



الجمهورية اللبنانية  
مجلس النواب  
المديرية العامة للدراسات والمعلومات  
مصلحة الأبحاث والدراسات

حق السكن في ظل السياسات الإسكانية في لبنان

أولاً: الملخص

الحق في السكن هو أحد الحقوق الاقتصادية الاجتماعية المنصوص عنها في المواثيق والاتفاقيات الدولية التي باتت جزءاً لا يتجزأ من الدستور. ويرتبط هذا الحق بحقوق أساسية أخرى، كالحق في الكرامة الانسانية والصحة والخصوصية وتكوين الأسرة ورعايتها. وقد عاد هذا الحق الى واجهة الخطاب العام السياسي - الحقوقي اللبناني على أثر صدور قانون الإيجارات الجديد والذي رمى الى تحرير الإيجارات القديمة. وإذ انتقد كثيرون هذا القانون بسبب صدوره في ظل غياب أيّ سياسة إسكانية تحول دون تهجير الكثير من العائلات من المدن الكبرى التي يسكنون و/ أو يعملون فيها، فإنّ الجدل حوله شكّل أيضاً مناسبةً للنقاش حول حقّ السّكن لغير المستأجرين القدامى، وخصوصاً الشباب منهم.

ولا يقصد بحق السكن الجانب المادي او اللغوي بل المفهوم الانساني الاجتماعي الحقوقي والأثر النفسي الذي يتركه المسكن عند الإنسان. ومع وجود مواطنين غير قادرين على تأمين ادنى مقومات العيش الكريم في ظل تفاقم اوضاعهم الاقتصادية والاجتماعية، وبسبب فوران اسعار العقارات والشقق السكنية وصدور قانون جديد للإيجارات متعذر التطبيق، هل يمكن التحدث عن سياسات اقتصادية – اجتماعية ضامنة لحق السكن؟

في أي دولة، يفترض ان تحظى هذه الاسئلة بحيز واسع من الاهتمام. على نقيض ذلك اكتفت السلطة التشريعية في لبنان بإصدار عام ٢٠١٤ قانون الإيجارات (المبتور)، وتنازلت السلطة التنفيذية عن واجباتها في صياغة السياسات الضامنة للحق في السكن، ولم تسلم السلطات القضائية من التخبط في تطبيق قانون الإيجارات الجديد من عدمه في قراراتها.

## ثانياً: الوقائع

### ١. السكن حق من حقوق الانسان - المواثيق الدولية والصكوك الاقليمية

اعتبر الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الوثيقة الأولى على المستوى العالمي التي تناولت وبشكل واضح وصريح الحق في السكن، وذلك باعتباره حقاً أساسياً من حقوق الإنسان وقد ورد ذلك في المادة ٢٥، فقرة ١ منه، والتي تنص على أنه: "لكل فرد الحق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهة له ولأسرته، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والمسكن والعناية الطبية وصعيد الخدمات الاجتماعية الضرورية."

ويؤكد العهد الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عام ١٩٦٦ في المادة ١١ منه على هذا الحق: "تقر الدول الأطراف في هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من... المأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية."

الامر نفسه نستخلصه من تعليقات اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية (٤ و ١٧) على المادة ١١ من العهد: "لا ينبغي ان يفهم الحق بالسكن بالمعنى الواسع او الضيق، على سبيل المثال توفير المأوى ذات السقف"، "وينبغي نطاق الحق في السكن الملائم أن يفسر على أنه الحق في العيش في أمن وسلام وكرامة."

في العام ١٩٧٦ عقد مؤتمر فانكوفر في كندا بشأن المستوطنات البشرية، والذي دعمته الأمم المتحدة، وحضره ممثلي ١٣٢ دولة. وقد صدر عن هذا المؤتمر "إعلان فانكوفر للمستوطنات البشرية" والذي يعتبر من أكثر الوثائق تفصيلاً فيما يخص الأشكاليات القانونية الخاصة بالسكن.

<sup>١</sup> الأمم المتحدة، تعليقات عامة اعتمدها لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية في مجال الحق في السكن الملائم وحالات اخلاء المساكن بالاكراه.

