



مبادرة
الإصلاح
العربي



إعادة الإعمار من دون مشاركة المجتمع: مخاطر نهج إعادة الإعمار «من الأعلى إلى الأسفل» في سوريا

حايد حايد

نُشر من طرف:

مبادرة الإصلاح العربي

مبادرة الإصلاح العربي هي مؤسسة تفكير عربية مستقلة تعمل بالشراكة مع خبراء في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وخارجها لصياغة برامج محلية واقعية تهدف إلى التغيير الديمقراطي والعدالة الاجتماعية. وهي تُجري البحوث وتقدّم تحليلات في مجال السياسات وتوفر منبراً للأصوات الملهمة استناداً إلى مبادئ التنوع والحياد والمساواة بين الجنسين.

[/https://www.arab-reform.net/ar](https://www.arab-reform.net/ar)

عن الكاتب

الدكتور حايّد حايّد هو كاتب سوري وزميل أول غير مقيم في مبادرة الإصلاح العربي. كما يعمل كباحث استشاري في برنامج الشرق الأوسط وشمال إفريقيا في "تشاتام هاوس". في السابق، شغل الدكتور حيد منصب مدير برنامج يركز على سوريا والعراق في مكتب مؤسسة "هاينريش بول" في الشرق الأوسط في بيروت. كما عمل كمساعد أول في قسم الحماية في مكتب المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين في دمشق. يحمل الدكتور حيد شهادة البكالوريوس في علم الاجتماع، ودبلوماً دراسياً في الإرشاد، إلى جانب درجتي ماجستير: الأولى في التنمية الاجتماعية والثانية في حل النزاعات. كما أنه حاصل على درجة الدكتوراه في دراسات الحرب. تشمل اهتماماته البحثية متعددة التخصصات مجالات الحوكمة، وبناء السلام، والاقتصاد السياسي، والانتقال السياسي، والمساءلة.

إخلاء المسؤولية:

إن المعلومات والآراء الواردة في هذا التقرير هي معلومات وآراء المؤلف (المؤلفين) ولا تعكس بالضرورة آراء مبادرة الإصلاح العربي أو موظفيها أو مجلس إدارتها أو ممولائها.



© 2026 مبادرة الإصلاح العربي.

يسمح هذا الترخيص لمُعدي الاستخدام بتوزيع المواد وإعادة مزجها وتكييفها والبناء عليها بأي وسيط أو تنسيق لأغراض غير تجارية فقط، و فقط طالما تم ذكر المصدر. إذا قمت بإعادة مزج المواد أو تكييفها أو البناء عليها، فيجب عليك ترخيص المواد المعدلة بموجب شروط مماثلة.

صورة الغلاف: مظاهرات في ماروتا سيتي - أيار/مايو 2026.

© حايّد حايّد

تموز/يوليو 2026

المحتويات

5	ملخص تنفيذي
6	مقدمة
7	1. إعادة الإعمار كوسيلة لجذب رأس المال
9	2. إعادة الإعمار كعملية هرمية مركزية تغيب عنها المشاركة المجتمعية
11	3. إعادة الإعمار على أرض الواقع: أنماط التنازع
12	- بوليفارد النصر: عودة مسألة نزع الملكية إلى الواجهة
13	- الحيدرية: استئناف خطط عمرانية متعثرة من دون معالجة أزمة الثقة
14	- ماروتا وباسيليا: استئناف مشاريع تطوير عمراني متنازع عليها
16	- جوبر والقابون: إعادة الإعمار من دون عودة
17	- حديقة الجاحظ: الدفاع عن الفضاء العام
18	4. نحو إعادة إعمار قائمة على الحقوق: توصيات
21	الخلاصة

ملخص تنفيذي

- منذ سقوط نظام الأسد في كانون الأول/ديسمبر 2024، وضعت السلطات الانتقالية في سوريا الاستثمار في صلب أجندتها لإعادة الإعمار. ولم تعالج عملية إعادة الإعمار بوصفها مسارًا للتعافي العام تحدده الاحتياجات الاجتماعية والنقاش المفتوح وتحديد الأولويات بشفافية، بل باعتبارها جهدًا يُدار مركزياً لجذب رؤوس الأموال وتسويق المشاريع وإظهار التقدم أمام المستثمرين الإقليميين والدوليين.
- أدى هذا النهج إلى نموذج يغلب عليه نهج الهرمية الفوقية «من الأعلى إلى الأسفل». فغالبًا ما تُتخذ القرارات الرئيسية داخل دوائر رسمية واقتصادية ضيقة قبل إبلاغ المجتمعات المحلية المتأثرة بها أو إشراكها بشكل فعال. ويبدو أن الافتراض السائد هو أن السلطة السياسية والموافقات الإدارية والإنجازات الملموسة ستكون كافية لضمان قبول الرأي العام. ومع ذلك، في بلد لا تزال فيه حقوق الملكية وقضايا النزوح وإعادة توطين المدن موضع خلاف عميق، فإن هذا رهان محفوف بالمخاطر. فعندما تعلن المشاريع قبل التشاور مع السكان، ولا تعالج الشكاوى إلا بعد ظهور المعارضة بشكل علني، يمكن للمبادرات التي تقدم على أنها جزء من التعافي أن تتحول سريعًا إلى بؤر توتر.
- تُظهر الحالات التي جرى فحصها في هذا التقرير كيف تتجلى هذه التوترات في سياقات مختلفة. ففي حمص، يُجسّد مشروع بوليفارد النصر كيف يمكن لمشاريع إعادة التطوير الممولة من القطاع الخاص أن تحيي مظالم قديمة عندما تتقاطع مع ملفات غير محسومة تتعلق بالمصادرة والنزوح. وفي حلب، تبرز إعادة إعمار حي الحيدرية المخاطر المترتبة على استئناف خطط إعادة التطوير التي وُضعت في عهد الأسد وتعثرت لاحقًا، من دون شفافية أو مشاركة مجتمعية أو ضمانات موثوقة. أما في دمشق، فيكشف مشروع «ماروتا سيتي» و«باسيليا سيتي» كيف يُعاد تقديم أطر إعادة التطوير التي أقرت خلال الحرب بوصفها قرصًا استثمارية، ما يُنذر بتطبيع المظالم السابقة بدلًا من معالجتها.
- وتشير حالات أخرى إلى مخاوف ذات صلة، وإن كانت مختلفة في طبيعتها. ففي جوبر والقابون، تركز الجدل حول نموذج تمويلي بدا وكأنه يشترط على السكان التنازل عن جزء من حقوقهم العقارية مقابل إعادة الإعمار، ما يجعل عملية إعادة الإعمار تبدو أقرب إلى تجدد نزع الملكية منه إلى تمكين السكان من العودة. أما حديقة الجاحظ في دمشق، فتُظهر أن مشاريع التأهيل القائمة على الاستثمار يمكن أن تثير أيضًا اعتراضات عندما يُنظر إليها على أنها تغير طبيعة الوصول إلى الفضاءات العامة المشتركة أو السيطرة عليها.
- ولا تعني هذه الحالات أن الاعتراض على إعادة الإعمار أمر حتمي أو موحد أو واسع النطاق، بل إنها تحدد الظروف الأكثر احتمالًا لإثارة الاحتكاكات وهي: محدودية التشاور المبكر، وغموض القواعد التي تحكم إعادة الإعمار، وضعف الضمانات، واستمرار النزاعات حول الحقوق، والتصور بأن المجتمعات المحلية مُطالبة بقبول قرارات اتخذت من دون استشارتها.
- ويخلص التقرير إلى أنه لا ينبغي النظر إلى اعتراضات المجتمعات المحلية باعتبارها مجرد نزاعات محلية معزولة، بل بوصفها مؤشرًا على خلل أعمق في نموذج إعادة الإعمار الناشئ في سوريا، يتمثل في الإخفاق في إشراك الفئات الأكثر تضررًا من عمليات إعادة التطوير بصورة حقيقية. فعملية إعادة الإعمار منفصلة عن احتياجات وأولويات السكان المحليين قد تؤدي إلى إحياء مظالم قديمة، وخلق أشكال جديدة من الإقصاء، وإضفاء الشرعية على نتائج ترى فيها العديد من المجتمعات المحلية قرارات مفروضة عليها، لا نابعة من توافقٍ معها.
- وفي الوقت الذي تعيد فيه السلطات الانتقالية في سوريا تشكيل المشهدين الحضري والاقتصادي للبلاد، ستحدد القرارات التي تُتخذ اليوم من سيتمكن من العودة، ومن سيستفيد من إعادة الإعمار، ومن سيُعترف بحقوقهم، ومن ستستبعد أصواتهم. ولا يمكن لعملية إعادة إعمار تهمّش المجتمعات المتضررة أن تضع الأسس اللازمة للسلام أو الاستقرار أو الازدهار.

مقدمة

الرسمي والتجربة اليومية للسكان. على مستوى السياسات، تُقدّم إعادة الإعمار بوصفها مسارًا نحو الانتعاش الاقتصادي والتحديث. أما على الأرض، فترتبط في كثير من الأحيان بحالة من عدم اليقين والمخاطر وأستمرار النزاعات، لا سيما في ما يتعلق بحقوق الملكية والتهجير والتعويضات وإمكانية الوصول إلى الفضاءات العامة.⁴

وتبدو عملية إعادة الإعمار وكأنها تُصاغ ويُتفق عليها داخل دوائر رسمية استثمارية ضيقة قبل عرضها على المجتمعات المتأثرة بها. وفي ظلّ غياب فرص حقيقية للتأثير في القرارات منذ مراحلها الأولى، يواجه السكان نتائج غير واضحة تتعلق بالتعويضات وحقوق الملكية وإمكان العودة إلى مناطقهم أو البقاء فيها. لذلك، لا يُنظر إلى إعادة البناء دائميًا بوصفها عملية تعافٍ، بل تُعدّ في كثير من الأحيان مصدرًا للقلق والنزاع.⁵

ويفسّر ذلك إلى حدّ كبير تشابه ردود الفعل الاحتجاجية والاعتراضية التي أثارها مشاريع إعادة الإعمار في أجزاء مختلفة من البلاد. وعلى الرغم من اختلاف التفاصيل من منطقة إلى أخرى، تعكس المواقف المحلية هواجس مشتركة، أبرزها ضعف التشاور، وغياب الشفافية، وانعدام اليقين بشأن الحقوق، والمخاوف من الخصخصة، والشعور بأن أولويات الاستثمار تتقدّم على احتياجات السكان.⁶ وعندما تهتمش هذه الأبعاد الاجتماعية والسياسية لصالح البناء السريع وجذب الاستثمارات، فإن إعادة الإعمار تخاطر بأن تظل غير مكتملة، حتى وإن بدت ناجحة على الورق.

يستعرض هذا التقرير كيف تتطور عملية إعادة الإعمار خلال المرحلة الانتقالية في سوريا. ويبدأ بتحليل النموذج القائم على الاستثمار الذي اعتمده السلطات والمنطق الذي يستند إليه. ثم ينتقل إلى دراسة مجموعة من الحالات في حمص ودمشق وحلب، لإظهار كيفية تطبيق هذا النهج عمليًا، وكيف تتلقاه الأطراف المحلية وتعارضه وتعيد تشكيله. ويختتم التقرير بتأكيد الحاجة إلى الانتقال نحو إطار أكثر شمولاً يمنح أولوية أكبر للحقوق والمساءلة والشفافية والمشاركة العامة.

ويستند هذا التحليل إلى 45 مقابلة شبه منظمة أُجريت داخل سوريا بين تموز/يوليو 2024 وأيار/مايو 2026، وشملت سكانًا وفاعلين في المجتمع المدني ومسؤولين

منذ سقوط نظام الأسد، أصبحت إعادة الإعمار، بصورة سريعة ومفهومة، أولوية مركزية للسلطات الانتقالية في سوريا. وتُقدّم عملية إعادة الإعمار باعتبارها ضرورة اقتصادية ومؤشرًا على التعافي الوطني. فقد نُظمت مؤتمرات استثمارية، وكُشِفَ عن خطط لإعادة التطوير، واستُعرضت مشاريع كبرى كدلائل على أن البلاد بدأت تتعافى من سنوات من الحرب.¹

غير أن إعادة الإعمار في سوريا لا تجري في بيئة محايدة. فالبلد خرج من صراع خَلَفَ مؤسسات منهكة، وموارد عامة محدودة، ودمارًا ماديًا واسع النطاق، وموجات نزوح كبيرة. وفي الوقت نفسه، تتفاعل المجتمعات المحلية مع مشاريع إعادة الإعمار في ظلّ مظالم لم تسوّ بعد، ونزاعات على الملكيات، وغموض قانوني، وإرث طويل من سياسات التغيير العمراني القسري ونزع الملكية.² كما تتعزز مخاوف السكان بفعل الذاكرة القريبة لسياسات إعادة الإعمار التي انتهجها نظام الأسد، التي لا تزال حاضرة بقوة، وتغذي القلق من أن تُعيد خطط البناء الجديدة إنتاج أنماط سابقة من الإقصاء ونزع الملكية التي شهدتها البلاد سابقًا.

في هذا السياق، لا تقتصر إعادة الإعمار على ترميم البنية التحتية المادية، بل تشمل أيضًا إعادة بناء العلاقة بين المواطنين والدولة. فالطرق والمسكن وشبكات الخدمات والمرافق العامة عناصر أساسية، لكنها وحدها لا تكفي لاستعادة الثقة في السلطة العامة أو لترسيخ شعور جماعي بالتعافي.

ومع ذلك، لا يزال النهج الرسمي السائد يقوم إلى حدّ كبير على نموذج مركزي وفعلي لإعادة الإعمار، يركز على الاستثمار، وتتخذ فيه السلطات المركزية القرارات من دون إشراك فعلي للمجتمعات المتضررة. وتعامل إعادة الإعمار أساسًا باعتبارها عملية تقنية ومالية، تعطي الأولوية للسرعة وإظهار الإنجازات وجذب رؤوس الأموال. وغالبًا ما يأتي ذلك على حساب المشاركة المجتمعية وحقوق السكان والمجتمعات المحلية. ونتيجة لذلك، دفعت السلطات باتجاه تنفيذ مشاريع إعادة الإعمار قبل معالجة المظالم الأعمق بشكل كافٍ.³

وقد أدت هذه الديناميكية إلى اتساع الفجوة بين الخطاب

1 Haid Haid, "Syria Needs a New Reconstruction Approach," *Al Majalla*, 10 October 2025, <https://en.majalla.com/node/327059/opinion/syria-needs-new-reconstruction-approach>.

