



الوجه الجديد للمجالات الريفية المجاورة لمدينة الجديدة: حالة إنتشار سكن الفيلات بالجماعة الترابية الحوزية (المغرب)

زعيمة قادم	أسماء الرمش	عبد الوهاب خنوس
طالبة باحثة، جغرافية المجالات الحضرية والبيحضرية	طالبة باحثة، جغرافية المجالات الحضرية والبيحضرية	أستاذ باحث، جغرافية المجالات الحضرية والبيحضرية
كلية الآداب والعلوم الإنسانية	كلية الآداب والعلوم الإنسانية	كلية الآداب والعلوم الإنسانية
جامعة شعيب الدكالي، الجديدة، المغرب	جامعة شعيب الدكالي، الجديدة، المغرب	جامعة شعيب الدكالي، الجديدة، المغرب
	asmaeremch2003@gmail.com	khannouss.a@ucd.ac.ma
https://orcid.org/0009-0005-0917-7675	https://orcid.org/0009-0000-3929-5385	https://orcid.org/0009-0001-7270-1506

المصطفى أبو القاسم
طالب باحث، جغرافية المجالات الحضرية والمراكز الحضرية الصناعية
كلية الآداب والعلوم الإنسانية
جامعة شعيب الدكالي، الجديدة، المغرب
aboulquasimelmostafa@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0001-9874-5793>

سناء بوسمحة
طالبة باحثة، جغرافية المجالات الحضرية والتراث الحضري
كلية الآداب والعلوم الإنسانية
جامعة شعيب الدكالي، الجديدة، المغرب
sanaeboussamha@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0005-4208-7209>

تاريخ الاستلام 2026/07/11 تاريخ القبول 2026/07/22 تاريخ النشر 2026/10/01

الوصول مفتوح

مقالة بحثية

الملخص:

أصبح الحديث عن المجالات المجاورة للمدن يكتسي أهمية بالغة، نظرا لما تؤديه من أدوار حيوية، باعتبارها مجالا لتوسع المدن وامتدادها العمراني، وخزانا عقاريا مهما لها، فضلا عن دورها الأساسي في تزويد المدينة بالمنتجات الفلاحية، وكونها حزاما بيئيا يساهم في التخفيف من حدة النقص الذي تعاني منه المدن على مستوى المساحات الخضراء.

ويعد السكن الثانوي، ولا سيما سكن الفيلات، ظاهرة حديثة نسبيا بأرياف دكالة. وقد عرف هذا النوع من السكن تطورا ملحوظا بمختلف الجماعات الترابية التابعة لإقليم الجديدة، خاصة بالمجالات المجاورة للمدن، ومن بينها الجماعة الترابية الحوزية التي شهدت بدورها انتشارا متزايدا لهذا النمط السكني. ويعزى ذلك إلى عدة اعتبارات، من أبرزها ارتفاع أسعار العقار داخل المدن، وتطور وسائل النقل الخاصة، ولا سيما السيارة، إضافة إلى توفر المجال على شبكة طرقية متنوعة ومهيكلية.

غير أن هذه الدينامية أفرزت مجموعة من الانعكاسات المجالية المهمة، تمثلت أساسا في التأثير على الاستغلاليات الفلاحية والتراجع التدريجي للمجال الفلاحي، مقابل اتساع المجال المبنى وارتفاع حدة المضاربات العقارية. وبذلك أصبح المجال يعيش سيورة تحول متسارعة تقوده نحو التحلي التدريجي عن ملامحه التقليدية، حيث بات الطابع الحضري يتداخل بشكل متزايد مع الطابع الريفي، مما أسهم في تغيير معالمه وإعادة تشكيل بنيته المجالية.

الكلمات المفتاحية: الوجه الجديد، سكن الفيلات، التحولات المجالية، الدينامية الحضرية، المجال المجاور للمدينة، الجماعة الترابية الحوزية.



حقوق النشر محفوظة للمؤلف (المؤلفين) 2026. يُوزع هذا المقال بموجب بنود ترخيص المشاع الإبداعي نَسَب المصنّف 4.0 الدولي (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), والذي يسمح بالاستخدام والتوزيع وإعادة الإنتاج غير المقيد في أي وسيط، شريطة الإشارة إلى المؤلف (المؤلفين) الأصلي (الأصليين) والمصدر، وتوفير رابط لترخيص المشاع الإبداعي، وتوضيح ما إذا تم إجراء أي تغييرات.

The new face of the countryside near the City of El Jadida: the spread of villas in the commune of El Houzia

Abdelouahab KHANNOUS
Professor and Researcher in Urban and Peri-Urban Geography
Faculty of Arts and Humanities
Chouaib Doukkali University
El Jadida, Morocco
abdelouahabkhanouss@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0001-7270-1506>

Asmae REMCH
Research Student in Urban and Peri-Urban Geography
Faculty of Arts and Humanities
Chouaib Doukkali University
El Jadida, Morocco
asmaeremch2003@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0000-3929-5385>

Zaima KADIM
Research Student in Urban and Peri-Urban Geography
Faculty of Arts and Humanities
Chouaib Doukkali University
El Jadida, Morocco
<https://orcid.org/0009-0005-0917-7675>

Sanae BOUSSAMHA
PhD Researcher in Urban Geography and Urban Heritage
Faculty of Arts and Humanities
Chouaib Doukkali University
El Jadida, Morocco
sanaeboussamha@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0005-4208-7209>

El Mostafa ABOULQUASIM
PhD Researcher in Urban Geography and Emerging Urban Centers
Faculty of Arts and Humanities,
Chouaib Doukkali University
El Jadida, Morocco
aboulquasimelmostafa@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0001-9874-5793>

Received: 11/07/2026

Accepted: 22/07/2026

Published 01/10/2026

Research Article

open Access

Abstract:

Peri-urban areas have become increasingly important due to the essential roles they play as zones of urban expansion and extensions of urban space. They also constitute significant land reserves for cities, while serving as key sources of agricultural products and functioning as green belts that help compensate for the shortage of green spaces in urban areas.

Second homes, particularly villas, represent a relatively recent phenomenon in the rural areas of the Doukkala region. This type of housing has experienced remarkable growth across the various communes of El Jadida Province, especially in areas surrounding urban centers. Among these, the Commune of El Haouzia has witnessed a widespread expansion of villa housing. This development can be attributed to several factors, most notably the rise in urban real estate prices, the increasing use of private means of transportation—particularly automobiles—and the availability of a diversified and well-developed road network.

However, this dynamic has generated a number of significant spatial impacts, primarily reflected in the encroachment upon agricultural holdings and the gradual decline of rural space, alongside the expansion of built-up areas and the intensification of real estate speculation. Consequently, the territory is undergoing rapid transformation, progressively abandoning its traditional characteristics as urban features increasingly intermingle with rural ones. This process has contributed to reshaping the area's boundaries and reconfiguring its spatial structure.

Keywords:The new face; Villa housing; Rural transformation; Urban dynamics; Peri-urban areas; El Haouzia.



The Author(s) 2026. This article is distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License(<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>) , which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, pro-vided you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons license, and Indi-cate if changes were made.



