السكن العشوائي في مقاطعة تفرغ زينة وعلاقته بالمشاريع الاقتصادية الصغيرة

تسرو مامين محمد فاضل
طالبة دكتوراه: مكونة الجغرافيا
كلية الآداب والعلوم الإنسانية
جامعة نواكشوط

الملخص:

تشهد مقاطعة تفرغ زينة، إحدى أكثر مناطق العاصمة نواكشوط أهمية ونموا، ظاهرة متصاعدة في انتشار المساكن العشوائية على الرغم من طابعها العمراني الراقي في بعض أجزاءها، فهي تشكل جزء من العاصمة نواكشوط التي تعتبر قبلة لأفواج المهاجرين الداخليين الذين لم يجد بعضهم بدا من بناء مساكن غير حضرية (خيام ــ أعرشة ــ أكواخ)، وكان ذلك مطلع السبعينات من القرن العشرين عندما استقبلت المدينة عشرات آلاف المهاجرين الذين يبحثون عن فرص العمل وعن توفر الخدمات، وما زالت حتى الآن تستقبلهم، حيث تمتلك أحياء تفرغ زينة نصيبها منهم، وذلك نتيجة توفر فرص العمل التي يبحث عنها هؤلاء المهاجرون الذين يقوم معظمهم بنشاطات أو مشاريع اقتصادية صغيرة ومدرة للدخل.

يهدف هذا المقال إلى دراسة وتحليل العوامل الاقتصادية والاجتماعية والإدارية التي أسهمت في ظهور توسع هذه الظاهرة، وقد اعتمدنا في تحليلنا على منهج وصفي تحليلي مدعم ببيانات ميدانية ودراسات سابقة، من أجل فهم أعمق للدوافع الكامنة وراء انتشار هذه الظاهرة وعلاقتها بالأنشطة الاقتصادية الصغيرة الممارسة، إضافة إلى تقديم توصيات علمية للحد من تفاقم المشكلة.

الكلمات المفاتيح: السكن العشوائي، الهجرة الداخلية، النمو العمراني، الأحياء الراقية، المشاريع الاقتصادية الصغيرة.

مقدمة:

تعد المساكن العشوائية إحدى أبرز مظاهر التوسع الحضري غير المنظم، وقد باتت تشكل تحديا كبيرا للتخطيط العمراني في المدن النامية، التي تعد عاصمة نواكشوط من ضمنها، ورغم أن مقاطعة تفرغ زينة توصف عادة بأنها من الأحياء الحضرية المنظمة، إلا أنها تشهد تفاقم ظاهرة السكن العشوائي مما يشوه الوجه الحضري للمقاطعة الأرقى في العاصمة.

هذه المفارقة العمرانية مرتبطة بعوامل اقتصادية واجتماعية، وهو ما يطرح العديد من التساؤلات حول الدوافع الأساسية التي تقف خلف هذه الظاهرة، إذ استوجب ذلك طرح التساؤل

التالي: **ما هي العوامل الأساسية التي ساهمت في انتشار السكن العشوائي في مقاطعة تفرغ زينة؟، وهل له علاقة مباشرة مع الأنشطة الاقتصادية الصغيرة الموجودة في منطقة الدراسة؟**

ومن خلال هذا التساؤل نطرح الفرضيات التالية:

ــ أن الفقر وغلاء العقار من أبرز المحفزات على السكن العشوائي.

ــ أن ضعف الرقابة الإدارية والتخطيط الحضري شجعا على الاستيطان غير المنظم.

ــ أن للهجرة الداخلية دورا حاسما في هذا الانتشار.

ــ أن البحث عن أماكن لإقامة مشاريع اقتصادية صغيرة ومدرة للدخل(الحراسة، النظافة، والحرف البسيطة ... إلخ).