2 Haid Haid, "Restoring Stolen Homes and Livelihoods in Post-Assad Syria," *PAX for Peace*, 8 September 2025, <https://paxforpeace.nl/news/restoring-stolen-homes-and-livelihoods-in-post-assad-syria/>.

3 Haid, "Syria Needs a New Reconstruction Approach."

4 مقابلة أجراها المؤلف مع باحث سوري، دمشق، تشرين الأول/أكتوبر 2025.

5 Haid, "Syria Needs a New Reconstruction Approach."

6 مقابلة أجراها المؤلف مع ممثل عن المجتمع المدني، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

سياسية واقتصادية واضحة. إذ أبدى قدرًا محدودًا من الاهتمام بقروض التنمية الدولية، مقدّمًا الاستثمار باعتباره مسارًا أكثر سيادة وقبولًا سياسيًا. وفي الخطاب الرسمي، يُصوّر هذا الخيار كنوع من الاعتماد على الذات بدل التبعية، وقال الشرع أمام حشد من رجال الأعمال والمال في الرياض: «اخترنا مسار إعادة الإعمار عبر الاستثمار، ولم نختَر طريق إعادة بناء سوريا من خلال المساعدات والدعم»⁸. وهدف هذا التصريح إلى إظهار الثقة والاستقلالية والقطيعة مع منطق الإعمار القائم على المساعدات المرتبط بإدارة النزاعات.

ويمكن فهم هذا الموقف إلى حد ما. فالدولة السورية تعاني من ضعفٍ شديد في القدرة المؤسسية، والمالية العامة مقيدة، وحجم الدمار هائل. لا يمكن لأي حكومة تواجه هذه الظروف أن تعتمد واقعياً على الموارد المحلية وحدها. وبالتالي فإن رأس المال الخارجي سيؤدي حتمًا دورًا أساسيًا. غير أن المشكلة لا تكمن في قرار السعي إلى الاستثمار بحد ذاته أو اعتماد نهج يقوده الاستثمار، بل في النموذج الذي تُصوّر وتُدار من خلاله عملية إعادة الإعمار: وهو نموذج ذو توجه اقتصادي نيوليبرالي ومركزي للغاية في الحكم.

من الناحية الاقتصادية، يمنح هذا النموذج الأولوية للخصخصة ولخلق بيئة أعمال تفضل المستثمرين على مصالح السكان المحليين. وسياسيًا، يركز عملية صنع القرار في دوائر حكومية ضيقة مرتبطة بالرئاسة، من ضمنها الصندوق السيادي وهيئة الاستثمار السورية، مع إبقاء المجتمعات المتضررة على هامش العملية.⁹

وكما أشار أحد الباحثين السوريين: «هناك إجماع واسع على عدم وجود استراتيجية واضحة لإعادة الإعمار في الوقت الراهن. إذ تُوظف عملية إعادة الإعمار لا كعملية تعافٍ تقودها الدولة، وإنما كفرصة استثمارية. ولا توجد أولويات واضحة، ولا هيكل تمويلي محدد، ولا إطار مؤسسي فعال يربط إعادة الإعمار باحتياجات التعافي الأوسع. وبدلاً من ذلك، ينصبّ التركيز على جذب المستثمرين، بينما تبقى الأبعاد السياسية والاجتماعية لإعادة الإعمار غائبة إلى حد كبير عن الخطاب الرسمي»¹⁰.

ويتجلى ذلك بوضوح في الطريقة التي قُدمت بها إعادة الإعمار. فبدل من طرحها كبرنامج وطني للتعافي تُشكّله النقاشات العامة، والاحتياجات الاجتماعية، وتحديد الأولويات بشفافية، جرى تنظيمها كعملية تُدار مركزياً تُحدّد فيها المشاريع وتُعبأ وتُسوّق من الأعلى

ومستثمرين ومحللين وصحافيين، بالإضافة إلى آخرين شاركوا بشكل مباشر في عملية إعادة الإعمار أو تأثروا بها. ومُنح جميع المشاركين في المقابلات حق عدم الكشف عن هوياتهم، بما يضمن لهم حرية التعبير. كما يعتمد التقرير على مصادر مفتوحة، تشمل بيانات رسمية، ووثائق المشاريع، وتقارير إعلامية محلية.

وتتمثل الفكرة الأساسية للتقرير في أن اعتراضات المجتمعات المحلية لا ينبغي النظر إليها بوصفها نزاعات معزولة أو ردود فعل مرتبطة بمشاريع محددة، بل باعتبارها مؤشرات تحذيرية تكشف خللاً هيكلياً أعمق في نموذج إعادة الإعمار الناشئ في سوريا، يتمثل في الإخفاق في إشراك السكان الأكثر تأثراً بهذه المشاريع بشكل هادف.

إن إعادة الإعمار المنفصلة عن احتياجات المجتمعات المحلية وألوياتها تخاطر بأن تتحول إلى شيء آخر غير التعافي. فهي قد تُعيد إنتاج المظالم القديمة، وتخلق أشكالاً جديدة من الإقصاء، وتستخدم خطاب إعادة الإعمار لإضفاء الشرعية على نتائج ترى فيها العديد من المجتمعات المحلية قرارات مفروضة عليها، وليست عملية تشاركية.

ومع إعادة السلطات الانتقالية في سوريا تشكيل ملامح المستقبل العمراني والاقتصادي للبلاد، فإن القرارات التي تُتخذ اليوم ستحدد من سيتمكن من العودة، ومن سيجني ثمار إعادة الإعمار، وأي المطالب سيُعترف بها، وأي الأصوات ستبقى هامشية. ولن تتمكن إعادة إعمار سوريا من تحقيق السلام أو الاستقرار أو الازدهار، ما دامت تستمر في تجاهل الأشخاص الذين يُفترض أن تكون هذه العملية قد أطلقت من أجلهم.

1. إعادة الإعمار كوسيلة لجذب رأس المال

منذ سقوط نظام الأسد في كانون الأول/ديسمبر 2024، جعلت السلطات الانتقالية جذب الاستثمارات محور استراتيجيتها لإعادة الإعمار، مقدّمةً إياه بوصفه المسار الأساسي لإعادة بناء بلد مدمر. وقد يعني ذلك أن إعادة الإعمار لم تُقارب باعتبارها عملية تعافٍ عامة وشاملة تقودها الدولة والمجتمع بوصفها مشروعًا لحشد رأس المال، يكون في الربح حافزًا محوريًا: عبر تسويق مشاريع الإعمار كفرص استثمارية مربحة، واستقطاب المستثمرين، والإيحاء بوجود زخم أمام دوائر الأعمال الإقليمية والدولية.⁷

وقد صاغ الرئيس المؤقت أحمد الشرع هذا النهج بلغة

8 Timour Azhari and Yousef Saba, "Syria Has Attracted \$28 Billion in Investments in the Past 10 Months, President Sharaa Says," *Reuters*, 29 October 2025, <https://shorturl.at/QoHGGu>.

9 مقابلة أجراها المؤلف مع باحث سوري، دمشق، تشرين الأول/أكتوبر 2025.

10 مقابلة أجراها المؤلف مع باحث سوري، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

7 مقابلة أجراها المؤلف مع ممثل عن المجتمع المدني، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

بقيادة الاستثمار انتقائيًا، ليس فقط في أماكن تنفيذه، بل أيضًا في أشكال التعافي التي يفضّلها. فقد يعيد إحياء مراكز مدن مختارة ومواقع سياحية جذابة، بينما يترك المجتمعات المهمّشة والمناطق الطرفية المتضررة من دون معالجة.

وبالمثل، لا يزال الإطار القانوني الناظم لإعادة الإعمار خلال المرحلة الانتقالية مجزأ وغير واضح، مع أولوية واضحة لتشكيل بيئة الاستثمار على حساب معالجة المظالم السابقة. فبدلاً من أن تستند العملية إلى قانون موحد وشامل لإعادة الإعمار، تستند القرارات حاليًا إلى مزيج من أحكام دستورية، وتشريعات استثمار معدلة، وقوانين ومراسيم من عهد الأسد، وقرارات على مستوى المحافظات، وإجراءات إدارية تُتخذ على أساس كل حالة على حدة.¹⁵

ولا تزال العديد من القوانين والإجراءات السابقة، من ضمنها تلك المتعلقة بالتخطيط العمراني، ونزع الملكية، وإعادة التطوير، والاستثمار، وتوثيق الملكية، تؤثر فعليًا على ما هو ممكن على أرض الواقع. ويحدث ذلك على الرغم من أن بعض هذه الأدوات استُخدمت سابقًا لمصادرة أملاك النازحين والمعارضين السياسيين. وقد اتخذت السلطات الانتقالية بعض الخطوات التصحيحية، من ضمنها إلغاء بعض أوامر الحجز الاحتياطي، لكنها تبقى خطوات جزئية لا ترقى إلى إطار شامل للعدالة واستعادة الحقوق.¹⁶

أما الإطار الاستثماري المعدل، الذي أقرّ بموجب المرسوم الرئاسي رقم 114 لعام 2025، فأصبح إحدى الأدوات القانونية الرئيسية في توجيه جهود إعادة الإعمار.¹⁷ وهو يركز على جذب رأس المال، وتبسيط إجراءات الترخيص، وتوسيع ضمانات المستثمرين، وإنشاء مناطق استثمارية، وتعزيز آليات تسوية النزاعات. لكنه ليس قانونًا يضمن العدالة في إعادة الإعمار، فهو لا يوفر إطارًا شاملًا لإعادة الممتلكات، أو التعويض، أو التشاور العام، أو موافقة المجتمعات المحلية، أو ضمانات للسكان الذين قد تتأثر حقوقهم العقارية بمشاريع إعادة التطوير.¹⁸

وعمليًا، يعني ذلك أن بعض ملفات إعادة الإعمار تُدار عبر قرارات استثمارية، ومراسيم على مستوى المحافظات، وإجراءات إدارية ظرفية. ونتيجة لذلك، تواجه المجتمعات المتضررة حالة من عدم اليقين

إلى الأسفل. وقدم «مؤتمر الاستثمار في دمشق» الذي عُقد في قصر الشعب في آب/أغسطس 2025 مثالًا واضحًا على ذلك. إذ عرض المسؤولون المدن السورية الرئيسية عبر خريطة استثمارية حولت الأحياء والمناطق المتضررة والأراضي الحضرية إلى فرص قابلة للقراءة من منظور المستثمرين. وحتى المناطق التي دمرتها الحرب بشدة جرى تطهيرها بلغة السوق، باعتبارها مساحات يمكن تحويل دمارها إلى قيمة مستقبلية.¹¹

وتكتسب هذه المقاربة أهميتها لأنها تعيد تشكيل معنى إعادة الإعمار. فمسائل مثل ما الذي يُعاد بناؤه، وأين، ولمن، وتحت أي سلطة، ليست أسئلة مالية فحسب. إنها أسئلة سياسية أيضًا، لأنها تحدد أنماط العودة وإمكانيات الوصول وحدود الإقصاء في النظام ما بعد الحرب. غير أن المقاربة الحالية تُهمّش هذه الأسئلة لصالح تركيز أضييق على البنية التحتية وتدفقات الاستثمار وتوقعات الأرباح وإعادة تصميم المدن. وتُطرح المشاريع من خلال مساحة الأرض والقيمة التقديرية والعوائد المتوقعة، بينما تتراجع أسئلة أساسية: من يملك حق العودة؟ كيف ستعالج المظالم السابقة؟ وما هي أشكال التهجير التي يُعاد إنتاجها أو عكسها، ومن يحدد مستقبل هذه المناطق؟¹²

وبذلك تُختزل إعادة الإعمار إلى أبعادها الأكثر قابلية للتسويق. وتشير الأدلة المبكرة إلى أن ما يجري أقرب إلى استراتيجية تحددها رغبات المستثمرين لا احتياجات السكان. وتتركز المشاريع الأكثر تسويقًا في قطاعات السياحة، وإعادة تطوير العقارات واسعة النطاق، والأبراج العالية، والمشاريع متعددة الاستخدامات، وتتركز غالبيتها في دمشق.¹³ وهذه المشاريع أسهل في التسويق من أعمال أكثر بطئًا وأقل ربحية مثل إصلاح البنية التحتية المحلية، وإعادة الخدمات العامة، ودعم العودة، وإحياء الحياة الحضرية اليومية. ونتيجة لذلك، قد تميل إعادة الإعمار إلى تفضيل المناطق والقطاعات القادرة على جذب رأس المال، بدلاً من المجتمعات الأكثر تضررًا واحتياجًا.

ويتعارض ذلك مع طبيعة الدمار في سوريا. ويقدر البنك الدولي كلفة إعادة الإعمار بنحو 216 مليار دولار، مع كون المباني السكنية والبنية التحتية من أكثر القطاعات تضررًا، فيما تعدّ محافظات حلب وريف دمشق وحمص من بين الأكثر تضررًا.¹⁴ والمخاطرة هنا أن يصبح التعافي

15 مقابلة أجراها المؤلف مع باحث سوري، دمشق، تشرين الأول/أكتوبر 2025.

16 مقابلة أجراها المؤلف مع ممثل عن المجتمع المدني، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

17 Presidential Decree No. 114, Syrian Investment Gate, July 2025, <https://www.shorturl.at/shortener.php>.

18 مقابلة أجراها المؤلف مع ممثل عن المجتمع المدني، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

11 Al Ikhbariah, "Investment Conference at the People's Palace, Syria 2025" YouTube video, 6 August 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=elhrG7ZQs5E>.

12 مقابلة أجراها المؤلف مع باحث سوري، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

13 Al Ikhbariah, "Investment Conference at the People's Palace."

14 The World Bank, "Syria's Post-Conflict Reconstruction Costs Estimated at \$216 billion," 21 October 2025, <https://shorturl.at/zmEDu>.

