



# HABITAT III ISSUE PAPERS

## 20 - HOUSING

*(Arabic)*

New York, 31 May 2015





## ورقة مسائل حول الإسكان

### الكلمات الدالة

التوسع الحضري؛ احتياجات الإسكان؛ الأحياء الفقيرة والمستوطنات غير النظامية؛ التسليح؛ المضاربة؛ الفصل المكاني؛ الفئات الضعيفة؛ الحق في السكن اللائق؛ «الإسكان في المركز»؛ سياسة الإسكان؛ تمويل الإسكان؛ الاندماج المالي؛ القدرة على تحمل التكاليف؛ الإعانات؛ التخطيط الحضري؛ السكن والمعيشة؛ الإسكان التدريجي؛ الإسكان التاجيري؛

### المفاهيم الرئيسية

السكن الملائم: تم الاعتراف بالسكن الملائم بوصفه جزءاً من الحق في المستوى الملائم للمعيشة في الصكوك الدولية بما في ذلك الإعلان العالمي لحقوق الإنسان للعام 1948 وفي العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للعام 1966.<sup>1</sup> ويتعين أن يوفر السكن الملائم أكثر من أربعة جدران وسقف. إذ يجب أن تتم تلبية عدد من الشروط قبل أن يتم النظر إلى أشكال معينة من المأوى بوصفها تشكل «سكناً ملائماً». وتلك العناصر هي:

- أمن الحياة: السكن ليس ملائماً إذا لم يكن لدى الشاغلين درجة من أمن الحياة تضمن الحماية القانونية من الإخلاء القسري والمضايقات وغيرها من التهديدات.<sup>2</sup>
- توافر الخدمات، والمواد، والمرافق، والبنية التحتية: السكن ليس ملائماً إذا لم يكن لدى شاغليه ماء صالح للشرب، أو الصرف الصحي الملائم، أو الطاقة من أجل الطهي، أو التدفئة، أو الإنارة، أو تخزين المواد الغذائية، أو التخلص من النفايات.
- القدرة على تحمل التكاليف: السكن ليس ملائماً إذا كانت تكلفته تهدد أو تعرض تمتع الشاغلين بحقوق الإنسان الأخرى للخطر.
- الصلاحية للسكنى: السكن ليس ملائماً إذا لم يكن يضمن السلامة الجسدية أو يوفر مساحة كافية، فضلاً عن الحماية من البرد والرطوبة والحر والمطر والرياح وغيرها من التهديدات للصحة والمخاطر الهيكلية.
- إمكانية الوصول: السكن ليس ملائماً إذا لم تؤخذ الاحتياجات الخاصة للفئات المحرومة والمهمشة في الحسبان.
- الموقع: السكن ليس ملائماً إذا كان منقطعاً عن فرص العمل، وخدمات الرعاية الصحية، والمدارس، ومراكز رعاية الأطفال، وغيرها من المرافق الاجتماعية، أو إذا كان واقعاً في مناطق ملوثة أو خطيرة.
- السكن الملائم من الناحية الثقافية: السكن ليس ملائماً إذا لم يحترم التعبير عن الهوية الثقافية ويأخذه في الحسبان.

### الحقائق والأرقام الرئيسية

- يشكل الحصول على سكن ملائم تحدياً عالمياً ينمو بسرعة مع التوسع الحضري. يستمر نحو ربع سكان الحضر في العالم في العيش في الأحياء الفقيرة والمستوطنات غير النظامية.<sup>3</sup> ويعيش عدد متزايد من سكان الحضر، ولاسيما الفئات الأكثر فقراً وضعفاً (النساء والمهاجرين والأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة وفيروس نقص المناعة المكتسبة وكبار السن والشباب والأشخاص من المثليات والمثليين جنسياً ومزدوجي الميل الجنسي ومغايري الهوية الجنسانية «TBGL») في ظروف غير مستقرة، ويعالجون احتياجاتهم السكنية بصورة غير نظامية، ويفتقرون إلى الخدمات الأساسية ومساحة للعيش، ومنعزلين عن فرص كسب الرزق ومعرضين للإخلاء القسري أو التشرّد. وكل يوم، كلما ولد الناس في المراكز الحضرية أو انتقلوا إليها بحثاً عن الفرص، يزداد الطلب على السكن. وعلى الصعيد العالمي، ثمة حاجة إلى مليار

<sup>1</sup> مكتب المفوضية السامية لحقوق الإنسان. الحق في السكن الملائم. صحيفة الوقائع رقم 12/المراجعة 1 [http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_en.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf)

<sup>2</sup> مزيد من التعريف. يرجى الرجوع إلى ورقة المسائل #6 الأراضي الحضرية.

