

الجمهورية اللبنانية  
مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية  
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية  
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

السياسات الإسكانية والتحضر: ملامح قطرية  
لبنان



الأمم المتحدة

Distr.  
GENERAL

E/ESCWA/HIS/1999/8  
6 June 2000  
ORIGINAL: ARABIC

اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا

السياسات الإسكانية والتحضر: ملامح قطرية  
لبنان

إعداد

المهندس ادمون سماحة



الأمم المتحدة

نيويورك، ٢٠٠٠

ملاحظة: طبعت هذه الوثيقة بالشكل الذي قدمت به دون تحرير رسمي. والآراء الواردة فيها هي آراء المؤلف ولا تعكس بالضرورة رأي اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا.

00-0266

## المحتويات

## الصفحة

١	المقدمة
١	ألف- الوضع الحالي للإسكان
٥	أولاً- التنمية الحضرية
٥	ألف- الإطار التنظيمي
١٤	ثانياً- خصائص وأعباء المسكن
١٤	ألف- نوع المسكن وعمره
١٤	باء- المساحة وعدد الغرف وكثافة الأشغال
١٤	جيم- الكثافة السكانية
١٥	دال- وضع أشغال المسكن ووسيلة امتلاكه
١٥	هاء- التجهيزات ودرجة الارتياح
١٦	واو- المشاكل السكنية
١٦	زاي- أوضاع النقل
١٧	حاء- العناية الصحية ونفقاتها
١٧	طاء- البيئة والإسكان
٢٠	ثالثاً- السكان والتحضر
٢١	ألف- تزايد السكان
٢٢	باء- الخصوبة
٢٢	جيم- كثافة السكان
٢٤	دال- القوى العاملة
٢٥	هاء- البطالة
٢٦	واو- الفقر
٣٠	رابعاً- الطلب على المساكن
٣٠	ألف- وضع السكان ونسبة النمو
٣١	باء- أسعار الأراضي
٣١	جيم- عامل الاستثمار
٣١	دال- أسعار المساكن
٣٢	هاء- أسعار المبيع
٣٢	واو- تمويل المساكن
٣٢	زاي- سياسة الدولة الإسكانية
٣٣	حاء- القوانين المؤثرة على القطاع
٣٣	طاء- الاستقرار الأمني
٣٣	ياء- قوانين البناء والبنى التحتية
٣٣	كاف- إنتاج المساكن

## المحتويات (تابع)

الصفحة	
٣٥	خامساً- عرض المساكن.....
٣٦	ألف- مؤشرات الإنتاج.....
٣٩	باء- تطور حركة البناء.....
٤٢	جيم- عرض المخزون السكني.....
٤٢	دال- المساكن المعدة للإيجار.....
٤٤	سادساً- إدارة الإسكان وطرق التمويل.....
٤٤	ألف- المصلحة الوطنية للتعمير.....
٤٥	باء- وزارة الإسكان والتعاونيات.....
٤٩	جيم- الصندوق المستقل للإسكان.....
٥٠	دال- مصرف الإسكان.....
٥٢	هاء- المؤسسة العامة للإسكان.....
٦٠	واو- وزارة الشؤون المهجرين والصندوق المركزي للمهجرين.....
٦٦	زاي- مجلس الجنوب.....
٦٧	حاء- مجلس الإنماء والإعمار.....
٧٠	سابعاً- المناطق العشوائية والتحضر.....
٧٠	ألف- الخطط المعتمدة في تنمية المناطق الحضرية وتحسين أوضاع المناطق العشوائية.....
٧٦	باء- تأهيل الضاحية الجنوبية لمدينة بيروت.....
٧٨	جيم- إعادة ترتيب الضاحية الجنوبية الغربية لمدينة بيروت بواسطة مؤسسة أليسا.....
٨٠	دال- ترتيب توسيع مدينة طرابلس بأسلوب الضم والفرز.....
٨١	ثامناً- طرق التمويل المختلفة في مجال الإسكان.....
٨١	ألف- تمويل القطاع العام.....
٩١	الخلاصة والاقتراحات.....
٩٣	المراجع.....

## المقدمة

ان السياسات الإسكانية تخضع لعدة مؤثرات اهمها الخصائص الجغرافية والطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والادارية والسياسية. فيقدر ما تنظم العلاقة بين تلك الخصائص وفقا لاصول التنمية المتوازنة بقدر ما تأتي السياسات الإسكانية متكاملة تخدم الريف والحضر على حد سواء وتضع الانسان في بيئته الحقيقية حيث لا يعود هناك مجال للنزوح والفقر والبطالة والكفر والاجرام. لقد تميز لبنان بخصائصه الجغرافية والطبيعية فمساحته لا تتعدى ١٠٤٥٢ كلم مربع ويمتد غربا على طول ٢٢٥ كلم على الشاطئ الشرقي للبحر المتوسط وتحده سوريا شمالا وشرقا وفلسطين جنوبا. توزعت اراضيه بين سهول ووديان وجبال متنوعة بتربيتها ومناخها وانتاجها. وبلغ عدد سكان لبنان حوالي اربعة ملايين نسمة موزعة على كافة الاراضي اللبنانية بنسب متفاوتة بين المناطق المختلفة وبتجاه المدن الحضرية اذ قدرت نسبة التحضر ب ٨٦ في المائة حيث خلق ذلك ازمات اقتصادية واجتماعية وفسح في المجال امام قيام مناطق سكنية عشوائية احدثتها الازمة السكنية الحاصلة في المناطق المدنية المكتظة بالسكان. وكان للاحداث الاخيرة التي عرفت بلبنان منذ عام ١٩٧٤ الاثر الكبير في تفاقم الازمات الاجتماعية والاقتصادية وخاصة الازمة السكنية التي تعتبر من الاولويات.

ولقد اولت الدولة اللبنانية، بعد اتفاق الطائف والتوجه بالوطن نحو توطيد السلم الاهلي، المواضيع التنموية الاهمية التي تستحق وخصصت للاسكان قسما مهما من الاموال لترميم واعادة بناء ما تضرر من المساكن والبنى التحتية واعادة المهجرين الى قراهم ومناطقهم مع اعتماد سياسة تنموية لمناطق التهجير. وترافق هذا مع توجه لوزارة الاسكان والتعاونيات من خلال المؤسسة العامة للاسكان ومصرف الاسكان لتوفير القروض السكنية وتفعيل مشاركة القطاع الخاص والمصارف التجارية واهتمام مجلس الانماء والاعمار في وضع الخطة الخمسية وتخصيص الاموال للقطاعات المختلفة ومن بينها قطاع الاسكان.

سوف نحاول في تقريرنا هذا اللقاء الضوء على واقع السكن والسكان في لبنان من خلال المعطيات المتوفرة وبروز ظاهرة التحضر محاولين تحليل بعض النتائج واقتراح الحلول.

### ألف- الوضع الحالي للإسكان

تشير إحصاءات المساكن التي قامت بها إدارة الإحصاء المركزي عام ١٩٩٦ الى وجود ١٠٦٥٠٠٠ مسكن في لبنان من اصلها ١٧ في المائة تقريبا خالية أي حوالي ١٨٣٠٠٠ مسكن و ٦٣٠٠٠ أي ٦ في المائة مساكن ثانوية. وإذا ما أخذنا بال ٢٧٠٠٠ شقة لم تتمكن الفرق العاملة من تحديد نوعية أشغالها يمكن القول أن ٣/٤ المساكن مشغولة بصورة دائمة مما يعني ان هنالك فائضا في المساكن المنشأة.

بالرغم من ذلك نرى الأزمة السكنية تتفاقم لعدم التوازن بين العرض والطلب بحيث أن المطلوب لسد الاحتياجات غير ما هو معروض فعلا بحيث يكون ذلك الواقع خلا اقتصاديا.

لقد برزت الحاجة الى المساكن من خلال الدراسة التي قامت بها إدارة الإحصاء المركزي عام ١٩٩٧ للأوضاع المعيشية للأسر حيث تبين أن ١/٣ من الأسر تعيش في مساكن بحجم غير مناسب كما أظهرت العينات الإحصائية أن ٢٤,١ في المائة من الأسر كثافة اشغال المسكن لديها عالية جدا وهي تشكل ٣٤,١ في المائة من مجموع سكان لبنان فعدد الأفراد في الغرفة الواحدة فيها يزيد على الثلاثة بينما هنالك عدد من الأسر لا يتعدى ١٠,٥ في المائة اشغاله كثيف لكن مقبول مؤقتا ويشكل ١١,٦ في المائة من مجموع السكان كما أن ٣٢,٤ في المائة من الأسر اشغال مساكنها طبيعي و ١٥,٨ في المائة قليل معتدل و ١٧,٢ في

المائة قليل جدا وهي تشكل على التوالي ٣٠,٣ في المائة و ١٣,٥ في المائة و ١٠,٥ في المائة من مجموع السكان<sup>(١)</sup>.

إضافة الى ذلك فان المشاكل السكنية التي يتدمر منها السكان تزيد من رغبتهم في الاستبدال والتغيير بعدد يصل الى ٤١ في المائة من مجموع الأسر ٣٥ في المائة منهم ليس بإمكانهم ذلك ماديا بحيث يمكن القول أن ١/٣ من المساكن التي تكون المخزون المبني أي حوالي ٣٠٠٠٠٠ وحدة سكنية تستدعي التجديد والترميم لحالتها السيئة.

وبما أن مديرية الأحوال الشخصية لم تقم منذ ١٩٧٤ بأية إحصاءات جدية عن الزيجات والولادات إضافة الى عدم متابعة عملية التهجير الداخلي والخارجي فان تحديد الحاجة سنويا الى مساكن جديدة لا يمكن الحصول عليه بالدقة اللازمة لكن يمكن من خلال الدراسات الإحصائية المختلفة للسكان إظهار بعض المؤشرات التي يمكن من خلالها استنباط ما يفيد بهذا الصدد. فالإحصاء الذي قامت به إدارة الإحصاء المركزي عام ١٩٩٧ للأوضاع المعيشية للأسر تظهر أن نسبة العزوبة عند الإناث من عمر ٢٥-٢٩ سنة زادت من ٢٥ في المائة عام ١٩٧٠ الى ٥٠ في المائة عام ١٩٩٧ وتعود أغليبتها الى المعوقات الاقتصادية.

ولقد قدر الأستاذ روبر كسياريان في مقالة عن الحاجات السكنية في العدد ٦٢ من مجلة *Travaux et Jours* الصادرة عن جامعة القديس يوسف في بيروت عدد الزيجات السنوية بـ ٣٤٠٠٠ ويزيد هذا العدد إذا علمنا أن عددا كبيرا من الزيجات يتأخر أو ينحصر لعدم توفر المسكن الملائم. هذا من ناحية الزيجات اما من ناحية ما ينتج عن التهجير كما حصل في الأعوام ١٩٧٥-١٩٩٠ أو عودة المهاجرين فتحدد الاحتياجات السكنية مرهون بالعودة ومقوماتها ونوعية العمل وتطور النظم والأساليب المعيشية والاجتماعية بحيث تختلف عندها الاحتياجات السكنية باختلاف المناطق ومراكز الاستقطاب المدنية والحضرية بمفاهيمها الاجتماعية والاقتصادية والسياسية.

#### ١- المخزون السكني

يتكون من المخزون المبني المقدر بـ ١٨٣٠٠٠ وحدة سكنية غير مشغولة لكنها ليست جميعها معروضة للبيع فمنها ملك لمغترب أراد إنشاء مسكن له في وطنه للعودة اليه عندما يشاء وأخرى بناها متمول ضمانا لمذخراته من تقلبات أسعار العملات ولا تحسب من ضمن المعروض.

أن هنالك العديد ممن يتعاطون تجارة البناء من الشركات أو الأفراد ممن لديهم بعض المدخرات أو أراضي صالحة للاستثمار قد أقاموا مساكن للبيع أو للإيجار. كم هو عدد تلك المساكن التي أنشئت خلال السنوات الخمس الماضية وما بيع منها وما هو غير مستكمل؟ لا أحد أحصى ذلك لكن هنالك مؤشرات توضح الجمود في حركة بيع الشقق منها عدد الشقق غير المشغولة وتدني أسعار المساكن والعقارات كما تشير اليه المجالات المتخصصة في هذا المجال والتي تقدر قيمة المخزون السكني غير المشغول بحوالي ٧ مليارات دولار أميركي<sup>(٢)</sup>.

فلو كان من بيني ممن استدانوا من المصارف فالأزمة الاقتصادية الحاصلة كان بوسعها أن تدفعهم الى مزيد من التخفيض في الأسعار لكن عدم وجود ديون مصرفية عند الأغلبية حمل المستثمرين الى الاحتفاظ بالمساكن كمذخر اقتصادي وقيمة مالية.

(١) جدول ٣-١١ و ٣-١٢ و ٣-١٤ دراسة الأوضاع المعيشية للأسر ادارة الاحصاء المركزي ١٩٩٧.

(٢) د. ايلي يشوعي ١٩٩٨.

## ٢- المساكن المعدة للإيجار

ان قانون الإيجارات وتعديلاته وتغييراته الظرفية وتطوراته المختلفة جمدت سوق الإيجارات وبالتالي التوجهات نحو الأبنية المخصصة للإيجار لأن القوانين المتعاقبة لم تنصف المالك تجاه المستأجر كما ان المستأجر يسعى للمحافظة على ايجاره القديم كونه بالرغم من الزيادات الحاصلة ليس بذى قيمة تذكر.

فتصبح المساكن هذه مع قدمها وكبر مساحتها ذي كثافة ضئيلة لكبر سن شاغليها وللإخلاء الحاصل بانتقال أفراد عائلاتهم بعد الزواج الى مساكن جديدة مستقلة.

لقد قدرت وزارة الإسكان والتعاونيات في إحصاءاتها لعام ١٩٩١ الحاجة الى الوحدات السكنية لغاية ٢٠٠٥ بحوالي ٥٠٠٠٠٠ وحدة سكنية وذلك لتأمين المساكن الناشئة عن زيادة عدد السكان وسد النقص المتراكم عن السنوات السابقة ومعالجة الازدحام الشديد في السكن والتعويض عن المساكن المرتجلة وقيد الاستهلاك أي بمعدل ٣٥٧٦٥ مسكناً سنوياً اعتباراً من ١٩٩٢ أي ما يعادل تقريباً عدد الزيادات السنوية المشار إليها آنفاً.

وأشارت إحصاءات الوزارة المالية والاقتصادية أن نسبة ٨٠ في المائة من المحتاجين الى المسكن غير قادرين على تأمينه الا بتسهيلات أو قروض من قبل الدولة أي ما يعادل ٤٠٠٠٠٠ مسكن بمعدل سنوي ٢٨٥٧٠ وحدة سكنية. وان التقديرات الحالية لكلفة المتر المربع الواحد هي بحوالي ٢٠٠ دولار أميركي أي بمعدل ٢٠٠٠٠ دولار أميركي للمسكن المتوسط بمساحة ١٠٠م<sup>٢</sup> فتكون التكلفة الكلية بما يساوي ٨ مليار دولار أميركي وإذا اضيفت اليها تكاليف الأبنية السكنية وغير السكنية المتضررة من جراء الأحداث يصبح إجمالي التكاليف ٩,٢٣ مليار دولار أميركي حيث أشار التقرير نفسه الى وجود حوالي ٨٦٧٥١ وحدة سكنية مازالت بحاجة الى ترميم أو إعادة بناء في كل لبنان وتبلغ كلفتها ٠,٧٥٤ مليار دولار أميركي و ٣٤٦٧٠ وحدة غير سكنية متضررة تبلغ كلفة إصلاحها ١,٢٣ مليار دولار أميركي<sup>(٣)</sup>. ولقد خصصت الدولة في خطة الاعمار لعام ٢٠٠٠ مبلغاً لا يتعدى ٦٠٠ مليون دولار أميركي وذلك لتنفيذ مشاريع إسكانية ولاعمال التجهيز اللازمة لاسكان ذوي الدخل المحدود على اراضي تملكها.

ويشير التقرير الوطني المقدم لمؤتمر اسطنبول عام ١٩٩٦ ان الدولة طرحت خطة إسكانية عامة بمحاولة منها للمساهمة في حل الأزمة السكنية وهي لست سنوات (١٩٩٥-٢٠٠٠) وتقضي ببناء ١٦٠٠٠٠ وحدة سكنية لكنها لم تستطع حتى خريف ١٩٩٦ بناء سوى ٣ في المائة من الوحدات السكنية المستهدفة وهي نسبة ضئيلة جداً. كما اقترحت خطة خمسية من عام ٢٠٠١-٢٠٠٥ وتتضمن بناء ١٤٠٠٠٠ وحدة سكنية.

وتتضح هنا الحاجة الى إيجاد مصادر للتمويل حيث ان الدولة بوضعها الحالي عاجزة عن تخصيص الأموال اللازمة لقطاع الإسكان بالنظر للحالة الاقتصادية المتردية والتضخم الحاصل وعجز الموازنة.

لقد حضرت وزارة الإسكان والتعاونيات المديرية العامة للإسكان دفتر الشروط والمواصفات الفنية لإنشاء وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود والمتدني على اراض تملكها في عدة مناطق من لبنان وحددت لذلك المساحات المقترحة لفئات الدخل وهي تتراوح بين ٨٠ و ١٢٠م<sup>٢</sup> للمسكن الواحد ولم تتمكن الوزارة من طرح الموضوع بالجدية الذي يستحق لان الحكومة لم تكن مستعدة للتورط في مثل هذا العمل خوفاً من

(٣) تقرير وزارة الإسكان والتعاونيات عام ١٩٩١.

الاحتلالات التي مازالت تعاني منها حتى تاريخه وتهدر المبالغ الطائلة لاتمام الاخلاءات سواء لعودة المهجرين ام لترتيب المناطق السكنية العشوائية التي حصلت بنتيجة الحروب والاحداث والنزاعات السياسية والطائفية كما هي الحال بالنسبة لوسط مدينة بيروت والضاحية الجنوبية الغربية لمدينة بيروت وخاصة مشروع اليسار.



## أولاً - التنمية الحضرية

حاولت الدولة اللبنانية منذ ١٩٦١ من خلال بعثة ارفد وضع خطة لانماء المناطق اللبنانية الريفية كانت ام حضرية على ضوء الإحصاءات التي قامت بها الفرق المتخصصة للواقع الجغرافي والبيئي والديموغرافي والاجتماعي والاقتصادي حيث نظمت تقريراً مفصلاً يحدد المعطيات ويضع الخطوط العريضة للتوجهات.

استناداً الى ذلك التقرير قامت وزارة التصميم عام ١٩٧٢ بإعداد دراسات عديدة أهمها دراسة ميدانية وإحصائية حول المؤسسات الصناعية وقام المشروع الأخضر بدراسات إضافية حول المناطق الريفية كما قامت المديرية العامة للتنظيم المدني بدراسات لمخططات تنظيمية لعدد من المناطق اللبنانية واصدرت الكتاب الأبيض لمنطقة بيروت.

أثرت المعارك التي حصلت ما بين ١٩٧٥-١٩٩٠ على كل التوجهات والمخططات الموضوعية وأفسلتها لأنها أمنت تدميراً بالمباني والبنى التحتية وهجرت السكان من قرأهم الى المدينة حيث تركزت العشوائيات وما نتج عنها من مشاكل بيئية واجتماعية وتغيير جذري في المعطيات والمؤشرات اذ خلقت نوعاً من اللامركزية العفوية التي تساهم في اثناء مناطق معينة على حساب مناطق أخرى دون أي تخطيط مسبق أو سياسة تنموية يفرض على المخطط والدولة وأحياناً بشكل متناقض تشريع الواقع ولو على حساب القوانين والأنظمة التي ترعى الأسس والمرتكزات لقيام استراتيجية حضرية مستدامة تشرف عليها الإدارات المختصة على كافة مستوياتها.

### ألف - الإطار التنظيمي

يقسم لبنان إدارياً الى ٧ محافظات وكل منها الى عدد من الاقضية بلغ مجموعه ٢٦ قضاء ومناطق عقارية في كل قضاء بلغ مجموعها ١٤٩٢ كما يظهر في الجدول رقم ١- أدناه. ويشرف على شؤون هذه التقسيمات المحافظون والقائمقامون ويعينون بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الداخلية.

جدول ١- التقسيمات الإدارية والمناطق العقارية

المحافظة	القضاء	عدد المناطق العقارية
بيروت جبل لبنان	بيروت	١٢
	بعيدا	٥٨
	المتن	١٠٠
	الشوف	٩٦
	عاليه	٧٢
	كسروان	٧٥
	جبيل	٩٤
الشمال	طرابلس	١٧
	الكوره	٤٢
	زغرتا	٥٢
	البترون	٧٢
	عكار	١٣٣
	بشري	٢٥
	المنيه-الضنيه	٤٦
لبنان الجنوبي	صيدا	٧٦
	صور	٧٥
	حزيرن	٧٦
النبطية	النبطية	٥٢
	بنت جبيل	٣٨
	مرجعيون	٣٥
	حاصبيا	٢٢
البقاع	زحلة	٦١
	البقاع الغربي	٤١
	بعلبك	٨٣
	الهرمل	١١
	راشيا	٢٨

١- المحافظ

ويعتبر أحد موظفي وزارة الداخلية وممثل السلطة التنفيذية ويتقدم على جميع موظفي الدولة في محافظته وهو رئيس مجلس المحافظة التنفيذي والاستشاري ويشرف على دوائر الحكومة المركزية في المحافظة باستثناء المحاكم.

اما الدوائر والمؤسسات الرسمية ذات الاستقلال المالي الموجودة في المحافظة فعليها التقيد بطلبات المحافظ ذات العلاقة بالأمن العام وجميع رؤساء الدوائر في مركز المحافظة وملحقاتها مسؤولون تجاه المحافظ عن دواهم الرسمي ودوام موظفي دوائرهم.

٢- القائمة

ويعتبر أحد موظفي وزارة الداخلية ويتمتع بالنسبة للقضاء بنفس صلاحيات المحافظ في المحافظة ويرتبط به تسلسلا كما يشرف القائمة على أعمال المجالس البلدية الواقعة ضمن نطاقه.

٣- مجلس المحافظة

يتكون من المحافظ رئيسا والقائمقامين وعضوين يمثلان الفعاليات الاقتصادية والنقابية يعينان لمدة أربع سنوات بناء لاقتراح المحافظ وإنهاء وزير الداخلية.

٤- المجالس البلدية

يبلغ عدد المجالس البلدية في لبنان ٧٠٩ موزعة على مختلف المحافظات والاقضية أهمها البلديات المنشأة في المناطق الحضرية في مراكز المحافظات:

اسم البلدية	اسم المحافظات
بلدية بيروت	بيروت
بلديات الساحل بمجملها	جبل لبنان
بلدية طرابلس	الشمال
بلدية صيدا وبلدية صور	لبنان الجنوبي
بلدية النبطية	النبطية
بلدية زحلة	البقاع

وتختلف بلدية بيروت العاصمة عن غيرها بان المحافظ فيها هو رأس السلطة التنفيذية ولديه جهاز إداري وفني ومالي يعمل تحت إشرافه وفقا لقانون البلديات وصلاحياته المحددة. اما باقي البلديات فيدير شؤونها الإدارية والتنفيذية مجلسها المنتخب وفقا لقانون البلديات رقم ١١٨/تاريخ/١٩٧٧/٦/٣٠ وقانون المحاسبة العمومية الصادر بالمرسوم ١٤٩٦٩ تاريخ ١٩٦٣/١٢/٣٠ والمرسوم ٥٥٩٥ تاريخ ١٩٨٢/٩/٢٢ وتعديلاته الذي يحدد أصول المحاسبة في البلديات واتحاد البلديات، والقانون ٨٨/٦٠ تاريخ ١٩٩٨/٨/١٢ وتعديلاته (قانون الرسوم البلدية) والقانون الصادر بتاريخ ١٩٩٩/٤/٢٥ (تعديل بعض أحكام المرسوم الاشتراعي رقم ٧٧/١١٨) والذي يحدد في مادته ٦١ الجديدة بعض صلاحيات المحافظ وفي مادته ٦٠ الجديدة بعض صلاحيات القائمة فيما يعود للرقابة وتصديق قرارات المجالس البلدية فيما يقع من ضمن اختصاصها وما يستوجب تصديق وزير الشؤون البلدية والقروية الذي يشرف على صرف أموال الصندوق البلدي المستقل وفقا للأصول التي ترعى نظامه. وقد أحدثت وزارة الشؤون البلدية والقروية بموجب القانون ١٩٧ تاريخ ١٩٩٣/٢/١٨ وحلت بصلاحياتها محل مصلحة الشؤون البلدية والقروية التي كانت تابعة لوزارة الداخلية.

ويلاحظ هنا التشابك في الصلاحيات بين وزارة الداخلية ووزارة الشؤون البلدية والقروية لانه في الأساس توجه ومهمات كل منها تختلف عن الأخرى مما يدفع أحيانا لبعض الاشكالات التي تؤخر سير العمل البلدي.

وتتوجه الدولة حاليا نحو دمج الوزارتين كما تعمل على تحقيق اللامركزية الإدارية وتفعيل دور البلديات في التنمية الحضرية والمستديمة بعد أن تمت وفقا للأصول الانتخابات البلدية على كافة الأراضي

اللبنانية. وتعود للمجلس البلدي صلاحية تنظيم المدينة أو البلدة واعطاء رخص البناء وتخطيط الشوارع والساحات العامة والمساحات الحرة كما يسير على تطبيق القوانين واحترام التصاميم التوجيهية والمراسيم التنظيمية والمساهمة في دعم كافة النشاطات التربوية والصحية والرياضية والثقافية والمحافظة على البيئة وإزالة أسباب التلوث والعمل على تأمين شبكات البنى التحتية (مياه، صرف صحي، مياه السيولان، هواتف، كهرباء) والمحافظة على النظام العام والأخلاق ومنع التعديات على الأملاك العامة وحقوق الغير.

ان لبنان يخطو خطوات ثابتة في تحقيق اللامركزية الإدارية وتطوير العمل البلدي لكنه مازال عاجزا عن تحقيق المشاركة الفعلية لكافة قطاعات المجتمع المدني ومؤسساته بسبب تأثير الاحداث التي زادت المداخلات السياسية والمذهبية والطائفية تفاقما بما ينعكس سلبا على النمو والتقدم وتحسين شروط الاداء.

### ٥- تنظيم الأراضي

كانت النصوص المتعلقة بتنظيم المدن تشكل فصلا من قانون البناء حتى عام ١٩٦٢ حيث صدر بعدها قانون مستقل للتنظيم المدني والقروي عدل فيما بعد بحيث صدر في عام ١٩٨٣ القانون الحالي للتنظيم المدني بموجب المرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ تاريخ ٦/٩/٨٣ المعدل بالقانون رقم ٨٩/٢ تاريخ ٥/١/١٩٨٩. وتقلبت إدارة التنظيم المدني من مكتب فني خلال الانتداب الى مصلحة البلديات والتجميل في وزارة الداخلية حتى سنة ١٩٥٩ الى مديرية التنظيم المدني والقروي حتى سنة ١٩٦٥ في وزارة الأشغال العامة والنقل الى المديرية العامة للتنظيم المدني في وزارة الأشغال العامة والنقل اعتبارا من سنة ١٩٦٥ واصبح جهازها مكونا من: (أ) المجلس الأعلى للتنظيم المدني؛ (ب) إدارة التنظيم المدني.

- (أ) المجلس الأعلى للتنظيم المدني؛ ويتألف المجلس كما حدده المرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ الصادر في ٩ أيلول ١٩٨٣ والمعدل بالقانون رقم ٨٩/٢ تاريخ ٥/١/١٩٨٩ كما يلي:
- ١- المدير العام للتنظيم المدني رئيسا، وعضوية كل من؛
  - ٢- المدير العام لوزارة العدل او من يندبه من القضاة؛
  - ٣- المدير العام لوزارة الداخلية او من يندبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل؛
  - ٤- المدير العام للطرق والمباني في وزارة الأشغال العامة او من يندبه؛
  - ٥- المدير العام للإسكان في وزارة الإسكان والتعاونيات او من يندبه من الفئة الثانية على الأقل؛
  - ٦- رئيس دائرة البرامج في مجلس الإنماء والأعمار او من يندبه؛
  - ٧- نقيب المهندسين في بيروت او من يندبه؛
  - ٨- مجاز اختصاصي في علم الاجتماع؛
  - ٩- مجاز اختصاصي في هندسة تنظيم المدن وملم بحاجة البيئة؛
  - ١٠- مجاز اختصاصي في الهندسة المعمارية.

ويعين هؤلاء بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة ويعين عضو رديف لكل منهم ليحل محل الأصيل في حال غيابه.

وبموجب القانون ٤٣٨ تاريخ ١٧/٨/٩٥ ضم الى المجلس مدير عام وزارة الشؤون البلدية والقروية او من يندبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل ومدير عام وزارة البيئة او من يندبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل.

ومهمة المجلس الأعلى للتنظيم المدني محددة كما يلي:

- ١- وضع خطة شاملة لترتيب الأراضي (Aménagement du territoire)
  - ٢- وضع تصاميم وأنظمة المدن والقرى وتقسيمها إلى تصاميم وأنظمة توجيهية وتصاميم وأنظمة تفصيلية؛
  - ٣- تحديد امتداد المناطق السكنية؛
  - ٤- المحافظة على المواقع الطبيعية؛
  - ٥- إبداء الرأي بمشاريع إنشاء الشركات العقارية والاستثمارات لبعض المناطق وإجراء عمليات الضم والفرز والتشريعات والخلافات المتعلقة برخص البناء ومشاريع الإفرارز فيدعو إلى مشاركة أصحاب الشأن من الإدارات أو البلديات المعنية بالموضوع المطروح.
- (ب) إدارة التنظيم المدني؛ وتتألف من إدارة مركزية وفروع في مراكز المحافظات ومكاتب في مراكز الاقضية. تقسم مهام التنظيم المدني إلى قسمين:
- ١- العمل البلدي أي رخص البناء - الإسكان - إمدادات تخطيط - دراسة وإشراف على المشاريع البلدية حيث لا يوجد مكتب فني خاص؛
  - ٢- وضع المخططات والتصاميم التوجيهية والتفصيلية والضم والفرز والدراسات العقارية والقوانين والأنظمة المتعلقة بتنظيم المدن والبناء واستعمال الأراضي.
- إن التصميم والنظام التوجيهي لمنطقة معينة يرسم الاتجاهات الأساسية والقواعد التي يتم على أساسها متابعة الامتداد السكني وهو يأخذ بعين الاعتبار العلاقة بين التجمعات السكنية والناطق المجاورة ثم المحافظة على التوازن بين مواقع امتداد العمران والمواقع الطبيعية والنشاطات الزراعية والمناطق الحرجية وهو يحدد وجهة استعمال الأرض بصورة إجمالية على ضوء ما تقتضيه المصلحة العامة أو مواقع الخدمات العامة والنشاطات الإنتاجية.
- ثم يأتي التصميم والنظام التفصيلي ليحدد ضمن الإطار العام المعتمد سابقا الشروط والقواعد لاستعمال الأرض خصوصا:
- ١- حدود المناطق الأهلية؛
  - ٢- وجهة الاستعمال الأساسية للأرض والنشاطات الإنتاجية؛
  - ٣- عوامل الاستثمار السطحي والعام المسموحة للبناء في ضوء التجهيزات العامة المتوفرة أو المزمع إنشاؤها في المنطقة؛
  - ٤- المناطق المبنية التي يجب المحافظة على طابعها الخاص وتحديد الشروط المناسبة لذلك؛
  - ٥- حدود ووجهة استعمال شبكة الطرق التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها؛
  - ٦- حدود الأحياء أو الشوارع أو الأبنية الأثرية أو المواقع الطبيعية؛
  - ٧- الأراضي الزراعية التي يجب المحافظة عليها للاستثمار الزراعي؛
  - ٨- الساحات والحدائق العامة والملاعب الرياضية والجنائن والفسحات الحرة؛

- ٩- المناطق والأجزاء الواجب إعدادها لنوع معين من الاستعمال أو لشكل خاص من السكن وكذلك المناطق التي يمنع فيها البناء بصورة مؤقتة أو نهائية؛
- ١٠- المواقع التي يجب الاحتفاظ بها للأبنية والمصالح العامة؛
- ١١- المناطق التي يمنع أو يسمح فيها ضمن شروط معينة بإنشاء مؤسسات صناعية وتجارية؛
- ١٢- المناطق الواجب ترتيبها بطريقة الضم والفرز أو الاستملاك لإنشاء الشركات العقارية؛
- ١٣- الشروط الفنية للإفراز؛
- ١٤- تحديد الاتفاق لمصالح السلامة العامة والصحة والسير والبيئة وعلى الأخص القواعد المتعلقة بتشييد وتوجيه الأبنية والمسافات بينها وأحجامها وارتفاعاتها القصوى والدنيا.

أما مراحل التنفيذ فتبدأ بتولي المديرية العامة للتنظيم المدني إعداد التصاميم والأنظمة للمدن والقرى وعرضها على المجالس البلدية لأخذ موافقتها أو مقترحاتها بمهلة لا تتعدى الشهر بحيث في نهايتها تعتبر التصاميم بحكم الموافق عليها من قبل هذه المجالس في حال عدم الإجابة. تطرح عندها المشاريع على المجلس الأعلى للتنظيم المدني الذي يمكنه تعديل رأي البلدية وتصبح التصاميم نافذة بموافقته وبعد تصديقها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة.

تتخذ تصاميم وأنظمة المدن والقرى وفقاً للطرق التالية:

الطريقة الأولى؛ السير على تطبيق القوانين والأنظمة المقررة ويشمل:

- ١- الترخيص بالبناء؛
- ٢- إعطاء رخصة الإسكان؛
- ٣- الترخيص بالإفراز؛
- ٤- إعطاء شهادة المطابقة للتثبت من تنفيذ الإفراز وفقاً لشروط الإجازة به.

الطريقة الثانية؛ تدخل الإدارة المباشر في تنفيذ التصاميم ويشمل:

- ١- الاستملاك لاجل المنفعة العامة (قانون رقم ٥٨ تاريخ ٢٩/٥/٨١)؛
- ٢- استملاك المناطق لتنفيذ التصاميم والطرق؛
- ٣- ضم وفرز الأراضي في الأماكن الأهلة (المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٧٠ تاريخ ٩/٩/٨٣)؛
- ٤- تأسيس الشركات العقارية (وفقاً للمرسوم رقم ٩٥٩ الصادر في ٢٩/١/١٩٦٥)؛
- ٥- إنشاء المؤسسات العامة (وفقاً للمرسوم الاشتراعي ٥٩/١٥٠ ثم المرسوم ٦٤٧٤ تاريخ ٢٦/١/٦٧ والمرسوم ٤٥١٧ تاريخ ١٣/١٢/٧٢ الذي يحدد النظام العام للمؤسسات).

٦- تحديد الهوية العقارية

يعتبر العقار الثروة العينية الثابتة للدول واحد ركائز اقتصادها ولذلك سمي بالمال غير المنقول. تحدد هويته المساحة والسجل العقاري، ففي ١٥/٣/١٩٢٦ وبناء على اقتراح مهندس المساحة الفرنسي آنذاك كميل دي رافور اصدر المفوض السامي القرارات رقم ١٨٦ و ١٨٧ و ١٨٨ و ١٨٩ بإنشاء نظام جديد لتحديد وتحرير الملكية العقارية مبني على المساحة والسجل العقاري.

بدأت عمليات المسح على كافة الأراضي اللبنانية وكان كلما مسح عقار سجل في السجل العقاري واعطى رقما وصحيفة عتارية يسجل عليها محتوياته ووصف حدوده بدقة مع تسجيل حقوقه العينية وارتققاته وأعبائه وفقا لقرار رقم ٢٣٣٩ تاريخ ١١/١٢/١٩٣٠ واستنادا الى قانون الملكية.

ولقد تم مسح ٥٠ في المائة من الأراضي اللبنانية نهائيا قبل تسلم إدارة المساحة والسجل العقاري من قبل عناصر لبنانية عام ١٩٤٥، واصبح كل مالك في الأراضي الممسوحة يحمل سند تملك وخريطة نهائية وبالتالي بإمكانه التصرف كليا بعقاراته فبدأت عندها المصارف بالتحرك لتسليف الملاكين ما يلزمهم من المال للبناء والزراعة وخلافه فانتعشت الزراعة وزاد العمران وبدأت عمليات النمو تزدهر بحسب رأي الدكتور المهندس اديب فارس في مقالته (مجلة لبنان العقاري والعالم العربي العدد ٩٩/٥١). ومنذ ١٩٤٥ حتى الآن لم يتم المسح نهائيا لأكثر من ٤ في المائة والباقي اما محدد دون كيل نهائي (حوالي ٢٦ في المائة) او غير محدد بنسبة ٢٠ في المائة يلزمه لمسحه نهائيا استخدام الطرق الحديثة والآلات الإلكترونية للسرعة والدقة مع ما يستدعي من تحديث في الإدارة وملاكاتها.

لقد سبق وكلفت مديرية الشؤون الجغرافية لدى وزارة الدفاع الوطني القيام بأعمال كيل العقارات دون التحديد فلم تفلح في إنهاء عمليات الكيل لانه من المفترض ان يتولى عملية الكيل والتحديد نفس الجهاز بحيث لا يؤخر عمل أي منهما عمل الآخر، في حال الفصل بينهما، كما كانت الحال سابقا وتوفيرا للوقت والمال وللتأكد على أولوية إنجاز أعمال المسح والتسجيل بالسرعة المطلوبة نظرا لما لخرايط المسح النهائية من أهمية في وضع المخططات والتصاميم التفصيلية للمشاريع الهندسية بالدقة اللازمة. كما وتسهيل مهمة التنظيم المدني والبلديات في التصنيف والمراقبة، والدوائر المالية لتحسين الجباية والقضاء لتلافي الاشكالات والمنازعات بين أفراد المجتمع الواحد والأسرة الواحدة.

#### ٧- مديرية الشؤون العقارية

تولت فيما بعد مديرية الشؤون العقارية مهمة تنظيم أعمال المسح والتسجيل وهي مؤلفة من الدوائر العقارية ومصالحة المساحة:

##### (أ) الدوائر العقارية

تتولى الدوائر العقارية الإقليمية وهي أمانات السجل العقاري الموزعة على المحافظات والاقضية، مسك وإدارة السجل العقاري وتتولى أمانة السجل فيها أصحاب اختصاص يعينون وفقا لاحكام القانون الصادر بالمرسوم رقم ١٠٥٢٧ تاريخ ١٠/٩/١٩٦٢ ويرتبطون بمدير الشؤون العقارية؛

##### (ب) مصلحة المساحة

ترتبط بمدير الشؤون العقارية وتتولى بواسطة دوائرها الإقليمية والمركزية وبالتنسيق مع أمانات السجل العقاري المختصة أعمال تحديد العقارات وتحريرها (بإشراف القاضي العقاري) ورسم خرائطها وحفظها وإجراء المعاملات الطبوغرافية اللاحقة عليها، كمعاملات الضم والفرز وإظهار الحدود والتصحيح وذلك حسب أحكام القرارات رقم ١٨٦، ١٨٨، ٢٦/١٨٩ الأنفة الذكر. ومعظم موظفي هذه المصلحة هم من الفنيين (مهندسين، مساحين، ورسامين)؛

##### (ج) المشاريع المنفذة

بالنظر لقلة عدد موظفيها لم تتمكن المديرية من تنفيذ الاعمال المفروضة لكنها عملت على إعادة تنظيم السجلات القديمة ونسخها من جديد كما واعادة تكوين السجلات التي تمزقت من جراء الأحداث الأخيرة ووفقا لاحكام المرسوم الاشتراعي رقم ٣٧ تاريخ ١٦/٥/١٩٧٣ وتنظيم مستودعات المحفوظات. كما عملت

المديرية على تسهيل معاملات الجميور عن طريق اصدار دليل ارشادي لإنهاء المعاملات كما وتنظيم طرق تخمين القيمة الخاضعة للرسوم العقارية وتحسين وتحقيق هذه الرسوم بحيث ارتفعت الواردات منها من (٩٣) مليار ليرة عام ١٩٩٢ الى (٣٢٤) مليار ليرة عام ١٩٩٧ و(٣٢٥,٥) مليار ليرة عام ١٩٩٨ وتم تحقيق مشروع المصنف الهجائي ويتكون من بنك المعلومات المتعلقة بالملكية العقارية بإدارة المركز الاتلي الذي سيضم لاحقا الى الجهاز المزمع إنشاؤه بعد إتمام مشروع المكنتة الشامل للسجل العقاري وخرائط المساحة والذي بوشر به بالنسبة للسجل العقاري في ١٦/٩/١٩٩٨ وبالنسبة لخرائط المساحة في ٢٣/١١/١٩٩٨ والمدة المحددة للانجاز هي أربع سنوات بمبلغ خصص لهذا الغرض قدره ١٧,٠٩ مليون دولار من ضمن اتفاقية أجاز المجلس النيابي للحكومة إبرامها عام ١٩٩٤ بين الجمهورية اللبنانية والبنك الدولي لتحسين الواردات والإدارة المالية.