تمتد إلى قطاعات العقارات والسياحة والبناء والطاقة والنقل والتعدين وغيرها.²¹ وهذا يمنحه نفوذًا كبيرًا على تحديد الأصول التي تُطوّر، والمستثمرين الذين يحصلون على فرص المشاركة، والمناطق ذات الأولوية.

ويضيف «صندوق التنمية السوري» طبقة أخرى إلى هذه البنية. فقدّم بوصفه أداة لإعادة الإعمار وإعادة تأهيل البنية التحتية وتنفيذ مشاريع التنمية. إلا أن كلاً من صندوق التنمية والصندوق السيادي يرتبط مباشرةً بالرئاسة ويعمل تحت إشرافها، بدلاً من العمل ضمن إطار شامل لإعادة الإعمار.²²

وتحتفظ الوزارات القطاعية والهيئات المتخصصة بالسيطرة على ملفات محددة. لكن وزارة الأشغال العامة والإسكان، إلى جانب المؤسسة العامة للإسكان، تُعتبر نقطة الدخول الرئيسية لمشاريع السكن والمجمعات متعددة الاستخدامات وإعادة التطوير على الأراضي المملوكة للدولة.²³

كما تلعب المحافظات دورًا، على الرغم من أن تأثيرها يبدو متفاوتًا بحسب حجم المشروع والتمويل المخصص له. ففي المشاريع الكبرى الممولة خارجيًا، يبدو أن دور المحافظات يتقلص بعد مناقشة القرارات مع السلطات العليا. أما تأثيرها فيبدو أكبر في المشاريع الصغيرة أو تلك الممولة من دون استثمارات خارجية، مثل مشروع إعادة تطوير الحيدرية في حلب.²⁴

إن الطبيعة الهرمية لهذا النموذج، وضعف المشاركة العامة فيه، ليست عشوائية. فكلاهما مرتبط بنمط حكم أوسع تبنته السلطات الانتقالية السورية، إذ يُركّز صنع القرار، وتكون المشاورات محدودة، ويُتوقع من الجمهور أن يستجيب للخطط بدلاً من المشاركة في صياغتها. ونادراً ما تُشرك المجتمعات في تحديد الأولويات، أو صياغة شروط المشاريع، أو تحديد التوازن بين الاحتياجات العامة والاستثمار الخاص. بدلاً من ذلك، غالبًا ما تدخل هذه المجتمعات في مرحلة متأخرة، بعد أن تكون المفاوضات قد بدأت بالفعل بين السلطات والمستثمرين أو اكتمل التحضير للتنفيذ.

وعندما تُعقد المشاورات، تكون غالبًا محدودة أو رمزية أو تفاعلية، كما توضح دراسات الحالة التي سيتم تناولها في القسم التالي.²⁵ ففي حالة حديقة الجاحظ في وسط دمشق، مثلاً، لم يعلم السكان بمشروع التأهيل

المستمر بشأن كيفية الموافقة على المشاريع، وما إذا كانت مطالبات الملكية السابقة سيُعترف بها، وما هي معايير التعويض المعتمدة، وما هي سبل الانتصاف المتاحة إذا أثرت مشاريع إعادة التطوير في قدرتهم على العودة إلى مناطقهم أو البقاء فيها.

2. إعادة الإعمار كعملية هرمية مركزية تغيب عنها المشاركة المجتمعية

على الرغم من أن المعلومات المتاحة علنًا حول حوكمة إعادة الإعمار لا تزال محدودة، فإن الإعلانات الأخيرة تشير إلى عملية مُركزة سياسيًا ولكن مبعثرة إداريًا. ويبدو أن التوجيه الاستراتيجي والموافقة النهائية يقعان ضمن صلاحيات الرئاسة والمؤسسات التي تدور في فلكها، بينما تتوزع عملية التنفيذ على الوزارات والهيئات المتخصصة والمحافظات.

وتلعب الرئاسة الدور السياسي المركزي. فقد أعادت الرئاسة تشكيل البنية المؤسسية لنموذج إعادة الإعمار وإطاره القانوني، بما في ذلك عبر تعديلات على قانون الاستثمار. وغالبًا ما تُعقد مراسم الاستثمار البارزة وإعلانات إعادة الإعمار تحت رعاية الرئاسة أو بحضور الرئيس أحمد الشرع، الذي يبدو أنه يلعب دورًا نشطًا في إدارة ملف إعادة الإعمار.¹⁹ ويشير هذا النهج إلى دعم رفيع المستوى للمستثمرين، لكنه في الوقت عينه يركّز السلطة حول الجهاز التنفيذي ويعزز عملية صنع القرار الهرمية، أي من أعلى إلى أسفل.

وتعمل الهيئة السورية للاستثمار بوصفها المركز التنفيذي لمسار الاستثمار. فهي تروّج للفرص، وتتواصل مع المستثمرين الأجانب، وتستضيف المنتديات، وتعرض المشاريع الاستراتيجية، وتمنح التراخيص، وتسهل الإجراءات، وتقدم الحوافز، وتدعم المستثمرين، وتنسق النقاشات بينهم وبين الهيئات الحكومية.²⁰

كما أصبح الصندوق السيادي السوري جزءًا أساسيًا من هذه البنية. وتشير معلومات كُشِف عنها مؤخرًا في المنتدى الاستثماري السوري-الإماراتي، إلى أن الصندوق لم يعد مجرد أداة لإدارة الأصول الحكومية غير الفعالة، بل بات منصة رئيسية لتطوير الأراضي، والشراكات بين القطاعين العام والخاص، وإعادة الإعمار القائمة على الاستثمار. ويُذكر أنه يسيطر على نحو 2,000 عقار، وأكثر من 70 مليون متر مربع من الأراضي، ومحفظة مشاريع

21 The Syria Report, "Structure and Assets of the Syrian Sovereign Fund Revealed During Emirati Forum," 12 May 2026, <https://syria-report.com/structure-and-assets-of-the-syrian-sovereign-fund-revealed-during-emirati-forum/>.

22 مقابلة أجراها المؤلف مع صحافي سوري، دمشق، أيار/مايو 2026.

23 المصدر نفسه.

24 المصدر نفسه.

25 المصدر نفسه.

19 مقابلة أجراها المؤلف مع باحث سوري، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

20 مقابلة أجراها المؤلف مع باحث سوري، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

بـ«الإرهابية» أو المرتبطة بمناطق المعارضة منازلها وأراضيها وأعمالها التجارية.³²

هذه الخلفية مهمة ليس فقط لأن العديد من انتهاكات حقوق السكن والأراضي والملكية لا تزال من دون حل، بل أيضًا لأن بعض مشاريع عهد الأسد المثيرة للجدل أعيد إطلاقها أو إحيائها، كما يظهر في القسم التالي. فقد استؤنف البناء في ماروتا سيتي على الرغم من استمرار التظاهرات وعدم معالجة مطالب السكان.³³ كما أعيد إحياء مشروع «حلم حمص»،³⁴ الذي دخل مؤخرًا مرحلة التنفيذ تحت اسم جديد هو «بوليفارد حمص»، في حين أن مشاريع أخرى، من ضمنها القابون والحيدرية، تشبه خطًا طُرحت خلال عهد الأسد.³⁵ ونتيجة لذلك، فإن المشاريع التي تُقدّم رسميًا كفرص استثمار أو تحديث، قد ينظر إليها محليًا كتهديدات. فهي لا تُقرأ فقط بناءً على أهدافها المعلنة، بل أيضًا وفق موقعها في تاريخ أطول من نزاع الملكية والاستبعاد وانعدام المساءلة في التخطيط.³⁶

ومن السمات الرئيسية الأخرى لهذا النموذج التوزيع غير المتكافئ لأعباء إعادة الإعمار. فحتى عندما تعد المشاريع بخلق فرص عمل أو نمو اقتصادي أو تحسين الخدمات، فإن كلفتها غالبًا ما تقع بشكل غير متناسب على الأسر والسكان المحليين. ففي حيي جوبر والقابون في دمشق، طُلب من مالكي العقارات والأراضي عمليًا التنازل عن جزء كبير من أراضيهم مقابل تمويل المستثمرين لعملية إعادة الإعمار، كما سُنِّقش في القسم التالي.³⁷ وفي حي الحيدرية في حلب، واجه السكان احتمال فقدان منازلهم التي أنفقوا موارد شحيحة على ترميمها، وتحملهم كلفة الهدم.³⁸ وفي كل حالة، تُركت الدولة والمستثمرون لتحديد شروط إعادة الإعمار، عبر تبادل الملكية مقابل حصص أو وحدات بديلة أصغر، بينما تحملت المجتمعات عبء عدم اليقين والتأخير

إلا بعد توقيع الاتفاق وبدء التحضيرات التنفيذية. ثم عُقد اجتماع لاحق مع مسؤولين حكوميين استجابة لتحرك السكان ضد المشروع.²⁶ ويبدو أن المشاورات مع مالكي الأراضي المتأثرين بمشروع ماروتا سيتي كان تأثيرها محدودًا. وعُقدت هذه النقاشات قبل استئناف العمل في المشروع الذي أُطلق أصلًا في عهد الأسد. وأشارت المصادر إلى أنه اتُفق على عدة نقاط مع اللجنة التي شكلتها المحافظة للتفاوض مع السكان المتضررين. لكن السكان أفادوا بأنه عند استئناف المشروع لم تُعالج عدة نقاط متفق عليها.²⁷ وبالمثل، عندما التقى مسؤولو محافظة دمشق بسكان جوبر والقابون، حُصص الاجتماع لعرض مقترح إعادة إعمار كانت المحافظة قد أعدته مسبقًا من دون إشراكهم.²⁸

ويعكس ذلك أكثر من مجرد ضعف إداري. فهو يشير إلى نموذج إعادة إعمار مبني على افتراض أن السلطة السياسية وثقة المستثمرين والتسليم العلني للمشاريع ستكون كافية، وأن القبول الشعبي يستتبع لاحقًا.²⁹ إلا أن التوترات المحيطة بالمشاريع الأخيرة تشير إلى عكس ذلك. فالمجتمعات المحلية تنظر إلى هذه المشاريع بريبة وشك، وغالبًا برفض.³⁰

يجب فهم هذا الشك في سياق تاريخ أوسع من نزاع الملكية في عهد النظام السابق. منذ عام 2011، أنشأ نظام الأسد هيكلًا قانونيًا وإداريًا حول قانون الملكية إلى أداة للقمع. فُقدت قوانين ومراسيم مثل القانون رقم 19، والمرسوم رقم 63، والمرسوم رقم 66، والقانون رقم 10، والقانون رقم 33، والقانون رقم 35 على أنها إجراءات لمكافحة الإرهاب، أو لإعادة الإعمار، أو لإصلاح السجل العقاري، أو لتنظيم الخدمة العسكرية. لكن عمليًا، مكّنت هذه الأدوات من مصادرة جماعية للممتلكات، وعمليات إخلاء قسري، والتلاعب بسجلات الملكية أو إعادة تخصيصها، ونقل الأراضي والأصول إلى جهات مرتبطة بالنظام.³¹ ونفذت هذه الإجراءات عبر مؤسسات قسرية، ومحاكم مسبّسة، وشبكات أمنية، ووسطاء، ومسؤولين، وشخصيات مرتبطة بالميليشيات، ما ترك في كثير من الأحيان العائلات المتضررة من دون أي مسار قانوني فعال لاستعادة حقوقها. وهُدِمت أحياء بأكملها، واستُبعد المالكون الغائبون والنازحون من عمليات المطالبة، وفقدت العائلات التي وُصفت

32 Haid, "Restoring Stolen Homes and Livelihoods."

33 صحيفة «الوطن»، «حزمة مشروعات ضخمة في دمشق بـ 7 مليارات دولار»، 6 آب/أغسطس 2025. <https://shorturl.at/F750E>.

34 Azzouz, "Basatin al-Qarabis, Not Boulevard al-Nasr"

35 The Syria Report, "Backlash Over Reconstruction Plan for Jobar and Qaboun," 31 March 2026, <https://hlp.syria-report.com/hlp/backlash-over-the-usd-21-billion-reconstruction-plan-for-jobar-and-qaboun/>.

36 مقابلة أجراها الكاتب مع صحافي سوري، حلب، كانون الأول/ديسمبر 2025.

37 The Syria Report, "Backlash over the USD 21 Billion Reconstruction Plan for Jobar and Qaboun," 31 March 2026, <https://hlp.syria-report.com/hlp/backlash-over-the-usd-21-billion-reconstruction-plan-for-jobar-and-qaboun/>.

38 Milad al-Shahabi, "Real Estate Development Project in al-Haydariyah Neighborhood in Aleppo: Legitimate Demands and Violated Rights," Syrian Press Agency, 1 February 2026, <https://syrianpressagency.org/8747323644475438742/>.

26 مقابلة أجراها المؤلف مع أحد سكان المالكي، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

27 مقابلة أجراها المؤلف مع أحد قادة المجتمع المحلي في المزة، دمشق، أيار/مايو 2026.

28 مقابلة أجراها المؤلف مع شخصية بارزة من القابون، دمشق، أيار/مايو 2026.

29 مقابلة أجراها المؤلف مع ممثل عن المجتمع المدني، دمشق، تموز/يوليو 2025.

30 Haid, "Syria Needs a New Reconstruction Approach."

31 مقابلة أجراها المؤلف مع باحث سوري، دمشق، أيار/مايو 2026.

أكثر من حاجات المجتمعات المتضررة.⁴² وتبرز كل حالة بُعدًا مختلفًا من مشهد إعادة الإعمار الراهن، مع الإشارة إلى أنماط مشتركة تتبلور عبر السياقات المختلفة. وتوفر هذه الحالات مجتمعةً إطارًا لفهم كيفية اختبار إعادة الإعمار على أرض الواقع، ولماذا تتحول بعض المشاريع إلى بؤر توتر.

