السلطات العامة وتحديات العشوائيات الحضرية في لبنان طرابلس نموذجاً

ميشال أ. سماحة
اقتصادي وخبير في التنمية المدينية -بيروت

ملخّص

في ظل القانون الحالي الذي يرعى العمل البلدي والتنظيم المدني في لبنان، من الصعب جداً على السلطات المحلية بلورة سياسات طويلة المدى قادرة على التصدي للمتغيرات والحاجات المتزايدة للمدن (السكانية، العمرانية، الاقتصادية والاجتماعية، وإدارة وتطوير البنى التحتية). تحاول هذه الورقة، في ظل القوانين المرعية الإجراء، تحليل وضع العشوائيات الحضرية والتحديات التي تواجهها المدن بالتعامل مع واقع موروث وقابل للتفاقم في المستقبل. وتسعى من خلال مقاربة تضمينية لمدينة طرابلس وللعشوائيات الواقعة في نطاقها إلى الإحاطة بمعضلة العشوائيات وتعقيداتها، ومقاربة الموضوع من زاوية أشمل حيث أن المنظار القانوني والدستوري، وعلى أهميتهما، لا يستطيعان لوحدهما الإحاطة بالمشكلة أو اجتراح الحلول.

الكلمات المفتاح

لبنان، العشوائيات الحضرية، مدينة طرابلس، الأملاك العامة، السياسات التخطيط المديني، البيئة الاستثمارية، إدارة تضمينية، السلطات المركزية واللامركزية.

مقدّمة

يثير موضوع العشوائيات الحضرية (Urban informalities) المرتبط بطريقة مباشرة وغير مباشرة بالأملاك العامة والخاصة، وبالتالي باحترام قانون الملكية (العام والخاص) وقوانين التملّك والبناء، جملة من التحديات، بسبب التعقيدات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والإدارية والقانونية غير المسبوقة التي يطرحها وحيث لا تقاليد قديمة للإدارة اللبنانية في معالجة هذا الموضوع.[1] ويكتسب هذا الموضوع في المدن أهمية أكبر حيث أن سكان لبنان الـ 4,223,000 (World Bank, 2010) هم في أغلبيتهم (87 في المئة) من سكان المدن (UN-HABITAT, 2008)، وأن 67 في المئة منهم يعيشون في بيروت الكبرى ومدينة طرابلس (CAS, MOSA & UNDAP, 2007).[2] لذا، يضع هذا الواقع الديمغرافي الآيل إلى التزايد تحدياتٍ جمّة أمام السلطتين المركزية والمحلية غير الجاهزة (قانونياً ومالياً) للتعامل مع التوسع العمراني الهائل الذي طرأ على المدن أو مع ظاهرة تنامي العشوائيات الواقعة في نطاقها، لا سيما مع غياب قانون للامركزية الإدارية في لبنان، الذي ينظم الصلاحيات بين الحكومة المركزية من جهة، من خلال سلطاتها ووزاراتها، وبين السلطات المحلية المتمثّلة بالبلديات واتحاداتها من جهة أخرى، خاصةً في ما يتعلق بإدارة المدن والتخطيط المدني وإدارة الحيّز العام والعشوائيات.[3]

ويصطدم البحث في موضوع العشوائيات بعدم توافر الأرقام والإحصاءات حول السكان والمساكن والأراضي، من حيث نوع الملكية وطبيعة التعديات كما وإلى معلومات حول الوسائل التي يسعى إليها السكان لشرعنة سكنهم والتفاعل مع السلطات من أجل حماية ما هو موجود والاستثمار في البنى التحتية بالإضافة إلى التعبيرات القانونية والسياسية لهذا التفاعل. وتواجه دراسة تطور العشوائيات تحديات كبيرة نظراً إلى صعوبة تحديث قاعدة البيانات باعتماد المنهجيات والمعايير السابقة نفسها. لذا فإن الورقة ستعتمد على الملاحظة والرصد والتحليل النوعي في معظم الأحيان لغياب قاعدة المعلومات التي تسمح بالدراسات الكمية.

وأخيراً، يعتمد هذا البحث على منهجية متعددة المقاربات (Multidisciplinary approach) لمعضلة العشوائيات، حيث إن المنظارين القانوني والدستوري، على أهميتهما، لا يستطيعان لوحدهما الإحاطة بالمشكلة أو اجتراح الحلول. فالخروج عن المعايير الناظمة للبناء والتنظيم المدني والتملّك (Informalities/irregularities/illegalities) يستدعي على الأقل التفكير والتعامل بطريقة غير اعتيادية واستثنائية حتى مع النص

القانوني الوضعي. فالمدينة وعشوائياتها ظاهرة معقدّة وكثيرة المخاطر، ولا بد لعملية التخطيط أن تكون معقّدة ومركّبة هي أيضاً يتخللها المخاطر وعدم اليقين، لاسيّما إذا أخذنا بالحسبان واقع العشوائيات المتحرّك والمتغيّر باستمرار.

أولاً: الإطار القانوني وإشكالية التعريف

يواجهنا عند تناول مشكلة العشوائيات أكثر من تحدٍ قانوني ومفهومي، ذلك إن العشوائيات بطبيعتها عصية على التنميط، بعكس النص القانوني الوضعي الذي يتطلّب وضوحاً غير متوافر على أرض الواقع. من المنظور القانوني العشوائيات في وضع إشكالي مع أكثر من قانون ومع الكثير من المراسيم التنظيمية (قانون البناء، قانون التنظيم المدني، قانون التملك، قانون الإيجارات، قانون أملاك الدولة، قانون الغابات، قوانين الضم والفرز، قانون الاستملاك، قانون الضريبة على الأملاك المبنية).

نمت العشوائيات في سياق التطوّر الديمغرافي والتوسّع المدني غير المسبوق والمصاحب بضعف الدول المركزية من جهة، وانتشار الفقر الحضري من جهة أخرى (Davis, 2006). وجاء إصدار تقرير البنك الدولي (World Bank, 2000) ومن ثم تقرير الأمم المتحدة (UN-HABITAT, 2003) ليقرعا ناقوس الخطر عالمياً حول تحديات العشوائيات والفقر الحضري. ومع أن نسبة الذين يعيشون في العشوائيات تدنّت بين عامي 2000 و2010، (UN, 2010) يبقى أن العدد الإجمالي هو في تزايد مستمر.

هنالك عدة تصنيفات للعشوائيات[4] ومن بينها تصنيف برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية الذي يصنّف العشوائيات، حسب درجات خطورة المباني على سكانها[5]، لكن هذه الورقة ستتبع التصنيفات الآتية (Deboulet, 2012)[6]:

- وضع اليد بالقوة على أملاك الآخرين (احتلال أو استعمال أو بناء غير قانوني) (Squat/illegal occupation). في هذه الحالة يمكن أن يقع التعدي على الملك العام كما على الملك الخاص حيث إن جزءاً كبيراً من العشوائيات الحضرية يقع على أراضٍ عامة وأراضٍ للأوقاف في بعض الأحيان وذلك يختلف نسبياً عن وضع اليد والاستعمال الفردي بالموازبة لأملاك الآخرين (Squatting).
- البناء الذي لا يحترم قوانين التنظيم المدني والذي يحتوي على مخالفات في أقسامه أو في استعمالات الأراضي (Irregularities) وحيث نسب استثمار البناء غير محترمة أو كلتا الحالتين معاً. وهنا يمكن أن تقسّم المخالفات إلى درجات (Major & minor irregularities).
- وأخيراً، هناك نوع من الأحياء يشار إليها خطأً على أنها عشوائيات ليس لأنها تقع بمجملها خارج المعايير القانونية، وإنما لطبيعتها العمرانية الفوضوية وغير المنظمة (Unplanned built environment) وحيث تفتقر إلى البنى التحتية الضرورية (يتم في بعض الأحيان الخلط بين الضواحي الفقيرة والعشوائيات، في هذه الحال يمكن إدخال هذه المناطق ضمن مفهوم العشوائيات إذا كانت آيلة إلى السقوط وتهدد قاطنيها فقط)، كما هي الحال في بعض المدن القديمة المصنّفة تاريخية ولكنها في حالة تراجع وتدهور على أكثر من صعيد.

كل هذه التصنيفات والتعريفات تقع ضمن مفهوم العشوائيات (Informal areas and neighborhoods)، باختلاف درجة مخالفتها للقوانين والمعايير. ستساعدنا هذه التصنيفات والتعريفات في المقارنة اللاحقة بمثيلاتها في طرابلس، كما أن توسيع التعريف ليشمل الضواحي يسهّل المقارنة ببعض الضواحي الفرنسية الفقيرة.

> **فرض قوانين ضريبية (...) تحدّ من ممارسات المضاربة العقارية؛ فارتفاع أسعار العقارات يشكل من دون أدنى شك عائقاً أساسياً أمام إمكان تنفيذ أي تخطيط**

I- العشوائيات والأملاك العامة

يركّز هذا البحث على أملاك الدولة العامة أو الأملاك غير المنتجة، التي تهدف إلى تشغيل المرفق العام وتحقيق المنفعة العامة لا الربحية المالية المباشرة للدولة (Ibid). تسمح هذه الأملاك للدولة بالقيام بوظائفها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والتنموية، لذا فهي بالمبدأ في غاية الأهمية واستراتيجية بطبيعتها. ففي فرنسا مثلاً تستعمل هذه الأملاك في تنمية قطاع المساكن الاجتماعية ومساكن الطلاب أو في تحريك العمليات العقارية العامة إضافة إلى توفيرها العقارات الضرورية للمرافق العامة (كوريا وفورنييه، 2011).