بالاضافة الى ذلك فان المديرية تسعى لحفظ المستندات التي تعرضت للاندثار وما تم تجديده وترميمه واستساخه وتصويرها بطريقتين: الميكروفيلم والسكانغ (المرجع - تقرير مديرية الشؤون العقارية). ويحضر مجلس الانماء والاعمار لدراسة المخطط الوطني لترتيب الاراضي بتكليف من مجلس الوزراء. وتهدف الدراسة الى وضع خرائط استعمالات الاراضي عبر صور الاقمار الصناعية وتقييم المعطيات السكانية والاجتماعية والبيئية بالاضافة الى النشاطات الاقتصادية والعمالة بحيث يتم على ضوءها تقديم اقتراحات انمائية الى مجلس الوزراء وستشكل هذه الدراسة قاعدة تخطيطية اساسية لتنظيم استعمالات الاراضي في لبنان نأمل ان تخصص لها الاعتمادات اللازمة لانهاؤها ضمن فترة زمنية محددة وقصيرة.

#### ٨- البنى التحتية الفيزيائية

تتولى وزارة الموارد المائية والكهربائية كل ما يعود لشبكات الجر وتوزيع مياه الشفة والبحث عن المياه الجوفية وبناء خزانات الجمع ومحطات التكرير وبناء السدود ومشاريع الري وتصريف مياه الشتاء وكل ما يتطلبه معاملات الاستملاك على ان تتولى مصالح المياه امر الاشتراكات والجباية والصيانة وفي كافة المناطق وضمن نطاق كل منها كما تتولى مصلحة تصحيح المحيط في الوزارة نفسها اعمال الشبكات لتصريف المياه المبتذلة في البلدات والقرى اللبنانية بما يشمل الدراسات وتنفيذ الخطوط الرئيسية والفرعية للتصريف ومحطات التكرير على ان يوكل امر صيانتها للبلديات المعنية.

وتتولى مصلحة كهرباء لبنان شؤون الطاقة وهي مصلحة مستقلة تدير معالم التوليد الحرارية والمائية والبخارية وشبكات التوزيع المختلفة (توتر عالي، توتر منخفض) وقضايا الاستملاك التابعة لها وتزويد المساكن بالتيار ومحطات التحويل واتمام عمليات الاشتراك والجباية عن طريق مراكزها الاقليمية. وتتولى وزارة البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية دراسة وتنفيذ ما يختص بشبكات الهاتف وسنترالات التوزيع والصيانة والجباية عن طريق مراكزها الاقليمية.

كما تهتم وزارة الاشغال العامة بشؤون الطرق الدولية والرئيسية من درس وتنفيذ واستملاك وصيانة عن طريق مديرية الطرق ومجلس تنفيذ المشاريع الانشائية وهو مؤسسة عامة تحت وصاية الوزير ومجلس تنفيذ مشاريع بيروت الكبرى وهو مؤسسة عامة ذات مهام محددة لبيروت الكبرى، ومديرية التنظيم المدني التابعة لها. وتتولى مديرية الطرق عمليات الصيانة والتزفيت كما تقوم مديرية المباني في الوزارة نفسها بمسؤولياتها في تنفيذ المباني الرسمية.

نظرا لعدم وجود وزارة للتصميم والنقص الحاصل في الادارة اللبنانية نتيجة الاحداث كان لا بد من ان يكلف مجلس الانماء والاعمار القيام بمهمة التخطيط العام والتنسيق وايجاد التمويل اللازم لتلك المشاريع التي تتعدى كلفتها امكانيات الدولة المادية والادارية والفنية في بعض الحالات الخاصة.



وتسعى الدولة الى الافادة من نظام الخصخصة او التلزييم عن طريق BOT لتأمين التمويل اللازم لتلك المشاريع غير المنتجة في منظورها البسيط و على المدى القصير لكنها تعتبر اساس التنمية المستدامة. وهي تأخذ في الاعتبار رأي الخبراء الدوليين الذين يشاركون منتدبين من قبل البنك الدولي او المؤسسات الدولية الاخرى او البنوك والصناديق المانحة.

كانت الدولة اللبنانية قد انشأت المؤسسة العامة لتشجيع الاستثمار IDAL بموجب المرسوم رقم ٥٧٧٨ تاريخ ٩٤/١١/١١ وكانت مكلفة بموجب المرسوم ٧٠٦٧ تاريخ ٢٦/تموز ١٩٩٥ باستثمار المناطق الحرة وتنظيم المشاريع الاستثمارية. وقد الغي هذا المرسوم مؤخرًا ويقتصر عمل المؤسسة على الاهتمام بمساعدة المستثمرين العرب والاجانب في كل ما يؤول الى تنفيذ برامجهم وتسهيل معاملاتهم.

#### ٩- مواد البناء وصناعتها

للقطاع الخاص الدور الرئيسي في صناعة مواد البناء فهو الذي يستخرج ما هو متوفر منها محليًا كالبحص والرمل والحجر ويستورد ما لزم لصناعة المواد الاخرى كالاسمنت والسيراميك والادوات الصحية والمصبوبات الخزفية والمعدنية والبلاستيكية والمواد الاولية الاخرى كالخشب والحديد والالمنيوم والمعدات والعدة اللازمة لصناعة كافة التجهيزات في الابنية ومواد منع النش والدهانات على انواعها.

وتشرف الدولة على هذا القطاع من خلال وزارتي الصناعة والاقتصاد والتجارة للترخيص بالعمل او الاستيراد بحسب الصلاحيات دون ان تفقد القطاع الخاص حريته في الاختيار والتوجه والاستثمار.

ونظرًا لما لاستخراج المواد الاولية من اثر على البيئة الطبيعية وتشويهها وتلويثها عمدت الدولة الى دراسة تقييم الاثر البيئي ووضع مخططًا لتنظيم المقالع والكسارات وضبط الصناعات المخالفة وتنظيمها في اتجاه التحديث وازالة اسباب التلوث وتحظى هنا وزارة البيئة المنشأة حديثًا بالدور الاساسي.

#### ١٠- العمالة

ترعى وزارة العمل تنظيم العمالة بالترخيص لما يحتاجه لبنان منها بناء لطلب ارباب العمل مع المحافظة على الحريات الاقتصادية مما خلق تضاربًا بين مصالح العمالة اللبنانية والعمالة الوافدة حيث اجور الاخيرة ادنى من اجور الاولى تزامها في عقر دارها فتولد عندها البطالة وتدفعها الى الهجرة مما يستدعي اعادة النظر في القيود المفروضة على العمالة الاجنبية من حيث الترخيص وفرض الضريبة على الدخل.

## ثانيا - خصائص وأعباء المسكن

### ألف - نوع المسكن وعمره

يظهر من نتائج الدراسة التي قامت بها ادارة الاحصاء المركزي عام ١٩٩٧ للاوضاع المعيشية للاسر ان اسرة من اصل اربعة تشغل منزلا مستقلا بينما تقيم الاسر الباقية في ابنية مختلفة المفايس (٤٠,٥) في المائة في مبان مكونة من اقل من ٦ شقق و ٣١,١ في المائة في مبان مكونة من ٦ شقق او اكثر). وتختلف هذه النسب باختلاف المناطق فسكن الاسر في منزل مستقل هو الاكثر عند محدودي الدخل والدخل المتواضع ٥٠,٦ في المائة من الاسر في البقاع و ٤٧,٥ في المائة من الاسر في النبطية و ٣٦,٣ في المائة من الاسر في لبنان الجنوبي و ٣٣,٥ في المائة من الاسر في لبنان الشمالي. وفي المقابل يسكن حوالي ٩٥ في المائة من اسر بيروت وضواحيها في مبان متعددة الطوابق. ويتعدى عمر نحو ٨٥ في المائة من المباني العشر سنوات ونظرا للتمدد الحاصل في الضواحي فان نسبة الاسر التي تشغل مساكن مبنية منذ اقل من عشر سنوات في بيروت تبلغ ٤,٣ في المائة بينما ترتفع هذه النسبة في الضواحي الى ١٦,٢ في المائة، على صعيد آخر تبلغ نسبة الاسر التي تشغل مساكن قديمة (فوق عمرها ٥٠ سنة) ذروتها في بيروت وهي ٢٤,٨ في المائة بينما تبلغ هذه النسبة ٧,٢ في المائة في الضواحي.

### باء - المساحة وعدد الغرف وكثافة الاشغال

تقل مساحة اكثر من نصف المساكن عن ١٢٠م<sup>٢</sup> تتراوح مساحة ٣٢,٦ في المائة من المساكن بين ٨٠ و ١٢٠م<sup>٢</sup> وتتوزع بشكل موحد تقريبا في مختلف المحافظات ويلاحظ وجود مساكن لا تتعدى مساحتها ٦٠م<sup>٢</sup> (١٤,٠ في المائة) وترتفع هذه النسب في بيروت (١٨,٢ في المائة) وضواحيها (٢١,٠ في المائة).

وتشكل المساكن الواسعة التي تتعدى مساحتها ١٨٠م<sup>٢</sup> ١٧,٧ في المائة من عدد المساكن نسبتها الاعلى في جبل لبنان (٢٤,٥ في المائة) باستثناء الضواحي حيث ١٠,٦ في المائة فقط من المساكن مساحتها كبيرة.

وبشكل عام تتألف الشقق الصغيرة التي لا تبلغ مساحتها ٨٠م<sup>٢</sup> (٢٣,٨ في المائة) من غرفتين او ثلاثة، وتتألف معظم الشقق المتوسطة أي التي تتراوح مساحتها ما بين ٨٠ و ١٢٠م<sup>٢</sup> (٣٦,٢ في المائة) من ثلاث الى اربع غرف. وتشغل ٤٩,٦ في المائة من الاسر مساكن مكونة من ٣ الى ٤ غرف و ٢٠,٤ في المائة مساكن مؤلفة من غرفة او غرفتين. اما نسبة المساكن المؤلفة من غرفة واحدة هي الاله في بيروت حيث تبلغ ٧,٥ في المائة يليها لبنان الجنوبي ٦,٣ في المائة ومن ثم ضواحي بيروت (٦,٢ في المائة)<sup>(١)</sup>.

### جيم - الكثافة السكانية

أظهرت الدراسة ان الشقق الصغيرة توازي الشقق الكبيرة من حيث الكثافة حيث يتغير أشغال الشقق ضمن هامش ضيق من ٤,١ أشخاص للمساكن التي لا تتعدى مساحتها الستين مترا مربعا او ٥,٢ أشخاص للمساكن التي تتراوح مساحتها بين ١٨٠ و ٢٠٠م<sup>٢</sup> ولا يتغير هذا التوزيع في مختلف المناطق. فمعدل عدد الافراد للمسكن الواحد يتغير من ٣,٤ أشخاص في الشقق المكونة من غرفة واحدة و ٤,٩ في الشقق المكونة من ست غرف<sup>(٥)</sup>.

(٤) جدول ٣-٨ دراسة الاوضاع المعيشية للاسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

(٥) جدول ٣-١١، ٣-١٢، ٣-١٣، ٣-١٤ دراسة الاوضاع المعيشية للاسر (١٩٩٧) ادارة الاحصاء المركزي.

فإذا اعتمد لقياس الكثافة سلما من خمس فئات تتراوح ما بين كثافة مفرطة (أكثر من ثلاثة أشخاص في الغرفة أو أكثر من ثمانية أشخاص في أقل من أربعة غرف) ونقص في الأشغال (شخص واحد في كل غرفة مرورا من الكثافة الطبيعية نلاحظ ان ٣٢,٤ في المائة من الأسر التي تمثل ٣٠,٣ في المائة من السكان تقيم في مساكن يعد الأشغال فيها طبيعيا بينما تقيم ٢٤,١ في المائة من الأسر والتي تمثل نسبة كبيرة من السكان (٣٤,١ في المائة) في ظروف كثافة مفرطة.

وتتغير حالات الكثافة بين محافظة وأخرى ١١,٦ في المائة من الشقق في جبل لبنان مكتظة و ٢٤,٣ في المائة تعاني من نقص في الأشغال وتتبعكس هذه النسبة في لبنان الشمالي ولبنان الجنوبي والبقاع حيث أكثر من ربع الشقق مكتظ بالسكان وحيث تعاني على التوالي ١٥,٢ في المائة، ١٣,٥ في المائة، ١٥,٥ في المائة من الشقق من نقص في الأشغال<sup>١</sup>.

#### دال - وضع اشغال المسكن ووسيلة امتلاكه

تملك النسبة الكبرى من الأسر (٦٨,٣ في المائة مساكنها ٢٠,٦ في المائة فحسب مستأجرون و ١١,١ في المائة مسكنهم مجاني<sup>٢</sup> لا ترتبط نسبة الأسر المملوكة الشقق بدخلها على العكس ترتبط الأسر التي تشغل المساكن مجانا ارتباطا وثيقا بدخلها، في الواقع من بين الأسر ذات الدخل المتواضع (أقل من ٥٠٠٠٠٠٠ ليرة لبنانية شهريا) أسرة من بين خمس تشغل مسكنا بالمجان<sup>٣</sup>.

ولقد تبين ان هنالك فروقات مناطقية واضحة بالنسبة لاشغال المسكن فنسبة الأسر المستأجرة مرتفعة جدا في بيروت حيث تبلغ (٤٨,٤ في المائة) كما تبلغ في ضواحي بيروت (٣٣,٧ في المائة)، في المقابل نسبة الأسر المستأجرة ضعيفة في النبطية (٣,١ في المائة) وفي البقاع (٧,١ في المائة) كما يلاحظ ان نسبة الأسر التي تشغل مسكنا بالمجان مهمة جدا في لبنان الجنوبي (٢١,٩ في المائة) تليها الضواحي (١٤,١ في المائة) ومن ثم بيروت (١٣,٨ في المائة) ومن بين المالكين ٣٥,٣ في المائة ورثوا مسكنهم و ١٧,١ في المائة. استدانوا لشرائه و ٤٦,٧ في المائة اشتروه بواسطة مدخراتهم<sup>٤</sup> وبلغ شراء المساكن بالتقسيط ذروته في ضواحي بيروت (٢٤,٥ في المائة) بينما هو ضعيف جدا في النبطية (٨,٣ في المائة) ولا تمثل انماط الشراء الأخرى فروقات مناطقية.

#### هاء - التجهيزات ودرجة الارتياح

تبين احصاءات عام ١٩٩٧ لإدارة الاحصاء المركزي<sup>(١)</sup> ان ٧٩,٩ في المائة من المساكن موصولة بشبكات المياه العامة وان ١٩,٨ في المائة لديها بنرا اروطازيا اضافة الى شبكة الكهرباء العامة التي تغزي عمليا جميع مناطق البلاد (٣٣,٦ في المائة) من الأسر لديهم مولد خاص وتزيد هذه النسبة بازدياد فئة

(٦) جدول ١١-٣، ١٢-٣، ١٣-٣، ١٤-٣ دراسة الاوضاع المعيشية للاسر (١٩٩٧) ادارة الاحصاء المركزي.

(٧) جدول ١٥-٣ نفس المصدر.

(٨) جدول ١٧-٣ الاوضاع المعيشية للاسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

(٩) جدول ١٩-٣ من نفس المصدر.

المدخول. حوالي نصف المساكن (٥٨,٥ في المائة) مجهزة بوسيلة صرف مياه مبتدلة و ٤٢,٨ في المائة مجهزة بحفرة صحية.

### واو - المشاكل السكنية

- ٢٣,٣ في المائة يتدمرون من صعوبة الوصول الى المسكن و ايجاد موقف للسيارة؛  
٣٧,١ في المائة يشكون من نقص في المياه؛  
٤٢,٠ في المائة يشكون من الرطوبة داخل المنزل؛  
٣٢,٨ في المائة يجدون مساكنهم صغير جدا؛  
٢٨,٧ في المائة يجدون مساكنهم قديم جدا؛  
٣٠,٣ في المائة يشكون من التلوث؛  
٢٩,٢ في المائة يشكون من الضوضاء.

بناء على ما سبق ٤٠,٨ في المائة من الأسر ترغب في تغيير مسكنها الا ان الاغلبية لا تستطيع<sup>(١٠)</sup>. وترتبط المشاكل المتعلقة بالمسكن بالموقع فلا يتدمر كثيرا أهل الريف من التلوث والضوضاء و ايجاد مواقف للسيارات على عكس أهل بيروت وضواحيها. وتعاني مختلف المناطق من مشكلة التغذية بمياه الشفة خاصة في جبل لبنان حيث لا تصل المياه الى حوالي نصف اسر هذه المنطقة (٥٢,٧ في المائة) وتصل هذه النسبة الى ٤٥,٥ في المائة في ضواحي بيروت<sup>(١١)</sup>.

### زاي - أوضاع النقل

#### ١- وسائل النقل

٦٢,٤ في المائة من الأسر تملك سيارة و ١٥,٤ في المائة فقط لديها أكثر من واحدة. تمتلك الأسر ذات الدخل المحدود اقل عدد من السيارات (١٢,٧ في المائة من الأسر لا يتجاوز دخلها الشهري ٣٠٠٠٠٠ ليرة لبنانية و ٩٥ في المائة من الأسر التي يتجاوز دخلها الشهري ٢٤٠٠٠٠٠ ليرة لبنانية). يوجد أكبر عدد من الأسر التي تمتلك سيارة على الأقل في جبل لبنان (٨١,٣ في المائة) ومن ثم في بيروت وضواحيها على التوالي ٦٥,٢ في المائة و ٦٥,٥ في المائة. اما في المناطق الاخرى فتمتلك اسرة من اصل اثنين سيارة<sup>(١٢)</sup>. ٩٧,٦ في المائة من السيارات ملك لاصحابها وهناك سيارة من اصل سيارتين مؤمنة من بينها ٤٦,٥ في المائة ضد الغير و ٣,٥ في المائة ضد جميع المخاطر والسيارات الباقية غير مؤمنة وهذه نسبتها مرتفعة في غير بيروت ٨٢,٢ في المائة في النبطية ٧١,٦ في المائة في لبنان الجنوبي، ٦٦,٧ في المائة في البقاع و ٦٤,٥ في المائة في لبنان الشمالي. ٥٠ في المائة من الأسر تستعمل سيارة خاصة للنقل، ٧٦,٧ في المائة لا يستعملون وسائل النقل العام أبدا بينما ٦٩,٤ في المائة يتنقلون بواسطة سيارات الاجرة.

#### ٢- مشاكل النقل

النقص في النقل مشكلة تواجهها ٤٦,٧ في المائة من الأسر بغض النظر عن مدخولها مما يبين أهمية اقتناء سيارة بالرغم من ان الأسر تشكو من كلفة الصيانة والبنزين (٦٤,٦ في المائة) ويتدمر ٧٤,٨ في

(١٠) جدول ٣-٢٨ من نفس المصدر.

(١١) جدول ٣-٢٩ من نفس المصدر.

(١٢) جدول ٤-١ دراسة الاوضاع المعيشية للاسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

المائة من الأسر من رداءة حالة الطرقات ويشكل ازدحام السير مشكلة بالنسبة الى ٦١,٣ في المائة من الأسر. يعاني البقاع (٨٥,٧ في المائة) والنبطية (٦٧,٦ في المائة) من نقص حاد في وسائل النقل المشترك بينما لا تتعدى هذه النسبة ال ٥٠ في المائة في كل من لبنان الشمالي ولبنان الجنوبي وجبل لبنان ولا يعاني منها سوى ٢١,٦ في المائة من الأسر في بيروت. تعاني ٩ أسر من اصل عشرة من كثافة السير في بيروت وضواحيها الا ان هذا لا يشكل مشكلة بالنسبة لبقية المناطق.

تعاني الأسر في مختلف المناطق من رداءة حالة الطرقات بنفس النسبة (ما عدا النبطية التي تبلغ النسبة فيها ٢٨,٨ في المائة) وتبقى هذه النسبة مرتفعة في ضواحي بيروت (٨٩,٤ في المائة).

## حاء- العناية الصحية ونفقاتها

### ١- التأمين الصحي

تظهر الاحصائيات ان ٤٢ في المائة من المقيمين مؤمن، ١٥,٢ في المائة منهم في الضمان الاجتماعي و ١٣,١ في المائة في تعاونية موظفي الدولة و ٨,٧ في المائة لديهم تأمين خاص و ٢,٩ في المائة يستفيدون من تأمين مجاني و ١,٩ في المائة على عاتق رب العمل<sup>١٢</sup>. وتبلغ نسبة الامراض المزمنة ٨,٨ في المائة من مجموع السكان ونسبة الاعاقة ١,٥ في المائة من مجموع المقيمين، ١,٨ في المائة عند الرجال و ١,١ في المائة عند النساء.

### ٢- المستوصفات

ان نسبة ٣١,٦ في المائة من السكان افادت عن وجود مستوصف قريب من مكان اقامتها دون ان تلجأ اليه. يتوجه ٢٦,٢ في المائة من الأسر الى المستوصف للاستفادة من خدماته. كما صرح ٣٤,٢ في المائة من الأسر عن عدم وجود مستوصف على مقربة من مكان اقامتهم وتبلغ كلفة النفقات الصحية ١١٦٧٠٠٠ ليرة لبنانية للأسرة الواحدة والمعنيون ٢٨,٨ في المائة من مجموع الأسر. وتبلغ نفقات التأمين الخاص ١٧١٩٠٠ ليرة لبنانية ول ١٤,٨ في المائة من الأسر.

## طاء- البيئة والاسكان

ان مشكلة الاسكان مرتبطة ارتباطا وثيقا بالعوامل التي تؤثر على البيئة المحيطة بمجتمعنا اللبناني حيث انها تحدد اسعار المكونات الاساسية للوحدة السكنية وتوجه سياسة العرض والطلب وتحدد مواقع الوحدات انطلاقا من دراسة العوامل الطبيعية والمؤشرات الاجتماعية والاقتصادية وتوفر البنى التحتية.

لقد تأثر النظام الاقتصادي في القطاعين العام والخاص بسبب الاحداث الاخيرة التي استمرت سبعة عشر عاما حيث بلغ معدل التضخم ١٢٠ في المائة (الخطة ٢٠٠٠ للامناء والاعمار ١٩٩٣) وبقيت مختلف المناطق تشكو من نقص في التخطيط وخدمات البنى التحتية اضافة الى نشوء تجمعات صناعية واقتصادية وسياسية داخل المدن الكبرى والاحياء الأهلة غير أخذة بمقاييس السلامة العامة والحفاظ على البيئة. اضافة الى الاضرار التي خلفتها الحرب اقتصاديا كان نقص في التمويل المتوسط والطويل الاجل نتج عنه عدم تحديث في القطاعات المنتجة من حيث التجهيز والنوعية بغياب اليد العاملة الماهرة والمعلومات عن تطور الاسواق الخارجية وتطوير فرص التصدير وصعوبة المعاملات الادارية الرسمية من قبل الوزارات والدوائر

(١٣) جدول ١-٦ دراسة الأوضاع المعيشية للأسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

المعنية وتضارب الصلاحيات فيما بينها أو عدم انتظام خدمات البنى التحتية وشلل مؤسسات الأبحاث الصناعية والمواصفات والمقاييس التي يعتبر وجودها أساسى فى مرحلة إعادة الأعمار للتوجيه والمراقبة الفعالة لعناصر الإنتاج المستوردة والمصدرة لتأمين حد أدنى من النوعية فى مختلف قطاعات الإنتاج (صناعة، زراعة، نفط...).

ومن بين القطاعات الاقتصادية التي تؤثر على الدخل القومي وبالتالي على معيشة الافراد قطاعات الصناعة والنفط والغاز، الزراعة والري والسياحة، خدمات القطاع الخاص والنيوض بتلك القطاعات يؤدي الى تحسن اليات الاسكان لطبقات المجتمع المختلفة.

### ١- المشاكل البيئية التي يعانى منها لبنان

- ١- قدرت المؤسسات الدولية التي تهتم بالبيئة الهدر البيئي في لبنان ب ٣٠٠ مليون دولار سنويا ينفق منها ٢٣٠ مليون دولار على الصحة بسبب التلوث؛
- ٢- ثمة استنزاف للموارد كالجرف في المقالع وقطع الاشجار والحرائق؛
- ٣- النمو غير المتوازن الذي يساهم في الهجرة الداخلية من الارياف الى المدن وتدهور الاراضي الزراعية في الارياف وتدني نسبة الغطاء الحرجي الى ٦ في المائة؛
- ٤- التلوث الذي يطال الماء والهواء والتربة والغذاء.

### ٢- المعالجات

ان المعالجات التي قامت بها وزارة البيئة بالتعاون مع مجلس الانماء والاعمار ضمن الخطة الطارئة وفيما بعد خطة العام ٢٠٠٠ اعطت نتائج مفيدة كونها طاولت امورا عديدة اهمها:

- ١- معالجة النفايات الصلبة المنزلية ونفايات المستشفيات والمسالخ والملاحم والمزارع ومحطات الوقود؛
- ٢- معالجة تلوث المياه عن طريق انشاء شبكات تصريف المياه المبتذلة ومحطات التكرير التابعة لها والمصببات البحرية على الشواطىء كما والتلوث الحاصل من جراء استعمال المبيدات الزراعية وما يصلنا من المستوعبات الكيميائية السامة من الدول النامية؛
- ٣- معالجة التلوث من مصادر صناعية كمصانع الاسمدة الكيميائية ومعامل الترابية ومعامل توليد الطاقة والزفانات ومصافي البترول وطرق تخزينه؛
- ٤- تلوث الهواء ومصدره قطاع النقل بنسبة ٧٠ في المائة والمصانع بنسبة ٢٣,٦ في المائة ورش المبيدات بنسبة ٦,٤ في المائة وقد وضعت دراسات عديدة لازالة هذا التلوث من بينها ما يؤثر على طبقة الاوزون.

اما ما يختص بالمقالع والكسارات والمحافر وعددها يناهز ٧١٠ من اصلها ٢٤٦ للمحافر الرملية فلقد كان نصف المواقع يعمل دون ترخيص فجرى اغلاق البعض ورخص للآخر لمهل محددة وحددت المواقع للحفريات والمقالع وفقا لمخطط توجيهي تم وضعه بمشاركة وزارتي البيئة والداخلية ومجلس الانماء والاعمار وأقره مجلس الوزراء.

وتجدر الإشارة هنا إلى أهمية تنظيم هذا الموضوع وفقاً لاعتبارات بيئية وتنموية واقتصادية كون خطة الإنماء والإعمار قد حددت حاجة لبنان السنوية للمواد الأولية بحوالي ٢٠-٣٠ مليون طن للسنوات السبع الأولى حتى عام ٢٠٠١ وبمعدل ٩-١٢ مليون طن للسنوات اللاحقة. ويعمل في هذا القطاع كما أشار المصدر حوالي ٢٠٠٠ عامل.

ولقد تم تمويل تلك المشاريع من دراسات وتنفيذ من الهبات والمساعدات الدولية وبمساهمة منظمات الأمم المتحدة المتخصصة وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي لتطبيق الأسس التي اعتمدها قمة الأرض التي عقدت في ريو دي جانيرو عام ١٩٩٢ بشأن التنمية المستدامة بقيام توازن بين القطاعات الاقتصادية والاجتماعية ومتطلبات البيئة باعتماد نظام عمل حددته الاجندة ٢١ (Agenda 21) المعتمدة من قبل ١٧٩ دولة من بينها ١٠٨ رؤساء دول وتسعى وزارة البيئة في لبنان لتطبيقها حالياً بالتعاون مع كافة الوزارات المعنية.

ولعب البنك الدولي والبنك الاوروبي EIB والحكومات الفرنسية والالمانية والايطالية واليابانية دوراً بارزاً في هذا التمويل وبرنامج المساعدة الفنية لحماية البيئة في حوض المتوسط METAP الذي خصص مؤخراً مبلغ ٣٨ مليون دولار أميركي لإنشاء محطات معالجة المياه المبتدلة في مناطق صور وطرابلس وكسروان؛ إضافة إلى الاعتمادات التي خصصتها الدولة اللبنانية في موازنتها من خلال الوزارات المعنية.

#### الاستنتاجات

لقد برز اهتمام الدولة بالبيئة بانسانها وزارة البيئة بموجب المرسوم ٢١٦ تاريخ ١٩٩٣/٤/٢ لكن تفعيل دورها هو الأهم فتعطي ما يجب من تجهيز على المستويين الإداري والفني وتسن القوانين التي تحدد صلاحيتها ومهامها التنفيذية فيكون المجلس الأعلى للبيئة بمشاركة القطاع الأهلي الذي اثبت جدارة واهتماماً كبيرين في المحافظة على البيئة من خلال التوعية البيئية بالمنشورات والمؤتمرات والمؤلفات حيث يجدر بنا هنا ان نشيد بما يصدر في مجلة البيئة والتنمية ونشرة منبر البيئة من مقالات وتعليقات ونشاطات مفيدة تساهم في التوجيه والإرشاد على كافة المستويات.

### ثالثا - السكان والتحضر

بلغ عدد السكان المقيمين في لبنان ٣١١١٨٢٨ نسمة بحسب الإحصاء الذي أجرته وزارة الشؤون الاجتماعية بالتعاون مع صندوق الأمم المتحدة للسكان ابتداء من شهر آذار ١٩٩٤ وحتى آخر أيلول ١٩٩٦. ويشمل ٢٩٧٩٧٠٨ لبناني و ١٣٢١٢١ غير لبناني. ولا يشمل هذا الإحصاء قاطني المخيمات الفلسطينية وتتمثل الزيادة السريعة في النمو الحضري في مركز ٤٧,٩ في المائة من إجمالي السكان في محافظتي بيروت وجبل لبنان (١,٤٩١ مليون نسمة) وبصورة أساسية في نطاق بيروت الكبرى التي تبلغ مساحتها حوالي ٢ في المائة من مساحة لبنان البالغة ١٠٤٥٠ كلم<sup>٢</sup>.

إن مساحة لبنان الجبلية تبلغ ٢٢٠٠ كلم<sup>٢</sup> تقريبا للمناطق فوق ارتفاع ١٥٠٠ م و ٩٠ في المائة من مساحة لبنان تقع فوق مستوى ٢٢٠ مترا من أصلها ١٠ في المائة تمثل المناطق الساحلية التي يعيش فيها أكثر من ثلاثة أرباع سكان لبنان وهي تشكل بالتالي المناطق الحضرية فيه.

وتدل المعطيات الإحصائية للسكان والمساكن (١٩٩٦) التي أجرتها وزارة الشؤون الاجتماعية بالتعاون مع صندوق الأمم المتحدة للسكان أن ٨٦,٦ في المائة من إجمالي السكان يقطنون في المناطق الحضرية أي المدن الكبرى (بيروت - طرابلس - صيدا - صور - جونيه) ويقارب هذا الرقم النسبة المبينة في الجدول الذي نظّمته اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا بنتيجة اجتماع الخبراء الإقليمي للتخصير لمؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية الذي عقد في نيويورك عام ١٩٩٥ وجاءت كالتالي بالنسبة للبنان:

السنة	١٩٩٠	١٩٩٥	٢٠٠٠
نسبة التحضر %	٨٣,٨	٨٧,٢	٨٩,٥

وصنف لبنان بموجبها بين الدول العالية التحضر بحيث تناقص متوسط معدل التغيير السنوي لمستوى التحضر مع ازدياد نسبته كما تظهره دراسة المصدر نفسه بالنسبة للبنان بين ١٩٨٠ و ٢٠١٠ في الجدول أدناه.

السنوات	١٩٨٥-١٩٨٠	١٩٩٠-١٩٨٥	١٩٩٥-١٩٩٠	٢٠٠٠-١٩٩٥	٢٠٠٥-٢٠٠٠	٢٠١٠-٢٠٠٥
النسبة	١,٤٩	١,١٦	٠,٧٩	٠,٥٣	٠,٣٥	٠,٢٢

وهذا التناقص الطبيعي إذ كلما بلغت درجة التحضر مستوى أعلى أصبحت معدلات زيادتها أشد صعوبة وأكثر بطئا. ويزيد في قناعتنا ما أكدته بالنسبة لبيروت وضواحيها إحصاءات إدارة الإحصاء المركزي للاوضاع المعيشية للأسر لعام ١٩٩٧ إذ يتبين أن ثلث السكان المقيمين يقطنون بيروت وضواحيها (٣٢,٥ في المائة) وهو لصالح الضواحي على حساب المدينة التي كانت تضم ٢٢,٣ في المائة عام ١٩٧٠ واضحت تضم ١٠ في المائة عام ١٩٩٧ ويقصد بالضاحية ما حدده التنظيم المدني عام ١٩٨٣ أي المساحة التي تمتد ساحلا من نهر الكلب حتى نهر الدامور وصعودا نحو المرتفعات المتوسطة التي تشمل مناطق زكريت - قرنة شهوان - رومية - عين سعادة - بسوس - عين عنوب - عرمون.



ويتوزع السكان على صعيد المحافظات بحسب احصاءات وزارة الشؤون الاجتماعية وصندوق الامم المتحدة للسكان (١٩٩٦) وفق للجدول التالي:

المحافظة	عدد السكان بالالف نسمة عام ١٩٩٦	% نسبة منوية	عدد السكان بالالف نسمة عام ١٩٧٠	% نسبة منوية	النسبة المنوية حسب الجنس عام ١٩٩٦
					ذكور اناث
بيروت	٤٠٧,٤٠٣	١٣,١	٣٣٩,٧٥٠	١٥	٤٨,٦ ٥١,٤
جبل لبنان	١,١٤٥,٤٥٨	٣٦,٨	٨٨٣,٣٥٠	٣٩	٤٩,٨ ٥٠,٢
الشمال	٦٧٠,٦٠٩	٢١,٦	٤٣٠,٣٥٠	١٩	٤٩,٧ ٥٠,٣
لبنان الجنوبي	٢٨٣,٠٥٧	٩,١	٢٠٣,٨٥٠	٩	٤٩,٣ ٥٠,٧
النبطية	٢٠٥,٤١١	٦,٦	١٣٥,٩٠٠	٨	٤٨,٥ ٥١,٥
البقاع	٣٩٩,٨٩٠	١٢,٩	٢٧١,٨٠٠	١٢	٥٠,٤ ٤٩,٦
المجموع	٣,١١١,٨٢٨	--	--	--	٤٩,٦ ٥٠,٤

المصدر: (١) وزارة الشؤون الاجتماعية وصندوق الامم المتحدة للسكان عام ١٩٩٦  
(٢) يوسف كرباح وفليب قارح (١٩٧٣) الوضع الديموغرافي في لبنان

ويظهر الجدول اعلاه نقصا في نسبة تزايد السكان في المراكز الحضرية كبيروت وجبل لبنان بينما زاد عدد السكان في بيروت وجبل لبنان بنسب عالية. وكذلك الحال بالنسبة للنبطية التي شهدت تطورا ملموسا فترة الاحداث.

وتشير الاحصاءات التي اجرتها ادارة الاحصاء المركزي للاوضاع المعيشية للاسر لعام ١٩٩٧ والتي شملت سكان المخيمات الفلسطينية ان عدد السكان المقيمين في لبنان بلغ ٤٠٠٥٠٠٠٠ نسمة يضم جبل لبنان ٣٧,٦ في المائة منها يليه لبنان الشمالي ٢٠,١ في المائة ثم البقاع ١٣,٦ في المائة ولبنان الجنوبي ١١,٨ في المائة والنبطية التي لا تضم سوى ٦,٩ في المائة.

ولقد دلت الدراسة الى ان ٧,٥ في المائة من المقيمين اجانب منهم ٦,٤ في المائة عرب (٤,٩ في المائة فلسطينيين و١,١ في المائة سوريين) توجد اغليتهم في لبنان الجنوبي (٢٢,٧ في المائة) وبيروت (١٠,٤ في المائة) ولا يشمل هذا الاحصاء العمال الموسمين والذين يقيمون مؤقتا في المنطقة.

وفي حال اعتبار مكان التسجيل يتبين ان هنالك ٥٠ في المائة من سكان بيروت هم من اصل بيروتي بينما يأتي الآخرون من المناطق اللبنانية الاخرى (٣٨,٨ في المائة) ومن خارج البلاد (١٠,٤ في المائة). ويسكن ٦,٢ في المائة من الاجانب في ضواحي بيروت (أي بيروت الكبرى) التي تمتاز بتنوع سكانها حيث ١٤,٤ في المائة منهم من اصل بقاعي و١٧ في المائة من النبطية و٩,٤ في المائة من لبنان الجنوبي و١٣ في المائة من بيروت التي دفعت بسكانها من الوسط المدمر الى الضواحي حيث يظهر ان ثلث سكان ضواحي بيروت مسجل في جبل لبنان.

#### ألف - تزايد السكان

لقد دلت احصاءات وزارة الشؤون الاجتماعية وصندوق الامم المتحدة للسكان ان الزيادة الطبيعية للسكان قد انخفضت من ٣,٢ في المائة عام ١٩٩٢ حتى ١٩٩٥ الى ٢,٧ في المائة عام ١٩٩٦ وبالرغم من انخفاض معدل الوفيات العام الى ٠,٨ في المائة عام ١٩٩٦ فان النمو الطبيعي بقي في حدود ٢,٧ في المائة بحيث بلغت الزيادة الطبيعية ١,٩ في المائة سنويا بينما كانت ٤,٤ في المائة عام ١٩٩١ (فاعور علي

(١٩٩١). ان معدل الخصوبة يختلف بين اللبانيات بحسب درجة تعلمين ويبلغ المتوسط العام ٣,٤ طفل للمرأة اللبنانية. وفي حين يبلغ ٦,٩ طفل للمرأة غير المتعلمة فهو لا يتعدى ٢,٧ طفل للمرأة المتعلمة<sup>(١٤)</sup>.

### باء- الخصوبة

ان انخفاض نسبة الزيادة في النمو السكاني مرده الى انخفاض مستوى الخصوبة خاصة في المناطق الحضرية كما يظهره الجدول ادناه:

المحافظة	نسبة الخصوبة الكلية
بيروت	٢,٠٧
جبل لبنان	٢,٤٤
الشمال	٤,٢٥
البقاع	٣,٤٢
لبنان الجنوبي	٣,٤١
النيطية	٣,٢٩
المجموع	٣,٠٢

المصدر: الاوضاع المعيشية للاسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

ومستوى الخصوبة ينخفض في المناطق الحضرية حيث هنالك ارتفاع في مستوى المعيشة وانتشار لوسائل تنظيم الاسرة وازدياد لمستوى التعليم مما ينتج عنه تأخر في سن الزواج و احيانا عدمه. ولقد ارتفع هذا السن في لبنان من ٢٩ سنة للذكور و ٢٣ للاناث عام ١٩٧٠ (نوفل-رزق الله ١٩٩٧) الى ٣١ للذكور و ٢٧,٥ للاناث عام ١٩٩٦ .

### جيم- كثافة السكان

لقد تقلبت كثافة السكان بين منطقة واخرى بسبب الهجرة والنزوح اثناء الحرب اللبنانية فخلت مناطق حتى كليا في المواقع التي جرت فيها الاحداث ودمرت المساكن كما انتقل عدد كبير من الاسر الى الاماكن الامنة. هذا بالإضافة الى انه بعد الحرب زادت نسبة المتوجيين نحو المدن طلبا للعلم والعمل فبالنسبة لمدينة بيروت كان عدد سكانها عام ١٨٦٠ ٤٦٠٠٠ نسمة لمساحة قدرها ١٣٤ هكتار اصبحت عام ١٩٦٥ ٤٥٠٠٠٠ نسمة وزادت مساحتها الى ١٧٧٠ هكتار ولا شك بان تلك الزيادة كانت لها اسبابها لارتباطها بالحالة الاقتصادية والاجتماعية للمدينة ولوجود كافة الدوائر الحكومية صاحبة القرار فيها والجامعات والمدارس والمرافئ والسفارات الخ... وكانت باقي المناطق تفتقر الى هذا التنوع الحضري.

الا انه وخلال الحرب وبعدها نمت مناطق عدة فتحول العديد من المدن الساحلية والجبلية حتى ارتفاع ٤٠٠ متر الى امتداد طبيعي لبيروت فكانت بيروت الكبرى كما حددها التنظيم المدني عام ١٩٨٣ فزادت كثافة السكان في تلك المناطق عام ١٩٧٠ الى ٩٥٧٧٧٠ نسمة في مساحة ٦٧,٤ كلم<sup>٢</sup> وزادت الى مليون ونصف بعد عام ١٩٩٠ ولنفس المساحة كما زادت ايضا في المدن الرئيسية وجوارها أي مراكز المحافظات ولقد اشارت الاحصاءات التي اجرتها وزارة الشؤون الاجتماعية عام ١٩٩٦ ان ٨٦,٦ في المائة من سكان لبنان يقطنون في المدن الرئيسية الكبرى التالية: بيروت - طرابلس - صيدا - صور - جونيه. لقد كان عدد سكان لبنان حسب مسح للقوى العاملة في لبنان عام (١٩٧٠) ٢٠٢٦ الف نسمة، ستون بالمائة منهم مقيمون

(١٤) المعطيات الاحصائية للسكان والمساكن عام ١٩٩٦ - وزارة الشؤون الاجتماعية وصندوق الامم المتحدة.

في المناطق الحضرية. وقدر عدد السكان ب ٢٥٥٠ الف عام ١٩٧٥. ولقد كانت كثافة السكان في عام ١٩٧٥، ٢٥٥ نسمة/كلم<sup>٢</sup> وكان تجمع السكان أساسياً في بيروت التي ضمت حوالي ٤٥ في المائة من السكان وتوزع الباقي بنسبة ١٧ في المائة بين محافظة جبل لبنان (دون ضواحي بيروت) والشمال و ١٢ في المائة في لبنان الجنوبي و ١٠ في المائة في البقاع.