في حمص، يُظهر مشروع بوليفارد النصر كيف يمكن لإعادة التطوير الممولة من القطاع الخاص أن تُعيد إحياء مظالم قديمة عندما تتقاطع مع تاريخ غير محسوم من المصادرة والتهجير. كما يوضح كيف تُقرأ المشاريع الحالية من خلال إرث مخططات تعود إلى حقبة الأسد، ارتبطت بالإقصاء والخسارة.⁴³

وفي حلب، تسلط منطقة الحيدرية الضوء على أن إحياء خطط تطوير متعثرة تعود إلى عهد الأسد لا تقتصر على المبادرات الخاصة، بل تشمل أيضًا مشاريع تقودها وتمولها السلطات العامة مباشرة. وتبيّن هذه الحالة كيف يمكن لإعادة إطلاق هذه المشاريع، من دون شفافية أو مشاركة أو ضمانات موثوقة، أن يعزز المخاوف من أن تُعيد إعادة الإعمار إنتاج الأنماط السابقة بدلًا من القطيعة معها.⁴⁴

وفي دمشق، يلفت مشروع «ماروتا سيتي» و«باسيليا سيتي» الانتباه إلى ما يمكن تسميته «الحياة اللاحقة» لأطر إعادة الإعمار التي وُضعت خلال الحرب في عهد الأسد ولم تُستكمل. وتوضح هذه المشاريع كيف أُعيد تسويق مخططات مثيرة للجدل على أنها فرص استثمارية، ما يهدد بتطبيع مظالم الماضي بدلًا من معالجتها.⁴⁵

أما حالة جوبر والقابون، وهما حيان تعرضا لدمار واسع على أطراف دمشق، فتركز على نموذج التمويل نفسه. إذ يدور الجدل حول مقترح يُفهم منه أن إعادة الإعمار تعتمد على تنازل السكان عن جزء كبير من حقوق ملكيتهم مقابل إعادة التطوير.⁴⁶ ويجسد ذلك توترًا محوريًا في النهج الحالي: فعندما يُمول الإعمار عبر إعادة هيكلة الملكية، قد يختبر لا كعودة بل كشكل جديد من نزع الملكية.

42 مقابلة أجراها المؤلف مع صحافي سوري، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

43 The Syria Report, "Homs Begins Implementing Boulevard Project Amid Objections," 25 November 2025, <https://hlp.syria-report.com/hlp/homs-begins-implementing-boulevard-project-amid-objections/>.

44 Al Shahabi, "Real Estate Development Project in al-Haydariyah."

45 Abd al-Hay Sayyid, "Decree 66: Urban Planning as a War Crime – Not Just the Story of a Neighborhood in Damascus," *Al Jumhuriya*, 23 February 2026, <https://shorturl.at/D871w>.

46 The Syria Report, "Backlash over the USD 21 Billion Reconstruction Plan."

والمخاطر.³⁹ وبذلك لم يكن العبء اقتصاديًا فقط، بل اجتماعيًا وسياسيًا أيضًا.

وعندما تُنظم إعادة الإعمار أساسًا حول جذب رأس المال، يتحول الاهتمام بعيدًا عن الأبعاد الأساسية الأخرى للتعافي: إصلاح العقد الاجتماعي واستعادة الثقة بين الناس والسلطة العامة.⁴⁰ فالبنية التحتية مهمة، لكن كذلك الأنظمة الأوسع التي يستعيد عبرها الناس الشعور بالأمان والانتماء. وعندما تُهمش هذه الجوانب لصالح البناء الربحي، قد تنتج إعادة الإعمار تغييرًا ملموسًا من دون تحقيق تعافٍ اجتماعي مستدام أو قائم على أسس سليمة.

ويترتب على ذلك كلفة سياسية، كما له انعكاسات مباشرة على الثقة. ففي سياق يعاني فيه التماسك الاجتماعي من الهشاشة بالفعل، فإن المشاريع التي تُطرح من دون مشاركة مبكرة لا تولد النقد فقط، بل تعمق أيضًا الشعور بأن مؤسسات الدولة غير شفافة، وغير مستجيبة، وموجهة نحو مصالح خارجية أو نخبوية. قد تُقدّم الروايات الرسمية عملية إعادة الإعمار على أنها منظمة وتنموية ووطنية، لكن ردود الفعل المحلية تكشف فجوة كبيرة بين التخطيط الإداري والشرعية الاجتماعية. ومع اتساع هذه الفجوة، قد تتحول إعادة الإعمار نفسها إلى مصدرٍ جديدٍ للتوتر.⁴¹

3. إعادة الإعمار على أرض الواقع: أنماط التنازع

لا تسير عملية إعادة الإعمار في ظل السلطات الانتقالية كمسار واحد متماسك، بل تتشكل عبر مجموعة من المشاريع ومقترحات الاستثمار التي تختلف باختلاف القطاعات والمناطق، وكل منها يتأثر بالظروف المحلية وإرث ما قبل الحرب. غير أن العديد من المقترحات أثار، في سياقات مختلفة، أشكالًا من التنازع والاعتراض.

ولا تهدف الحالات الآتية إلى مجرد رصد أحداث الاعتراض على مشاريع معينة، بل إلى توضيح كيفية تنفيذ عملية إعادة الإعمار والتنازع حولها عمليًا. وعلى الرغم من اختلاف المحفزات المباشرة لكل حالة، إلا أن هذه الخلافات تشير إلى مخاوف متكررة: محدودية مشاركة المجتمعات المحلية، غياب الشفافية، عدم اليقين بشأن الحقوق، ومخاوف من خصخصة الفضاء العام، وإدراك أوسع بأن إعادة الإعمار تُدار بدافع أولويات الاستثمار

39 مقابلة أجراها الكاتب مع صحافي سوري، حلب، كانون الأول/ديسمبر 2025.

40 مقابلة أجراها المؤلف مع ممثل عن المجتمع المدني، حمص، تشرين الأول/أكتوبر 2025.

41 مقابلة أجراها المؤلف مع باحث سوري، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

هذا المشروع الذي أُطلق عام 2005 كخطة طموحة لتحديث المدن، أصبح مكروهاً بشدة لأن كثيرين رأوا فيه أداة لإزالة المجتمعات القائمة، وإفراغ المدينة القديمة، وإعادة تشكيل حمص بما يخدم أولويات الاستثمار النخبوي بدل احتياجات السكان المحليين.⁵⁰

وقد تعززت هذه المخاوف بسبب تاريخ أقدم من المصادرة في المنطقة. ففي عام 1994، صودر نحو 462 دونماً (ما يعادل 462 ألف متر مربع) من بساتين القرابيص والأراضي المحيطة بها باسم مشروع منفعة عامة مرتبط بمخطط لحديقة عامة هي «حديقة الشعب». وهذه البساتين التي وُصفت طويلاً بأنها «رئة حمص»، كانت تُعيل أكثر من 1,500 شخص يعيشون ويعملون في الأرض ويعتمدون على إنتاجها لمعيشتهم. لكن مع الوقت، أصبح العديد من السكان ينظرون إلى المصادرة ليس كمشروع عام، بل كبداية لمسار أطول من إعادة التطوير التجاري. ولم تنجح الطعون القانونية التي قدمها المالكون الأصليون في وقف المشروع. وعلى الرغم من أن جزءاً كبيراً من مشروع «حلم حمص» لم يُنفذ، إلا أنه خلف ارتباطاً دائماً بين إعادة التطوير والإقصاء والهندسة الديموغرافية.⁵¹

وشكّل هذا الإرث طريقة تلقي العديد من السكان مشروع «بوليفارد النصر». فبالنسبة إلى أشخاص ما زالوا يعيشون آثار الحرب والتهجير والنزاعات غير المحسومة على الملكية، بدأ المشروع أقل كعملية تعافٍ وأكثر كعودة لتهديد مألوف. وما قدمته السلطات كمشروع استثماري جديد، اعتُبر على نطاق واسع نسخة محدّثة من نمط قديم: إعادة إعمار قائمة على المصادرة. وجاء الرضا سريعاً، أولاً عبر وسائل التواصل الاجتماعي ثم على الأرض. فنظّم سكان القرابيص تظاهرة في 8 آب/أغسطس 2025 رافضين المشروع، حاملين لافتات كتبت عليها: «لا بوليفار، لا للتهجير».⁵²

ولم تبدد التطمينات الرسمية المخاوف. ففي 11 آب/أغسطس، التقى محافظ حمص بسكان القرابيص ووعده بأن المشروع لن يُنفذ في حينهم من دون موافقتهم، وأن مالكي الأراضي سيحصلون على تعويض كامل من الشركة.⁵³ لكن الحاجة إلى مثل هذه التطمينات كشفت أصل المشكلة. فالمشروع كان قد أعلن عنه وروّج له، وحظي بدعم سياسي قبل إجراء أي مشاورات فعلية مع المجتمعات المتأثرة. إذ طلب من السكان الرد على خطة جاهزة مسبقاً، بدل أن يكونوا جزءاً من صياغتها منذ البداية. ولم تُعقد أي جلسات استماع عامة جادة، ولا عملية تخطيط تشاركي واضحة، ولا قناة حقيقية

وأخيراً، يوسع مشروع «حديقة الجاحظ» في دمشق نطاق التحليل خارج نطاق السكن والملكية ليشمل الفضاء العام.⁴⁷ ويظهر كيف يمكن لنهج إعادة التأهيل القائمة على الاستثمار أن يثير القلق عندما يُنظر إليه بوصفه تعديلاً في الوصول إلى المساحات الحضرية المشتركة أو التحكم بها. وهنا لا يقتصر الخلاف على الملكية فحسب، بل يمتد إلى كيفية تعريف الفضاء الحضري وإدارته واستخدامه.

وتُظهر هذه الحالات مُجمعةً، أن الخلافات حول إعادة الإعمار في سوريا ليست معزولة ولا موحدة. بل تعكس مجموعة من التوترات المتكررة التي تتجلى بأشكال مختلفة عبر السياقات. وهي تقدم فهماً لكيفية اختبار إعادة الإعمار على المستوى المحلي، وكيف تسهم هذه التجارب في تشكيل ما يُقبل وما يُرفض وما يعاد التفاوض عليه عملياً. والأهم أنها لا تشير إلى مقاومة ثابتة أو واسعة النطاق، ولا تفترض أن كل مشروع إعادة إعمار سيواجه اعتراضاً، بل تؤكد الشروط التي تميل إلى توليد الاحتكاك، والأشكال المتنوعة التي تتخذها هذه التوترات.

- بوليفارد النصر: عودة مسألة نزع الملكية إلى الواجهة

كان بوليفارد النصر أول مشروع استثماري كبير في سوريا بعد المرحلة الانتقالية يتعثر بسبب مقاومة محلية.

كُشِفَ عنه رسمياً في مؤتمر الاستثمار الذي عُقد في 8 آب/أغسطس 2025 في القصر الرئاسي، وأسند المشروع إلى شركة مقرها الكويت يملكها رجل أعمال سوري مغترب، وروّج له باعتباره رمزاً بارزاً للتعافي بعد الحرب في مدينة حمص. ووعدت المواد الرسمية بتشديد 4,500 وحدة سكنية، وتأهيل حديقة عامة، ومرافق تجارية واستثمارية، وسوق جملة جديد، وتحديث شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي والغاز والطرق. كما ذكرت السلطات أنه سيخلق نحو 15 ألف فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة. على الورق، كان الهدف أن يُظهر أن إعادة الإعمار في سوريا ما بعد الأسد قد بدأت فعلياً.⁴⁸

لكن المشروع واجه مقاومة سريعة. فقد تداخلت الأراضي المخصصة للتطوير مع حي «القرابيص»، الذي عانى من نزوح جماعي وتاريخ طويل من الخلافات حول التخطيط العمراني.⁴⁹ وسرعان ما ربط السكان المشروع بمخطط ما قبل الحرب والمعروف باسم «حلم حمص».

50 المصدر نفسه.

51 Azzouz, "Basatin al-Qarabis."

52 المصدر نفسه.

53 «الإخبارية»، «محافظ حمص يعلن تفاصيل مشروع بوليفارد النصر لإعمار المدينة»، 11 آب/أغسطس 2025، <https://alikhbariah.com/?p=21800>.

47 Haid, "Syria Needs a New Reconstruction Approach."

48 The Syria Report, "Homs Begins Implementing Boulevard Project."

49 Ammar Azzouz, "Basatin al-Qarabis, Not Boulevard al-Nasr: On the Struggle Against the Expropriation of Green Land in Homs," Al Jumhuriya, 1 April 2026, <https://shorturl.at/OK3pn>.

2027.⁵⁷ ووفقاً لرئيس الشركة المتعاقدة، فإن التمويل يأتي من محافظة حلب.⁵⁸

من الناحية الرسمية، عكس المشروع نموذجًا للتعافي قائمًا على تحسين الخطط وتوفير الخدمات. لكن على أرض الواقع، سرعان ما أثار قلقًا بين سكان الحيدرية. إذ قال كثيرون إنهم لم يعلموا بالمشروع إلا عند وصول الآليات الثقيلة لبدء أعمال الهدم وإزالة الأنقاض. وشكّل هذا البدء المفاجئ صدمة ليس فقط للسكان، بل أيضًا، بحسب ما أفيد، للمختار المحلي الذي أمضى أشهرًا في طلب توضيحات من السلطات من دون الحصول على إجابة واضحة.⁵⁹

وترتبط هذه المخاوف بشكل وثيق بمسار المشروع السابق. إذ أطلقت نسخة سابقة من خطة إعادة الإعمار عام 2019 في ظلّ النظام السابق، وترافقت مع إجراءات مصادرة وهدم وأعمال جزئية في البنية التحتية.⁶⁰ وكغيره من المشاريع في حلب، تعرّض هذا المخطط، تاريخًا خلفه أراضي أخليت وغموضًا حول الملكية والتعويضات. وتفاقت هذه الإشكالات لأن الحيدرية صُنفت من مجلس مدينة حلب في أواخر عام 2016 كمنطقة سكن عشوائية، وادرجت ضمن خطط إعادة الإعمار بعد استعادة النظام السابق شرق حلب. وقد عمّق هذا التصنيف مخاوف السكان من أن تُضعف إعادة الإعمار حقوقهم، أو تقلص التعويضات، أو تُعقد استعادة ملكياتهم.⁶¹

ويبدو أن الخطة الحالية تبني على الجهود السابقة، معتمدةً على البيانات والافتراضات عينها، بينما تُقدّم كمبادرة جديدة.⁶² بالنسبة إلى كثير من السكان، شكّلت هذه الاستمرارية طريقة فهم المشروع. فبدلاً من كونه بداية جديدة، بدا امتداداً لنهج سبق أن ولّد حالة من عدم اليقين. لم تكن المشكلة فقط في احتمال الهدم، بل في غياب الوضوح حول كيفية اتخاذ القرارات وما تعنيه عملياً.⁶³

57 Al Shahabi, "Real Estate Development Project in al-Haydariyah."

58 Sawt al-Ahrar, "Interview with the Official Responsible for the al-Haydariyah Project in Aleppo," YouTube video, 18 December 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=jyNX4kMOR6k>.

