة المصرية بالفعل في غضون مايو 2015 على قرض من البنك الدولي بتكلفة قدرها 500 مليون دولار ضمن برنامج تمويل الإسكان الشامل -وهو برنامج يهدف إلى دعم برنامج الحكومة المصرية للإسكان الاجتماعي- ثم تقدمت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي في مايو 2018 بطلب لتمويل إضافي بقيمة 500 مليون دولار. انتقد البنك الدولي في المرة الأولى غياب القطاع الخاص و ربط موافقته على القرض في المرة الثانية بتوسيع دوره.¹²⁸ ما يهم حقاً هو نتائج تلك الشراكة فالتنمية التي تحققها هي بناء مساكن للأثرياء في المقام الأول. تنمية تخلق فرص للاستثمار والمضاربة على الأراضي وتسليع السكن بدلاً من توفيره كسلعة اجتماعية وحقاً من حقوق الإنسان.

127- خبر صحفي بعنوان "سكان «مدينتي» يشكون تردي الخدمات.. وارتفاع أسعار الكهرباء" نشر بتاريخ 13 سبتمبر 2017 بموقع المصري اليوم شارك

<https://tinyurl.com/tfzxhs39>

128- مصر: برنامج تمويل الإسكان الشامل-تمويل إضافي، البنك الدولي، 17/4/2019

الخاتمة

تشير تجارب الإسكان الاجتماعي بمصر سواء بالحاضر القريب أو بالماضي أن المسؤولين التنفيذيين لا يعون أنه لا يقصد بالحق في السكن اللائق أن يكون هيكل المسكن وحده لائقاً، فهو ليس مجرد أربعة جدران وسقف. ولكن يجب أن تكون هناك أيضاً إمكانية للوصول بشكل مستدام ودون تمييز إلى المرافق الأساسية للصحة والأمن والراحة والغذاء. فعلى سبيل المثال، يجب أن تكون هناك إمكانية للحصول على مياه الشرب المأمونة، والطاقة لأغراض الطهي، والإنارة، ومرافق الصرف الصحي، والتخلص من النفايات، وتصريف المياه، وخدمات الطوارئ.

ويجب أن تعي الحكومة المصرية أنه وقع على عاتقها مجموعة من الالتزامات أصبحت نافذة بمجرد إقرارها الدستور الحالي بحق المواطنين بالسكن اللائق تنقسم الالتزامات إلى ثلاث فئات، وهي الالتزام بالاحترام والالتزام بالحماية والالتزام بالوفاء¹²⁹.

الالتزام بالاحترام

يتطلب الالتزام بالاحترام أن تمتنع السلطة عن التدخل بشكل مباشر أو غير مباشر في التمتع بالحق في السكن اللائق. أي أنه ينبغي عليها أن تمتنع عن تنفيذ عمليات الإخلاء القسري وهدم المنازل، أو حرمان فئات معينة من ضمان الحياة، أو فرض ممارسات تمييزية تحد من فرص حصول المرأة على المساكن والأراضي والممتلكات والتحكم فيها؛ أو انتهاك الحق في الخصوصية وحماية المنزل؛ أو إنكار حق استرداد المساكن الأراضي والممتلكات لفئات معينة أو تعويضهم تعويض عادل عن التهجير كسكان النوبة مثلاً.

الالتزام بالحماية

يستوجب الالتزام بالحماية أن تمارس الحكومة سلطتها لمنع أطرافاً ثالثة من التدخل في الحق في السكن اللائق.

وينبغي عليها أن تعتمد تشريعات أو تدابير أخرى لضمان الامتثال لمعايير حقوق الإنسان المتعلقة بالحق في السكن اللائق من قبل الجهات الفاعلة الخاصة، مثل المؤجرين العقاريين، والمقاولين العقاريين، وملاك الأراضي، والشركات.

ومن ثم يكون عليها واجباً والتزاماً تجاه المواطنين بأن تنظم سوق السكن والإيجار بطريقة تعزز وتحمي الحق في السكن اللائق؛ وتضمن أن تقدم البنوك خدمات تمويل السكن دون تمييز؛ وتكفل ألا يؤدي توفير خدمات المياه والصرف الصحي وغيرها من الخدمات الأساسية المنزلية من طرف القطاع الخاص في حال الاتجاه نحو خصخصتها¹³⁰ إلى الإضرار بها من حيث توافرها وسهولة الحصول عليها ومقبوليتها وجودتها؛ وتضمن ألا توقف أطراف ثالثة هذه الخدمات بصورة تعسفية وغير قانونية؛ وتمنع الممارسات التمييزية التي تتعلق بالميراث وتؤثر في فرص حصول المرأة على المساكن والأراضي والممتلكات والتحكم فيها؛ وتكفل ألا يمارس المؤجرون العقاريين التمييز ضد فئات معينة مثل النساء؛ وتضمن ألا تنفذ الجهات الفاعلة الخاصة عمليات الإخلاء القسري.

129- مرجع سابق - صحيفة الوقائع الأمم المتحدة " الحق في السكن اللائق.

130- قامت الحكومة المصرية ببيع حقوق تقديم خدمات الكهرباء والمياه بعدد من التجمعات السكنية الفاخرة لعدد من الشركات الخاصة مثل مدينتي والرحاب واللتين تم تخصيص حق بيع الخدمات الأساسية بهما إلى شركة "مدينتي للطاقة الكهروميكانيكية" التابعة لمجموعة طلعت مصطفى .

الالتزام بالوفاء

يتطلب الالتزام بالوفاء أن تعتمد الحكومة المصرية تدابير مناسبة في التشريع والإدارة والميزانية والقضاء وغيرها من المجالات بهدف الأعمال الكامل للحق في السكن اللائق.

ومن ثم يجب عليها أن تعتمد سياسة وطنية أو خطة وطنية للإسكان تحدد الأهداف لتطوير قطاع الإسكان مع تركيز على الفئات المحرومة والمهمشة؛ وتخصر الموارد المتاحة لبلوغ هذه الأهداف؛ وتحدد أكثر الوسائل فعالية من حيث التكلفة لاستخدامها؛ وتحدد المسؤوليات والإطار الزمني لتنفيذ التدابير اللازمة؛ وترصد النتائج وتضمن سبل الانتصاف الملائمة فيما يخص الانتهاكات.