تقديم

أوضحت المجالات الريفية المجاورة للمدن تعرف دينامية متواصلة وتحولات عميقة شملت مختلف الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والمجالية، بما في ذلك أنماط الإنتاج وأساليبه، ونمط عيش السكان، والوضعية الديمغرافية، ولا سيما قطاع السكن. وهو ما يجعل منها مجالات انتقالية سريعة التحول، بفعل النمو المتسارع للمراكز الحضرية والهجرة العكسية من المدن نحو الأرياف، فضلا عن احتضانها للعديد من الأنشطة والمشاريع المنافسة للتوظيف الفلاحية، كالسياحة والخدمات، مما يزيد من وتيرة هذه التحولات (اجنيحات، 2019، ص. 6).

وفي هذا السياق، شهدت الجماعة الترابية الحوزية تحولات ملموسة في قطاع السكن الريفي، الذي يعد عنصرا أساسيا في إنتاج المشهد الريفي وتشكيله. فقد عرف هذا القطاع، ولا يزال، تغيرات على مستوى بنياته وخصائصه الرئيسية نتيجة انفتاح المجال على التأثيرات الحضرية، حيث تنوعت أشكال السكن من حيث التصميم المعمارية، ومواد البناء، والوظائف، والتجهيزات، وهي تحولات واكبت مختلف التغيرات السوسيو-مجالية التي عرفها المجال. وقد أسفرت هذه الدينامية عن ظهور نمط جديد من السكن الراقي ذي الخصائص الحضرية داخل المجال الترابي للجماعة، يتمثل أساسا في السكن الثانوي، وخاصة سكن الفيلات.

ويتميز هذا النوع من السكن باستقطابه لفئات اجتماعية ميسورة تنحدر من أصول جغرافية مختلفة، الأمر الذي أدى إلى اقتطاع مساحات من الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى مجالات عمرانية مخصصة لهذا النمط السكني. كما أصبح الإقبال على بناء الفيلات متزايدا داخل الجماعة الترابية الحوزية، باعتباره ظاهرة حديثة ساهمت بشكل واضح في تغيير المشهد الريفي، حيث اختفت بعض المظاهر التقليدية وبرزت أخرى جديدة، وانتقل المجال تدريجيا من فضاء فلاحي يعتمد أساسا على الزراعة والرعي والاستغلال التقليدي للأرض إلى مجال متعدد الوظائف تتعايش داخله استعمالات متباينة ومتنافسة.

ويعزى هذا الإقبال المتزايد على سكن الفيلات خلال السنوات الأخيرة إلى مجموعة من العوامل، من أبرزها سهولة الولوج إلى المجال بفضل توفر شبكة طرقية متنوعة، والقرب من المراكز الحضرية الكبرى، خاصة مدينتي الجديدة والدار البيضاء، فضلا عن انخفاض أسعار العقار مقارنة بالوسط الحضري، مما شجع على اقتناء الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى مساكن ثانوية ذات مواصفات حضرية.

وأصبحت هذه الظاهرة تمثل، بالنسبة للفئات الميسورة، مؤشرا على الارتقاء الاجتماعي وأسلوبا للبحث عن الراحة والهدوء بعيدا عن ضوضاء المدن واكتظاظها. وعليه، يمكن اعتبار المجال الريفي المجاور

لمدينة الجديدة مجالا حيويا يشهد تحولات متسارعة ومتعددة الأبعاد، الأمر الذي يجعله مجالا استراتيجيا يمثل امتدادا مستقبليا للمدينة ومجالا مفضلا لتوسعها العمراني (اجنيخات، 2019، ص. 7).

1. إشكالية البحث

تتمحور إشكالية هذه الورقة العلمية حول تشخيص دينامية السكن الثانوي بالجماعة الترابية الحوزية، باعتباره ظاهرة حديثة أفرزت تحولات مجالية مهمة على مستوى السكن الريفي بمختلف أجزاء المجال الترابي للجماعة. ويكتسي المجال المدروس أهمية خاصة لوقوعه في منطقة انتقالية بين مجال حضري يشهد توسعا متسارعا ومجال ريفي يسعى إلى الحفاظ على استمراريته ووظائفه التقليدية. لذلك، يتميز هذا المجال بدينامية متسارعة تجعله يعيش حالة من التفاعل والتجاذب بين المحافظة على خصوصياته الريفية المحلية من جهة، والانخراط في مسار التمدين وتنامي الأنشطة الاقتصادية غير الفلاحية من جهة أخرى، وهو ما ينعكس بشكل مباشر على مكونات المشهد الريفي وخصائصه.

وانطلاقا من ذلك، يمكن تأطير هذه الإشكالية من خلال الأسئلة البحثية التالية:

- ما العوامل التي ساهمت في ظهور وانتشار السكن الثانوي، ولا سيما سكن الفيلات، بالمجال المدروس؟
- ما طبيعة العلاقة بين انتشار السكن الثانوي والخصائص المجالية للجماعة الترابية الحوزية؟
- ما أبرز الانعكاسات السوسيو-اقتصادية والمجالية المترتبة عن انتشار السكن الثانوي على المشهد الريفي بالجماعة الترابية الحوزية؟

2. منهجية البحث وخطواته

أنجزت هذه الورقة العلمية بالاعتماد على منهجية تركز على المنهج الجغرافي الوصفي التحليلي، وذلك بهدف دراسة دينامية السكن الثانوي وتحليل انعكاساتها على المجال الريفي. وقد تطلبت هذه المنهجية الجمع بين العمل البيليوغرافي والدراسة الميدانية والعمل التطبيقي، بما يتيح فهما شاملا للإشكالية المدروسة والإحاطة بمختلف أبعادها المجالية والسوسيو-اقتصادية. ولتحقيق ذلك، تم اعتماد مجموعة من الخطوات المنهجية المتكاملة التي يمكن عرضها على النحو الآتي:



أ) العمل البيليوغرافي:

من أجل الإحاطة بمختلف جوانب إشكالية الدراسة، تم الاطلاع على مجموعة من المراجع والمصادر العلمية التي تناولت موضوع دينامية السكن بصفة عامة والسكن الثانوي بصفة خاصة. وقد ساهمت هذه المراجع في بناء الإطار النظري للدراسة، والاستفادة من المقاربات المنهجية والمفاهيمية المعتمدة في الأبحاث السابقة، بما يسمح بتحديد موقع الدراسة ضمن الأدبيات العلمية المرتبطة بالموضوع وتوجيه التحليل نحو فهم أعمق للاشكالية.

ب) الدراسة الميدانية:

شكل العمل الميداني والملاحظة المباشرة إحدى أهم الأدوات المعتمدة في إنجاز هذا العمل، حيث تم القيام بعدة زيارات ميدانية لمجال الدراسة بهدف التحقق من مدى مطابقة المعطيات المستقاة من المصادر المختصة والبيانات المستخرجة من صور الأقمار الاصطناعية مع الواقع الميداني، فضلا عن توثيق مختلف مظاهر السكن الثانوي بواسطة الصور الفوتوغرافية. كما تم توطين الفيلات بالمجال المدروس باستخدام تطبيق Tracklia، مما ساهم في بناء قاعدة بيانات جغرافية دقيقة حول توزيعها المجالي.