<sup>3</sup> مزيد من المعلومات. راجع ورقة المسائل #22 حول المستوطنات غير النظامية.

مسكن بحلول 2025 لاستيعاب 50 مليون من سكان الحضر سنويا؛ وتقدر التكاليف بـ 9 إلى 11 تريليون دولار أميركي بحلول 2025.4

- المساكن الميسرة غير كافية والمساكن الملائمة غير ميسرة. كان أحد التحديات الأكثر صعوبة للتوسع الحضري يتمثل في توفير المساكن الملائمة التي يستطيع الناس تحمل تكاليفها. ففي العام 2011، كان ما يزال 2.2 مليار شخص يعيشون على أقل من 2 دولار أميركي في اليوم،<sup>5</sup> وهو دخل غير كاف إطلاقاً للقدرة على تحمل تكاليف العيش والسكن. ومن سكان الأحياء الفقيرة إلى الأسر متوسطة الدخل، تشير التقديرات إلى أن 330 مليون أسرة في الوقت الراهن مستنزفة مالياً بسبب تكاليف السكن وذلك الرقم مرشح للزيادة إلى 440 بحلول 2025 (الشكل 1).<sup>6</sup>
- ابتعد الإقراض السكني عن أكثرية الفقراء. تطور البنك الدولي، وهو المقرض الرئيس لدعم التحسين في ظروف السكن، ليقبل القطاع الخاص بشكل كامل، غير أنه ابتعد عن التوجه نحو الفقر الذي كان لسنوات عديدة يشكل التركيز الأساسي. فقد ذهبت حصة أصغر بكثير من قروض البنك الدولي لدعم السكن لذوي الدخل المنخفض (10 في المائة من إجمالي قروض المأوى منذ منتصف تسعينيات القرن العشرين، مقابل أكثر من 90 في المائة من منتصف السبعينيات إلى منتصف الثمانينيات من القرن المنصرم) وذهبت حصة أصغر بكثير للدول ذات الدخل المنخفض (20 في المائة، وهي انخفاض من نحو 04 في المائة من منتصف السبعينيات إلى منتصف الثمانينيات من القرن العشرين).<sup>7</sup>
- تمثل قضايا الإسكان اختبار المصداقية للتنمية الحضرية والمدن المخططة جيداً. إذ لم يتم دمج الإسكان على نحو مناسب في السياسات الحضرية على الرغم من أن استخدام الأراضي للسكن يشغل بين 65 و75 في المائة من سطح المدينة. ومن الواضح أن الطريقة التي تم تطوير الإسكان من خلالها، وخاصة عندما يتم توفيره من الناحية المادية، قد كان لها آثار هامة على إعادة إنتاج عدم الانتظام وعدم المساواة والإقصاء في المدن. كما ترك قصور التخطيط الحضري وضعف الأنظمة مجالا ضئيلاً للحكومات من أجل المناورة ضد المضاربة على الأراضي، والرحف العمراني، والفصل المكاني للإسكان.
- تمت الاستجابة بصورة جيدة جداً لتمكين تمويل الإسكان من خلال قروض الرهن العقاري من جانب الحكومات غير أنه في كثير من الأحيان لم يكن ممكناً إلا للفئات ذات الدخل المتوسط والمرتفع بدلا من الأكثر احتياجا الذين يمثلون 60 إلى 80% من السكان. فقد شجعت إعانات قروض الرهن العقاري الناس على الاقتراض غير أنها تتدفق إلى الفئات ذات الدخل الأكثر ثراء والتي تشكل 20-40%، أي آخر من يحتاجها. وما تزال قروض الرهن العقاري الأكثر شيوعاً بكثير في أوروبا وأميركا الشمالية من آسيا أو أفريقيا أو أميركا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي (الشكل 2).
- يشكل قطاع الإسكان استهلاكاً معتبراً من الطاقة ويؤثر على استدامة التنمية الحضرية. وتمثل الأسر نحو 19 في المائة من إجمالي استهلاك الطاقة في جميع أنحاء العالم.<sup>8</sup> العدد الإجمالي للأبنية الذي يتألف بصورة رئيسة من المساكن هو المسؤول عن أكثر من 40 في المائة من الاستهلاك العالمي للطاقة<sup>9</sup> ويمثل المساهم الوحيد الأكبر في انبعاث الغازات الدفيئة<sup>10</sup>. وكذلك يهدد التدهور البيئي الناجم عن استخراج مواد البناء وتنمية الضواحي منخفضة الكثافة استدامة المدن. وما يزال استخدام المواد والأساليب المحلية محدوداً على الرغم من إمكاناتها في الحد من استهلاك الطاقة وتعزيز التنمية الاقتصادية المحلية.