تستمد القوانين اللبنانية المتعلقة بالأراضي جزء من أحكامها من القانون العثماني الصادر سنة 1858 والذي يمنع وفق مواده (93، 94، 95) التي توفّر الحماية المدنية للأملاك العامة، التصرف بالأراضي المتروكة المحمية والتي هي لعامة الناس. وقد ميّز القانون الرقم 144 تاريخ 1925/6/10 بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة معتمداً على معيار تخصيص الأموال بحسب

طبيعتها لاستعمال الجميع أو لاستعمال مصلحة عمومية، ومضيفاً إليها حماية تمثّلت بعدم إمكان بيعها أو اكتساب ملكيتها بمرور الزمن (معلوف، 2011).

غير أن القاعدة التي أرساها القرار بعدم جواز التصرف بالملك العام لا تنفي الترخيص ببعض الحقوق عليه، ولكن شرط أن يتم ذلك من دون المساس بتخصيص العقار للاستعمال العام (الترخيص بصفة موقّتة قابلة للإلغاء ومقابل رسم ما بإشغال قطعة من الأملاك العمومية إشغالاً شخصياً مانعاً ولا سيّما إذا كانت المسألة تتعلق بمشروع). فالملك يكسب صفته العامة من خلال تخصيصه للمنفعة العامة، وهذا يمكن أن يشكل باباً تشريعياً للتفكير في أوجه من الاستثمار العام في قطاع السكن الاجتماعي مثلاً، في لعبة مربحة للقطاع الخاص والعام في آن معاً.

هذا في ما يتعلق بالقوانين، إلا أن الحقائق على أرض الواقع هي أكبر من أن تحلّ بتطبيق القانون. فحين يتعلق الأمر بالمدن-العشوائيات، لا تكون هناك عودة إلى المربع الأول (Irreversibility) في كثير من الأحيان، وبخاصة حين لا يعود الاستثناء استثناءً (Ababsa, Dupret, & Denis, 2012) ويصبح حجم العشوائيات والمخالفات كبيراً ونمطاً سائداً، مقبولاً ومسموحاً به من جانب السلطات والمجتمع أيضاً (Accepted, negotiated & tolerated)؛ فحجم العشوائيات الاجتماعي والسياسي يصبح له تأثير في المجتمع ككل، بحيث يصبح مصير سكان المدن متعلقاً بمصير سكان العشوائيات (Outsiders/Insiders) كما هي الحال في مدينة طرابلس اليوم (Donzelot, 2003). وهذه الحالة تصبح حقيقية إما في حالات الحروب أو في البلدان ذات الديمغرافيه القوية مع انتشار للفقر والفساد أو الاثنين معاً.[7]

نمت العشوائيات في سياق التطور الديمغرافي والتوسع المديني غير المسبوق والمصاحب بضعف الدول المركزية من جهة، وانتشار الفقر الحضري من جهة أخرى

في حالة العشوائيات والتعدّيات المبنية على الملك العام في لبنان (UNRWA 2005 and 2015)، يوجد نموذج لجزء من ضاحية بيروت الجنوبية (توجد 24 عشوائية في بيروت الكبرى تضم 20 في المئة من سكانها) (Fawaz & Peillen, 2003) والكثير من التعديات على الأملاك البحرية والنهرية والغابات. وفي كلتا الحالتين تقوم السياسة المتبعة على محاولة احتواء المشكلة وضبط انتشار المخالفات والتعديات حيث أمكن مع احترام كامل للقانون الوضعي وللأملاك العامة والخاصة، وبالتالي لا قوانين استثنائية لقوننة المخالفات وشرعنتها (Neither stable nor institutionalized) (Ibid).[8]

من ناحية أخرى، تميل السلطات إلى التغاضي عن العشوائيات الموجودة، والتي تتوسع كل يوم، وتمتنع عن الهدم وإزالة التعديات بالقوة مما سيفرض على السطات مستقبلاً التفاوض على حلول بديلة غير ملحوظة في القانون. في هذه الأثناء تتكبّد الدولة خسارة إيرادات هامة كان يمكن إلزام المكلّف المتعدي بها. وهنا تطرح هذه الورقة إشكاليتين يجب أن تأخذا في الحسبان، من دون التعمّق فيهما: أولاً، مسألة العدالة الضريبية للعشوائيات الفقيرة[9]؛ وثانياً، مقاربة السلطات المركزية والمحلية في إدارة الأرض وما عليها، والتي يجب أن ترتكز على استراتيجية بعيدة المدى هدفها تعزيز الاستقرار والتماسك الاجتماعي وتحفيز الاقتصاد المحلي أكان عن طريق تحويل سكان العشوائيات إلى مكلفين ضريبياً، أو نقل العشوائيات بتشييد مساكن شعبية في إطار خطة استملاك يشارك بها المواطن. في كل الأحوال لن تكون المقاربات سهلة التطبيق وهي تحتاج إلى دراسات معمّقة، لكنها بالتأكيد تسمح بامتصاص الانفجارات الاجتماعية وبإطلاق عجلة التنمية المحلية (من خلال منطق الحقوق والواجبات) وبتطور العقد الاجتماعي ونضوج فكرة المواطنة المسؤولة (Saadeh, 2007).

إن النسبة الكبرى من الإنفاق البلدي تذهب إلى صيانة البنى التحتية والطرقات وما شابهها. والحال هذه، فإذا ما وجدت هذه الاستثمارات فهي تأتي ضمن منطق الاستثمار في البنى التحتية الحضرية أو المدينية، ولا علاقة لها في الاستثمار في المناطق الحضرية والتنمية الحضرية

توجد تجارب في سوريا ومصر والأردن لعشوائيات (Ferrir, 2012) تقع على أملاك خاصة وزراعية، تسعى إلى شرعنة بيوت السكان من خلال آليات معقّدة، إلى جانب التساهل وغضّ الطرف من جانب السلطات في إطار من العلاقة الزبائنية القائمة. كما توجد تجارب لعشوائيات قائمة على الملك العام يصار إلى شرعنتها من خلال الاستعانة بمفهوم المشاع، ليقوم المخالفون بشراء حصص/أسهم تسمح للإدارة بتخمين العقار وبالتالي إلى فرض ضريبة عليه، في لعبة مصالح مع أصحاب البيوت المخالفة وغير القانونية (توجد تجارب ناجحة أيضاً في تونس والأردن)، حيث يتقبلون فيها الضريبة في مقابل شرعنة

بيوتهم لكي تنقل لاحقاً إلى الأولاد أو تباع. إلا أن انتهاج هذه السياسة في بلد حيث الدولة ضعيفة يعطي إشارة خاطئة للناس للتمادي بالمخالفات وبالتالي بتوسع العشوائيات (Ghazzal, 2012). لذا يجب أن تقترن هذه الخطوات بخطوات أخرى ردعيّة من جهة، ورعائية من جهة أخرى، تقوم على اجتراح الحلول الاجتماعية في ما يخص الفقر والسكن الرخيص الشرعي (أو ما يعرف بالسكن الاجتماعي)، وبخاصة أن نمط البناء الحديث (أو ما يشبهه) المنتشر منذ الاستقلال في مدننا لا يتوافق مع حاجات قطاع واسع من محدودي الدخل (Madbouly, 2009).[10]

في حالة العشوائيات المنتشرة أُفقياً، يبقى حل نقل السكان إلى أحياء جديدة[11] وإزالة المخالفات، ولكن هذا الخيار يتطلب قدرة مالية كبيرة غير متوافرة عند كثير من الدول بغية دفع التعويضات. كما أن عشوائيات الباطون القائمة على مرونة وصلابة مواد البناء المستعملة تتجه إلى الانتشار عمودياً، وهو ما نلاحظه في المخيمات الفلسطينية والضاحية الجنوبية وبعض أحياء مدينة طرابلس (Laue 2012)، الأمر الذي يصعّب اعتماد الحلول الجذرية.

يبقى أن نشير إلى وجود حلول أخرى تعتمد على آليات السوق (Market eviction and gentrification) (Denis, 2012)، (Khechen, 2014) ولكنها مكلفة اجتماعياً وغير مضمونة النتائج ومحط انتقاد الكثيرين. هذه الحلول تقوم على القدرة المالية للطبقة الوسطى واهتمام المستثمرين العقاريين بالمكان المقصود، لا على قدرة السلطة المالية وإرادتها السياسية بإعادة تنظيم المكان (رغم أنه يمكنها خلق حوافز للقطاع الخاص العقاري من خلال رفع نسب الاستثمار أو من خلال إعادة تصنيف المناطق وأدوارها).

"لم يجر إشراك البلديات واتحاداتها في عملية التخطيط والتنظيم من جانب مجلس الإنماء والإعمار والمديرية العامة للتنظيم المدني (...) وبالتالي فهي لم تلتزم به"

وهذا منطق منتشر في الثقافة السياسية اللبنانية الليبرالية القائمة على مبدأ Laisser faire laisser passer (Rosanvallon, 1981) والاعتقاد بقدرة السوق على تصحيح الخلل، الذي يمكن تطويره ضمن سياسات مدنية وإسكانية تمهد لشراكة بين القطاعين العام والخاص.

2- قوانين التملك والبناء وسياسات التنظيم المدني

تعد المدينة والتنظيم المدني مرآة درجة تطور الدولة وعقلها المخطط الناظم والاستراتيجي[12]، سيما وأن هذ المجال هو على درجة عالية من التعقيد ويتطلب مستوى مهم من التنسيق بين السياسات القطاعية. كما أنه يفترض وجود سياسات عامة جامعة (مركزياً ومحلياً) قادرة على استشراف المستقبل وعلى كافة الصعد الاجتماعية والاقتصادية والإدارية والسياسية. لا يكفي وجود إدارة كفؤة للمرفق العام ولأملاك الدولة العامة، لحسن إدارة المدن وتطويرها وتنمية الجغرافيا الوطنية رغم أهمية ذلك، وإنما يتوجب تطوير مخطّطات توجيهية لاستعمالات الأراضي الوطنية (العامة والخاصة) والقوانين ذات الصلة (Land management tools) إضافة إلى أهمية إقرار قوانين بناء حديثة وإلى إطار مؤسسي ناظم للتخطيط المدني فضلاً عن قوانين واضحة ناظمة لعمل القطاع الخاص في مجال الاستثمار والتطوير العقاري.