رغم ان هذا الاعلان ليس ملزماً من الناحية القانونية، كونه لا يشكل اتفاقاً تعاقدياً، مما يزيد من صعوبة تحديده كمرجعية للنقاش والجدل القانونيين، إلا أنه يشكل أساساً قوياً يدعم هذا الحق. فقد أكدت الفقرة ٨ من الجزء الثالث منه: "أن السكن والخدمات المناسبة هي حق أساسي للإنسان يفرض على الحكومات واجب ضمان بلوغ جميع الناس له، بادئة بتقديم مساعدة مباشرة إلى أقلهم حظاً عن طريق برامج موجهة تعتمد على الجهد الذاتي والمجتمعي وينبغي على الحكومات السعي إلى تذليل جميع العقبات التي تحول دون بلوغ هذه الأهداف."

هل يكفل المشرع اللبناني هذا الحق؟ وإلى أي مدى؟

تفيد قراءة الدستور اللبناني بحرفيته وقوانين الإجراءات كافة الى غياب تام لضمان الحق في السكن، غير ان المجلس الدستوري قضى في قراره الشهير الصادر بتاريخ ٦/٨/٢٠١٤ بتكريس الحق بالسكن، وأكد أنه يقع على السلطات العامة مسؤولية توفير المسكن للمواطن.

## ٢. في مدى دستورية الحق في السكن

نظراً الى ان الحق في السكن قد أخذ حيزاً واسعاً من النقاش العام سيما وروده في المراجعة المقدمة امام المجلس الدستوري طعنا بقانون الاجارات لعام ٢٠١٤ لابطاله كلياً او جزئياً. فنستند الى ما ورد في اوراق المراجعة لتحليل دستورية هذا الحق من عدمه.

يقدم الطاعنون بدستورية قانون الاجارات دفوعاً جديدة بالملاحظة لاثبات دستورية الحق في السكن، بحيث يدلي مقدمو الطعن بمخالفة القانون للقرارات ب- ج- ط- ي من مقدمة الدستور والمادة ٧ منه.

تؤكد الفقرة ج على ان "لبنان جمهورية تقوم على العدالة الاجتماعية والمساواة في الحقوق والواجبات بين جميع المواطنين دون تمايز او تفضيل"، وتنص الفقرة "ط" من مقدمة الدستور على ان "لكل لبناني الحق في الاقامة على اي جزء منها ... فلا فرز للشعب على اساس اي انتماء ... ولا تجزئة ولا تقسيم."

يستخلص من النصوص التالية ما يلي:

- ١- تكريس الدستور اللبناني لمبادئ العدالة الاجتماعية والمساواة.
- ٢- ان رفض الفرز السكني على اساس طائفي يقابله رفض الفرز على اساس اجتماعي واقتصادي، فالمواطن تحكمه ضروراته الحياتية البعيدة كل البعد عن انتمائه الطائفي

كحاجته للسكن. لذا يقدم الطعن للمجلس الدستوري فرصة تاريخية لتكريس نظرة مؤسساتية متجددة للمواطن اللبناني تحاكي أبعد من انتماؤه الطائفي، حقيقة حياته اليومية<sup>٢</sup>.

بحسب ما نستنتجه من قرار المجلس الدستوري، للحق في السكن قيمة دستورية. ويشكل تأمين حق السكن للجميع مظهراً من مظاهر تحقيق العدالة الاجتماعية والمساواة، في السياق نفسه، ان صياغة قانون عادل للإيجارات يعزز المساواة ويحول دون فرز السكان المنصوص عنه دستورياً.

### ٣. أدوات الدولة لضمان حق السكن

في مجال السكن تتبع الدولة في لبنان وسيلتين: الأولى عبر تمديد الإيجارات وهي على وشك الزوال مع صدور قانون تحرير الإيجارات، والثانية بمنح القروض الإسكانية المدعومة من المصرف المركزي. يضاف الى هذه الوسائل الإيجار التملكي وهو على الرغم من كونه أداة ناجعة لمشكلة السكن إلا ان المرسوم التنفيذي لهذا القانون لم يصدر بعد.