<sup>4</sup> معهد ماكينزي العالمي، (2014). خطة لمواجهة التحدي العالمي لتوفير المساكن بأسعار معقولة. معهد ماكينزي العالمي (MGI).

<sup>5</sup> نظرة عامة على الفقر للبنك الدولي <http://www.worldbank.org/en/topic/poverty/overview> [تمت زيارة الموقع في 28 / 05 / 2015].

<sup>6</sup> ماكينزي (2014) مرجع سبق ذكره.

<sup>7</sup> باكلي آر.؛ وكالريكال جاي. (2006). ثلاثون سنة من إقراض المأوى من البنك الدولي، ماذا تعلمنا؟ البنك الدولي.

<sup>8</sup> وكالة الطاقة الدولية (2014) موازين الطاقة للبلدان غير الأعضاء في منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD). متاحة على شبكة الإنترنت على الموقع التالي: [www://ptth](http://www.oecd-ilibrary.org/energy/energy-balances-of-non-oecd-countries_19962843-en).

وكالة الطاقة الدولية (2014) موازين الطاقة للدول الأعضاء في منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. متاحة على الإنترنت على الموقع التالي: [http://www.oecd-ilibrary.org/energy/energy-balances-of-oecd-countries\\_19962835-en](http://www.oecd-ilibrary.org/energy/energy-balances-of-oecd-countries_19962835-en)

(2009) المباني وتغير المناخ: ملخص لصناع السياسات. متاحة على شبكة الإنترنت على الموقع التالي: <http://www.unep.org/sbci/pdfs/SBCI->

- على الرغم من الاعتراف المتزايد بالحق في السكن الملائم<sup>11</sup>، إلا أن السياسات والبرامج تواصل انتهاك الكثير من معايير السكن الملائم، وخاصة الحماية من الإخلاء القسري. ففي كل عام، يتم إخلاء ملايين الناس في جميع أنحاء العالم من منازلهم وأراضيهم، رغما عن إرادتهم ومن دون تشاور أو تعويض عادل. وبين العامين 1998 و2008، أثر الإخلاء القسري على 95.81 مليون شخص على الأقل<sup>12</sup>، على الرغم من حقيقة أن القانون الدولي يعترف صراحة بالحق في أمن الحياة وأعلن مرارا وتكرارا أن ممارسة الإخلاء القسري هي انتهاك صارخ ومنهجي لحقوق الإنسان. كما يواجه عدد متزايد من المهاجرين إلى المدن والأشخاص النازحين داخليا (IDPs) من انعدام أمن الحياة والتهديد الناجم عن مزيد من النزوح، ليس كنتيجة للمخاطر الطبيعية وتجدد الصراع فحسب، وإنما أيضا كزيادة في عمليات الإخلاء القسري<sup>13</sup>.
- ساهم السكن غير الملائم في اللامساواة الصحية والتعرض للمخاطر. البيت هو البيئة الرئيسة للتعرض للمخاطر والعوامل المهددة للصحة بسبب انعدام الصلاحية للسكن والاحتفاظ وعدم كفاية الخدمات، من بين أمور أخرى. والاحتفاظ هو من بين التهديدات الأكثر خطورة إذ إنه يزيد من نقل الأمراض بين أفراد الأسرة، وخاصة الأطفال، وكبار السن، وأولئك الذين يعانون من الإعاقة بما أنهم يقضون أكثر وقتهم في المنزل. 14 بالإضافة إلى ذلك، ترتبط الكثير من المخاطر البيئية بسوء نوعية مباني المنازل وموقعها.