أولا: السياق الحضري والديمغرافي لمقاطعة تفرغ زينة:

تعد تفرغ زينة من أبرز مقاطعات نواكشوط من حيث الموقع الجغرافي والأهمية الإدارية والاقتصادية، فهي تضم العديد منالمرافق الحكومية والبعثات الدبلوماسية والمؤسسات الخاصة، وتتمتع ببنية تحتية متقدمة نسبيا مقارنة بباقي مقاطعات العاصمة إلا أن هذا الوجه الحضري لا يعكس بالضرورة واقعها الكامل، إذ تحتوي المقاطعة على مناطق هامشية شهدت توسعا عشوائيا ملحوظا خلال العقدين الأخيرين.

1. الموقع الجغرافي لبلدية تفرغ زينة:

تقع منطقة الدراسة (تفرغ زينة) في العاصمة نواكشوط وتندرج ضمن ولاية نواكشوط الغربية التي تشكلت عام 2014م إلى جانب بلديتي لكصر والسبخة، وتعتبر مقر ولاية نواكشوط الغربية، وتقع فلكيا عند خط العرض 18,1ْ1°شمالا وخط طول 15,99° غربا، وتبلغ مساحتها 83 كلم مربع منها ما يقارب 40 كلم مربع مطلة على المحيط الأطلسي وهو ما يمنحها واجهة ساحلية استثنائية ضمن نواكشوط[1]، وتوضح الخريطة رقم (01) موقع منطقة الدراسة.

2. النمو الديمغرافي السريع:

شهدت تفرغ زينة مثل غيرها من مقاطعات العاصمة نموا سكانيا كبيرا نتيجة الهجرة الداخلية المتزايدة من المناطق الريفية والولايات الشرقية والجنوبية، حيث يقدر عدد سكانها بحوالي 46336 نسمة حسب إحصاء 2013م، بينما تشير بيانات أخرى إلى عدد أكبر 61893 نسمة وفق المكتب الوطني للإحصاء 2021م، وحسب إحصاء 2023 بلغت حوالي 74942 نسمة، هذا النمو لم تقابله في الغالب خطط إسكان مناسبة، ما دفع العديد من السكان ذوي الدخل

[1]ــ بلدية تفرغ زينة (2020م)، تقرير حول وضعية التوسع العمراني في المقاطعة، ص9.

المحدود إلى لاستقرار في مناطق غير معهودة للسكن مثل الساحات العمومية أو بجوار المساكن المشرعة، وذلك ببناء أعرشة ومساكن مشوهة للمظهر الحضري[1].

الجدول: يبين عدد سكان تفرغ زينة حسب إحصاء 2013 و2023م

السنة	عدد السكان
2013	46336
2023	74942

المصدر: الوكالة الوطنية للإحصاء والتحليل الديمغرافي والاقتصادي

الخريطة رقم (01): توضح موقع مقاطعة تفرغ زينة من موريتانيا ومن مدينة نواكشوط

المصدر: وزارة الإسكان، مصلحة الخرائط، بتصرف

3. التفاوت المجالي داخل المقاطعة:

تظهر المقاطعة تباينا واضحا بين الأحياء ذات الطابع العصري مثل حي السفارات، وبين الأحياء ذات السكن المتهالك نتيجة عوامل معينة مثل ارتفاع الملوحة وغزو ارتفاع منسوب المياه، وبين الأحياء حديثة النشأة والتي ما زالت معظم البنايات فيها في طور النشأة وهذه

[1]ـــ الوكالة الوطنية للإحصاء والتحليل الديمغرافي والاقتصادي، التعداد السكاني سنة 2013 و2024.

الأخيرة تعد من أكثر المناطق تأثرا بظاهرة السكن العشوائي، فمعظم المساكن العشوائية في تلك المنطقة نشأت نتيجة حراسة تلك المساكن.

4. ضعف التخطيط الحضري:

رغم ما شهدته العاصمة من مشاريع لتأهيل الأحياء العشوائية، فإن تفرغ زينة لم تحظى ببرامج تأهيل متكاملة في جميع مناطقها، كما أن غياب سياسة عمرانية فعالة لاستيعاب النمو السكاني أدى إلى ظهور وحدات سكنية غير قانونية أقيمت دون احترام للمخططات الحضرية المعتمدة.