"إن المنظارين القانوني والدستوري، على أهميتهما، لا يستطيعان وحدهما الإحاطة بالمشكلة أو اجتراح الحلول. فالخروج عن المعايير الناظمة للبناء والتنظيم المدني والتملّك يستدعي على الأقل التفكير والتعامل بطريقة غير اعتيادية واستثنائية حتى مع النص القانوني الوضعي"

العشوائيات هي تعبير عن اختلالات مجتمعية متراكمة، وهي تعكس تحديداً، ضعف دولتي على مستوى التخطيط (السياسات) وعلى مستوى التنفيذ (الإدارة العامة) في آن معاً. من هنا إن أي عملية إصلاح عميقة للدولة ولإدارتها لا بد لها من أن تتطرق إلى التنظيم المدني وإدارة الأراضي بالمعنيين التنموي الاستراتيجي والمالي والضريبي. وقد شهد التاريخ اللبناني تجربتين على هذا المستوى (استعمال الأراضي والتنمية المناطقية والتدخل الشامل في المدن)، رغم اختلافهما في الشكل والمضمون، فكلاهما لم يكتب لهما النجاح. التجربة الأولى هي التجربة الشهابية أما التجربة الثانية فهي مرحلة إعادة الإعمار بعض الحرب الأهلية (Rajab, 2009).[13]

أرسى الرئيس شهاب سيرورة بناء وتطوير مؤسسات الدولة اللبنانية؛ ففي مجال المدينة والتخطيط المدني والتنمية قام بمساعدة خبراء ومستشارين أجانب بعملية إصلاح واسعة في تاريخ لبنان أدت إلى ولادة أدوات وأطر مؤسسية هي في صلب موضوع التنظيم المدني.[14] جاءت هذه الإصلاحات في إطار رؤية سياسية واستراتيجيات بعيدة المدى، على المستويات الاقتصادية

والاجتماعية والسياسية، قائمة على تعزيز اللّحمة الاجتماعية والعيش المشترك، علماً أن هذه الإصلاحات لم تأخذ مداها ولم يكتب للتجربة الشهابية الاستمرار (بما فيها تجربة إزالة المخالفات وإطلاق مشروع البيوت الشعبية).

تجدر الإشارة إلى أن انتشار العشوائيات في لبنان، وبخاصة في بيروت الكبرى (وكذلك في طرابلس)، لم يبدأ مع الحرب الأهلية، وإنما بدأت نواتها (Les noyaux) بالتبلور حتى قبل أربعينيات القرن الماضي (Pahrès & Bourgey, 1973) وذلك بفعل النزوح الإقليمي (أرمني، فلسطيني، وسواه)، وتكثفت خلال الحروب الأهلية والعدون الاسرائيلي المتكرر[15]، ليصبح 20 في المئة من سكان العاصمة هم من قاطني العشوائيات سنة 2000 (Clerc-Huybrechts, 2006).[16]

يرتبط ما سبق بتحول في تاريخ العمارة والمدينة وقوانينها الناظمة (الجدول رقم (1)) والتطور الاقتصادي – الاجتماعي في لبنان وشكل الملكية وتصنيفات الأراضي حينها (الخاصة) التي دفعت المالك إلى تسهيل استقرار العشوائيات (Ibid)[17] كما وإلى غض نظر الدولة عن استباحة الملك العام.

وبالتالي فإن مقاربة معضلة العشوائيات من منظار المحافظة على الملك العام فقط، ليست كافية لوحدها، وبحسب هرمنديان (2008) فإن الحلول التي يمكن أن تطرح لمعالجة هذه المعضلة والتعامل معها يجب أن تكون مركّبة ليكتب لها النجاح. فالمدينة وحدة واحدة لا تتجزأ والعشوائيات جزء منها، وبالتالي فإن إشكالية معالجتها تأتي على إيقاع التخطيط المدني حيث تكون الأراضي والأملاك العامة جزءاً من الحل وليس جله (أو هدف نهائي).

في مرحلة ما بعد الحرب[18] توجّهت أولويات الدولة نحو الاستثمار في بيروت العاصمة، إضافة إلى العمل على حل مشكلة المهجرين وإعادتهم إلى بيوتهم والتعويض لكل الأطراف لتسهيل المصالحة. وبالتالي لم تطرح مشكلة العشوائيات بقوة إلا مع مشروع أليسار في الضاحية الجنوبية لبيروت لأهميته بالنسبة إلى المطار والمدخل الجنوبي للعاصمة. وقد واجهت سياسات التنظيم المدني في فترة ما بعد الحرب اللبنانية التحديات الآتية:

- إعطاء دور كبير لمجلس الإنماء والإعمار في عملية إعادة الإعمار على حساب الوزارات والإدارات الأخرى بهدف تسريع وتفعيل الأشغال والاستثمارات العامة وتخطي الروتين الإداري (الذي يشكل النقاش العام والتقني بين الإدارات المعنية جزء من طبيعة العمل المؤسسي)، وتنسيق الهبات والقروض ما أدى إلى قيامه بالدور المناط بالمديرية العامة للتنظيم المدني التي هُمّش دورها ليصبح استشارياً في معظم الأحيان، ويقتصر على الاهتمام بنسب الاستثمار وبشبكة الطرق العامة (Ibid).
- إصدار المخطط التوجيهي الشامل لترتيب الأراضي اللبنانية (خطة استخدام الأراضي) من جانب مجلس الإنماء والإعمار عام 2004، بعد سنوات من الدراسات التي أجراها لبنان بدعم من فرنسا (IAURIF, 2002) وهي تعدّ خطة استراتيجية بكل المقاييس، لكن الدولة اللبنانية لم تقم بضبط المخالفات ووضع استراتيجيات تنظيمية للمدينة تمكنها من التعامل مع مشكلاتها والعشوائيات وذلك لسببين رئيسيين:
  - لم يترجم المخطط التوجيهي الذي وضع مبادئ توجيهية عامة للتنمية المناطقية في المحافظات والأقضية اللبنانية والمدن الكبرى، والذي حدّد التراتبية والعلاقات والوظائف الجغرافية، في قوانين تطبيقية أو في ممارسات الوزارات والإدارات العامة في مجال التنظيم ولا في تنفيذ المشاريع.
  - لم يجر إشراك البلديات واتحاداتها في عملية التخطيط والتنظيم من جانب مجلس الإنماء والإعمار والمديرية العامة للتنظيم المدني (لكونها غير قادرة وغير مهيّئة)، لذا لم تنخرط البلديات في أعمال المخطط إلا من خلال توصيات، وبالتالي فهي لم تلتزم به.
- كانت العلاقة بين الحكومة المركزية والسلطات المحلية واتحاد البلديات في كثير من الأحيان غير واضحة وتشوبها النزاعات، بسبب ضعف اللامركزية الإدارية وضعف القدرات المالية (كما هي الحال في البلدان الأفريقية والشرق الأوسطية/Sous-investissement) للسلطات المحلية (Paulais, 2012). فرغم أن البلديات هي سلطات محلية منتخبة واتحاد البلديات له الشخصية المعنوية والاستقلال المالي (بحسب المادة 114 من المرسوم الاشتراعي 118/77)، وهامش تدخلها الاقتصادي والاجتماعي كبير جداً نظرياً، فإن الواقع هو عكس ذلك كما بينت آخر الدراسات (LCPS, 2015)، حيث إن النسبة الكبرى

> **"في فرنسا مثلاً تستعمل هذه الأملاك (العامة أو غير المتحدة) في تنمية قطاع المساكن الاجتماعية ومساكن الطلاب أو في تحريك العمليات العقارية العامة إضافة إلى توفير العقارات الضرورية للمرافق العامة"**

> **"يجدر التنويه بالتجربة النموذجية التي قامت بها بلدية طرابلس بين عامي 2012 و2013، وهي تجربة إخلاء خان العسكر من مهجري نكبة فيضان النهر وإعادة توطينهم في بيوت "اجتماعية" تملكها البلدية"**

من الإنفاق البلدي تذهب إلى صيانة البنى التحتية والطرقات وما شابهها. والحال هذه، فإذا ما وجدت هذه الاستثمارات فهي تأتي ضمن منطق الاستثمار في البنى التحتية الحضرية أو المدينية، ولا علاقة لها في الاستثمار في المناطق الحضرية والتنمية الحضرية.

تجدر الإشارة إلى أهمية دور اتحاد البلديات في إدارة العشوائيات التي غالباً ما تقع في أكثر من نطاق عقاري. فاتحاد البلديات قادر بشكل أكبر على التدخل مالياً وتنموياً واجتماعياً

ثانياً: طرابلس والعشوائيات

طرابلس هي ثاني أكبر المدن اللبنانية (وهي كانت أولى أكبر المدن بداية القرن الماضي) وعاصمة الشمال وحاضنة ريفه، وهي كما نُظر إليها من جانب كل من بعثة إيرفد والمخطط التوجيهي، يجب أن تشكل شعاعاً اقتصادياً وتنموياً لكل الشمال والهرمل إضافة إلى كونها معبراً تاريخياً للداخل السوري وبخاصة محافظة حمص.[19]

تمثل طرابلس بحجمها الجغرافي والديمغرافي وقاعدتها الاقتصادية (رغم بداية تراجعها مع الحرب الأهلية وبخاصة في السنوات الخمس عشرة الأخيرة) وببناها التحتية إضافة إلى التمركز الواسع للإدارات العامة فيها كونها مركز المحافظة، مدينة ذات ميزات تفاضلية كبيرة، سواء من ناحية الجذب أو من ناحية الإنتاج، وهي تحتوي على إرث ثقافي وآثار ومدينة قديمة إضافة إلى نسيج من المهن والحرف لا مثيل له في منطقة أخرى في لبنان، وهو ما يخوّلها من ابتداع أنشطة اقتصادية محلية فريدة (Amirtahmasebi & Guido, 2012). وتعتبر طرابلس مثالاً للتوسع الحضري فقد ارتفعت نسبة العمران من النطاق الجغرافي للمدينة من 20 في المئة عام 1963 إلى حوالي 56 في المئة عام 2005 بحسب ما هو مبيّن في الجدول رقم (1).