ويقدر بحسب الدراسة المشار إليها اعلاه ان يصل تعداد سكان لبنان في سنة ٢٠٠٥ الى حوالي ٣,٩٥٥ مليون نسمة، أي ان الزيادة السكانية المتوقعة خلال الثماني سنوات القادمة يبلغ حوالي ٨٤٣ الف نسمة، أي حوالي ١٠٥ الف سنوياً. ولقد بلغت عام ١٩٩٥-١٩٩٦ الكثافة السكانية على جميع الاراضي اللبنانية حوالي ٢٩٩ فرداً على الكيلومتر المربع. والجدول التالي يوضح توزيع السكان في المدن المختلفة وكذلك الكثافة السكانية على جميع الاراضي اللبنانية.

### توزيع السكان في المدن الرئيسية ونسبة الكثافة

المنطقة	اجمالي تعداد السكان في لبنان			لبنانيون		اجمالي	اناث	ذكور	اجمالي المساحات		عدد السكان في الكلم <sup>٢</sup>
	اجمالي	ذكور	اناث	كلم <sup>٢</sup>	%						
بيروت	٤٠٧,٤٠٤	١٦٨,٠٢٦	٢٠٩,٣٧٨	٢٧٤,٨٥٨	١٨٣,٧٦٤	١٩١,١٣٤	١٨	٠,٢	٢٢,٦٣٤		
<b>جبل لبنان</b>											
بعبدا	٣٧١,٨٨٢	١٨٥,٦٦٢	١٨٧,٢٢٠	٣٥٦,٣٤٠	١٧٧,٢٤١	١٧٩,٠٩٩	١٩٠	١,٨	١,٩٥٧		
المتن	٣٦٧,١٥٠	١٨١,٤٥١	١٨٥,٦٩٩	٣٥٦,٣٧٨	١٧٥,٩٤٩	١٨٠,٤٢٩	٢٧٠	٢,٦	١,٣٦٠		
الشوف	١٢٠,٤٧٣	٦٠,٨٦٠	٥٩,٦١٣	١١٥,١١٨	٥٨,١٩٣	٥٦,٩٢٥	٤٧٠	٤,٥	٢٥٦		
عاليه	٩٩,٩٤٦	٤٩,٦١١	٥٠,٣٣٥	٩٤,٧١٤	٤٧,١٥٠	٤٧,٥٦٤	٢٧٠	٢,٦	٣٧٠		
كسروان	١٢٣,٦٠٠	٦٢,٦٨٠	٦٠,٩٢٠	١٢١,٤٣٧	٦١,٨٠٠	٥٩,٦٣٧	٢٣٥	٢,١	٣٨٠		
حبيش	٦٢,٤٠٧	٣١,١٤٣	٣١,٢٦٤	٦٢,٠٣٦	٣١,٠٠٣	٣١,٠٣٣	٣٩٥	٣,٨	١٥٨		
مجموع	١,١٤٥,٤٥٨	٥٧٠,٤١٧	٥٧٥,٠٤١	١,١٠٦,٠٢٣	٥٥١,٣٢٦	٥٥٤,٦٨٧	١,٩٢٠	١٨,٥	٥٩٧		
<b>شمال لبنان</b>											
طرابلس	٢٢٧,٨٥٧	١١٢,٣٢٢	١١٥,٥٢٥	٢١٥,٨٠٦	١٠٦,٦٦٧	١٠٩,١٣٩	٤٣٠	٤,١	٥٣٠		
الميناء	٩٦,٤١٦	٤٩,٣٩٣	٤٧,٠٢٣	٩٥,١٣٠	٤٨,٧٢٥	٤٦,٣٩٥	--	--	--		
الكورة	٤٧,٥٤٠	٢٣,٦٦٤	٢٣,٨٧٦	٤٦,٨٢١	٢٣,٤٢١	٢٣,٤٠٠	١٧٢	١,٧	٢٧٦		
زغرتا	٤٨,٩٧٥	٢٣,٥١٨	٢٥,٤٥٧	٤٨,٠٦١	٢٣,١١٢	٢٣,٩٤٩	١٨٥	١,٨	٢٦٥		
البيرون	٣٤,٨١٧	١٦,٩٧٠	١٧,٨٤٧	٣٤,٦٠٠	١٦,٩٠٨	١٧,٦٩٢	٢٧٣	٢,٦	١٢٨		
عكار	١٩٨,١٧٥	٩٩,١٣٢	٩٩,٠٤٣	١٩١,٩٢٠	٩٦,٢٣٤	٩٥,٦٨٦	٨٤٠	٨,١	٢٣٦		
بشري	١٦,٨٣١	٨,٤٨١	٨,٣٥٠	١٦,٨٢١	٨,٤٨١	٨,٣٤٠	١٦٠	١,٥	١٠٥		
مجموع	٦٧٠,٦١١	٣٢٣,٤٩٠	٣٢٧,١٢١	٦٤٩,١٥٩	٣٢٣,٥٥٨	٣٢٥,٦٠١	٢,٠٦٠	١٩,٨	٣٢٦		
<b>جنوب لبنان</b>											
صيدا	١٣٨,٣٤٨	٦٨,٠٣٠	٧٠,٣١٨	١١٨,٠٧٧	٥٧,٩٩٠	٦٠,٠٨٧	٢٧٠	٢,٦	٥١٢		
صور	١٣٠,٠٨٢	٦٤,٣٦٠	٦٥,٧٢٢	١٢٤,٦٩٦	٦١,٧٩٠	٦٢,٩٠٦	٤٥٠	٤,٣	٢٨٩		
جزين	١٤,٦٢٦	٧,١٧٣	٧,٤٥٣	١٤,٥٦٦	٧,١٥٣	٧,٤١٣	٢٤٠	٢,٣	٦١		
مجموع	٢٨٣,٠٥٦	١٣٩,٥٦٣	١٤٣,٤٩٣	٢٥٧,٣٣٩	١٢٦,٩٣٣	١٣٠,٤٠٦	٩٦٠	٩,٢	٢٩٥		
<b>النيطية</b>											
النيطية	٩٢,٣٦٤	٤٥,١٧٠	٤٧,١٩٤	٩١,٥٣١	٤٤,٨١١	٤٦,٧٢٠	٢٧٠	٢,٦	٣٤٢		
بنيت جبيل	٥٢,٧١٠	٢٥,٣٤٣	٢٧,٣٦٧	٥٢,٦٨٦	٢٥,٣٣١	٢٧,٣٥٥	٢٨٥	٢,٧	١٨٥		
مرجعيون	٤٠,٨٧٩	١٩,٤٦١	٢١,٤١٨	٤٠,٨١١	١٩,٤٢٠	٢١,٣٩١	٢٩٠	٢,٨	١٤١		
حاصبيا	١٩,٤٦٠	٩,٦٧٠	٩,٧٩٠	١٩,٤٣٠	٩,٦٦٠	٩,٧٧٠	٢٥٠	٢,٤	٧٨		
مجموع	٢٠٥,٤١٣	٩٩,٦٤٤	١٠٥,٧٦٩	٢٠٤,٤٥٨	٩٩,٢٢٢	١٠٥,٢٣٦	١,٠٩٥	١٠,٥	١٨٨		

المصدر: المعطيات الإحصائية للسكان والمسكن (١٩٩٦) - وزارة الشؤون الاجتماعية بالتعاون مع صندوق الأمم المتحدة للسكان.

(١٥) كرجاج جورج وفيليب فارح ١٩٧٣.

ويصل متوسط عدد افراد الاسرة في لبنان الى حوالي ٤,٧ ويختلف بين منطقة واخرى فيصل السى اعلى نسبة في محافظة الشمال يليها البقاع كما يوضح ذلك الجدول التالي:

جدول متوسط عدد افراد الاسرة في لبنان

المحافظة	متوسط عدد افراد الاسرة
بيروت	٤,١
جبل لبنان	٤,٤
الشمال	٥,٣
لبنان الجنوبي	٤,٩
المنطقة	٤,٦
البقاع	٥,٠
المتوسط	٤,٧

المصدر: المعطيات الاحصائية للسكان والمسكن (١٩٩٦) وزارة الشؤون الاجتماعية بالتعاون مع صندوق الامم

المتحدة للسكان بيروت.

#### دال - القوى العاملة

ارتفع حجم القوى العاملة من ٥٧٢ الف شخص عام ١٩٧٠ الى ٨٨٣ الف شخص عام ١٩٨٧ الى حوالي ١,٢٠ مليون شخص عام ١٩٩٥ بحسب التقرير الوطني السى ١,٢٣٦,٠٠٠ شخص عام ١٩٩٧ بحسب دراسة ادارة الاحصاء المركزي عن القوى العاملة في لبنان لعام ١٩٩٧.

ولقد توزعت القوى العاملة على القطاعات الاقتصادية الكبرى كالتالي:

٤٠,٨ في المائة في الخدمات ٢٣,٢ في المائة في تجارة الجملة والمفروق و ١٥,١ في المائة في الصناعة بما فيها قطاع الماء والكهرباء و ١١,٦ في المائة في البناء و ٩,٣ في المائة في الزراعة.

ويبدو ان هنالك تراجعاً بالنسبة للزراعة حيث كانت تشمل عام ١٩٧٠ ١٨,٩ في المائة من مجموع القوى العاملة وكذلك في قطاع الاستخدام الصناعي حيث تدنى من ١٧,٨ في المائة عام ١٩٧٠ الى ١٥,١ في المائة عام ١٩٩٧ لصالح الاستخدام البارز في مجال البناء ١١,٦ في المائة حالياً مقابل ٦,٥ في المائة عام ١٩٧٠. ويتيح التحقيق الذي اجرته ادارة الاحصاء المركزي الى معرفة توزيع العاملين ١٣,٦ في المائة في القطاع العام و ٨٢,٨ في المائة في القطاع الخاص و ٣,٦ في المائة في القطاع المختلط أي غير المحدد. وتختلف هذه النسب بحسب المناطق حيث تبلغ نسبة الاستخدام في القطاع العام ذروتها في البقاع ١٧,٧ في المائة وهي اضعف ما تكون عليه في لبنان الجنوبي ٩,٩ في المائة وبيروت ١٠,٤ في المائة. وتتوزع القوى العاملة حسب الجنس والعمر فتشكل النساء فقط ٢١,٦ في المائة وتقل اعمار ٧٢,٣ في المائة من الناشطين اقتصادياً من الجنسين عن ٤٥ سنة.

ويظهر الجدول ادناه توزيع الاستخدام بموجب القطاع بين الجنسين حيث يتركز استخدام المرأة في قطاع الخدمات.

الجنس	الزراعة	الصناعة	البناء	التجارة	الخدمات	المجموع
ذكور	١٠,١	١٥,٥	١٤,١	٢٤,١	٣٦,٢	١٠٠,٠ %
إناث	٥,٠	١١,٦	٠,٨	١٥,٩	٦٦,٧	١٠٠,٠ %
المجموع	٩,٠	١٤,٧	١١,٢	٢٢,٣	٤٢,٨	١٠٠,٠ %

المصدر: دراسة القوى العاملة (١٩٩٧) - إدارة الإحصاء المركزي.

ويعطي الجدول التالي فكرة عن توزيع العاملين المقيمين في مختلف المناطق حسب قطاعات النشاط الاقتصادي الكبرى

المحافظة	الزراعة	الصناعة	البناء	التجارة	الخدمات	المجموع
بيروت	٠,٢	١٢,٤	٦,٤	٢٤,٢	٥٦,٨	١٠٠,٠
ضاحية بيروت	٠,٦	٢٠,٨	٩,٥	٢٤,٢	٤٤,٧	١٠٠,٠
باقي جبل لبنان	٥,١	١٤,١	١٤,٦	٢٠,٤	٤٥,٨	١٠٠,٠
لبنان الشمالي	١٤,٨	١٤,٩	١٠,٤	٢١,٠	٣٨,٩	١٠٠,٠
لبنان الجنوبي	١٦,٤	١٢,٢	١٤,٥	٢٣,٥	٣٣,٤	١٠٠,٠
النيطية	١٧,٢	١٢,٣	١٦,٩	٢١,٨	٣١,٨	١٠٠,٠
البقاع	٢٠,٤	١٢,٥	٩,٥	٢٠,٣	٣٧,٣	١٠٠,٠
المجموع	٩,٠	١٤,٧	١١,٢	٢٢,٣	٤٢,٨	١٠٠,٠

المصدر: دراسة القوى العاملة (١٩٩٧) - إدارة الإحصاء المركزي.

#### هاء - البطالة

نتيجة الدراسة التي قامت بها إدارة الإحصاء المركزي للقوى العاملة عام ١٩٩٧ تبين ان من بين مجموع الناشطين البالغ عددهم ١,٣٦٢,٢٠٠ نسمة ١١٦.٠٠٠ عاطل عن العمل (بمن فيهم الذين يبحثون عن عمل لأول مرة) مما يعني ان نسبة البطالة بلغت ٨,٥ في المائة من هامش خطأ بلغ  $\pm ٥٧.٠٠$  أي ما يجعل نسبة البطالة تتراوح بين ٨,١ في المائة و ٨,٩ في المائة. وتبلغ نسبة البطالة ٨,٩ في المائة عند الرجال و ٧,٢ في المائة عند النساء وهي في حدود ٢٨,٦ في المائة عند الشبان الذين تتراوح اعمارهم بين ١٥ و ٢٠ عاماً و ١٧,٨ في المائة في فئة الاعمار المتراوحة ما بين ٢٠ و ٢٤ عاماً. وتتنخفض نسبة البطالة مع المستوى الجامعي وهي اكبر على المستوى الابتدائي والتكميلي (١٠ في المائة). وتختلف البطالة بحسب المناطق اذ هي اشد ارتفاعاً في كل من لبنان الشمالي والبقاع (على التوالي ١٠,٣ في المائة و ١٠ في المائة). ونظراً لانحصار حركة البناء والتجارة والصناعة فان اغلب العاطلين عن العمل من مستخدمي هذه القطاعات وتبلغ ٥,٣ في المائة عند العمال المتخصصين والحرفيين و ٣,٧ في المائة عند المجموع. ولقد شكل الاجواء نسبة ٦٣,٨ في المائة من القوى العاملة بارتفاع ٣,٨ في المائة عن عام ١٩٧٠ من بينهم ٤٦,١ في المائة دائم و ١٦,٦ في المائة مياوم او اجير على اساس الانتاج و ١,١ في المائة متمرن وارتفعت نسبة الاستخدام الاجري الدائم من ٣٧,٨ في المائة عام ١٩٧٠ الى ٤٦,١ في المائة عام ١٩٩٧. وتبين ان ٨١,٨٥ في المائة من العاملين لديهم عمل دائم و ٦,١ في المائة عمل موسمي و ١٢,١ في المائة يعملون بشكل متقطع<sup>(١١)</sup>.

ان اسباب البطالة متعددة اهمها الركود الاقتصادي الحاصل وتقلص مساهمة القطاع الخاص في التنمية وسياسة التقشف المتبعة لازالة تراكم العجز في الموازنة اضافة الى الاحتلال الاسرائيلي الذي يهجر السكان من الجنوب والبقاع الغربي ويهدم المنازل ويصحّر الارض الزراعية ويستولي على المياه فيسهم في تدني الانتاج وزيادة اسباب الفقر والعوز، فتدنت حصة الاجراء من الناتج المحلي العام نتيجة التضخم من

(١٦) دراسة القوى العاملة (١٩٩٧) - إدارة الإحصاء المركزي.

٥٨ في المائة الى ٤٠ في المائة خلال العشرين سنة الماضية وفقدت القيمة الشرائية للاجور ٢/٣ من قيمتها بين ١٩٨٤ و ١٩٩٢ وزادت تلك النسبة منذ ذلك الوقت وحتى تاريخه مع تدنى نسبة ارتفاع الدخل القومي بحسب ما جاء في تقرير وزارة المالية والبنك المركزي في الجدول التالي:

السنة	نسبة النمو
١٩٩٣	٧ في المائة
١٩٩٤	٨ في المائة
١٩٩٥	٦,٥ في المائة
١٩٩٦	٤ في المائة
١٩٩٧	٤ في المائة
١٩٩٨	٣ في المائة

المصدر: وزارة المالية ومصرف لبنان.

### واو- الفقر

استنادا الى الدراسة التي قامت بها ادارة الاحصاء المركزي عن الاوضاع المعيشية للاسر في عام ١٩٩٧ تم تحديد متوسط الدخل الشهري للاسرة حسب فئة الدخل كما ومتوسط الدخل الشهري للاسرة بحسب المحافظة كما يظهر في الجدولين المبينين ادناه حيث يتبين ان هنالك تفاوتاً بين المحافظات يتراوح ما بين ١٠٨٩٠٠٠ ليرة لبنانية في محافظة النبطية حيث متوسط حجم الاسرة ٤,٤ و ٢٠٦٩٠٠٠ ليرة لبنانية في محافظة بيروت حيث متوسط حجم الاسرة ٤,٣ ويصل متوسط الدخل الشهري بالنسبة لمجموع لبنان ١٥٤٠٠٠٠ ليرة لبنانية حيث متوسط حجم الاسرة هو ٤,٨ افراد. ويرتفع الدخل الفردي الشهري من ٩٦,٠٠٠ ليرة لبنانية في اسفل سلم الفئات التسع الى ١,٥٥٨,٠٠٠ ليرة لبنانية في اعلى فئة من السلم مع معدل عام يبلغ ٣٢٨٠٠٠ ليرة لبنانية. ويتغير متوسط الدخل الفردي بين منطقة واخرى. ولقد سجل ادنى متوسط دخل للاسرة واكبر عدد لافراد الاسرة في محافظة لبنان الشمالي حيث متوسط الدخل الفردي يبلغ ٢٢٨٧٠٠ ليرة لبنانية أي ادنى من المعدل القومي البالغ ٣٢٧٧٠٠ ليرة لبنانية واقل من نصف الدخل الفردي في بيروت والبالغ ٤٨١٢٠٠ ليرة لبنانية.

ولقد اظهرت الدراسة<sup>(١٧)</sup> ان ١٢,٩ في المائة من الاسر التي تضم ١٧,٦ في المائة من السكان لديها دخل فردي شهري اقل من ١٠٠٠٠٠ ليرة لبنانية بينما ١٨,٩ في المائة من الاسر تضم ١٤,١ في المائة من السكان دخلها الشهري اعلى من ٤٨٠٠٠٠ ليرة لبنانية للفرد الواحد. ويبلغ الدخل الفردي الوسطي ٢٠٢٠٠٠ ليرة لبنانية أي ان دخل نصف السكان اقل من هذه القيمة وتشكل مداخيلهم كلها ٢٠,٨ في المائة من مجموع المداخيل العام. كما ان ٣٨,٩ في المائة من السكان لديهم مدخول شهري اقل من ١٦٠٠٠٠ ليرة لبنانية للفرد الواحد وان مجموع افراد هذه الفئة يحصلون على ١٣,٤ في المائة من مجموع المداخيل بينما ١٤,١ في المائة من السكان لديهم مدخول فردي شهري اعلى من ٤٨٠٠٠٠ ليرة لبنانية ويحصلون على ٤٢,٧ في المائة من مجموع المداخيل. ويظهر مؤشر تركيز الدخل مدى اللامساواة في توزيع الدخل بحسب المناطق في الجدول ادناه. ويسجل ادنى دخل وسطي شهري فردي في محافظة لبنان الشمالي حيث ٥٠ في المائة من السكان لديهم دخل فردي شهري ادنى من ١٤٥٠٠٠ ليرة لبنانية ويحصلون على ٢٠,٥ في المائة من مجموع مداخيل المحافظة وتوزيع المداخيل متساوي اكثر (او اقل تركيزاً) منه في المحافظات الاخرى (المؤشر يساوي ٠,٣٩٢). وتسجل ادنى نسبة تركيز مداخيل في محافظة النبطية (المؤشر يساوي ٠,٣٤٩).

(١٧) دراسة الاوضاع المعيشية للاسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

ويقترَب المدخول الوسطي للفرد من المعدل أي ٢٠٠٠٠٠٠ ليرة لبنانية حيث نصف السكان يحصلون على ٢٧,٣ في المائة من مداخيل المنطقة.

جدول حساب الدخل الفردي الوسطي في كل فئة من فئات الدخل

متوسط الدخل الفردي بالآلاف الليرات اللبنانية	عدد افراد الاسرة	متوسط الدخل الشهري للأسرة بالآلاف الليرات اللبنانية	فئة الدخل الشهري بالآلاف الليرات اللبنانية
٩٥,٧	٣,٠	٢٨٧	اقل من ٣٠٠
١١٩,٨	٤,٠	٤٧٩	٣٠٠-٥٠٠
١٦٤,٣	٤,٦	٧٥٦	٥٠٠-٨٠٠
٢٢٢,٤	٥,٠	١١١٢	٨٠٠-١٢٠٠
٣٠٨,٤	٥,١	١٥٧٣	١٢٠٠-١٦٠٠
٤٠١,٥	٥,٣	٢١٢٨	١٦٠٠-٢٤٠٠
٥٩١,٨	٥,٠	٢٩٥٩	٢٤٠٠-٣٢٠٠
٨٣٦,٢	٥,٠	٤١٨١	٣٢٠٠-٥٠٠٠
١٥٥٧,٦	٥,٠	٧٧٨٨	٥٠٠٠ او اكثر
٣٢٧,٧	٤,٨	١٥٤٠	المجموع

المصدر: دراسة الاوضاع المعيشية للأسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

الاستنتاجات

ان زيادة نسبة البطالة والفقير كما ظهر أعلاه مع تدني قيمة صرف الليرة وعدم زيادة دخل نسبة كبيرة من الأسر فوق مستوى الحد الأدنى للاجور يجعل من الصعب تلبية احتياجاتها من المساكن الملائمة بحيث يقتضي اعتماد سياسة تنموية شاملة لقطاعات الانتاج لتأمين فرص العمل وزيادة الدخل إضافة الى اعتماد سياسة مالية تساهم في دعم تمويل الاسكان.

جدول حساب متوسط الدخل الفردي في كل من المناطق

متوسط الدخل الفردي بالآلاف الليرات اللبنانية	عدد افراد الاسرة	متوسط الدخل الشهري للأسرة بالآلاف الليرات اللبنانية	المحافظة
٤٨١,٢	٤,٣	٢٠٦٩	بيروت
٤٠٥,٣	٤,٥	١٧٢٤	ضواحي بيروت
٤٤٢,٣	٤,٤	١٩٤٦	جبل لبنان ما عدا
٢٢٨,٧	٥,٤	١٢٣٥	لبنان الشمالي
٢٧٦,٥	٤,٩	١١٣٥	لبنان الجنوبي
٢٤٧,٥	٤,٤	١٠٨٩	النيبطية
٢٥٢,٨	٥,٠	١٢٦٤	البقاع
٣٢٧,٧	٤,٨	١٥٤٠	مجموع لبنان

المصدر: الاوضاع المعيشية للأسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

جدول مؤشر تركيز الدخل (مؤشر جيني)

المحافظة	الدخل الشهري الفردي بالآلاف الليرات اللبنانية	النسبة المئوية من مجموع المداخيل	مؤشر تركيز جيني
بيروت	٢٨٣	٢١,٠	٠,٤٠٥
ضواحي بيروت	٢٣٧	٢٢,٥	٠,٤٠٠
جبل لبنان ما عدا	٢٩٩	٢١,٢	٠,٣٨٤
لبنان الشمالي	١٤٥	٢٠,٥	٠,٣٩٢
لبنان الجنوبي	١٥٠	٢١,٤	٠,٤٣٨
النبطية	٢٠٠	٢٧,٣	٠,٣٤٨
البقاع	١٧٢	٢٢,٧	٠,٤٠٩
مجموع لبنان	٢٠٢	٢٠,٨	٠,٤٣٥

المصدر: الاوضاع المعيشية للأسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

لم تتضمن الدراسة للاوضاع المعيشية للأسرة عام ١٩٩٧ تحديدا لخط الفقر لكن ٣٧,١ في المائة من الاسر صرح لدى سؤاله على ان دخله لا يكفي لسد حاجاته الاساسية وهذه الاسر هي ذات مستوى دخل شهري اقل من ٨٠٠٠٠٠٠ ليرة لبنانية.

ولقد اظهرت الدراسة فيما يختص بموازنة الاسرة ان نسبة الاسر التي تضطر للاستدانة تبلغ ٣٠,٦ في المائة على مستوى لبنان ككل وتتراوح ما بين ١٧,٨ في المائة في النبطية و ٢٥,٤ في المائة في جبل لبنان ما عدا الضواحي و ٤٢,٧ في المائة في الشمال وموجب الاستدانة يعود الى الحاجات المعيشية (١٤,٩ في المائة من الاسر) والمدارس (٨,٩ في المائة) والسكن (٧,٦ في المائة) والاستشفاء (٥,١ في المائة).

ولقد حدد الخبراء في التقرير الوطني الذي اعدوه لمؤتمر الامم المتحدة في اسطنبول عام ١٩٩٦ خطوط الفقر والنسبة المئوية كالتالي:

- ١- خط الفقر المطلق المتمثل في الدخل الشهري اللازم للغذاء والحاجات الاساسية الاخرى لاسرة مكونة من خمسة افراد: ٦١٨ دولارا اميركيا؛
- ٢- خط الفقر المدقع المتمثل في الدخل الشهري اللازم للغذاء لاسرة مكونة من خمسة افراد: ٣٠٦ دولارات؛
- ٣- نسبة الاسر التي تعيش تحت خط الفقر المطلق: ٢٨ في المائة؛
- ٤- نسبة الاسر التي تعيش تحت خط الفقر المدقع: ٧,٢٥ في المائة.

وتوزع الاسر الفقيرة وفقا للقطاعات الاقتصادية كما يلي:

- ١- تحت خط الفقر المطلق: زراعة ٣٤,٦ في المائة، صناعة ٢١,٢ في المائة، تجارة ٥,٦ في المائة، ادارة عامة ١٩,٨ في المائة، خدمات عامة ١٨,٨ في المائة؛
- ٢- تحت خط الفقر المدقع: زراعة ٦٩,٦ في المائة، صناعة ١٢,٨ في المائة، تجارة ١,٦ في المائة، ادارة عامة ١,٢ في المائة، خدمات عامة ٤ في المائة.



ويعزّون ذلك الى عدة اسباب اهمها:

نتائج الاحداث التي عصفت بلبنان خلال ١٧ عاما فدمرت اقتصاده وهجرت ابناءه من قراهم ومدنهم ودمرت منازلهم فزادت فقرهم وخلقت عائلات ضعيفة وفقيرة وسببت الاعاقة واليتم وزادت من الارامل والعاطلين عن العمل فكثرت الاحتلالات والتعدييات وزادت الازمة السكنية تفاقما وعجزت الدولة عن ايجاد مصادر تمويل مناسبة لتخفيف الاعباء مما جعلها تقع تحت وطأة ديونها بحيث بلغ التضخم اوجه وارتفعت خدمة الدين العام حتى بلغت نهاية شير تموز ٤٣,٦٩ في المائة من مجمل النفقات. وانخفضت القوة الشرائية للاجور وانخفضت نسبة نمو الدخل القومي من ٧ في المائة عام ١٩٩٤ الى ٦,٥ في المائة عام ١٩٩٥ الى ٤ في المائة عام ١٩٩٦ و ٤ في المائة عام ١٩٩٧ و ٣ في المائة عام ١٩٩٨. زد على ذلك ما سببته حرب الخليج والازمات التي حصلت في الدول الافريقية حيث هجرت اعداد كبيرة من اللبنانيين قسرا تاركة ما جنبته طول العمر وفاقدة عملها فتدنى ما كان يصل لبنان من اموال مغتربيه ومهاجريه ليديم دخله القومي.

## رابعاً - الطلب على المساكن

ان الطلب على المساكن مرتبط بعدة مؤشرات اجتماعية واقتصادية نذكر منها تزايد السكان، الهجرة من القرية او الريف الى المدينة، الهجرة الخارجية وتوجهات المشتري وامكانياته المادية. ولطالما كان للقطاع الخاص دوره الرئيسي في الاستثمار في قطاع العقار والبناء من خلال المصارف المحلية في غياب سياسة واضحة للدولة واستراتيجية مرتكزة على معطيات ومؤشرات اجتماعية واقتصادية وفيزيائية.

لقد نشأت الازمة السكنية خلال السنوات الماضية قبل الاحداث وتفاقت معها نظرا لما خلفته وراءها من دمار في المساكن والمنشآت والبنى التحتية فاغرقت الدولة في مآهات اختيار الاولويات ولم تتح لها الفرصة لالتقاط انفاسها لتعدد المشاكل التي سببتها الحرب ومن بينها تدمير المساكن القائمة وتهجير السكان وتدني الموارد المالية واحجام المستثمرين عن الاقدام على الاستثمار في قطاع البناء لفئات ذوي الدخل المحدود والمتدني لانقفاء النسبة العالية للارباح التي يمكن ان يجنوها في حال قيامهم ببناء وحدات فخمة ذات مساحات كبيرة وكلفة متوسطة وفي اماكن مختارة من المدينة والضواحي والجبل حيث تتمركز النشاطات السياحية والاقتصادية والاجتماعية. فكان توجه المستثمر اللبناني الى انشاء مساكن لذوي الدخل المرتفع من لبنانيين مغتربين او اشقاء عرب لديهم الامكانيات المادية والسيولة اللازمة للدفع فيأمن له عندها الربح السريع واستعادة الرأسمال لمتابعة مشاريعه والاستمرار بما يحقق له طموحاته عوضا من ان يفتش عن ربح ضئيل في مشاريع مخفضة التكاليف لذوي الدخل المحدود حيث اصبح هؤلاء من ذوي الدخل المتدني ولا طاقة لديهم لتسديد الاقساط المترتبة على الشراء.

الا ان حسابات المستثمر وتوقعاته تتغير بتغير الحالة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية الممكنة الحدوث في أي لحظة في لبنان بالنظر لتركيبته الطائفية واحتلال قسم من اراضيه والتعديبات الحاصلة عليه من قبل القوات الإسرائيلية وبصورة يومية. اذ تتوقف عندها عمليات البيع وتتجمد الاموال المستثمرة في وحدات ومباني شاغرة مما يتنافى وسياسة التوازن بين العرض والطلب في السوق العقاري لتحقيق الاهداف المرجوة في الاستثمار.

اضافة الى ان تمويل المشاريع السكنية لذوي الدخل المحدود مرتبط بقدرة الممول الذاتية والتسهيلات المصرفية وتقديمات الحكومة.

## الف - وضع السكان ونسبة النمو

ان توزيع السكان بحسب العمر وتكوين الأسر يحدد المساحات الضرورية للمساكن ونسبة تزايد السكان تحدد عدد المساكن المطلوبة. فاذا ما قارنا بين احصاءات ادارة الاحصاء المركزي للقوى العاملة ما بين ١٩٧٠ و ١٩٩٧ بالنسبة لفئات الاعمار يظهر الجدول ادناه ان نسبة النمو خلال ٢٧ سنة بلغت ٢٣,٤ في المائة لفئات العمر ما دون ١٥ سنة و ١٥٥ في المائة لفئات العمر ما بين ١٥-٦٤ و ١٣٥,٤ في المائة لفئات العمر ما فوق ٦٥ عاما.

فئات العمر	١٩٩٧		١٩٧٠		% نسبة التغير
	عدد السكان	%	عدد السكان	%	
اقل من ١٥ سنة	١,١١٨,١٢٤	٢٧,٩	٩٠٦,٤٥٢	٤٢,٧	٢٣,٤
١٥-٦٤	٢,٦١٨,٢٩٢	٦٥,٤	١,١١٢,٠١٢	٥٢,٣	١٣٥,٤
ما فوق ٦٤	٢٦٨,٦٠٩	٦,٧	١٠٥,٣٤٥	٥,٠	١٥,٥
المجموع	٤,٠٠٥,٠٢٥	١٠٠	٢,١٢٣,٨٠٩	١٠٠	٨٨,٦

المصدر: ادارة الاحصاء المركزي لعامي ١٩٧٠ و ١٩٩٧ (القوى العاملة).

اما اذا اعتبرنا من هم في سن الزواج أي من تتراوح اعمارهم ما بين ٢٠-٣٥ سنة نرى ان عددهم يبلغ بحسب ادارة الاحصاء المركزي ١,٠٧٧,٣٨٣ أي ما يقارب ربع السكان المقيمين وهذه الفئة هي الامس حاجة الى المسكن ولمساحات لا تتعدى ١٠٠ الى ١٢٠م<sup>٢</sup> للمسكن الواحد. اما الأسرة الكبيرة العدد فانها تحتاج الى مساحات اكبر تتراوح ما بين ١٤٠ و ٢٠٠م<sup>٢</sup>.

#### باء- اسعار الاراضي

ان الحصول على الاراضي الصالحة للبناء مهم لتحديد كلفة البناء لكن هذا ونظرا لضيق مساحة لبنان وانحسار المساحات الصالحة للبناء خاصة في المناطق الحضرية فان المضاربة حاصلة في السوق العقاري مما يرفع اسعار العقارات فينعكس ذلك سلبيًا على اسعار الكلفة في المباني فترتفع اسعار المبيع ويتعذر معها التصريف ويكفي ان نشير هنا الى ان اسعار الاراضي تمثل وبحسب موقعها نسبة ٢٥-٥٠ في المائة من مجمل كلفة المبنى.

وهكذا ارتفعت اسعار الاراضي في بيروت نظرا لضيق مساحتها فكان لا بد للمستثمر من ان يتوجه نحو البناء الفخم لوفرة الطلب والنسبة العالية من الارباح المحققة.

وبالنظر لارتفاع اسعار الاراضي في بيروت كان لا بد للمستثمر ايضا ان يتوجه نحو ضواحي بيروت حيث الاراضي متوفرة واسعارها اقل بكثير والطلب على المساكن كثيف بسبب النزوح إليها من المدينة والريف.

وتتراوح اسعار الاراضي في بيروت ما بين ١٠٠٠ و ٧٠٠٠ دولار للمتر المربع بينما تتراوح في الضواحي ما بين ٥٠ و ١٤٠٠ دولار للمتر المربع وتختلف الاسعار بين منطقة واخرى بحسب الموقع والبيئة الاجتماعية والطبيعية وتوفر شبكات البنى التحتية والخدمات.

#### جيم- عامل الاستثمار

ان عامل الاستثمار كما تحدده المخططات التوجيهية والتفصيلية للتنظيم المدني هو احد اهم العناصر التي تحدد ثمن الاراضي السكنية وبالتالي نوعية المساكن المراد انشاؤها وخيارات المستثمر في بيروت مقسمة مثلا الى عشر مناطق رئيسية والمناطق الثامنة والتاسعة والعاشره مقسمة الى مناطق ثانوية لكل منها عامل استثمار سطحي وعامل استثمار عام يؤثران فعليا على اسعار المبيع. وهكذا الامر بالنسبة لكافة المناطق المصنفة من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني في الضواحي واغلبية المدن الرئيسية وقرى الاصطياف.

#### دال- اسعار المساكن

ان المستثمرين يسعون دائما لزيادة ارباحهم فعندما ترتفع الكلفة ترتفع معها الاسعار فتقل حركة البيع وتتوقف بالتالي معها عملية الانتاج لنوعية من المساكن محددة المواصفات.

وتختلف كلفة البناء باختلاف نوعية البناء ومواصفاته وموقعه فالمساكن الاقتصادية والمساكن الشعبية معدل كلفة المتر المربع فيها حوالي ١٥٠ دولار اميركي بينما المساكن ذات المواصفات والنوعية الممتازة او فخمة فمعدل كلفة المتر المربع فيها حوالي ٥٠٠ دولار اميركي.

وتتأثر كلفة البناء بالتطورات الحاصلة في حركة البناء كون اسعار المواد المستخدمة في البناء ترتفع قيمتها مع ازدياد الطلب وتقل مع تراجعها كما تتأثر في نفس الاتجاه كلفة اليد العاملة.

يضاف الى ذلك اثر التضخم الحاصل من جراء تدني سعر صرف الليرة اللبنانية وتغيير نسبة الرسوم الجمركية على المواد المستوردة او اسعار المنشأ كون اغلبية المواد المستخدمة في البناء مستوردة.

#### هاء- اسعار المبيع

ان اسعار المبيع تشكل عنصرا مهما في انتاج المساكن فعندما يشعر المستثمر ان نسبة الربح لديه عالية اقدم على البناء في الموقع والمكان المناسبين مرتكزا على سياسة العرض والطلب التي تشكل اهم عناصر تحديد سعر البيع ونسبة الارباح.

ان اغلبية المستثمرين في قطاع البناء في لبنان يعتمدون على قدراتهم الذاتية للتمويل بحيث يحددون نسب ارباحهم بشكل ثابت فلا يتأثرون كثيرا بسياسة العرض والطلب ويفضلون الانتظار على البيع باسعار مخفضة. بينما من تمويلهم المصارف يتأثرون بتلك السياسة فيخفضون اسعار المبيع وبالتالي ارباحهم لتلافي دفع الفوائد التي تترتب عليهم من جراء التأخر في تسديد ما استدانوا ويمكن ان يتعدى هذا التخفيض احيانا نسبة ٢٠ في المائة.

#### واو- تمويل المساكن

ان تمويل المساكن يتم عن طريق المصادر الثلاث التالية:

١- تمويل حكومي؛

٢- تمويل مصرف؛

٣- تمويل خاص.

ان التمويل الحكومي يتعلق بالدعم الذي تقدمه الدولة لفئة معينة من ذوي الدخل المحدود والمتدني ولترميم او اعادة بناء ما تضرر من جراء الاحداث او الكوارث الطبيعية. والتمويل المصرفي يركز على ملاءة المقترض كشرط اساسي وتطور الطلب على الشراء. اما التمويل الذاتي المعتمد من قبل منشاء وتجار الابنية فيركز على سياسة العرض والطلب وتطور الاسعار في ظل سياسة حكيمة للدولة وما تقدمه من حوافز وتسهيلات وضمانات قوامها الاستقرار الامني والسياسي والاقتصادي والاجتماعي. وسوف نتطرق لاحقا بالتفصيل الى مصادر وطرق ونتائج التمويل المعتمدة في لبنان.

#### زاي- سياسة الدولة الاسكانية

في غياب سياسة الدولة الاسكانية لسنوات خلت وتوجيهاتها نحو حل الازمة السكنية بسد حاجات الفئات ذوي الدخل المحدود والمتدني تابع القطاع الخاص تحركه وفق توجهاته الخاصة ومصالحه في انشاء المساكن الفخمة للطبقات المرتفعة الدخل من اللبنانيين العاملين في الخارج والمواطنين العرب الوافدين الى لبنان بحيث زادت نسبة عرض المساكن الفخمة على نسبة الطلب نتيجة هذا التوجه في السنوات الماضية وبسبب تأثره بالاحداث المحلية والاقليمية والدولية والتحديات الإسرائيلية اليومية على الاراضي اللبنانية.

## حاء - القوانين المؤثرة على القطاع

اهم تلك القوانين هو قانون الاجارات الذي كان قد جمد سوق العقار في البناء التأجيري حتى صدور القانون الاخير بعد عام ١٩٩٢ والغاية منه تحرير اسعار الاجارات لتشجيع الاستثمار في الابنية المخصصة لذلك لكن المستثمر مازال يتربص ليختبر مصداقية الدولة وثباتها على قوانين وتشريعات تحفظ حقوقه بصورة مستمرة ولا تتبدل مع العهود والاشخاص.

## طاء - الاستقرار الامني

هو احد العوامل الرئيسية التي تدفع الى الاستثمار في قطاع البناء كون المستثمرين يسعون دائما للمحافظة على استثماراتهم من الدمار والاندثار والتعديلات وصعوبة العمل في ظل اوضاع امنية متردية فيتجنبون المخاطرة بصرف اموالهم في هذا المجال في ظل احداث امنية وتعديلات على حقوق الانسان فتحريز الارض ضروري واساسي في اية تنمية ستيديمة.

## ياء - قوانين البناء والبنى التحتية

لا يخفى ما لقوانين البناء من اهمية لجهة تصنيف الاراضي وتحديد عوامل الاستثمار كحواجز تحدد نسبة الرغبة او الاحجام عن تنفيذ المساكن في منطقة ما يضاف الى ذلك وجود او عدم وجود شبكات البنى التحتية والخدمات في المواقع المختارة.

## كاف - انتاج المساكن

بعد حصول فيضان نهر ابو علي في الشمال وزلزال عام ١٩٥٦ قامت الدولة اللبنانية بواسطة المصلحة الوطنية للتعمرير بعدة مشاريع بناء مساكن شعبية للمتضررين في المناطق التي تعرضت لتلك الكوارث الطبيعية حيث انشأت حوالي ٣٠٠٠ وحدة سكنية اهمها ما انشئ في منطقتي عين الحلوة - الدرمان - منطقة رجال الاربعين - صيدا ومنطقة البداوي طرابلس ضمن مجموعات منظمة ومؤلفة من ابنية ذات ٣ الى ٤ طوابق ولم تنته بعد من تملكها نهائيا الى قاطنيها المتضررين بانتظار صدور قانون التملك المعدل، من المجلس النيابي والانتهاء من عمليات الضم والفرز والمسح العائدة لها وحل مشاكل التعديلات والمخالفات الحاصلة خلال فترة الاحداث. وكان تمويل تلك المشاريع يتم عن طريق الهبات والمساعدات والضريبة التي انشئت آنذاك والتي سميت بضريبة التعمرير.