59 Al Shahabi, "Real Estate Development Project in al-Haydariyah."

60 Ahmad Sukkar, Sawsan Abou Zainedin and Hani Fakhani, "Informal Settlements in Syria: What Approach After the Conflict?" Arab Reform Initiative, 28 October 2021.

61 Al Shahabi, "Real Estate Development Project in al-Haydariyah."

62 المصدر نفسه.

63 Syria Now, "Sudden Eviction Notices in al-Haydariyah Neighborhood," Facebook Reel, April 2026, <https://www.facebook.com/reel/906789778966131>.

تسمح للسكان بالتأثير في القرار قبل اتخاذه.⁵⁴

وكان الرفض مدفوعًا بطريقة طرح المشروع وبما قد يُعيد إنتاجه من أنماط سابقة. وكما قال أحد السكان المحليين:

لم تكن المشكلة التي واجهها الناس مع المشروع هي الفكرة في حدّ ذاتها، بل الطريقة التي فرضت عليهم من دون أي تشاور. يُنظر إليه على نطاق واسع كمجمع سكني على أرض مدمرة. لم يصدق الناس الوعود لأنهم خدعوا من قبل. فقد أعاد ذلك إلى الأذهان كل الصدمات التي عاشها الناس هناك لعقود. لم تكن هذه مجرد أرض، بل ذاكرة أيضًا. كان يمكن تفادي ذلك لو أشرك الناس في النقاش، بدل إبلاغهم بعد اتخاذ القرار. لقد رفضوا أن يُعاملوا كفكرة ثانوية.⁵⁵

كان ضغط المعارضة كافيًا لإحداث تراجع جزئي. وبعد وساطة من محافظ حمص، ألغت الشركة في النهاية الجزء الأكثر إثارة للجدل من المشروع، أي القسم الذي يمر عبر حي القراييص المتنازع عليه، والذي فجّر المعارضة الشعبية.⁵⁶ من جهة، شكّل ذلك ابتعادًا مهمًا عن عهد الأسد، إذ نجحت المقاومة المحلية في فرض تراجع جزئي. لكنه كشف أيضًا استمرارًا أعمق. فلا تزال مشاريع إعادة الإعمار تُصاغ خلف أبواب مغلقة وتُفرض من الأعلى، بينما تأتي المشاورات فقط بعد اندلاع الرفض الشعبي.

- الحيدرية: استئناف خطط عمرانية متعثرة من دون معالجة أزمة الثقة

تُقدّم الحيدرية، وهي منطقة سكن عشوائية، حالة موازية من شرق حلب، حيث توضح كيف تصطدم مشاريع إعادة الإعمار، في ظل السلطات الانتقالية، باستمرار مخاوف تتعلق بالحقوق والثقة. في آب/أغسطس 2025، أعلن محافظ حلب، عزام الغريب، عن إطلاق مشروع إعادة تطوير الحيدرية خلال مؤتمر الاستثمار في دمشق. وتصور المخطط إنشاء حيّ متكامل يمتد على مساحة تبلغ نحو 270 دونمًا، ويستوعب نحو 1,800 أسرة. ولا يقدم المخطط كمجرد مشروع سكني، بل وُعد، إلى جانب الوحدات السكنية، بإنشاء مدارس ورياض أطفال وعيادة ومساحات تجارية ومناطق خضراء وبنية تحتية محسّنة، بهدف خلق بيئة حضرية أكثر تنظيمًا وصالحة للعيش. وقدّرت الكلفة الأولية للبناء بنحو 40 مليون دولار للأبنية فقط، مع توقع إنجاز المشروع نهاية عام

54 مقابلة أجراها المؤلف مع أحد سكان القراييص، حمص، تشرين الأول/أكتوبر 2025.

55 المصدر نفسه.

56 Azzouz, "Basatin al-Qarabis, Not Boulevard al-Nasr."

حين بدأ بعضهم مطمئنًا بحذر، رفض آخرون المغادرة، مشيرين إلى استمرار الغموض وضعف الضمانات وغياب بدائل واقعية.⁶⁸

- ماروتا وباسيليا: استئناف مشاريع تطوير عمراي متنازع عليها

يُبرز مشروع «ماروتا سيتي» و«باسيليا سيتي» في دمشق، وهما مشروعان عمرايان كبيران أنشئا في الأصل في عهد نظام الأسد بموجب المرسوم رقم 66 لعام 2012، كيف أن خطط إعادة الإعمار غير المكتملة خلال الحرب تعود اليوم إلى الظهور في صيغة جديدة. فإعادة تقديم هذه المشاريع المثيرة للجدل كقرص استثمارية ينطوي على خطر ترسيخ مظالم الماضي بدل معالجتها.

في آب/أغسطس 2025، رُوّجت محافظة دمشق للموقعين أمام مستثمرين أجانب خلال «مؤتمر الاستثمار السوري» الذي عُقد في قصر الشعب، مقدّمةً إياهما كجزء أساسي من «خريطة الاستثمار» الأوسع للعاصمة. وكانت الرسالة واضحة: على الرغم من تاريخهما المثير للجدل، فإن السلطات مستعدة للمضي قدماً من دون إعادة النظر في المظالم الأساسية أو إشراك السكان المتضررين بشكل فعال.⁶⁹ وتجلّى ذلك عندما أعلن محافظ دمشق، على هامش المؤتمر، توقيع اتفاق مع مستثمر سوري-إماراتي لبناء 25 برجاً في ماروتا سيتي، يُتوقع أن تؤوي نحو 3,500 أسرة.⁷⁰

لكن هذه لم تكن يوماً مشاريع إعادة تطوير عادية. فكلاهما نشأ بموجب المرسوم رقم 66 لعام 2012، وهو أحد أكثر أدوات التخطيط العمراني إثارة للجدل التي طُبقت في عهد النظام السابق. شملت «ماروتا سيتي» «بساتين الرازي» خلف مستشفى الرازي وأجزاء من كفر سوسة، بينما امتدت «باسيليا سيتي» إلى أجزاء واسعة من كفر سوسة وداريا والقنوات وبساتينها. رسمياً، قُدّم المرسوم كأداة لتطوير مناطق السكن العشوائي، لكنه عملياً ارتبط بشكل وثيق بالتهجير والإقصاء.⁷¹

في عام 2012، أُجبر العديد من السكان على مغادرة منازل بُنيت على مدى عقود من دون بدائل ممكنة. وهدم بعضهم منازلهم بأنفسهم قبل بدء الإزالة، لاستعادة ما يمكن من مواد للبقاء. وأعيد تعريف حقوق الملكية من

وأشار السكان مرارًا إلى غياب المعلومات الخطية المتعلقة بالتعويضات أو السكن البديل أو الجداول الزمنية أو معايير التخصيص. وخشي البعض، لا سيما مَنْ يفتقرون إلى وثائق ملكية مكتملة، من انتقال الملكية إلى السلطات البلدية، بما يحّد من حقوقهم أو يجعلها مشروطة. بينما قلق آخرون من تكرار أنماط سابقة فقد فيها السكان منازلهم باسم التنمية، ثم تركوا في انتظار حلول لم تتحقق أبدًا بشكل كامل.⁶⁴

وتعززت هذه المخاوف بفعل تجارب حديثة. فقد عاد العديد من العائلات إلى الحيدرية بعد سقوط الأسد، واستثمرت ما استطاعت في ترميم منازل متضررة. لكنهم اكتشفوا، من دون إنذار مسبق، أن هذه المنازل عينها مُدرجة للهدم. وبالنسبة إلى الأسر منخفضة الدخل، كان خطر التهجير من دون خطة واضحة لإعادة الإسكان فوراً. إذ لا تزال الإيجارات في حلب مرتفعة، والدخول محدود، وقد يدفع فقدان السكن العائلات مجدداً إلى دوامة عدم الاستقرار.⁶⁵

جاء الرد سريعاً. إذ نظم السكان احتجاجات وقدموا شكاوى علنية، مؤكدين أنهم لا يرفضون إعادة الإعمار، بل يعترضون على طريقة تنفيذها. وقال بعضهم إن مجلس المدينة طلب منهم تحمل تكاليف هدم منازلهم وإزالة الأنقاض بأنفسهم. وطالبوا بوقف الهدم، وإزالة الآليات، والانتقال إلى إصلاح المنطقة وتوفير الخدمات بدلاً من تفرغها قبل حسم قضايا الملكية والتعويضات.⁶⁶

وأمام تصاعد الضغوط، تحرك المسؤولون لاحتواء التوترات. واجتمع وفد يضم ممثلين عن محافظة حلب وشركة إعادة الإعمار مع المختار وممثلين محليين، وقدم الوفد تلميحات حول بدائل سكنية أو تعويضات مالية، وتعهد بحماية حقوق الملكية. وأشارت السلطات أيضاً إلى أن تخصيص الوحدات السكنية الجديدة سيخضع لإشراف لجان متخصصة. وجرى أيضاً الاتفاق على حصر التنفيذ في البداية ضمن منطقة أصغر بهدف بناء الثقة وتجنب اضطرابات واسعة.⁶⁷ وبدت هذه الخطوات كأنها موجهة إلى تهدئة المخاوف ومنع حدوث مواجهة أوسع نطاقاً.

ومع ذلك، جاءت هذه التطمينات بعد بدء المشروع فعلياً. إذ طُلب من السكان قبول مسار لم يشاركوا في صياغته، ومن دون إطار واضح معلن مسبقاً. وفي

68 مقابلة أجراها المؤلف مع أحد سكان الحيدرية، حلب، كانون الأول/ديسمبر 2025.

69 Al Ikhbariah, "Investment Conference at the People's Palace, Syria 2025."

70 Al-Watan, "A Package of Major Projects in Damascus Worth \$7 Billion," 6 August 2025, <https://shorturl.at/F750E>.

71 Haid, "Restoring Stolen Homes and Livelihoods in Post-Assad Syria."

65 Al Shahabi, "Real Estate Development Project in al-Haydariyah."

66 Syria Now, "Sudden Eviction Notices in al-Haydariyah Neighbourhood."

67 Alikhbariah, "Aleppo Municipality Begins a Real Estate Project in al-Haydariyah Amid Residents' Calls for Clarification," YouTube Shorts video, 25 October 2025, <https://www.youtube.com/shorts/Dr3MIPW4fc>.

في أي مراجعة للمرسوم، الاعتراف بهم كأصحاب حقوق، ولعب دور فعلي في صنع القرارات المتعلقة بأحيائهم.⁷⁶

تحت هذا الضغط، اضطرت السلطات في النهاية إلى الاستجابة. في تشرين الأول/أكتوبر 2025، أعلن محافظ دمشق تعليق تنفيذ المرسوم رقم 66 في باسيلييا وماروتا والمناطق المتضررة الأخرى، في انتظار مراجعة قانونية تهدف للتوصل إلى نتيجة أكثر عدلاً.⁷⁷ وتلا ذلك في كانون الأول/ديسمبر 2025 تشكيل لجنة رئاسية لإعادة تقييم وضع المناطق المشمولة في المرسوم.⁷⁸

لكن بحلول أوائل أيار/مايو 2026، أعلنت محافظة دمشق أن اللجنة فشلت في التوصل إلى حل. وأكدت أن المرسوم 66 يجب أن يُعامل كأداة تخطيط عمراني وليس كعملية نزع ملكية.⁷⁹ كما أعلنت حزمة تعويضات تهدف إلى تسوية النزاعات الطويلة حول «ماروتا سيتي» بما يسمح باستئناف أعمال البناء. وشملت الإجراءات زيادة نسبة 13.9 في المئة في الأسهم المخصصة للمالكين الأصليين، وزيادة 35 ضعفاً في بدل الإيجار للمهجرين والمستحقين للسكن البديل، وتسوية المتأخرات المالية، وتسريع تنفيذ مشاريع السكن البديل، واتخاذ خطوات لمعالجة حالات المالكين الذين حُرِّموا من التخصيص لأسباب أمنية أو قانونية. كما ذكرت أنها ستتخذ الإجراءات اللازمة للمضي قدماً في تطوير «باسيلييا سيتي» بالتنسيق مع المجتمع المحلي.⁸⁰

ومع ذلك، رفض العديد من السكان المتضررين من المرسوم 66 هذه التعويضات، معتبرين أنها لا تحمي حقوق الملكية بشكل كافٍ ولا تعالج الضرر الذي لحق بهم. وقالوا إن المحافظة ليست طرفاً محايداً، ودعوا إلى مراجعة مستقلة للمرسوم وإطار التعويض وآلية نقل الملكية. كما طالبوا بزيادة التعويضات، وتوسيع شمول المتضررين، وإعادة تقييم المنطقة، وإعادة النظر في المرسوم أو إلغائه. ومنذ ذلك الحين، استؤنفت التظاهرات ضد المشروع وصد قرار المحافظة باستئناف إعادة الإعمار.⁸¹

76 مقابلة أجراها المؤلف مع ممثل عن المجتمع المدني، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

77 Enab Baladi, "Damascus Governor Announces Suspension of Decree 66 Implementation," 20 October 2025, <https://wp.me/p7cv3Y-nxU>.

78 Enab Baladi, "Decision to Form a committee to Review Decree Procedures," 5 December 2025, <https://www.enabbaladi.net/786999>.

79 Enab Baladi, "Damascus Governorate Announces Measures to Compensate Those Affected by Decree 66," 6 May 2026, <https://www.enabbaladi.net/807332>.

80 المصدر نفسه.

81 Enab Baladi, "Those Affected by Decree 66 Protest Governorate Decisions," 8 May 2026, <https://www.enabbaladi.net/807613>.