الجدول رقم (1)

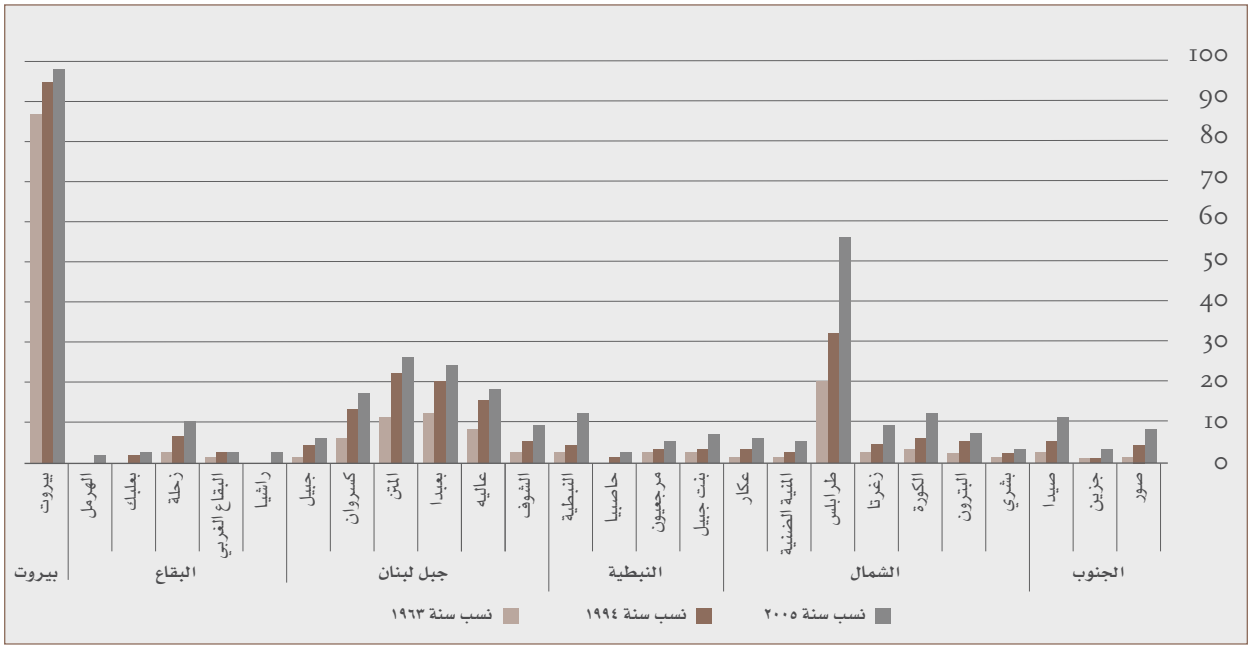
مساحة المناطق المدنية (بالكيلومتر المربّع) في المدن الكبرى، من سنة 1963 حتى سنة 2005

(بيروت تحتوي على أكبر المساحات الحضرية، من ثم جونيه وطرابلس تأتي في المركز الثالث)

التكتّل الحضري	1963	1994	2005	النمو
بيروت	63.139	113.191	121.421	1.92
طرابلس	4.377	8.376	14.113	3.22
زحلة	1.849	4.699	5.287	2.85
بعلبك	1.54	4.366	5.967	3.87
صيدا	0.764	3.278	4.178	5.46
صور	0.85	2.3	3.34	3.92
نبطية	0.966	1.298	3.829	3.96
جونيه	5.366	23.929	38.101	7.1

المصدر: فاعور، 2015

الرسم البياني رقم (1)
نسبة التحضر بحسب الأقضية



المصدر: فاعور، 2015

كمثال عن تطور العشوائيات في طرابلس، وقع الاختيار على منطقة تقع ضمن مشروع الإرث الثقافي والتنمية المدينية 2002، بسبب توافر بعض الأرقام عن العقارات والبنيان إضافة إلى تنوعها العمراني المشتمل على ما اعتمدته هذه الدراسة من تصنيفات للعشوائيات. يستهدف المشروع المدينة القديمة إضافة إلى بعض المناطق المحيطة بها وبنهر أبو علي، وهي كالتالي: الحدادين والنوري والرمانة والزاهرية وباب الحديد والمهاترة والسويقة والقبة وباب التبانة (التي كان يطلق عليها باب الذهب نظراً إلى أهمية نشاطها الاقتصادي). وقد أضاف البحث منطقة المنكوبين رغم أنها تقع بمعظمها عقارياً ضمن منطقة البداوي إضافة إلى حي التنك في الميناء.

2- بداية تشكل العشوائيات والتمايز المجالي في مدينة طرابلس

حتى عشرينيات القرن الماضي، كانت طرابلس ما تزال تحافظ على وحدة المجال والثقافة، رغم التنوع الثقافي الطبيعي (Les sous-cultures) الموجود في كل المجتمعات، ورغم وجود الفقر في جيوب الأحياء لكن من دون الوصول إلى تمركزه في مكان محدد (Mixité sociale). ومع الانتداب ودخول المدينة عصر التصنيع والتجارة الحديثة وسهولة المواصلات، بدأت المدينة تجذب الهجرة الموسمية (كيال وعطيه، 2004) من الريف المرتبطة بالمواسم الزراعية، الأمر الذي سهّل بروز بيوت التنك في الأراضي الزراعية (كيال وعطية، 2000) التي كانت ميدان عمل أكثرية اليد العاملة.

ومع تطور الاقتصاد والصناعة وإقامة مؤسسات الدولة بدأت الهجرة تتغير في جوهرها لتصبح هجرة طويلة المدى قائمة على استقرار اجتماعي واقتصادي. وكان الأغنياء من أبناء المدينة (وبخاصة الذين تركوا المدينة القديمة) والوافدين إليها من المناطق المجاورة، السبّاقين في إدخال التغيير إلى المجال الحضري، حيث توجهوا إلى منطقة التل بينما توجه الفقراء إلى المدينة القديمة في عملية تغيير تدريجي للنسيج الاجتماعي وبروز ما بات يُعرف بالمناطق الشعبية لأول مرة، وبالتالي لفرز جغرافي على أساس اجتماعي واقتصادي (Le territoire comme un marqueur social) تحوّل لاحقاً إلى فرز للمجال على أساس ثقافي وديني. من هنا فقدت المدينة القديمة دورها المحوري والجامع (Comme un espace fédérateur) وتحوّلت طرابلس تدريجاً إلى مدينة متعدّدة المراكز (Polycentrisme)، أي إلى عدة مدن داخل المدينة الواحدة.

ما سرّع دينامية الفرز والتهميش، كان وفود اللاجئين الفلسطينيين إلى لبنان سنة 1948 وإقامة مخيمات البداوي والبارد، إضافة إلى الحدث الأبرز المتمثّل بفيضان نهر أبو علي سنة 1955 والكارثة التي أجبرت السكان المنكوبين على النزوح إلى أحياء أخرى (مثل أبي سمرا والقبة والتلّ وشارع عزمي وطريق الميناء ومناطق هامشية أخرى عرفت فيما بعد بمنطقة المنكوبين)؛ وهو ما أدى إلى إنشاء مناطق جديدة وفقيرة إضافة إلى توسع المناطق الشعبية وتهميش دور نهر أبو علي الجامع من خلال بناء جدار عالٍ لتفادي كوارث مستقبلية، وبالتالي جرى القضاء على النهر كمكان ومجال عام.[20] وزاد من تنامي العشوائيات انفجار الحرب الأهلية والتوترات الأمنية المتكررة بين باب التبانة وجبل محسن فضلاً عن مفاعيل الأزمة السورية على المدينة. كل هذه الأسباب أدت إلى أن تصبح العشوائيات في طرابلس واقع ملموس وتحد كبير للبنان وليس فقط لطرابلس والشمال.

3- انتشار الفقر والتراجع الاقتصادي

يتبين من خلال اللمحة التاريخية وجود تلازم بين تنامي الفقر وانتشار العشوائيات. فخارطة الفقر البشري وأحوال المعيشة في لبنان عام 2004 أظهرت أن 17.8 في المئة من أبناء الشمال هم من فئة الفقراء جداً، في حين أن المعدل الوطني لم يتجاوز 8.4 في المئة. وترتفع معدلات الفقر هذه في مدينة طرابلس وبصورة خاصة في العشوائيات الواقعة في نطاقها. وتشير التقديرات لعام 2008 إلى أن نحو 70 في المئة من سكان بعض الأحياء الطرابلسية يعيشون تحت خط الفقر، مقابل 28.6 في المئة على المستوى الوطني.

في دراسة تعتبر الأهم حول الفقر الحضري في طرابلس، نفّذت عام 2011 ونشرت عام 2014 (نعمة، 2014)، صنّفت طرابلس مدينة فقيرة مع بعض جيوب من الرفاه، إذ بلغت نسبة الحرمان الشديد، إضافة إلى الحرمان النسبي، 58 في المئة مع تفاوت واضح بحسب الأحياء. وتؤكد المؤشرات الحالية حصول تدهور كبير في معدلات الفقر مقارنة بمؤشرات 2011 (نسبة الشمال من الناتج القومي 13 في المئة فقط، و3.9 في المئة نسبة التسليفات المصرفية بحسب تقارير البنك المركزي ووزارة المالية لعام 2014، و48.9 في المئة هي نسبة البطالة في الفئة العمرية 15–24، و36 في المئة نسبة التسرب المدرسي للأعمار 15–17).