واعتمدت الدراسة كذلك على استمارة ميدانية شملت 90 مستجوبا، تم توزيعهم على مجموعة من دواوير الجماعة الترابية الحوزية، وهي: الزحيحيف، والبحاجة، والنواصرة، والعوامرة، والشويرف، والهرابزة، والمريشات، وذلك بهدف جمع المعطيات المتعلقة بخصائص السكن الثانوي والعوامل المفسرة لانتشاره، وكذا الوقوف على أبرز انعكاساته السوسيو-اقتصادية والمجالية.

ج) العمل التطبيقي:

في المرحلة الأولى من العمل التطبيقي، تم الاعتماد على برنامج Google Earth، الذي أتاح إمكانية الرجوع إلى صور الأقمار الاصطناعية القديمة الخاصة بالجماعة الترابية الحوزية بدقة مناسبة. وقد تم اختيار صورتين فضائيتين تعودان إلى سنتي 2014 و2024، بهدف رصد وتتبع تطور السكن الثانوي بالمجال المدروس خلال هذه الفترة.

وبالاعتماد على هاتين الصورتين، تم رسم السكن الثانوي والشبكة الطرقية المكونة للمجال المدروس، وذلك قصد تحديد أنماط التوسع العمراني ورصد التغيرات التي عرفها المجال. وبعد استكمال

عملية الرسم، تم تصدير المعطيات إلى برنامج ArcGIS لمعالجتها وتنظيمها وإنتاج خرائط موضوعاتية تبرز تطور السكن الثانوي وتوزيعه المجالي بشكل دقيق.

كما تم، بعد الانتهاء من عملية الجرد الميداني، جمع الإحداثيات الجغرافية الخاصة بمواقع الفيلات وتفريغها في برنامج Excel، قبل تحويلها إلى إحداثيات كارتوغرافية قابلة للاستغلال داخل نظم المعلومات الجغرافية باستخدام موقع Geofree convertir des coordonnes المخصص لتحويل الإحداثيات. وقد مكنت هذه المعالجة من بناء قاعدة بيانات مكانية استخدمت في التحليل المجالي والتمثيل البياني للبيانات اللازمة لإبراز خصائص السكن الثانوي وتطوراتها بالمجال المدروس.

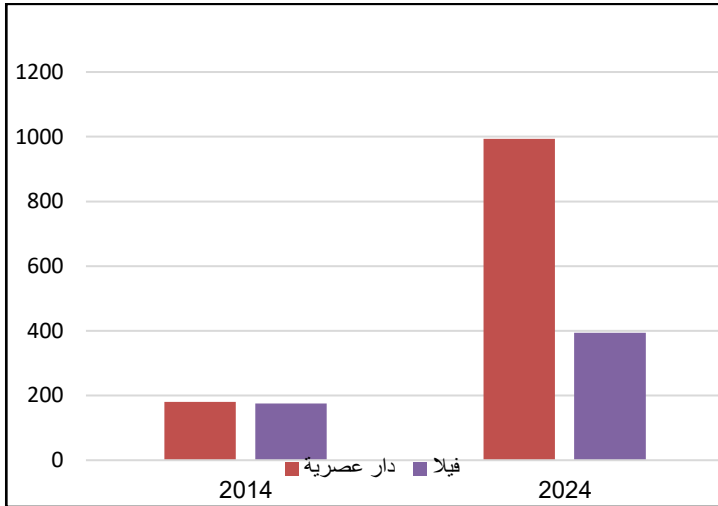
3. توطين مجال الدراسة :

تنتمي الجماعة الترابية الحوزية إلى جهة الدار البيضاء - سطات، وتقع ضمن النفوذ الإداري لإقليم الجديدة، وتحديدًا بقيادة الحوزية التابعة لدائرة الحوزية. وتمتد على مساحة تقدر بـ 100,94 كيلومترا مربعا.

ويحدها شمالا المحيط الأطلسي، وجنوبا الجماعة الترابية أولاد حسين وجزء من الجماعة الترابية أولاد رحمون، وغربا الجماعة الترابية مولاي عبد الله ومدينة الجديدة، في حين تحدها شرقا مدينة أزموور والجماعة الترابية سيدي علي بن حمدوش، إضافة إلى جزء من الجماعة الترابية أولاد رحمون. ويمنح هذا الموقع الجماعة الترابية الحوزية أهمية مجالية خاصة، بالنظر إلى انفتاحها على الواجهة الأطلسية وقربها من المراكز الحضرية الكبرى بالإقليم، وهو ما ساهم في تعزيز جاذبيتها واستقطابها لعدة أنشطة ووظائف جديدة، من بينها السكن الثانوي.

ويعكس هذا التطور التحولات التي تعرفها البنية العمرانية بالجماعة الترابية الحوزية، كما يدل على تنامي الإقبال على أنماط سكنية ذات خصائص حضرية داخل المجال الريفي، الأمر الذي يساهم في إعادة تشكيل المشهد الريفي وإضفاء ملامح عمرانية جديدة عليه. ويوضح الشكل أسفله تطور أعداد المساكن الثانوية خلال الفترة المدروسة.

الشكل رقم 1: تصنيف المساكن الثانوية بالجماعة الترابية الحوزية



المصدر: العمل الميداني والاعتماد على صور الأقمار الإصطناعية لسنتي 2024-2014

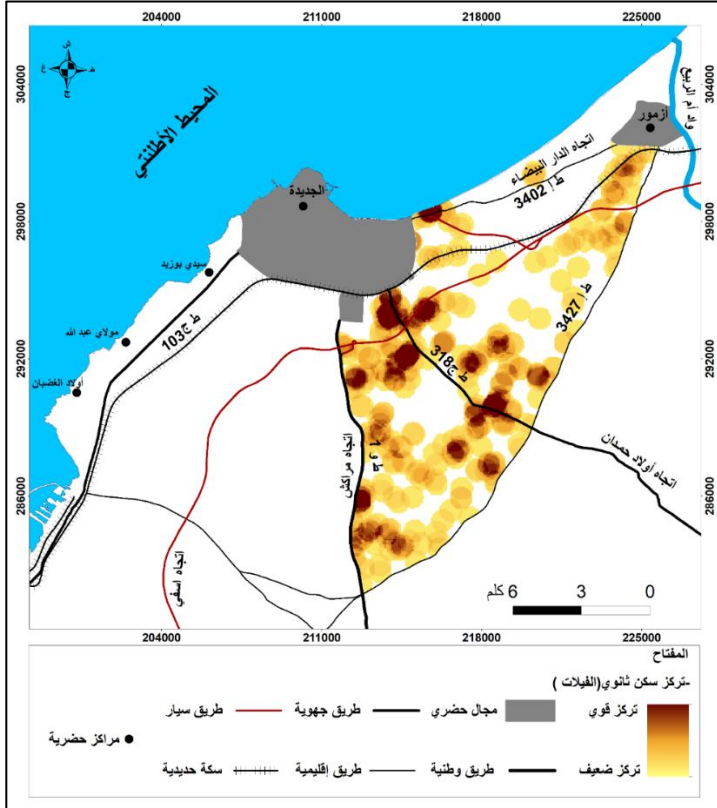
2. التوزيع الجغرافي للسكن الثانوي بالجماعة الترابية الحوزية

يتميز التوزيع الجغرافي لسكن الفيلات بالجماعة الترابية الحوزية بتباين مجالي واضح، حيث يتركز بشكل واضح في المجالات القريبة من مدينة الجديدة، وكذا بالقرب من البحر والمحاور الطرقية الرئيسية، خاصة الطريق الوطنية رقم 1 الرابطة بين الجديدة ومراكش، بالإضافة إلى الطرق الجهوية التي تخترق المجال المدروس.