خلال نظام معقد من الأسهم بدلاً من الملكية المباشرة. استُبعد كثير من المالكين بالكامل أو مُنحوا حصصاً منخفضة القيمة ضمن المنطقة الأوسع، فيما حددت كلفة «السكن البديل» بمستويات لم يستطع معظمهم تحملها. مع مرور الوقت، تعرض كثيرون لضغوط لبيع هذه الأسهم، بينما جرى تجميع الأراضي لمشاريع فاخرة منفصلة عن النسيج الاجتماعي الأصلي للمنطقة.⁷²

وشكّلت هذه الخلفية التاريخية طريقة تفاعل السكان بعد سقوط الأسد. بالنسبة إلى كثيرين، أتاح الانتقال فرصة لإعادة طرح المطالب المتجذرة في المرسوم رقم 66. شكّل بعضهم لجائاً من محامين ومهندسين للمطالبة بتعديل المرسوم مع الحفاظ على الحد الأدنى من حقوق السكان المهجرين. فيما دعا آخرون إلى إلغائه بالكامل، معتبرين أنه ليس مجرد قانون تخطيط محايد بل أداة للتهجير خلال الحرب.⁷³

لم تكن هذه نقاشات قانونية مجردة، بل انعكاساً لسنواتٍ من النزوح، ومطالبات الملكية غير محسومة، وبدائل سكنية غير ميسورة، وشعور عميق بأن السكان الأصليين أقصوا من مستقبل أحيائهم. ومع ذلك، وبينما كانت هذه المطالب تُطرح، واصلت محافظة دمشق الترويج لمشروع «ماروتا» و«باسيلييا» كمشاريع جاهزة للاستثمار. ولم يُشرك السكان في عملية تخطيط جديدة، بل تم تقديم نفس المشاريع بهدف جذب رأس المال الأجنبي بسرعة.⁷⁴

هذا الانفصال يفسّر جانباً من ردود الفعل الغاضبة. فالاستياء لم يكن فقط من المشاريع بحد ذاتها، بل مما تمثله: تطبيع مظالم الماضي. حقيقة أن السلطات كانت تتحدث عن أبراج وحزم استثمارية وسكن بديل مع مستثمرين أجانب، بينما تبقى الأسئلة الجوهرية المتعلقة بالعدالة من دون حل، عمّقت الانطباع بأن إعادة الإعمار تُدار مجدداً من الأعلى، بمنطق الاستثمار لا بمنطق الإنصاف.⁷⁵

رد السكان عبر احتجاجات وحملات ضغط ومناصرة وجهود منسقة للمطالبة بحقوقهم. وعلى الرغم من محدودية حجم هذه الاحتجاجات وتباعدها، لكنها حظيت بتغطية إعلامية لافتة وأسهمت في إدخال القضية إلى النقاش العام الأوسع. وأسّس البعض جمعيات تمثل المجتمعات المتضررة، مستخدمين وسائل التواصل الاجتماعي والعرائض والتواصل المباشر مع المسؤولين للمطالبة بالمحاسبة. وكانت مطالبهم متسقة: المشاركة

72 Sayyid, "Decree 66: Urban Planning as a War Crime."

73 Haid, "Restoring Stolen Homes and Livelihoods in Post-Assad Syria."

74 مقابلة أجراها المؤلف مع باحث سوري، دمشق، تشرين الأول/أكتوبر 2025.

75 مقابلة أجراها المؤلف مع ممثل عن المجتمع المدني، دمشق، كانون الأول/ديسمبر 2025.

وتبلورت حالة الرفض سريعًا. ففي 29 آذار/مارس، أصدرت شخصيات من القابون، من ضمنهم وجهاء ومحامون وأساتذة جامعيين، بيانًا بعنوان «نحو إعادة إعمار عادلة تحافظ على الأرض والكرامة». رفض البيان نموذج الاستثمار، وحذر من أن بعض عناصر المقترح قد ترقى إلى «تهجير قسري بطابع إداري».⁸⁴ ورأى الموقعون أن نسب التعويض البالغة 30 في المئة تشكل عمليًا نزعًا للملكية وتنتهك المادة 16 من الإعلان الدستوري، التي تحمي الملكية الخاصة وتمنع مصادرتها إلا للمنفعة العامة وتعويض عادل.⁸⁵

وأبدى سكان الحيين مخاوف مشابهة. ورأى كثيرون أن الخطة تنقل فعليًا كلفة إعادة الإعمار إلى أصحاب الملكيات عبر اقتطاعها من الحصة التي سيحصلون عليها لاحقًا.⁸⁶ وكان سكان المناطق غير النظامية الأكثر تضررًا. وكما قال أحد سكان القابون: «هذه الخطة ستجعلني أفقد معظم ممتلكاتي. أملك مبنىً صغيرًا يضم عدة شقق، وسيقسم التعويض بيننا جميعًا. واعتبار هذه الأرض زراعية يتجاهل حقيقة أن الناس عاشوا وبنوا هنا لسنوات. وهذا يقلل من حقوقنا ويجعل الخطة غير عادلة».⁸⁷

كما اعتبر السكان أن المقترح يتعامل مع المناطق المدمرة بفعل الحرب باعتبارها أساسًا مناطق استثمار مستقبلية. وقالوا إن التركيز ينصب على جذب رأس المال وتوليد الإيرادات بدلًا من تمكين العودة أو استعادة الحقوق. وما قدم على أنه إعادة إعمار بدأ، بالنسبة إلى كثيرين، أقرب إلى إعادة تطوير من دون عودة. وكما قال أحد سكان جوبر: «بدل ضمان عودتنا، يأتي هذا الاستثمار على حساب أشخاص مثلي. تقليص مساحات الملكية سيَجبرني أنا وكثيرين على بيع ممتلكاتنا للبحث عن منازل أخرى أكثر ملائمة وبأسعار أقل».⁸⁸

في المقابل، دعا السكان والنشطاء إلى مقارنة مختلفة. وجدلوا بأن إعادة البناء، لا سيما في المناطق التي تضررت بشدة خلال النزاع، يجب أن تعترف بالملكية، وتضمن حق العودة، وتعامل المجتمعات المتضررة كأصحاب حقوق لهم مطالب قابلة للتنفيذ.⁸⁹

تُظهر مدينتا ماروتا وباسيليا كيف يمكن لجهود إعادة الإعمار أن تصطدم سريعًا بمظالم غير محسومة تتعلق بالأرض والملكية وظلم الحرب. ولم يعد السؤال المركزي يتعلق فقط باستمرار هذه المشاريع، بل بما إذا كان يمكن معالجتها ضمن إطار يضع الحقوق والمساءلة والمشاركة الفعلية في صلب العملية.

- جوبر والقابون: إعادة الإعمار من دون عودة

يُشكل جوبر والقابون، وهما حيّان في دمشق تضررا بشدة ويحملان تاريخًا من النزوح، أحد أوضح الأمثلة على كيف يمكن لخطط إعادة الإعمار في سوريا ما بعد الأسد أن تثير القلق عندما يُنظر إليها على أنها تعيد تشكيل الملكية بدلًا من استعادتها. قدمت محافظة دمشق اقتراح إعادة إعمار هذين الحيين في 13 آذار/مارس 2026 خلال اجتماع خاص حضره نحو 30 مشاركًا، من بينهم أعضاء من لجان الأحياء ومحامون ومهندسون وشخصيات محلية بارزة. وبكلفة تقديرية تقارب الـ21 مليار دولار أمريكي، طُرح بوصفه مشروعًا رائدًا يمكن أن يولد نحو مئتي ألف فرصة عمل ويحول شرق دمشق إلى مركز جديد للاستثمار والنمو الحضري. وقال المسؤولون إن المستثمرين سيمولون المشروع وينفذونه مقابل حصة كبيرة من الأراضي، معتبرين أن هذا الخيار هو الوحيد الممكن نظرًا لحجم الدمار المحدود وقدرة الدولة والقطاع الخاص المحلي.⁸²

أصيب السكان بالقلق فورًا من نموذج التمويل الذي يستند إليه المقترح. ففهم كثيرون الخطة على أنها ليست إعادة إعمار بقدر ما هي إعادة توزيع للملكية. وبموجب المقترح، سيحصل المالكون في المناطق المنظمة رسميًا على مساكن في مشاريع جديدة تعادل فقط 50 في المئة من مساحة منازلهم السابقة. أما في المستوطنات غير الرسمية المبنية على أراضٍ لا تزال مصنفة زراعية، فستنخفض التعويضات إلى 30 في المئة فقط من مساحة الأرض، بغض النظر عن المباني التي كانت قائمة هناك منذ سنواتٍ طويلة. ويتجاهل هذا النهج الواقع المعيشي في أماكن مثل جوبر والقابون، حيث كانت الأحياء وإن اعتبرت رسميًا غير نظامية، لكنها مأهولة ومبنية منذ سنوات. كما أنه لا يأخذ في الاعتبار المستأجرين، والملكية المشتركة، وصعوبة التحقق من المطالبات في مناطق لم تعد فيها العديد من المباني قائمة.⁸³

84 Kassoun, "A Statement by Residents and Lawyers of Damascus's Qaboun Neighbourhood Describes the Damascus Governorate Project as 'Forced Displacement' and Proposes Alternative Solutions," 31 March 2026, <https://kassioun.org/news/item/8582444-50-09-31-03-2026->.

85 Walid al-Nofal, "Disguised Expropriation: Jobar and Qaboun between Planning and Exclusion," *Syria Direct*, 1 April 2026, <https://shorturl.at/4oj3k>.

86 المصدر نفسه.

87 مقابلة أجراها الكاتب مع أحد سكان القابون، أيار/مايو 2026.

88 مقابلة أجراها الكاتب مع أحد سكان جوبر، أيار/مايو 2026.

89 al-Nofal, "Disguised Expropriation: Jobar and Qaboun."

82 The Syria Report, "Backlash Over Reconstruction Plan for Jobar and Qaboun," 31 March 2026, <https://hlp.syria-report.com/hlp/backlash-over-the-usd-21-billion-reconstruction-plan-for-jobar-and-qaboun/>.

83 المصدر نفسه.

لكن بالنسبة إلى كثير من السكان المحليين، بدأ الأمر مختلفًا: خصخصة تدريجية لإحدى آخر المساحات الخضراء المتاحة في دمشق. لم تكن المخاوف محصورةً بالتغييرات المادية المقترحة، بل بما تعكسه من دلالات. فجأة، أعيد تسويق حديقة تُستخدم من قبل العائلات والأطفال وكبار السن كمساحة مشتركة نادرة، لتصبح موقعًا استثماريًا، من دون أي تشاور مسبق أو نقاش عام جدي حول ما إذا كان مثل هذا التحول مرغوبًا أصلًا.⁹³

وهذا ما جعل رد الفعل فوريًا. انتشر الغضب بسرعة عبر الإنترنت، فرأى السكان أن المشروع سيقوّض الطابع العام للحديقة ويقيّد الوصول إليها بذريعة التأهيل. لكن الاعتراض لم يبقَ في الفضاء الافتراضي،⁹⁴ إذ تجمع أفراد من العائلات والسكان داخل الحديقة في اعتصام، حاملين لافتات تطالب بحماية المكان وترفض تحويله إلى مشروع تجاري.⁹⁵ انتشرت مقاطع فيديو للاحتجاج على نطاق واسع، وحققت العرائض الشعبية زخمًا، لتتحول القضية سريعًا إلى مطلب محلي بارز.⁹⁶

تحركت السلطات بسرعة مع تصاعد الاعتراضات. إذ اجتمعت جهات من المحافظة مع ممثلين عن المجتمع المحلي، وألغت الاتفاقية، وتعهدت بأن أي أعمال تأهيل مستقبلية ستُنفذ بالتشاور المباشر مع السكان.⁹⁷ ومن زاوية معينة، تعدّ هذه الحالة صغيرة نسبيًا مقارنة بالخلافات الكبرى حول السكن وإعادة التطوير في أماكن أخرى. ومع ذلك، أظهرت أن السكان مستعدون للتعبئة العلنية عندما يشعرون بأن حقوقهم ومساحاتهم المشتركة تتعرض للانتهاك.

لكن هذا التراجع لم يغيّر النظرة الحكومية الأوسع إلى الحدائق باعتبارها أصولًا استثمارية استراتيجية. إذ تتضمن فرص الاستثمار المدرجة على الموقع الرسمي لـ«هيئة الاستثمار السورية»، وهي الجهة الحكومية الرئيسية المعنية بتنظيم الاستثمار وتشجيعه، عددًا من الحدائق التي تُطرح كمشاريع تجارية جذابة.⁹⁸

وفي محاولة لاحتواء الجدل، صرح مجلس أمناء جوبر، وهو هيئة مجتمعية غير رسمية، أن المقترح لا يزال شفهيًا وغير رسمي ولم يُقدّم بعد بشكل مكتوب. وأضاف أن أي قرار نهائي يجب أن يُعرض على لجنة متخصصة وأن يوافق عليه السكان.⁹⁰ لكن بحلول ذلك الوقت، كان جوهر المشكلة قد اتّضح: فُطلب من المجتمعات الرد على مشروع صيغ في نقاشات مع المستثمرين، بدل أن تُشرك منذ البداية في تحديد شروطه.

يُبرز مقترح جوبر والقابون قلقًا أعمق يكمن في صلب جهود إعادة الإعمار الحالية: أن تتحول إعادة البناء إلى آلية أخرى للإقصاء، تُشرعن نزع الملكية الذي حدث خلال الحرب عبر لغة الاستثمار والتجديد العمراني. كما يسلط الضوء على خطر أن يؤدي غياب الشفافية والمشاركة والضمانات القابلة للتنفيذ إلى ترسيخ المظالم التي خلفها النزاع بدل معالجتها.

