

الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للجنوب

أحدثت الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للجنوب (سنييت للجنوب) بتاريخ 15 ديسمبر 1978 في شكل شركة خفية الاسم بعد أن كانت إدارة جهوية تابعة للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية (سنييت الأم). ويبلغ رأس مال "سنييت للجنوب" منذ إحداثها 1,2 م.د. تساهم فيه "سنييت الأم" بنسبة 99,6% وهي منشأة عمومية تخضع أساسا لأحكام القانون عدد 9 لسنة 1989 المؤرخ في غرة فيفري 1989 والمنقح بالنصوص اللاحقة والمتعلق بالمساهمات والمنشآت والمؤسسات العمومية وللتشريع الخاص بالشركات وبالصفقات العمومية وبقطاع السكن. وهي تخضع لإشراف وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية.

وتتمثل مهمة الشركة بوصفها باعنا عقاريا في إنجاز المساكن الإجتماعية والإقتصادية وغيرها بقصد بيعها أو كرائها وشراء قطع الأرض المعدة لذلك. كما تم تكليفها بمقتضى اتفاقية مبرمة في 28 مارس 1979 بمتابعة ملفات قديمة ترجع بالنظر إلى الشركة الأم. وتمارس الشركة مهامها في الولايات الثماني للجنوب التونسي.

وتمر الشركة بصعوبات ما فتئت تتفاقم منذ سنة 1998 ممّا حدا بالسلط العليا إلى إدراجها ضمن قائمة المؤسسات التي من المفترض أن يشملها التخصيص إلا أنه تمّ العدول عن هذا الإجراء بمقتضى توصيات المجلس الوزاري المضيق المنعقد يوم 16 فيفري 2001 حيث تمّ التخلي عن مبدأ خصوصية الشركة والتوجه إلى المزيد من التعمق في برامج تطهير الوضع الإجتماعي بالشركة الأم والشركات الفرعية واعتماد مبدأ استيعاب هذه الأخيرة من قبل الشركة الأم بعد إنجاز التطهير.

وتتعلق هذه الصعوبات خاصة بالتسويق وبسبب ارتفاع تكلفة المسكن الإجتماعي بينما استقرت منذ سنة 1999 قيمة القرض الممنوح من قبل صندوق النهوض بالمساكن لفائدة الأجراء وضعف الطلب أو انعدامه بالنسبة إلى المساكن التي أنجزتها الشركة ببعض المناطق التي يندم فيها الطلب أو أصبح فيها العرض أكثر من الطلب وحدة المنافسة مع الباعثين العقاريين الخواص. ونتيجة لذلك ارتفع مخزون الشركة من المساكن المنجزة وغير المباعة وتقلص إنتاجها إلى أقل من الثلث منذ سنة 2000 فيما تواصل ارتفاع الأعباء وهو ما أدى إلى تراجع نتائج الإستغلال من سنة إلى أخرى وإلى تضخم ديونها.

وسيتّم تناول كلّ ذلك ضمن الملاحظات التي أفضت إليها أعمال الرقابة والتي تعلّقت بالتنظيم ونظام المعلومات وتنفيذ عقود البرامج وبالتّصرّف في الرّصيد العقاري وبإنجاز المشاريع السّكنية وتكلفتها وبالتسويق واستخلاص المستحقات.

I- التّنظيم ونظام المعلومات

مكّن النّظر في تنظيم الشركة ونظام المعلومات لديها من الوقوف على مجموعة من النقائص حيث تفتقر الشركة وإلى حدود 17 نوفمبر 2004 إلى وحدة مراقبة التّصرّف علما بأنّ تكليف المسؤول عن الإدارة المالية ابتداء من هذا التاريخ لا يمكن اعتباره حلاً إذ بذلك قد تمّ الجمع بين وظيفتين متنافرتين.

ومن ناحية أخرى فإنّ لجنة التدقيق الداخلي التي أحدثت سنة 1997 لم يتمّ تكليفها وإلى حدود شهر أبريل من سنة 2005 بأيّ مهمّة كما أنّ مصلحة الرّقابة والتفدّد لم تنجز هي الأخرى أيّ مهمّة وهي مكلفة بالكتابة القارّة للجنة الصفقات.

ومن جهة أخرى أدت إحالة العديد من الإطارات على التقاعد دون تعويضهم إلى شعور عديد الخطط الوظيفيّة المنصوص عليها بالهيكل التنظيمي يذكر منها إدارة الماليّة والمحاسبية وإدارة الشؤون الإداريّة والقانونيّة وإدارة الأشغال والإدارة الفرعيّة للشؤون العقاريّة.

وتبيّن أنّ التنظيم داخل الشركة يستند وإلى حدود شهر جوان 2005 إلى مذكرات عمل صادرة عن الإدارة العامّة وذلك في غياب دليل إجراءات. هذا ولئن تمّ أخيراً إعداد دليل فإنّه لا يحدّد العلاقات بين مختلف الإدارات والوثائق اللّازمة لتطبيقه ومسالك تداولها بين مختلف المصالح وبالتالي لا يمكّن من تحقيق تناسق وشفافيّة المعلومات وضمان سرعة تداولها.

كما بقيت الشركة بدون مخطّط مديري للإعلاميّة إلّا أنّها شرعت بداية من سنة 2004 في إعداد خطة أنظمة المعلومات والاتصال الخاصّة بها وتمّ موافاة وزارة الإشراف ووزارة تكنولوجيايات الإتصال بنسخة منها بتاريخ 23 ماي 2005 .

ولا تتوفّر للشركة حالياً تطبيقات إعلاميّة لبعض أنشطتها كالدّراسات ومتابعة إنجاز الصفقات ومتابعة الميزانيّة ومتابعة الإستخلاصات على مستوى النيابات الجهويّة.

وبالإضافة إلى ذلك فإنّ التطبيقات الإعلامية التي تخصّ أوجه التصرف الأخرى كنتلك المتعلقة بالتصرف في الموارد البشرية وبالتصرف في النزاعات وبالتصرف التجاري تشوبها إخلالات ولا تستجيب لمتطلبات الجدوى والنّجاعة.