وفي المقابل، يتراجع تركز الفيلات تدريجياً كلما ازداد البعد عن هذه المحاور وعن المناطق الساحلية، مما يكشف عن وجود علاقة وثيقة بين انتشار هذا النمط السكاني وعوامل الولوجية والقرب من مراكز الجذب المحلية. ويعكس هذا التوزيع المجالي تفضيل مالكي الفيلات للمواقع التي تجمع بين سهولة التنقل، بفضل توفر شبكة طرقية متنوعة، والاستفادة من المؤهلات الطبيعية والترفيهية المرتبطة بالقرب من الساحل.

وعموما، يبرز هذا التوزيع الدور الحاسم الذي تلعبه البنيات التحتية للنقل والموقع الجغرافي في توجيه دينامية انتشار سكن الفيلات داخل الجماعة الترابية الحوزية، كما توضح ذلك الخريطة أسفله.

الخريطة رقم 2: مجال تركيز سكن الفيلات بالجماعة الترابية الحوزية



3. تطور سكن الفيلات بالمجالات المجاورة لمدينة الجديدة

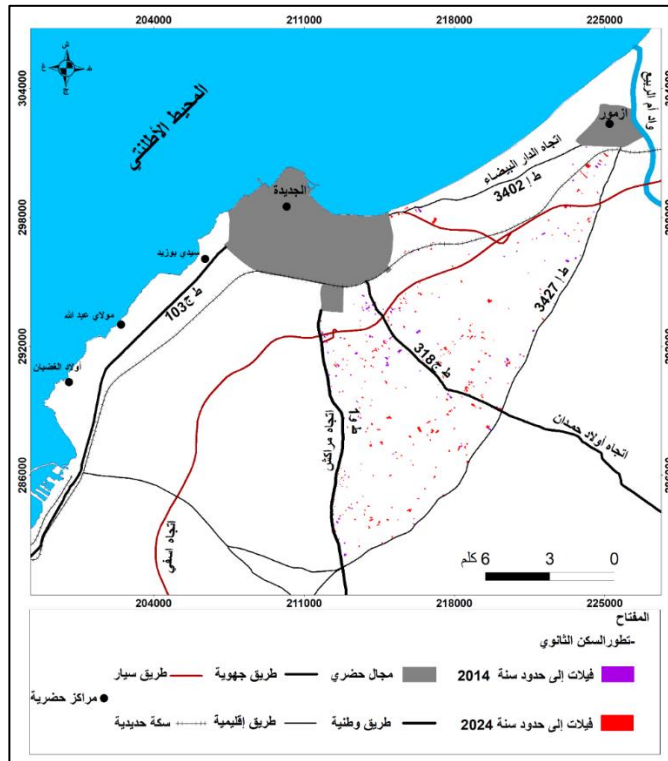
شهدت الجماعة الترابية الحوزية خلال العقود الأخيرة مجموعة من التحولات المجالية المهمة، تمثلت أساسا في تحسين مستوى التجهيزات والبنيات التحتية، من خلال تعميم الربط بالشبكة الكهربائية وتطوير الشبكة الطرقية. وقد ساهمت هذه التطورات في تعزيز جاذبية المجال واستقطابه لوظائف جديدة، كان من أبرزها انتشار السكن الثانوي، ولا سيما سكن الفيلات.

كما لعبت التحولات السوسيو-اقتصادية التي عرفها المجال دورا مهما في تسريع هذه الدينامية، حيث ساهمت الهجرة القروية نحو المدن، الناتجة عن توالي سنوات الجفاف وضعف مردودية النشاط

الفلاحي، في تغيير أنماط استغلال الأراضي. وفي هذا السياق، عمد عدد من صغار الفلاحين إلى تفويت أجزاء من أراضيهم الفلاحية بفعل الإغراءات المالية المرتفعة المرتبطة بالطلب المتزايد على العقار، الأمر الذي أدى إلى تنامي وتيرة تحويل الأراضي الزراعية إلى أراضٍ مخصصة للبناء، وظهور سوق عقارية جديدة متخصصة في بيع الأراضي الموجهة للسكن.

ولرصد تطور سكن الفيلات بالمجال المدروس، تم الاعتماد على صور الأقمار الاصطناعية لسنتي 2014 و 2024، ومقارنة المعطيات المستخرجة منهما بنتائج الجرد الميداني. وقد أظهرت النتائج أن الجماعة الترابية الحوزية عرفت توسعا ملحوظا لهذا النمط السكاني خلال عشر سنوات، حيث ارتفع عدد الفيلات من 175 فيلا سنة 2014 إلى 394 فيلا سنة 2024، أي بزيادة قدرها 219 فيلا خلال عشر سنوات، وبمعدل نمو يقارب 22 فيلا سنويا. ويعكس هذا التطور الدينامية العمرانية المتسارعة التي يشهدها المجال، كما يؤكد تنامي الضغوط التي يمارسها السكن الثانوي على المجال الريفي وتحولاته المجالية.

الخريطة رقم 3: تطور سكن الفيلات بالمجال المدروس



4 . تشكل البنية التحتية أساس جاذبية السكان للاستقرار بالمجال المدروس

في سياق دراسة البنية التحتية الخاصة بسكن الفيلات، يعد التزود بالماء والكهرباء والصرف الصحي من التجهيزات الأساسية التي لا غنى عنها في هذا النمط السكاني. وعلى الرغم من ذلك، فإن الجماعة الترابية الحوزية، شأنها شأن العديد من المجالات الريفية المغربية، لا تزال تعرف ضعفا في تعميم الربط بشبكة الماء الصالح للشرب بشكل كامل، مما يجعل حفر الآبار خيارا أساسيا وضروريا ضمن مراحل إعداد وبناء الفيلات، لتلبية مختلف حاجيات الساكنة، خاصة المتعلقة بالسقي وملء المسابح وغيرها من الاستخدامات المنزلية.

وقد أظهرت نتائج العمل الميداني أن 96% من الفيلات تعتمد على الآبار كمصدر رئيسي للماء، حيث يتم حفرها باستعمال تقنيات الحفر الآلي عوض الحفر اليدوي الذي كان سائدا في السابق، في حين لا تتجاوز نسبة الفيلات المرتبطة بالشبكة العمومية للماء الصالح للشرب 4%. أما فيما يتعلق بالتزويد بالكهرباء، فإن أغلب الفيلات تعتمد على الشبكة الكهربائية العمومية بنسبة 88%، وذلك بفضل عمليات الربط الكهربائي التي استفادت منها الجماعة خلال السنوات الأخيرة. في المقابل، تعتمد 2% من الفيلات على الطاقة الشمسية بشكل حصري، بينما تجمع 10% منها بين الشبكة الكهربائية العمومية والطاقة الشمسية، وفق ما أظهرته نتائج العمل الميداني الذي شمل 90 فيلا.