- حديقة الجاحظ: الدفاع عن الفضاء العام

يمتد الرفض المجتمعي لنهج الحكومة في إعادة الإعمار إلى ما هو أبعد من قضايا السكن والأراضي والتعويضات، ليُطرح سؤالًا أوسع: من يملك حق تشكيل المدينة نفسها؟ وتضع حالة حديقة الجاحظ في دمشق هذا النقاش داخل إطار الفضاءات الحضرية المشتركة. وقد شكلت إنذارًا مبكرًا إضافيًا بأن حتى المشاريع الصغيرة نسبيًا يمكن أن تثير ردود فعل غاضبة عندما يشعر الناس بأنهم مستبعدون من قرارات تطال أماكن يستخدمونها ويقدرونها ويعتبرونها جزءًا منهم. في آب/ أغسطس 2025، اكتشف سكان حي أبو رومانة الراقي أن جزءًا من حديقة الجاحظ المجاورة، وهي واحدة من آخر المساحات الخضراء العامة المتبقية في العاصمة، حُصص بهدوء لمستثمر خاص تحت عنوان «إعادة التأهيل». وظهرت لوحات إعلانية جديدة تعد بمقاهٍ ومواقف سيارات وأقسام مغلقة، مقدمة المشروع بوصفه تحسينًا للحديقة وخدماتها.⁹¹

بالنسبة إلى السلطات، بدأ المشروع منسجمًا مع منطق إعادة الإعمار القائم بعد التحول والذي يعتمد على الاستثمار. وقد قُدّم باعتباره محاولة لاستخدام رأس المال الخاص لتأهيل المساحات العامة، وهو أمر تفتقر الحكومة إلى الموارد اللازمة لتنفيذه بمفردها.⁹²

93 موقع «نبض»، «حداائق دمشق بين الاستثمار والحفاظ عليها... هل تتحول المتنفسات الخضراء إلى مشاريع تجارية؟»، 21 آب/ أغسطس 2025، <https://com.nabdapp/159737402/t>.

94 يوميات قذيفة هاون في دمشق، «وقفة واعتراض لأهالي حي أبو رمانة رفضًا للمشروع الاستثماري في حديقة الجاحظ وسط دمشق»، فيديو على فيسبوك، 18 آب/ أغسطس 2025، <https://www.facebook.com/watch/?v=1290920809248944>.

95 المصدر نفسه.

96 شام بلس، «عريضة صادرة عن لجنة حي أبو رمانة»، صورة على فيسبوك، 16 آب/ أغسطس 2025، <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=122143248512847273&set=a.12209406881084727.3&type=3>.

97 نبض، «حداائق دمشق».

98 هيئة الاستثمار السورية، «الخارطة الاستثمارية في سورية»، تم الاطلاع عليها في 24 نيسان/ أبريل 2026، <https://invest.gov.sy/Home/InvestmentMap>.

90 The Syria Report, "Backlash Over Reconstruction Plan for Jobar and Qaboun."

91 الماغيرو، «استجيب للمطلب الشعبي بوقف تنفيذ استثمار حديقة الجاحظ لتبقى حديقة بدل إنشاء مقاهٍ ومطاعم في داخلها كل الشكر لمحافظة دمشق»، فيديو على فيسبوك، 19 آب/ أغسطس 2025، <https://www.facebook.com/watch/?v=1058722289628314>.

92 مقابلة أجراها المؤلف مع مسؤول سوري، دمشق، تشرين الأول/ أكتوبر 2025.

جديدة عرطوز، في ريف دمشق، أدت إلى خصخصة فعلية لأجزاء واسعة من الحدائق العامة في المدينة. وقال السكان إن المستثمرين قطعوا الأشجار واستخدموا جزءاً كبيراً من المساحات الخضراء العامة لإنشاء مقاهٍ ومطاعم، مع تقارير تفيد بأن أكثر من 70 في المئة من هذه المناطق تحولت إلى استخدام تجاري. وعززت هذه الحالة المخاوف من أن حتى ترتيبات الاستثمار المحدودة يمكن أن تتوسع عملياً، خصوصاً في ظل ضعف الرقابة وغياب قدرة السكان على الاعتراض على التنفيذ.¹⁰³

ويطرح هذا النهج تجاه المساحات الخضراء سؤالاً أوسع يقع في صميم جهود إعادة الإعمار الحالية: هل ستبقى المساحات الحضرية المشتركة عامة عملياً، أم ستُعاد صياغتها تدريجياً كأصول ضمن نموذج تنموي قائم على الاستثمار؟

في المحصلة، استجابت السلطات بشكل إيجابي لضغط الرأي العام في معظم الحالات، وتحركت إلى حد كبير بما يتماشى مع مطالب السكان. وهذا أمر مهم؛ لأنه يشكل قطيعةً نسبية عن نهج النظام السابق، الذي كان من غير المرجح أن يؤدي فيه هذا النوع من الاعتراضات إلى أي تعديل رسمي. لكن هذه التراجعات لا تخفي المشكلة الأساسية. بل ربما تؤكد الحاجة إلى تغيير أعمق في مقاربة السلطات لعملية إعادة الإعمار.

4. نحو إعادة إعمار قائمة على الحقوق: توصيات

لا تتمثل نقطة الضعف الرئيسية في نموذج إعادة الإعمار الحالي في محدودية مشاركة الجمهور فحسب، بل في افتراض أعمق مفاده أن عملية إعادة الإعمار يمكن أن تمضي قدماً قبل معالجة قضايا الحقوق والمساءلة والمظالم التي لم تُحل بعد. ويتجلى ذلك بوضوح في مساعي السلطات إلى طي الصفحة سريعاً وتقديم إعادة الإعمار باعتبارها مؤشراً على التعافي، في وقت لا تزال فيه مجتمعات محلية متضررة تواجه حالة من عدم اليقين بشأن الملكية والتعويضات والعودة والمشاركة.

ونتيجة لذلك، غالباً ما تتعارض السرديات الرسمية عن التعافي والتحديث مع التجارب الفعلية للسكان التي تتسم بالمخاطر والإقصاء واستمرار الأضرار من دون عدالة. وعندما تُهمش الاعتبارات القائمة على الحقوق لصالح مشاريع البناء الظاهرة واستقطاب الاستثمارات، فإن إعادة الإعمار تخاطر بأن تبقى غير مكتملة، حتى وإن بدت ناجحةً على الورق.

ومن بينها حديقة البرامكة «تلة البعث»، وحديقة شارع الملك عادل، وحديقة ابن عساكر، وحديقة المدفع، وحديقة المزة للأطفال، وجميعها تتبع نموذجاً مشابهاً.

تُعيد هذه المشاريع صياغة الحدائق بشكل متكرر كمواقع للتطوير التجاري واسع النطاق. فأسفل معظم الحدائق، تتضمن الخطط بناء منشآت تحت أرضية متعددة المستويات للاستخدام التجاري، تشمل أسواقاً وقاعات مناسبة ومواقف سيارات. أما فوق الأرض، فيُفترض «تأهيل» الحدائق، مع إضافة مرافق مدرة للدخل مثل المطاعم والمقاهي والمرافق الرياضية وأماكن الترفيه.⁹⁹

ومن المهم أن جميع هذه المشاريع تُنظّم عبر عقود طويلة الأمد من نوع «البناء - التشغيل - التحويل» (BOT) تمتد من 35 إلى 40 عاماً. وبذلك، تُعامل الحدائق عملياً كمصادر دخل طويلة الأجل بدلاً من كونها منافع عامة خالصة. وكما في مشاريع إعادة الإعمار والاستثمار الأخرى، تُصمّم هذه الخطط وتروّج من دون التشاور مع المجتمعات المحلية.¹⁰⁰

ولتهدئة المخاوف، يؤكد المسؤولون أن الهدف هو تحسين الخدمات مع الحفاظ على الحدائق مجانية ومفتوحة وخضراء. ويقولون إنه لا يمكن للمستثمرين استخدام أكثر من 5 في المئة من مساحة المتنزه لتقديم خدمات صغيرة مثل الأكشاك أو المقاهي، مقابل إعادة تأهيل وصيانة المساحة بالكامل، بما يشمل المساحات الخضراء والإضاءة والنظافة والمقاعد والملاعب ومرافق الأطفال.¹⁰¹

ومع ذلك، تبقى المخاوف من الخصخصة التدريجية واسعة الانتشار. ويقول أحد سكان دمشق: «لم يبق سوى عدد قليل جداً من المساحات الخضراء للعائلات، وقد أصبحت أكثر أهمية مع تقلص المساحات العامة المجانية وارتفاع تكاليف المعيشة. هذه الخطط الاستثمارية مقلقة. يقولون إن 5 في المئة فقط ستُستخدم، لكن لا توجد ضمانات حقيقية. كما سيتعين إغلاق الحدائق لفترات طويلة أثناء أعمال البناء، التي قد تستمر لأشهر. الثقة في الوعود الرسمية منخفضة للغاية».¹⁰²

وتفاقت هذه المخاوف في أيار/مايو 2026، عندما أشارت تقارير إعلامية إلى أن عقود استثمار مماثلة في

99 جريدة الثورة السورية، «استدراج عروض لتأهيل حدائق دمشق يثير تساؤلات... والمحافظ توضح طبيعة الإشغال»، 18 آذار/مارس 2026، <https://thawra.sy/report/استدراج-عروض-لتأهيل-حدائق-دمشق-يثير-تساؤلات>.

100 مقابلة أجراها الكاتب مع ممثل عن المجتمع المدني، دمشق، أيار/مايو 2026.

101 جريدة الثورة، «مناقصة إعادة تأهيل حدائق دمشق».

102 مقابلة أجراها المؤلف مع أحد سكان دمشق، دمشق، أيار/مايو 2026.

103 تلفزيون سوريا، «جدل بيئي وخدمي في جديدة عرطوز بسبب استثمار الحدائق العامة»، 19 أيار/مايو 2026، https://x.com/syr_television/status/2056857435575636238.

لا يقتصر على كونه محققاً بحق السكان، بل يعد أصلاً أسلوباً غير فعال بالنسبة إلى السلطات عينها.

توصيات على المدى المتوسط

تحتاج سوريا إلى قانون إطاري لإعادة الإعمار يضع معايير ملزمة للمشاركة والتعويض وحماية حقوق الحياة في جميع المشاريع، بغض النظر عن نموذج تمويلها. حالياً، تجري إعادة الإعمار عبر مزيج غير متجانس من قرارات المحافظات ومراسيم الاستثمار والترتيبات المؤقتة. ويشكل هذا الغموض القانوني أحد أبرز أسباب انعدام ثقة المجتمعات المحلية، فلا يملك السكان أساساً قانونياً واضحاً يتيح لهم معرفة أو التأكد من أن التعهدات المقدمة لهم قابلة للتنفيذ والإلزام. وينبغي أن ينص هذا القانون الإطاري، كحد أدنى، على: إلزامية التخطيط التشاركي قبل الموافقة على أي مشروع؛ ووضع معايير للتعويض تعكس الاستخدام والحياة الفعليين، من ضمنها أوضاع الحياة غير الرسمية؛ وتوفير الحماية للمستأجرين إلى جانب المالكين؛ وإنشاء هيئة مراجعة مستقلة تتمتع بصلاحيات تعليق المشاريع التي تنتهك هذه المعايير.

يحتاج المرسوم رقم 66 وغيره من المراسيم المتبقية من عهد الأسد، إلى تسوية قانونية واضحة، لا إلى استمرار إدارتها بالآليات الحالية. فلم تتمكن اللجنة الرئاسية التي سُكِّلت في كانون الأول/ديسمبر 2025 حتى الآن من التوصل إلى اتفاق، كما رفض السكان المتضررون حزمة التعويضات التي أعلنتها المحافظة في أيار/مايو 2026 باعتبارها غير كافية ومجزأة. لذلك، ينبغي تكليف جهة مستقلة بإجراء مراجعة شاملة للإجراءات المتخذة حتى الآن بموجب هذه المراسيم، على أن تشمل مهمتها تقييم ما إذا كان تنفيذ المرسوم شكلاً مصادرة، وتحديد أشكال ردّ الحقوق أو التعويض العادل المستحق، وبيان الشروط التي يمكن، إن وجدت، أن تسمح باستمرار هذه المشاريع بشكل يحترم حقوق السكان الأصليين.

توصيات على المدى الأطول

لن تكون إعادة الإعمار مستدامة سياسياً إذا نُفِّذت بمعزل عن العدالة الانتقالية. فالمظالم التي تحملها المجتمعات المحلية إلى نزاعات إعادة الإعمار، سواء تعلقت بالمرسوم رقم 66، أو بساتين القرابيص، أو بعمليات نزع الملكية التي كرسها سياسات التخطيط العمراني في عهد الأسد، ليست مجرد شكاوى إدارية، بل هي مطالب بالعدالة. وهذه المطالب لن تُحلّ بمجرد تحسين إدارة المشاريع أو رفع كفاءتها. لذلك، يجب أن تتضمن عملية العدالة الانتقالية الناشئة في سوريا بشكل صريح قضايا إعادة الممتلكات إلى أصحابها، وحقوق العودة، والمساءلة عن مصادرة الممتلكات خلال

ولا يتطلب تغيير هذا النهج التخلي عن الاستثمار الخاص أو إبطاء وتيرة إعادة الإعمار، بل يستلزم إعادة النظر في الجهات التي تصوغ قرارات إعادة الإعمار، والقواعد التي تحكم هذه العملية، والضمانات الممنوحة للأشخاص الأكثر تأثراً بها. وفي هذا السياق، توجه التوصيات الآتية إلى ثلاثة أطراف رئيسية: السلطات الانتقالية في سوريا، والجهات المانحة والمستثمرين الدوليين، والمجتمع المدني، وهي مصنفة بحسب أفقها الزمني.

أولاً: إلى السلطات الانتقالية

توصيات عاجلة

يتمثل التغيير الأكثر إلحاحاً في الجانب الإجرائي، إذ لا ينبغي الإعلان عن أي مشروع إعادة إعمار أو إبرام عقد بشأنه أو تسويقه للمستثمرين قبل إبلاغ المجتمعات المتضررة ومنحها فرصة محددة لإبداء رأيها. وتُظهر حالات بوليفارد النصر، والحيدرية، وحديقة الجاحظ أن الإعلان عن المشاريع قبل التشاور مع السكان يفسد العلاقة مع المجتمعات المحلية منذ البداية، ويدفع السلطات إلى الاكتفاء بإدارة الأضرار بصورة تفاعلية بدلا من بناء شراكة حقيقية معها. ومن شأن اعتماد إجراء بسيط، يتمثل في إلزام الجهات المعنية بالإفصاح العلني عن شروط المشروع، وإتاحة فترة تشاور دنيا قبل توقيع العقود، ألا يؤدي إلى إبطاء عملية إعادة الإعمار بصورة ملحوظة. لكنه في المقابل سيسهم بدرجة كبيرة في الحد من مخاطر التأخير والاحتجاجات والتراجعات الجزئية التي قوضت بالفعل عدداً من المشاريع الرئيسية.