II- تنفيذ عقود البرامج

أنجزت شركة "سنيت" للجنوب خلال فترة المخطّط التاسع 1719 وحدة سكنية 80 % منها اجتماعي وهو ما يمثل حوالي 53 % من عدد المساكن المبرمجة (3250 مسكنا). فعلاوة على عدم إنجاز أي مسكن بكلّ من توزر وتطاوين فقد تراوحت نسبة الإنجاز بباقي الولايات الأخرى بين 87 % في قابس و 14 % في قفصة. ويعزى ذلك إلى عدم وجود حرفاء ببعض ولايات الجنوب تتوفّر فيهم الشروط المطلوبة للإنتفاع بقروض من البنوك أو الصناديق الإجتماعية إضافة إلى عدم تلاؤم هذه المساكن وخصوصيات نمط عيش المتساكنين بهذه الجهات.

وتكفّلت شركة "سنيت" للجنوب خلال فترة المخطّط العاشر ببناء 1900 وحدة سكنية أنجزت منها 837 مسكنا خلال الثلاث سنوات الأولى من المخطّط أي حوالي 76 % من التقديرات.

وعلى صعيد آخر لم تتوصّل الشركة خلال فترة المخطّطين إلى بلوغ الأهداف المرسومة من حيث اقتناءات الأراضي. وقد نصّ عقدا البرامج للفترتين 2001-1997 و2002-2006 على ضرورة اقتناء 53 هك من الأراضي بالنسبة إلى الفترة الأولى و37,4 هك بالنسبة إلى الفترة الثانية، إلا أنّ الشركة لم تتوفّق إلى اقتناء سوى 33,4 هك وهو ما يمثل نسبة إنجاز تساوي 63 % بالنسبة إلى الفترة الأولى. أمّا بالنسبة إلى الفترة الثانية وإلى حدود سنة 2004، فقد تمّ اقتناء 3,5 هك أي ما يمثل 9 % من تقديرات المخطّط العاشر.

وقد تفاوتت نسب الإنجاز بين ولاية وأخرى. فلئن بلغت نسبة إنجاز اقتناء الأراضي خلال المخطّط التاسع بولايتي صفاقس وتوزر 95 % و328 % نظرا إلى توفّر العرض من قبل الوكالة العقارية للسكنى بولاية صفاقس من جهة وإلى تمكين الشركة من قطعتي أرض على ملك الدولة إحداهما بالدينار الرّمزي بولاية توزر من جهة أخرى فقد انعدمت اقتناءات الشركة بولاية تطاوين.

وقد حالت عديد الصعوبات التي بدأت تعترض الشركة منذ سنة 1998 دون تحقيق توقّعات عقدي البرامج. ومن بين هذه الصعوبات يذكر قلة الأراضي الصالحة للبناء والتي تستجيب للشروط الفنية والقانونية التي تخول للشركة إنجاز برامجها السكنية إضافة إلى ارتفاع أثمانها وعدم توفّر أراضٍ مهَيّأة تابعة للوكالة العقارية للسكنى ببعض الولايات.

III- التّصرّف في الرّصيد العقاري

مكّن فحص التّصرّف في الرّصيد العقاري من الوقوف على ملاحظات تعلّقت بمخزون الأراضي وبمتابعته وبترشيد استغلاله وبترسيمه بالسّجل العقاري وبتسوية الوضعية العقارية للمساكن المنجزة.

أ- مخزون الأراضي

يكتسي مخزون الأراضي أهمية بالغة لإنجاز مشاريع الشركة وضمان استمرارية نشاطها وديمومتها. فقد بلغ في نهاية سنة 2004 ما يناهز 135 هك مقابل 141 هك في سنة 2003 و144 هك في سنة 2002 وتقدّر قيمته على التّوالي 3,143 م.د و3,649 م.د و3,497 م.د. توجد المساحات الهامة منه بولايات صفاقس (29 %) ومدنين (26 %) وقابس (13 %).

ويتكوّن مخزون الشركة من أراضٍ تمّ اقتناء أغلبها خلال العشريتين الثامنة والتاسعة. فقد كانت المؤسسة خلال السّنوات الأولى لإحداثها تقتني أراضٍ بأسعار مناسبة تتماشى والطّابع الإجماعي للمساكن التي تنجزها ممّا ساعدها على تكوين مخزون من الأراضي لتلبية الطلبات. كما آلت ملكية البعض الآخر من الأراضي في إطار حصر ممتلكات الشركة الأم وتحويلها إلى الشركة الفرع "سنيّت" للجنوب عند إحداثها في سنة 1978 في إطار حصر ممتلكات الشركة الأم وتحويلها.

وأبرز تحليل مخزون أراضي الشركة خلال الفترة المتراوحة بين 1997 و2004 أنّه تمّ استهلاك الأراضي المتواجدة بالمناطق التي تشهد إقبالا على المساكن من طرف الحرفاء

دون تجديدها بصفة منتظمة وبالوجه المطلوب. و لم تمكّن الإنجازات المتعلقة باقتناء الأراضي من تعويض المساحات التي استهلكت لإنجاز مشاريع الشركة إلا بنسبة 58% خلال نفس الفترة حيث استغلّت الشركة ما يناهز 64 هك في حين أنّها لم تقتن سوى 37 هك. وقد اختلّ التوازن في هذا المجال منذ سنة 1999 إذ ارتفع الفارق بين الإستهلاك و الإقتناء خلال هذه الفترة إلى 32,03 هك ممّا أثر سلبا على مخزون الشركة من الأراضي الصالحة للبناء.

كما تبين أنّ ما يناهز 50 هك من مخزون الأراضي غير قابلة للبناء بما أنّها لا تستجيب للشروط القانونية لاستغلالها أو لأنّها مشغولة من أطراف أخرى. كما أنّ البعض الآخر منها لا يوجد داخل أمثلة التهيئة العمرانية بحيث يصعب تقسيمه والحصول على رخص بناء.

أمّا المساحة المتبقية من هذا المخزون والصالحة للبناء فإنّها تناهز 85 هك منها 27 هك توجد بمناطق ذات كثافة من حيث المساكن المنجزة وغير المباعة و 58 هك توجد بالمناطق التي تشهد إقبالا على المساكن من طرف الحرفاء ولا يمكن استغلالها إلا على المدى البعيد.