### ملخص المسألة

- ما يقرب من ثلاثة عقود منذ إدخال «نهج التمكين» لتوفير السكن. وقد تمت ملاحظة تحولات كبيرة في السياسات والمقاربات في تلك الفترة وحدثت سلسلة واسعة من التطبيقات العملية لمبادئ التمكين في مختلف البلدان بنتائج متفاوتة. ولكن عموما، ما تزال الغالبية العظمى من الحكومات الوطنية والمحلية تصارع لتلبية الاحتياجات السكنية لسكانها. والأسر الأكثر فقرا وضعفا هي الأكثر تضررا إذ إنها كانت بمنأى عن سوق الإسكان واستفادت بصورة محدودة من سياسات الإسكان وأنظمتها. وقد حققت الجهود الرامية إلى تحسين الحصول على السكن الملائم للنساء والمهاجرين واللاجئين والأشخاص من ذوي الاحتياجات الخاصة والسكان الأصليين والأقليات تقدما ضئيلا حتى الآن.
- كان تدخل الحكومات في قطاع الإسكان ضئيلا والكثير منها انسحبت تقريبا من توفير السكن وتوفير الأراضي والمشترىات والخدمات وحتى التنظيم. وكان ثمة تحول واسع من تحديد مفهوم الإسكان من حيث وظيفته الاجتماعية نحو الإسكان بوصفه سلعة عبر مقاييس مختلفة. فقد تم إيلاء الإسكان أولوية منخفضة في تخصيص الموارد الوطنية وقد بيعت تقريبا جميع البيوت العامة وبيوت مؤسسات الإسكان المعدة للإيجار. وتم تخفيض الدعم، وفي الحالات التي استمر فيها الدعم، كان عادة سيء التوجيه وغير مستدام. وإلى حد كبير، فقد أدى ظهور أطر سياسات الإسكان التي كانت أكثر انسجاما مع التحرير وتدخل أقل من جانب الدولة بصورة رئيسة إلى فرص إسكان نظامية أقل أو معدومة بالنسبة للأسر ذات الدخل المنخفض وبعض طبقات الأسر ذات الدخل المتوسط.
- كان إشراك القطاع الخاص ضعيفا والأسواق غير فعالة في خدمة الفئات ذات الحد الأدنى من الدخل. وقد واجهت الحكومات، التي كان دورها بمثابة الجهات الميسرة، تحديات في تحفيز أصحاب المشاريع الخاصة ومؤسسات التمويل للاستثمار والتشييد والإقراض للفقراء والمبادرات المجتمعية. فقد ركز المطورون على المساكن الراقية. والبنوك لا ترغب في المخاطرة بالقرروض للأشخاص الذين لا يمكن أن يتم تصنيفهم بوصفهم تقليديا مخاطر جيدة. وقد تم تعزيز تمويل الإسكان بصورة أساسية من خلال قروض الرهن العقاري، والتي كانت مقتصرة على أولئك الذين يحوزون على أملاك نظامية، والحصول على التمويل بالنسبة للأغلبية الفقيرة محدود ومكلف. ولم تصل المؤسسات المالية المجتمعية مثل التعاونيات المالية والاتحادات الائتمانية ومؤسسات التمويل متناهي الصغر إلى المستوى المطلوب وقد لا يكون بإمكانها القيام بذلك.

<sup>11</sup> بما في ذلك من خلال التصديق على العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

<sup>12</sup> مركز حقوق الإسكان وحالات الإخلاء (2009). مسح عالمي 11. عمليات الإخلاء القسري. وانتهاكات حقوق الإنسان: 2007-2008. مركز حقوق الإسكان وحالات الإخلاء (COHRE). جنيف.

<sup>13</sup> شبكة عمل أبحاث النزوح (DRAN) التابعة لمعهد ماساتشوستس للتكنولوجيا (MIT) ومركز رصد النزوح الداخلي (IDMC). تقرير: "البيت ما أحلى البيت: الممارسات والأدوات الخاصة بالإسكان التي تدعم الحلول الدائمة للأشخاص النازحين داخليا في المناطق الحضرية". متاحة على شبكة الإنترنت على الموقع التالي: <http://www.internal-displacement.org/assets/publications/2015/20150325-global-home-sweet-home/20150325-global-home-sweet-home-en-full-report.pdf>

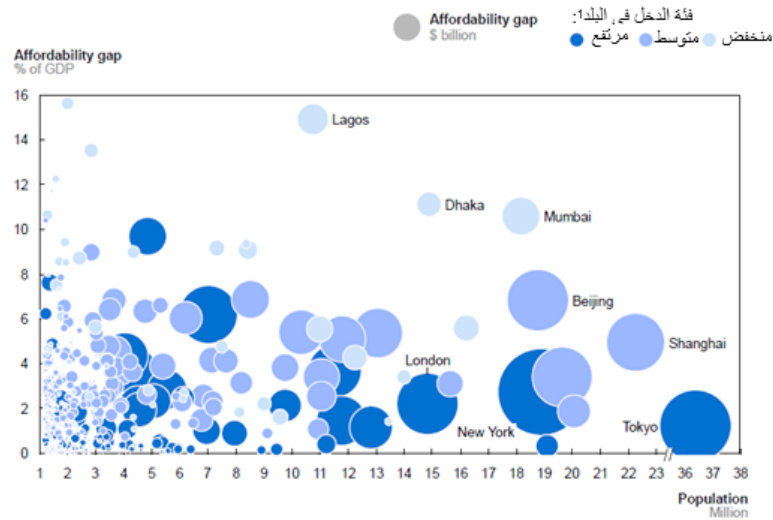
<sup>14</sup> بيكر ام، وكيل ام، ولين او اي، وهودين-تشالمان بي. البيت هو حيث يكون القلب - في معظم الأوقات. مجلة نيوزيلندا الطبية 120: 1206، 2007.