ولم تتابع وزارة الاسكان والتعاونيات التي انشئت بموجب القانون ٧٣/٩ في ١٩٧٣/١/٣١ وضممت اليها المصلحة الوطنية للتعمرير بعد الغائها أي عمل انشائي في هذا المضمار على العقارات المستملكة سابقا من قبل المصلحة المذكورة بغية إنشاء مساكن عليها لذوي الدخل المحدود. ومرد ذلك الى اسباب عديدة اهمها الاحداث التي عصفت ببلدان وكان نتيجتها الفرز الطائفي وعدم توفر الاموال للقيام بمشاريع سكنية يمكن تطبيق القانون على من يستحق تملكها في ظل غياب تام للدولة خلال فترة الاحداث.

ولقد حاولت الوزارة بعد الاحداث دفع الامور الى الامام فحددت المواقع المستملكة ودفتر الشروط المواصفات الفنية للمساكن المطلوب تنفيذها لكنها توقفت عن ذلك نظرا لعدم وجود سياسة حكومية في هذا المجال واعطاء الاولوية الى مشاريع تاهيل وترميم المباني المتضررة والبنى التحتية والخدمات المدمرة.

وكان لوزارة الاسكان والتعاونيات دورها في تأمين الاعتمادات اللازمة لمساعدة المتضررين من خلال المديرية العامة للاسكان والصندوق المستقل للاسكان الذي انشئ لتمويل بناء عشرين ألف وحدة سكنية عن طريق القروض الشخصية، ومن الاموال المحصلة من زيادة عامل الاستثمار في المنشآت القائمة او المراد انشاؤها.

تجاه هذا الواقع كان للمبادرة الفردية دورها الفعال والاساسي في انتاج المساكن لتلبية الاحتياجات للمقترضين واصحاب المدخرات الخاصة فزادت حركة البناء في الضواحي الواقعة في نطاق محافظة جبل لبنان للبيع لا للتأجير نظرا لعدم وجود قانون واضح في هذا الخصوص يحمي حقوق المالك والمستاجر ويوفر للمستثمر دخلا مميزا حسب ما ذكر آنفا.

لقد اقتصرت عملية البناء على مالكي الاراضي الذين يتعاطون تجارة البناء او الذين يبنون لانفسهم فرديا او بشكل تعاونيات او الذين لا يملكون الاراضي عن طريق المشاركة بين مسالك العقار والمقاول المستثمر.

ولقد زاد نشاط قطاع البناء في السنوات الاخيرة ما بعد الحرب اعتبارا من ١٩٩١ فحقق المستثمرون مكاسب مهمة جعلتهم يندفعون واصحاب الرساميل الوطنية والاجنبية والمصارف في عملية تنمية لذلك القطاع تمثلت بالمخزون العقاري المجدد الشاغر نتيجة التطورات الامنية والسياسية والاقتصادية على حد سواء بحيث من المفترض ان تسعى الدولة من خلال وزارة الاسكان والتعاونيات الى تحريك السوق لتصريف ذلك المخزون بالتعاون مع القطاع الخاص والمصارف واعتماد حوافز وتسهيلات تطال الفوائد والرسوم وتوقيت الاحكام اضافة الى اصدار قانون جديد للايجارات.

### خامسا - عرض المساكن

لا يوجد حاليا احصاء دقيق لعدد المباني والوحدات السكنية وغير السكنية لتحديد المخزون السكني الحقيقي. اما استنادا الى احصاءات ادارة الاحصاء المركزي للمباني والمؤسسات في اوائل عام ١٩٩٦ والمبينين في الجدولين ادناه نرى ان المخزون السكني يقدر بحوالي ٧٠ في المائة من مجموع وحدات المكان المقدرة ب ١,٧٩٩,١٩٩ وحدة أي حوالي ١,٢٦٠,٠٠٠ وحدة سكنية.

#### جدول رقم ١ - توزيع المباني بحسب وجهة الاستعمال

المحافظة	للسكن فقط	لغير السكن	مختلط	غير مصنف	المجموع
بيروت	٦٢٥٧ % ٢٢,٣	٢٣٢٠ % ١٢,٣	٨٦١٦ % ٤٥,٨	١٦١٧ % ٨,٦	١٨٨١٠ % ١٠٠
جبل لبنان	١٠٤٩٦٣ % ٦٢,٣	١٨٨١٣ % ١١,٢	٣٧٨٧٣ % ٢٢,٥	٦٨٢٦ % ٤,١	١٦٨٤٧٥ % ١٠٠
ضواحي بيروت	٣٠٧٢٣ % ٤٩,٥	٧٧٠٧ % ١٢,٤	٢١٣٧٧ % ٣٤,٤	٢٢٥٧ % ٣,٦	٦٢٠٦٤ % ١٠٠
الشمال	٦٥٣٨٨ % ٦١	١٣٤٣٤ % ١٢,٥	٢٣٢٨٥ % ٢١,٧	٥١٦١ % ٤,٨	١٠٧٢٦٨ % ١٠٠
البقاع	٦٤٣٥٧ % ٦٥,٩	١١٩٧٧ % ١٢,٣	١٨٠٤٩ % ١٨,٥	٣٣٤٤ % ٣,٤	٩٧٧٢٧ % ١٠٠
لبنان الجنوبي	٤٨٣٨٩ % ٦٩,٢٥	٧٥٧٨ % ١٠,٨٥	١٠٧١٤ % ١٥,٣٣	٣١٩٢ % ٤,٥٧	٦٩٨٧٣ % ١٠٠
النبطية	٤٢١٧٢ % ٧٤,٣٧	٤٤٠٥ % ٧,٧٧	٧٥٣١ % ١٣,٢٨	٢٥٩٧ % ٤,٥٨	٥٦٧٠٥ % ١٠٠
المجموع	٣٦٢٢٤٩ % ٦٢,٣٦	٦٦٢٣٤ % ١١,٤٠	١٢٧٤٤٥ % ٢١,٩٤	٢٤٩٩٤ % ٤,٣٠	٥٨٠٩٢٢ % ١٠٠

المصدر: ادارة الاحصاء المركزي ١٩٩٦ - نتائج الاحصاء الشامل للمباني والمؤسسات.

يظهر الجدول اعلاه ان المباني المخصصة فقط للسكن تبلغ نسبتها ٦٢,٣٦ في المائة والمباني المخصصة لغير السكن (تجارة، مكاتب، ...) تبلغ نسبتها ١١,٤٠ في المائة والمباني المشتركة تبلغ نسبتها ٢١,٩٤ في المائة.

جدول رقم ٧ - توزيع وحدات المكان بحسب وجهة الاستعمال

المجموع	غير مصنف	لغير السكن	سكن وعمل	سكن فقط	المحافظة
١٥٩٤٣٨	٤٩٧	٤٢٧٠٣	١١٠٠٠	١١٥٧٢٨	بيروت
% ١٠٠	% ٠,٣	% ٢٦,٨	% ٠,٣	% ٧٣,٦	
٦١١٣٤٦	١٢١٩	١٤٦٥٤٤	١١٠٠٠	٤٥٣٨٠٤	جبل لبنان
% ١٠٠	% ٠,٢	% ٢٤,٠	% ٠,١	% ٧٤,٧	
٣٤٢٨٢٠	٦٣٨	٨٤٩٨٩	١١٠٠٠	٢٥٦٦٢٧	ضواحي بيروت
% ١٠٠	% ٠,٢	% ٢٤,٨	% ٠,١	% ٧٤,٩	
٢٥٧٥١٤	١٨١٩	٧٦٤١٧	١١٠٠٠	١٦٩٠٦١	الشمال
% ١٠٠	% ٠,٧	% ٢٩,٧	% ٠,٤	% ٦٩,١	
١٧٨٨٧٩	٣٣٥	٥٧٢٣٩	١١٠٠٠	١٢١٣٠٥	البقاع
% ١٠٠	% ٠,١٩	% ٣٢	% ٠,٢	% ٦٧,٥	
١٥٢٣٦٧	١٠١	٤٠٩٢٤	١١٠٠٠	١١١٣٣٦	لبنان الجنوبي
% ١٠٠	% ٠,٠٧	% ٢٦,٨٦	% ٠,٣	% ٧٢,٩٤	
٩٦٨٣٥	٧٩	٢٣٦٧١	١١٠٠٠	٧٣٠١٨	النبطية
% ١٠٠	% ٠,٠٩	% ٢٤,٤٤	% ٠,٠١	% ٧٥,٤٠	
١٧٩٩١٩٩	٤٦٨٨	٤٧٢٤٨٧	١١٠٠٠	١٣٠٠٤٧٢	المجموع
% ١٠٠	% ٠,٢٦	% ٢٦,٢٧	% ٠,٢	% ٧٣,٣٨	

المصدر: ادارة الاحصاء المركزي (١٩٩٠) - نتائج الاحصاء الشامل للمباني والمؤسسات

ويظهر الجدول علاوة على ذلك في المائة من وحدات المكان مخصصة للسكن فقط، ٠,٢ في المائة مختلف، ٢٦,٢٧ في المائة لغير سكن (مكتب، فرص عمل،...).

٧- مؤشرات الانتاج

ان تطور الانتاج في سوق غير مرن - لمؤشرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية وهي كثيرة التقلب في لبنان كونه لم يتحرر من نفس راضيه من الاحتلال اضافة الى التعديلات الإسرائيلية التي تخلق جوا من عدم الاستقرار فترك مستمر ومنتري في أن معا وتجمد حركة السوق وما يستتبعها من آثار سلبية على اصحاب المشاريع كشية نسبة فوائد والارباح والاكلاف فتتقلص معها نسبة النمو. ونظرا لكون سوق السكن بشكل عام في لبنان من حركة البناء فان المؤشرات المعتمدة لتحديد نسبة النمو وتطور عملية بناء الوحدات السكنية هي التالية:

- ١- عدد رخص البناء ومساحاتها
- ٢- عدد المولات نظرية:
- ٣- كميات التمتكسمة.

٨- عدد رخص البناء ومساحتها

ان المرجع الوحيد في هذا المجال هو غابتي المهندسين في بيروت وطرابلس حيث نبين في الجدول رقم ٣ و٣ مكرر انهاء تطور عدد رخص ومساحات المسجلة للبناء خلال فترة ما بعد الحرب أي اعتبارا من عام ١٩٩١ وحتى تاريخه حيث قرر لرؤية اعتبارا من عام ١٩٩١ حتى ١٩٩٥ ثم تبدأ في الانحسار حتى تاريخه.



جدول رقم ٣ - تطور عدد الرخص والمساحات المسجلة في نقابة المهندسين في بيروت

السنة	عدد الرخص المسجلة	المساحات المسجلة (م <sup>٢</sup> )
١٩٩١	٨٢٣٦	٦.٦٣,٤٦٤
١٩٩٢	١٠.٦١٤	١٠,٧٤٥,٠٣٩
١٩٩٣	١٢١٥١	١٣,٤٢٧,٣٤٤
١٩٩٤	١٧٥٣٩	١٩,٥١٨,٢٧٢
١٩٩٥	٤١٨٣٦	٣٠,٨١٥,٨٥٤
١٩٩٦	١٥٦٨١	١١,٣٦٤,٨٢٥
١٩٩٧	١٥٤٦٣	٩,٦٦٠,٦٩١
١٩٩٨	١٢٧٧٥	٨,١٦٨,٧٣٧
١٩٩٩ (آخر آب)	٧٢٥٩	٣,٨٨٦,٦٢٣

المصدر: نقابة المهندسين في بيروت.

جدول رقم ٣ مكرر - تطور عدد الرخص والمساحات المسجلة في نقابة المهندسين في طرابلس

السنة	عدد الرخص المسجلة	المساحات المسجلة (م <sup>٢</sup> )
١٩٩١	١١٧٤	١,٣٣٨,٦٦٢
١٩٩٢	١٤٦٩	١,٩٠٣,٩٣٠
١٩٩٣	١٦٧٦	١,٦٢٥,٤٨١
١٩٩٤	٢٧٨٦	٢,٢٧١,٠٨٥
١٩٩٥	٦١٧٦	٤,١٣٤,١٧٠
١٩٩٦	٢٦٦٢	٢,٢٤١,٧٤٢
١٩٩٧	٢١٩٤	١,٧٣٩,١٧٨
١٩٩٨	١٩٤٧	١,٥٤٨,١٨٦
١٩٩٩ (آخر آب)	١٢٥٠	٨٠٨,٩٣٢

لمصدر: نقابة المهندسين في طرابلس.

## ٢- المداولات العقارية

ور نسبة الرسوم العقارية المحصلة (١٩٩٢-١٩٩٩)

ير الجدول رقم ٤ المبين ادناه قيمة الرسوم العقارية المحصلة ما بين ١٩٩٢ - ١٩٩٩.

جدول رقم ٤ - الرسوم العقارية المحصلة

السنة	الرسوم العقارية المحصلة (ليرات لبنانية)
١٩٩٢	٩٣,٠٩٤,٦٢١
١٩٩٣	١٧٨,٦١٤,٩٩٩
١٩٩٤	١٩٥,١٧٣,٨٣٠
١٩٩٥	٢٢٥,٨٦١,٠٥٥
١٩٩٦	٢٨٩,٤٩٥,٣٧٠
١٩٩٧	٣٢٣,٩٤٩,٢٠٠
١٩٩٨	٣٢٠,٩٢٦,٠٠٠
١٩٩٩ (آخر تموز)	١٢٥,٢١٥,٠٠٠

المصدر: مديرية الشؤون العقارية.

نستنتج مما تقدم ان المعاملات العقارية قد زادت بعد انتهاء الاحداث وبلوغ الوطن حالة من الاستقرار النسبي مع تحسين طرق الجباية وزيادة النمو في حركة البناء وانهاء معاملات التسوية التي سجلت قبل نهاية عام ١٩٩٥ كما يظهر في الاعوام ١٩٩٦، ١٩٩٧ و ١٩٩٨. ولكن نرى تراجعا في اواخر ١٩٩٨ و اوائل ١٩٩٩ حتى تاريخه بسبب الجمود الاقتصادي الحاصل نتيجة للاسباب التي سبق وذكرنا انفا، ولكننا نأمل تحسنا في تحصيل الرسوم بزيادة تسجيل المعاملات العقارية بعد التعديلات الاخيرة التي اقرتها الحكومة على رسوم التسجيل حيث خفضتها من ١٧ في المائة الى ٦ في المائة للاشقاء العرب مما يشكل حافزا مهما لهم لاتمام المداولات العقارية والتسجيل.

٣- كميات الاسمنت المسلمة

ان كميات الاسمنت المسلمة مصدرها الشركات المحلية المنتجة الثلاث:

- ١- شركة التراب اللبنانية؛
- ٢- شركة التراب الوطنية؛
- ٣- شركة سيلين للتراب.

اضافة الى وزارة الاقتصاد والتجارة بالنسبة لكميات الاسمنت المستوردة.

ويظهر الجدول رقم ٥ ادناه تطور عملية الاستهلاك على نفس الوتيرة التي ذكرنا وللفترة ذاتها ما بين ١٩٩١-١٩٩٩ حيث بلغ ارتفاع نسبة الاستهلاك اوجه عام ١٩٩٥ وتراجع بنسب طفيفة في الاعوام ١٩٩٦-١٩٩٨ تم بدأ بالانخفاض وحتى تاريخه ومن الطبيعي ان تستمر نسبة الاستهلاك مرتفعة نسبيا خلال السنوات ١٩٩١ وحتى ١٩٩٨ نظرا لكون الفترة التي زادت فيها المساحات المرخصة للبناء تمتد فترة تنفيذها اربع سنوات من تاريخ الترخيص كحد اقصى وهذا ما يفسر الزيادة التدريجية حتى ١٩٩٥ ثم التناقص التدريجي حتى تاريخه في ظل الجمود الحاصل في تنفيذ المشاريع على المستويين الحكومي والخاص خاصة خلال ١٩٩٩.

جدول رقم ٥ - تطور كميات الاسمنت المسلمة (طن)

السنة	الكميات المسلمة (طن)
١٩٩١	١,٤٣٨,٠٠٠
١٩٩٢	٢,٢٢١,٥٠٠
١٩٩٣	٢,٩٢٨,١٠٠
١٩٩٤	٣,٤٦٦,٤٠٠
١٩٩٥	٣,٩٧٧,٧٠٠
١٩٩٦	٣,٨١١,٩٣٥
١٩٩٧	٣,٦٥٣,٩٩٧
١٩٩٨	٣,٥١٥,١٣٦
١٩٩٩ (آخر أب)	١,٦٧٥,٥٨٥

المصدر: احصاءات الشركات المنتجة للاسمنت.

علما بأن كميات الاسمنت المسلمة لا تستعمل جميعها في انشاء المباني السكنية والتجارية انما ايضا في مشاريع تأهيل المرافق والبنى التحتية وضمن مصانع انتاج مواد البناء المختلفة.

باء- تطور حركة البناء

في نهاية الحرب عام ١٩٩١ والبدء بعملية احياء السلم الاهلي تحرك قطاع البناء لينمو بشكل سريع فزادت المساحات المسجلة للبناء وفقا للجدول التالي:

السنة	المساحة المسجلة في لبنان (م <sup>٢</sup> )
١٩٩١	٦,١٣٣,٥٠٤
١٩٩٢	١٢,٣٦٥,٦٢١
١٩٩٣	١٤,٩٠٨,٩٧٦
١٩٩٤	٢٢,٣١٣,٢٩٠
١٩٩٥	٣٤,٩٤١,٨٥٤

المصدر: نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس.

وبحسب محلي سوق السكن فان ٣٠-٤٠ في المائة من الرخص يعود الى رخص تسوية المباني خالفة لانظمة البناء والتي زاد عددها خلال فترة الاحداث، خاصة وان الدولة قد خلقت حافزا لتسريع نوية لدى هؤلاء المخالفين بتحديد فترة اجرائها بموجب القانون رقم ٣٢٤ تاريخ ٩٤/٣/٢٤ وتعديلاته مع نيبض محدد بنسبة ٤٠ في المائة لمن يسجل طلبه قبل نهاية ١٩٩٥.

وفي عام ١٩٩٦ بدأ التراجع في حركة البناء فانخفضت مساحات البناء المرخصة الى ٣,١٥٢,٨٠٠ م<sup>٢</sup> ويعود هذا الانخفاض الى انتهاء مهلة التخفيض في قيمة التسويات للمباني المخالفة والتي مود الاقتصادي.

ان حركة النمو تختلف بين منطقة واخرى بحسب الاوضاع السياسية والاجتماعية والاقتصادية لكل منها وتوجهات الوافدين والمستثمرين. ولقد كانت بيروت المركز الرئيسي للتوجهات بصفتها مركز تجمع النشاط الاقتصادي الا ان ارتفاع اسعار العقارات فيها دفع بمنشئي الابنية الى الضواحي ووفقا لامكانياتهم وتلبية للاحتياجات الحاصلة ووفرة الطلب على المساكن في تلك المناطق القريبة من العاصمة بيروت والتي اصبحت تشكل الامتداد الطبيعي لها وسميت بيروت الكبرى علما بانها تقع جميعها ضمن نطاق محافظة جبل لبنان.

ويظهر الجدول رقم ٦ المرفق تطور حركة البناء ونسبة المساحات المسجلة للبناء في كافة المحافظات حيث يظهر ازديادا في المناطق التي كانت اكثر امانا من غيرها خلال الاحداث وانخفاضا في الاماكن الساخنة آنذاك.

الا ان الابرز في كل ذلك هو ان الزيادة في النمو كانت قبل وخلال الاحداث وبعدها الاعلى في محافظة جبل لبنان وخاصة ضواحي بيروت بالمقارنة مع بقية المحافظات حيث تبلغ حاليا حوالي ٥٨ في المائة بينما تبلغ حوالي ١٤-١٥ في المائة في الشمال والجنوب وتبقى الادنى في البقاع وبيروت أي حوالي ٦-٧ في المائة (جدول رقم ٦) ويظهر ان هناك تقاربا في النمو بين جبل لبنان والشمال هذا العام وحتى تاريخه.

وإذا ما نظرنا الى مساحات البناء المرخصة المسجلة لدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس خلال عام ١٩٩٨ وحتى نهاية شهر آب ١٩٩٩ نرى انها بلغت ٩,٧٣٢,٠٣٣ م<sup>٢</sup> نهاية عام ١٩٩٨ و ٣,٠٤٥,٦٨٩ م<sup>٢</sup> حتى آخر آب ١٩٩٩ أي ان تراجع حركة البناء مستمر حتى تاريخه وهذا امر طبيعي في ظل الاحتلال والتعديت الإسرائيلية وسياسة التقشف المعتمدة نتيجة عجز الموازنة المستراكم منذ سنوات وصعوبة تخفيضه الى المستوى المطلوب في ظل الجمود الاقتصادي الحاصل وتدني الدخل وانخفاض الصادرات وتفشي البطالة وبصورة خاصة عند خريجي الجامعات وفي شتى الميادين.

ومن جهة اخرى فان عدم اقدام المستثمرين على البناء هو عدم تصريف الوحدات السكنية المنشأة من قبلهم سابقا كونها لا تتلاءم مع حاجة السوق وامكانيات الفئات اللبنانية من ذوي الدخل المتوسط والمحدود والتي تشكل اغلبية السكان المقيمين ان من حيث المساحات ام من حيث اسعار البيع. اضافة الى ان سياسة تمويل القروض السكنية لم تعط بعد النتائج المرجوة منها لعدم تخصيص الاموال اللازمة لذلك سواء من قبل الحكومة او المصارف وارتفاع الفائدة بالنسبة لذوي الدخل المحدود وحتى ذوي الدخل المتوسط.

جدول رقم ١- توزيع المساحات المسجلة للبناء بحسب المحافظات

المجموع	%	التملك	%	البناء	%	الجزب	%	جبل لبنان	%	بيروت	السنة
1133004	0.8	0.144	8.2	0.1413	22.3	1.370.114	07.7	3.038.391	10.9	171.392	1991
13325311	14.3	1.708.111	0.3	111.199	10.3	1.893.880	07.3	1.911.791	8.8	1.082.480	1992
149.8973	1.7	1.09.141	3.0	033.901	12.9	1.919.302	14.9	9.181.203	8.0	1.193.874	1993
23313390	13.2	2.900.070	0.0	1.101.003	14.0	3.120.004	10.3	13.401.301	7.0	1.180.302	1994
24411804	13.1	4.014.793	9.4	3.287.100	17.1	0.987.132	00.4	19.310.412	0.0	1.731.912	1990
2102831	10.9	2.080.082	7.3	911.871	11.8	1.001.120	08.3	7.172.840	1.7	871.413	1991
114.9811	1.1	1.843.803	8.3	448.131	11.2	1.849.891	03.3	1.077.749	0.9	179.447	1997
9732.33	18.1	1.710.927	9.0	872.013	14.3	1.388.939	02.0	0.101.009	1.1	097.090	1998
3.401.189	37.1	1.131.318	7.1	211.481	12.4	370.811	39.4	1.201.322	4.0	120.197	المصدر : نقابة المهندسين في بيروت وطرابلس

### جيم - عرض المخزون السكني

يتكون من المخزون المبني المقدر بـ ١٨٣٠٠٠ وحدة سكنية غير مشغولة لكنها ليست جميعها معروضة للبيع فمنها ملك لمغترب اراد انشاء مسكن له في وطنه للعودة اليه عندما يشاء واخرى بناها متمول ضماناً لمدخراته من تقلبات اسعار العملات ولا تحسب من ضمن المعروض. ان هنالك العديد ممن يتعاطون تجارة البناء من الشركات او الافراد ممن لديهم بعض المدخرات او اراضي صالحة للاستثمار قد اقاموا مساكن للبيع او للايجار. ولم يحصى عدد تلك المساكن التي انشئت خلال السنوات الخمس الماضية وما بيع منها وما هو غير مستكمل. لكن هنالك مؤشرات توضح الجمود في حركة بيع الشقق منها عدد الشقق غير المشغولة وتدني اسعار المساكن والعقارات كما تشير اليه المجلات المتخصصة في هذا المجال والتي تقدر قيمة المخزون السكني غير المشغول بحوالي ٧ مليارات دولار اميركي (ياشوعي ايلي ١٩٩٨).

فلو كان من يبني ممن استدانوا من المصارف فالازمة الاقتصادية الحاصلة كان بوسعها ان تدفعهم الى مزيد من التخفيض في الاسعار لكن عدم وجود ديون مصرفية عند الاغلبية حمل المستثمرين الى الاحتفاظ بالمساكن كمدرخ اقتصادي وقيمة مالية.

### دال - المساكن المعدة للايجار

ان قانون الايجارات وتعديلاته وتقليباته الظرفية وتطوراته المختلفة جمدت سوق الايجارات وبالتالي التوجهات نحو الابنية المخصصة للايجار لان القوانين المتعاقبة لم تنصف المالك تجاه المستأجر كما ان المستأجر يسعى للمحافظة على ايجاره القديم كونه بالرغم من الزيادات الحاصلة ليس بذى قيمة تذكر.

فتصبح المساكن هذه مع قدمها وكبر مساحتها ذي كثافة ضئيلة لكبر سن شاغليها وللخلاء الحاصل بانتقال افراد عائلاتهم بعد الزواج الى مساكن جديدة مستقلة.

وكون قانون الايجارات لم يلحظ في نصوصه ما يشير الى توزيع حجم المسكن بحسب الاحتياجات فارتفعت نتيجة ذلك نسبة المساكن المشغولة قليلا من ١٩ في المائة عام ١٩٧٠ الى ٣٣ في المائة عام ١٩٩٧. ولم يعد من بد عند الحاجة الى مسكن الا التوجه الى شراء مسكن جديد وحاليا ١/٥ من الأسر مستأجر لمسكنه بينما كان ١/٢ من الأسر مستأجر عام ١٩٧٠ وتقل هذه النسبة في القرى حيث الملكية هي الاغلب كما انها بدأت تنحصر في اماكن التمدد الاسكاني فمثلا في ضواحي بيروت تدنت من ٧٦ في المائة عام ١٩٧٠ الى ٣٤ في المائة عام ١٩٩٦<sup>(١٨)</sup>.

اما بالنسبة لبيروت فان عدد المساكن المؤجرة بقي بنسبة كبيرة كون المساكن قديمة بمجملها وموجودة اساسا بمبالغ تكاد لا تذكر وشاغلوها ممسكون بايجاراتهم الزهيدة. ان عمر تلك المساكن يتعدى ٢٥ سنة وايجاراتها الشهرية لا تتعدى ٤٥٠٠٠ ليرة لبنانية بينما الايجارات الجديدة تبلغ عشرة اضعاف ذلك. وتزداد نسبة المساكن المؤجرة مع عمرها.

ولقد تبدلت النسبة من ١١ في المائة للمساكن التي عمرها اقل من خمس سنوات الى ٦,٣ في المائة للمساكن التي يزيد عمرها ٥٠ سنة<sup>(١٩)</sup>.

(١٨) دراسة الاوضاع المعيشية للاسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

(١٩) دراسة الاوضاع المعيشية للاسر (١٩٩٧) - ادارة الاحصاء المركزي.

كما تشير الى ان هنالك وبسبب احداث ١٩٧٥-١٩٩٠ عددا من المساكن يقطنها اقارب او مهجرون او محتلون بنسبة تقارب ١١ في المائة بينما كانت ٨ في المائة عام ١٩٧٠ من مجموع السكان. وبالرغم من تحرير بعض المساكن المحتلة ودعم تحرير عقود الايجارات الجديدة فان التوجه نحو بناء مساكن للايجار مازال ضعيفا نظرا لكون القوة الشرائية لدى المشتري او المستأجر من المتأهلين الجدد مازالت ضعيفة بالنسبة للقيمة التأجيرية المرتفع<sup>(٢٠)</sup>.

---

(٢٠) مقال د. روبر كسباريان في مجلة Travaux et jours العدد رقم ٦٢-١٩٩٨ صادرة عن جامعة القديس

## سادسا- ادارة الاسكان وطرق التمويل

ان واقع الاسكان في لبنان مرتبط ارتباطا وثيقا بتطور الحياة السياسية والاقتصادية والاجتماعية. فالتطورات والاحداث التي عصفت بلبنان منذ الاستقلال كان لها الاثر الكبير في تفشيل مخططات التنمية الحضرية واعاقه تقدم الخطط الحكومية الأيلة الى تحقيق التنمية المستدامة والمتوازنة. ونبين بالتفصيل الادارات العاملة في حقل الاسكان وطرق تمويلها.

### ألف- المصلحة الوطنية للتعمير

لقد بدأ فعلا اهتمام الدولة بالاسكان بعد حصول زلزال ١٩٥٦ وفيضان نهر ابو علي حيث عمدت الى اعادة بناء المساكن المهتمة وترميم ما بقي قائما منها واستملاك مناطق جديدة لاقامة مساكن لمن لا مأوى لهم من متضرري تلك الكوارث.

ولقد انشئت لذلك ادارة التعمير ثم المصلحة الوطنية للتعمير كمصلحة مستقلة تابعة لوصاية وزير الاشغال العامة. اعتمدت في التمويل لتحقيق اهدافها عدا الهبات والمساعدات المختلفة المصادر على ضريبة غير مباشرة عرفت بضريبة التعمير وهي مطبقة على الكماليات ورسوم تسجيل السيارات والعقارات الخ... لقد تمكنت المصلحة الوطنية للتعمير من تأمين سلفات لترميم واعادة بناء المساكن المتضررة وبنيت مجمعات سكنية في اغلبية القرى المتضررة في الجنوب وجبل لبنان والبقاع والشمال كان ابرزها ما بني في منطقة الدرمان - المية ومية - صيدا حوالي ٢٥٠٠ مسكن مؤلفة من طابقين وثلاثة واربعة طوابق ومنطقة رجال الاربعين - صيدا حيث انشأت ٦ بنايات تكون ٤٥ شقة سكنية اضافة الى محلات تجارية، وكذلك ما انشئ في منطقة البداوي - طرابلس المدينة الجديدة وهو كناية عن ٢٣٦ شقة سكنية وخليئة اجتماعية ومدرسة وجامع وقاعة اجتماعات. ولم تكن المصلحة الوطنية للتعمير قد انتهت بعد مشاريع المسح والضم والفرز لتلك العقارات المستملكة من قبلها والمملكة بعضها بموجب عقود بيع مؤقتة الى المتضررين بغية تملكهم اياها بصورة نهائية. ويشمل التملك خمسة وستون قرية موزعة في محافظات جبل لبنان والبقاع والجنوب والنبطية اضافة الى متضرري فيضان ابو علي في محافظة الشمال.

ويبين الجدول ادناه عدد العقارات المملكة او المحتلة من قبل الغير في القرى المتضررة:

(أ) عقارات مملكة بموجب عقد بيع مؤقت:

عقار مبني	عقار غير مبني	المجموع
٩٢٥	٢٤٤	١١٦٩

(ب) عقارات غير مملكة ومحتلة من الغير:

عقار مبني من التعمير	عقار مبني من الغير	المجموع
٦٥٢	٤٤٢	١٠٩٤

وسبب التأخير في التملك عدم وجود مساحة نهائية في معظم تلك القرى وعدم توفر الامكانيات الادارية والمادية لدى دوائر المساحة والتنظيم المدني للقيام بالدور المنوط بها ضمن فترات محددة وتزايد الاحتياجات والاحتلالات التي لم يكن بالامكان ردها. وزادت وتيرة الاعتداءات على عقارات الوزارة المبنية وغير المبنية خلال فترة الاحداث مما زاد المهمة صعوبة بحيث عمدت المديرية العامة للاسكان بعد انتهاء الاحداث على اتمام عمليات المسح واعادة النظر في مشاريع الضم والفرز على ضوء الواقع بعد اجراء الكشف الحسي من قبل الفنيين.



قد اُخذت إلى مجلس النواب مشروع قانون لتسوية المخالفات والتملك النهائي للعقارات المبنية فصدر القانون  
نومبر ١٩٦٥/٩/٦ تاريخ ١٩٦٦/٦/٦ وبالنظر لتعثر تنفيذه تقدمت الوزارة بمشروع قانون معدل له وهو معروض  
من دوائر المساحة والتنظيم المدني والدوائر العقارية كل فيما خصه مما يفترض خطة زمنية محددة لإنهاء  
الاستغلال بالسرعة المتوخاة.

ولا بد ان نشير هنا الى ان امكانيات المصلحة الوطنية للتعمير المالية اُتخذت دفعات بالدولة الى تكليفها  
تنفيذ مشاريع انمائية عديدة منها تقويم وتوسيع مجرى نهر ابو علي، تقويم وتوسيع مجرى نهر الموت، انشاء  
مياد السماقية الصحي، انشاء المخافر في مراكز التزلج، انشاء شبكات الصرف الصحي في كافة المناطق  
اللبنانية بمشاركة البلديات. ولقد قامت المصلحة الوطنية للتعمير وبالإشتراك مع خبراء منظمة الصحة  
العالمية بالتحضير لقيام المخطط العام للمجاري والنفايات على كافة الاراضي اللبنانية حيث اقترح انشاء  
مصلحة خاصة تتنمى بالاستقلال المالي والاداري تتولى موضوع التلوث من كافة مواقع (المياه المبتدلة -  
النفايات المختلفة - تلوث الهواء - التلوث بالاسمدة) نظرا لاهمية هذا الموضوع لكن المتابعة من قبل الدولة  
لم تكن بالمستوى المطلوب وجاءت النتائج غير ما هو متوخى.

#### باء- وزارة الاسكان والتعاونيات

بتاريخ ١٩٧٣/١/٣١ صدر القانون رقم ٧٣/٩ القاضي بانشاء وزارة الاسكان والتعاونيات والغاء  
المساحة الوطنية وضمها ضمن ملاك مؤقت الى الوزارة التي تولت اكمال اعمال المصلحة وتنظيم شؤون  
الاسكان في لبنان على ضوء القانون رقم ٦٥/٥٨ وتعديلاته بواسطة المديرية العامة للاسكان. وبانشاء  
الوزارة والغاء المصلحة الوطنية للتعمير تحولت كافة الاموال المحصلة والتي ستحصل لاحقا بموجب ضريبة  
التعمير الى صندوق المالية العام واصبح تمويل المشاريع السكنية مرتبطا بالقرار السياسي وبمخصصات  
الموازنة كما يقترحها مجلس الوزراء ويقرها المجلس النيابي.

ولقد شكلت وزارة الاسكان والتعاونيات من مديريتين:

- ١- المديرية العامة للاسكان؛
- ٢- المديرية العامة للتعاونيات.

#### ١- مهام المديرية العامة للاسكان

لقد اوكل الى المديرية العامة للاسكان تنفيذ ما جاء في قانون الاسكان رقم ٦٥/٥٨ وتعديلاته وجرى  
ظيمها بموجب المرسوم رقم ٧٥٠٤ تاريخ ١٩٧٤/٣/٢٨ لكن الاحداث التي حصلت فيما بعد حملت  
حكومة الى اصدار المرسوم الاستراعي رقم ٨٣/١٧ الذي اولج الى الوزارة الاقراض لترميم المساكن  
تضررة واعادة بناء ما تهدم منها فتولت المديرية العامة للاسكان هذا العمل وأنشأت خمس مكاتب اقليمية  
كل من بيروت والنبطية والشمال وصيدا والبقاع تتبع لها فرق عمل فنية. وحدد الحد الاقصى للقرض كما

- ٦,٢٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية لترميم المسكن المتضرر؛
- ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية لاعادة بناء المسكن المهدم؛
- ١٧,٨٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية لترميم الاقسام المشتركة في البناء المتضرر.

سمح لاحقاً للمستأجر بطلب القرض في حال تمنع المالك عن ذلك. ان فائدة القرض حددت ب٤ في المائة ورهن المبنى المتضرر لصالح الوزارة هو من الدرجة الاولى وأعفي المقرض من مصاريف تسجيله وفكه على انه يمكنه استبداله بكفالة مصرفية. اما المستأجر فيمكنه اما تقديم كفالة مصرفية بقيمة القرض او اقامة الرهن على عقار يملكه او على راتبه او تعويض نهاية الخدمة خاصته. ويتم تنفيذ اتفاقية قرض يوقعها رئيس المكتب والمستفيد ويصدر شك على احد المصارف المعتمدة في منطقة العقار المتضرر.

ان القرض المعطى هو سلفة على المقرض اعادتها بعد فترة سماح مدتها سنة للترميم وثلاث سنوات لاعادة البناء وعلى ٤٥ قسط للمالك مقسمة على اربع اقساط متساوية سنويا و ١٦٢ قسط شهري للمستأجر بالنسبة للترميم و ٤٨ قسطا بالنسبة لاعادة البناء.

لقد تمكنت المديرية من اعطاء القروض لترميم ما تضرر من الوحدات السكنية واعادة بناء ما تهدم منها في الفترة ما بين شباط ١٩٧٧ وحتى عام ١٩٩٦ ما قيمته ٧٦٥٠٠ مليار ليرة لبنانية بموجب المرسوم الاشتراعي رقم ٧٧/٢٠ والمرسوم ٨٣/١٧.

ان تمويل هذه القروض تم عن طريق الموازنة العامة وبالرغم من ضالة المخصصات بالاضافة الى بعض المساعدات والهيئات الخارجية.

ان العقبات الرئيسية برزت في عدم قدرة المستأجر على تقديم الكفالة او الرهن او الحصول على المستندات العقارية القانونية اضافة الى ان الرهن من الدرجة الاولى كان يطال المسكن او المبنى بكامله مهما كانت قيمة القرض ضئيلة.

لقد كان الهدف الاساسي لقانون الاسكان رقم ٦٥/٥٨ وتعديلاته هو تسهيل اسكان اللبنانيين المعوزين وذوي الدخل المحدود في المدن والقرى اللبنانية وذلك عن طريق تأمين بناء هذه المساكن وتمكين المستفيدين من شرائها بالتقسيط لأجال طويلة ومتوسطة، وتسهيل اسكان المضمونين والموظفين الذين شملهم هذا القانون بواسطة تأمين القروض اللازمة التي يقدمها الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي آنذاك. ولم تقتصر مهمة المديرية العامة للاسكان على هذا بل تابعت اعمال المصلحة الوطنية للتعمير واهمها متابعة تنفيذ شبكات المجاري الصحية في عدد من القرى لكن هذه المرة على حساب الوزارة بالكامل مع اعتماد توزيع نسبي للاعتمادات المتوفرة والمدورة عن سنوات سابقة، فنفذت ما يقارب ١٠٠٠ كلم من الخطوط الرئيسية والفرعية في عدد من القرى واجرت دراسات عديدة لشبكات المجاري الصحية لحوالي ٢٠٠٠ كلم. وهنا نذكر ان الوزارة اتمت دراسة المخطط العام للمصرف الصحي في منطقتي المتن الشمالي وكسروان والبقاع وبالتفصيل لخطوط التصريف الرئيسية ومواقع محطات التكرير ومضخات الرفع والمصببات البحرية ونفذ بالفعل قسم كبير من تلك الدراسات وخاصة فيما يعود للمصبب البحري اذ نفذ في ساحل المتن بطول ١٥٠٠ م. ط تقريبا وعمق ٧٠م. لكن بعد احالة المشروع الى وزارة الموارد المائية والكهربائية تابعت هذه الوزارة الاعمال وأنشأت مصلحة تصحيح المحيط لكن ليس كما كان متوقعا لها ان تكون اذ انها اصيحت مصلحة ضمن الوزارة كبقية المصالح الاخرى ليست لديها الاستقلالية المالية والادارية ولا الامكانيات بحيث ينتج عن ذلك تاخر في تنفيذ المشاريع وهي ملحة لازالة التلوث والحفاظ على البيئة لعدم توفر الاعتمادات واعتماد الروتين الاداري في المعاملات.

## ٢- مهام المديرية العامة للتعاونيات

وهي تؤلف الجزء الثاني من وزارة الاسكان والتعاونيات وتهتم في كل ما يعود لانشاء وتنظيم التعاونيات في كافة القطاعات وكافة المناطق اللبنانية والاشراف على تطبيق القوانين التي ترعى ذلك. تخضع

التعاونيات لاحكام القانون الموضوع موضع التنفيذ بموجب المرسوم رقم ١٧١٩٩ تاريخ ١٨ آب ١٩٦٤ وتعديلاته كما تخضع لنصوص المرسوم التطبيقي رقم ٢٩٨٩ تاريخ ١٧/٣/١٩٧٢ وقوانين وانظمة ومبلاىء التسليف العام. وتتكون التعاونية من مجموعة اشخاص يهدفون الى تحسين اوضاعهم الاقتصادية والاجتماعية دونما خلفية تجارية.

ان ما يهمنا ايضا في هذا البحث ما يتعلق بالتعاونيات السكنية كون المسكن هو موضوعنا الاساسي علما باننا لا نبخس المواضيع الاجتماعية والتنمية الاخرى حقها كونها تؤثر بصورة مباشرة على الانتاج والدخل وهما عنصران اساسيان من عناصر التمويل الضرورية للحصول على المسكن. ان هدف التعاونية السكنية هو بناء وحدات سكنية وفقا للنظام والقوانين المشار اليها اعلاه بغية الافادة من الاعفاءات التالية:

وتشكل التعاونية وحدة مستقلة مختلفة عن شخصية اعضائها وراسمالها مقسم الى اسهم ممكن زيادتها او تخفيضها ولا يمكن بيعها الا بعد موافقة مجلس الادارة. ويمكن للعضو الاكثتاب ب١/٥ الاسهم كحد اقصى.