وأمام هذا الوضع ستواجه الشركة بداية من سنة 2006 صعوبات في برمجة وإنجاز مشاريعها نتيجة للنقص المسجّل بالمخزون للأراضي التي تتواجد بمناطق يسهل فيها تسويق المساكن المزمع انجازها وللعوائق التي تلاحقها في تجديد رصيدها العقاري والتي يذكر منها أساسا ندرة الأراضي الموجودة بالمناطق المطلوبة من قبل الحرفاء وارتفاع أسعارها ممّا لا يسمح بإنجاز مساكن بتكلفة تكون في متناول الطبقات الإجتماعية.

ب- متابعة مخزون الأراضي

لم تقم الشركة بحصر قطع الأراضي التي تمّ تخصيصها في إطار البرامج السكنية لإقامة بعض التجهيزات الجماعية وذلك قصد التقويت فيها خلافا لما أوصت به الهيئة المديرة في جلستها المنعقدة في 25 أكتوبر 1994 وأكّدت عليه مذكرة المدير العام للشركة المؤرّخة في 28 أبريل 2000 ممّا لا يمكن الشركة من ضبط عدد هذه القطع ومساحتها ومتابعتها. وقد أفضت عملية الرقابة المجرّاة في موفى شهر مارس 2005 إلى حصر 172 قطعة بمساحة

جمليّة تقارب 21,5 هك موزّعة بنسب متفاوتة على جميع مناطق تدخل الشركة.

وتبيّن أنّ 59 من بين هذه القطع مشغولة من طرف الغير وخاصة من بعض مصالح الدولة (وزارة التربية – وزارة الشؤون الاجتماعية – وزارة الداخلية – وزارة الصحة العموميّة...). وتتجاوز المساحات الجمليّة لهذه القطع 12 هك. وقد بلغت القيمة التقديرية لـ 12 قطعة منها 558,796 أ.د. تمّ في شأنها القيام باختبارات من قبل وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية منذ سنة 1989 قصد إحالتها بالبيع إلى الجهات المستغلة لها. كما قامت الشركة بمطالبة البعض من مستغلي هذه القطع بتسوية وضعياتهم منذ سنة 1984 بدون جدوى وهو ما يتطلب تدخل السلط المعنية لإيجاد الحلول الملائمة في أقرب الآجال.

أمّا بالنسبة إلى القطع الشاغرة وعددها 113 ومساحتها 8,874 هك فإنّ الشركة مدعوة إلى الإسراع في بيعها في أقرب الآجال لتوفير سيولة هي في أمسّ الحاجة إليها.

ومن ناحية أخرى لوحظ أنّ جذادات مخزون الأراضي غير محيطة بالإضافة إلى أنّ المعلومات التي توفرها غير شاملة. ومن شأن ذلك أن لا ييسر عملية متابعة المخزون وتجدر الإشارة إلى أنّ المصلحة العقارية للشركة وإلى حدود شهر ماي 2005 لم تمدّ قسم المحاسبة بالجرد المادي للأراضي لسنة 2004 نظرا إلى عدم استكمال عملية الجرد. كما أنّها تقوم بخصم مساحة الأرض التي سيتمّ بيعها من جذادات مخزون الأراضي دون التأكّد من بيعها وحصولها على نسخ من عقود البيع.

ج- ترشيد استعمال الأراضي

تخصّص الشركة عند إعدادها للتقسيمات لإنجاز مشاريعها السكنية أراض بعنوان المساحات الخضراء والطرق والتجهيزات الجماعية تتجاوز في أغلب الأحيان النسبة المنصوص عليها بالفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والتي تساوي في مجملها 25 % من مساحة التقسيم. ولا تتحصّل الشركة على غرامات تعويض من الهياكل المعنية مقابل المساحات الإضافية التي تمّ تخصيصها بعنوان الطرق ومناطق خضراء خلافا لما جاء بالفصل المذكور أعلاه.

فقد تجاوزت المساحة الإضافية 107 هكتارات وذلك لجميع التقسيمات التي أنجزت

من قبل الشركة منذ إحداثها وعددها 98 تقسيما وبمساحة جملية ترتفع إلى حوالى 463 هكتار. كما تبين أن 87 % من المساحات الإضافية تم تخصيصها للطرق.

وعلى صعيد آخر يغلب على برامج الشركة الطابع الأفقي للمساكن. ويرجع عدم تبني الشركة التمشي الرامي إلى تدعيم السكن العمودي إلى عدم إقبال الحرفاء على هذا النوع من السكن حيث يحدّ الحرفاء اقتناء مساكن اجتماعية فردية قابلة للتوسعة عموديا وأفقيا. ومن شأن ذلك أن لا يمكن الشركة من الإسغلال الأفضل لرصيدا العقاري من الأراضي.

د- التسجيل والتسجيل العقاري

يقتضي حسن التصرف في الرصيد العقاري حرص الشركة على تسوية الوضعية العقارية لممتلكاتها وإدراجها بالسجل العقاري في أفضل الأجل. إلا أنه لوحظ أن للشركة أراض بيضاء لم تقدم في شأنها مطالب تسجيل مثال ذلك قطعنا أرض كائنتان بسيدي أحمد زروق بقفصة وبالحى الصخراوي بتوزر نظرا إلى عدم وضوح ملكيتهما وعدم توفر بعض البيانات بدقة كالموقع والحدود.

كما لوحظ تأخير على مستوى إيداع مطالب تسجيل بعض الأراضي البيضاء لدى المحكمة العقارية حيث تراوحت المدّة الفاصلة بين عمليات الاقتناء ومطالب التسجيل بين 7 أشهر و 23 سنة. وقامت الشركة في سنة 2005 بتدارك هذا الوضع بإيداعها مطالب تسجيل لجميع الأراضي التي لم تشملها هذه العملية.