- يواصل الناس معالجة احتياجاتهم السكنية بأنفسهم، تدريجياً وغالباً بصورة غير نظامية. إذ يتم إنشاء جميع المساكن تقريباً من خلال عملية تدريجية على مدى فترات زمنية طويلة نسبياً. ولدى شريحة صغيرة جداً فقط من أي مجتمع – أي الأثرياء جداً – الموارد للإقراض أو الشراء المباشر أو بناء مساكنهم كحدث لمرة واحدة. وكانت عمليات الإسكان التدريجي إحدى أكثر الوسائل فعالية للسماح للأسر بامتلاك ما تستطيع تحمل تكلفته، على الرغم من أن ذلك أدى في كثير من الأحيان إلى انخفاض الجودة وعدم كفاية المخزون بسبب انعدام الوسيلة والقدرة.
- ويبقى الحصول على الأراضي والخلل في أسواق الأراضي الحضرية أحد القيود الملزمة الأكثر انتشاراً على توفير السكن اللائق. وقد بدأت سلسلة جديدة من التحديات التي تتصل بالحصول على الأراضي ذات الموقع الجيد في الظهور مع تطوير إستراتيجيات واسعة النطاق تراعي مصالح الفقراء. وتتمثل المشكلة الأكثر شيوعاً في أن المناطق الجديدة لإسكان ذوي الدخل المنخفض تقع بعيداً جداً عن وسائل معيشة السكان المحليين حيث تشكل التكلفة المرتفعة للنقل عائقاً بالنسبة للأسر المتضررة. وقد أرجأ عدد من البلدان الإصلاحات الهيكلية في البيئة القانونية والتنظيمية لأسواق الأراضي والمساكن أو تخلت عنها، وما يزال صناع السياسات يغفلون أهمية الأراضي بوصفها مدخلاً رئيساً في توفير خدمات الإسكان.
- وما تزال حقوق الملكية، وخاصة برامج تملك الأراضي، ضيقة جداً ولم تؤد إلى النتائج الاجتماعية والاقتصادية المنشودة. وفي حين ثمة أدلة وافرة على الزيادة في أمن الحيازة، إلا أنه لا يبدو أن الاستثمار في مجال الإسكان، والحصول على الائتمان الرسمي والإيرادات البلدية قد ازدادا مع تعزيز الملكيات أكثر من زيادتهما بموجب أي من أنظمة الحيازة الأخرى. وحتى الآن، ليس ثمة أدلة واضحة على الحد من مستويات الفقر نتيجة للحصول على الأملاك النظامية أيضاً. 1516
- سعت معظم الحكومات إلى تشجيع إشغال المالكين على حساب الأنواع الأخرى لحيازة المساكن، ولاسيما الإسكان الإيجاري. وقد ازداد المستأجرون على الأقل بما يتماشى مع النمو السكاني في المناطق الحضرية. و«جيل الإيجار» أخذ في الازدياد بما أن امتلاك منزل بعيد عن متناول الكثير من الأسر. وفي جميع أنحاء العالم، تبين الأدلة أن تأجير المساكن يساهم في تعزيز تنقل السكان، وتحسين سوق العمل، وفرص كسب الرزق، وإمكانه استيعاب المخاوف التي تتعلق بالنوع الجنساني والجانب الثقافي والاحتياجات الخاصة، ويعزز الشبكات الاجتماعية والاقتصادية. ومع ذلك، لم تقم إلا القليل من الحكومات بوضع أي نوع من السياسات للمساعدة على تطوير ذلك الشكل من الإسكان أو تنظيمه.
- لقد أسهم التركيز على «تمكين الفقراء من مساعدة أنفسهم» في إقرار مبادرات وابتكارات محلية بقيادة منظمات شكلها ويديرها فقراء الحضر أو الذين يسكنون في مساكن غير ملائمة. وكانت استجاباتها أكثر تركيزاً على الاحتياجات والمشاكل المحلية، مع الأخذ في الحسبان الأفكار المحلية وعلى أساس الفهم المحلي، مثل أساليب الإسكان التدريجية، والتخطيط والادخار المجتمعي، والتمويل الأصغر وأسواق العقارات غير النظامية. ومع ذلك، يبقى التحدي في الانتقال من العمليات التجريبية المحلية على نطاق صغير إلى تغييرات هيكلية كاملة في القطاع الحضري والإسكان من دون خسارة التركيز على الشرائح الأكثر فقراً وضعفاً.
- تحسنت المعارف حول التفاعل بين طرق الإسكان والفقر وسبل العيش. وقد ساهمت الكثير من الأدلة بفهم كيفية حشد الأشخاص ذوي الدخل المحدود للموارد وتنظيم أنفسهم للحصول على الأراضي والمساكن وفي غالب الأحيان بالاعتماد على القطاع غير النظامي وشبكات رأس المال الاجتماعي. ويوفر السكن زيادة في الأمن، وهو مصدر محتمل للأنشطة المدرة للدخل و، إذا كان مخدمًا بصورة جيدة وموقعه مناسب، فهو يسمح بالاندماج وظروف معيشية أفضل والحصول على فرص كسب الرزق.
- ثمة نقص في التوقعات الدقيقة حول الاحتياجات السكنية ولم يكن قياس تلك التقديرات واضحاً. والمعلومات حول التغييرات في التركيبة السكانية والظروف الاجتماعية الاقتصادية والتفضيلات الثقافية هي إما شحيحة أو يتم الاعتراف بها على نحو سيئ في السياسات. وترتبط صعوبات إضافية بتقييم المساكن غير الملائمة والمهجورة والمهملة، أي العجز النوعي. فالفجوات في المعلومات تهدد بصورة كبيرة تصميم السياسات الإسكانية وتنفيذها.