ثانيا الدوافع الأساسية لانتشار السكن االعشوائي في مقاطعة تفرغ زينة:

إن انتشار السكن العشوائي في مقاطعة تفرغ زينة لم يكن وليد الصدفة، بل هو نتيجة تراكم مجموعة من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والإدارية، وفيما يلي تحليل لأبرز هذه الدوافع.

1. الدوافع الاقتصادية:

تتميز هذه الأحياء الراقية ببنية تحتية متطورة نسبية وخدمات حضرية جيدة، ما يجعلها نقطة جذب للسكان الباحثين عن فرص عمل وخدمات قريبة، ومن أهم الدوافع الاقتصادية ما يلي:

أ. ضعف القدرة الشرائية:

يعاني غالبية السكان ذوي الدخل المحدود من صعوبة في الحصول على سكن لائق ضمن السوق العقارية الرسمية في تفرغ زينة حيث تشهد أسار الأراضي والمنازل ارتفاعا مضطردا لا يتناسب مع مستويات الدخل، هذه الهوة بين العرض الرسمي والطلب الشعبي أدت إلى لجوء شريحة واسعة من السكان إلى بناء مساكن هامشية بدون تراخيص بجوار المساكن الراقية المرخصة.

ب. البطالة وغياب مصادر الدخل الثابت:

يرتبط الانتشار العشوائي للسكن بظاهرة البطالة، إذ يصعب على الأسر التي لا تمتلك دخلا ثابتا الحصول على سكن في الأحياء المنظمة، ما يجعل السكن العشوائي هو الخيار الوحيد المتاح، فارتفاع البطالة خاصة بين الشباب يساهم في عجزهم عن الحصول على سكن رسمي وبالتالي يسكنون في بيوت أو أكواخ صغيرة محاذية للمساكن في تلك الأحياء الراقية بهدف إقامة

مشاريع صغيرة مدرة للدخل، أو الحصول على عمل عند أصحاب تلك البيوت، توضح الصورة رقم(01) محل صغير مصنوع من الخشب لبيع السمك والخضروات[1].

الصورة رقم (01): توضح صورة محل من الخشب لبيع السمك والخضروات

عدسة الباحثة، 2024/06/12م

ج. غياب سياسات إسكان اجتماعي فعالة:

لم تواكب السياسات الحكومية في مجال الإسكان الصلب المتزايد على السكن الاجتماعي منخفض التكلفة، هذا الفراغ سمح بتوسع العشوائيات حتى داخل أحياء يفترض أنها راقية ومخططة، وفي هذه الحالة غالبا يتخذ السكان من الساحات العمومية مكانا لتجمع المساكن العشوائية التي في الغالب تنشأ نتيجة البحث عن العمل خاصة في المجال الخدمي لدى أصحاب تلك المساكن الراقية[2].

2. الدوافع الاجتماعية:

توجد العديد من الدوافع الاجتماعية نذكر منها:

أ. الهجرة الداخلية:

تعد تفرغ زينة وجهة مفضلة للوافدين من الداخل الموريتاني، خاصة من الولايات الفقيرة أو المناطق المتأثرة بالجفاف، هذه الهجرة المستمرة ساهمت في زيادة الضغط على

---

[1]ـــ الدراسة الميدانية، 2024/06/12.

[2]ـــ وزارة الإسكان (2019 ـــ 2020)، UN – Habitat، ص 8.

العقار، وأسهمت في تمدد الأحياء غير الرسمية في مدينة نواكشوط بشكل عام وانتشار السكن العشوائي في تفرغ زينة بشكل خاص.