الصورة رقم 1: توضح استعمال ألواح الطاقة الشمسية بالفيلات



المصدر: العمل الميداني بتاريخ 15-01-2025

فيما يخص الصرف الصحي بالجماعة الترابية الحوزية، فإنه لا يزال يعتمد بشكل أساسي على النظام التقليدي، سواء في ما يتعلق بتصريف المياه العادمة أو تدبير النفايات المنزلية. ويترب عن هذا الوضع لجوء ساكنة الفيلات إلى إنشاء حفر صحية فردية للتخلص من المخلفات السائلة، في غياب شبكة صرف صحي عمومية مهيكلت تغطي مختلف أجزاء المجال.

ويعد هذا النقص في البنية التحتية الخاصة بالصرف الصحي من أبرز الإكراهات التي تواجه هذا النمط السكاني، حيث يطرح تحديات بيئية وصحية، ويؤثر على جودة العيش داخل مجال الدراسة، خاصة مع تزايد عدد الفيلات واتساع رقعتها المحلية.

5. السكن الثانوي واستهلاك العقار الريفي بالجماعة الترابية الحوزية

يتميز السكن الثانوي بكونه نمطا سكنيا دخیلا على المجال الريفي، إذ يرتبط بمواصفات حضرية من حيث التصميم والتجهيزات والبنية التحتية، التي يتم استقدامها إلى مجال لم يكن مهيا سابقا لهذا النوع من الاستعمالات. كما يرتبط هذا النمط السكاني في الغالب بالفئات الاجتماعية الميسورة القاطنة بالمجالات الحضرية، والتي تسعى إلى اقتناء مساحات واسعة لبناء مساكن ثانوية تتضمن مرافق متعددة وخدمات خاصة.

وفي الجماعة الترابية الحوزية، يتميز هذا النوع من السكن باستهلاكه لمساحات عقارية كبيرة، قد تتجاوز في بعض الحالات 40.000 متر مربع، وهو ما يعكس طبيعته الاستهلاكية العالية للعقار وتأثيره المباشر على إعادة تشكيل البنية المحلية للمجال الريفي، من خلال تحويل مساحات فلاحية أو طبيعية إلى بنايات ذات طابع حضري

جدول رقم 1: مساحة الفيلات بالجماعة الترابية الحوزية

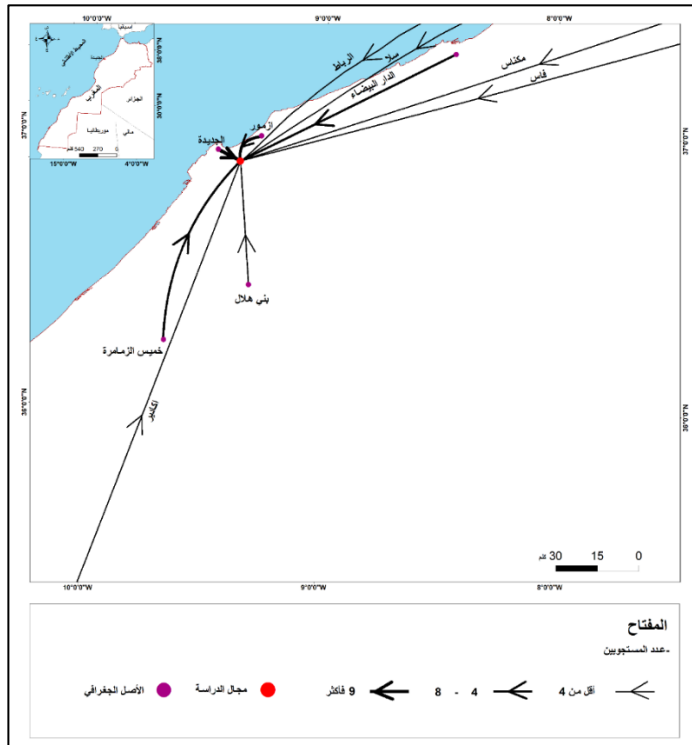
المساحة بالمتر مربع	ما بين 500 و 10000	ما بين 10000 و 40000	أكثر من 40000
العدد	82	7	1
النسبة المئوية	92%	7%	1%

المصدر: استمارة العمل الميداني ربيع 2025 هـ 90 فيلا

6. الأصل الجغرافي لأصحاب الفيلات

تتباين الأصول الجغرافية لأصحاب الفيلات بالجماعة الترابية الحوزية، وهو ما يعكس الجاذبية التي يتمتع بها هذا المجال في استقطاب سكان ينحدرون من مدن مختلفة. ورغم هذا التنوع، تظل مدينة الجديدة في الصدارة باعتبارها المصدر الرئيسي لمالكى هذا النوع من السكن، مما يدل على قوة الارتباط المجالي والوظيفي بين الجماعة الترابية الحوزية ومدينة الجديدة مقارنة بباقي المدن المجاورة.

الخريطة رقم 4: الأصول الجغرافية لأصحاب الفيلات بالجماعة الترابية الحوزية



المصدر: استمارة العمل الميداني ربيع 2025 هـ 90 فيلا

تظهر المعطيات المستخرجة من الخريطة أن مدينة الجديدة تستحوذ على نسبة مهمة من الأصول الجغرافية لأصحاب الفيلات، حيث تصل إلى 52%. ويعزى ذلك أساسا إلى ارتفاع أسعار العقار بالمجال الحضري للمدينة، إضافة إلى بحث بعض الفئات عن الراحة والهدوء بعيدا عن ضغط الوسط الحضري، مما يدفعهم إلى التوجه نحو المجال الريفي لبناء فيلات بأثمان أقل نسبيا وظروف عيش أكثر هدوءا.

في المقابل، تأتي مدن الدار البيضاء وأزمور وخميس الزمامرة في المرتبة الثانية بنسبة 20%، وهو ما يعكس تنوعا نسبيا في الأصول الجغرافية لأصحاب الفيلات، مع بقاء مدينة الجديدة المهيمن الأساسي في هذا المجال.

7. جاذبية المجال الريفي وأثرها في استقطاب سكن الفيلات

تتعدد العوامل التي تفسر إقبال أصحاب الفيلات على الاستقرار بالجماعة الترابية الحوزية، غير أن ثمن الأرض يظل من بين أهم العوامل المؤثرة في هذا الاختيار. فالأثمنة المناسبة نسبيا، مقارنة بما هو سائد داخل المجالات الحضرية المجاورة، تشكل عنصر جذب رئيسيا للعديد من الأسر الراغبة في اقتناء عقارات وبناء مساكن ثانوية أو دائمة.