4- حالة السكن وتطور العشوائيات

تتجلى بعض مظاهر الفقر في طرابلس والشمال في تدني نسبة الطلبات المقدمة إلى المؤسسة الوطنية للإسكان في الشمال وطرابلس خلال الأعوام 1996–2003، وهي لم تتعدَّ 879 طلباً من إجمالي 14,000 طلب على المستوى الوطني (Fafo- Research Institute & MoSA, 2004).

وفي عام 2004 أظهرت دراسة عينة (كيال وعطية، 2000) لمنطقة الأسواق والتبانة أن 70 في المئة من سكانها نزحوا إليها من طرابلس وضواحيها، في حين أن 30 في المئة فقط يتحدرون من عكار والضنية ومن جنسيات غير لبنانية. من هنا نجد أن انتشار الفقر وتوسع العشوائيات لا يمكن رده إلى الهجرة الريفية فقط وبشكلها المبسّط. وهذه الدينامية المركّبة نجدها حتى في المدن الفرنسية الفقيرة[21] حيث يتمركز الفقر بقوة، إذ أظهرت التقارير (ONZUS, 2005) أن الأوفر حظاً يميل إلى ترك الأحياء الفقيرة من خلال اتباع استراتيجيات لتفادي الاختلاط (Des stratégies d'évitement) تاركاً مكانه للوافدين الجدد من الفقراء في عملية إعادة موضعة ليس للفقر فقط وإنما للعشوائيات أيضاً.

مميزات المدينة القديمة والصعوبات المتراكمة

- تتميز المدينة بالنسيج العمراني المركّب والمعقّد الذي لا يسمح بتحديد واضح لحدود البناء وبالتالي تواجه عملية فرز الأراضي العديد من المشاكل.
- تصنيف المدينة التراثي يضعها تحت قوانين تنظيمية غير اعتيادية، وهو ما يعيق التدخل والتجديد حيث إن 23 في المئة من البناء الموجود يعود إلى ما قبل عام 1850 و85 في المئة منه يعود إلى ما قبل عام 1920.
- تتميز مباني هذه الأحياء بأن 56 في المئة منها لا تتعدى الطابق الواحد على عكس المناطق المحيطة بها، كما أن المباني المصنّفة بحالة سيئة تتجاوز 55 في المئة.
- 74 في المئة من الأملاك هي أملاك خاصة، و21 في المئة هي أملاك وقف عائلية، والباقي يتوزع على الأوقاف الدينية المختلفة مع انعدام الأملاك العائدة إلى الدولة والبلدية. وهذا ما يجعل من الدولة والبلدية اللاعب الأقل تأثيراً.
- 49 في المئة من السكن هي إيجارات، و26 في المئة من السكن مسكون من المالك نفسه و20 في المئة من المالك والمستأجر، وبالتالي 46 في المئة من الأملاك السكنية يقطنها مالك واحد على الأقل، وهو ما يسهّل التدخل من أجل تجديد المدينة والحفاظ عليها (CDR, 2002).

- تقع المدينة القديمة في قلب مدينة طرابلس وبالتالي أي تهميش لها هو تهميش للقلب وليس للأطراف كما هو الحال في أكثرية الضواحي.

ورغم كل الاستراتيجيات التي وضعت للمدينة ولقلبها القديم (Tripoli Vision, 2012)[22]، فإن أياً منها لم يضع خطة شاملة للتعامل مع الأحياء الفقيرة والمهمّشة التي يمكن إدخالها ضمن فئة العشوائيات أو المدن الطرفية.

في ما يلي وصف للمخالفات القائمة في أحياء المدينة:

- حي التنك في الميناء: هو مخالف بصورة كاملة والتعديات تقع بمجملها على الأملاك الخاصة.
- حي المنكوبين (البداوي–طرابلس): تتوزّع المخالفات ما بين 70 في المئة على الملك العام و30 في المئة على الملك الخاص. وتتّصف الأبنية بأنها أكثر استعمالاً للباطون مقارنة بحي التنك.
- السويقة وباب التبانة والقبة: يوجد فيها تعديات على أملاك الآخرين وليس على الملك العام، وفيها مخالفات لقانون البناء وبخاصة زيادة أقسام (إضافة طوابق خاصة) من دون أي ترخيص إضافة إلى إهمال للمكان والحيّز العام.
- حي الزاهرية: يحتوي على بعض المخالفات لقانون البناء وبعض التعديات على الملك العام والخاص.

أما باقي أحياء المدينة القديمة فالإهمال والإفقار هما التهديدان لتراجع النسيج العمراني والاجتماعي. أما المخالفات (نظراً إلى طبيعة البناء غير الإسمنتية وإلى قوانين الإرث الثقافي الحمائية) فتنحسر في الأقسام، وبخاصة الداخلية، حيث يعمد بعض الملاكين إلى تقسيم العقار إلى أكثر من وحدة بهدف تأجيره والإفادة منه مالياً إلى أقصى حد ممكن.

أما في محيط نهر أبو علي وعلى ضفافه وجسوره وسوقه المستحدثة من جانب مشروع الإرث الثقافي فإن التعديات تقع مباشرة على الأملاك العامة وبخاصة النهرية منها، وهي مخالفات ذات طبيعة تجارية وأنشطة اقتصادية هامشية.

ولا شك أن التعديات الأخطر هي على الآثار والإرث الثقافي ولكن لحسن الحظ فهي ما تزال بسيطة.

"حين يتعلق الأمر بالمدن-العشوائيات، لا تكون هناك عودة إلى المربع الأول في كثير من الأحيان، وبخاصة حين لا يعود الاستثناء استثناءً ويصبح حجم العشوائيات والمخالفات كبيراً ونمطاً سائداً، مقبولاً ومسموحاً به من جانب السلطات والمجتمع أيضاً"

يجدر التنويه بالتجربة النموذجية التي قامت بها بلدية طرابلس بين عامي 2012 و2013، وهي تجربة إخلاء خان العسكر من مهجري نكبة فيضان النهر وإعادة توطينهم في بيوت "اجتماعية" تملكها البلدية، كما تمت إعادة ترميم الخان بشكل كامل. وتشكل هذه العملية -على الرغم من وجود بعض الملاحظات عليها- سابقة، حيث موّلت الدولة والجهات المانحة بيوتاً سكنيةً للفقراء (Fathy, 1973) وتم وضعها في تصرّف البلدية من أجل التخلّص من المخالفات والتعديات مع احترام كامل لحقوق السكان الاجتماعية. فرغم أن حجم عملية الإخلاء ونقل السكان صغيرة ومتواضعة نسبياً مقارنة مع حجم واشكاليات العشوائيات الكبيرة، إلا أن قصة النجاح هذه يجب أن تدرس وتحلّل لتكون سابقة في قطاع السكن الشعبي أو الاجتماعي.

يتبين من أنواع المخالفات في المدينة القديمة في طرابلس أنها تحوي على معظم أنواع تصنيفات العشوائيات التي تم تعريفها في سياق النص. ويقدم الجدول رقم (2) بعض الاقتراحات لمعالجة المخالفات في أحياء طرابلس بحسب طبيعة المخالفة:

الجدول رقم (2)

إقتراحات لمعالجة المخالفات وفق نوع المخالفة

	نوع العشوائيات والمخالفات	مثال طرابلس	الحلول المقترحة
1	المخالفات والبناء دون احترام تصنيف الأراضي ونسب الاستثمار وقانون البناء Illegalities	الزاهرية والشلفة	عملية قوننة تدريجية Legalization
2	البناء والتعديات على الملك العام والخاص Illegalities	المنكوبين، حي التنك، ضفاف نهر أبو علي	إزالة التعديات، نقل السكان وتقديم التعويضات، وصولاً إلى شرعنة من خلال إنشاء شراكات Regularization
3	أحياء تتراجع وتجتاحها المخالفات وفيها تعديات على الأراضي ومخالفات في البناء Irregularities	باب التبانة	تطوير البناء والبنى التحتية وإعادة هيكلية الملكيات Restructuring توفير البنى التحتية وتطوير المجال المديني
4	أحياء تفتقد للتخطيط والبنى التحتية الضرورية Unplanned urban areas	في أكثر من حي	Upgrading in situ
5	احتلال للملك الخاص Squat	في أكثر من حي	تنفيذ القانون بالقوة Law enforcement إذا لم يكن من مخلّفات الحرب الأهلية

ثالثاً: الاقتراحات والاستراتيجيات

إن ضبط العشوائيات الحضرية وإيجاد حلول لها، يحتاج إلى بلورة سياسات واستراتيجيات وقوانين واضحة وبنيوية، من بينها:

- تطوير قانون البناء وتفعيل دور المديرية العامة للتنظيم المدني كجهة مخططة وناظمة.
- تطوير قانون اللامركزية وتفعيل العمل البلدي بحيث يوكل إلى السلطات المحلية عملية التنمية المحلية وإدارة المجال المدني. وتجدر الإشارة إلى أهمية دور اتحاد البلديات في إدارة العشوائيات التي غالباً ما تقع في أكثر من نطاق عقاري. فاتحاد البلديات قادر بشكل أكبر على التدخل مالياً وتنموياً واجتماعياً.
- تدخّل السلطة المركزية للتعامل مع واقع العشوائيات من أجل ضبطه أولاً ومن ثم تطويره وتخطيطه وذلك بتنسيق كامل مع البلديات واتحاداتها، بحيث يمكن ربط جزء من المساعدات الموجهة إليها بمدى معالجتها لواقع العشوائيات وإعطاء حوافز حكومية للبلديات في المرحلة الأولى. أما لاحقاً، في المرحلة الثانية وبعد معالجة التعديات وشرعنة أوضاع المخالفين، يمكن للدولة وللبلديات الاستفادة من هذه المعالجة لناحية الزيادة في المردود المالي ومن خلال إدارة أفضل لحيزهم العام.
- إنشاء وزارة السكن والتنمية المدينية المولجة بلورة سياسات واستراتيجيات للمدن ومساعدة المناطق التي تواجه صعوبات وذلك على غرار بعض الدول التي تواجه صعوبات في تأمين المسكن اللائق.[23] وفي حال استحالة إنشاء وزارة كهذه، يمكن على الأقل إنشاء لجنة وزارية يُوكل إليها وضع سياسات إسكانية واقتراح البدائل المختلفة وإطلاق مشاريع تنموية تستهدف سكان العشوائيات إضافة إلى ردع المخالفين والتشدّد في تنفيذ القوانين.