ومن شأن تأخير عملية ترسيم هذه الأراضي بدفاتر إدارة الملكية العقارية أن يعرضها لخطر الاستغلال والاستحواذ من قبل الآخرين مثلما كان الشأن بالنسبة إلى قطعة الأرض الكائنة بأغير جربة بولاية مدين حيث استولى أحد الخواص على جزء منها يمسح 2890 مترا مربعا وشيّد فوقه مسكنا وتوفّق في ترسيمه لفائدته. ويعزى ذلك إلى تراجع الشركة في سنة 1986 عن مطلب تسجيلها معوّلة على المسح العقاري الذي لم يشمل هذه المنطقة. وقد انتظرت ما يزيد عن 18 سنة ابتداء من تاريخ طرح قضية التسجيل لتتقدّم في سنة 2004 بمطلب تسجيل جديد.

كما تبين أن للشركة أراض بيضاء تم رفض مطالب تسجيلها من قبل المحكمة

العقارية لوجود اعتراضات عليها سواء من الدولة أو من الخواص ويذكر في هذا المجال قطعة أرض بالصمار بولاية تطاوين وأرض ونان بقابس.

هـ- تسوية وضعية المساكن المنجزة

تبيّن أنّ 4.380 مسكنا من مجموع 23.998 المنجزة من قبل الشركة الأم وفرعها بالجنوب أي ما نسبته 18,25 % لم تتمّ تسوية وضعيتها العقارية نظرا لعدم إنجاز الأمثلة الناقلة للملكية المتعلقة بها. وتختلف هذه النسبة من ولاية إلى أخرى لتصل إلى 66,44 % بولاية قبلي.

وترجع أسباب عدم تسوية وضعية هذه المساكن إلى عوائق وصعوبات من بينها رفض مطالب التسجيل المودعة لدى المحكمة العقارية للأراضي المقام عليها بعض هذه المساكن لاعتراض الغير عليها ممّا حال دون استخراج رسوم عقارية منفردة من قبل المنتفعين بها مثال ذلك الحالات المتعلقة بأحياء "النصر" بالمحرس من ولاية صفاقس (132 مسكنا) و"سيدي أحمد زروق" بولاية قفصة (367 مسكنا) و"الإزدهار" و"مطماطة الجديدة" بولاية قابس (156 مسكنا).

كما أنّ التّأخير المسجّل على مستوى إعداد مشاريع التقسيمات للإنجازات القديمة والمقامة على أرض مرسّمة بدفاتر الملكيّة العقاريّة تسبّب هو الآخر في تعطيل عمليّة تسوية الوضعية العقاريّة للمساكن المنجزة حيث فاقت بتاريخ 31 ديسمبر 2004 بعض حالات التّأخير سبع سنوات لتصل إلى 18 سنة مقارنة بتاريخ تسوية الوضعية العقاريّة للأراضي المقامة عليها هذه المشاريع.

وبالإضافة إلى ذلك ساهم التّأخير على مستوى إبرام العقود التوضيحية بخصوص الأراضي المقتناة من الشركة الأم في عدم تمكين المنتفعين بالمساكن من رسوم عقارية منفردة. فقد وصل هذا التّأخير إلى 19 سنة بالنسبة لبعض الحالات.

كما تسبّب عدم تسوية الوضعية العقارية مع بعض الأطراف كوزارة أملاك الدولة والبلديات والولايات وبعض المؤسسات الأخرى في عدم تسوية الوضعية العقارية للمساكن المنجزة يذكر منها أحياء دقاش بتوزر (54 مسكنا) وثالجة بالمتلوي (240 مسكنا)

والحبيب بالمزونة (28 مسكنا) والنور بقابس (179 مسكنا).

أمّا بالنسبة إلى المساكن التي تمّ في شأنها إنجاز أمثلة ناقلة للملكية وعددها 19.618 مسكنا أي ما نسبته 81,75 % من مجموع المساكن المنجزة من الشركة الأم وفرعها فإنّه لم يتم إبرام عقود توضيحية إلاّ بنسبة 21 % منها. ويعود ضعف نسبة إقبال المنتفعين بمساكن أساسا إلى عدم وعي عدد هام منهم بأهمّية تسوية وضعيتهم أو إلى ضعف إمكانياتهم لمجابهة مصاريف التسوية.

أمّا بخصوص المساكن الرّيفيّة (25.122 مسكنا) والتي تمّ إنجازها بولايات الجنوب التونسي من قبل الشركة الأم قبل سنة 1985 فقد لوحظ أن عمليات التسوية العقارية لهذه المساكن كانت ضعيفة حيث لم يتم إلى حدود سنة 2004 إعداد سوى 622 مثلا ناقلا للملكيّة لثمانية أحياء فقط وإبرام سوى 89 عقدا توضيحيّا أي ما نسبته على التوالي 2,47 % و0,35 % من عدد المساكن الرّيفية المنجزة.

وتعزى هذه الوضعيّة إلى أنّ معظم الأراضي (80 %) المقام عليها هذه المساكن لم يتمّ التفويت فيها من قبل مجالس الولايات سابقا للشركة الأم. وعلى المجالس الجهوية الحالية أن تسرع بالتّفويت في هذه الأراضي إلى الشركة الأم للقيام بتسوية وضعيّة هذه المساكن.

IV- إنجاز المشاريع السّكنية وتكلفتها

مكّنت عمليّة الرقابة من الوقوف على جملة من النّقائص تعلّقت بالتصرّف في الصفقات وإنجاز المشاريع وبتحديد تكلفة المساكن.

أ- التصرّف في الصفقات

1- إبرام الصفقات

أدى عدم ضبط الحاجات بدقّة إلى إبرام عدد من الملاحق للزيادة في حجم الأشغال أو لإضافة أشغال جديدة. وقد ساهمت البنود الإضافية في الرّفيع من قيمة الأشغال والمسوّ بالمعطيات الأصليّة ممّا أثر سلّبا على اقتصاد الصفقة لا سيّما وأنّ حجم بعض التعديلات كان مرتفعا نسبيا. ويذكر في هذا المجال إضافة إنجاز 10 مساكن بالنسبة إلى الصفقة عدد 17 لسنة

2001 المتعلقة ببناء 30 مسكنا اجتماعيا بحي الواحة قبلي. ولئن برّرت الشركة الترفيع في عدد المساكن بوجود طلبات متزايدة فقد تبين أنه وإلى نهاية مارس 2005 أي بعد انقضاء ما يناهز سنة وثلاثة أشهر من انتهاء الأشغال لم تستطع الشركة بيع سوى 3 مساكن نظرا إلى صعوبة تسويقها وهو ما يؤكد عدم دقة تقدير الحاجات وعدم استنادها إلى دراسات ومعطيات مضبوطة لتحديد الطلبات.