<sup>15</sup> باين جي، ودوران-لاسيرف اي. تقييم آثار تملك الأراضي في المناطق الحضرية: النتائج والآثار: نتائج أولية. وهي متاحة على الرابط التالي: <http://siteresources.worldbank.org/RPDLPROGRAM/Resources/459596-1161903702549/S7-Durand.pdf>

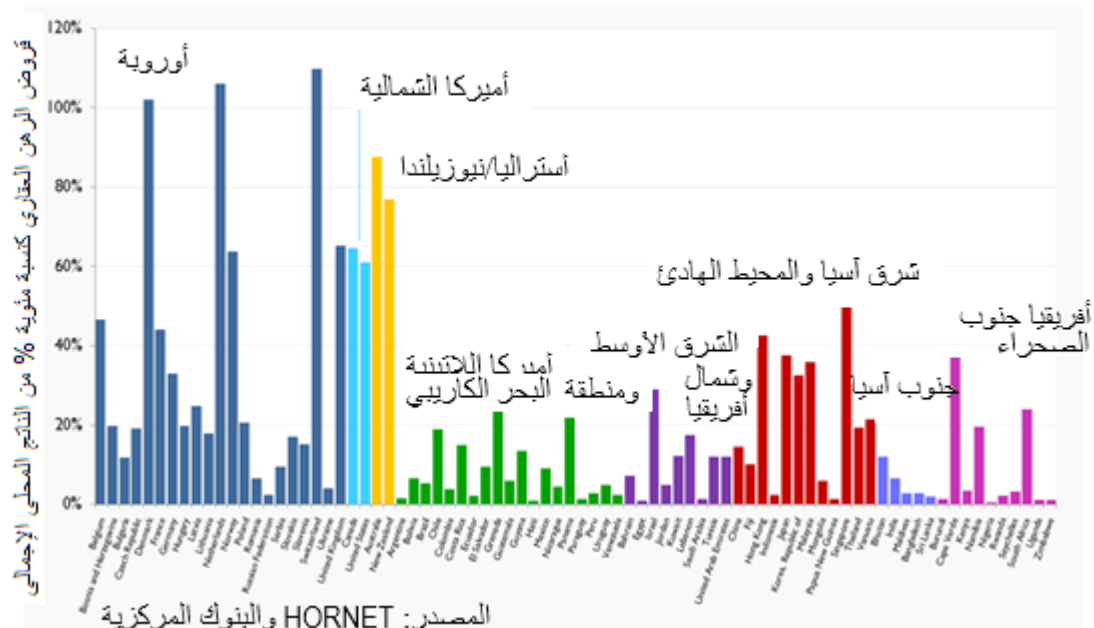
<sup>16</sup> باين جي، ودوران-لاسيرف اي. (2012). "التملك: أمن الحيازة – الأنواع، والسياسات، والممارسات، والتحديات" ورقة بحثية أعدت للمقرر الخاص المعني بالسكن اللائق. وهي متاحة على الرابط التالي: <http://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SecurityTenure/Payne-Durand-Lasserre-BackgroundPaper-JAN2013.pdf>.