وتعفى التعاونيات السكنية من:

- الرسوم البلدية
- ١- الرسوم على الدعاية والاعلان؛
  - ٢- الرسوم على الرخصة؛
  - ٣- الرسوم على مواد البناء؛
  - ٤- الرسوم على قيمة الايجار؛
  - ٥- الرسوم على المياه والكهرباء؛
  - ٦- كذلك اعفاء من مصاريف النشر في الجريدة الرسمية والفحوصات في المختبرات العائدة للدولة.

- لضرائب غير المباشرة
- ١- رسوم الطابع على العقود والمستندات؛
  - ٢- ما تفرضه القوانين من رسوم وطوابع على الدعاوى؛
  - ٣- الرسوم على انتقال الرهن والملكية؛
  - ٤- الرسوم على الميكانيك للسيارات الخاصة للتعاونية.

- الضرائب المباشرة
- ١- ضريبة الاملاك على المباني العائدة للتعاونية او المستأجرة من قبلها؛
  - ٢- ضريبة التحويل العائدة للهيئات والمساعدات؛
  - ٣- ضريبة الدخل وتعفى التعاونية من الاعلان عن مداخيلها.

وللتعاونية الافضلية في الحصول على قروض من مصرف الاسكان. وبالرغم من كل هذه التسهيلات والاعفاءات بقيت التعاونيات السكنية محدودة العدد في لبنان

السنة	١٩٧٩	١٩٨٣	١٩٨٤
التعاونيات السكنية	٥	٦٠	٧٥
مجموع التعاونيات العام	١٤٤	٢٨٣	٣٠٦
النسبة المئوية للتعاونيات السكنية	% ٣,٥	٢١,٢	% ٢٤,٥

المصدر: المديرية العامة للتعاونيات (١٩٨٤).

عدد التعاونيات بحسب المحافظات حتى تاريخ ٩٨/٤/٢٨

المحافظة	عدد التعاونيات	عدد الاعضاء المؤسسين	عدد الاعضاء الحاليين	عدد التعاونيات المنحلة
بيروت	١١	١٥٩	٣٢٣	٢
جبل لبنان	٧٤	١٤٧٦	٢٦٤١	٤٤
البقاع	٢١	٣٠٧	٣١٨	٥
الشمال	٨	١١٥	١٨٦	٧
الجنوب	٤٢	٥٦٥	١١٣٢	٣
المجموع	١٥٦	٢٦٢٢	٤٦٠٠	٦١

المصدر: المديرية العامة للتعاونيات (١٩٩٨-١٩٩٩).

ومن مراجعة تقارير رؤساء دوائر التعاون تبين لنا ما يلي:

محافظة بيروت؛ ان عدد التعاونيات السكنية العاملة هو ١١ وما نفذته يبلغ ٢٤ وحدة سكنية.

محافظة جبل لبنان؛ تبين ان عدد التعاونيات السكنية المسجلة بلغ ٨٩ أي زاد عما هو مسجل في الجدول المؤرخ في ١٩٩٨/٤/٢٨ لكن بعد مراجعة رئيس دائرة التعاون الانسة ميرنا داغر تبين ان ١٩ تعاونية انجزت المشروع السكني الذي انشئت لاجله فنفذت ٥٣٨ مسكنا. ٣٩ تعاونية سكنية مستمرة في تنفيذ مشاريعها السكنية وهي تنفذ ٩٦٦ مسكنا: ١١ تعاونية تعاني من صعوبات اخرى اعمالها منها ما يتعلق بمشاكل مع المتعهد ومنها ينتظر الحصول على قروض من المؤسسة العامة للاسكان ومنها من يسعى لتملك عقار. ١٩ تعاونية مطروحة للحل بسبب عدم استعداد اصحابها للاستمرار اما لعدم توفر ارض لديهم للبناء او تخلي بعضهم عن المتابعة او بسبب عجز في التمويل اضافة الى ان عناوينهم ليست اكدية للاتصال بهم وهذا مرده الى عدم تحقق الادارة في حينه من مصداقية المؤسسين وعناوينهم الدقيقة.

محافظة البقاع؛ ان عدد التعاونيات السكنية العاملة هو ٥ وما نفذ هو في حدود ٧٥ وحدة سكنية.

محافظة الشمال؛ ان عدد التعاونيات السكنية العاملة هو ٣ وما نفذته من المساكن لا يزيد على ٩٥ وحدة سكنية.

محافظة الجنوب والنبطية؛ ان عدد التعاونيات السكنية العاملة بلغ ٢ وما نفذته من المساكن لا يزيد عن ٦٦ وحدة سكنية.

ان التسهيلات التي تقدمها التعاونيات السكنية جديرة بالاهتمام كونها تشكل حوافز مهمة لمن يريدون بناء مساكنهم بالمشاركة والتعاون لكن نجاح التعاونية مرهون بمصداقية اعضائها من جهة وكفاءة الادارة ومتابعيتها من جهة اخرى كما واستعداد الدولة لتوفير القروض السكنية لأجل طويلة وبفائدة مدعومة تمكن التعاونية من تنفيذ مشاريعها السكنية لخدمة اهدافها.

### جيم - الصندوق المستقل للاسكان

انشىء بموجب القانون رقم ٨٠/٦ وكانت الغية من انشائه تمويل وانشاء عشرين الف وحدة سكنية في كافة المناطق اللبنانية لذوي الدخل المحدود. وتتكون وارداته من القروض والاموال التي تخصص لمشروع الاسكان و ٧٥ في المائة من الواردات الناتجة عن تطبيق هذا القانون وهي تعود الى زيادة عامل الاستثمار العام لعقار المالك بما يعادل عامل الاستثمار السطحي كحد اقصى شرط ان لا تزيد الاضافة عن طابق واحد وان لا يزيد عامل الاستثمار العام النهائي عن ٣,٥ على ان يدفع مالك العقار الى الصندوق المستقل للاسكان مبلغا يوازي ٢٥ في المائة من ثمن الارض الوهمية عندما لا يتجاوز عامل الاستثمار العام ١ في المائة و ٣٠ في المائة عندما يكون ما بين ١ و ٢ في المائة و ٣٥ في المائة عندما يكون ما بين ٢ و ٣,٥ في المائة. واستثبتت من هذه الزيادة المناطق التي يعتبر المجلس الاعلى للتنظيم المدني انه من غير المناسب زيادة عامل الاستثمار العام فيها كالمناطق المصنفة زراعية او اثرية او حرجية او محمية طبيعية او للسترلج او سياحية ضمن تنظيم الشواطىء. ولقد وزعت القروض التي يقدمها الصندوق المستقل للاسكان بين فئات الدخل كما يلي:

٧٠ في المائة للعائلات التي لا يتجاوز دخلها السنوي ٧٥٠٠ دولار اميركي؛  
٣٠ في المائة للعائلات التي يتراوح دخلها بين ٧٥٠٠ و ١٥٠٠٠ دولار اميركي.

وتمنح القروض لمدة عشرين سنة بفائدة ٤ في المائة سنويا. وتتطلب المعاملة اجراء رهن المشروع واقتطاع نسبة من الراتب او تقديم كفالة مصرفية. ولقد عدل الحد الاقصى للقرض بحيث وصل الى ٣٥ مليون ليرة لبنانية بفائدة ٧ في المائة وتمت جدولة الفوائد وفقا لجدولة قيمة القرض كما يلي:

قيمة القرض	الفائدة المقررة
١٨,٠٠٠,٠٠٠	٣ %
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤ %
٢٦,٠٠٠,٠٠٠	٥ %
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٦ %
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٧ %

والقروض التي قدمها الصندوق المستقل للاسكان منذ تأسيسه وخلال عمله ما بين ٢٣ آذار ١٩٨١ و ٢٤ ايار ١٩٩٧ بلغ عددها ١٢٩٧٨ قرضا. اما عمليات التمويل من خلال تطبيق زيادة عامل الاستثمار فقد بلغ عدد الرخص المعطاة لذلك بموجب القانون ٨٠/٦ (٥١٨٥) رخصة وبموجب القانون ٩٠/٢٣ (٣٨٩٣) رخصة وبموجب القانون ٩٤/٣٧٠ (٧٢٦٦) رخصة موزعة على ضواحي بيروت وكافة القرى. ان المساحة المحددة للشقة السكنية موضوع القرض يجب ان لا يزيد عن ١٢٥ متر مربع ويمكن زيادتها ٥٠ في المائة بموجب القانون ٥١٩٦. ولا يعطي الصندوق قروضا للترميم بل لشراء او بناء مسكن وفقا لشروط ومستندات محددة يجب استكمالها وتدقيقها اداريا وفنيا وقانونيا من قبل الاجهزة المختصة العاملة في الصندوق. ويجري استرداد القرض بعد ستة اشهر في حال الشراء لشقة سكنية وسنة كاملة في حال بناء شقة سكنية. لقد وصل عدد الطلبات المقدمة حتى شهر تشرين الاول عام ١٩٩٤ الى ٤٣٠٠٠ طلب وافق مجلس

ادارة الصندوق على ١٠٠٠٠ طلب من اصلها منذ عام ١٩٨٠ واستفاد ١٤٠٠ طلب ما بين ١٩٩٢ و ١٩٩٣ وفي حدود ١٩ بليون ليرة لبنانية. كما ان الصندوق قبل في عام ١٩٩٤ ٣٤٠٠ طلب وتم الدفع ل ٣٣٠٠ من اصلها كما تم الدفع الي ١٢٢١ طلب بحيث بلغ المجموع اعتبارا من سنة ١٩٩٣ وحتى تاريخه ٥٣٣٩ قرض بقيمة ٣٨٢٨٧٣٦٦٥٥٠ ليرة لبنانية وفقا للجدول التالي:

السنة	عدد القروض	القيمة بالليرات اللبنانية
١٩٩٣	١١٩٥	٦,٩٤٧,١٢٩,٤٥٠
١٩٩٤	٢٩٢٣	٢٢,٧٧٥,٥٦٠,٦٩٠
١٩٩٥	١٢٢١	٨,٥٦٤,٦٧٦,٤١٠
المجموع	٥٣٣٩	٣٨,٢٨٧,٣٦٦,٥٥٠

المصدر: الصندوق المستقل للاسكان.

- والشروط المفروضة على طالب القرض تتلخص بما يلي:
- ١- ان يكون لبنانيا منذ اكثر من عشر سنوات وغير محكوم بجناية وعمره اقل من ٤٤ سنة؛
  - ٢- ان يكون متزوجا او مسؤول عن العائلة؛
  - ٣- ان يتراوح دخله ما بين ٢٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية (١٢٠ دولار) و ١,٢٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية (٧٥٠ دولار اميركي)؛
  - ٤- يجب ان لا تقل نسبة تسديد الاقساط عن ٢٥ في المائة من الدخل؛
  - ٥- ان لا يكون لديه مسكنا على بعد لا يتجاوز ٢٠ كيلومترا من مركز عمله؛
  - ٦- ان لا يكون قد حصل على قرض من مصدر آخر؛
  - ٧- ان تتراوح مساحة المسكن للاقتراض ما بين ٥٠ و ١٢٥ متر مربع؛
  - ٨- ان يتمكن المقترض من تمويل المسكن بنسبة ١٠ الى ٢٠ في المائة؛
  - ٩- ان لا تتعدى قيمة المسكن ٣٥٠,٠٠٠ ليرة لبنانية؛
  - ١٠- ان لا تتعدى قيمة القرض ٣٥ مليون ليرة بفائدة اقصاها ٧ في المائة.

#### دال - مصرف الاسكان

انشىء بموجب القانون الصادر بالمرسوم رقم ١٤ تاريخ ١٩٧٧/١/١١٥ شركة مغفلة لبنانية عرفت بمصرف الاسكان راسمالها مجموعه ٥٠ مليون ليرة لبنانية تملك الحكومة اللبنانية ٢٠ في المائة والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ٣٠ في المائة والقطاع الخاص ٥٠ في المائة. حدد موضوع الشركة او المصرف في المادة الرابعة من نظامه الاساسي كما يلي:

تمويل مشاريع الاسكان ومن اجل ذلك فانها تقوم في لبنان والخارج لحسابها او لحساب الغير بجميع العمليات المصرفية دون استثناء الا انه لا يحق لها الاقراض سوى في لبنان بغية:

- ١- اقراض الافراد ولاسيما ذوي الدخل المحدود والمتوسط من اجل شراء وانشاء وترميم او اكمال وتوسيع او تحسين مساكنهم وتمويل التعاونيات السكنية؛

٢- ادارة الاموال العامة والخاصة التي تخصص لتمويل عمليات الاقراض السكني لاسيما تلك التي تستفيد منها الفئات المحددة في قانون الاسكان ويمكن للشركة مع مراعاة الشروط القانونية ان تقوم بجميع العمليات المتممة او المتصلة بموضوعها.

باشر المصرف عمله في الثمانينات وكان يقرض ويستوفي بالعملة اللبنانية وكانت قوانينه جامدة لا تسمح له بالتحرك الضروري لتلافي التضخم وتدني سعر صرف الليرة اللبنانية فجاءت الدراسة التي قام بها البنك الدولي توصي بضرورة اجراء بعض التعديلات ومزيد من التوجه نحو الخصخصة فصدر القانون ٢٢٣ حيث بموجبه خفضت نسبة مشاركة القطاع العام في رأسماله الى ٢٠ في المائة ورفع هذا الراسمال الى ٥٠ مليار ليرة لبنانية وسمح للمصرف التصرف بحرية التداول بالعملات الاجنبية واستلاف الاموال اللازمة بكفالة الدولة حتى حدود ٣ مليارات ليرة لبنانية كما حددت نسبة الفائدة التي يمكن للمصرف الاقراض على اساسها محتسبة كلفة التمويل ومصاريف المصرف ونسبة الارباح، ولكي تكون فائدة الاقراض مقبولة وضمن امكانيات الفئات المستفيدة كانت فكرة تخفيض كلفة راس المال المستثمر بفرض أمين قدره ١.٥٠٠.٠٠٠ ليرة لبنانية يدفعه رب العمل عن كل عامل اجنبي يريد استخدامه لقاء ائصال من صرف الاسكان بدلا من التامين الذي كان يدفع سابقا من خلال وزارة العمل حيث الرقابة لم تكن بالمستوى المطلوب.

كانت قروض المصرف موجهة الى الفئات المتوسطة الدخل (بين ٦٠٠ و ١٠٠٠٠ دولار اميركي شهريا للاسرة الواحدة) بحيث لا يتعدى القسط الذي يتوجب على المقترض دفعه لايفاء القرض الذي حصل عليه ١/٣ قيمة دخل الاسرة. ثم اجريت التعديلات على ضوء واقع التجربة بحيث زيدت قيمة القرض التي ٤٠.٠٠٠ دولار اميركي وهو ما يوازي ٨٠ في المائة من ثمن المسكن كما رفعت مدة القرض الى ٢٠ سنة حد اقصى. وحدد دخل اسرة المقترض للحصول على الحد الاقصى للقرض ضمن المدة القصوى وبفائدة رها ٨ في المائة بما يتراوح بين ١٠٠٠ و ١٠٥٠٠ دولار اميركي شهريا. لقد صرف النظر لاحقا عن الفائدة ثابتة واعتمد نظام تعديل الفائدة على ضوء مستجدات السوق المالية كل سنة او شهريا بحسب اوضاع اسرة.

ولقد تم اعفاء المصرف من ضريبة الدخل ورسوم الطابع حتى عام ٢٠٠٠ وحدد نظامه الاساسي بعد ميل قانونه الاساسي بالقانون رقم ٢٨٣ تاريخ ١٢/٣٠/١٩٩٣. ونود ان نشير هنا الى ان القروض التي منها المصرف خلال السنوات الماضية بلغت منذ انشائه وبدء عمله حتى عام ١٩٨٩، ٤٦٠٠ قرض بقيمة مليون دولار حيث توقف عن العمل حتى ١/٣/١٩٩٥ ثم باشر عمله مجددا في ١/٣/١٩٩٥ وجاءت نتائج كالتالي:

نهاية عام	عدد القروض	القيمة بالدولار الاميركي
١٩٩٦	٨٦٢	٣٠ مليون
١٩٩١	٧٤١	٢٥ مليون
١٩٩٨	٣٠٨	١١ مليون

صدر: مصرف الاسكان ١٩٩٩.

مصرف حق فتح فروع في كافة المناطق اللبنانية وله حاليا ثلاثة.

- ١- فرع الروشة؛
- ٢- فرع رياض الصلح حيث كان المركز الرئيسي سابقا؛
- ٣- فرع الدورة حيث مركزه الرئيسي حاليا.

ولقد عمد المصرف هذه السنة وبواسطة سندات دين اكتتبت في ١٧ مصرفا محليا بقيمة ٣٥ مليون دولار اميركي وبفائدة قدرها ٨,٧٥ في المائة بكفالة الدولة على رفع سقف القرض الى ١٣٥.٠٠٠ دولار اميركي وبفائدة مدعومة قدرها ٧ في المائة ضمن برنامج خاص بالقضاة اللبنانيين.

#### هاء- المؤسسة العامة للاسكان

لقد حلت المؤسسة العامة للاسكان محل الصندوق المستقل للاسكان فيما يعود لمهامه ومحل المديرية العامة للاسكان فيما يختص بتطبيق قانون الاسكان المشار اليه اعلاه رقم ٦٥/٥٨. اقر مجلس ادارة المؤسسة خطة اعطاء القروض السكنية عن طريق المصارف الوطنية بتوقيع بروتوكول يحدد طريقة الاقراض وشروط التمويل والاستيفاء والمستندات الواجب تقديمها الى المؤسسة او المصرف من قبل مختلف الفئات المحددة من قبل المؤسسة للافراد والتعاونيات السكنية في حالة البناء او تملك مسكن منجز ومفروز، في حالة ترميم او توسيع مسكن وفي حالة تملك مسكن قيد الانجاز. والاعفاءات من الضرائب والرسوم بالنسبة للافراد والتعاونيات نوردها ادناه كما صدرت عن المؤسسة في دليل المقترض:

اولا؛ يقسم الافراد المستفيدين من قانون الاسكان الى ثلاث فئات:

١- الفئة الاولى وتضم كل لبناني لا يتجاوز معدل دخله العائلي الشهري ضعفي الحد الادنى للاجور أي ٦٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية؛

٢- الفئة الثانية وتضم كل لبناني يتجاوز معدل دخله العائلي الشهري ضعفي الحد الادنى للاجور ولا يتعدى ست مرات هذا الحد أي من ٦٠٠٠٠١ - ١٨٠٠٠٠٠ ليرة لبنانية؛

٣- الفئة الثالثة وتضم كل لبناني يتجاوز معدل دخله العائلي الشهري ست مرات الحد الادنى للاجور ولا يتعدى عشر مرات هذا الحد أي من ١٨٠٠٠٠١ - ٣,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية.

ويفهم بالدخل العائلي دخل الزوج والزوجة. ويمكن بناء على طلب المستفيد اضافة دخل الاولاد غير المتزوجين القاطنين مع اهلهم الى الدخل العائلي، وفي هذه الحالة لا يمكن لاي من هؤلاء الاولاد طلب قرض فردي طالما يكون دخله المضاف الى الدخل العائلي ضروريا لجعل قيمة القسط تساوي ثلث قيمة الدخل.

#### ثانيا؛ مساحة المساكن

تعتمد المساحة التصوي للمسكن (باستثناء الشرفات والاقسام المشتركة) لكل فئة من فئات المستفيدين وفق ما يلي:

١- حتى ١٢٠ متر مربع للفئة الاولى؛

٢- حتى ١٥٠ متر مربع للفئة الثانية؛

٣- ٢٠٠ متر مربع للفئة الثالثة.

اما المستأجر الذي يرغب بشراء الشقة التي يشغلها فلا تطبق عليه شروط المساحات ايا كانت الفئة التي ينتمي اليها، ولا يجوز ان تتجاوز مساحة مأجوره ٢٥٠ متر مربع.

#### ثالثا؛ شروط الاستفادة

أ- شروط استفادة الافراد

يجب ان تتوفر في المستفيد الفردي الشروط التالية:

١- ان يكون لبنانيا منذ عشر سنوات على الاقل وقد اتم الحادية والعشرين من عمره؛



- ٢ ان يكون من بين الفئات المنصوص عليها في البند اولا من هذا الدليل؛
- ٣ الا يكون هو او زوجه او احد افراد عائلته العازبين في حال اضافة دخلهم الى الدخل العائلي مالكا لمسكن رئيسي يقع ضمن مسافة خمسة وعشرين كلم من مركز عمل احدهم واثباتا لذلك ستطلب المؤسسة افادة نفي ملكية من مديرية الشؤون العقارية. كما لا يجوز ان يكون المسكن المنوي شراؤه ملكا لاحد اصوله وان علوا او فروعه استنادا الى اخراج قيد عائلي؛
- ٤ الا يكون قد حصل هو او زوجه على قرض اسكاني ممول كليا او جزئيا من الاموال العمومية؛
- ٥ ان يتعهد باشغال المسكن موضوع القرض للسكن فقط باعتباره مسكنا رئيسيا وذلك طيلة مدة القرض وبعدم تأجيله او ترتيب أي حق عيني عليه طيلة المدة المذكورة. وان يتعهد ايضا باخلاء المأجور الذي يشغله اذا كان مستأجرا كمسكن رئيسي؛
- ٦ ان يكون قادرا على تسديد ٧٥ في المائة من قيمة القرض اصلا وفائدة على الاقل قبل بلوغه الرابعة والستين من عمره؛
- ٧ ان يؤمن من اصل كلفة المسكن مبلغا يساوي الفرق بين قيمة المسكن وقيمة القرض المعطى من المصرف؛
- ٨ ان يعقد بوليصة تأمين على حياته لصالح المؤسسة والمصرف تشمل حالتها الوفاة والعجز الدائم بقيمة القرض اصلا وفائدة؛
- ٩ ان يعقد بوليصة تأمين على المسكن لصالح المؤسسة والمصرف ضد الحريق ومخاطر الزلازل بقيمة توازي قيمة القرض اصلا وفائدة؛
- ١٠ يمكن للمؤسسة والمصرف ان يعقدا التأمينات المنصوص عليها في البندين ٨ و ٩ اعلاه بموجب عقود جماعية ملزمة لجميع المقترضين على ان تستوفي كلفة التأمين مع اقساط القرض.

#### ب- شروط استفاة التعاونيات السكنية

- ١ ان تكون جمعية تعاونية منشاء حسب الاصول؛
- ٢ ان تتوفر في اعضائها شروط استفاة الافراد؛
- ٣ ان ترفق بطلبها:
  - افادة صادرة عن المديرية العامة للتعاونيات بان التعاونية ما تزال قائمة وباسماء اعضاء مجلس ادارتها وباسماء المفوضين بالتوقيع عنها؛
  - نسخة مصدقة من المديرية العامة للتعاونيات عن قرار الجمعية العمومية بالسماح لمجلس ادارة التعاونية بالاقتراض او التأمين على العقارات موضوع القرض وتحديد قيمة القرض وشروطه؛
  - طلبات القرض المقدمة اليها من اعضائها وقرار مجلس ادارة التعاونية بصدد كل طلب؛
  - ان تكون الارض مملوكة بكاملها (في حال طلب قرض للبناء) من قبل التعاونية او من قبل اعضائها بالشروع؛

- ان تتعهد هي وعضاؤها المستفيدون بعدم التصرف بالمساكن وبعدهم ترتيب أي حق عيني عليها طيلة مدة القرض؛
- ان تتعهد هي وعضاؤها المستفيدين بعدم تغيير وجهة استعمال المساكن المحددة في عقد القرض وذلك طيلة مدة القرض؛
- ان تنجز اعمال البناء خلال المهلة المحددة في عقد القرض؛
- ان تتعهد بتملك المساكن موضوع القرض من اعضائها المستفيدين.

#### رابعاً؛ الشروط العامة للاقراض

##### أ- طلبات القروض

- ١- تقدم طلبات القروض على اختلافها وفق نماذج تضعها المؤسسة والمصارف؛
- ٢- تقد الطلبات الى المؤسسة مباشرة في بيروت او في المراكز الاقليمية او في المصارف وفروعها.

##### ب- قيمة القرض

تحدد قيمة القرض في ضوء المعطيات التالية:

- ١- عمر طالب القرض مما يحدد المدة القصوى لإيفاء القرض؛
- ٢- الدخل العائلي لطالب القرض مما يحدد الحد الأقصى للقسط الذي يمكنه تسديده لاصل القرض بحيث لا يجوز ان تتجاوز قيمة القسط ثلث هذا الدخل؛
- ٣- مساحة المسكن المنوي تملكه او بناؤه او ترميمه او توسيعه مما يحدد الكلفة؛
- ٤- القيمة المحددة في الوعد بالبيع او اتفاقية البيع بالليرة اللبنانية او بالدولار الاميركي؛
- ٥- تكون قيمة القرض القيمة الاقل بين ثلاث:
  - القيمة الناتجة عن تطبيق احكام الفقرتين "١" و "٢" المذكورتين اعلاه (وهي تمثل اصل القرض) حسم قيمة الفوائد المترتبة؛
  - القيمة المشار اليها في الفقرة "٤" اعلاه.

##### ج- معدل الفائدة

ان معدل الفائدة على القرض هو المعدل الذي يتفق عليه بين المؤسسة والمصرف. اما المبالغ التي تدفعها المؤسسة عن المقرض الى المصرف الذي اقرضه فتحتسب المؤسسة عليها فائدة معدلها كما يلي:

- ١- على القروض المعقودة بالدولار الاميركي بتخفيض قدره ١,٥ في المائة من معدل فائدة القرض الاساسي المعطى من المصرف؛
- ٢- على القروض المعقودة بالليرة اللبنانية بتخفيض قدره ٣ في المائة من معدل فائدة القرض الاساسي المعطى من المصرف. وبالمقابل تحتسب المؤسسة للمقرض على قيمة ال ١٠ في المائة المقتطعة من القرض والمبينة في الفقرة ج من البند ٤ ادناه نفس معدل الفائدة المذكور في احد البندين ١ و ٢ اعلاه في ضوء عملة القرض وتجري المقاصة بين ما يتوجب للمؤسسة عند المقرض وما يتوجب لهذا الاخير عندها.

### د- تمويل عمليات الاقراض

- ١- تمويل عمليات الاقراض وحتى اشعار آخر:  
من المصارف التي وقعت المؤسسة معها بروتوكول تعاون؛
  - ٢- تشارك المؤسسة المقترض في التسديد على ان لا تتجاوز قيمة مشاركة المؤسسة مجموع الفوائد المتوجبة على القرض المعطى من المصرف؛
  - ٣- يفتتح المصرف بناء لطلب وبموافقة المقترض مبلغا يوازي ١٠ في المائة من قيمة القرض ايا كانت العملة ويودع المبلغ المقتطع في حساب المؤسسة لديه، وتعتبر المؤسسة مدينة وحدها بهذا المبلغ تجاه المقترض. وتستعمل هذا المبلغ فقط من اجل تنفيذ التزاماتها تجاه المصرف؛
- يعقد المقترض بوليصة تأمين على حياته وعلى المسكن لصالح كل من المؤسسة والمصرف في حدود القيمة المتوجبة لكل منهما. لا تتجاوز مدة مشاركة المؤسسة في التسديد مدة القرض المعطى من المصرف. تعاد جدولة مجموع تسديدات المؤسسة عن المقترض اصلا وفائدة مع ما يترتب عليها من فوائد لصالح المؤسسة لمدة مساوية لمدة القرض على ان لا تتجاوز الخمس عشرة سنة.

### هـ- دفع القروض

- تدفع قيمة القرض للمستفيد بعد توقيع عقد القرض وفقا للاسس والشروط المبينة في ما يلي:
- ١- تدفع قيمة القرض بكاملها:  
بعد تسجيل عقد البيع وقيد قيمة القرض اصلا وفائدة دينا ممتازا بذات الدرجة لصالح كل من المؤسسة والمصرف:
    - على صحيفة العقار العينية اذا كان العقار محدد او محررا؛
    - على محضر التحديد او التحرير اذا كان العقار ما زال قيد اعمال التحديد او ما زالت محاضر التمليك والتحرير قيد النظر لدى القاضي العقاري.
  - ٢- بعد تسلم كل من المؤسسة والمصرف شهادة قيد التأمين منظمة حسب الاصول وبوليصتي التأمين على الحياة وعلى المسكن.
- في حالتي تملك مسكن قيد الانجاز او بناء مسكن: تدفع قيمة القرض على دفعات وفقا لاتفاقية القرض.

### و- الضمانات

- ١- في حال تعذر التأمين على العقار بقيمة القرض اصلا وفائدة على المقترض ان يقدم ضمانات مقبولة؛
- ٢- تعتبر من الضمانات المقبولة:
  - الكفالة المصرفية بقيمة القرض اصلا وفائدة؛
  - تأمين عقاري لا تقل قيمته التخمينية عن ضعفي قيمة القرض اصلا وفائدة.

### ز- مدة القرض

- ١- للمؤسسة ان تعطي المستفيدين والتعاونيات السكنية قروضا متوسطة او طويلة الاجل: القروض المتوسطة الاجل هي التي لا تتجاوز مدتها عشر سنوات؛

٢- القروض الطويلة الاجل هي التي تزيد مدتها عن عشر سنوات ولا تتجاوز الثلاثين سنة.

ح- تسديد القرض

يسدد القرض اصلا وفائدة من المقرض على اقساط شهرية.

ط- التخلف عن تسديد اقساط القرض

اذا تخلف المقرض عن تسديد قسطين متتاليين ولم يبادر الى التسديد فور استلامه اذارا بذلك يعتبر عقد القرض مفسوخا حكما على مسؤوليته دون حاجة الى مراجعة القضاء.

ي- التسديد المبكر

يمكن للمقرض ان يسدد كامل القرض في أي وقت.

خامسا: اقراض الافراد

أ- نطاق اقراض الافراد

تعطى القروض للمستفيدين الافراد من اجل:

- ١- تملك مسكن جاهز او قيد الانشاء؛
- ٢- بناء مسكن؛
- ٣- توسيع او ترميم مسكن او ترميم وتوسيع مسكن؛
- ٤- شراء المأجور.

ب- شروط اقراض الافراد

- ١- من اجل تملك مسكن جاهز او قيد الاتجاز؛ يجب ان تتوفر في المقرض الشروط المنصوص عليها في الفقرة "١" من البند ثالثا من هذا الدليل وتطبق بشأن القرض الشروط العامة للاقراض المنصوص عليها في البند رابعا.
- ٢- من اجل بناء مسكن؛ يجب ان تتوفر في المقرض الشروط المنصوص عليها في الفقرة "١" من البند ثالثا من هذا الدليل وتطبق بشأن القرض الشروط العامة للاقراض المنصوص عليها في البند رابعا.

ج- من اجل ترميم او توسيع مسكن

يشترط في المستفيد:

- ١- ان تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في الفقرة "١" من البند ثالثا من هذا الدليل باستثناء الرقم ٣ منها؛
- ٢- ان يكون مالكا لكامل العقار المبني او لكامل الحق المختلف موضوع القرض؛
- ٣- في حال تعدد مالكي الحق المختلف المستوفين لهذه الشروط يشترط لاعطاء القرض لاحدهم موافقة باقي المالكين؛
- ٤- ان يرفق المستفيد بطلبه:  
- المستندات المثبتة بطلبه؛

- رخصة اشغال او افادة انجاز بناء اذا كان مسكنه منجز قبل آذار ١٩٦٤؛

- رخصة صادرة عن المرجع المختص تسمح بتنفيذ الاشغال؛

- افادة من البلدية او من الدوائر المالية في حال عدم وجود بلدية تثبت اشغاله المسكن؛
- تحدد المساحة القصوى للتوسيع بالفرق بين مساحة المسكن المطلوب توسيعه والمساحة القصوى المسموح بالاقتراض على اساسها للفئة التي ينتمي اليها طالب القرض؛
- تكون نسبة قيمة القرض للتوسيع الى الحد الاقصى لقيمة القرض للفئة التي ينتمي اليها طالب القرض بنسبة المساحة المطلوب اضافتها الى المساحة القصوى المسموح بالاقتراض على اساسها للفئة التي ينتمي اليها طالب القرض؛
- تحدد قيمة القرض للترميم على اساس مساحة المسكن موضوع القرض وعلى اساس سعر المتر المربع يساوي خمسين بالمائة من السعر المحدد لكلفة المسكن؛
- في حال طلب قرض لترميم مسكن ولتوسيعه تحدد قيمة القرض بما يساوي مجموع القيمتين المحسبتين للترميم والتوسيع؛
- بالنسبة الى مدة القرض والفائدة عليه وكيفية دفعه وتسديد اقساطه تطبق الشروط والاصول والاجراءات التي تطبق على المستفيد الفرد كما وردت في هذا الدليل؛
- تطبق بشأن القروض من اجل الترميم او التوسيع او الترميم الشروط العامة للاقتراض المنصوص عليها في البند رابعا من هذا الدليل.

#### د - من اجل شراء المأجور

- تطبق بشأن القرض المعطى للمستأجر الشروط العامة للاقتراض المنصوص عليها في البند رابعا هذا الدليل. ويعفى مالك الوحدة السكنية الذي يبيعها من مستأجرها مما يصيب هذه الوحدة من:
- ١- رسوم تصحيح القيود العقارية والافراز واحداث حقوق مختلفة؛
  - ٢- ضريبة الاملاك المبنية ورسم المجاري عن السنة التي يتم فيها البيع؛
  - ٣- رسم الطابع عن جميع المعاملات والعقود التي يجريها لهذه الغاية؛
  - ٤- تطبق هذه الاعفاءات ولمرة واحدة شرط:
- ان يكون عقد الايجار مسجلا حسب الاصول قبل تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٩؛
  - ان لا تزيد مساحة الوحدة السكنية عن ٢٥٠ متر مربع.

#### ١؛ نطاق اقراض التعاونيات السكنية

- ١- تعطى القروض للتعاونيات السكنية من اجل بناء مجموعة مساكن او من اجل تملك مجموعة مساكن جاهزة او قيد الانجاز بهدف تملكها من اعضائها وتوقع عقود خاصة بهذه القروض بين المؤسسة والتعاونية والمصرف؛
- ٢- تحتسب قيمة القرض الذي يعطى للتعاونية بالاستناد الى عدد المستفيدين من اعضائها والى قيمة القرض المخصص لكل منهم؛
- ٣- بالنسبة الى مدة القرض والفائدة عليه وكيفية دفعه وتسديد اقساطه، تطبق على التعاونية وعلى المستفيدين من اعضائها الشروط والاصول والاجراءات التي تطبق على المستفيدين الافراد.

## سابعاً؛ الاعفاءات

### أ- اعفاءات الأفراد

يستفيد المقترض من الاعفاءات التالية:

- ١- رسوم الفراغ والتأمين وفك التأمين المتعلقة بالمسكن الذي يستفيد منه؛
- ٢- رسم الطابع المتوجب على العقود والمستندات والمعاملات المنظمة بمناسبة الاستفادة من المسكن.

### ب- اعفاءات التعاونيات السكنية

فيما يتعلق فقط بالمداخل والارباح والفوائد والسندات والعقود والمعاملات والرهونات التي تجريها أو تنفذها التعاونيات السكنية لتحقيق الغايات الاسكانية دون توخي الكسب تتمتع هذه التعاونيات بالاعفاءات التالية:

- ١- ضريبة الدخل على مداخلها بما في ذلك الارباح التي قد تجنيها من بيع العقارات والفوائد التي تتقاضاها على ثمن مبيع المساكن وعلى القروض التي تقدمها للمستفيدين من اعضائها وعلى ودائعها لدى المصارف ومن الضريبة على الفائدة؛
- ٢- الضرائب والرسوم كافة على السندات والجوائز والمكافآت التي تصدرها أو تقرها وكذلك السندات التي توقع لامرها والعقود التي تبرمها؛
- ٣- رسم الفراغ والتأمين والانتقال والافراز على العقارات التي تشتريها أو تنتقل اليها ومن ضريبة التأمين وفكة والضريبة على فائدته؛
- ٤- رسم الطابع على جميع العقود والمعاملات التي تنظم تحقيقاً لغاياتها؛
- ٥- رسوم الدعاوى والتنفيذ والبيع بالمزاد العلني والمعاملات والمستندات المتممة لهذه العمليات بما في ذلك رسوم الطابع.

لقد باشرت المؤسسة بتلقي طلبات المواطنين وهي تتعاون مع المصارف المشاركة على دراسة كافة الطلبات المقدمة للنظر بمدى انطباقها على الشروط المطلوبة كون عقد القرض يوقع بين الاطراف الثلاث المشتركة: المؤسسة والمصرف وطالب القرض. فالمصرف يقرض ولمدة تصل الى ٢٠ سنة كحد اقصى بفائدة اقل بـ ١ في المائة مما هو معتمد قانوناً من قبل المصارف فتدفع المؤسسة خلال العشر سنوات الاولى من تاريخ قبض قيمة القرض من المستفيد الفائدة المقررة بالنيابة عن المستفيد بحيث بعدها وبعد ان يكون قد سدد القرض الى المصرف يباشر بتسديد الفائدة التي تكون قد دفعتها عنه المؤسسة اليها بعد حسم ما له بذمتها وما تهبه له من الدعم. لقد تلقت المؤسسة حتى تاريخه ٢٥٠٠ طلب وافقت البنوك على اقراض ٥٠٠ منها اعتبرت اصحابها مليونيين.

### ١- الخطة العامة للاسكان

اجرت المؤسسة العامة للاسكان بواسطة شركة اسبكتروم للدراسات الهندسية الدراسات والاحصاءات اللازمة لوضع الخطة العامة للاسكان فكان نتيجة ذلك ان اوصت ان يتم ذلك من خلال استراتيجية قومية تتناول التنمية الشاملة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وفقاً لما يلي:

- ١- تنمية المناطق الريفية؛
- ٢- الحد من النمو السكاني السريع؛
- ٣- تنمية المناطق السكنية الحالية؛

- ٤- تطوير سبل ونظم الادارة المحلية؛
- ٥- استغلال الطاقة الكامنة للطبقات المحدودة الدخل؛
- ٦- خلق فرص عمل في كل من المنطق الريفيه والحضرية؛
- ٧- تشجيع الصناعات والحرف الصغيرة؛
- ٨- تقويم دور المرأة في المجتمع؛
- ٩- النهوض بالمستوى التعليمي والخدمات الصحية؛
- ١٠- انشاء بنية تحتية لتحقيق التوازن بين الاستثمار والاستهلاك.

## ٢- برنامج الاقراض لبناء الوحدات السكنية في المناطق

بنتيجة الدراسة المشار اليها اعلاه للخطة الاسكانية على كافة الاراضي اللبنانية وضعت المواصفات الفنية للمساكن المقترح انشاؤها لتمليكيها من المستفيدين وقررت المؤسسة العامة للاسكان ومن ضمن صلاحياتها بناء المساكن بواسطة الغير لتحقيق اهدافها الآلية الى تأمين تمليكيها للمواطنين فطرحت على المستثمرين والمقاولين والمتمرسين في مجال البناء المشاركة معها في تحديد المستفيدين وتأمين القروض في مشاريع سكنية يقترحونها على عقارات يملكونها او يستملكونها بعد موافقة المؤسسة عليها حيث يقومون بالدراسات الفنية للحصول على الرخصة ثم التنفيذ بعد تأمين التمويل المصرفي ضمن شروط مبينة في عقد يوقعه الفريقان. يشمل البرنامج كل المناطق اللبنانية وخاصة المناطق الريفيه.

(أ) يستفيد من هذا البرنامج اللبنانيون الذين تنطبق عليهم الشروط المنصوص عليها في نظام الاقراض لدى المؤسسة العامة للاسكان؛

(ب) باب الانتساب الى هذا البرنامج مفتوح امام جميع الراغبين في الاستثمار في البناء السكني وامام متعهدي الاشغال؛

(ج) هذا البرنامج موجه بشكل خاص الى اصحاب المداخل الصغيرة ويقسم المستفيدون الى فئات ثلاث مع تحديد الربط بين المداخل ومساحات المساكن كما يلي:  
الفئة الاولى؛ اصحاب المداخل التي لا يتجاوز معدل دخلها الشهري ٩٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية، مساحة المسكن اقل من ١٠٠ متر مربع؛  
الفئة الثانية؛ اصحاب المداخل التي يزيد معدل دخلها الشهري عن ٩٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية ولا يتجاوز ٢,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية، مساحة المسكن ١٤٠ متر مربع؛  
الفئة الثالثة؛ اصحاب المداخل التي يزيد معدل دخلها الشهري عن ٢,٠٠٠,٠٠٠ ولا يتجاوز ٣,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية، مساحة المسكن ١٧٠ متر مربع.