> **... إن نمط البناء الحديث (أو ما يشبهه) المنتشر منذ الاستقلال في مدننا لا يتوافق مع حاجات قطاع واسع من محدودي الدخل**

- فرض قوانين ضريبية وفقاً للمذكور أعلاه، تحدّ من ممارسات المضاربة العقارية؛ فارتفاع أسعار العقارات يشكل من دون أدنى شك عائقاً أساسياً أمام إمكان تنفيذ أي تخطيط.
- إنشاء مراصد حضرية تقوم بتكوين الإحصاءات وتطوير المؤشرات المدينية وقياسها على المستويات كافة بما يخدم تدخلات السلطات المركزية والمحلية (إجراءات أو برامج أو سياسات عامة).

- إشراك القطاع الخاص في عملية التجديد والتطوير المدني والسكني، في حال كانت الحكومة تواجه صعوبات مالية وهو ما يعاني منه لبنان حالياً بما يشكل استثماراً مربحاً وجدياً لكل من القطاعين الخاص والعام وبما يعود بالفائدة على السكان من حيث تأمين المساكن اللائقة بتكاليف مدروسة. ويمكن لهذا النوع من الاستثمار أن ينظم وينفذ على صعيد حكومي مركزي، وأن يتابع بعد التنفيذ من جانب البلديات أو اتحادات البلديات (بالتنسيق مع المحافظة والصناديق الاستثمارية).
- اتباع مبدأ التمييز الإيجابي في المدن والعشوائيات[24] بحيث تستطيع السلطات المحلية الاستفادة من الحكومة المركزية بناء على زيادة استثماراتها ودعمها للأحياء الفقيرة والعشوائيات. إن هذا الأمر يتطلب تقسيماً جغرافياً للمدينة على أساس مؤشرات اجتماعية واقتصادية وتنموية وليس عبر اتباع التقسيمات الإدارية والعقارية. ويشكل هذا المضمار مدخلاً إلى تعزيز دور البلديات وإلى تقوية التنسيق البلدي من خلال تفعيل عمل الاتحادات.
- تطوير وتصميم التدخلات بحيث يوجه الاستهداف إلى كل من النسيجين العمراني والاجتماعي (Donzelot, 2003)[25] وذلك ضمن معايير معدة سلفاً من المرصد والذي يعد جهة موضوعية ومحايدة.
- إطلاق عجلة تنمية اقتصادية في العشوائيات من خلال تطوير البنى التحتية اللازمة ومن خلال إعطاء حوافز ضريبية للشركات والمشاريع الصغرى والمتوسطة التي تستقر في مناطق محددة وتقوم بتشغيل سكان العشوائيات.
- السماح للبلدية بتنظيم استفتاءات على بعض الموضوعات التنموية التي تدفع البلدية إلى إعطاء أهمية لجميع سكان المدينة سواء كانوا من الناخبين أم لا، بحيث تزيد من حس المسؤولية لدى المواطن تجاه الحيّز العام وتدفعه إلى تسوية أوضاعه ودفع مستحقاته الضريبية، يمكن اللجوء الى هذا التدبير في ظل غياب نظام لامركزي موسع يسمح للمواطنين بانتخاب المجالس المحلية بحسب مناطق سكنهم وليس بحسب مكان الولادة.

خاتمة

من الطبيعي للسلطة المركزية، في غياب سياسات وأنظمة التعامل مع العشوائيات، أن تعمد الى تطبيق النص القانوني بحرفيته حين يتعلق الأمر بالملكية العامة. وهي بمعنى آخر مدعوة إلى تطبيق القانون على الحالات الجزئية وإحقاق الحق والعدالة، وهي ما يسميها جان رولز العدالة كانتظام (Justice as regularity) (Rawls, 1971) أو ما يتعارف عليه بالعدالة الصورية (الحاج لطيف، 2015). إلا أن هذه المقاربة لا تستطيع الإحاطة بتعقيدات العشوائيات.

> **"... لا توجد مقاربة واحدة يمكن تطبيقها على كل العشوائيات، اذ أن هذه العشوائيات لا تتماثل من حيث المشاكل والمعضلات التي تواجهها"**

فمع العولمة والتوجه الليبرالي، ومع تراجع دور الدولة (Rosanvallon, 1995) في تقليص الفروق الاجتماعية عن طريق استخدام الضريبة كأداة لتوزيع أكثر عدلاً للثروة، حدث انفصام حاد بين الاجتماعي والاقتصادي. وحلّت فكرة السوق وتنافسيته وآليات توازنه في المجال الحضري حيث وضعت المناطق في مواجهة بعضها مع البعض الآخر. وبالتالي فإن فكرة ردم الفروق بما فيها الفروق الجغرافية ومكافحة الفرز والإقصاء من خلال فكرة الحقوق والعدالة الاجتماعية[26] ضعفت، وأدت إلى تأصيل العشوائيات كظاهرة إقصاء مجتمعية وكمكان لتمركز الفقر والتهميش في العالم الثالث وإلى تنامي ظاهرة الضواحي الفقيرة أو ما يعرف بالغيتوهات في العالم الصناعي.

> **"إطلاق عجلة تنمية اقتصادية في العشوائيات من خلال تطوير البنى التحتية اللازمة ومن خلال إعطاء حوافز ضريبية للشركات والمشاريع الصغرى والمتوسطة التي تستقر في مناطق محددة وتقوم بتشغيل سكان العشوائيات"**

نستنتج مما سبق بأن مقاربة مشكلة انتشار العشوائيات يحتاج الى سياسات ورؤية استراتيجية متكاملة تزاوج بين ما هو قانوني مع ما هو شرعي أو عادل (Légal et légitime) من دون المساس بآليات السوق وكفاءتها الاقتصادية، لا بل على العكس، يجب تقديم حوافز للقطاع الخاص لتطوير قطاعات اقتصادية جديدة. لذا فإن تعدد وتنوع مصادر التشريع والمقاربات القانونية (The theory of legal pluralism) من أجل تفكيك معضلة العشوائيات ومشكلة التعدي على الأملاك العامة يمكن أن يلعب دوراً إيجابياً لقاطني هذه المناطق وللحكومة في آن معاً. وعلى الرغم من ادماج العشوائيات وتنظيمها قد يؤدي في مراحلة الأولى إلى زيادة في النفقات الحكومية لا سيما لتأمين البنى التحتية وخلق محفّزات ضمن العشوائيات وفي محيطها، غير أنه في المدى المتوسط والبعيد، سيعود ذلك بالنفع على موارد

السلطات العامة نتيجة لشرعنة هذه المناطق وإدخالها في خانة التكليف الضريبي الاقتصادي والعقاري.

حاولت هذه الورقة البحثية تقديم تحليل للواقع وتعقيداته التي تسمح لمتخذي القرار بفهم أشمل وأوسع (Through a multidisciplinary approach) لمعضلة العشوائيات. ولا يسع هذا العرض العام للموضوع والاستعراض السريع لأوضاع الأحياء في مدينة طرابلس القديمة إلا أن يقدم مساهمة متواضعة على مستوى الحلول المقترحة الجاهزة للتطبيق.

ثمة الكثير من الإشكاليات والصعوبات التي تحيط بموضوع العشوائيات الحضرية التي من المفيد أن نختم بها هذا البحث:

- الاعتقاد السائد بأن الخروج عن المعايير في العالم الثالث حاصل حصرياً في العشوائيات تنقصه بعض الدقة. فالعشوائيات ليست الاستثناء الحضري الوحيد في مدننا غير الخاضع لأي تنظيم، حيث يوجد الكثير من الأحياء غير الخاضعة لأي تنظيم (Jacobs, 2010). كما أن المدن والأحياء الفخمة الجديدة التي تبنى بهدف الإبهار والمنافسة والجذب (Schmid, 2009) قائمة على الخروج عن المعايير وعلى الاعتماد على التفاوض مع السلطات العامة لزيادة نسب استثمار البناء (Fawaz & Krijnen, 2010) لغايات اقتصادية ماكروية ودون مراعاة لأي من متطلبات المكان. والإشكالية المطروحة على المشترع والإدارة هي حول دراسة إمكانية شرعنة العشوائيات، وإعادة هيكليتها وليس إزالتها فقط أو كما يقال إزالة التعديات. يجب التذكير أيضاً بأن حق السكن هو حق إنساني مما يزيد التعقيدات على النص القانوني، هذا دون التطرق إلى كون سكان العشوائيات هم ناخبين وبالتالي جزء من التحديات والتشابكات السياسية والاجتماعية في البلاد.