بالنسبة الى قوانين الإيجارات القديمة، عرف لبنان أول قانون للتمديد بالقرار رقم ١٩ ل.ر. الصادر عن المفوض السامي الفرنسي في ٢٦ كانون الثاني سنة ١٩٤٠، الذي أعطى المستأجر حق تمديد عقد إيجاره بإرادته المنفردة لسنة واحدة بذات الشروط.

وفي ٢٨ كانون الأول ١٩٤٠ صدر القرار رقم ٣٦٨ ل.ر. الذي مدد عقود الإيجار، دون حاجة لأي إجراء من جانب المستأجر، حتى نهاية العام ١٩٤١، مع زيادة بدلات المحلات التجارية والصناعية.

على مدى ٤٠ عاماً (بين ١٩٤٨ و ١٩٨٢) تدخلت الدولة اللبنانية مرات عدة لتخفيض بدلات الإيجار بنسبة تتراوح بين ٢٠ و ٢٥%.

وتوالى بعد ذلك القوانين الممددة للإيجارات كان آخرها القانون 160/1992 الذي مدد مراراً حتى ٢٠١٢/٣/٣١.

في الفترة ما قبل ١٩٩٢، التزم المشرع اللبناني عموماً بشروط الموازنة بين حق السكن والملكية. فسعى خلالها الى حماية المستأجرين من ذوي الدخل المحدود والمتوسط من استغلال

<sup>٢</sup> حسين خليفة، في حق السكن ودستورية قانون الإيجارات في لبنان، المفكرة القانونية، العدد السابع عشر.

المالك لقلّة المساكن المتوفرة أو وضع السوق بنتيجة المضاربات العقارية لفرض بدلات مرتفعة من دون أن يحرم المالك من حقّ الحصول على بدل عادل، فكان يعدّل القانون دورياً لضمان هذا البديل. كما بنى المشرع آنذاك قوانين تمديد الاجارة على مبدأ "الحاجة المشروعة للمستأجر"، بدليل أن القوانين المتلاحقة لم تمنح المستأجرين من ذوي الدخل المرتفع أي حق مكتسب في هذا المجال، إنما أجازت للمالك اسقاط التمديد القانوني فور اثبات تجاوز دخلهم حداً معيناً. أما في الفترة التي تلي قانون ١٩٩٢، فقد أدت هذه الآلية (أي آلية التمديد) الى نتائج جدّ ظالمة. إذ حلّ منطق "الحق المكتسب" للمستأجر محل منطق "الحاجة المشروعة"، وتم التمديد القانوني لعقود الاجارة من دون أي تمييز بين المستأجرين وفق أوضاعهم، مع منح المالك بدلات جدّ زهيدة. فجاءت هذه القوانين في مبدئها ونتائجها مخالفة تماماً لمبدأ التناسب بحيث أنها أعطت للمستأجرين حقاً مكتسباً مجرداً، وجرّدت بالمقابل المالكين من حقّهم المكتسب بالحصول على بدل عادل، وكل ذلك بمعزل عن أي ضرورة. وتبعاً لذلك، حقّق المستأجرون وخصوصاً ذوو الدخل المرتفع منهم، اثراء غير مشروع، فيما تحمّل المالكون القدامى وحدهم عبء اسكان المستأجرين. وما سهّل انزلاق ١٩٩٢ هو انهيار البدلات الحاصل تبعاً لانهيار الليرة اللبنانية في منتصف الثمانينات، فضلاً عما تسببت به الحرب من تراجع في المنظومة الحقوقية اللبنانية وما تفترضه من توازنات بين المصالح والحقوق.

ومن هذا المنطلق، أخطأ المشرع في عدّ التمديد أداة غير شرعية بحد ذاتها. وقد انتقل بنتيجة ذلك من موقف متطرف مفاده أن للمستأجرين حقاً مكتسباً مجرداً عن أي ضرورة أو حاجة مشروعة، الى موقف لا يقل تطرفاً مفاده أن الملكية الخاصة مقدسة وأنه لا يجوز تحميل المالكين أي مسؤولية في مجال السكن<sup>٣</sup>.