وعلى عكس ذلك تولّت الشركة بمقتضى ملحق الحطّ بنسبة 46% من قيمة الأشغال وبنسبة الثلث من مدّة الآجال الأصليّة للصفقة عدد 12 لسنة 2002 نتيجة تفتّنها عند انطلاق أشغال التهيئة أنّ الطريق المبرمج إنجازها توجد خارج حدود تقسيمها وداخل منطقة غابية.

ولوحظ أنّ الشركة لا تقوم في عديد من الحالات وقبل الشروع في إنجاز الأشغال بدراسات حول نوعية تربة الأراضي المزمع استغلالها وهو ما ساهم في تجاوز حجم الأشغال المحددة وإبرام ملحقات لعديد الصّفقات تضمّنت أساسا استعمال الإسمنت المقوى عوضا عن الإسمنت العادي وتغيير نوعية الردم المستعمل. ويذكر في هذا المجال الصفقات عدد 5 و7 و18 لسنة 2002.

كما تولّت الشركة في عديد من الأحيان وإلى حدود سنة 2003 تجزئة طلبات عروضها إلى عدّة صفقات ومباشرة الإجراءات المتعلقة بكلّ منها على حدة. وكأمثلة على ذلك يذكر طلبات العروض الثمانية المرقمة من عدد 11 إلى 18 لسنة 2000 وطلبات العروض عدد 1 و2 و3 لسنة 2001 وطلبي العروض عدد 8 و9 لسنة 2002.

وتبيّن أنّ لجنة البرمجة المكلفة بدراسة وإعداد البرامج السنويّة للمساكن المزمع إنجازها وبمتابعة انطلاق أشغالها لم تحرص على احترام آجال الإعلان عن طلبات العروض المبرمجة سنة 2002 مثلما كان الشأن بالنسبة إلى الصفقات عدد 5 و6 و8 و9 لسنة 2002. أمّا بالنسبة إلى سنتي 2003 و2004 فإنّ هذه اللجنة لم تتولّى ضبط آجال برمجة طلبات العروض. وكان من نتائج ذلك التوزيع غير المحكم لطلبات العروض ومحاولة الشركة تدارك الوضع في نهاية كلّ سنة ورغبتها في تحقيق الإلتزامات التي تعهّدت بها على مستوى عقود البرامج حيث لوحظ ارتفاع عدد الصّفقات التي تمّ الإذن ببداية أشغالها في نهاية كلّ سنة. وقد انعكس ذلك على مستوى مراحل إبرام وتنفيذ الصفقة حيث تمّ الشروع في الأشغال دون الحصول على الرّخص الإداريّة ولوحظ تضارب على مستوى وثائق الصفقة نتيجة الإسراع وعدم

التريث للثبوت في محتواها. ويذكر في هذا الشأن الصفقات عدد 5 و9 و10 و11 و12 لسنة 2004 حيث نصت كراسات الشروط على ثمن ثابت في حين تضمنت وثيقة التعهد إمكانية مراجعة الأثمان وهو ما أدى بأحد المقاولين إلى مطالبة الشركة بمراجعة الأثمان نتيجة عدم انطلاق الأشغال في موعدها. وقد ارتكزت الشركة على عدم تقديم المقاول للضمان النهائي لفسخ هذه الصفقة بتاريخ 14 جويلية 2005. وبررت الشركة هذا التضارب بوجود خطأ مادي على مستوى إعداد وثيقة التعاقد.

وفيما يتعلّق بعدم احترام الآجال الممنوحة للمقاولين لتقديم عروضهم لوحظ أن الشركة لم تنقيد دائما بالآجال القانونية. وهو ما من شأنه أن يقلص في عدد المشاركين.

وعلى صعيد آخر لوحظ أنّ الشركة تقوم بالإعلان عن طلبات عروض البناء دون تقسيمها إلى أقسام مما لا يمكّن المؤسسات المتحصّلة على ترخيص مقاولات مختصة من المشاركة. وأجابت الشركة أنّ ذلك يعود إلى حرصها على أن يكون لديها مخاطب وحيد في عمليّة الإنجاز وعلى تلافي الصعوبات التي قد تنجر على مستوى تحديد المسؤوليات في صورة تعدّد المتدخلين.

كما تبين أنّ المقاولات العامة المتعاقدة مع الشركة لا تقوم بإعلام هذه الأخيرة بإبرامها عقودا مع مناولين رغم مطالبتها بذلك وهو ما يخالف الفصل 3 من كراس الشروط الخاصّ الذي يقتضي مصادقة الشركة على عقود المناولة. وقد يترتب عن ذلك إنجاز غير مطابق للمواصفات بالنسبة إلى بعض الأشغال نتيجة تعدّد المناولين وافتقار البعض منهم للكفاءات اللازمة للقيام بالأشغال المنوطة بعهدتهم.

وفيما يتعلّق باحترام أجل صلوحية العروض لوحظ تباطؤ الشركة في إعلام المقاولين بإسنادهم الصفقات. وبلغت هذه الآجال على سبيل الدّكر 267 يوما بالنسبة للصفقة عدد 1 لسنة 2002 و124 يوما بالنسبة للصفقة عدد 4 لسنة 2002 و158 يوما بالنسبة للصفقة عدد 14 لسنة 2002.

أمّا بخصوص الضمانات الماليّة فقد تبين أنّ الشركة تقوم أحيانا بإصدار الإذن ببداية الأشغال قبل الحصول على الضمان النهائي وأنها لا تقوم دائما بتعيين قيمة الضمانات طبقا للمبالغ النهائيّة للصفقات وذلك على إثر إبرام ملاحق بعنوان أشغال إضافية ولا تتأكّد

في كلّ الحالات من كفاية مبلغ الضمان النهائي المقدم إليها حيث اتضح أنّ بعض الضمانات تقلّ عن نسبة 3 % المنصوص عليها بكراسات الشروط.