ب. الروابط الاجتماعية والمجتمعية:

في كثير من الحالات تبنى المساكن العشوائية على أراضي يتم توزيعها بشكل عرفي بين أفراد القبيلة أو الأسرة الممتدة، أما في مجال تفرغ زينة فإن المساكن العشوائية تكون غالبا عبارة عن مسكن تم بناؤه من أجل حراسة إحدى الدور الراقية أو من أجل إقامة مشروع صغير مدر للدخل (بيع الخضروات مثلا)، ليشكل فيما بعد مسكنا غير قانوني مستقر في إحدى الساحات العمومية أو إحدى الأراضي التي لم يتم بناؤها بعد، بعد ذلك يأتي أقارب هذه الأسرة لتتكون نواة تمثل مجموعة من المساكن العشوائية، ويحدث عادة هذا النوع من التوسع دون تدخل من السلطات لمنعه، وغالبا يكون تحت غطاء التضامن الاجتماعي.

3. الدوافع السياسية والإدارية:

هنالك دوافع سياسية وإدارية، كان لها الدور الفعال في تكاثف ظاهرة السكن العشوائي نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

أ. غياب التخطيط الحضري المحكم:

تعاني المقاطعة من ضعف في تطبيق المخططات العمرانية وتحديثها، ما يفتح المجال أمام التوسع العشوائي لتلك المساكن وخاصة في المناطق الطرفية التي ما زالت بعض الأراضي فيها غير مبنية والبعض الآخر في طور البناء[1].

ب. ضعف الرقابة والردع:

يلاحظ تراخي الجهات البلدية أحيانا في مراقبة عمليات التشييد العشوائي وغياب آليات فعالة لردع المخالفين أو تقنين أوضاعهم بما يتماشى مع المصلحة العامة.

4. عوامل ظرفية أخرى:

من أهم تلك العوامل الظرفية النزوح المؤقت للسكان نتيجة الكوارث البيئية، فقد شكلت موجات الجفاف التي ضربت البلاد في سبعينات القرن الماضي، مما يدفع بعض الأسر للاستقرار مؤقتا في أراضي مفتوحة داخل المقاطعة، ثم تتحول هذه الأراضي إلى مساكن دائمة بمرور الوقت.

---

[1]ـــ وزارة الإسكان والعمران والاستصلاح الترابي، (2019م)، خطة الحكومة لإعادة تأهيل الأحياء العشوائية في نواكشوط، منشورات رسمية.

ثالثا: نتائج وتبعات انتشار السكن العشوائي في تفرغ زينة:

يشكل السكن العشوائي في مقاطعة تفرغ زينة تحديا حقيقيا للتنمية الحضرية المتوازنة، وقد أسفر عن جملة من الآثار السلبية على مستويات عدة، سواء من حيث البيئة العمرانية أو البنية التحتية أو النسيج الاجتماعي[1]، وفيما يلي أبرز هذه النتائج:

1. الضغط على البنية التحتية والخدمات:

تؤدي الكثافة السكانية الناتجة عن السكن العشوائي إلى ضغط متزايد على شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي التي لم تصمم في الأصل لاستيعاب هذا العدد الكبير من السكان، ففي المناطق الواقعة في الطرف الجنوبي من المقاطعة تعاني الأسر من نقص حاد في هذه الخدمات مثل الماء والكهرباء، وبالتالي تلجأ إلى اقتناء أسلاك كهربائية غير مرخصة، إضافة إلى التزود بالماء عن طريق الصهاريج أو ملأ البراميل من بعيد[2].

2. تفاقم التفاوت الاجتماعي والمكاني:

تؤدي الفجوة بين الأحياء المنتظمة مثل حي السفارات وشارع المختار بن داداه من جهة والأحياء العشوائية مثل كزرةسوسيم من جهة أخرى، إلى شعور سكان هذه الأخيرة بالتهميش والتمييز، ونفس الشيء بالنسبة للمساكن الراقية المرخصة والمساكن العشوائية غير الشرعية، وهو ما ينعكس على اندماجهم في النسيج المجتمعي العام في تلك المنطقة.

3. صعوبة التمكين الإداري القانوني:

غالبا ما تفتقر هذه المساكن العشوائية إلى الاعتراف القانوني مما يصعب على ساكنيها الحصول على قروض أو خدمات حكومية أساسية، ويضعهم في دائرة السكن الآمن[3].