الشكل 1 الفجوة في القدرة على تحمل تكاليف السكن لما يقرب من 004,2 مدينة



1 حسب تعريف البنك الدولي  
 المصدر: البنك الدولي؛ تقرير يوبي إم (UBS) للأسعار والأرباح 2012؛ قاعدة بيانات CEIC؛ Numbeo؛ Diapos.org؛ تجمع المصرف العالمية؛ بنك اسكتلندا الملكي؛ Zillow؛ Metroscubicos؛ Exame؛ Notaries Paris Iles de France؛ قاعدة بيانات سيتي سكوب (Cityscope) لمعهد ماكينزي العالمي؛ مكتب الإحصاء الأمريكي؛ مكاتب الإحصاء الوطنية؛ تحليل معهد ماكينزي العالمي

الشكل 2 إجمالي قروض الرهن العقاري المستحقة نسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي - 3102





## الدوافع الرئيسية للعمل

- الاعتراف بأن مسائل الإسكان ترتبط ارتباطاً وثيقاً بحقوق الإنسان واستهداف الشرائح الأكثر فقراً وضعفاً هو أمر بالغ الأهمية إذا كان للوضع ألا يتدهور. ولا يستطيع حل تحديات الإسكان أن يحيد عن معالجة الأسباب الجذرية التي تنتهك مبادئ عدم التمييز والمساواة في الحصول على المسكن، ليس على أساس النوع الجنساني والجغرافيا فحسب، وإنما أيضاً على أساس العرق والثقافة والدين والعمر والعجز والوضع الاجتماعي والاقتصادي. ويتعين أن تركز الجهود الفنية والتشريعية والمالية على التحقيق التدريجي للحق في السكن اللائق للجميع، ولاسيما الشرائح الأكثر فقراً وضعفاً ومجموعات الأقليات، وفي الوقت نفسه أيضاً معالجة جوانب المشاركة وعدم التمييز وأمن الحياة والشفافية والمساءلة.
- ووضع الإسكان في صميم<sup>17</sup> التنمية الوطنية من خلال الإصلاحات الشاملة والسياسات والتمويل على المدى الطويل. وينبغي تعزيز نهج متزامن ذو مسار مزدوج وسياسات علاجية (تحسين الأحياء الفقيرة) ووقائية (إمدادات جديدة) وكذلك الجهود المتضافرة والتشاركية والمنسقة للحكومات ومؤسسات تمويل التنمية والقطاع الخاص والمجتمع المدني في تصميم الاستجابات وتمويلها وتنفيذها. فقطاع الإسكان يمثل حصة معتبرة من الثروة والموارد وعندما تتم إدارته بصورة فعالة، فإنه من الممكن أن يكون مصدراً مهماً للنمو الاقتصادي والاستقرار والقدرة على مجابهة الكوارث، وكذلك عنصراً رئيساً في جدول أعمال التنمية الاجتماعية للدولة.
- تعزيز دور الحكومات أبعد من التمكين إلى الاستمرار أو إعادة تولي المسؤولية، حسب الاقتضاء، عن الجزء القيادي في الاستجابة للاحتياجات السكنية، وبخاصة للشرائح الأكثر فقراً وضعفاً، وتعزيز الأطر السياسية والتنظيمية، وتعزيز أداء الأسواق الذي يراعي مصالح الفقراء، وتوفير الملجأ الأخير، بما في ذلك شبكات الأمان، والإعانات التي تستهدف القدرة على تحمل تكاليف السكن والخدمات الحضرية.
- المزيد من الحذر والشفافية فيما يتعلق بإصلاح الدعم بجميع أشكاله، وزيادة المساعدات الحكومية ونقلها أسفل سلم الدخل إلى أولئك الأشد حاجة. تحسين فعالية الإنفاق الحكومي للفقراء بآليات لإعادة التوزيع واكتساب القيمة والدعم المتبادل بين مختلف فئات الدخل واستخدامات الأراضي. زيادة الدعم والحوافز على جانب العرض فضلاً عن مختلف أشكال الدعم الممكنة التي يحركها الطلب من دون تحويل التركيز عن أكثر الفئات فقراً وضعفاً.
- تعزيز نظم مبتكرة وأكثر شمولية لتمويل الإسكان بما في ذلك من خلال الحوافز لمزودي خدمات تمويل الإسكان الذين يقترضون الفئات ذات الدخل المنخفض والمؤسسات المالية البديلة للإسكان منخفض التكلفة. تعزيز توفير الحوافز المؤسسية لقطاع تمويل الإسكان الخاص وتحفيز الإقراض الكفء من دون تعريض الدولة لمخاطر مفرطة. تعزيز المقاربات الجديدة للحياة والرهن وآليات الضمان. تشجيع التمويل الأصغر للإسكان وتعزيز التمويل المجتمعي ومختلف القروض التدريجية المكيفة لعمليات البناء التدريجية.
- صلة أقوى بين الإسكان وممارسة التخطيط الحضري، ولاسيما من خلال تحسين الروابط بين الإسكان وإمكانية الوصول وسبل العيش في المدن. وينبغي أن تشكل عملية تخطيط حضري متواصلة وتشاركية وشاملة نقطة الانطلاق وإطاراً من أجل تحسين إمكانية الحصول على السكن اللائق. وينبغي تشجيع الاستخدام المتعدد للأراضي أو التوسعات المخططة للمدن أو بناء الأراضي في المناطق المبنية إلى جانب تحسين البنية التحتية للنقل لتحسين إمكانية الحصول على السكن في المناطق ذات المواقع الجيدة وفرص كسب الرزق بالنسبة للفئات ذات الدخل المنخفض، فضلاً عن التخفيف من المخاطر الحضرية والمخاطر الصحية.
- ينبغي تعزيز أنواع حياة المساكن غير الملكية الحرة، التي تعكس مختلف احتياجات الفئات المختلفة وتفضيلاتها، بما في ذلك عقارات الإيجار والوحدات السكنية والتعاونيات وعقارات الإيجار المشتركة ولاسيما مختلف أشكال السكن الإيجاري. وينبغي أن تتم إتاحة متسلسلة لأنواع الحياة للجميع لتوفير الأمن اللائق للحياة من أجل ضمان رفاهة الأسر وتحفيز التحسينات والتوسعات التدريجية للإسكان.