كما لوحظ طول المدّة الفاصلة بين تاريخ فتح العرض الفني وتاريخ فرزّه بالنسبة إلى بعض الصّفقات حيث تراوحت بين 27 يوما و47 يوما.

وتبيّن كذلك من خلال فحص عدد من محاضر لجنة فرز العروض أنّ هذه الأخيرة لا تقوم في كلّ الحالات بتحليل معمّق للأسعار الواردة بعروض المقاولين وبإبداء رأيها حول حقيقة ومصداقية الأثمان.

2- إنجاز الأشغال ومراقبتها

- إنجاز الأشغال

ساهمت عديد العوامل في تأخير انطلاق إنجاز الأشغال أحيانا إلى 212 يوما من تاريخ مصادقة مجلس الإدارة. فقد لوحظ أنّ الشركة لا تحرص دائما على إمضاء العقد في آجال مقبولة حيث بلغت المدّة الفاصلة بين مصادقة مجلس الإدارة على الصّفقة وإمضاء العقد من قبل المدير العام 45 يوما. كما ساهم طول آجال تنفيذ مختلف المراحل الأخرى للصّفقة في تأجيل بدء الأشغال. فقد وصلت المدّة الفاصلة بين إعلام المقاول بإسناده الصّفقة وتاريخ إصدار إذن ببدء الأشغال 148 يوما بالنسبة إلى الصّفقة عدد 13 لسنة 2002 ومن شأن هذا التّأخير أن لا يمكّن من احترام آجال تنفيذ المشاريع وأن يساهم في ارتفاع تكلفة المساكن.

كما أذنت الشركة بانطلاق الأشغال دون الحصول على رخصة البناء وهو ما يخالف أحكام الفصل 68 من مجلّة التّهيئة الترابية والتعمير. ونتيجة لذلك قامت المصالح المختصة باتّخاذ قرارات فورية بإيقاف الأشغال مثال ذلك صفقتنا أشغال البناء عدد 10 وعدد 11 لسنة 2004 حيث بلغت مدّة تعليق الأشغال على التوالي 183 يوما و92 يوما وهو ما يمثّل 51 % و 30 % من الآجال الأصليّة للصّفقة.

وتبيّن أيضا أنّ الشركة لا تتولّى في كلّ الحالات القيام بدراسة حول المؤثّرات على المحيط وذلك خلافا لأحكام الأمر عدد 362 المؤرّخ في 13 مارس 1991. ورغم ذلك فقد

تمكّنت الشركة من الحصول على رخص البناء وعلى المصادقة على التقسيمات وهو ما يتعارض مع الفصل 2 من الأمر المشار إليه أعلاه.

ولا تتولّى الشركة دوماً التنبّث من مدى وجود منشآت تحت الأرض قبل الشروع في إنجاز المشاريع مثلما كان الشأن بالنسبة للصفقة المتعلقة بإنجاز 32 مسكناً بحي الحبيب بصفاقس حيث تبين بعد عملية تركيز المساكن وجود شبكات تحتية داخل حدود المقسم. وقد ترتّب عن ذلك استحالة مواصلة الأشغال من قبل المقاول وفسخ الصفقة وتحمل الشركة ما يناهز 13 أ.د بعنوان مصاريف تحويل هذه المنشآت.

- مراقبة الأشغال

تشكو عمليات متابعة الأشغال بعض النقائص من ذلك عدم التحاق فنيي الشركة أحيانا بالحضائر وقلة الاعتناء بدفاتر الحاضرة.

وأتضح عدم الإعتناء بكراسات تقييم الأشغال لبعض الحضائر إذ على الرغم من أهميتها باعتبارها تضبط الأشغال المنجزة والتي على أساسها يتم إعداد حساب الكشف الوقتي والنّهائي فإنها تتضمنّ عديد التشطيبات والإضافات ممّا لا يمكن من مقارنة المعلومات المضمّنة بها مع ما تمّ أخذه بعين الاعتبار لإعداد بعض كشوفات الخلاص.

وتبيّن من خلال تقارير لجنة التدقيق الداخلي للشركة لسنة 2005 غياب المتابعة الجديّة بالنسبة لبعض الحضائر وعدم مطابقة بعض الأشغال لمقتضيات كراسات الشروط الفنية مثال ذلك مشاريع المنصورة وطينة بصفاقس والبراهمية بسيدي بوزيد والوفاء بنفطة وميدون بجرية. ومن شأن ذلك النيل من جودة الأشغال وارتفاع التكلفة مثلما كان الشأن بالنسبة إلى إنجاز 27 مسكناً اجتماعياً بحي الأمل الصّخيرة (برنامج 2001) حيث تولّت الشركة تسديد مبالغ الكشوف الوقتية ولم تتفطن إلى تجاوز قيمة الأشغال مبلغ الصفقة إلا عند إعدادها الكشف عدد 9 الأخير. وأفضت عملية المراقبة إلى احتساب أشغال بقيمة 6,135 أ.د لم يتم إنجازها واحتساب أشغال بقيمة 24,853 أ.د مخالفة لكرّاس الشروط الفنية وإنجاز أشغال إضافية بقيمة 14,886 أ.د دون موافقة الشركة. هذا ولئن تمّت تسوية ذلك فقد تحمّلت الشركة مبلغ الأشغال الإضافية.

ومن الأمثلة الأخرى للنتائج المترتبة عن نقص المراقبة يذكر الصّفقة عدد 4 لسنة 2002 حيث لم يتم التفتن في الإبان إلى وجود أخطاء وانحرافات بزوايا بعض المساكن لا من قبل مراقب الأشغال التابع للشركة ولا من قبل مكتب المراقبة المكلف بمتابعة الأشغال والذي لم يقم بزيارة الحاضرة إلا مرة واحدة بمناسبة انطلاقها. ولئن تمّ إجبار المقاول على إصلاح هذه العيوب فإنّ الشركة تتحمّل مسؤوليّة عدم القيام بالمراقبة اللازمة لتفادي مثل هذه النقائص وتأخير الاستلام النهائي للأشغال. علما بكونها قد تحمّلت سابقا مبالغ ناهزت 120 أ.د بعنوان تعويضات لجبر الأضرار الناتجة عن عيوب ظهرت ببعض المساكن المنجزة بحي البراهمية بسيدي بوزيد (برنامج 1984) حيث قام 21 حريفا برفع قضايا تعويض ضدّ الشركة ما زال البعض منها جارية.