> **"... إن أي عملية إصلاح عميقة للدولة ولإدارتها لا بد لها من أن تتطرق إلى التنظيم المدني وإدارة الأراضي بالمعنى التنموي الاستراتيجي وبالمعنى المالي والضريبي كذلك"**

- إن التحليل الاقتصادي التقليدي الصرف[27] (Fujita, Krugman & Venables, 2001) لا يصح في معالجة ظاهرة العشوائيات. فالعشوائيات الحضرية في مدننا العربية ليست كلها بؤر للفقر المدقع كما وهي ليست أيضاً تجمّع لسكان دون روابط وشبكة علاقات[28] (Roy & AlSayyad, 2004) تجمعهم في شكل من أشكال التضامن المكاني (لا هو تضامن عضوي عائلي ولا هو تضامن ينتج من مؤسسات الدولة ومنظومات رعايتها الاجتماعية). وهذا ما يجعل من العشوائيات نسيجاً اجتماعياً خاصاً. فالديناميات التي تشكل المدينة وتدفعها إلى التوسع ليست فقط داخلية ولا هي تقع على عاتق السلطات والمخططين. ولا شك بإن قياس إيجابيات (الربح) وسلبيات (التكلفة) حجم المدينة على رفاهية ونوعية الحياة يختلف بين رؤية السلطة المخططة وبين الفرد الذي هو ميّال أكثر للتفاؤل بفرصه (Urban pull forces).

> **"تعتبر طرابلس مثالاً التوسع الحضري فقد ارتفعت نسبة العمران من النطاق الجغرافي للمدينة من 20 في المئة عام 1963 إلى حوالي 56 في المئة عام 2005"**

وفي النهاية لا بد من الإشارة إلى أنه لا توجد مقاربة واحدة يمكن تطبيقها في صدد العشوائيات، إذ أن هذه العشوائيات لا تتماثل من حيث المشاكل والمعضلات التي تواجهها ومن هنا يجب تطوير حلول ومقاربات مختلفة تناسب خصوصية كل منطقة.

هوامش

(1) إذا ما استثنينا مشروع أليسار وتعامله مع جزء من العشوائيات في الضاحية الجنوبية لبيروت مع الخبرة غير المباشرة الناتجة عن تداعيات الحرب الأهلية ومخيمات اللاجئين الفلسطينيين التي تعتبر بمجملها مناطق عشوائيات ولكنها لن تكون جزءاً من هذه الدراسة لحساسية وفرادة الموضوع، حيث أن مصيرها المفترض هو الإزالة بعد العودة إلى فلسطين بما أن الدستور اللبناني منع التوطين (من هنا بقي أسمها مخيمات رغم أنها أصبحت من طبيعة مختلفة تماما).

(2) يتوزعون كالآتي: 9.6 في المئة في بيروت الإدارية، 20.3 في المئة في الشمال و39.5 في المئة في جبل لبنان وضواحي بيروت.

(3) يطرح موضوع العشوائيات أيضاً تحديات أساسية تتعلق بمفهوم الاستدامة والمحافظة على الموارد الطبيعية والأراضي الزراعية والغابات وتأمين مساحات عامة خضراء ومشتركة ويشدد بالتوازي مع ذلك على أهمية تحفيز الاقتصاد وخلق فرص العمل والعدالة والحماية الاجتماعية سيما للفئات الفقيرة والمهمّشة.

(4) يخفي مصطلح عشوائيات في العربية كما في الانكليزية (Slums) الكثير من الاختلافات والأنماط التي لا تقع ضمن إطار قانوني واحد. ويبدو أن المصطلح اللاتيني Informality من الجذر اللاتيني Informal (غير مطابق للمعايير) هو الأنسب لوصف الحالات المتعددة التي يشار إليها على أنها أحياء عشوائية.

(5) تعريف العشوائيات بحسب درجة المخاطر: الفئة (1) مناطق عالية الخطورة التي ينبغي تدميرها؛ الفئة (2) إسكان غير آمن؛ الفئة (3) مناطق تعاني من انعدام النظافة والصحة العامة؛ الفئة (4) مناطق تعاني من مشاكل متعلقة بحيازة الأراضي. ويؤدي هذا التصنيف إلى إجراءات محددة، وتبعاً لذلك، تصبح الفئة (4) مناطق ذات أولوية منخفضة للاستئصال، وهكذا يصبح من المفترض أن يجري تحسين أوضاع مناطق الفئة (3)، وتسوية أوضاع الملكية في مناطق الفئة (4).

(6) إن تعبير العشوائيات يشمل أيضاً جميع المناطق غير النظامية، بغض النظر عن أوضاعها القانونية: شاغلي الأرض، التقسيمات غير القانونية، ومخالفات صغيرة للقانون.

(7) من بين الأمور التي تزيد من ميل المواطنين إلى السماح باستباحة الاملاك العامة, شعورهم بلاعدالة المؤسسات وتفشي الفساد فيها وهيمنة مصالح أصحاب المضاربات العقارية السريعة على هذا القطاع وإهمال تام من جانب الحكومة لأي سياسات اجتماعية في هذا القطاع.

(8) في دول عديدة من منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، تحكم الدولة المتسلطة سيطرتها على رعاياها (هم ليسوا مواطنين) من خلال علاقة زبائنية ومن خلال إبقائهم ضمن هامش اللا- قانون، أو تتسامح السلطات مع عشوائيات لعدم توفّر أي حل مؤسساتي للنقص المزمن في الإسكان الرخيص.

(9) حيث إن الدولة في حالة العشوائيات لا تقوم بالاستثمار بالبنى التحتية ولا بإيصال الخدمات الأساسية إلى فئات تعتبر مهمشة وفقيرة.

(10) إن الأشكال الحضرية (المدينية)، التي جرى ترويجها (الحداثة الحضرية/المدنية) هي في حالة تناقض صارخ مع أوضاع سكان المناطق الحضرية الفقراء بشكل عام الذين يكابدون للعيش في القطاع غير النظامي كما هي الحال في معظم أنحاء دول الجنوب.

(11) إن الأشكال الأربعة لعملية تأهيل ورفع المستوى الاجتماعي للأحياء الفقيرة هي التالية: 1- إعادة استثمار رأس المال؛ 2- تأهيل إجتماعي للسكان من قبل مجموعات الدخل المرتفع؛ 3- تغيير المشهد في هذه الأحياء، و4- نزوح مباشر أو غير مباشر للمقيمين ذوي الدخل المنخفض من الأحياء التي جرى تأهيلها.

(12) إذا كانت المدينة بتعريفها الواسع هي حيز عام (Public space) وللجميع حق في المدينة (Right to the city) بمعنى العيش في المدينة والمواطنة الكاملة فيها حيث هي المجال التطبيقي للتماسك الاجتماعي (Social cohesion)، فالعشوائيات بهذا المعنى هي انتقاص في الحقوق لجزء من الناس لكنها أيضاً في الوقت نفسه تعدٍّ على القانون والملكية الخاصة والعامة، من هنا تأتي صعوبة مقاربة الموضوع واجتراح الحلول.

(13) ... الأمر يتعلق بسياسة تنمية لم يعرفها لبنان سوى خلال مرحلتين بشكل أساسي: مرحلة الرئيس فؤاد شهاب (1958-1964)، ومرحلة حكومات ما بعد الحرب التي ترأسها رفيق الحريري (1992-2005).

(14) من بين ما تم إنجازه: 1) اكوشار (Ecochard) ومخططاته لمدينة بيروت الكبرى؛ 2) بعثة ومقترحات ارفدو فكرة الإنماء المتوازن التي ستصبح مع اتفاق الطائف فكرة دستورية مركزية؛ 3) الإطار المؤسسي والإداري: إدارة الإحصاء المركزي، الخدمة المدنية والتفتيش المركزي، الإدارة العامة المستقلة (المياه، النقل، الكهرباء، الفاكهة، مرفأ طرابلس)، الإنعاش الاجتماعي، وسواها، كما أدخل الكثير في ما يخص المدن واستعمالات الأراضي: إدارة التنظيم المدني والمجلس الأعلى للتنظيم المدني مع مفاهيم حول استعمالات الأراضي (Usage de sol) والتنظيم المعماري (Plan d'urbanisme) وفكرة المشاريع الكبرى.

(15) خاصة في الضاحية الجنوبية لبيروت، بسبب الهجرات الناتجة عن الحروب الإسرائيلية والنزاعات الداخلية.

(16) هنالك أيضاً موجات هجرة الأرمن والسريان في العشرينيات، ثم تبعتهما هجرات الريف اللبناني إلى بيروت، إضافة إلى اللاجئين الفلسطينيين بسبب نكبة 1948. كل هؤلاء مثّلوا نواة العشوائيات حول بيروت (Ibid). أما في طرابلس فإضافة إلى المخيمات الفلسطينية (مخيم البداوي)، مثّلت الهجرات بسبب فيضان نهر أبو علي سنة 1955، نواة العشوائيات في مدينتي البداوي وطرابلس التي تعرف الآن بمنطقة المنكوبين.

(17) عدم صلاحية الأرض للبناء أو صلاحية ضعيفة، انعدام ترتيب الأراضي، أرض ذات مساحة كبيرة مع وجود نواة قديمة.

(18) أما مع انتهاء الحرب وبداية إعادة الإعمار وانتشار البناء الحديث، كان التخطيط المدني قد خرج عن السيطرة، رغم أن المساحات المبنية لم تتجاوز 6 في المئة من جغرافية لبنان (Bakhos, 2005) ورغم زيادة البنيان أيضاً في الحقبة 1963-1998 التي قاربت 136 في المئة (هذا رقم يجب أن يعاد إنتاجه بعد سبعة عشر عاماً، وهو مهم جداً وبخاصة مع الفورة العمرانية التي حدثت بعد عام 2005).

(19) طرابلس هي مجموعة مدن داخل المدينة، فمنها المدينة المملوكية العربية المتعارف عليها بـ«المدينة القديمة» أو بـ«الأسواق» في أيامنا هذه، ومنها الأحياء التي تطورت مع العثمانيين، إضافة إلى أحياء حقبة الانتداب وما بعده، وصولاً إلى الأحياء الجديدة التي تطورت خلال الحرب الأهلية وبعدها بوجه خاص.