بالتوازي، ينبغي للسلطات فرض وقف مؤقت للمشاريع، لا سيما تلك التي تنطوي على عمليات هدم، في المناطق التي لم تُحسم فيها بصورة علنية ومقبولة من السكان المتضررين قضايا الملكية والتعويض وترتيبات العودة. ففي الحيدرية، لم تعلم العائلات أن منازلها وُضعت على قوائم الهدم إلا عند وصول الآليات. وفي جوبر والقابون، طُلب من السكان تحمل جزء من كلفة إعادة الإعمار عبر التنازل عن جزء من ممتلكاتهم، من دون أن يكون لهم أي دور في تقدير قيمتها. فالهدم الذي يسبق التوافق على الحقوق لا يثير الاحتجاجات فحسب، بل يقضي أيضاً على بدائل كان يمكن النظر فيها ويُكرّس وقائع على الأرض يصعب جداً التراجع عنها لاحقاً.

وأخيراً، يجب أن يتضمن كل مشروع إعادة إعمار قائم أو مخطط له آلية تظلم متاحة للجمهور، تتمثل في قناة واضحة وسهلة الوصول تتيح للسكان تقديم اعتراضاتهم، وتلقي ردود مكتوبة، وإحالة النزاعات التي لا تُحلّ إلى هيئة مستقلة. أما النمط القائم حالياً، الذي يضطر فيه السكان إلى اللجوء إلى الضغط عبر وسائل التواصل الاجتماعي، أو الاحتجاج في الشوارع، أو الوساطات السياسية لكي يُستمع إلى مطالبهم، فهو

قد تعكس عملية إعادة الإعمار أولويات النخب السياسية والاقتصادية أكثر مما تستجيب لاحتياجات السكان.

أما المستثمرون، فعليهم إدراك أن المخاطر الاجتماعية والسياسية المترتبة على المضي في المشاريع من دون قبول المجتمعات المحلية هي أيضًا مخاطر تجارية. وتُظهر الحالات الواردة في هذا التقرير، التي شهدت مشاريع تأخرت أو نُقحت أو عُلقَت أو أُلغيت تحت ضغط الرأي العام، أن الحصول على «الترخيص المجتمعي» ليس مجرد التزام أخلاقي إضافي، بل شرطًا أساسيًا لتنفيذ المشاريع. وقبل إبرام إتفاقيات إعادة الإعمار، ينبغي للمستثمرين المطالبة بأدلة على إجراء مشاورات مجتمعية، ووضوح أطر الملكية والتعويضات، وإقامة شراكات مسؤولة، وضمن حماية العمال، واعتماد إجراء مشتريات شفافة، وتوفير آليات تظلم يسهل الوصول إليها. ولا ينبغي النظر إلى ممارسات الأعمال المسؤولة على أنها عائق أمام الاستثمار. ففي سياق سوريا ما بعد النزاع، أصبحت هذه الممارسات تمثل ضرورة تجارية متزايدة الأهمية: فالشركات المرتبطة بالشفافية والتفاعل مع المجتمعات المحلية والممارسات الخاضعة للمساءلة، ستكون أكثر قدرة على استقطاب شركاء موثوقين، والحفاظ على شرعيتها الإقليمية، والتكيف بنجاح مع أي تغييرات تنظيمية مستقبلية.

بالنسبة إلى المجتمع المدني

لعب المجتمع المدني السوري بالفعل دورًا هامًا في جهود الاعتراض والمساءلة الموثقة في هذا التقرير. فقد تصدّت لجان الأحياء ونقابات المحامين والمدافعون عن حقوق المجتمعات المحلية والصحافيون المحليون لعدد من مشاريع إعادة الإعمار، ووثقوا المظالم المرتبطة بها، وساهموا في عدة حالات في دفع السلطات إلى التراجع جزئيًا عن بعض القرارات. ويستحق هذا الجهد التقدير والدعم.

في المرحلة المقبلة، يقع على عاتق منظمات المجتمع المدني دور أساسي في ثلاثة مجالات. أولاً، التوثيق: التسجيل المنهجي لشروط مشاريع إعادة الإعمار، وآليات التشاور التي اعتمدت أو جرى تجاهلها، والنتائج التي ترتبت على المجتمعات المتضررة. ويعد هذا الرصيد من الأدلة ضروريًا لتعزيز المساءلة واستخلاص الدروس من مختلف التجارب. ثانيًا، المناصرة القانونية: عبر تعزيز القدرة على الطعن في قرارات إعادة الإعمار عبر القنوات الإدارية والقانونية، وتمثيل المجتمعات المحلية، لا سيما النازحين وسكان التجمعات أو الأحياء غير الرسمية، الذين تُعدّ مطالبهم الأكثر عرضة للتهميش والتجاهل. ثالثًا، بناء التحالفات: ربط المجتمعات التي تواجه تحديات مشابهة في مدن ومشاريع مختلفة، لتتحول الأنماط المشتركة التي كشف عنها التقرير إلى

سنوات الحرب كعناصر أساسية في مسار العدالة، لا مسارًا منفصلًا يمكن لعملية إعادة الإعمار تجاهله. وعلى السلطات أن تبدأ منذ الآن في إنشاء روابط مؤسسية واضحة بين هذين المسارين لضمان ألا تقوّض قرارات إعادة الإعمار فرص تحقيق العدالة، وأن يكون لهيئات العدالة الانتقالية دور رسمي في مراجعة مقترحات إعادة الإعمار التي تمس الأراضي والممتلكات المتنازع عليها، لا سيما في المجتمعات والمناطق التي شهدت انتهاكات واسعة خلال حقبة الأسد.

كما ينبغي إضفاء الطابع المؤسسي على المشاركة المحلية لتتجاوز نطاق المشاريع الفردية. فالنموذج الحالي يعتمد على مشاورات متفرقة تُعقد عند تصاعد الضغوط، ثم تعود حالة الصمت بعد ذلك. أما المطلوب فهو إنشاء آليات دائمة، مثل لجان تخطيط محلية تتمتع بصلاحيات فعلية للمساهمة في صنع القرار، وإقرار إجراءات قانونية واضحة للتشاور مع المجتمعات المحلية، وتشكيل هيئات تمثيلية تضم النازحين والفئات المهمشة الأخرى. وفي بيئة ما بعد النزاع حيث تتراجع الثقة في السلطات العامة ولا تزال ذاكرة الإقصاء حاضرة، تُعد المشاركة المؤسسية إحدى أهم الأدوات التي يمكن للدولة من خلالها البدء في استعادة الثقة بينها وبين المواطنين.

بالنسبة إلى المانحين والمستثمرين الدوليين

يتحمل الفاعلون الدوليون (من الحكومات المانحة والمؤسسات متعددة الأطراف إلى المستثمرين من القطاع الخاص) مسؤولية كبيرة في تشكيل نموذج إعادة إعمار سوريا، إلا أنهم مارسوا هذه المسؤولية حتى الآن بصورة غير متسقة. ففي بعض الحالات مضى مستثمرون في تنفيذ مشاريع من دون إيلاء العناية الواجبة الكافية بشأن النزاعات على الملكية، أو اعتراضات المجتمعات المحلية، أو المخاطر المتمثلة في احتمال أن تسهم هذه المشاريع في التهجير أو الاستغلال أو الإقصاء. ومن دون استيفاء متطلبات العناية الواجبة، قد يعرّض المستثمرون أنفسهم لمخاطر قانونية ومالية وُسْمعية وتشغيلية، من ضمنها نزاعات مستقبلية تتعلق بالملكية والمشتريات والتعويضات.

ينبغي للجهات المانحة أن تجعل من متطلبات المشاركة المجتمعية، وحماية حقوق السكن والأراضي والممتلكات، ومعايير الشفافية، وإجراءات المشتريات المفتوحة، وإتاحة السجلات العامة، وآليات الرقابة المستقلة، وآليات التظلم المستقلة، شروطًا صريحة للحصول على تمويل إعادة الإعمار. ويجب إشراك المجتمعات المتضررة من النزاع والنزوح بشكل حقيقي وفاعل في القرارات المتعلقة بإعادة التطوير والإسكان والتخطيط الاقتصادي المحلي. ومن دون هذه المشاركة،

بها، فإنها تخلق بيئة أكثر استقرارًا للتنفيذ.

بالنسبة إلى المستثمرين، فإن هذه الديناميات ليست هامشية. إذ تُظهر الحالات التي حُللت هنا أن العوامل الاجتماعية والسياسية تؤثر مباشرة في جدوى المشاريع. فقد تؤدي قضايا الملكية غير المحسومة، وضعف الشفافية، وقلة إشراك المجتمعات المحلية إلى تأخيرات، ونزاعات، ومخاطر على السمعة، وحتى إلغاء المشاريع. لذلك فإن القبول المحلي ليس ميزة إضافية، بل شرط أساسي للتنفيذ.

وبالنظر إلى المستقبل، لا يتمثل التحدي في تعبئة الموارد أو الحفاظ على الزخم فحسب، بل في تقليص مستويات عدم اليقين التي تحيط بالعديد من المشاريع. ويتطلب ذلك الانتقال من الاستجابات اللاحقة إلى عمليات أكثر انتظامًا ووضوحًا قادرة على استباق نقاط التوتر ومعالجتها مبكرًا.

وإذا لم يحدث هذا التحول، فمن المرجح أن تبقى عملية إعادة الإعمار غير متوازنة ومثيرة للجدل، مع تقدم مشاريع في بعض المناطق وتوقف أو تعثر أخرى. أما إذا تحقق، فستتاح فرصة لبناء إطار أكثر تماسكًا واستدامةً للتعافي، يربط بين الاستثمار والواقع المحلي ويقلل من مخاطر الاضطراب.

وفي النهاية، لا يتعلق السؤال بما إذا كانت سوريا قادرة على إعادة الإعمار، بل بما إذا كانت قادرة على القيام بذلك بطريقة مستدامة. فالقرارات المتخذة اليوم ستحدد ما إذا كانت إعادة الإعمار ستسهم في استقرار البلاد أم في خلق خطوط صدع جديدة. يمكن لعملية إعادة الإعمار المادي أن تتقدم بسرعة، لكن استعادة الثقة لا يمكن أن تسير بالوتيرة نفسها. ومن دونها، ستجد حتى أكثر المشاريع طموحًا صعوبة في الاستمرار.

أساس لمناصرة منسقة تهدف إلى إرساء إطار قانوني أكثر عدالة، بدلًا من الاكتفاء بحملات محلية متفرقة.

الخلاصة

دخلت عملية إعادة إعمار سوريا مرحلة مفصلية. فما بدأ بإعلانات ورسائل جذب استثمارية ينتقل اليوم إلى مرحلة التنفيذ الفعلي. وتبدو الحاجة ملحة، فالبلد يواجه دمارًا واسعًا وقيودًا شديدة على المالية العامة، ما يجعل رأس المال الخارجي عنصرًا أساسيًا في أي تعافٍ حقيقي. ومن دونها، تصبح إعادة الإعمار على نطاق واسع غير ممكنة ببساطة.

لكن، كما يوضح هذا التقرير، فإن رأس المال وحده لا يحدد النتائج. فإعادة الإعمار تجري ضمن بيئة معقدة تتداخل فيها قضايا النزوح، وتنازع الملكيات، والمظالم غير المحسومة. وفي هذا السياق، لا يعتمد نجاح المشاريع على التمويل والتصميم فقط، بل أيضًا على كيفية إدارتها، وعلى إدارة المخاطر المرتبطة بها، وعلى مدى اعتبارها شرعية وعادلة من قبل الفئات الأكثر تأثرًا.

تعكس استجابة السلطات للاعتراضات الأخيرة صورة مزدوجة. ففي عدد من الحالات، أبدى المسؤولون استعدادًا لتعديل أو تعليق أو إعادة صياغة مشاريع استجابةً للضغط الشعبي. وهذا يشير إلى تحوّل عن صرامة النظام السابق، وإلى قدر من الاستجابة لم يكن موجودًا سابقًا. ومع ذلك، بقيت هذه الاستجابات في معظمها تفاعلية؛ فهي جاءت بعد ظهور التوترات بدلًا من منعها منذ البداية. ونتيجة لذلك، ما زالت الإشكالات الأساسية، مثل غياب القواعد الواضحة، وضعف التشاور المبكر، والضعف المتعلقة بالحقوق، من دون حلٍ فعلي.

وتترتب على ذلك تداعيات مباشرة على مسار إعادة الإعمار. فحين تُصمّم المشاريع ضمن دوائر ضيقة من اتخاذ القرار وتُطرح في مراحل متأخرة، يتجذر عدم اليقين منذ البداية. وينعكس هذا الغموض على كيفية استقبال المشاريع، وعلى سرعة تنفيذها، وعلى قدرتها على الاستمرار. لذلك، فإن إعادة الإعمار ليست عملية خطية، بل تتطور عبر تفاعل مستمر بين مؤسسات الدولة والمستثمرين والمجتمعات المحلية.

ويبقى دور الحكومة محوريًا. فالسلطات العامة ليست مجرد وسيط لتسهيل الاستثمار، بل هي الجهة التي تحدد شروط عملية إعادة الإعمار. ويشمل ذلك وضع أطر قانونية واضحة، وحماية حقوق الملكية وحق العودة، وضمان الوصول إلى المعلومات، وتحقيق التوازن بين الاستثمار الخاص والمصلحة العامة. وحين تضعف هذه الوظائف أو تتسم بعدم الاتساق، تتزايد المخاطر على جميع الأطراف. أما عندما تكون واضحة ويمكن التنبؤ

مبادرة الإصلاح العربي

مبادرة الإصلاح العربي مؤسسة بحثية رائدة للبحوث الفكرية المستقلة، تقوم، وبشراكة مع خبراء من المنطقة العربية وخارجها، باقتراح برامج واقعية ومنبثقة عن المنطقة من أجل السعي إلى تحقيق تغيير ديمقراطي وعدالة اجتماعية. تقوم المبادرة بالأبحاث السياسية، وتحليل السياسات، وتقدم منبراً للأصوات المتميزة وتلتزم في عملها بمبادئ الحرية والتعددية والمساواة بين الجنسين.



contact@arab-reform.net

باريس - بيروت - تونس