(د) يجب الا يقل عدد الوحدات السكنية التي لا تتجاوز مساحة كل منها ١٠٠ متر مربع نسبة ثلث عدد الوحدات في كامل المشروع المقترح؛

(هـ) يجب الاتفاق مسبقا على الموقع ومشروع خرائط البناء والمواصفات. يرتكز العرض الذي يقدم الى المؤسسة سواء من مجموعة طالبي قروض او من متعهدين على ما يلي:  
١- الموافقة على طلب القرض من قبل فريق العقد، أي من المؤسسة والمتعهد الممول؛

- ٢- لا يدفع الشاري في المناطق (من الفئة الاولى من المستفيدين) اية دفعة اولى الى المتعهد، بل تحسم نسبة (٧ الى ١٠ في المائة) من قيمة القرض (تودع في حساب لمصلحة المقترض وباسم المؤسسة)؛
  - ٣- يمكن الارتباط بالمشروع منذ البدء أي منذ الاعلان عن المشروع؛
  - ٤- يباشر المقترض بدفع اقساط شهرية الى المتعهد ابتداء من مباشرة العمل المثبت بكشف تجريه المؤسسة وبعد الحصول على رخصة البناء؛
  - ٥- تتم الرقابة على التنفيذ من قبل كل من المقترض والمؤسسة والمصرف الممول؛
  - ٦- يعلن عن المشروع بعد تقديم كتاب من المصرف الممول يضمن تمويل المشروع؛
  - ٧- يجب المباشرة بالعمل عند بلوغ عدد المرتبطين بالمشروع نسبة ٦٥ في المائة من عدد المساكن في المشروع، على انه لا يجوز المباشرة بالقسم غير الريفي وحده؛
  - ٨- يدفع الشاري اقساطا شهرية لا تتجاوز قيمة كل منها ثلث الدخل العائلي المصرح به من قبل المقترض والموافق عليه من قبل كل من المؤسسة والمتعهد؛
  - ٩- في نفس الوقت تدفع المؤسسة الى المتعهد الرصيد المتوجب للمتعهدين ثمن الشقة المتفق عليه بموجب اقساط شهرية؛
  - ١٠- بعد تسديد المبلغ المتوجب للمتعهد، يعود المقترض ويسدد الى المؤسسة ما سبق لها ودفعته عنه مضافا اليه كلفة معينة؛
  - ١١- بالنسبة للاقسام غير الريفية في المشروع، يطبق بشأنها نظام الاقراض المعمول به حاليا او اتفاق ثلاثي خاص في حالات معينة يربط بين الشاري والمؤسسة والمتعهد.
- ان المبادرة التي اعتمدها المؤسسة العامة للاسكان تركز على مبدأ المشاركة بين القطاع العام والخاص والتمكين وهما ما اوصت بهما مقررات مؤتمر اسطنبول للموئل الثاني.

### ٣- برنامج للاذخار السكني

تعرض المؤسسة العامة للاسكان برنامجا خاصا للاذخار السكني يستند الى مشاركة المستفيد عن طريق الادخار مما يشكل احد عناصر التمويل الاسكاني.

### واو- وزارة شؤون المهجرين والصندوق المركزي للمهجرين

انشئت الوزارة بموجب القانون رقم ١٩٠ تاريخ ٤ كانون الثاني ١٩٩٣ والهدف من انشائها العناية بشؤون المهجرين في المناطق اللبنانية كافة وبثأمين عودتهم الى مناطقهم وقراهم وتحصين اوضاعهم من النواحي الاجتماعية والاقتصادية كافة وتمكينهم من الاستقرار في اماكن اقامتهم والمساهمة الكاملة في حقوق المواطنة وواجباتها. وتتألف الوزارة من:

- ١- جهاز تنفيذي له ملاك مؤقت؛
- ٢- المجلس الوطني لشؤون المهجرين.



ويتألف المجلس من رئيس ونائب رئيس وممثلين عن المهجرين ومندوبين عن الادارات العامة والمؤسسات العامة والخاصة ذات العلاقة بالشؤون الحياتية والاجتماعية والامنية والخدمات العامة للمهجرين. ويتولى المجلس الصلاحيات التالية:

- ١- تحضير المعطيات اللازمة التي من شأنها المساهمة في اتخاذ قرارات العودة والاخلاء وتنفيذها وتحسينها؛
  - ٢- اعداد الخطة العامة الشاملة وغيرها من الخطط بما فيها النشاطات الاعلامية وبرامج التوعية لعودة المهجرين؛
  - ٣- اقتراح البرامج العملية لاخلاء المناطق والاماكن والمنازل التي يقيم فيها المهجرون بدون مسوغ شرعي بما في ذلك الشواطئ البحرية والمؤسسات السياحية على انواعها؛
  - ٤- اقتراح مصادر التمويل والقيام بواسطة الوزارة المختصة بالاتصالات اللازمة مع الهيئات والمنظمات الاقليمية والدولية وكذلك مع الدول الصديقة والهيئات الاهلية والانسانية.
- ويتم اقرار مشاريع الاعمار والمساعدات وألوياتها بقرار يصدر عن وزير شؤون المهجرين.

وتمول هذه المشاريع من قبل الصندوق المركزي للمهجرين بعد موافقة مجلس الوزراء ويتم بالطريقة التي تكلف مجلس الانماء والاعمار تنفيذ المشاريع التي تدخل ضمن اختصاصه. تتمثل وزارة شؤون مهجرين في كل محافظة ما عدا بيروت، بدائرة اقليمية مرتبطة مباشرة بالمدير العام. ويحدد القرار رقم ٨٨/١ الصادر في ٣٠ نيسان ١٩٨٨ النظام الخاص باصول وشروط افادة المهجرين من المساعدات نفية الاعباء الاجتماعية والصحية والتعليمية والتربوية كما والشؤون السكنية والمهنية. ولقد حدد مبلغ ١٦ بليون لبنانية لترميم المسكن المتضرر و ٣٢ مليون ليرة لبنانية لاعادة بناء المسكن المهدم ومبلغ يتراوح بين ٥٠٠٠ و ١٠٠٠٠٠ دولار للاخلاء. اما بالنسبة لدور العبادة فالوزارة تساهم ب ٥٠ في المائة من تكاليف والباقي تتحمله اللجنة المكلفة ترميم او اعادة بناء دور العبادة. وتتولى الوزارة اكلاف ازالة نقاض. تدفع المساعدة على قسطين الاول عند البدء بالاشغال والثاني بعد اجراء الكشف من قبل الفرق المختصة بالاشراف والمتابعة. وتشمل اعمال الوزارة القرى في المناطق التالية:

اسم القضاء	عدد القرى
المتن	٧
جبيل	١
بعلبك	٣
زحلة	١
بيروت	١
الشوف	٧٦
بعبدا	٢٣
عاليه	٤٠

المصدر: وزارة المهجرين.

وتقدم المساعدات عن طريق الصندوق المركزي للمهجرين ولقد وضعت وزارة شؤون المهجرين لاستكمال عودة المهجرين بين ١٩٩٩-٢٠٠١ وفقا للأسس التالية:

### ١- الاعمار

وهو اعادة بناء البيوت المهتمة من جراء الاحداث. ولقد حددت المساعدة بعشرين مليون ليرة كحد ادنى وثلاثين مليون ليرة كحد اقصى وهو المبلغ اللازم لاعادة بناء وحدة سكنية بمساحة قصوى ١٥٠ متر مربع بكلفة ٢٠٠٠٠٠ ليرة لبنانية للمتر المربع الواحد وتدفع على ثلاث دفعات.

### ٢- الترميم

وهو اصلاح البيوت التي تضررت بسبب الاعمال الحربية وبسبب التخريب الذي لحق بها من جراء اشغالها من الغير ويقسمها التقرير الى فئتين:

١- بيوت قام اهلها بترميمها بعد استلامها ليتمكنوا من السكن فيها وعددها المسجل لدى الوزارة ٧٠٦٠٠ مسكن؛

٢- بيوت ما زالت متضررة حتى تاريخه ويبلغ عددها ٣٠٢٥٧ مسكنا.

وقد اعتمد الدفع حاليا لمساعدة البيوت التي ما زالت متضررة على اساس ١٨ مليون ليرة كحد اقصى وعلى اساس الكشوفات التي تجريها الاجهزة الفنية للوزارة والصندوق وفقا لنموذج موحد. وتدفع هذه المساعدة على دفعتين. اما المنازل التي رممها اصحابها فتحفظ حقوقها لحين توفر الاموال.

### ٣- الاخلاء

والمقصود هو اخلاء املاك الغير من مبان وشقق ومحلات ومؤسسات وارض من الشاغلين وهم فئتان:

١- مهجرون فرضت عليهم الحرب ترك اماكن اقامتهم الاساسية قسرا لاسباب طائفية او امنيسة فاضطروا الى احتلال املاك الغير لايواء عائلاتهم؛

٢- مصادرون تركوا اماكن اقامتهم طلبا للعمل او لتأمين الرزق او لاسباب لا تتعلق بالتهجير؛

٣- ولقد اعتبرت الوزارة الفئتين من الشاغلين لاتمام الاخلاء بعد دفع تعويض هو كناية عن مبلغ موحد توازي القيمة التاجيرية لشقة عادية خلال سنتين والمبلغ المقرر هو ٧,٥٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية للوحدة السكنية ولا يؤخذ باي اشغال حاصل بعد ١٩٩٠/١٢/٣١؛

٤- انتهاء مصادرة المحلات والمؤسسات الصناعية والتجارية والاراضي الزراعية دون أي تعويض.

### ٤- المصالحات

ان الاحداث الدامية التي عصفت بلبنان ادت في بعض القرى الى مجازر قاسية وتدمير وتهجير كبيرين مما يستدعي معالجة خاصة قائمة على في البدء على اجراء المصالحات بين ابناء القرى انفسهم او بينهم وبين ابناء القرى المجاورة وهذا يتطلب دفع تعويضات الى اهالي الضحايا والمساهمة في خلق جو من الالفة والاستقرار. لقد اجرت الوزارة مصالحات عدة سابقا وما زال لديها اكثر من عشرين قرية بحاجة الى مثل تلك المصالحات قبل البدء باتمام عملية رفع الانقاض والمساعدة على الترميم واعادة البناء. ولقد حددت قيمة التعويض عن الضحايا بثلاثين مليون ليرة لبنانية تدفع لاهالي كل ضحية وهي بمثابة مساعدة اجتماعية لمواجهة اعباء الحاضر والمستقبل. ويمكن لوزير شؤون المهجرين استثناء بعض الاعمال من حساب الاسس المعتمدة بما يساعده على اتمام المصالحة وتسريعها.

ضاف الى الاعمال المشار اليها اعلاه لاستكمال عودة المهجرين ما يلي:

- ١- رفع الانقراض
- ٢- ترميم او اعادة اعمار دور العبادة
- ٣- استكمال تأهيل وانشاء البنى التحتية
- ٤- المرحلة الاولى من مشروع الشمال السكني المتعلق ببناء ١٠٠٠ وحدة سكنية ويبين الجدول رقم (١) التالي كلفة استكمال عودة المهجرين كما حددتها وزارة المهجرين بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٣١ واكلاف الخطة المقترحة من قبلها للفترة ١٩٩٩-٢٠٠١ مبينة في الجدول رقم (٢) اللاحق بحيث يصبح مجموع ما هو مطلوب لتحقيقها ٢,٤٥٦,١٨٧,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية.

كافة استكمال عودة المهجرين (جدول رقم ١)

الاجمعي	المجموع										اصغر					
	مطارات	مواقع السكن	بنى نظيفة	التمهات	بور البداية	رقع الاقاص	المصفا	احلاء المصالحات	لااصغر والترميم والاخلاء	للغلاء	المجموع	ترميم غير المصروف	استكمل	المجموع	اصغر الامور	استكمل
٥	١١٢٣٧٣٧	٣٥	١٠٠	٥	١٤٤	٥	١٨,٤٧٠	١٨,٩٠٠	٩٦,٩٣٧	٩٧,٥٠٠	٣٩٦,٧٠٢	٣١٣,٠٨٤	٣٢,٦١٨	٤٢٢,٧١٥	٣٦٩,٤٥٠	٥٩,٢٦٥

المصدر: المصاحبة الفنية - وزارة شؤون المهجرين ١٩٩٩

- ١- تم احتساب كافة الترميم والاصار على اساس الطلبات المقدمة في الوزارة حتى تاريخ ٣١ كانون الاول ١٩٩٨؛
- ٢- تم احتساب الاخلاء على اساس الثقة كوحدة سكنية؛
- ٣- تم احتساب كافة الترميم على اساس المنازل غير المنجزة ونسبتها ٣٠ في المائة من مجموع طلبات الترميم؛
- ٤- تم احتساب كافة الاصار على اساس منازل الاصول ونسبتها ٥٠ في المائة من مجموع طلبات الاصار؛
- ٥- اخلاء المصالحات: تم احتساب عدد الاخلاء على اساس المنازل المشغولة فعلياً كوحدة سكنية.

جدول رقم ٢- تفصيل اكلاف الخطة ١٩٩٩-٢٠٠١:

- ١- إخلاء: ١٣٠٠٠ مسكن بكلفة اجمالية قدرها ٩٧,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية يضاف اليها ٦٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ اخلاءات ل ٢١٠٠٠ شقة محتلة
- ٢- ترميم: عدد الطلبات المتبقية: ١٠٠,٨٥٧. المنجز منها ٧٠,٦٠٠ غير المنجز ٣٠,٢٥٧ مسكن بكلفة حوالي ٣٦٣,٠٨٤,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية يضاف اليها استكمال معاملات سابقة قيد التنفيذ بمبلغ ٣٣,٦١٨,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية فيصبح المجموع ٣٩٧,٧٠٨,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية ما عدا المرمم من قبل اصحابه.
- ٣- الاعمار: عدد الطلبات المتبقية ٢٩٣١٦ منها ١٤٦٥٨ عائدة للاصول والباقي للفروع. الكلفة الاجمالية ٤٢٢,٧٦٥,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية.
- ٤- المصالحات: تبلغ قيمتها ٤٧,٣٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية
- ٥- رفع الانقاض: وكلفتها ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية
- ٦- استكمال المساهمة في بناء دور العبادة: الكلفة الاجمالية المقدرة ١٤٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية.
- ٧- البنى التحتية: الكلفة المقدرة ٨٦,٥٣٩,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية
- ٨- اكمال مشروع الشمال السكني: الكلفة ٦٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية
- ٩- مشاريع طارئة وملحة: ٨٦,٥٣٩,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية بحيث يصبح المجموع العام المطلوب ٢,٤٥٦,١٨٧,٠٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية.

الانجازات المحققة حتى تاريخ ١٩٩٧/١٢/٣١

المحافظة	عدد الطلبات المسجلة			عدد الطلبات المنجزة		
	ترميم	اعمار	اخلاء	ترميم	اعمار	اخلاء
بيروت	١٦٩٦٢	١٣٩٥	١١٤٨٦	٩٣١٠	--	١٤٥٨٧
جبل لبنان	٨٥٠٩٥	٣٠٥٢١	٥٦٤٣٢	١٦٦٢٠	٥١٨٠	٢٧٦٢٠
الشمال	١٧١٩٣	٢٥٩٤	٢٥٠٦	١١٤٢	٤	٦٥٦
البقاع	٦١٢٤	٢٠٥٦	١٥٢٥	٤٧٢	١٨	١٧١٨
المجموع	١٢٥٣٧٤	٣٦٥٦٦	٧١٩٤٩	٢٧٥٤٤	٥٢٠٢	٤٤٥٨١

المصدر: المصلحة الفنية - وزارة شؤون المهجرين ١٩٩٩.

اما بالنسبة لمحافظة الجنوب والبقاع الغربي وراشيا فان عدد الطلبات المسجلة هي من صلاحية مجلس الجنوب المكلف بالموضوع لكننا نوجز ما تحقق بالنسبة للترميم والاخلاءات واعادة الاعمار في تلك المناطق بالمبالغ المصروفة وفقا لما يلي:

الترميم ١٩٣,٤٧٩,٨٢٠,٠٠٠  
 الاخلاء (عدد ٢١٨٩ شقة) ٤٢٠,٤٦٩,٣٦٠,٠٠٠  
 الاعمار ٨٧,١٧٦,٣٠٠,٠٠٠

وهذه المبالغ تم صرفها من قبل الصندوق المركزي للمهجرين ويظهر الجدول رقم (٤) ادناه المبالغ التي تم دفعها من قبل الصندوق تاريخ ١٩٩٨/١٢/٣١ والجدول رقم (٥) ادناه تفصيل حساب وارادات الصندوق المركزي للمهجرين اعتبارا من ١٩٩٣ حتى ١٩٩٨/١٢/٣١.

جدول رقم ٤ - مدفوعات الصندوق المركزي للمهجرين لغاية ٣١ كانون الاول ١٩٩٨

عدد المستفيدين	المبلغ المدفوع ل.ل	
٢١.٦٣	٣١٨,٧٥٧,٣٧٥,٠٠٠	اخلاء سوليدير
٥٢٥٢١	٤٣٢,٩٠٢,٠٧٦,١٢٥	الاخلاء
٧٣٥٨٤	٧٥١,٦٥٩,٤٥١,١٢٥	المجموع
	١١,٧٢٢,٩٢٣,٧٧١	رفع انقاض
	١٠٤,١٤٠,٦٠١,٤٥٠	بني تحتية
	٧١٩,٨١٧,٠٢٥	مساعدات اجتماعية (مخيمات تطوعية)
	٦,٥٥١,٧١٤,٠٠٠	مصالحات - ضحايا
	١٢٣,١٣٥,٠٥٦,٢٤٦	المجموع
٢٧٤٧٣	٢١٣,٦٦٠,٢٧٩,٠٠٦	الترميم
٧٠٣٥	١٢٨,١٦٣,١٠٥,٥٦٤	الاعمار
	٣٤١,٨٢٣,٣٨٤,٥٧٠	المجموع

المصدر: الصندوق المركزي للمهجرين - وزارة شؤون المهجرين ١٩٩٩

جدول رقم ٥ - تفصيل حساب واردات الصندوق المركزي للمهجرين لغاية ٣١ كانون الاول ١٩٩٨

العام	١٩٩٣	١٩٩٤	١٩٩٥	١٩٩٦	١٩٩٧	١٩٩٨	المجموع
موازات	٩٥,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٦٤,٠٠٠	٦٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	٣٨٧,٠٠٠
سلفات/قانون ٢٣٣	٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠	٥٧,١٠٠	١٣٣,٤٠٠	٢٥,٠٠٠	١٣٥,٠٠٠	٥٣٠,٥٠٠
مساهمات من شركة اليسار	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٢,٤٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٢,٤٠٠
مساعدات اصحاب الاملاك	٢,٧٠٠	٨,٧٠٠	٢,٨٠٠	٠,٨٠٠	٠,٢٠٠	٠,٣٠٠	١٥,٥٠٠
مساهمات من شركة سوليدير	٠,٠٠٠	٣٠,٥٠٠	٢٤٣,٠٠٠	٤٤,٧٠٠	٠,٠٠٧	٠,٠٠٠	٣١٨,٢٧٠
هبات وتبرعات	٢,٩٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,١٣٠	٠,٠٠١	٠,٠٠٠	٣,٠٤٣
المجموع	١٠٠,٦٠٠	٢٩٩,٢٠٠	٣٨٢,٩٠٠	٢٤٥,٤٣٠	٨٩,٢٨٣	١٣٩,٣٠٠	١,٢٥٦,٧١٣

المبالغ الواردة في الجدولين ٤ و ٥ هي بمليارات الليرات اللبنانية.

المصدر: الصندوق المركزي للمهجرين - وزارة شؤون المهجرين ١٩٩٩

زاي - مجلس الجنوب

انشىء عام ١٩٧٠ والغاية من انشائه تأمين المساعدات للسكان القاطنين في الجنوب اللبناني والبقاع الغربي الذين يتعرضون واملاكهم للاعتداءات الاسرائيلية والعمل على ترميم او اعادة بناء منازلهم وايلاتهم العناية والدعم اللازمين لصدودهم ومنع هجرتهم من قراهم.

ان الشروط المفروضة على المتضرر هي التالية:

- ١- ان يكون لبنانيا ومن سكان المنطقة التي ذكرنا اعلاه؛
- ٢- ان يكون منزله المتضرر ضمن المنطقة المحددة؛
- ٣- ان يرمم منزله او يبنيه في الموقع الخاص به في بلدته.

ان قيمة المساعدة هي ٢٠ مليون ليرة لبنانية (١٢٥٠٠ دولار اميركي) للمسكن المدمر كلياً ولمساحة ١٠٠ متر مربع وتكون قيمة المساعدة بمعدل ٢٠٠,٠٠٠ ليرة لبنانية للمتر المربع بالنسبة للمساحات الاكبر. ولقد حصلنا من مجلس الجنوب على الجدول المبين ادناه الذي يحدد عدد المنازل المرممة والمهدمة وقيمة المساعدات المصروفة اعتباراً من ١٩٩١ حتى نهاية شهر ايلول ١٩٩٩ وهذه المبالغ تسددها الدولة من الموازنة العامة.

السنة	عدد المنازل المرممة	عدد المنازل المهدمة	قيمة المساعدات
١٩٩١	٤٤٢٦	٣٣٠	٥,٧٢١,٣٤٣,٦٠٠
١٩٩٢	٦٩٢٧	٢١٨	٥,٣٦٣,٦٧٦,٢٢٩
١٩٩٣	١٨٦٣٧	١٦٣٨	٥٠,٥٧٤,٥٥٢,٤٦٨
١٩٩٤	٩٥٦	١٠٢٣٢	٣٣,٧٩٣,١٧٩,٤٤٠
١٩٩٥	٦٩٧٧	١٦٣	١٩,٨٣٤,٩٦٧,٧٠٠
١٩٩٦	١٧٣٢٣	٦٥٢	٣٣,٦٩٨,٣٠٠,٦٦٥
١٩٩٧	٤٧٥	٢٥	١,٠٧٦,٣١٨,٠٠٠
١٩٩٨	٩٩٢	٢٥	١,٧٨٥,٠٧٠,٥٠٠
١٩٩٩	٢٢٠	٧	٥٢٠,٨٣٠,٠٠٠
المجموع	٥٦,٩٣٣	١٣,٢٩٠	١٥٢,٣٦٨,٢٣٨,٦٠٢

المصدر: مجلس الجنوب.

اما بالنسبة للاراضي المتضررة فالمساعدة لا تتعدى ٨ ملايين ليرة لبنانية (٥٠٠٠٠ دولار اميركي). وتدفع المساعدة على عدة اقساط بحسب الموقع.

ان تمويل المجلس يتم عن طريق الموازنة ويقرر بحسب الاحتياجات فلقد بلغ مثلاً عام ١٩٩٣ ٤٥ بليون ليرة لبنانية لترميم وبناء ٢٠٠٠٠ وحدة سكنية.

#### حاء- مجلس الانماء والاعمار

اخذ مجلس الانماء والاعمار -المنشأ عام ١٩٧٧ بموجب المرسوم رقم ٥ تاريخ ١٩٧٧/١/٣١- على عاتقه اجراء تقييم للاضرار في قطاع الاسكان فأجرى مسحا لها في كافة المناطق التي تأثرت من جواء الحرب. واعد دراسة مالية وقانونية لتحديد طرق التمويل الاكثر ملائمة لقطاع الاسكان. وكلف الاستشاري اوجيه انترناسيونال التنسيق لعمل تقييم الاضرار فقام بتوظيف عشر شركات استشارية محلية لجمع المعلومات من المواقع المختلفة واستمر جمع المعلومات مدة سنة ابتداءً من عام ١٩٩٣ وادخلت المعلومات في الحاسوب ضمن قاعدة معلومات خاصة، بيان عن الخصائص المادية للمسكن ومدى طبيعة الاضرار التي اصابتها والخصائص الاجتماعية والاقتصادية لساكنيها، واستادا الى هذه المعطيات والبيانات وبعد اعتبار كلفة وحدة الاشغال في مختلف النشاطات الاقتصادية في لبنان، جرى اعداد وتقييم عدة سيناريوهات لاعادة لتاهيل والاعمار. وقد منح الاستشاري E.T.I عقد اعداد الدراسة المالية والقانونية، وشمل ذلك مختلف طرق تمويل قطاع الاسكان المتبعة حالياً في لبنان واعداد توصيلت حول الانظمة والقوانين المصرفية اللازمة تأمين التمويل الضروري لقطاع الاسكان.

وللتمكن من تحقيق ذلك طلب من مجلس الانماء والاعمار التعاون مع وزارة الاصلاح الاداري تطبيق برنامج رئيسي للاصلاح الاداري عرف بالبرنامج الوطني لاعادة التاهيل الاداري لتحديث الادارة

وزيادة فعاليتها. ان المدة التي كانت مرتقبة لاعادة التأهيل الاداري وفقا للبرنامج الوطني هي ٣ سنوات ويشمل ٤٢ وزارة وادارة حكومية بكلفة قدرها ١٢٠ مليون دولار اميركي. يساهم ٢٠ مصدر تمويل خارجي في تنفيذ برنامج اعادة اعمار لبنان وتشكل اربعة مصادر تمويل رئيسية اكثر من نصف اجمالي التمويل وهي البنك الدولي (١٧ في المائة) والبنك الاوروبي للتمويل (١٣ في المائة) والصندوق العربي للانماء الاقتصادي والاجتماعي (١٢ في المائة) وايطاليا (١١ في المائة). لقد قدم صندوق أبو ظبي للتنمية (الإمارات العربية المتحدة) ٢٥ مليون دولار لقطاع الإسكان منذ عام ١٩٩٢ والصندوق العربي للانماء الاقتصادي والاجتماعي قرضا بقيمة ٢٧ مليون دولار اميركي والصندوق السعودي للتنمية ٥ ملايين دولار اميركي لتمويل قروض الاسكان كما ان هنالك هبات قدمت من مركز الامم المتحدة ب ٢٩ مليون دولار اميركي لكافة القطاعات من بينها الاسكان والمهجرين.

### ١- برنامج تأهيل البنى التحتية وخطة النهوض

بعد اعادة تنظيمه عام ١٩٩١ اطلق مجلس الانماء والاعمار البرنامج الوطني العاجل للاعمار باستثمارات قدرها ٢,٢٥ مليار دولار اميركي. استهدف البرنامج المذكور تأهيل البنية التحتية الاساسية في البلاد لرفع مستوى الخدمات الحياتية للمواطنين ولفسح المجال امام القطاع الخاص لاستعادة فعاليته ومشاركته في تعزيز النشاط الاقتصادي. اقتصر المخطط الاول لهذا البرنامج على المشاريع ذات الاولوية كاعادة تأهيل قطاعي الكهرباء والمواصلات السلكية واللاسلكية التي تضررت بشكل فادح خلال الحرب. توسع برنامج تأهيل البنى التحتية ليشمل مراحل النهوض والتنمية المستدامة ضمن برنامج الخطة ٢٠٠٠ للاعمار والانماء حيث قدرت قيمة الاستثمارات فيه حتى سنة ٢٠٠٧ حوالي ١٨ مليار دولار اميركي وتوقع واضعوا الخطة نموا في استثمارات القطاع الخاص حتى تبلغ ضعف استثمارات القطاع العام.

### ٢- الانجازات المحققة ومصادر التمويل

شهد قطاع الكهرباء العديد من المشاريع المهمة حيث بلغت القيمة الاجمالية للعقود الموقعة حتى تاريخ شهر آذار ١٩٩٩ وفقا لتقرير مجلس الانماء والاعمار حوالي ١,٤ مليار دولار اميركي. وقد تمكن لبنان من استعادة قدرة انتاجية بلغت ١٢٥٠ ميغاواط ابتداء من نهاية ١٩٩٦ ولمواجهة ازدياد الطلب على التزود بالطاقة الكهربائية والمقدر ان يصل الى ١٨٠٠ ميغاواط في العام ٢٠٠٠ تم اعداد خطة لاعادة تنظيم وتحديث قطاع الكهرباء وتنص على زيادة وتوسعة معامل الانتاج وشبكة النقل وتطبيق اصلاحات ادارية وتأمين المساعدات الفنية. كما نفذت مشاريع عدة اهمها في شبكات الهاتف ومشروع بناء الجامعة اللبنانية والمطار الدولي والمدينة الرياضية وتحسين الخدمات العامة التي يقدمها في ميداني التربية والصحة. وتم بناء واعادة تأهيل عدد كبير من المدارس الرسمية والمستشفيات الواقعة في مختلف انحاء البلاد. وهناك اهتمام خاص بقضايا البيئة. ولقد بلغ التمويل الخارجي المتاح ٤٠٠٤ مليون دولار. مصادره الاساسية المؤسسات الاوروبية (١٧ في المائة) والبنك الدولي والصندوق العربي للانماء الاقتصادي والاجتماعي (١٣ في المائة) والمؤسسات العربية السعودية (١٠ في المائة) وايطاليا (٨ في المائة) وفرنسا (٧ في المائة). وقد تم خلال ١٩٩٧ تخصيص الاموال الجديدة الواردة على الشكل التالي:

#### من البنك الاسلامي

- ١- توسيع الشبكة الكهربائية؛
- ٢- بناء وتجهيز مدارس مهنية؛
- ٣- مستشفى بيروت الحكومي.

#### من البنك الدولي

- ١- توسيع الشبكة الكهربائية (قروض بمبلغ ٦٥ مليون دولار وضممانة بمبلغ ١٠٠ مليون دولار



- ٢ على سندات يوروبوند؛
- ٣ معالجة المياه المبتذلة على الشاطئ (٧ مليون دولار)؛
- ٤ مساعدة ادارية الى مجلس الانماء والاعمار (١٥٠ مليون دولار).

من بنك الاستثمار الاوروبي

- ١ معالجة المياه المبتذلة في طرابلس؛
- ٢ اعادة تأهيل اوتوستراد بيروت؛
- ٣ بناء وتطوير المركز الوطني لتوزيع الكهرباء.

من الصندوق العربي للانماء الاقتصادي والاجتماعي

- ١ طريق في الشمال؛
- ٢ حرم الجامعة اللبنانية.

## سابعاً- المناطق العشوائية والتحضر

انه لمن الطبيعي ان تنشأ المناطق العشوائية في ضواحي المدن الرئيسية الحضرية كونها تستقطب اغلبية السكان المتنقلين من الريف سعياً وراء الرزق والعمل خاصة مع استمرار فترة الاحداث ١٧ عاماً ولم يكن للدولة فيها الدور الفعال لتنظيم العمل وفقاً للقوانين والانظمة المرعية الاجراء فكانت التعديلات على الاملاك العامة والخاصة والابنية المخالفة لقوانين التنظيم المدني والشروط الصحية والبيئية من حيث الكثافة والامداد بشبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي والتخلص من النفايات الصلبة والنقص في تأمين الخدمات الاجتماعية المختلفة كالتعليم والطبابة والنقل والطرق والسكن والغذاء الخ... فكان لا بد للدولة بعد استتباب الامن بموجب اتفاق الطائف ان تعي مسؤولياتها فوضعت عام ١٩٩١ من خلال مجلس الانماء والاعمار الخطة لتأهيل البنى التحتية واعادة ترتيب الاراضي بهدف ازالة العشوائيات والتعديلات والمخالفات وتأمين العدالة بين افراد المجتمع والحفاظ على البيئة الطبيعية والاجتماعية وايلاء موضوع الاسكان الاهتمام اللازم لكن بقدر ما تسمح به الامكانيات المادية والقروض الخارجية المتوفرة.

### أف- الخطط المعتمدة في تنمية المناطق الحضرية وتحسين اوضاع المناطق العشوائية

#### ١- تطوير واعادة اعمار وسط بيروت بواسطة شركة سوليدير العقارية

خرج لبنان من الاحداث الدامية التي ضربته خمسة عشر عاماً ونصف العام بدمار شبه كامل فسي بنيته التحتية، ينوء تحت مشاكل عديدة اقتصادية واجتماعية وانسانية. تركز الجزء الاكبر من هذا الدمار في العاصمة بيروت، خصوصاً في وسط المدينة الذي كان حتى الايام الاولى للاحداث التي بدأت عام ١٩٧٥ قلب لبنان النابض: فيه محورت الانشطة الاقتصادية على تنوعها من تجارية، واعمال مصرفية وعمليات استيراد وتصدير، واعمال مكتبية مختلفة ومهن حرة كالمحاماة والهندسة والطب. وجاورتها الحياة الثقافية والاجتماعية والادارية بكل اوجهها.

في نهاية الاحداث كانت هذه المنطقة مصابة بخراب كامل في بنيتها التحتية وابنيها وخاضعة لظروف صحية وبيئية متردية، منبعها الاساسي ما جرى التعارف على تسميته بمكب النورماندي، وهو شبه خليج تلقى منذ العام ١٩٧٧ كل نفايات العاصمة، خاصة المنزلية منها، ويختزن في جوفه الغازات السامة والضارة بالبيئة. كما عمق من مشاكل هذه المنطقة المحتلون والمهجرون الذين لجأوا اليها طمعاً بالاماكن الشاغرة وهرباً من محاور الحرب وقذائفها التي غطت لبنان، يعيشون في ظروف اجتماعية وصحية سيئة جداً، بالاضافة الى التشابك في الحقوق والملكيات عقود الايجار، والتي بلغت نحو ١٢٠ الف حق بين مالك ومستأجر ومستثمر. امام هذا الوضع ولما كانت الدولة اللبنانية تواجه مشاكل مادية كبيرة ومنهمكة في اولويات اخرى غير وسط بيروت، لم يجد المشرع اللبناني بدا من الالتفات الى قوانين عدة عالجت منذ الستينات فكرة اعادة اعمار بعض الاحياء الأيلة الى السقوط، منها القانون ١١٧ الذي صدر في ١٩٩١/١٢/٧ متيحاً المجال امام تكوين شركات عقارية تتألف بالدرجة الاولى من اصحاب الحقوق في المناطق المعنية مهمتها اعادة بناء ما دمرته المعارك من مناطق واحياء. الشركة الاولى التي ولدت تطبيقاً لنص القانون هي سوليدير (الشركة اللبنانية لتطوير واعادة اعمار وسط مدينة بيروت ش.م.ل) وهي تتولى تنفيذ مشروع اعادة اعمار الوسط وفق مخطط توجيهي عام اقره مجلس الوزراء في ١٥ تشرين الاول ١٩٩٢، ثم عدله في ١٥ آذار ١٩٩٤ في الوقت نفسه الذي اقر فيه المخطط التفصيلي للمشروع. ويستفيد برنامج اعادة اعمار وتطوير وسط مدينة بيروت من العوامل التالية:

١- موقع بيروت المميز كمركز مالي وثقافي وترفيهي في لبنان، مع قابليتها لتطوير عقاري يضاهاى المراكز المدنية الاخرى في المنطقة؛

- ٢- انطلاقاً لبنان الاقتصادية الراهنة التي ستؤدي الى طلب مستزايد على المكاتب والمحال التجارية و المساكن؛
- ٣- المزايا التقليدية لوسط مدينة بيروت بفضل موقعه المركزي، وقربه من المرفأ، وسهولة الانتقال منه الى مختلف انحاء المدينة ومطارها وبالعكس؛
- ٤- الفرص التي يوفرها اسلوب التجديد المدني الشامل الذي يعتمده المشروع ومن المتوقع ان يثمر بيئة مدنيّة جذابة تتمتع بمزايا كثيرة ومفيدة؛
- ٥- التراث التاريخي والعمراني الاثري للوسط من حيث تنوعه المميز في لبنان والمنطقة.

حالياً، بعد مرور سنتين على انطلاق المشروع تبين ان سوليدير نجحت في مواجهة كافة التحديات التي اعترضتها، فاستطاعت اولا ايجاد رأس المال اللازم للشركة (٦٥٠ مليون دولار اميركي) ثم ايجاد صيغة تفاهم لانطلاق المشروع ووضع خطة لبنى تحتية حديثة ومتطورة ومعالجة مكب النورماندي وخلق واجهة بحرية جديدة للعاصمة. كما ساهمت في عملية تمويل التعويضات المالية للمهجرين بالاضافة الى المحافظة على تراث المدينة واثارها.

ومن ناحية اخرى استطاعت سوليدير كسب ثقة اللبنانيين في الخارج وثقة المجتمع الدولي والشركات الاجنبية وتعمل على اعادة مدينة بيروت الى دورها كمركز اقتصادي ومالي وثقافي في الشرق الاوسط.

#### المشروع

تبلغ مساحة منطقة الوسط ١,٨ مليون متر مربع، تضم ابرز الساحات العامة والجادات التي كانت اهم مناطق العاصمة. ويحافظ مشروع اعادة اعمارها على المعالم المهمة فيه مثل ساحة الشهداء ومبنى مجلس النواب وساحة النجمة والسرايا وساحة رياض الصلح وغيرها. تلحظ خطط تجديد وسط مدينة بيروت كل نواحي اعادة الاعمار والتطوير. بالاضافة الى كامل انشاءات البنى التحتية الحديثة من شوارع ومنافع وساحات عامة ومرافق بحرية، سوف يستصلح المشروع نحو ٦٠٨ الاف متر مربع محولا بذلك ما كان مكبا للنفايات الى حديقة عامة ومراكز أنشطة ترفيهية وثقافية ومناطق سكنية ومكاتب للاعمال والتجارة.

يقضي المشروع باعادة اعمار وتطوير ٤,٦٩ مليون متر مربع من المساحة المبنية القصوى بعد فرزها بحيث يمنح منطقة وسط بيروت تشكيلة متناسقة من الأنشطة المتنوعة. فالمخطط التوجيهي العام للمشروع يرمي الى بناء مجمعات مالية وسكنية ومكتبية مطلة على مناظر خلابة للبحر المتوسط ولجبال لبنان معا، وكذلك بناء مراكز تجارية وفنادق وصالات للفنون والثقافة ومنتزهات عامة وطرق للمشاة وشوارع مزدانة بالاشجار ابرزها امتداد كورنيش بيروت البحري الشهير. ويكرس المشروع نحو نصف المساحة المبنية للناحية الاسكانية لتوفير استمرارية الحياة المدنية خارج ساعات العمل وحفظا لتراث المدينة الغني. انجزت دراسة تفصيلية غايتها ترميم مبان وانصاب وتمائيل معمارية مميزة وضمنان عدم الحاق أي ضرر او تلف بالمواقع الاثرية. وتتزامن عملية اعادة اعمار وسط مدينة بيروت مع مرحلة نمو اقتصادي كبير يقبل عليه لبنان. لذلك يتميز المشروع بالمرونة الكاملة التي تؤهله لتلبية متطلبات هذا النمو بما ينسجم مع اهداف التطوير العمراني المنشود.

لسوليدير ثلاثة وظائف:

(أ) اشغال البنى التحتية؛ سوليدير مسؤولة عن تنفيذ اشغال البنية التحتية في وسط مدينة بيروت تطبيقاً لقرار مجلس الوزراء بتاريخ ١٠ آب ١٩٩٤. تشمل هذه الاشغال شق الطرق والاتفاق واقامة الجسور وتخصيص مساحات كافية للساحات العامة والحدائق وبناء الارصفة ونصب اعمدة الكهرباء واقامة محطة تحويل كهرباء فرعية. كذلك تقوم سوليدير بمعالجة منطقة الردم في مكب النورماندي وازالة التلوث البيئي.

ويدخل ضمن اشغال البنية التحتية حماية الاراضي المستحدثة من البحر وتأهيلها في المنطقة المواجهة لفندق هيلتون وذلك باقامة سور حماية بحري طوله نحو كيلومتر واحد وهو عبارة عن كتل خرسانية ضخمة توضع تحت مستوى الماء حتى لا تحجب الرؤية ثم بناء مرفأين سياحيين يستوعبان اكثر من ١٠٠٠ قارب سياحي بالاضافة الى انشاء كورنيش البحر واقامة المنتزهات العامة. مقابل اشغال البنية التحتية في السط التقليدي وفي الارض المستحدثة والتي تبلغ كلفتها ٥٧٥ مليون دولار تمتلك سوليدير ٢٩٢ الف متر مربع من الارض الجديدة التي ستبلغ مساحتها ٦٠٨ الاف متر مربع وتحصل الدولة على الباقي أي ٣١٦ الف متر مربع. الى ذلك ستتخلى سوليدير للدولة عما مساحته ١٠٦ الاف متر مربع من وسط بيروت من اجل اقامة ساحات عامة وفق للمخطط التوجيهي العام الذي اقرته الدولة.

(ب) التطوير العقاري؛ في مجال اعادة التأهيل سترمم سوليدير الابنية المحافظ عليها والتي لم يستردها اصحابها السابقون. ويبلغ عدد الابنية القابلة للترميم اكثر من ٢٦٠. اما بالنسبة الى العقارات الجديدة فالشركة ستطور جزءا من الاراضي المتوافرة وتبيع ما تبقى لشركات تطوير عقاري. وسيصيب التطوير الجديد نحو ٥٧١ الف متر مربع في وسط مدينة بيروت التقليدي، يضاف اليها ١٦١ الف متر مربع من الاراضي المستحدثة.

## ٢- التصميم التوجيهي العام

مع اخذ الخطوط الرئيسية لاعادة الاعمار والتطوير في الاعتبار طور التصميم التوجيهي العام لوسط مدينة بيروت ووافق مجلس الوزراء رسميا عليه بصيغته النهائية في آذار ١٩٩٤ بعد سلسلة من الدراسات المعمقة والمتخصصة.