<sup>17</sup> في القرار رقم HSP/GC/25/L.6. الدورة الخامسة والعشرون لمجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية "خيط علماً" بنهج الإسكان في صلب الاهتمام». الذي يضع الإسكان في صميم السياسات الحضرية الوطنية والمدن ويشجع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والدول الأعضاء على النظر في تنفيذ الاستراتيجية العالمية للإسكان حسب الاقتضاء، بما في ذلك من خلال تصميم الأدوات والآليات لتعزيز تمويل الإسكان الشامل على الصعيدين الوطني والمحلي لردم الهوة الإسكانية وللمساهمة في التحقيق التدريجي للحق في السكن اللائق للجميع».



- يتعين أن تتم ترجمة الطابع التدريجي للإسكان إلى سياسة. إذ تحتاج الأنظمة الفرعية وقوانين البناء إلى أن تكون مرنة ومناسبة بما فيه الكفاية للظروف والمعارف المحلية وأن تسمح بالطبيعة التدريجية لتنمية الإسكان، ويفضل أن تكون على أساس الأداء وليست مفروضة. وتعد مساعدة البناء الذاتي والمواقع والخدمات بعض الممارسات التي ينبغي أن يتم تشجيعها، وكذلك تقنيات البناء المبتكرة والمستدامة والقائمة على أسس محلية.
- المزيد من أنظمة البناء الشاملة والقائمة على أساس السياق والمكيفة مع واقع توفير السكن في البلدان ذات الدخل المنخفض، وتشجيع تصميم المباني المستدامة واستبدال مدخلات البناء المستوردة بالمنتجة محلياً، وتحقيق أكبر قدر ممكن من استخدام المواد والمكونات المحلية، وفي الوقت نفسه السعي نحو الملاءمة المناخية والكفاءة في استخدام الطاقة ومستويات انبعاث أقل من الكربون والملاءمة البيئية لعمليات إنتاج المواد.

### البرامج والمشاريع

الإستراتيجية العالمية للإسكان (SHG) لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

<https://www.linkedin.com/grp/home?gid=4513944> , [http://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/11991\\_1\\_594827.pdf](http://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/11991_1_594827.pdf)

البرنامج التشاركي لتحسين الأحياء الفقيرة (PUSP) لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية <http://www.mypsup.org/login>

برنامج الأمم المتحدة للحق في السكن [/http://ww2.unhabitat.org/programmes/housingrights](http://ww2.unhabitat.org/programmes/housingrights)

برنامج الأمم المتحدة المشترك بين الوكالات للإسكان والتأهيل الحضري في هايتي

<https://www.unops.org/english/where-we-work/latin-america/Pages/Haiti.aspx>

برنامج منظمة الصحة العالمية للإسكان والصحة [/http://www.who.int/hia/housing/en](http://www.who.int/hia/housing/en)

تم إعداد أوراق المسائل لبرنامج الأمم المتحدة الثالث للمستوطنات البشرية من جانب فريق عمل الأمم المتحدة لبرنامج الأمم المتحدة الثالث للمستوطنات البشرية، وهو فرقة عمل تتألف من وكالات الأمم المتحدة وبرامجها العاملة معا من أجل بلورة جدول الأعمال الجديد للمناطق الحضرية. وقد تمت الصياغة النهائية لأوراق المسائل خلال ورشة الكتابة التي عقدها فريق عمل الأمم المتحدة في نيويورك من 26 إلى 29 أيار/ مايو 2015.

تمت قيادة ورقة المسائل الحالية من جانب برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بمساهمات من مكتب الأمم المتحدة لخدمة المشاريع (UNOPS)، ومنظمة الصحة العالمية، ومكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان (OHCHR) وهيئة الأمم المتحدة للمرأة.