ب- تكلفة المسكن

تبيّن أنّ المعدّل السنوي لتكلفة المسكن المنجز من قبل الشركة تطوّر خلال فترة المخطط التاسع بنسبة 4,73% وخلال الفترة 2002-2003 بنسبة 2,75% وهي نسب تتجاوز معدّل تطوّر سقف قرض صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء (فوبرولوس) والتي بلغت خلال المخطط التاسع 3,55% ولم تتطوّر بين سنتي 2002 و2003، مع العلم أنّ الشركة لم تحدّد بعد بالنسبة لسنة 2004 تكلفة المساكن نظرا لكونها ما زالت في طور الإنجاز.

وتتكوّن تكلفة المسكن من جملة من العناصر من بينها تكلفة الأرض والتهيئة ونفقات البناء ومصاريف الدّراسات والأعباء المالية والمصاريف العامّة.

فقد تراوحت نسبة تكلفة الأرض خلال الفترة 2000-2003 بين 13,40% و12,35% علما بأنّ الشركة تحتسب ثمن تعويض الأرض عوضا عن ثمن الاقتناء وهو ما يمكنها من تغطية جزء هام من أعبائها ومن تجنّب تحقيق نتائج صافية سلبية في بعض السّنوات حيث ارتفعت المبالغ التي تحصّلت عليها الشركة بهذا العنوان بالنسبة إلى المساكن المنجزة بطينة الجديدة صفاقس خلال الفترة 2000-2003 إلى حوالي 1,162 م.د.

ومما يساهم أيضا في ارتفاع تكلفة المسكن احتساب قيمة قطع الأراضي المخصصة للتجهيزات الجماعيّة وما تجاوز النسبة المحدّدة بالفصل 67 من مجلّة التهيئة الترابيّة والتعمير (25%) للطرق والمساحات الخضراء علما بأنّ الشركة تحتسب ثمن بيع قطع

التجهيزات الجماعية ضمن أرباحها الاستثنائية.

كما أنّ إنجاز مساكن اجتماعية فردية فوق مساحات كبيرة نسبيا خلافا لما نصّت عليه مذكرة المدير العام الصادرة في 23 فيفري 2001 والمتعلقة بالضغط على مساحات التقسيمات كان له تأثير على ارتفاع ثمن المسكن. فقد كانت الشركة في بداية نشاطها تنجز مساكن اجتماعية فردية فوق مساحات لا تتعدى للمسكن الواحد 80 م.م في ولاية صفاقس و100 م.م بباقي الولايات في مجال تدخلها. ثم أصبحت ابتداء من السنوات الأخيرة تشيّدّها على مساحات تتراوح أغلبها بين 100 و150 م.م.

أمّا بالنسبة إلى تكلفة التهيئة فقد ساهمت الشروط الجديدة المتعلقة بها في ارتفاع تكلفة المسكن حيث ارتفعت في سنة 2003 بنسبة 13,35 % وأصبحت بذلك تمثل أكثر من 13 % من معدّل سعر البيع عوضا عن 4 % سابقا. وفي هذا المجال تجدر الإشارة إلى أنّ الشركة تولّت بمناسبة تحديدها لتكلفة تعبيد الطرقات ومدّ الشبكات المختلفة الخاصة بإنجاز 41 مسكنا و 7 مقاسم بحي رأس الكاف قفصة احتساب المبلغ الجملي للصفقة (51,954 أ.د.) في حين أنّه تمّ التخفيض في قيمة الأشغال إلى 27,981 أ.د. بمقتضى ملحق مبرم في الغرض وهو ما ساهم في ارتفاع تكلفة هذه المساكن.

أمّا بخصوص تكلفة البناء فقد حافظت على أهميتها في معدّل سعر البيع حيث تراوحت بين 53,82 % و60,86 % خلال فترة المخطط التاسع وذلك رغم التخفيض في المساحة المغطاة للمساكن من 50 م.م إلى 47,5 م.م إذ ساهم ارتفاع مصاريف اليد العاملة وبعض مواد البناء في تطوّر تكلفة البناء. ويذكر في هذا الشأن أنّه تمّ الوقوف على فوارق تجاوزت مبلغ 444 أ.د. بين قيمة صفقات البناء التي تمّ احتسابها عند ضبط الثمن النهائي والمبالغ الحقيقية التي تمّ ضبطها بملفات الختم النهائي وذلك بالنسبة إلى الفترة 1997-2002.

أمّا بخصوص الأعباء المالية فقد شهدت ديون الشركة ارتفاعا ملحوظا خلال السنوات الأخيرة حيث انتقلت من 10,822 م.د. في سنة 2000 إلى 17,255 م.د. في سنة 2003 لتتخفّف إلى 15,705 م.د. في نهاية سنة 2004 علما بأنّ أغلب هذه الديون (99,94 %) تعدّ ديونا قصيرة المدى أغلبها متأّت من قروض بنكية إذ أنّه وفي غياب التمويل المسبق على

موارد الفوبرولوس لإنجاز المشاريع تتحمّل الشركة أعباء مالية إضافية نتيجة تمويل مشاريعها على الموارد الذاتية لبنك الإسكان بنسب فائدة تتجاوز معدّل فائض السوق الماليّة المعتمدة على القروض الممنوحة من هذا الصندوق.