4. تحديات أمنية واجتماعية:

نظرا لطبيعتها غير المنتظمة، ووجودها بموازاة الساكنة المتمكنة ماديا، فإنها تشكل بؤرا محتملة للجريمة والانحراف في ظل غياب التواجد الأمني والخدمات الاجتماعية، مما يزيد من هشاشة الوضع الأمني في المقاطعة.

---

[1]ـــ د: عبد الرحيم قاسم قناوي، كتاب العشوائيات مشاكل وحلول، 2013م، مكتبة الأنجلو المصرية، ص 225.

[2]ـــ الوكالة الوطنية للإحصاء والتحليل الديمغرافي والاقتصادي، ورقة تقريرية عن البنية التحتية والضغط على الخدمات، 2021.

[3]ـــ د: جليلة القاضي "ترجمة منحة البطراوي"، التحضر العشوائي، دار النشرـــ دار العين، 2009م، ص187.

5. تشويه المشهد الحضري:

يظهر التناقض البصري والمعماري بشكل صارخ بين البنايات الفاخرة والأكواخ والأعرشة الهشة، مما يشوه المظهر الحضاري للمدينة[1]، وتبين الصورة رقم (02) ذلك.

الصورة رقم (02): توضح سكن عشوائي في تفرغ زينة

عدسة الباحثة 2024/06/12

رابعا: علاقة السكن العشوائي في تفرغ زينة بالمشاريع الاقتصادية الصغيرة:

للمشاريع الاقتصادية الصغيرة دور أساسي في تواجد السكن العشوائي في منطقة الدراسة، وذلك لكونه السبب الأساسي في خلق العديد من فرص العيش وبقاء السكان داخل تلك المساكن غير المرخصة، فأغلب سكانها يعتمد على مشاريع صغيرة مثل: البقالات والأكشاك لبيع الرصيد والمطاعم الشعبية وخدمات النقل(خدمة التوصيل) والحرف البسيطة، مثال ذلك الصورة رقم (03).

[1]ــ تقرير بلدية تفرغ زينة عن المساكن الهشة 2020، ص10.

الصورة رقم (03): توضح صورة مشروع حرفي صغير في منطقة الدراسة

عدسة الباحثة 2024/06/12م

هذه المشاريع لا تحتاج إلى رأس مال كبير، لكنها توفر دخلا يوميا يساعد على تغطية أساسيات المعيشة، ووجود هذه الأنشطة قرب أو وسط الأحياء الراقية يتيح لسكان العشوائيات الاستفادة من الطلب المتزايد على الخدمات الرخيصة.

تمثل هذه المشاريع الصغيرة عامل جذب واستقرار لهؤلاء السكان في المساكن العشوائية، لأنها تشكل بالنسبة لهم موردا اقتصاديا يجعلهم يتمسكون بالبقاء فيها رغم ضيق وظروف السكن غير الملائمة، فهي تشكل أيضا نقطة التقاء بين ساكني العشوائيات وساكني الأحياء الراقية حيث يقدم الفقراء خدمات أساسية للأغنياء، كما أنها تعتبر مصدر عيش لعدد كبير من الأسر[1].

ولهذه الظاهرة أبعاد إيجابية وأخرى سلبية: فمن إيجابياتها:

ـــ خلق فرص عمل للفئات الهشة.

ـــ تعزيز روح المبادرة الفردية.

ـــ سد ثغرات في الخدمات بأسعار مناسبة.

ومن سلبياتها:

ـــ تعميق الطابع غير الرسمي للاقتصاد.

---

[1]ـــ برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، State of African. (2020). (UN – Habitat) Cities Report. Nairopi.

ـــ تعزيز بقاء وانتشار السكن غير اللائق.

ـــ ضعف البنية التحتية والخدمات العامة نتيجة التوسع غير المنتظم.