ان المميزات والاهداف الرئيسية للتصميم التوجيهي العام هي:

(أ) اعادة ربط الوسط بالعاصمة بيروت وتوثيق صلاته بالمناطق المجاورة عبر تحسين شبكة الطرقات المخصصة للمشاة والسيارات، وتخطيط شامل للنقل العام يؤمن شبكة واسعة من خطوط الحافلات؛

(ب) الحفاظ على التراث التاريخي للوسط لاسيما المنطقة المميزة من السرايا غربا الى ساحة الشهداء شرقا، حيث سيجري ترميم الابنية التاريخية واعادة تأهيلها بما فيها من ابنية المصارف في شارع رياض الصلح. ومن المتوقع ان يؤدي الحفاظ على المعالم التاريخية الى زيادة قيمة التطوير العمراني في وسط مدينة بيروت؛

(ج) استحداث منطقة متعددة المنافع على الارض المستصلحة بين الحديقة العامة التي ستقام على هذه المنطقة والحوض الاول لمرفأ بيروت. وستمتع هذه المنطقة بمناظر خلابة لاطلالها على البحر المتوسط - مرفأ بيروت وخليج جونيه - وكذلك على التلال والجبال الواقعة خلفها. وستضم الارض المستحدثة منطقة مالية ومرافق تسلية وترفيه وتسوق؛

(د) اعادة بناء الاسواق التقليدية: اياس والطويلة والجميل وغيرها في المنطقة الممتدة من باب ادريس الى موقع خان انطون بك؛

(هـ) الحفاظ على الاحياء السكنية في مناطق الصيفي ومارمارون وزقاق البلاط، مع تطوير مشاريع جديدة وازافة مساحات عامة لتحسين ظروف الحياة فيها؛

(و) توسيع منطقة وادي ابو جميل السكنية في اتجاه انحدارها الطبيعي نحو البحر، واعادة بناء العديد من البيوت اللبنانية التقليدية في المنطقة وتأهيلها للحفاظ على الطابع القديم المميز لهذا الحي بما فيه مساحة الشرقية للواجهة البحرية؛

(ز) اقامة حديقة عامة على الواجهة البحرية تجاورها مرافق ثقافية كالمكتبة الوطنية ومراكز للفنون. يتوقع ان تصبح المنطقة من اهم المعالم العامة السياحية الخلابة في وسط مدينة بيروت؛

(ح) انشاء شارع مشجر للنزهة بمحاذاة شاطئ البحر يشكل امتداد لكورنيش بيروت الشهير؛

(ط) تأمين ربط ناجح لمنطقة الوسط التقليدي بالاراضي المستصلحة. ولهذا سيتم بناء اوتوستراد رقي-غربي يخترق الوسط، فيوفر ايضا مطلا جذابا على البحر والجبال معا؛

(ي) جعل الاكتشافات الاثرية في مواقع الحفر وبين ساحة الشهداء وساحة النجمة تتوافق وروح نظريات الحديثة؛

(ك) تطوير منطقة ميناء الحصن لتضم مباني لاستعمالات متنوعة: مكاتب، مساكن، وفنادق؛

(ل) تأمين اتصال بصري ومديني افضل بين ساحة الشهداء والواجهة البحرية؛

(م) اعتماد سياسة الحد من عدد الابنية الشاهقة الارتفاع وحصر مواقعها في المداخل الرئيسية وسط وفي منطقة الفنادق والمنطقة المالية الجديدة؛

(ن) تعزيز مواقف السيارات في الشوارع الفرعية وتحت الارض لاسيما في محيط الطرق الرئيسية بد من كثافة السير داخل الوسط.

### ٣- البرنامج

يطمح مشروع اعادة بناء وسط مدينة بيروت الى ان يكون محاولة كبرى ذات ابعاد تاريخية فيشمل احة ١,٨ مليون متر مربع تقريبا بما فيها ٦٠٨ الالف متر مربع من الاراضي المستحدثة على شاطئ حر. وخطط سوليدير التطويرية تغطي ٨٦,٣ هكتارا من المساحة الاجمالية وتضم المساحة الباقية ممتلكات لومية من طرق ومنافع وساحات وحدائق عامة وعقارات مستثناة (المباني الحكومية ودور العبادة).

اعدت دراسات المشروع التصميمية على اساس ان عدد سكان وسط بيروت يقدر بـ ٤٠ الف مقيم اضافة الى ١٠٠ الف موظف وعامل خلال النهار. وتتوزع المساحة الاجمالية المبنية في الوسط على استعمالات الاتية:

المساحة المبنية بالامتار المربعة

مكاتب	١,٥٦٥,٠٠٠
مساكن	١.٩٢٤,٠٠٠
مجمعات ومحال تجارية	٦٢٣,٠٠٠
مراكز ثقافية ودوائر حكومية	٣٥٨,٠٠٠
فنادق	٢٢٠,٠٠٠
المجموع	٤,٦٩٠,٠٠٠

المصدر: شركة سوليدير.

يتمتع التصميم التوجيهي العام بقدر كاف من المرونة يمكنه من التجاوب مع اوضاع السوق في المستقبل.

اما الاعتبارات الرئيسية التي من شأنها التوفير المناسب لمختلف الوظائف والنشاطات في مشروع منطقة الوسط فهي الآتية:

انشطة المال والاعمال والخدمات المرتبطة بها

(أ) في مركز الانشطة المالية الحديث المنوي بناؤه على الشاطئ سيكون للشركات الوطنية والدولية العاملة في المنطقة موقع مرموق، سواء لمراكزها الرئيسية او مكاتبها المحلية، يشجعها تمتع البنية التحتية بتجهيزات متطورة؛

(ب) ان وكالات النقل البحري وشركات البيع بالجملة والاستيراد والتصدير ستجد في وسط مدينة بيروت مكاتب مثالية لعملياتها نظرا الى قربها من المرفأ؛

(ج) شارع رياض الصلح كان المركز التقليدي للفروع الرئيسية للمصارف في لبنان. ومعظم الابنية في هذا الشارع لم يتضرر كثيرا ويمكن ترميمه؛

(د) سيجتذب وسط المدينة المؤسسات الصغيرة للخدمات كما كانت الحال قبل الاحداث.

الوظيفة السكنية

كانت المباني السكنية تقليديا جزءا لا يتجزأ من الوسط وكانت تشمل امتدادا طبيعيا للمناطق السكنية القريبة منها خارج الوسط. وقد اسهمت في احياء الوسط ليلا خارج ساعات العمل. ان ازمة المساكن في بيروت، ومعها البيئة المدنية الجذابة المنوي انشاؤها، وملاءمة المساكن لمختلف المداخل، ستحدث كلها طلبا متزايدا على السكن في الوسط، وتعزز ضرورة اقامة المشاريع السكنية فيه.

النشاط التجاري

المؤسسات التجارية التي كانت في الوسط سابقا سيغريها الوسط الجديد على العودة اليه نظرا الى موقعه المركزي وبنيته التحتية الحديثة ومناطقه الخاصة بالمشاة ومناظره الطبيعية المدنية الجديدة الجذابة. ينتظر ان تكون اعادة الاسواق التقليدية المخصصة للمشاة حافزا على تطوير البيع بالمفرق وانشاء مؤسسات صغيرة متخصصة. ستستفيد مؤسسات البيع بالمفرق والمؤسسات الصغيرة من مجاورتها مؤسسات اخرى كوكالات البيع بالجملة والوسطاء التجاريين والنقل، ومن مجاورة المنشآت السكنية والترفيهية والثقافية المنوي تشييدها في الوسط.

### لأنشطة الثقافية والترفيهية والسياحية

كان الوسط يضم سابقا عددا كبيرا من الفنادق والمقاهي والمطاعم والملاهي. ويعتبر وجودها ضروريا لتهيئة بيئة مدنية مؤاتية للأعمال التجارية. وسيكون الوسط الجديد أكثر جاذبية لهذا النوع من لادوار والخدمات، خصوصا في ظل إعادة تطوير الشاطئ وبرنامج الحفاظ على معالم الوسط الأثرية التاريخية.

### مرافق الحكومية

يضم الوسط عددا من مباني المؤسسات الرسمية كمجلس النواب وبعض الوزارات التي سترمم بانيتها ويعاد استعمالها، لاسيما السرايا المقر السابق لمجلس الوزراء وبلدية بيروت، الأمر الذي سيعيد للوسط ورة التقليدي كمركز اداري. وقد وافقت الحكومة على التصاميم المعدة لترميم السرايا الذي سيضم مكاتب مجلس الوزراء. ولقد تم بالفعل هذا الترميم بالمستوى اللائق المطلوب.

### ٥- تقييم الطلب على المساحات المبنية

جرى تقييم الطلب على المساحة المبنية بناء على اعتبارات الاقتصاد الكلي والمعطيات الديموغرافية والتصاميم المدنية، استجابة للحاجة الماسة الى مراكز نشاطات جديدة تقوم في المدينة كالاسواق والمراكز سالية والثقافية والترفيهية.

يواكب تطوير وإعادة اعمار الوسط اتساع نمو الاقتصاد اللبناني الذي يضيف على المشروع مزيدا من المتعة والتشويق. ان الناتج القومي الاجمالي في لبنان والمقدر بخمسة مليارات دولار اميركي سنة ١٩٩٠ من المتوقع ان يتضاعف خلال السنوات العشر المقبلة بمعدل للنمو يتراوح بين ٧-٨ في المائة. وبما اقتصاد البلاد سيتأثر بالسلام المرتقب في المنطقة فان الاستثمار المتوقع خلال هذه الفترة سيكون بحدود ١ مليار دولار اميركي بالنسبة الى القطاع الخاص و ١١ مليار دولار اميركي بالنسبة الى القطاع العام. لك فان الودائع المصرفية المقدرة الان بنحو ١٠ مليارات دولار اميركي يتوقع ان تزداد بعد اتمام الخطة ٢٠٠.

وسوف ينجم عن تزايد الموارد المصرفية من جراء ودائع جديدة توافر الاموال اللازمة لشراء ساكن واستئجار المحال والمؤسسات التجارية. وهذا الامر ذو علاقة بالنقص الحاد في المساكن نتيجة حداث ونزوح السكان نحو العاصمة. يبلغ تعداد سكان بيروت الكبرى حاليا نحو ١,٥ مليون نسمة ويزداد ويا بنسبة ٢,٥ - ٣ في المائة ويتوقع ان تتسأ حاجة الى ٤٠٠ الف وحدة سكنية خلال السنوات العشر قيلة.

البيئة الخلابة لوسط مدينة بيروت الغنية بشوارع المشاة والحدائق والساحات سوف تجعله منطقة سية في مدينة تفتقر الى اسباب الرفاهية هذه. فقد بلغت المساحة المبنية سنة ١٩٩٣ في لبنان ١١٢ مليون مربع، غير ان المساحة التي تنوي سوليدير البناء عليها خلال سنوات عدة والمكونة من ٤,٧ مليون متر بع فتشكل نسبة صغيرة قياسا الى كامل الاعمار في البلد. وسوف تؤدي عودة السلام الى لبنان ويزوغ جديد في الشرق الاوسط الى تزايد الاعمال وتوسيعها مع عودة رجال الاعمال اللبنانيين وممثلي ركات الاجنبية.

كان يعيش في لبنان قبل الاحداث الدموية ٨٠ الف عائلة اجنبية لكن يتوقع ان يبلغ عددها في السنوات المقبلة نحو مئة الف عائلة تبحث عن المنازل والمكاتب، وسيقدم وسط بيروت لها وللبنانيين عموما فرصا مميزة للاقامة.

#### ٦- التنقيب عن الآثار

ان اعمال سوليدير كشفت للعالم ثروة اثرية هائلة استقطبت انظار المنظمات الدولية وعلماء الآثار والتاريخ من كل صوب واعتبرت اثار بيروت وبالتحديد آثار وسطها مكتشفات من الدرجة الاولى تساهم في تسليط الضوء على تاريخ بيروت والمنطقة لان باطن الارض تمخض عن بيروت العثمانية والبيزنطية والرومانية والهيلينستية والفينيقية بل وحتى ما قبل التاريخ. وهي امور كانت مجهولة حتى أوائل العام ١٩٩٦.

وسوليدير في ملكيتها المذكورة تعمل على التنقيب والتفتيش والابقاء على ما يجب ابقاؤه، واعادة التخطيط في سبيل الحفاظ على هذه الثروة التي وجدت الفرصة النادرة.

#### باء- تاهيل الضاحية الجنوبية لمدينة بيروت

تمتد الضاحية الجنوبية لمدينة بيروت من طريق صيدا القديمة شرقا حتى البحر غربا، ومن حدود مدينة بيروت شمالا حتى نهر الغدير جنوبا، وتبلغ مساحتها حوالي ١٧,٨ كلم<sup>٢</sup> ويتراوح ارتفاع سطح الارض الطبيعية فيها بين صفر وستين مترا فوق سطح البحر.

منذ اقل من نصف قرن كانت بساتين الليمون والزيتون والخضار تشكل القسم الاكبر من هذه المنطقة، ثم ارتفع عدد سكانها بسرعة هائلة من حوالي ١٤٠ الف نسمة عام ١٩٦٩ الى ١٥٥ الف نسمة علم ١٩٧٠ فالي ٢٥٠ الف نسمة عام ١٩٨٠ (باستثناء اللاجئين الفلسطينيين في مخيمات صبرا وشاتيلا وبرج البراجنة) فالي ٣٠٠ الف نسمة عام ١٩٨٤ والى ٣٥٠ الف نسمة عام ١٩٩٣ الى ٤٠٠ الف نسمة عام ١٩٩٦ أي ما يقارب عدد سكان مدينة بيروت ضمن نطاقها البلدي.

ان هذا التمدد السريع غير المنظم الذي لم يرافقه تجهيز البنية التحتية والخدمات الكافية جعل من هذه المنطقة تعاني من جميع المشاكل التي يخلفها النمو السريع لمدن العالم الثالث. كان للمعمارك وللاعتداءات الاسرائيلية المتكررة والمستمرة حتى الان دور مؤثر في تهجير السكان من الجنوب والبقاع الغربي ومن مناطق اخرى ضمن منطقة بيروت المدنية الى الضاحية الجنوبية. كما ان مخالفة القوانين خلال الاحداث الدامية فسحت المجال لحصول مخالفات كثيرة لقانون البناء فارتفعت كثافة السكان في بعض الاحياء الى درجة عالية جدا، بحيث ان ٢٥ في المائة من الاسر المقيمة فيها تعيش في مساكن تقل مساحتها عن ٥٠ م<sup>٢</sup> و ٥٥ في المائة في اقل من غرفتين، علما ان متوسط عدد افراد الاسرة هو خمسة اشخاص. يقدر عدد السكان المقيمين حاليا في الضاحية الجنوبية لبيروت ب ٤٠٠ الف نسمة، ويبلغ متوسط الكثافة السكانية لكامل المنطقة ٢٣ الف نسمة في الكيلومتر المربع الواحد. ترتفع في بعض الاحياء الى خمسة اضعاف هذا الرقم. يبلغ طول شبكة الطرقات منتي كيلومتر انشئ معظمها خلال العقود الثلاثة الماضية بشكل عشوائي دون دراسات مسبقة. وتفتقر المنطقة بوجه عام الى شبكات تصريف لمياه الامطار تعمل بشكل جيد، وغالبا ما تغمر مياه الامطار الطرقات التي انشئت على المجاري الطبيعية السابقة لمياه الامطار. كما ان شبكة المجاري الصحية التي انشئت في مطلع السبعينات لم تعد كافية لتلبية حاجات السكان الحالية، ومحطة التكرير التي يتم انشاؤها جنوب مصب الغدير تشكل المصرف النهائي للمياه المبتذلة قبل ان تصب في البحر عبر المصبب البحري



(قطر ١٢٠٠ ملم) الذي تم انشاؤه ولم يوضع قيد التشغيل بعد. وتتعدى ضاحية بيروت الجنوبية من مصادر عديدة لمياه الشرب (مغارة جعيتا، نبع الديشونية، أبار الحدث، أبار الدامور، أبار عديدة في الضاحية) وهي جميعا غير كافية، قديمة في اقسام كثيرة منها، تم تمديدها الى الاحياء الجديدة دون تصميم شامل. اما شبكة الاتصالات الهاتفية فكانت ضعيفة وغير كافية قبل الاحداث، ثم اتلفت وانعدمت الخدمات الهاتفية كليا خلال المعارك وكانت الشوارع الرئيسية في المنطقة مضاءة، لكن شبكة الانارة العامة اصبحت بكاملها معطلة بعد الاحداث. ويشكل نهر الغدير مستقعا للمياه الأسنة خلال فصل الصيف، لكنه يحمل خطر الفيضان على الاحياء المجاورة له بما فيها مطار بيروت الدولي نفسه خلال فصل الصيف، اذ يجتاز مجرى الغدير حرم مطار بيروت الدولي على مسافة ٨٥٠ مترا تقريبا. ان الطاقة الاجمالية لتصريف القناة تحت مدرج المطار لا تتعدى ثلث طاقة التصريف المطلوبة.

يحتاج الحل الشامل لمشاكل ضاحية بيروت الجنوبية الى برنامج متكامل يشمل وضع مخطط تنظيم مدني ينسق امتدادها العمران فيها ويؤمن التجهيزات المطلوبة، وحل مشكلة النقل وتأهيل البنى التحتية.

عند انتهاء الاحداث الدامية عام ١٩٩٠، وبانتظار وضع البرنامج المتكامل المطلوب، باشرت حكومة بتأهيل البنية التحتية الموجودة وتطويرها والتي تشمل شبكات الطرق وتصريف مياه الامطار والمياه لمستعملة (المجارير) وتوزيع مياه الشرب والاتصالات وتوزيع الطاقة الكهربائية وانارة الشوارع، بالاضافة الى تقويم مجرى نهر الغدير الذي يشكل مصرفا مكشوقا للمجارير والنفايات السائلة الناتجة عن المصانع.

خلال الفصل الاخير من عام ١٩٩٣، باشرت الحكومة بمشروع التأهيل الشامل لضاحية بيروت جنوبية. تقدر تكاليف المشروع بـ ٣٠٠ مليون دولار اميركي، وقد تم وضع الدراسة التمهيدية له، واعدت دراسات التفصيلية لتأهيل الطرق الرئيسية البالغ طولها حوالي ستين كيلومترا والمقدرة تكاليفها بـ ١٩٠ مليون دولار. تم تلميز تنفيذ القسم الاول من الاشغال المقدرة تكاليفها بـ ٦٥ مليون دولار، وتم حتى الان تنفيذ نغال بمبلغ ٢٥ مليون دولار. وقد لحظ القانون الرقم ٩٣/٢٤٦ تاريخ ١٩٩٥/٧/١٢ مدة عشر سنوات نداء من عام ١٩٩٣ لاكمال المشروع. ويتضمن المشروع الاشغال التالية:

هيل شبكة الطرق باعادة تصميمها بكاملها باستثناء سطحها الافقي؛  
هيل شبكة تصريف مياه الامطار الذي يتضمن العمل في اربعة اتجاهات متوازنة.

- ١- المنع الفعلي والكامل لتسرب مياه المجارير الى اقنية مياه الامطار حماية للشاطيء من التلوث خلال فصا الصيف؛
- ٢- تنظيف الشبكة الحالية وترميمها في اقسامها التي سيصار الى المحافظة عليها؛
- ٣- انشاء خطوط رئيسية جديدة كافية لاستيعاب فيضان العشر سنوات؛
- ٤- انشاء خطوط ثانوية تصب في الخطوط الرئيسية.

بل شبكة المجارير، بما يتضمن الاعمال التالية:

- ١- تنظيف الشبكة وترميمها في اقسامها التي سيصار الى المحافظة عليها؛
- ٢- انشاء خطوط رئيسية جديدة كافية بمحاذاة قناة اللقيس؛
- ٣- انشاء خطوط جديدة تحل محل القساطل غير الصالحة او غير الكافية من جهة ولايصالها الى المواقع التي لا توجد فيها مجارير بعد من جهة ثانية؛

- ٤- انهاء اشغال محطة التكرير جنوب مصب نهر الغدير ووضعها مع المصب البحري قيد التشغيل؛
- ٥- تأهيل شبكة الاتصالات بوضع المسارب ضمن الطرقات لتقوم وزارة الاتصالات السلوكية واللاسلكية بتركيب الاسلاك عندما تصل في برنامجها الى مد شبكات الهاتف في الضاحية الجنوبية؛
- ٦- تأهيل الكهرياء بانارة الشوارع بكاملها، بما فيه اصلاح ما يمكن اصلاحه من الشبكة الحالية، وانارة الشوارع التي لم تكن منارة اصلا؛
- ٧- تأهيل مجرى نهر الغدير الذي يتضمن انشاء قناة خرسانية مقفلة تمتد من طريق صيدا القديمة الى المطار بطول حوالي ٣٤٠٠ متر، تستوعب تصريف الفيضان الموسمي Crue centenaire وتمر على سطحها وعلى جانبيها طرق تشكل جزءا من شبكة الطرق المحلية في الموقع. وتتضمن الطرق المحلية شبكات الخدمات العامة المختلفة.

### جيم- اعادة ترتيب الضاحية الجنوبية الغربية لمدينة بيروت بواسطة مؤسسة اليسار

تقع منطقة الضاحية الجنوبية الغربية لمدينة بيروت موضوع اعادة الترتيب بواسطة المؤسسة العامة اليسار بين البحر الابيض المتوسط غربا وبولفار المطار شرقا، وبين حدود مطار بيروت الدولي جنوبا والاحياء العشوائية في منطقة بئر حسن حتى شارع عدنان الحكيم شمالا. تبلغ مساحتها ٥٦٠ هكتارا تقريبا، وهي ملاصقة لمنطقة ضاحية بيروت الجنوبية، لكنها مستقلة عنها ولا تشملها اشغال اعادة التأهيل في تلك المنطقة الا بالنسبة لانواع معينة من الاشغال لا يمكن فصلها بين المنطقتين كالخطوط الرئيسية لتصريف مياه الامطار وتصريف المجاري وشبكة الطرق الرئيسية.

ان انظمة البناء القانونية في المنطقة تؤهلها للسياحة على الشاطئ وللسكن على مستوى مرتفع من بعض اقسامها، كما يخضع قسمها الجنوبي لارتفاقات الطيران المدني اذ انه ملاصق لمطار بيروت الدولي ويقع ضمن محور المدرج الغربي الذي يستعمل غالبا لهبوط الطائرات.

جرى في هذه المنطقة خلال عام ١٩٥٨ تشييد لبعض الابنية المخصص بعضها للسكن وبعضها الاخر لنشاطات مختلفة اخرى على املاك الغير والاملاك العامة. تفاقمت هذه المشكلة خلال الاحداث الديموية وتسبب التهجير الكثيف الذي شهدته مناطق لبنانية عديدة بنشو مدينة عشوائية في هذه المنطقة لا يقل عدد سكانها عن ٧٠ الف نسمة وتتضمن نشاطات تجارية وصناعية وخدمائية، بني القسم الاكبر منها على املاك الغير وعلى الاملاك العامة دون ترخيص ودون التقيد بانظمة البناء وارتفاقات المطار والتنظيم المدني ودون توفير الحد الادنى من شروط العيش المناسب كالشروط الصحية والسلامة داخل الابنية والبنى التحتية من طرق ومياه شرب وكهرباء وصرف المياه المستعملة ومياه الامطار...

قررت الحكومة اللبنانية اعادة ترتيب هذه المنطقة وتأهيلها بشكل عصري متطور، وانشأت لهذه الغاية المؤسسة العامة اليسار، وهي مؤسسة ذات طابع تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والاداري. ويهدف المشروع الى حل مشكلات المنطقة المذكورة اعلاه، خصوصا مشكلة السكن، وتنظيم الملكيات وخلق فرص العمل وتحسين الطابع المدني والخدماتي للمنطقة.

تتاط باليسار الاعمال التالية:

(أ) التملك المؤقت بواسطة الاستملاك لجميع العقارات الواقعة ضمن نطاق عملها، بما فيها جميع الحقوق على هذه العقارات؛

- (ب) اعداد برامج التجهيزات العامة وتنفيذها مباشرة او بواسطة الادارات والهيئات العامة المختصة والبلديات؛
- (ج) ضم وفرز العقارات الواقعة ضمن نطاقها وفقا لمقتضيات المخطط التنظيمي الموضوع واعادة توزيع العقارات، بعد ترتيبها، على المالكين بنسبة حقوق كل منهم؛
- (د) اعداد برنامج البناء وتأمين اعادة البناء مباشرة او بواسطة المالكين او بواسطة اية اتفاقات اخرى تراها مناسبة؛
- (هـ) تأمين عودة المستأجرين والمستثمرين الى اماكن جديدة في الابنية المشيدة او التعويض عليهم.
- (و) تنفيذ اليسار عملها على الشكل التالي:

١- تقطع مجانا مساحة ٢٥ في المائة من كامل مساحات العقارات ضمن اطار المنطقة لانشاء او توسيع الشوارع والحدائق والمساحات العامة وسائر التجهيزات والانشاءات العامة. ولا تدخل ضمن نسبة ال ٢٥ في المائة المذكورة الشوارع والمساحات وسائر الاملاك العمومية الكائنة داخل اطار المنطقة بتاريخ تصديق التنظيم الموضوع للمنطقة والتي تبقى ملكيتها عائدة للادارة؛

٢- تسلم المؤسسة الى مالكي ومستأجري ومستثمري العقارات الواقعة ضمن نطاقها شهادات اسمية تمثل قيمة الحقوق المترتبة لكل منهم محددة بمبلغ مال او مساحة او كليهما. تكون هذه الشهادات قابلة للتفريغ عد اقضاء سنة على تسليمها الى اصحابها؛

٣- يمكن منح اليسار بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء الحق بان تدفع نقدا الحقوق العائدة لاصحاب الحقوق الذين لا تتفق طبيعة عملهم التجاري مع وجهة الاستعمال المقررة في المخطط التنظيمي الموضوع للمنطقة الكائن فيها المأجور، والذين لا تتجاوز حقوقهم مبلغا معيناً يحدده المرسوم المذكور. وفي جميع هذه الحالات تحل المؤسسة محل اصحاب الحقوق في كامل حقوقهم؛

٤- تسدد حقوق المالكين بعد ترتيب المنطقة بتمليك كل مالك عقارا او اسهما في عقار مبني وغير مبني، توازي قيمتها قيمة حقوقه الممثلة بالشهادة. ويخير المالك بين الحصول على عقار او اسهم في عقار او مبني، او الحصول على حقوق ملكية مشتركة في عقار مبني؛

٥- تسدد حقوق مستأجري ومستثمري الاماكن المعدة للايجار بتسليم كل منهم وبعد ترتيب المنطقة اعادة بنائها، مأجورا جديدا موازيا في طبيعته وقيمه للمأجور الذي كان يشغله وفي اقرب مكان ممكن منه، وان يترتب على ذلك دفع أي بدل خلو اضافي. يحدد بدل ايجار المأجور الجديد بالاتفاق بين المالك والمستأجر، وفي حال عدم الاتفاق يجوز للمالك ان يطلب من المحكمة المختصة تحديد البديل العادل دون تقييد بأي حد اقصى؛

٦- ترقن حقوق الرهن والتأمين والامتياز والحجز الجارية على العقار او المؤسسة التجارية الكامنة من نطاق اليسار لدى انتقال ملكية العقار الى اليسار، وتنتقل هذه الحقوق، بالرتبة السابقة التي كانت لكلها، على الشهادة المشار اليها في الفقرة ٢ اعلاه، ومن ثم عند الاقتضاء على العقار او المأجور المخصص مالك او المستأجر بعد ترتيب المنطقة.

لقد تم وضع المخطط التنظيمي للمنطقة وصدق في مجلس الوزراء وانشئت المؤسسة العامة اليسار ربيع ٢٩ حزيران ١٩٩٥ وتم تعيين مجلس ادارتها. يقضي المخطط بان تنهي اليسار عملها خلال عشر ووات يجري حلها تلقائيا بعدها.

## دال - ترتيب توسيع مدينة طرابلس بأسلوب الضم والفرز

تعتبر مدينة طرابلس ثاني المدن اللبنانية بعد العاصمة بيروت. يبلغ عدد سكانها حوالي ٣٠٠ الف نسمة، وهي تلعب دور عاصمة لبنان الشمالي من مختلف النواحي الادارية والتجارية والتربوية والصحية والخدماتية...

كانت مدينة طرابلس مدينة صغيرة قبل الحرب العالمية الثانية تحيط بها بساتين الحمضيات المروية من نهر ابو علي، ثم شهدت توسعا سريعا بعد الحرب. وفي بداية الثمانينات كان الامتداد العمراني قد شغل القسم الاكبر من الاراضي المهيأة للبناء، واخذ يمتد عشوائيا الى الاراضي الزراعية المجاورة، فقررت الحكومة ترتيب منطقة البساتين الجنوبية للمدينة وتثبيتها للتوسع العمراني بأسلوب الضم والفرز.

تمت المباشرة بتنفيذ هذه العملية عام ١٩٨٩، وتبلغ مساحة بساتين طرابلس الجنوبية موضوع عملية الضم والفرز حوالي ثلاثة ملايين متر مربع تشكل منطقة توسع عمراني جديدة تستوعب حوالي ٨٠ الف نسمة وفقا لكثافة البناء المحددة في نظام التنظيم المدني في الموقع.

تشكل عملية ضم الاراضي وفرزها في الاماكن الأهلة احدي الوسائل المتاحة للادارة العامة لتهيئة التوسع العمراني بشكل مناسب، وترمي الى اعادة ترتيب الاراضي لتحقيق تنمية مدنية سليمة البيئة يتمتع سكانها بنوعية حياة جيدة.

تتضمن العملية الاجراءات التالية:

- ١- تقوم لجنة من المهندسين والخبراء باشراف قاض بتخمين قيمة العقارات داخل المنطقة موضوع الترتيب وتعلن هذا التخمين لكل عقار وتتلقى اعتراضات اصحاب الحقوق وتبث بها وتعلن التخمين النهائي للقيمة المالية لكل عقار. ثم تنزع الملكية العقارية مؤقتا مقابل مبالغ مالية تمثل قيمة حقوق كل واحد منهم؛
- ٢- تلغى الحدود العقارية وتصبح المنطقة بكاملها بمثابة عقار واحد يصار الى فرزه الى قطع جديدة مناسبة للبناء من حيث الشكل والمساحة وتأمين الخدمات العامة لها. كما تلغى جميع التخطيطات المصدقة وتتحول الاملاك العامة الكائنة في الاصل قبل بدء عملية الضم والفرز الى املاك خاصة للادارة العامة؛
- ٣- تقوم اللجنة بتخطيط القطع الجديدة الناتجة عن الفرز، ثم توزيعها على اصحاب الحقوق السابقين كل بنسبة حقوقه السابقة؛
- ٤- تقطع الادارة العامة مجانا نسبة ٢٥ في المائة من مجموع مساحة العقارات الخاصة بالاضافة الى مساحة الاملاك العامة الكائنة في الاصل. تستعمل هذه المساحة لتأمين الخدمات العامة في المنطقة من طرق وحدائق وملاعب ومدارس ومستشفيات وغيرها.

لقد وضع تصميم العملية في طرابلس انطلاقا من مبادئ اساسية اهمها: اعتماد شبكة طرق متدرجة وفقا لاهميتها ومواقعها، وتقسيم المنطقة الى احياء يحيط كل منها بعقار مساحته ٢٨٠٠٠ متر مربع مخصص للحدائق والخدمات العامة ويشكل مركز الحي.

لقد انتهت الاعمال العقارية وتم توزيع العقارات الجديدة على مالكيها، ويجري حاليا تلزيم تنفيذ اشغال البنية التحتية من طرق وشبكات مياه شرب وصرف صحي وصرف مياه الامطار وكهرباء وهاتف وانارة عامة. وتقدر تكاليف انشائها ب ٣٥ مليون دولار اميركي، وتقدر مهلة تنفيذ الاشغال بسنتين.

## ثامنا - طرق التمويل المختلفة في مجال الاسكان

ان حل الازمة السكنية هو في اجاد الحل المناسب للتمويل سواء بواسطة القطاع العام او بواسطة القطاع الخاص. ويركز القطاع العام على محدودتي الدخل بينما القطاع الخاص يهتم بذوي الدخل المرتفع كونه يفتش عن الربح في الاستثمار.

### الف - تمويل القطاع العام

لقد سبق وتكلمنا عن التمويل قبل الحرب عن طريق المصلحة الوطنية للتعمير وبعد الحرب عن طريق وزارة الاسكان والتعاونيات. اما اليوم فالتمويل يتم عن طريق الوحدات التالية:

- وزارة الاسكان والتعاونيات؛
  - مصرف الاسكان؛
  - المؤسسة العامة للاسكان التي حلت محل الصندوق المستقل للاسكان؛
  - وزارة المهجرين والصندوق المركزي للمهجرين؛
  - مجلس الجنوب؛
- ١- تعمل وزارة الاسكان بالتنسيق بين مصرف الاسكان والمؤسسة العامة للاسكان؛
  - ٢- وزارة المهجرين وهي تعمل بصورة مستقلة من خلال الصندوق المركزي للمهجرين؛
  - ٣- مجلس الجنوب وهو مخصص للعمل في منطقة معينة من الوطن.

### ١- وزارة الاسكان والتعاونيات

لقد مولت الوزارة عمليات ترميم المساكن المتضررة واعادة اعمار المساكن المهتمة بسبب الاحداث حيث حددت مبلغ ٦,٢ مليون ليرة لبنانية لترميم المسكن و ٢٤ مليون ليرة لبنانية لاعادة البناء المهدم. ومدة القرض القصوى ١٥ سنة بمعدل وسطي للفائدة قدره ٤ في المائة بالعملة اللبنانية وبقاء رهن درجة اولى على قسم من الراتب او نهاية الخدمة او رهن ارض او عقار آخر يملكه المواطن.

ونظهر في الجدول ما خصصته الدولة للوزارة في ميزانيتها للاعوام السابقة حيث نلاحظ ضالة فسي نسبة التخصيص:

السنة	موازنة الوزارة (الاف ل.ل.)	موازنة الدولة (الاف ل.ل.)	النسبة المئوية
١٩٨٧	٢١	٢٧,٢٥٠	٠,٠٧
١٩٨٨	٣٧	٧٠,٠٠٠	٠,٠٥
١٩٨٩	١١٥	١٩,٥٠٠	٠,٦
١٩٩٠	١١٨٧	٦٦٦,٣٠٠	٠,١٨
١٩٩١	٢٥٧٤	١,١٥٢,٩٤٠	٠,٢٢
١٩٩٢	١١١٩١	١,٦٥٤,٠٠٠	٠,٦٧
١٩٩٣	٤٢,٧٤٦	٣,٤٠٠,٠٠٠	١,٢٥
١٩٩٤	٢٥,٨٦١	٤,١٠٦,٠٠٠	٠,٦٢
١٩٩٥	١٧,٢٠٤	٥,٦٣٠,٠٠٠	٠,٣١
١٩٩٦	١٣,٤٠٠	٧,٠٨٣,٠٠٠	٠,١٩
١٩٩٧	٣,٧٤٠,٥٠٠	٦,٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٦
١٩٩٨	٥٣,١٣٨,٤٦٦	٨,١٩٩,١٩٢,٧٠٧	٠,٦
١٩٩٩	٢,٩٠٤,٣٠٠	٩,٤٥٠,٥٥١,٦٦٠	٠,٠٣

المصدر: وزارة الاسكان والتعاونيات.

- ان يساهم المقترض في تمويل المسكن بنسبة ١٠-٢٠ في المائة من قيمته؛
- لا يمكن للصندوق ان يعطي المساكن التي تزيد كلفة المتر المربع فيها عن ٣٥,٠٠٠ ليرة لبنانية؛
- لا تتعدى قيمة القرض ٣٥ مليون ليرة لبنانية بفائدة تتراوح ما بين ٣-٧ في المائة بحسب دخل المقترض ولمدة عشرين سنة.

#### ٢- التمويل في القطاع الخاص

ويشمل مصرف الاسكان ونسبة مساهمة القطاع العام فيه تبلغ ٢٠ في المائة والمصارف التجارية. استلم المصرف في آذار عام ١٩٩٥ قرضين احدهما من الصندوق العربي للانماء الاقتصادي والاجتماعي والآخر من صندوق ابو ظبي للتنمية بما مجموعه ٥٠ مليون دولار اميركي بفائدة ٣ في المائة فباشر العمل اعتبارا من ٢٨ آذار ١٩٩٥.

#### ٣- البيع قبل واثناء التنفيذ

ان البيع استنادا الى خرائط مرخصة قبل واثناء التنفيذ هو احدى الطرق المنتشرة في التمويل خاصة بالنسبة لذوي الدخل المحدود أي لمساحات لا تتعدى ١٥٠ متر مربع للوحدة السكنية ولمدة قصيرة الامد. ان التسهيلات المقدمة من قبل المستثمرين تقوم على ان يدفع من يريد شراء شقة سكنية مبلغا يتراوح ما بين ١٥-٢٠ في المائة عند توقيع العقد وتقسط المبالغ لمدة لا تزيد عن خمس سنوات وتسجل الشقة السكنية بعد تسديد كائن الثمن في السجل العقاري على اسم المشتري واستنادا الى رخصة الاسكان التي تظهر انطباق البناء على شروط الترخيص القانونية، وطريقة البيع هذه توفر الفائدة التي تطلبها المصارف من المستثمر لمدة ١٨ او ٣٦ شهرا بحسب مدة التنفيذ حيث يكون قد مول نفسه تدريجيا خلال التنفيذ بمساهمة الشاري المعتمد. وتبقى الوحدة السكنية المباعة على اسمه كضمانة اضافية لحين تسجيلها على اسم المشتري بعد تسديد كامل الثمن.

ان هذه الطريقة مخاطرة بالنسبة للشاري كونه لا يعرف مصداقية المستثمر من حيث مدة التنفيذ ونوعية المواد المستعملة خاصة وان الوحدة السكنية ما زالت على اسم المستثمر وهو لا يملك سوى العقد الذي للقضاء وحده البت بمقتضياته بمدة غير محددة لا تسهل الامور.

#### ٤- البيع عن طريق المبادلة

لقد اعتمدت مؤخرا طرق التمويل بالمبادلة بحيث يعطي المستثمر تاجر مواد البناء او متعهد العمل شقة سكنية لقاء تقديمه تلك المواد او بدل الاعمال التنفيذية نظرا لعدم توفر السيولة اللازمة لدى المستثمر لمتابعة البناء من جهة ولعدم توفر الزبائن بسبب الركود الاقتصادي.

ان هذه الطريقة تضع تاجر المواد والمقاول في مصاف المستثمر خاصة اذا كان يبادل بالشقة السكنية للمتاجرة بها. فالمخاطرة هنا تكمن بحاجة التاجر والمقاول الى السيولة عندما يقتضي ولا يتمكن من بيع ما اخذه كبديل بالسعر المناسب في حال سيطر الركود الاقتصادي وقلت حركة الطلب على الشراء.

#### ٥- المصارف الخاصة التجارية

- ١- تعطى القروض للافراد الذين يريدون شراء شقة مبنية او بناء شقة على عقاراتهم او شراء شقة قيد الانشاء او ترميم مسكنهم المتضرر من جراء الاحداث؛

- ٢- مدة القرض القصوى: عشر سنوات وبالدولار الاميركي؛
- ٣- معدل الفائدة: ١١,٥ في المائة متحركة سنويا؛
- ٤- رهن درجة اولي يغطي ١٢٥ في المائة من قيمة القرض؛
- ٥- تأمين ضد الحريق وعلى الحياة؛
- ٦- التمويل يتم بنسبة ٥٠-٧٠ في المائة من ثمن الشقة السكنية؛
- ٧- قيمة القرض القصوى ١٥٠,٠٠٠ دولار اميركي؛
- ٨- اقساط الاسترداد لا يجب ان تتعدى ١/٣ الدخل الشهري بالنسبة للموظف و ١/٤ الدخل الشهري بالنسبة لاصحاب المهن الحرة.

ويتحمل المقرض مصاريف معاملات القرض كالرهن ورسوم الطابع والتأمين واجور تحضير ملف القرض المقدرة بحوالي ١ في المائة من قيمته او مبلغ مقطوع قدره ٢٠٠ دولار اميركي واجور الكشف على الشقة السكنية المقدر ما بين ٦٠-٢٠٠ دولار اميركي. وتبلغ رسوم الطابع للبنوك اللبنانية التي حصلت على قروض من مؤسسة التمويل الدولية ٠,١٥ في المائة اما البنوك الاجنبية العاملة في لبنان فتدفع ضعف هذه النسبة.

ويتعرض المقرض للجزاء في حال تأخر عن تسديد ما عليه وبنسبة ١,٥-٧ في المائة في البنوك المحلية، اما اذا كان القرض عن طريق مؤسسة التمويل الدولية فتطبق عليه الشروط المتفق عليها معها والقوانين المتعلقة بالتأخر عن التسديد.

اما بالنسبة للرهن فان القروض التي تقل قيمتها عن ١٢٠,٠٠٠ دولار اميركي ولمدة تفوق عشر سنوات معفاة من الرسوم اما ما يتعدى المبلغ اعلاه فيدفع ٠,١ في المائة من قيمة القرض.