ويفسر هذا العامل جانبا مهما من تزايد الطلب على العقار بالمجال، خاصة في ظل الارتفاع المستمر لأسعار الأراضي داخل المدن، الأمر الذي يدفع العديد من الأسر إلى التوجه نحو المجالات الريفية المجاورة بحثا عن أوعية عقارية أقل تكلفة وأكثر اتساعا. ويمكن إبراز الفوارق في أثمنة الأراضي من خلال المعطيات الواردة في الجدول التالي:

جدول رقم 2: ثمن شراء الأرض بالمتر مربع بجماعة الحوزية

ثمن شراء الأرض بالدرهم للمتر مربع	500 درهم	600 درهم	700 درهم	800 درهم	1000 درهم	3000 درهم
العدد	3	13	17	20	32	5
النسبة المئوية	3%	14%	19%	22%	36%	6%

المصدر: نتائج العمل الميداني، ربيع 2025 شمل 90 فيلا.

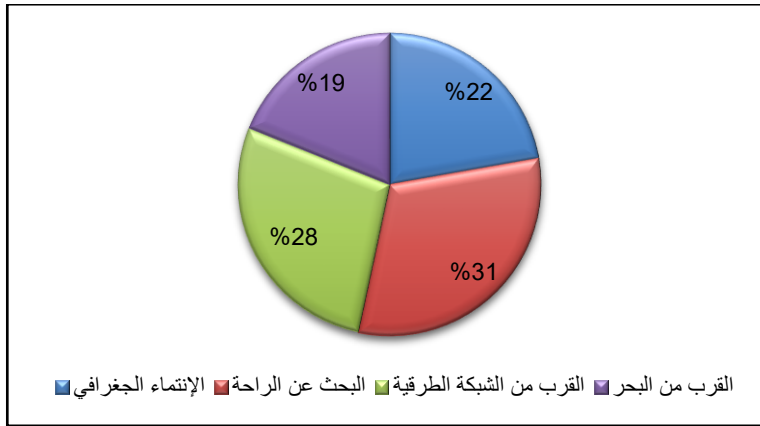
إلى جانب عامل ثمن الأرض، تساهم مجموعة من العوامل الأخرى في استقرار أصحاب الفيلات بالجماعة الترابية الحوزية. ويأتي البحث عن الراحة والهدوء بعيدا عن ضجيج المدن في مقدمة هذه العوامل بنسبة 31%، مما يعكس رغبة عدد مهم من الأسر في الاستفادة من ظروف عيش أكثر هدوءا داخل المجال الريفي.

كما تلعب الشبكة الطرقية المتنوعة دورا مهما في تعزيز جاذبية المجال، حيث أشار 28% من المستجوبين إلى أن سهولة الولوج والتنقل نحو المدن القريبة والبعيدة تعد من أهم دوافع الاستقرار.

ويضاف إلى ذلك عامل الانتماء الجغرافي، الذي يمثل دافعا أساسيا لدى بعض الأفراد الراغبين في الاستقرار بمناطقهم الأصلية أو القرية منها، بنسبة بلغت 22%.

أما القرب من البحر، فعلى الرغم من أهميته كعنصر جاذب، فإنه يظل أقل العوامل تأثيرا في تفسير استقرار أصحاب الفيلات بالمجال المدروس، حيث لم تتجاوز نسبته 19%. وتبرز هذه المعطيات أن قرار الاستقرار بالجماعة الترابية الحوزية لا يرتبط بعامل واحد، بل هو نتيجة تفاعل مجموعة من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والمجالية.

الشكل رقم 2: أسباب استقرار أصحاب الفيلات بمجال الدراسة



المصدر: نتائج البحث الميداني ربيع 2025 شمل 90 فيلا

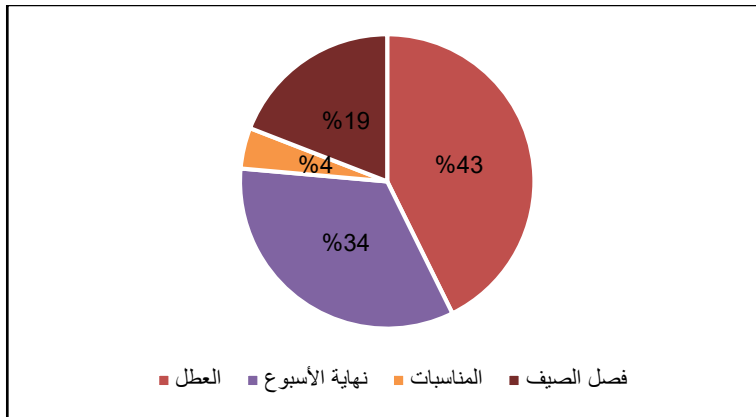
الخوّر الثاني: علاقة السكن الثانوي بمجال الدراسة

من أجل فهم طبيعة العلاقة بين السكن الثانوي والمجال المدروس، لا بد من دراسة أنماط التفاعل القائمة بين أصحاب الفيلات والمجتمع المحلي، بالإضافة إلى تحليل وتيرة التردد على هذه المساكن ومدة الإقامة بها، باعتبارهما مؤشرين أساسيين على درجة ارتباط مالكي الفيلات بالمجال ومدى اندماجهم في ديناميته المحلية.

1. تردد مناسب على المجال

يتميز المجال المدروس بتردد متفاوت لأصحاب الفيلات على مدار السنة، حيث تختلف وتيرة الحضور من مسكن ثانوي إلى آخر تبعا للظروف الاجتماعية والمهنية للمالكين. وتظهر نتائج العمل الميداني

أن فترات العطل تشكل أهم أوقات التردد على الفيلات بنسبة 43%، تليها عطلة نهاية الأسبوع بنسبة 34%، وهو ما يعكس الطابع الترفيهي والاستجمامي الذي يميز هذا النمط السكني. أما التردد خلال فصل الصيف، فقد بلغ 19%، في حين تبقى المناسبات المختلفة أقل فترات التردد أهمية بنسبة لا تتجاوز 4%. وتفسر هذه الأنماط بارتباط أغلب مالكي الفيلات بالتزامات مهنية داخل المدن، مما يجعل فترات العطل ونهاية الأسبوع الأوقات الأكثر ملاءمة لاستغلال مساكنهم الثانوية. كما أن توفر وسائل النقل الخاصة، والقرب الجغرافي من المدن التي ينحدر منها معظم أصحاب الفيلات، خاصة الجديدة والدار البيضاء وأزمور، إلى جانب توفر شبكة طرقية متنوعة وجيدة، كلها عوامل ساهمت في تقليص المسافات الزمنية وتعزيز سهولة الولوج إلى المجال. وهو ما يشجع أصحاب الفيلات على التردد بشكل منتظم ومتكرر على المجال المدروس على امتداد السنة. الشكل رقم 3: أوقات إقامة أصحاب الفيلات بمجال الدراسة.



المصدر: نتائج العمل الميداني ربيع 2025 شمل 90 فيلا

2. دينامية العقار واشتداد المنافسة على الأرض بمجال المجاور لمدينة الجديدة

يشكل العقار أحد أهم الموارد الاستراتيجية المؤطرة للدينامية المحلية، كما يمثل القاعدة الأساسية التي يركز عليها التوسع العمراني والتحويلات الوظيفية التي تعرفها المجالات المجاورة للمدن. وفي هذا السياق، شهدت الجماعة الترابية الحوزية خلال السنوات الأخيرة تحولات عميقة على مستوى استعمالات الأرض وتوظيف العقار، تجلت أساسا في الانتقال التدريجي من هيمنة الوظيفة الفلاحية إلى تنامي الوظيفة السكنية، وهو ما انعكس بوضوح على المشهد الجغرافي للمجال المدروس.