خامسا: مقترحات وتوصيات لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي في تفرغ زينة:

بناءعلى ما تقدم من تحليل للدوافع والتبعات، يتضح أن ظاهرة السكن العشوائي في تفرغ زينة تتطلب تدخلا متكاملا متعدد الأبعاد يجمع بين التخطيط الحضري والسياسات الاجتماعية والحلول الاقتصادية، وفيما يلي مجموعة من التوصيات التي يمكن أن تساهم في الحد من تفشي الظاهرة والبدء في معالجتها بشكل مستدام:

- تشجيع دمج المشاريع الصغيرة في الاقتصاد الرسمي عبر تسهيلات ضريبية وتنظيمية.
- تطوير برامج التمويل الأصغر موجهة لسكان العشوائيات لخلق بدائل اقتصادية أكثر استدامة.
- إعداد مخطط عمراني يراعي النمو السكاني المتوقع ويدمج تلك المساكن العشوائية تدريجيا في النسيج الحضري مع احترام المعايير الهندسية والبيئية.
- ينبغي للدولة بالتعاون مع الشركاء الدوليين والمحليين، تشجيع بناء وحدات سكنية اجتماعية مخفضة التكلفة موجهة خصيصا لذوي الدخل المحدود في مواقع مدروسة تتيح سهولة الوصول إلى فرص العمل والخدمات.
- ربط سياسات الإسكان ببرامج دعم الأنشطة الاقتصادية الصغيرة لضمان حلول متوازنة بين البعد الاجتماعي والبعد العمراني.

خاتمة:

يتضح من خلال هذه الدراسة أن وجود السكن العشوائي في الأحياء الراقية بمقاطعة تفرغ زينة يرتبط بشكل مباشر بعوامل اقتصادية على رأسها ارتفاع أسعار العقار، وضعف القدرة الشرائية وانتشار البطالة، إن معالجة هذه الظاهرة تتطلب مقاربة اقتصادية واجتماعية متكاملة تشمل توفير بدائل سكنية ميسرة التكلفة، إضافة إلى ضبط سوق العقار، مع تعزيز سياسات الإسكان الاجتماعي.

كما أنه يجب التنويه إلى أن أصحاب تلك المساكن المخالفة لقوانين الإسكان والمشوهة للمظهر الحضري لم يسكنوا تلك المساكن شغفا بها وإنما سعيا وراء لقمة العيش التي يحصلون عليها عن طريق الأنشطة والحرف التي يمارسونها في تلك الأحياء الراقية، لذلك ربما إذا تم تبني خطط لبناء مجمعات سكنية تتلاءم مع القدرة الشرائية لديهم وتضفي في نفس الوقت على المنطقة طابعا حضريا.

قائمة المراجع:

1. د: عبد الرحيم قاسم قناوي، كتاب العشوائيات مشاكل وحلول، 2013م، مكتبة الأنجلو المصرية.
2. د: جليلة القاضي"ترجمة منحة البطراوي"، التحضر العشوائي، دار النشر ــ دار العين، 2009م.
3. بلدية تفرغ زينة (2020م)، تقرير حول وضعية التوسع العمراني في المقاطعة.
4. الوكالة الوطنية للإحصاء والتحليل الديمغرافي والاقتصادي، التعداد السكاني سنة 2013 و2024.
5. وزارة الإسكان (2019 ــ 2020)، UN – Habitat.
6. وزارة الإسكان والعمران والاستصلاح الترابي، (2019م)، خطة الحكومة لإعادة تأهيل الأحياء العشوائية في نواكشوط، منشورات رسمية.
7. الوكالة الوطنية للإحصاء والتحليل الديمغرافي والاقتصادي، ورقة تقريرية عن البنية التحتية والضغط على الخدمات، 2021.
8. تقرير بلدية تفرغ زينة عن المساكن الهشة 2020.
9. برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، (UN – Habitat). (2020). State of African Cities Report. Nairopi.
10. الدراسة الميدانية (الفترة ما بين 12/06/ 2024 و10/08/2024).