اما القروض ما بين ٧-١٠ سنوات يدفع صاحبها ٢ في المائة كرهن مما يوجه المواطن نحو طلب القروض الطويلة الاجل. ويتم تمويل المصارف الخاصة من الراسمال الخاص بها وبرامج الادخار وودائع الزبائن وتسليف مؤسسة التمويل الدولية وتتبع المصارف طرقا واسلوبا متشددا في اعطاء القروض فيستطلع وضع مقدم الطلب ويكشف على الشقة السكنية موضوع طلب القرض ويتحقق من ملاءة صاحب العلاقة ليتأكد من امكانية الاسترداد في الوقت المحدد للقرض المعطى.

ونرفق ادناه جدولا مقارنا لقروض عدد من المصارف التجارية بحسب ما جاء في جريدة الديار العدد ١١ كانون الاول ١٩٩٦.

### جدول مقارنة بين قروض المصارف التجارية

رقم البنك	قيمة القرض		مدة القرض	الفائدة	
	الدنيا (\$) (\$)	القصوى (\$)		الثابتة %	المتحركة
١	٢٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥-١٠	١٣,٥	ليبور + (٦-٥,٥)
٢	٢٤,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	١٥-٧	١٣,٥-١٢,٥	ليبور + (٧-٥,٥)
٣	٢٥,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٠-٧	--	--
٤	٢٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥	--	ليبور + ٥,٥
٥	٤٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	١٠	--	ليبور + ٥

لم تلاقى هذه المصارف مشاكل تذكر مع المقترضين والتأخير في التسديد لم يتعدى الشهر، والمقترضون توزعوا بنسبة ٦٥ في المائة من القطاع الخاص و ٣٥ في المائة من القطاع العام واغلبها من ذوي الدخل المتوسط او المرتفع ممن يمكنهم تطبيق الشروط المفروضة عليهم من المصارف التجارية. ويبين الجدول التالي بعض الشروط التي صدرت عن بعض المصارف:



المستفيدون	عمولة مقبولة	نسبة قيمة القرض	مدة القرض	معدل الفائدة	نوع العملة	نوع القرض	
موظفو القطاعين العام والخاص واصحاب الحرف والمهن الحرة	١% من قيمة القرض	٨٠% من قيمة القصة	١٠ سنوات	٩,٧٥%	ليرة لبنانية	تملك	بنك لبنان والشوهر
موظفو القطاعين العام والخاص واصحاب المهن الحرة	لا شيء	٩٠% من قيمة القصة	١٠ سنوات من سنة الى ١٠ سنوات	٩,٧٥%	دولار اميركي	تملك - ترميم	بنك هولندا العام
موظفو القطاعين العام والخاص واصحاب الحرف والمهن الحرة	١% من قيمة القرض + ٢٥٠ دولار اميركي مصاريف تكمين ملك	٩٠% من قيمة المسكن ٧٠% من قيمة الارض + البناء	١٥ سنة من ٧ الى ١٥ سنة	٩,٩٠%	دولار اميركي و ليرة لبنانية	تملك مسكن جاهز تملك مسكن مستأجر بناء	بنك بيليروس
موظفو القطاعين العام والخاص واصحاب الحرف والمهن الحرة	لا شيء	٩٠% من قيمة القصة	١٠ سنوات من ٥ الى ١٠ سنوات	٩,٧٥%	ليرة لبنانية	ترميم او توسيع	البنك المتحد للاعمال
موظفو القطاعين العام والخاص واصحاب الحرف والمهن الحرة	١% من قيمة القرض	٥٥%-٧٥% من قيمة القصة	١٥ سنة من ٢ الى ١٠ سنة	٩,٧٥%	دولار اميركي	تملك - بناء - ترميم - توسيع	بنك سويدي
موظفو القطاعين العام والخاص واصحاب الحرف والمهن الحرة	لا شيء	٩٠% من قيمة القرض	١٠ سنوات من ٥ الى ١٠ سنوات	٩,٥٠%	ليرة لبنانية	تملك - بناء - ترميم - توسيع	الاعتقاد اللبناني
موظفو القطاعين العام والخاص واصحاب الحرف والمهن الحرة	لا شيء	٩٠% من قيمة القصة	١٠ سنوات من ٥ الى ١٠ سنوات	٩,٢٥%	دولار اميركي	تملك - بناء - ترميم - توسيع	الاعتقاد للمصري
موظفو القطاعين العام والخاص واصحاب الحرف والمهن الحرة	١% من قيمة القرض	٨٥% من قيمة المسكن	١٥ سنة من ٥ الى ١٥ سنة	٩,٢٥%	دولار اميركي	تملك - بناء - ترميم - توسيع	فرنسينك
موظفو القطاعين العام والخاص واصحاب الحرف والمهن الحرة	١% من قيمة القرض	٨٥% من قيمة المسكن	١٥ سنة من ٥ الى ١٥ سنة	٩,٧٥%	دولار اميركي	تملك - بناء - ترميم - توسيع	بنك البقاع
موظفو القطاعين العام والمصري والمهنيين و الاطباء	-----	-----	-----	١١%	دولار اميركي	تملك	بنك الامشاش

## ٦- الشروط المفروضة للقروض الطويلة الاجل

- ١- يجب ان يكون طالب القرض ممن يعملون في المؤسسة منذ اكثر من سنتين على الاقل ويسمح له راتبه بتسديد قيمة القرض؛
- ٢- ان قيمة القرض القصوى ١٥٠,٠٠٠ دولار اميركي لشراء مسكن و ٢٥ في المائة من قيمة ترميم الشقة السكنية؛
- ٣- التمويل يطال ٥٠ في المائة من قيمة الشقة السكنية ويصل الى ٧٠ في المائة لكن لقاء ضمانات تعادل ضعف قيمة القرض. ويمكن ان يصل الى ٨٠ في المائة بالنسبة لفئات المهن الحرة كالأطباء والمحامين والمهندسين؛
- ٤- مدة القرض ١٥ سنة ويمكن ان تمتد الى ٢٠ سنة والفائدة متحركة سنويا وتبلغ الفائدة العالمية لبيور زائد ٥,٥ في المائة؛
- ٥- ان القرض يعطى للاسر التي يمكنها تسديد ٢٥-٣٠ في المائة من قيمة القرض؛
- ٦- يجب ان تكون الشقة السكنية غير مخالفة لقوانين البناء والمحافظة على البيئة وبحالة جيدة وتكون صالحة للسكن؛
- ٧- يجب ان يتم رهن الشقة السكنية بما يعادل ١٢٥ في المائة من قيمة القرض؛
- ٨- تعطى القروض للشقق المبنية او قيد الانشاء او للترميم.

## ٧- طرق التمويل الخاصة المختلفة

### جمعية غوث الاولاد Save the Children Federation

في تموز ١٩٩٣ ساهمت جمعية غوث الاطفال وبتمويل من الامم المتحدة باعطاء المساعدات للعائلات المتضررة والمهجرة من جراء الغزو الاسرائيلي اترميم منازلها وعلى دفعات.

### كاريتاس Caritas

وفي نطاق مساهمتها الاجتماعية للمتضررين والمهجريين قامت كاريتاس بالمساهمة في ترميم ٥٠٠ وحدة سكنية في ١٨ قرية. واعطاء قروض لمدة عشر سنوات مكنت بعض العائلات من الحصول على المسكن في الموقع الذي تختاره فمكنت ٢٤٠ عائلة من الحصول على بيوت جاهزة لسد الحاجات الطارئة كما ساهمت في ترميم المدارس المتضررة فصرفت حتى عام ١٩٩٤ المبالغ التالية:

- في الشوف ٩٦٩٥٥٠ دولار اميركي
- في عاليه ١٥٦٥٥٠ دولار اميركي
- في المتن ١٤٢٤٦١ دولار اميركي
- في مناطق اخرى ١,١٤٧.١٢٧ دولار اميركي

### جمعية الرؤيا العالمية World Vision Organization

ساهمت في ترميم ١٠٠ وحدة سكنية في صيدا و ٣٢٣ في الشوف و ٢٢٠ في عاليه باعطاء كل منها هبة مقدارها ١٥٠٠ دولار اميركي.

## ٨- مساهمة الطوائف في تمويل المشاريع السكنية

نظرا للمسؤوليات المتقاة على عاتقها بحكم رعايتها لرعاياها قامت الطوائف بخطوات مشكورة لمساهمة في حل الازمة السكنية خاصة بالنسبة لذوي الدخل المحدود والمهجرين والاجيال التي اصبحت في سن الزواج فطرحنا اقامة مشاريع سكنية بمساحات محددة في كافة المناطق على املاكها الوقفية الواسعة المنتشرة في كل لبنان لبيعها من ابنائها المستحقين بالتقسيم لمدة تتراوح ما بين ١٥-٢٠ سنة باسعار الكلفة مع فائدة حدها الاقصى ٩ في المائة بحيث قدرت قيمة الشقة السكنية مساحة ١٠٠ متر مربع ب ٢٥٠٠٠ دولار اميركي كحد اقصى.

## الرهينة المارونية

لقد قامت الرهينة المارونية بمشاريع سكنية وطرحنا برامج مختلفة لتسهيل دفع القساطل فقدمت الاراضي وطلبت من شركات البناء التقدم بعروضهم لتنفيذ المشاريع السكنية وفقا للبرامج المقترحة من قبلها يستفيد منها ابناء الطائفة المارونية.

ولقد حددت مواقع البناء خارج المدن ولمساحات تتراوح ما بين ١٠٠ و ١٢٠ متر مربع للوحدة السكنية. وعلى من يريد الاشتراك في أي من البرامج المشار اليها اعلاه ان يساهم في دفع ما يتوجب من القساطل لمدة لا تقل عن اربع سنوات قبل تمكنه من الحصول على مسكن. واذا ما اراد العدول عن البرنامج عليه ايجاد من يحل محله كما انه ليس هنالك من تحديد للعمر كما هي الحال بالنسبة للقروض السكنية المعطاة من القطاع العام او المصارف التجارية او مصرف الاسكان. ونبين في الجدول ادناه البرامج المقترحة.

الفائدة		مدة القرض	قيمة القرض	
المتحركة	الثابتة		القصى (دولار)	الدنيا
ليبور + (٥-٦)	١٣,٥	١٥-١٠	١٥٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
ليبور + (٥-٧)	١٣,٥-١٢,٥	١٥-٧	٢٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠
--	١٣-١٢	١٠-٧	١٥٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
ليبور + ٥,٥	--	١٥	١٥٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
ليبور + ٥	--	١٠	٢٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠

ولقد وافق صندوق التمويل الماروني حتى ايار ١٩٩٦ على ١٠٠٠ طلب شراء وحدة سكنية موزعا على البرامج المقررة كالتالي:

البرنامج	عدد الوحدات السكنية	معدل القسط الشهري (دولار)
الاول	٣٠٠	٣٧٥
الثاني	٣٠٠	٢٥٠
الثالث	٢٥٠	١٥٠
الرابع	١٥٠	١٠٠

المصدر: الرهينة المارونية

وتتم بحسب امكانيات المشترك عملية التسليم للوحدة السكنية خلال فترة ٤، ٦، ٩ او ١٢ سنة.

وفي تشرين الثاني ١٩٩٦ افاد الصندوق المذكور بانه قبل ٩٠٠ طلب جديد في مناطق المتن كسروان وقررت التعاونية المارونية للسكن التخفيض بنسبة ١٥ في المائة للذين يتقدمون بطلبات للحصول

على مساكن في المناطق الجبلية التي تعلو ما يزيد ١٠٠٠م بهدف وقف الهجرة الريفية وحث المواطنين على البقاء في قرَاهم الاصلية.

#### التعاونيات السكنية

لقد سبق واشرنا الى انشاء التعاونيات السكنية والتسهيلات التي تقدمها الدولة لها من خلال وزارة الاسكان والتعاونيات والدعم المادي في تسهيل الاقراض لافراد تلك التعاونيات. اعتمد ممثلوا الطوائف هذا النمط من المشاركة فطرح ممثلو الوقف الماروني مشروعهم في منطقة الفنار لانشاء ١٣٠٠ مسكن ضمن مجمع سكني يشمل المدرسة والحديقة ومراكز خدمات اجتماعية ومجهز ببنية تحتية كاملة. وكما ابدو استعدادهم لطرح مشاريع مماثلة حيثما يقتضي.

ولقد طرحة طائفة الروم الكاثوليك مشاريع مماثلة منها انشاء ١٠٠ وحدة سكنية في بيت شباب قضاء المتن الشمالي و ٨٠٠ وحدة سكنية في الديسونية المنصورية قضاء المتن بالاشتراك مع مقاطعة البرتا الكندية.

تقدم مطرانية بيروت وجبل لبنان الارض العائدة لها ويتم التمويل عن طريق وزارة الاسكان والتعاونيات ومصرف الاسكان واموال المستثمرين على ان يتم التنفيذ باشراف لجنة الاوقاف التابعة للمطرانية وعلى ان يستفيد ابناء الطائفة من شراء تلك المساكن بالتقسيط وفقا لشروط محددة مسبقا تراعي فئات الدخل المختلفة. ولا يمكننا ذكر كل ما قامت به بقية الطوائف في موضوع السكن لضيق المجال لكننا نشير الى ان لكل منها برامج وشروطه الخاصة وكلها تصب في كيفية تأمين المسكن الملائم لابنائها على اراض متوفرة لديها.

#### جدول اسعار الشقق ومساحتها ومدة تسليمها

أوصاف الشقة	مساحة الشقة	سعر م	سعر الشقة	مدة التسليم	الدفعة الأولى	سدادات قبل التسليم			الرصيد المتبقي عند	سدادات بعد التسليم بمدة الفائدة			
غرف نوم	١٤٠	٣٣٥	٤٦٩٠٠	٣٠ شهرا	٦٥٠٠	٣٨٠	X	٣٠	١٧٩٠٠	٢٩٠٠٠	٣٨٠	X	١٤٤
				٣٦ شهرا	٦٥٠٠	٣٦٠	X	٣٦	١٩٤٦٠	٢٧٤٤٠	٣٦٠	X	١٤٤
				٤٢ شهرا	٦٥٠٠	٣٤٠	X	٤٢	٢٠٧٨٠	٢٦١٢٠	٣٤٠	X	١٤٤
غرف نوم مع تراس	١٤٠	٣٤٥	٤٨٣٠٠	٣٠ شهرا	٦٨٠٠	٣٩٠	X	٣٠	١٨٥٠٠	٢٩٨٠٠	٣٩٠	X	١٤٤
				٣٦ شهرا	٦٨٠٠	٣٧٠	X	٣٦	٢٠١٢٠	٢٨١٨٠	٣٧٠	X	١٤٤
				٤٢ شهرا	٦٨٠٠	٣٥٠	X	٤٢	٢١٥٠٠	٢٦٨٠٠	٣٥٠	X	١٤٤
غرفتين نوم مع تراس	١٣٠	٢٩٠	٣٧٧٠٠	٣٠ شهرا	٥٧٠٠	٣٠٠	X	٣٠	١٤٧٠٠	٢٣٠٠٠	٣٠٠	X	١٤٤
				٣٦ شهرا	٥٧٠٠	٢٨٥	X	٣٦	١٥٩٦٠	٢١٧٤٠	٢٨٥	X	١٤٤
				٤٢ شهرا	٥٧٠٠	٢٧٠	X	٤٢	١٧٠٤٠	٢٠٦٦٠	٢٧٠	X	١٤٤

المصدر: مطرانية بيروت وجبل لبنان للروم الكاثوليك

#### ٩- مصرف لبنان والتمويل السكني

شهد قطاع البناء عام ١٩٩٦ بعض التحسن في حركتي البيع والشراء واستمرت الاسعار مرتفعة خصوصا في المناطق التي تتصف بعدم مرونة العرض اذ شهد كثرة الطلب على الشراء من دون ان تكون المشاريع المتوفرة متلائمة مع حاجات السوق من حيث المواصفات او الامكانيات المادية. وقد لعب القطاع المصرفي دورا بارزا في تنشيط هذا القطاع بتشجيع الادخار السكني وتحريك القروض السكنية وفي هذا

الاطار اصدر مصرف لبنان التعميم رقم ١٤٣٦ تاريخ ١٩٩٦/٥/٣١ الذي يسمح لاي مصرف تصميم برنامج للادخار وللادخار السكني بهدف تشجيع اللبنانيين على الادخار لاغراض الاقتراض اللاحق من اجل شراء او تشييد او ترميم مساكن لهم في لبنان علما بان الودائع بالليرة اللبنانية العائدة لهذا البرنامج تعفى من الاحتياطي الالزامي.

#### ١٠- مساهمة مؤسسة التمويل الدولية IFC

وقعت مؤسسة التمويل الدولية IFC في ١٩٩٦/٧/٥ اتفاقية اقراض بقيمة ١٠٠ مليون دولار اميركي مع ستة مصارف لبنانية : فرنسبنك، البنك اللبناني الفرنسي، الشركة العامة اللبنانية الاوروبية، بنك عودة، بنك بيلوس، بنك بيروت والبلاد العربية، ويهدف هذا القرض الممنوح للمصارف المذكورة الى تمويل حاجات الطبقة الوسطى لشراء مسكن جديد او ترميم وتوسيع مسكن قديم. يستحق القرض بعد عشر سنوات مع فترة سماح grace period لمدة سنتين بفائدة تساوي فائدة ليبور libor زائد ٢,٥ في المائة اما تسليف المصارف للزبائن فيتم بالفائدة نفسها زائد هامش سنوي يتراوح بين ٢ في المائة و ٣ في المائة، والمدة المتاحة للقرض هي ٢٤ شهرا، وتحمل كل من مؤسسة التمويل الدولية والمصارف المشاركة مخاطر انتمان المصارف المقترضة، اما المصارف المقترضة فتتحمل مخاطر انتمان المقترضين العاديين.

هذا وقد ارتفعت التسليفات المصرفية لقطاع المقاولات والبناء خلال عام ١٩٩٦ بنسبة ٢٩,٧ في المائة وبلغت حصة هذا القطاع من مجموع التسليفات المصرفية ٢١,٦ في المائة مقابل ٢٠,٩ في المائة عام ١٩٩٥ أي بزيادة ٠,٧ نقطة مئوية.

#### ١١- الاقتصاد الكلي

لقد حققت الموازنة اللبنانية تطورا لافتا خلال آب الفائت ١٩٩٩ تمثل في نمو إيرادات الخزينة بشكل لافت مقارنة بالشهر المماثل من العام الماضي فيما استقرت النفقات على ما كانت عليه سابقا. وهذا ما ادى الى تدني نسبة العجز في عمليات الموازنة الى ٢٧ في المائة وكذلك بالنسبة للعجز الكلي في الخزينة وهو ما قلص سقف العجز خلال العام الجاري الى ٤٣,٧ في المائة بالنسبة لعمليات الموازنة و ٤١,٨ في المائة بالنسبة لعجز الخزينة وهو الامر الذي يؤشر الى احتمال ايفاء العجز ضمن الحدود المتوقعة في قانون الموازنة العام.

برز زيادة طفيفة في الفترة الماضية لمستوى الدين العام الداخلي بنسبة ٥ في المائة فيما ارتفعت نسبة الدين الخارجي ١٤,٥ في المائة.

نسبة العجز في الموازنة قد تدنت من ٤٥ في المائة في شهر تموز الى ٢٧ في المائة في آب والعجز الكلي للخزينة قد تدنى من ٤٣ في المائة الى ٢٧ في المائة من جراء ذلك تعدل معدل عجز الموازنة عند بداية السنة من ٣٨,٥ في المائة في نهاية شهر تموز الى ٣٧,٢ في المائة في نهاية شهر آب ومعدل العجز الكلي من ٤٣,٧ في المائة الى ٤١,٨ في المائة. وتعزى النتيجة الى استمرار وتيرة الواردات التي اصبحت تزيد ١,٣ في المائة منذ بداية السنة. وابقاء مستوى النفقات في حدود زيادة ٣,٨ في المائة رغم مدفوعات الدولة لاقساط مؤسسة كهرباء لبنان والمدفوعات الى صندوق المهجرين بموجب القانون ٣٣٣.

الدين الداخلي قد زاد من ٢١٦٨٦ مليار ليرة لبنانية في أواخر عام ١٩٩٨ الى ٢٢٧٦١ مليار ليرة لبنانية في آخر تموز أي بزيادة قدرها ٥ في المائة فقط. وقد زاد الدين الخارجي من ٦٢٨٥ مليار ليرة الى

٧١٩٦ مليار ليرة في نفس الفترة أي بزيادة قدرها ١٤,٥ في المائة وتعزى الى زيادة الاصدار الدولي بمبلغ ٥٤٠ مليون دولار.

ويظهر الجدول أدناه تطور الدخل القومي اعتبارا من عام ١٩٩٣ حتى عام ١٩٩٨

السنة	١٩٩٣	١٩٩٤	١٩٩٥	١٩٩٦	١٩٩٧	١٩٩٨
مجمل الدخل القومي (مليون ل.ل.)	١٣,١٢	١٥,٣٠	١٨,٠٢	٢٠,٤١	٢٢,٨٨	٢٤,٥٠
معدل صرف الليرة بالنسبة للدولار	١٧٤١	١٦٨٠	١٦٢١	١٥٧١	١٥٣٩	١٥١٦
مجمل الدخل القومي بملايين	٧,٥٣٧	٩,١١٠	١١,١٢	١٢,٩٩٦	١٤,٨٦٧	١٦,١٦٧
نسبة نمو الدخل القومي	% ٧,٠	% ٨,٠	% ٦,٥	% ٤,٠	% ٤,٠	% ٣,٠
نسبة التضخم	% ٢٩	% ٨	% ١٠,٦	% ٨,٨	% ٧,٨	% ٤,٠

المصدر: وزارة المالية ومصرف لبنان

لقد حلت ادارة الاحصاء المركزي المنشأة عام ١٩٧٩ محل قسم الاحصاء المركزي الذي كان تابعاً لوزارة التصميم قبل الغائها عام ١٩٧٧ واحلال مجلس الانماء والاعمار مكانها وتوقفت عن العمل فترة من الزمن الى ان عاودت تزاوُل مهامها اعتباراً من عام ١٩٩٤ بحيث انيط بها الاحصاء في كافة القطاعات كما وحساب قيمة الدخل القومي وتوزيعه بين كافة القطاعات فأنت نتائج عامي ١٩٩٤ و ١٩٩٥ كالآتي:

عام ١٩٩٥	عام ١٩٩٤	
% ١٢,٤	% ١٢,٠	الزراعة وتربية المواشي
% ١٧,٣	% ١٧,٧	الطاقة، المياه، الصناعة
% ٩,٢	% ٩,٤	البناء
% ٢,٨	% ٢,٨	الاتصالات والمواصلات
% ٣٠,١	% ٢٨,٧	التجارة
% ٤,٢	% ٤,٥	الاسكان
% ١٦,٤	% ١٦,٧	الخدمات
% ٧,٤	% ٨,٣	الإدارة العامة
% ١٠٠	% ١٠٠	المجموع

المصدر: ادارة الاحصاء المركزي.

مما يشير الى اهمية مساهمة قطاع البناء في تنمية الدخل القومي.

#### الاستنتاجات

ان من يتتبع المراحل التي قطعتها المصارف التجارية والمستثمرين والقطاع العام والخاص في تمويل المشاريع السكنية يرى ان حل الازمة ما زال مستبعداً نظراً للنقص الحاصل في التمويل بالنسبة للقطاع العام والشروط القاسية والمكلفة والفوائد المرتفعة بالنسبة لمشاركة القطاع الخاص والمصارف التجارية مما يستدعي اعادة النظر في الطرق المعتمدة وايجاد السبل الأيالة الى تسهيل القروض بفوائد متدنية مدعومة محلياً واقليمياً ودولياً خاصة لذوي الدخل المحدود والمتدني كونهم يشكلون ٨٠ في المائة من الاحتياجات السكنية في لبنان وفي العديد من بلدان العالم.

## الخلاصة والاقتراحات

أولاً؛ استعرض التقرير واقع السكان في لبنان على ضوء الاحصاءات التي قامت بها ادارة الاحصاء المركزي لاوضاع الاسر المعيشية عام ١٩٩٧ وكذلك إستناداً إلى الدراسة التي قامت بها وزارة الشؤون الاجتماعية بالاشتراك مع صندوق الامم المتحدة للسكان كما أشار التقرير بوضوح إلى عدد السكان المقيمين في لبنان والذي بلغ حوالي اربعة ملايين نسمة عام ١٩٩٧ أي ان معدل الكثافة السكانية يبلغ ٤٠٠/كلم<sup>٢</sup>. ويتركز ١/٣ هؤلاء السكان في العاصمة بيروت وضاحيتها المباشرة أي ما يعادل ٣٢ في المائة من إجمالي السكان حيث يتواجد منهم ١٠ في المائة فقط في بيروت و ٢٢,٥ في المائة في ضاحية بيروت مما يشير إلى ان عوامل الجذب هي لصالح ضواحي العاصمة على حساب العاصمة بيروت ٢٢,٣ في المائة عام ١٩٧٠ أما معدل عدد الأفراد في الاسرة فلقد تدنى من ٥,٣ عام ١٩٧٠ إلى ٤,٨ عام ١٩٩٧ بينما تدنت نسبة الشباب دون عمر ٢٠ سنة من ٥٠ في المائة عام ١٩٧٠ إلى ٣٨ في المائة عام ١٩٩٧ مقارنة بنسبة المسنين الذين تفوق اعمارهم الستين سنة والتي ارتفعت من ٩,٥ في المائة إلى ٩,٩ في المائة فيما انخفضت نسبة الفئة التي يفوق عمرها ٣٠ سنة بسبب الهجرة.

وأدرج التقرير ان نسبة التحضر تفوق ٨٦ في المائة بحسب ادارة الاحصاء المركزي وكانت لا تتعدى ٥٩ في المائة عام ١٩٩٠ بحسب احصاءات الاسكوا العام ١٩٩٣.

ثانياً؛ ابرز التقرير حاجة ملحة للمساكن الاقتصادية لذوي الدخل المحدود والمتدني من جراء نسبة النمو التي تصل إلى ١,٩ في المائة وكثافة اشغال المسكن وعمره والمشاكل التي تواجه مالكيه او مستأجريه وتستدعي تبدله علماً بأن هنالك ما يزيد على ١٨٣٠٠٠ شقة سكنية شاغرة وهي علامة ملفتة لعدم التوازن بين العرض والطلب وانعدام السياسة الاسكانية مع التأثير الحاصل على قطاع البناء من جراء الاحتلال والاعتداءات الاسرائيلية على كافة الاراضي اللبنانية مما يخلق ارباكاً في الاسواق ويخفض الاقبال على الشراء والاقامة في لبنان لعدم توفر الضمانات الامنية المطلوبة، اضافة إلى ارتفاع اسعار الاراضي وبالتالي انخفاض نسبة مبيع الوحدات السكنية وعدم تبسيط معاملات التسجيل وغياب قانون ايجار ثابت وواضح يسهل بناء مساكن للتأجير الحر إلى جانب القصور في اعتماد مؤشر علمي لزيادة قيمة الايجارات تلقائياً وسنوياً.

ثالثاً؛ ان المؤشرات السكنية والحضرية التي عرضناها في تقريرنا هذا هي ما اعتمدته لجنة المستوطنات البشرية كأحد نتائج مؤتمر الامم المتحدة للمستوطنات البشرية الذي عقد في اسطنبول عام ١٩٩٦ والذي كان له هدفان اساسيان:

- ١- تأمين المسكن اللائم لكل فرد من افراد المجتمع؛
- ٢- التنمية المستدامة في عالم قادم على التحضر.

وتسعى الحكومات من خلال المؤشرات إلى تحديد سياستها الاسكانية والحضرية ووضع استراتيجيتها للوصول إلى تحقيق الهدفين الاساسيين المذكورين اعلاه وتجدر الإشارة إلى انه لا بد لانجاح اية سياسة اسكانية وتنفيذ اية استراتيجية من توحيد الجهاز الاداري القائم على القضايا الاسكانية وندرج فيما يلي بعض الاقتراحات في هذا المضمار:

(أ) اعتبار وزارة الاسكان والتعاونيات؛ المرجعية الوحيدة المعنية بالاسكان في كافة مراحلها لتأمين المسكن اللائم لكل فرد من افراد المجتمع بحيث يلحق بها التنظيم المدني والبيئة والشؤون البلدية والقروية وذلك لكونها هيئات معنية جميعها في تنظيم الاراضي وتحديد الموقع ووضع الشروط لتأمين المسكن اللائم

وتحقيق الانماء المتوازن بالاشتراك مع المجالس البلدية والجمعيات الاهلية الناشطة. ويشدد هذا التوجه على ان حيازة الاراضي هي المنطلق الأساسي لارساء قواعد هذا المقترح على أن يؤخذ به مع مراعاة المحافظة على الاراضي الزراعية والبيئة الطبيعية بالاستناد إلى مخطط توجيهي شامل لكافة ارجاء الوطن كوحدة جغرافية متكاملة. هذا بالإضافة إلى دراسة واقع العقارات التابعة للأوقاف والمشاعات البلدية واملاك الدولة اعتباراً لجهة وضع المخططات التفصيلية الأيلة الى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المتوازنة. عدا عن ذلك يشمل المقترح التركيز على دراسة التشريعات التي ترعى ملكية الاراضي وحيازتها لتطويرها ولا يسعنا في هذا المجال الا ان نشيد وعلى سبيل المثال بالمبادرة التي اطلقها ممثلوا الطوائف في مواضيع التنمية الاجتماعية وخاصة موضوع الاسكان باعتباره حاجة اساسية للانسان وحقا من حقوقه فيتوفر له موقع ينبي فيه عائلة صالحة وسليمة وهي احد ركائز المجتمع المتحضر؛

(ب) المشاركة في البناء بتأمين الموارد المالية عبر تحسين الدخل؛ وقد يتم ذلك عن طريق ايجاد فرص للعمل وزيادة الانتاج الزراعي والصناعي وتطويره للتمكن من تصديره وتطوير مرافق الخدمات الاجتماعية وتحسين وتوسيع شبكة الطرق مع تجهيزها بكل عناصر السلامة والامان لوصول المدن بالقرى وتزويدها بشبكات البنى التحتية ووسائل الاتصال الحديثة وتنظيم وسائل النقل مما يساهم في تخفيف الهجرة الدائمة من الريف الى المدينة ويكتفي الانسان بذلك بالاقامة الدائمة في مسكن رئيسي في قرينته صيفا وشتاء فلا يكون له مسكنان يقطن احدهما شتاء ويبقى الاخر شاغرا كما ينتقل الى الثاني صيفا فيبقى الاخر شاغرا.

من هنا تبرز ضرورة قيام سياسة متوازنة للدولة في كافة المناطق ولكافة القطاعات لتأمين التواصل والاتصال بين اجزاء الوطن المختلفة والمتنوعة وتخفيض المصاريف غير المنتجة. وبالإضافة الى مصادر التمويل الذاتي عن طريق التنمية الشاملة لزيادة الدخل لا بد من التوجه الى مصادر التمويل الخاص عن طريق مؤسسات الضمان الاجتماعي وشركات التامين والمصارف التجارية وتفعيل نشاط مصرف الاسكان واشراف المصرف المركزي وكذلك تحفيز التمويل الدولي عن طريق القروض الميسرة الطويلة الاجل عبر دور المصرف المركزي دون غيره بالاستناد إلى اقتراح مجلس الانماء والاعمار المبني على ضوء المداولات التي يجريها حالياً استناداً الى توجيهات الحكومة والاولويات المعتمدة من قبلها.

في نهاية المطاف نود أن نشير إلى أهمية "المشاركة" باعتبارها الوسيلة التي اعتمدها مؤتمر المونل الثاني في استطنبول عام ١٩٩٦ والتي عملت لجنة المستوطنات البشرية على توضيح مفهومها وطرق العمل بها على كافة الصعيد محلياً واقليمياً ودولياً. فعلى المستوى العربي كان لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب دور بارز في هذا المجال حيث أصدر جملة من الأسس والمرتكزات لقيام استراتيجية إسكانية وحضرية تتوافق مع الأوضاع البيئية والاجتماعية والاقتصادية لكل دولة من دول الجامعة العربية من هذا المنطلق يأتي تعزيز مفهوم المشاركة ودورها الفاعل على المستوى المحلي والوطني كاحد أهم التوجهات التنموية الفاعلة في إطار تنمية القطاع الإسكاني من خلال أجندة المونل. هذا إلى جانب تعزيز دور القطاع التعاوني عبر تشجيع قيام التعاونيات السكنية ومراقبتها لتفعيل دورها للتوصل إلى توفير المسكن الملائم للفئات المشتركة في التعاونيات على أن يؤمن مصرف الإسكان بعد إعادة النظر في قانونه ونظامه الدعم المالي اللازم لها وفق برامج يحددها الفريقان ويوافق عليها المصرف المركزي وتقرها وزارة الإسكان والتعاونيات في لبنان.



## المراجع

### التقارير

- التقرير الوطني للتنمية البشرية - برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ١٩٩٨.
- التقرير الوطني للتنمية البشرية - برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ١٩٩٩.
- تقرير تقدم العمل - مجلس الإنماء والاعمار ١٩٩٦.
- وقائع اجتماع الخبراء الإقليمي للتحضير لمؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل الثاني) - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا ١٩٩٥.
- التقرير الوطني إلى مؤتمر الموئل الثاني ١٩٩٦ - اللجنة الوطنية اللبنانية.
- الخطة العامة للإسكان - وزارة الإسكان والتعاونيات - المؤسسة العامة للإسكان ١٩٩٦-١٩٩٧ (شركة سبكتروم للاستشارات الهندسية).
- تقرير عن أوضاع التعاونيات السكنية - ١٩٩٩.
- تقرير عن الإنجازات المحققة لوزارة شؤون المهجرين من ١٩٩٣-١٩٩٧.
- التقرير عن خطة العمل الحالية لوزارة شؤون المهجرين والصندوق المركزي للمهجرين حتى عام ٢٠٠١.
- النشرة الفصلية - مصرف لبنان - العدد ٧٩ - ١٩٩٨ ..
- النشرة الشهرية للأعوام ١٩٩٨-١٩٩٩.
- خطة العام ٢٠٠٠ للاعمار (مجلس الإنماء والاعمار).
- تقرير تقدم العمل ١٩٩٢-١٩٩٦ (تشرين الأول ١٩٩٦) مجلس الإنماء والاعمار.
- تقرير تقدم العمل (أذار ١٩٩٩) مجلس الإنماء والاعمار.
- التقرير السنوي ١٩٩٦ - مصرف لبنان.
- التقرير السنوي ١٩٩٧ - مصرف لبنان.

### قوانين والمراسم

- قانون البلديات الصادر بالمرسوم الاشتراعي ١١٨ تاريخ ٣٠ حزيران ١٩٧٧.
- مجموعة القوانين والانظمة الخاصة بالهندسة في لبنان.
- قانون وانظمة البناء في لبنان - تجميع نقابة المهندسين ويتضمن النصوص العامة والخاصة للقوانين والانظمة المتعلقة بالبناء و ببعض الشؤون العقارية.
- النظام الاساسي للجمعيات التعاونية بموجب المرسوم ١٧١٩٩ تاريخ ١٨ آب ١٩٦٤ وتعديلاته (المديرية العامة للتعاونيات).
- قانون انشاء مصرف الاسكان ١٩٩٥.
- قانون انشاء الصندوق المستقل للاسكان رقم ٨٠/٦٠ تاريخ ١٧/٥/١٩٨٠.
- دراسات صادرة عن ادارة الاحصاء المركزي.
- نظام وترتيب منطقة الضاحية الجنوبية الغربية لمدينة بيروت "اليسار" (دار الهندسة للتصميم والاستشارات الفنية (شاعر ومشاركوه) آذار ١٩٩٧).
- قانون البلديات رقم ١١٨ تاريخ ١٩٧٧/٦/٣٠.
- قانون المحاسبة العمومية رقم ١٤٩٦٩ تاريخ ١٩٦٣/١٢/٣٠.
- مرسوم ٥٥٩٥ تاريخ ١٩٨٢/٩/٢٢.
- القانون ٨٨/٦٠ تاريخ ١٩٩٨/٨/١٢ المتعلق بالرسوم البلدية.

- قانون تعديل بعض احكام المرسوم الاشتراعي رقم ١١٨ تاريخ ١/٤/٢٥ تشرين الثاني، ١٩٩٩ قانون ١٩٧٧ تاريخ ١٨/٢/١٩٩٣ بإنشاء وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- المرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ تاريخ ٦/٩/٨٣ المعدل بالقانون ٨٩/٢ تاريخ ٥/١/١٩٨٩ - قانون التنظيم المدني - إنشاء المجلس الاعلى.
- القانون ٤٣٨ تاريخ ١٧/٨/٩٥ - ضم مدير عام وزارة الشؤون البلدية والقروية ومدير عام وزارة البيئة الى المجلس الاعلى للتنظيم المدني.
- القرارات رقم ١٨٦، ١٨٨، ٢٦/١٨٩ لمعاملات المسح والضم والفرز.
- المرسوم رقم ٥٧٧٨ تاريخ ١١/١١/٩٤ إنشاء المؤسسة العامة لتشجيع الاستثمارات.
- المرسوم ٧٠٦٧ تاريخ ٢٦/٧/١٩٩٥ باستثمار المناطق الحرة.
- القانون ٧٣/٩ تاريخ ٣١/١/١٩٧٣ - إنشاء وزارة الاسكان والغاء المصلحة الوطنية للتعمير.
- مرسوم اشتراعي رقم ٧٧/٢٠ و ٨٣/١٧ لقروض الترميم واعادة البناء للمساكن المتضررة من جراء الاحداث.
- مرسوم رقم ١٧١٩٩ تاريخ ١٨ آب ١٩٦٤ - إنشاء التعاونيات وتنظيمها.
- مرسوم تطبيقي رقم ٢٩٨٩ تاريخ ١٧/٣/١٩٧٢.
- المرسوم رقم ١٤ تاريخ ١١٥/١/١٩٧٧ - إنشاء مصرف الاسكان.
- القانون ٢٨٣ تاريخ ٣٠/١٢/١٩٩٣.
- القانون ٩٦/٥١٩ تاريخ ٦/٦/١٩٩٦ لتمليك عقارات مفرزة عائدة للمصلحة الوطنية للتعمير الملغاة.
- القوانين: ٨٠/٦ و ٩٠/٢٣ و ٩٤/٣٧٠ و ٥١٩٦ لتطبيق زيادة عامل الاستثمار.
- قانون ٥٣٩ تاريخ ٢٤/٧/١٩٩٦ - إنشاء المؤسسة العامة للاسكان.
- قانون ٥٤٣ تاريخ ٢٤/٧/٩٦ - منح المصارف اعفاءات على القروض الاسكانية وعلى العقود الإسكانية والسكنية.
- مرسوم ٥٧٧٨ تاريخ ١١/١٠/٩٤ - إنشاء المؤسسة العامة لتشجيع الاستثمار.
- مرسوم ٢٥٣٧ تاريخ ٢٢/٧/٩٢ - إنشاء شركة عقارية لاعادة اعمار وسط بيروت "سوليدير".
- مرسوم رقم ٢١٦ تاريخ ٢/٤/٩٣ - احداث وزارة البيئة.
- مرسوم رقم ٥٥٩١ تاريخ ٣٠/٨/٩٤ - تنظيم وزارة البيئة وتحديد ملاكاتها.
- قانون ١٩٣ تاريخ ٤/١/٩٣ - إنشاء الصندوق المركزي للمهجرين.
- مرسوم ٢٧٨٦ تاريخ ١٥/١٠/٩٢ - تصديق التصميم لمنطقة الوسط التجاري.

### الإحصاءات

- الأوضاع المعيشية للأسر في عام ١٩٩٧ العدد ٩ الصادرة في شباط ١٩٩٨ عن إدارة الإحصاء المركزي.
- القوى العاملة في عام ١٩٩٧ العدد ١٢ الصادر في آب ١٩٩٨.
- ميزانية الأسرة ١٩٩٧ الجزء الأول والجزء الثاني العدد ١٣ (شباط ١٩٩٩).
- دليل الجمعيات التعاونية في لبنان ١٩٩٨ - المديرية العامة للتعاونيات.
- مسح المعطيات الإحصائية للسكان والمساكن ١٩٩٥-١٩٩٦ (وزارة الشؤون الاجتماعية بالتعاون مع صندوق الامم المتحدة للسكان).
- كشوفات البيانات الديموغرافية وما يتصل بها من بيانات اقتصادية واجتماعية لعام ١٩٩٦ (اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا) العدد ٩ - ١٩٩٧.
- النشرات الإحصائية لإدارة الإحصاء المركزي للاعوام ١٩٩٨-١٩٩٩.
- نتائج الإحصاء الشامل للمباني والمؤسسات في عام ١٩٩٦ - إدارة الإحصاء المركزي - الاعداد ٣، ٤، ٦، ٨، ١١.

Common Country Assessment - Lebanon -part I-1998 - U.N -  
Damage Assessment report - CDR 1995 - lebanon -

المقالات

- مجلة Travaux et jours رقم ٦٢ الصادرة عن جامعة القديس يوسف بيروت - د. روبر كسباريان.
- مجلة التنمية المستدامة وزارة البيئة - برنامج الأمم المتحدة الإنمائي تموز ١٩٩٨.

الندوات والأبحاث

- منطقة الإسكوا: خمسة وعشرون عاما ١٩٧٤-١٩٩٩ (الإسكوا) ١٩٩٩ (رياض طباره - سمير مقدسي
- احمد يوسف احمد - المركز العربي لبحوث التنمية والمستقبل).