وقد واكبت هذه التحولات دينامية عقارية متسارعة، تمثلت في تزايد حدة المنافسة على العقار بين مختلف الفاعلين، خاصة المنعشين العقاريين والمستثمرين، الذين أصبحوا يتسابقون على اقتناء الأراضي المعروضة للبيع بالمجال، مما أدى إلى ارتفاع قيمتها الاقتصادية وتزايد أهميتها ضمن السوق العقارية المحلية. وساهمت مجموعة من العوامل في تعزيز هذه المضاربات العقارية، من أبرزها صغر مساحة العديد من الاستغلاليات الفلاحية نتيجة التفتت العقاري المرتبط بالإرث، وضعف مردودية النشاط الفلاحي، بالإضافة إلى هيمنة الملكية الخاصة على العقار. وقد أتاح ذلك للمنعشين العقاريين إمكانية اقتناء أراض فلاحية بأثمان منخفضة نسبيا وإعادة توظيفها في مشاريع سكنية، مما حولها من وعاء عقاري فلاحى إلى وعاء عقاري ذي وظيفة عمرانية.

وأدى هذا الوضع إلى اشتداد المنافسة حول العقار وتزايد الطلب عليه، الأمر الذي انعكس على أسعار الأراضي التي شهدت ارتفاعا ملحوظا، حيث بلغ ثمن المتر المربع في بعض المواقع نحو 3000 درهم. ونتيجة لذلك، اكتسب العقار بالمجال المدروس قيمة اقتصادية متزايدة، وأصبح يشكل موردا ماليا مهما للعديد من الفاعلين الاجتماعيين والاقتصاديين، في ظل استمرار تنامي الطلب على الأراضي الموجهة للسكن.

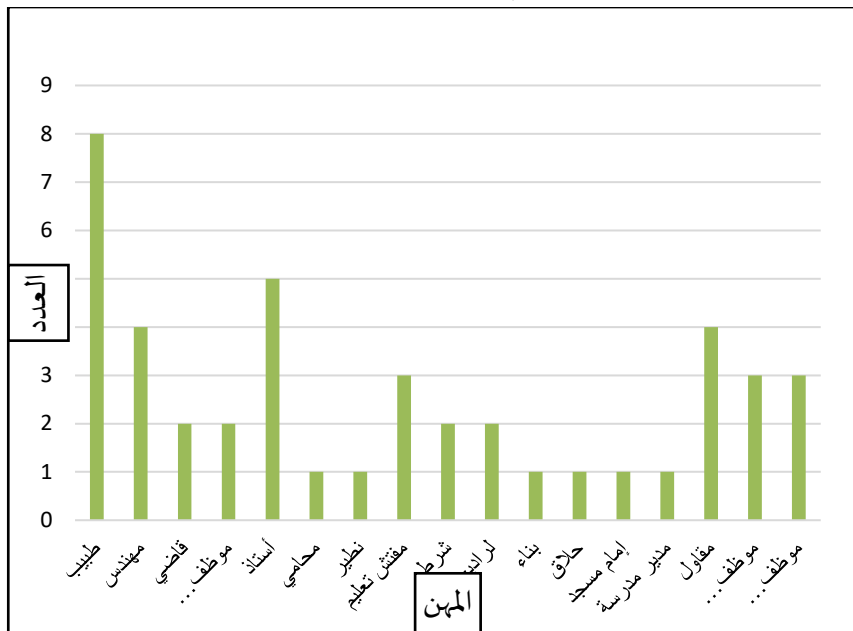
3. الخصائص السوسيو-مهنية لأصحاب الفيلات بالجماعة الترابية الحوزية

تعود ملكية المساكن الثانوية من صنف الفيلات بالجماعة الترابية الحوزية، في الغالب، إلى فئات اجتماعية ميسورة تضم أطرا عليا وأصحاب مهن ذات دخل مرتفع. وتظهر نتائج البحث الميداني أن 50% من أصحاب الفيلات يتجاوز دخلهم الشهري 15.000 درهم، بينما تبلغ نسبة الذين يتقاضون حوالي 10.000 درهم شهريا 17%، في حين تتراوح مداخيل 33% منهم بين 5.000 و10.000 درهم شهريا.

وتعكس هذه المعطيات المستوى الاقتصادي المرتفع نسبيا لمالكي الفيلات، وهو ما يفسر قدرتهم على اقتناء مساحات عقارية واسعة وبناء مساكن ثانوية مجهزة بمواصفات حضرية. كما أن معظم هذه الفئات تمارس أنشطة ومهن ترتبط أساسا بالمجال الحضري، الأمر الذي يفرض عليها الإقامة الدائمة بالمدن، ويجعل استغلال الفيلات يقتصر غالبا على فترات محددة كالعطل ونهايات الأسبوع والمناسبات المختلفة.

وتؤكد هذه الخصائص أن سكن الفيلات بالمجال المدروس يرتبط أساسا بفئات اجتماعية ذات قدرة شرائية مرتفعة، تسعى إلى الجمع بين الإقامة الحضرية والاستفادة من مزايا المجال الريفي كفضاء للاستجمام والراحة.

الشكل رقم 4: التركيبة المهنية لأصحاب الفيلات



المصدر: استمارة العمل الميداني ربيع 2025 هـ 90 فيلا

4. يعرف الريفي المجاور لمدينة الجديدة ضغطا ديمغرافيا مؤقتا

يبين الجدول سفله توزيع الأسر المستجوبة حسب عدد أفرادها، حيث شملت الدراسة 90 أسرة تضم ما مجموعه 341 فردا. ويتضح أن الأسر متوسطة الحجم هي الأكثر انتشارا، إذ تحتل الأسر المكونة من 5 أفراد المرتبة الأولى بـ 31 أسرة تمثل حوالي 34.4% من مجموع الأسر المستجوبة، وتضم 155 فردا أي ما يقارب 45.5% من مجموع الأفراد.

وتأتي في المرتبة الثانية الأسر المكونة من 4 أفراد بـ 20 أسرة (22.2%) تضم 80 فردا (23.5%)، تليها الأسر المكونة من شخصين بـ 18 أسرة (20%) تضم 36 فردا (10.6%). أما الأسر المكونة من 3 أفراد فتبلغ 9 أسر (10%) تضم 27 فردا (7.9%)، في حين لا تتجاوز الأسر المكونة من 6 أفراد 7 أسر (7.8%) تضم 42 فردا (12.3%). وتظل الأسر المكونة من فرد واحد الأقل تمثيلية، إذ سجلت أسرة واحدة فقط بنسبة 1.1% من مجموع الأسر.



جدول رقم 3: عدد أفراد أسر سكن الفيلات

الأفراد	الأسر المستجوبة	مجموع الأفراد
1	1	1
2	18	36
3	9	27
4	20	80
5	31	155
6	7	42
المجموع	90	341

المصدر: نتائج البحث الميداني ربيع 2025 شمل 90 فيلا

وتشير هذه المعطيات إلى أن حضور أصحاب الفيلات وأسره يساهم في إحداث ضغط ديمغرافي موسمي على المجال، يزداد خلال فترات الذروة السياحية والعطل، مما ينعكس على استهلاك الموارد والخدمات المحلية، ويؤكد الدور الذي يلعبه السكن الثانوي في إعادة تشكيل الدينامية الديمغرافية بالمجال المدروس.