#### ٤. تقييم قانون الايجارات الجديد على ضوء عناصر الحق في السكن

##### • عناصر الحق في السكن

٤-١: القدرة على تحمل التكاليف

تتأثر كلفة السكن بالعوامل التالية<sup>٤</sup>:

<sup>٣</sup> قانون حق السكن بدلا من قانون تحرير الايجارات في لبنان، المفكرة القانونية، العدد السادس والعشرون.  
<sup>٤</sup> السياسات الاسكانية والحيازة السكنية والعقارية في منطقة الاسكوا، الامم المتحدة، الاسكوا، ٢٠٠٣.

- ارتفاع كلف السكن مقارنة بمستويات الدخل. فبالنظر لارتفاع اسعار بيع الوحدات السكنية او كلف ايجارها تجد بعض الاسر نفسها مضطرة الى السكن في اماكن مكتظة او متدنية المستوى بدلا عن الانتقال الى مساكن خالية تتجاوز امكاناتها الدخلية.
- التشريعات المتعلقة بتحديد الايجارات وحقوق المستأجرين. فكثيرا ما لا تتمتع تلك القوانين والتشريعات بالمرونة الكافية او يساء تفسيرها او تطبيقها.
- الفترات الطويلة ما بين الاشغال القديم وانتقال الشاغل الجديد.
- استخدام الوحدات السكنية لاغراض استثمارية غير سكنية كالمضاربة والمحافظة على القيم الحقيقية للادخارات.

وينبغي ألا تنطوي التكاليف الشخصية أو الأسرية المرتبطة بالسكن على تهديد تلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو الانتقاص منها.

تهدف السياسات الاسكانية بصورة رئيسية الى تمتع كل شخص بمسكن يتناسب مع احتياجاته وقدراته المالية. فالى اي مدى تحقق قوانين الايجارات ذلك في لبنان؟

نصّت المادّة ١٥ من القانون على تمديد عقود الإيجار الخاضعة له لمدّة تسع سنوات من تاريخ نفاذه. خلال السّنوات الستّ الأولى، يرتفع الإيجار تدريجياً (١٥٪ خلال كلّ من السّنوات الأربع الأولى و ٢٠٪ في كلّ من السّنتين الخامسة والسادسة) حتّى يبلغ بدلاً مسمّى بالمثل حدّد المشترع سبل تقديره (موادّ ١٨ و ١٩ من القانون) ومقداره (المادّة العشرون). خلال السّنوات الثّلاث الأخيرة، يتساوى بدل الإيجار مع البديل المثل على أن يصبح الإيجار حراً بانقضاء السّنة التّاسعة.

إنّ الزيادات المقترحة على بدل الإيجار في قانون الايجارات الجديد، من ١٥ إلى ٢٠٪، الممتدة على فترة وجيزة لا تترك للمستأجر مجالاً حقيقياً للتأقلم بالنظر إلى الفترة الطويلة التي تم خلالها تمديد الإيجارات وإلى الفارق الشاسع بين البدلات المعتمدة قديماً وتلك المعتمدة حالياً، ما يجعل فئة كبيرة من المستأجرين يقدر عددهم مع عوائلهم المستفيدة بما يقارب المليون شخصاً، عرضة للتهجير والهجرة وفرض عليهم أعباء اجتماعية غير عادلة.

فضلا عن ذلك فإنّ آلية تحديد البديل المثل الذي يصبو إليه المشترع طويلة ومعقّدة. فهي تتطلب، بحسب المواد ١٨ و ١٩ من القانون، أن يأتي كلّ من الفريقين بخبيرين يتوليان تحديد البديل. وفي حال الاختلاف بين تقريرى الخبراء، وهو أمر أكثر من مرجّح، يتمّ اللجوء إلى

لجنة قضائية لتحديد البدل. إنّ آليّة كهذه تشكّل، بكلفتها ومدّتها، عبئاً كبيراً على كاهل فريقين قابعين في معظم الأحيان تحت ضغوط ماليّة وإداريّة<sup>٥</sup>.