(20) أسفر هذا الفرز عن تنامي حركات احتجاج شعبية في أواخر الستينيات لمناصرة المحرومين ما لبثت أن تطورت لاحقاً إلى حركة المطلوبين في الأسواق عام 1973. وهي حركات احتجاج على المركز من جهة، ولكنها، من جهة أخرى عملية إعادة صناعة هوية المكان واستملاكه (Réappropriation) كحق في المدينة ولكن ليس كجزء من المجتمع المديني الكبير، بل بتعارض معه.

(21) لم تعد تجمعات بيوت التنك في فرنسا ظاهرة كبيرة كما كانت حتى ستينيات القرن الماضي، وهي أصبحت تقتصر على بعض تجمعات الغجر والمهاجرين غير الشرعيين، مثل مخيم كالي في الشمال الفرنسي. تسكن أكثرية الفقراء والمهمشين اليوم المدن الصناعية القديمة حيث تشكل هذه الأخيرة نقاط تمركز الفقر والصعوبات الاقتصادية والاجتماعية.

(22) أعد تقرير رؤية للعام 2020 لمدينة طرابلس سياسيون ونواب لبنانيون. أنظر تقرير استراتيجية التنمية المستدامة لمدينة طرابلس.

(23) سياسة العمل الإيجابي المعتمد في الولايات المتحدة (سياسة دعم الفقراء)، والتمييز المناطقي الإيجابي في فرنسا.

(24) إن التمييز المناطقي الإيجابي المعتمد في فرنسا يتميز عن الأعمال الإيجابية المعتمدة في الولايات المتحدة على ثلاثة أصعدة: الهدف، الوسيلة، وشكل الضرورة. فهو لا يعالج احتياجات الناس مباشرة بل احتياجات المنطقة. وهو لا يرمي إلى مساعدة جمهور المحرومين على تخطي الحواجز، وإنما إلى الحفاظ على الهيئات التي تؤمن الخدمات ضمن حدود هذه المناطق. وهو لا يتعهد بتحقيق نتيجة وإنما بتوفير وسائل. وما يهم هو توفير، في كافة الأمكنة، قدرات تعليمية وخدمات بأكبر قدر ممكن من العدالة والمساواة...

(25) فمبادئ العدالة في المجتمع يجب أن تقوم على ركيزتين حسب رولز: مبدأ حق الأفراد بالتمتع بالحقوق الأساسية بشكل متساوٍ، والمبدأ الثاني يقوم على تنظيم مظاهر التفاوت الاجتماعي والاقتصادي من خلال الاهتمام بالأقل امتيازاً ومن خلال العدالة في الفرص.

(26) باختصار، يبدو أنه حيث ارتفع عدد سكان الولايات المتحدة فإن نظام ممنهج للمدن وطّد نفسه، من دون أي تدخل أو تخطيط. ويمثّل حالة نموذجية من التنظيم الذاتي لمنظومة معقدة.

(27) التحضر كأسلوب في الحياة يمكن مقاربته من ثلاث زوايا متداخلة: 1) البنيان المادي، 2) نظام من التنظيم الاجتماعي، 3) مجموعة من الأفكار والمواقف والسلوكيات الجماعية والضوابط الاجتماعية.

المراجع

Ababsa, M, Dupret, B & Denis, E 2012, 'Forms & norms: Questioning illegal urban housing in the Middle East', *"Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East"*. CairoScholarship Online. AUC Press, Egypt. DOI:10.5743/cairo/9789774165405.001.0001.

Bakhos, W 2005, *Le rôle de la puissance publique dans la production des espaces urbaines au Liban,* Université de Montréal, Canada.

Bourgey, A & Pharès, J 1973, 'Les bidonvilles de l'agglomération de Beyrouth' *Revue de Géographie de Lyonvol* 48, France.

Cities Alliance, World Bank and Al-Fayhaa Municipalities Union 2011, Al-Fayhaa 2020, *Sustainable Development Strategy.* Final Consolidation Report. Lebanon.

Clerc-Huybrechts, V 2006, 'Beyrouth: L'influence du foncier et du plan d'urbanisme sur la formation des quartiers irréguliers de la Banlieue Sud'. CNRS, Université Paris 8, France.

Conseil du Développement et de la Reconstruction 2002, *Réhabilitation et revitalisation urbaine de la ville ancienne de Tripoli*. Rapport Préliminaire, Tabet et Debs. Beyrouth, Liban.

Davis, M 2006, *Planet of slums*.

Deboulet, A 2012, 'Secure land tenure? Stakes and contradictions of land titling and upgrading policies in the global middle east and Egypt', In *"Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East"*. AUC Press, Egypt.

Denis, E 2012, 'The commodification of the Ashwa'iyyat: Urban land, housing market unification, and de soto's interventions'. In *"Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East"*. AUC Press, Egypt.

Donzelot, J 2003, 'Faire Société (La Politique de la Ville Aux Etats-Unis et En France)', SEUIL-Paris.

Faour, G 2015, Evaluating urban expansion using remotely-sensed data in Lebanon. *Lebanese Science Journal, 16,* (1). Retrieved from http://www.cnrs.edu.lb/info/LSJ2015/No_1/gfaour.pdf.

Fathy, H 1973, Architecture for the poor (The experience of Gourma Village in Egypt).

Ferrir, M 2012, Securing property in informal neighborhoods in Damascus through tax payments.In *"Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East"*. AUC Press, Egypt.

Fujita, M, Krugman, P & Venables, A J 2001, *The Spatial Economy, Cities, Regions, and International Trade. The MIT Press.*

Ghazzal, Z 2012, 'Shared social and juridical life meanings as observed in an Aleppo marginal neighborhood. In *"Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East"*. AUC Press, Egypt.

Guido, L & Amirtahmasebi, R 2012, The Economics of Uniqueness: Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development, Urban Development Series, World Bank.

Jacobs, J 2006, *La Nature des Economies*. New York, States.

Khechen, M 2014, 'An inquiry into current urban change process in Ras Beirut: Is this gentrification?' AUB Press, Beirut, Lebanon.

Krijnen, M & Fawaz, M 2010, 'Exception as the rule: high-end developments in neoliberal Beirut'. *Built Environment,* vol. 36, no. 2, pp. 117–131. Available from http://hdl.handle.net/1854/LU-2092317.

Laue, F 2012, Vertical versus Horizontal: Constraints of Modern Living Conditions in Informal Settlements and the Reality of Construction. In *"Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East"* AUC Press, Egypt.

Madbouly, M 2009, 'Revisiting urban planning in the Middle East North Africa region'. *Regional Report MENA Region*. Available from http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2010/07/GRHS.2009.Regional.MENA_.pdf.

Paulais, T 2012, 'Financer les Villes d'Afriques, L'enjeu de l'investissement local' Banque Mondiale et l'AFD'.

Rawls, J 1971, *Théorie de la Justice,* Essais, Paris.

Rajab, M 2009, 'Les Grands Projets de Tripoli: Système de décision et besoins de réappropriation'. *'Conquérir et Reconquérir la Ville (L'aménagement urbain comme positionnement des pouvoirs et contre-pouvoirs)'*. ALBA, Lebanon.

Rapport de L'Observatoire Nationale des Zones Urbaines Sensibles (ONZUS), 2005.

Rosanvallon, P 1981, *La Crise de l'Etat Providence*. Paris, Seuil, France.

Rosanvallon, P 1995, *La Nouvelle Question Sociale: Repenser l'Etat Providence,* Essais, France.

Roy, A & AlSayyad, N 2004, *Urban Informality: Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America and South Asia*. Lexington books.

Saadeh, S 2007, *The quest of citizenship in post Taef Lebanon,* Beirut, Lebanon.

Schéma directeur d'Aménagement du Territoire Libanais 2002, Gouvernement Libanais/CDR et AFD/IAURIF, France.

Schmid, H 2009, *Economy of Fascination, Dubai and Las Vegas as Themed Urban Landscapes,* Stuttgart, Germany.

Skaff, P 2002, *La république de béton*. Dar El Nahar. Beyrouth, Liban.

Tripoli Vision 2020, 2012. Tripoli, Lebanon.

Verdeil, E 2010, *Beyrouth et ses urbanistes, une ville en plan (1946-1975)*. IFPO, Beyrouth, Liban.

رهيف فياض، 2015. **في العمارة والشأن العام**. بيروت، لبنان.

منى حرب وسامي عطاالله، 2015. **السلطات المحلية والخدمات العامة: تقييم اللامركزية في العالم العربي**. بيروت، لبنان.

خارطة أحوال المعيشة في لبنان، وزارة الشؤون الاجتماعية وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، 1998.

أديب نعمة، 2014. دليل الحرمان الحضري، المنهجية ونتائج الدراسة الميدانية في طرابلس–لبنان، الإسكوا والمعهد العربي لإنماء المدن.

د. مقلد مرتضى مقلد، 2014. أملاك الدولة الخاصة والعامة. بيروت، لبنان.

غي كوريا وستيفاني فورنييه، 2011. سبل ترشيد دور الدولة في إدارة أملاكها الخاصة: نموذج التجربة الفرنسية. **السادسة** – المعهد المالي. بيروت، لبنان.

نوفل الحاج لطيف، 2015. **جدل العدالة الاجتماعية في الفكر الليبرالي، جون رولز في مواجهة التقليد المنفعي**. جداول، لبنان.

إيلي معلوف، 2011. البعد القانوني للأملاك العامة في لبنان. **السادسة** – المعهد المالي. بيروت، لبنان.

ديران هرمنديان، 2008. إشكالية التخطيط بين النظرية والممارسة. في المدينة العربية، بين التغيرات الاجتماعية وتحولات المجال. ورقة في المؤتمر الأول. الجامعة اللبنانية، لبنان.

مها كيال وعاطف عطيه، 2004. **طرابلس من الداخل: دراسة سوسيولوجية انتروبولوجية للمدينة القديمة**، دار مختارات، لبنان.

وزارة الشؤون اللبنانية، 2004. الوضع الاجتماعي–الاقتصادي في لبنان، واقعوأفاق، (Fafo, UNDP, MoSA).