خلاصة:

نستنتج من خلال هذه الدراسة، التي تناولت دينامية السكن الثانوي بالجماعة الترابية الحوزية، اعتمادا على البحث البيليوغرافي والعمل الميداني والتحليل التطبيقي، أن ظهور السكن الثانوي يعد نتاجا لتداخل مجموعة من العوامل، من أبرزها الموقع الجغرافي المتميز للجماعة وقربها من المجال الحضري لمدينتي الجديدة والدار البيضاء، فضلا عن قربها من الساحل. كما ساهم انفتاح المجال على محيطه عبر شبكة طرقية متنوعة في تعزيز سهولة الولوج والتنقل، مما شجع على انتشار هذا النمط السكني. كما أظهرت نتائج البحث الميداني أن السكن الثانوي لا يمثل مجرد ظاهرة عمرانية أو معمارية، بل يتجاوز ذلك ليؤثر في مختلف الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والمجالية. فقد ساهم في خلق فرص شغل جديدة لفائدة الساكنة المحلية، خاصة في مجالات الحراسة والبستنة والتنظيف، كما أدى تزايد الطلب على الفيلات إلى تشجيع بعض الاستثمارات المرتبطة بتحسين البنية التحتية، ولا سيما الشبكة الطرقية المحلية.

غير أن تنامي دينامية السكن الثانوي رافقته مجموعة من الانعكاسات السلبية على المجال، إذ ساهم في ارتفاع حدة المضاربات العقارية، التي أدت إلى تسريع وتيرة تفويت الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى وحدات سكنية، مما نتج عنه تجزئة الاستغلاليات الفلاحية وتراجع المردودية الزراعية. وقد انعكس ذلك بشكل مباشر على المشهد الريفي، حيث بدأت معالم المجال الحضري تتداخل مع الخصائص الأصلية للمجال الريفي، الأمر الذي أفقده جزءاً من هويته المعمارية وخصوصياته المحلية الأصيلة.

وفي الختام، يمكن القول إن السكن الثانوي بجماعة الحوزية أصبح يؤدي دوراً بارزاً في إعادة تشكيل المجال الريفي، من خلال فرض واقع عمراني جديد وإحداث تحولات اقتصادية واجتماعية ومجالية متعددة، مما يستدعي إنجاز المزيد من الدراسات والأبحاث لتعميق الفهم ورصد امتدادات هذه الدينامية مستقبلاً.

قائمة المراجع:

الرسائل العلمية:

- اجنيحات، زكرياء (2019): إعادة تشكيل المجال حول مدينة الجديدة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية عين الشق، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء.
- الحاضري خالد (2014): تحول السكن الريفي بدكالة، أطروحة لنيل الدكتوراه في الجغرافيا بكلية الآداب والعلوم الإنسانية بالجديدة.
- خنوس عبد الوهاب (2020): الدينامية الحضرية بمدينة الجديدة: مقارنة خرائطية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الجغرافيا، بكلية الآداب والعلوم الإنسانية بالجديدة.

الدوريات العلمية والنشرات:

- الخزان بوشتي، صواب ماجدة، هاني بوشتي (2018): الصاحبة الغربية لمدينة فاس: مقارنة جغرافية للتحولات السوسيوإقليمية. أعمال الندوة الدولية "إعادة تشكيل وتنمية المجالات البيحضرية بحوض البحر الأبيض المتوسط، رؤى متقاطعة" يومي 29 و 30 أكتوبر 2015، تنسيق حسن العباسي واسماعيل خياطي، منشورات مختبر "إعادة تشكيل المجال والتنمية المستدامة"، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، الجديدة.
- خنوس عبد الوهاب (2018): دور النقل في تحول المجال البيحضرية لمدينة الجديدة، أعمال الندوة الدولية "إعادة تشكيل وتنمية المجالات البيحضرية بحوض البحر الأبيض المتوسط: رؤى متقاطعة" يومي



29 و 30 أكتوبر 2015، تنسيق حسن العباسي وإسماعيل خياطي، منشورات مختبر "إعادة تشكيل المجال والتنمية المستدامة"، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، الجديدة.

- خنوس عبد الوهاب، مدهوم وديع، خياطي إسماعيل، (2024): إشكالية التهيئة الحضرية بمدينة الجديدة بين الثابت والمتحول"، African and Mediterranean Journal of Architecture and Urbanism (AMJAU)، مجلد 6 العدد 2، ص 19-38: doi: 10.48399/IMIST.PRSM/amjau-v6i2.52100.

- خياطي إسماعيل (2018): انتشار التمدين وتطور السكن غير اللائق بالمجال المجاور لمدينة الجديدة، أي علاقة؟ أعمال الندوة الدولية "إعادة تشكيل وتنمية المجالات البيحضرية بحوض البحر الأبيض المتوسط: رؤى متقاطعة" يومي 29 و 30 أكتوبر 2015، تنسيق حسن العباسي وإسماعيل خياطي، منشورات مختبر "إعادة تشكيل المجال والتنمية المستدامة"، كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالجديدة.

- فاتح عبد العلي (2017): التوسع الحضري وأشكال التمدين بأحواز المدن الكبرى: حالة جماعة عين اعتيق بضاحية الرباط تمارة، أعمال ندوة تنظيم وتهيئة المجال الريفي بالمغرب، تخليدا للذكرى العاشرة لتأسيس مجموعة البحث حول الأرياف تكريما للأستاذ موسى كرزازي، تنسيق المختار الكحل وعبد العلي فاتح ومحمد حنزاز.

- القواق حميد والعباسي حسن (2018): الجيوماتية كأداة مساعدة على وضع وتحليل خريطة استعمال الأرض: حالة المجال البيحضرية للجديدة الكبرى (المغرب). أعمال الندوة الدولية "إعادة تشكيل وتنمية المجالات البيحضرية بحوض البحر الأبيض المتوسط: رؤى متقاطعة" يومي 29 و 30 أكتوبر 2015، تنسيق حسن العباسي وإسماعيل خياطي، منشورات مختبر "إعادة تشكيل المجال والتنمية المستدامة"، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، الجديدة.

- القواق حميد والعباسي حسن (2018): أهمية نظم التموقع العالمية (GPS) في توطين ودراسة الأنشطة والحرف غير الفلاحية بالجديدة الكبرى ومجالاتها الضاحوية (المغرب). أعمال الندوة الدولية "Colloque international des utilisateurs du SIG"، النسخة: 3، يومي 22 و 23 نونبر 2016، منشور بالمجلة الإلكترونية التابعة للكلية على الموقع:

http://www.ump.ma/ تحت رقم: 4-13-69-9954-978: ISBN ، بتاريخ 13
يونيو 2018.

المصادر والوثائق الحكومية:

- المندوبية السامية للتخطيط(2014): دليل الباحث للإحصاء العام للسكان والسكنى.