يضاف الى ذلك عدم ايلاء القانون أي اعتبار للفئات الضعيفة كالمسنين او الشباب المتخرجين او الاشخاص ذوو الاحتياجات الخاصة.

٤-٢: ضمان التمتع بالحق في السكن على اساس المساواة ودونما تمييز

- لا يلزم القانون الجديد للايجارات المؤجر، مقابل زيادة بدل الإيجار، بإجراء أيّة تحسينات أو إصلاحات على المأجور المشغول منذ فترة طويلة. يغدو إذاً المستفيد الوحيد من التّحرير هو المالك، ما يتناقض وموجبات العدالة<sup>٦</sup>.
- أنشأ القانون الجديد للايجارات صندوقاً للمساعدات يميز بين فئتين من المستأجرين، وذلك في المواد ٣ و ٩ و ١٠ و ٢٧ منه بحيث أعطى المساعدة الكاملة للمستأجر وجميع أفراد العائلة أو المستفيدين من التمديد الذين يكون مدخولهم مجتمعين، أقل من حدّي الأدنى للأجور، وذلك من خلال دفع الفارق الإضافي من بدلات الإيجار الذي سيرتفع تصاعدياً الى بدل المثل الحالي للمأجور أي بدل الإيجار الفعلي للمأجور (المادتان ١٥ و ٢٠ من القانون الجديد) وفق فترة زمنية، بينما أعطى مساعدة جزئية لذات الفئة الذين يتراوح مدخولهم بين حدّي الأدنى للأجور أي ١٣٥٠٠٠٠ ل.ل. وثلاثة أضعاف الحد الأدنى. ومنعها كلياً عن المستأجر وهذه الفئة مجتمعة من الساكنين معه اذا كان مدخولهم الشهري يفوق ثلاثة أضعاف الحد الأدنى للأجور، اي ٢٠٢٥٠٠٠ ليرة لبنانية. إن المشترع جمع مداخل العائلة الشهرية جميعها معتبراً أن جميع الساكنين في المسكن مستأجرون وهذا أمر مستحيل عملياً ومخالف للقانون، إذ ان مجرد احتساب عمل شخص أو شحصين من ذات المسكن يؤدي أو جزئياً من مساعدة الدولة او الصندوق المنشأ الى حرمانه كلياً، وهذا ايضاً مخالف للنص الدستوري وهو المساواة امام القانون<sup>٧</sup>.
- منح المستأجرين القدامى حقوقاً ومنافع على حساب غيرهم من المستأجرين. على سبيل المثال، تعفي المواد ٣٥ و ٣٦ من القانون المستأجرين القدامى من عدد من الضرائب والرسوم إذا رغبوا بالتملك كما تمنحهم المادة ٣٧ أفضلية للحصول على قرض من قبل مصرف الإسكان والمؤسسة العامة للإسكان في الحال نفسها. ألا تشكل هذه المواد خرقاً

<sup>٥</sup> حسين خليفة، قانون تحرير الايجارات في لبنان: شحادين يا بلدنا، المفكرة القانونية، العدد السادس عشر

<sup>٦</sup> حسين خليفة، مذكور سابقاً.

<sup>٧</sup> اديب زخور، كتاب لرئيس الجمهورية لرد قانون الايجارات، المفكرة القانونية

لمبدأ المساواة بين المواطنين؟ إنها تمنح تسهيلات مالية لبعضهم على حساب آخرين  
دونما النظر إلى القدرات المادية لكل من الطرفين.

#### ٤-٣: الصلاحية للسكن وتوافر الخدمات

يكون السكن غير لائق إذا لم تتوفر لشاغليه مياه الشرب المأمونة، وخدمات التصحاح  
الملائمة، والطاقة اللازمة للطهي والتدفئة والإضاءة، ومرافق الصرف الصحي والاعتسال،  
ووسائل تخزين الأغذية، وتصريف النفايات...

وكلها مشاكل يعاني منها المواطن اللبناني يوميا حتى بات كل مواطن مهدد بانتهاك حقه في  
السكن لعدة أسباب توافر المياه النظيفة أو آليات تصريف النفايات.

#### ٥. الإيجار التملكي

صدر قانون الإيجار التملكي رقم ٧٦٧ بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١١. ويقصد بالإيجار التملكي، عقد  
الإيجار الذي يعطي المستأجر حق تملك المأجور لقاء ثمن متفق عليه عند إجراء عقد الإيجار  
مع احتساب الأقساط المدفوعة منه كبدايات إيجار من أصل الثمن. ونص هذا القانون على أن  
تكون مدة الإيجار التملكي ٣٠ سنة كحد أقصى ولا يجوز للمستأجر استعمال حقه في شراء  
المأجور قبل مرور خمس سنوات على الأقل على عقد الإيجار.

وبموجب "الإيجار التملكي يمكن لأي شخص لا يستطيع تمويل الشراء ان يمتلك مأجوراً،  
فيتوجه هذا الشخص الى مؤسسة تقرضه قد تكون مصرفاً، ويطلب منها شراء هذا المأجور له،  
وبالتالي تصبح تلك المؤسسة الجهة المؤجرة الى طالب التملك، ويصبح هذا الأخير بمنزلة  
المستأجر يدفع بدلات الإيجار للمؤسسة او المصرف الذي أقرضه واذا اختار المستأجر ان  
يتملك المأجور، تحتسب المبالغ المدفوعة من حساب ثمنه."^

^ <http://al-akhbar.com/node/60489> / <http://www.aljournhouria.com/pages/view/15412>



## ٦. السياسات الإسكانية

المقصود بها التدابير التنظيمية والفنية والمالية (مساعدات السكن) التي تتخذها الحكومات ووسائل تنفيذها لمواءمة المعروض من المساكن بالنسبة للاحتياجات والموارد المالية للأسرة، وتنظيم العلاقة بين اللاعبين في السوق (المالكين - المستأجرين، المقاولين - المشترين)<sup>٩</sup>.

ينبغي أن تؤدي السياسات الإسكانية عامة الى تحقيق التماسك الاجتماعي وهي تتمحور حول سياسات الأراضي والانتقال، وترتبط باستراتيجيات التنمية الاقتصادية، وينبغي أن تسعى أيضا إلى الاستجابة بشكل أفضل لتغير أنماط الحياة، وسبل المعيشة<sup>١٠</sup>.

انطلاقا مما تقدم لا بد من ان تتمحور الاستراتيجية الاسكانية لحل ازمة السكن حول ثلاثة أنواع من الاجراءات:

### ١-٦: إجراءات قانونية

- تكريس حق السكن كحق من حقوق الإنسان صراحة في الدستور اللبناني.

- سلوك مسلك المشرع الفرنسي بحيث سمح قانون DALO<sup>١١</sup> في العام ٢٠٠٧ للأشخاص ذوو الصعوبات، وذوو الأولوية غير المستفيدين من الحق في السكن اللجوء الى القضاء للمطالبة بحقهم في السكن في غضون فترة زمنية معقولة ويكون للقاضي الزام الدولة بدفع غرامة عند عدم تأمين المسكن لهؤلاء.

اما الاشخاص المستفيدون من قانون ٢٠٠٧:

- الاشخاص ذوو الحالات الصعبة.
- الاشخاص دون مأوى ثابت، الأشخاص الخاضعين للترحيل، مع عدم وجود احتمال لاعادة اسكانهم.
- الاشخاص ذوو المأوى المؤقت.
- من يسكنون في شقق أو منازل تعتبر غير لائقة.
- أولئك الذين لديهم طفل معال واحد على الأقل ويسكن في مكان غير لائق.

<sup>٩</sup> Housing policy: background, definition, objective, goals, element scope and other contents.

<http://shodhganga.inflibnet.ac.in>

<sup>١٠</sup> <http://www.logement.gouv.fr/politiques-du-logement>

<sup>١١</sup> [www.viepublique.fr](http://www.viepublique.fr)

- الأشخاص الذين يعانون من الإعاقة (أو المعيلين لأشخاص من ذوي الإعاقة)، ويسكنون في شقة أو منزل غير لائق.

- تعديل قانون الاجارات بشكل يحفظ حقوق اصحاب الملك والمستأجرين.

- اقرار المراسيم التطبيقية للايجار التملكي (٧٦٧ تاريخ ١١/١١/٢٠٠٦)، الذي قد يلبي من جهة حاجات شريحة واسعة من الطبقة المتوسطة والمحدودة الدخل، ومن جهة اخرى حاجات المستثمرين والمقاولين، اذ يتضمن اجراءات تحفيزية على صعيد الاعفاءات الضريبية والضمانات والتسهيلات وزيادة عامل الاستثمار...

- اجراء مسح شامل للمستأجرين ورصد الشقق الفارغة.

- إعداد دليل حقوق السكن.

- إنشاء مركز لرصد مواءمة القانون اللبناني للمعايير الدولية في مجال الحق في السكن.

٦-٢: إجراءات تنظيمية

- متابعة الحكومة والمصرف المركزي سياسة منح القروض الاسكانية المدعومة.

- بناء الحكومة مجمعات سكنية على مشاعات الدولة والبلديات بالتمويل الذاتي او بالشراكة مع القطاع الخاص وتكون مخصصة لذوي الدخل المتوسط والضعيف.

٦-٣: إجراءات ضريبية

- اقرار ضرائب هدفها الحد من ارتفاع اسعار العقارات.

### ثالثاً: الخاتمة

يرى البعض أن لا سياسة إسكان في لبنان، ويعتقد البعض الآخر أن امتناع الدولة عن صوغ سياسة رسمية واضحة في هذا الشأن بحد ذاته سياسة مقصودة تطاول معظم الخدمات العامة الأساسية.

بصرف النظر عن كلتا الوجهتين لا بد من ان تركز أي سياسة إسكانية في لبنان الى تعزيز حقوق السكن على الالتزام بالحماية بالدرجة الأولى وذلك عبر منع انتهاك حقوق السكن وحظر

أي نوع من التمييز في الحصول على سكن ملائم والسعي للقضاء على التمييز، والتأكد من أن تكاليف السكن ميسورة ويمكن تحملها.

بالإضافة الى الالتزام بإعمال الحق في السكن بالدرجة الثانية، بحيث يجب على الحكومات تخصيص أقصى ما يمكنها من الموارد من أجل الوفاء باحتياجات السكن، وخاصةً للفئات المهمشة والضعيفة، وتوفير سبل الحصول على الأراضي لإقامة مساكن، وضمان توفير وصيانة الخدمات العامة، مثل الرعاية الصحية والمرافق ذات الصلة، من قبيل الطرق والمياه ومرافق الصرف الصحي.

وأخيراً والأهم توفير سبل الإنصاف عن انتهاكات حقوق السكن.

اعداد: فاطمة خليفة

#### • مصادر:

العربية

- ١- هاكي زيتو، "الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في الواقع الفعلي، الحق في السكن الملائم"، منظمة العفو الدولية، ٢٠١٠.
- ٢- أيمن محمد نور عفيفي، "نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية".
- ٣- سياسة واستراتيجيات الإسكان بدولة الإمارات
- ٤- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان
- ٥- العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية
- ٦- قرارات المجلس الدستوري
- ٧- موقع المفكرة القانونية [www.legal-agenda.com](http://www.legal-agenda.com)
- ٨- جريدة الأخبار
- ٩- جريدة السفير
- ١٠- جريدة الجمهورية

الأجنبية

- 1- Housing policy, <http://shodhganga.inflibnet.ac.in>
- 2- Housing, land and property issues in Lebanon, August 2014. UNHCR, UN HABITAT.
- 3- Nayla Geagea: Access to Adequate Housing, Current Legislative Framework and Proposed Recommendations, Lebanese Economic Association 2014. at: <http://leb-econ.org/kre/wp-content/uploads/2014/03/Legal-Brief-Housing-in-Lebanon.pdf>.