كما لوحظ كذلك في هذا المجال أنّ بنك الإسكان يتولى احتساب أعباء مالية تتجاوز تلك المنصوص عليها بالاتفاقية المبرمة مع الشركة بتاريخ 9 أكتوبر 1998 وهو ما كلف هذه الأخيرة مصاريف إضافية وقد أدى ارتفاع نسبة المديونيّة تجاه بنك الإسكان إلى تفاقم الأعباء الماليّة من 26 أ.د في سنة 2000 إلى 407 أ.د في سنة 2004 وهو ما ساهم في ارتفاع تكلفة المسكن.

وعلى صعيد آخر تقوم الشركة بعد ضبط مختلف النفقات المذكورة أعلاه بإضافة نسبة تساوي 16% كأعباء عامة لتحديد سعر بيع المسكن. ولا تمكّن هذه النسبة من تغطية سوى جزء من مجموع الأعباء العامة من ذلك أنّه تمّ في سنة 2003 احتساب 523 أ.د من مجموع 2229 أ.د تحمّلتها الشركة. وتتكوّن هذه الأعباء أساسا من أعباء الأعوان التي ما فتئت ترتفع من سنة إلى أخرى حيث شهدت زيادة بنسبة 36,10% خلال الفترة 1997-2004 لتصل إلى 1,934 م.د صرفت إلى 116 عوناً. ومثّلت أعباء الأعوان لسنة 2004 ما نسبته 20,51% من مجموع أعباء الإستغلال.

وأخلّت أعباء الأعوان الثقيلة بالتوازنات المالية للشركة وهو ما أثر على نتائجها. فقد تراوحت خلال المخطّط التاسع بين 70,68% و100,37% من القيمة المضافة. كما بلغت هذه النسبة 102,57% في سنة 2003.

V- التسويق واستخلاص المستحقات

أ- تسويق المساكن

مكّنت دراسة الوضعيّة التجارية من ملاحظة استقرار لعدد المساكن المباعة في حدود معدّل 275 مسكناً سنويّاً خلال الخمس سنوات الأخيرة مقابل ارتفاع متزايد لمخزون المساكن حيث مرّ من 112 مسكناً في آخر سنة 2000 إلى 365 مسكناً في نهاية سنة 2004 يقدر ثمنها بمبلغ 11.336 أ.د علاوة على المساكن التي هي بصدد الإنجاز وعددها 493 مسكناً. ويرجع ارتفاع المخزون إلى أنّ نسق تسويق المساكن لم يواكب الإنتاج على الرّغم

من ضعفه (حوالي 300 مسكنا سنويًا) مقارنة بما يجب إنتاجه لتغطية أعباء التسيير (600 مسكنا سنويًا) من ناحية وبما كانت تنتجه الشركة سابقا (ما يزيد عن الألف مسكنا) من ناحية أخرى. وتتأتى الصعوبات في التسويق بالخصوص من :

1- الإلتزام بتنفيذ عقود البرامج

للإيفاء بالحصة السنوية المحددة بعقد البرامج وأمام ندرة الأراضي الصالحة للبناء في المناطق المرغوب فيها والتي يسهل تسويق المساكن بها تم إنجاز مساكن اجتماعية في بعض الجهات رغم ضعف الطلب عليها أو انعدامه مثال ذلك المشاريع المنجزة بكل من مناطق قبلي (40 مسكنا) والصخيرة (27 مسكنا) والحنشة (25 مسكنا) وعقارب (26 مسكنا) حيث لم يتم وإلى حدود شهر فيفري 2005 تسويق إلا 3 مساكن في قبلي و 4 في الصخيرة و3 بعقارب.

2- إرتفاع أثمان المساكن الإجتماعية وتجاوز السقف المحدد من طرف صندوق النهوض بالمساكن لفائدة الأجراء

من بين الصعوبات التي تعترض الشركة في تسويق المساكن ارتفاع ثمن المسكن الإجتماعي الذي يفوق بكثير إمكانيات المواطن الذي ينتمي إلى هذه الشريحة. فقد ناهز ثمن المسكن الإجتماعي الفردي في سنة 2004 قيمة 29 أ.د بينما استقرت قيمة القرض الممنوح في نطاق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء في حدود 20,7 أ.د. وعلى الحريف ذي الدّخل الضّعيف لاقتناء مسكن إجتماعي فرديّ أن يوفّر منذ البداية مبلغا يقارب 9,5 أ.د منها 6 أ.د تمثل الفارق بين الثمن الحقيقي والثمن المعتمد للمسكن مما أدى إلى تقلص عدد الحرفاء الراغبين في هذا الصنف من المساكن.

علاوة على ذلك فإن شريحة الحرفاء الذين كانت تتوفّر فيهم كلّ الشروط للحصول على قرض في نطاق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء من الصنف الأوّل (23 أ.د) تقلص عدد أفرادها نظرا لارتفاع أجورهم وتجاوزها مرتين الأجر الأدنى الصناعي المضمون وبالتالي لم يعودوا مؤهلين للإنتفاع بهذا النوع من القروض.

ورغم تسهيلات البيع (مدة تسديد تصل إلى 25 سنة، نسبة فائض بـ 5 %) التي حظيت بها 204 مسكنا تلاقى صعوبات في تسويقها فإن الشركة لم تتمكن من التّفويت إلى

موفى فيفري 2005 إلا في 57 مسكنا لكي يبقى منها 147 مسكنا بقيمة 4.230 أ.د.

ويرجع عدم اقتناء هذه المساكن رغم التسهيلات التي تم إقرارها إلى عدم القدرة على توفير التسبقة المطلوبة ولارتفاع الأقساط الشهرية الواجب تسديدها.

3- طول المدة الزمنية التي تستغرقها إجراءات البيع

ساهم طول المدة الزمنية المتعلقة بمراحل بيع المساكن في تفاقم الصعوبات التي تلاقيها الشركة لترويج مساكنها.

فقد بلغ معدّل المدة الزمنية التي تستغرقها إجراءات بيع مسكن واحد 142 يوما في سنة 2004 أي بزيادة 27 يوما مقارنة بالمدة المحددة من طرف الشركة. ويرجع هذا الفارق أساسا إلى تجاوز مراحل عملية البيع للأجال المحددة لها. فعلى سبيل المثال وصلت فترة إجراءات الضمان والحصول على شهادة تسليم المفاتيح من البنك في سنة 2004 إلى 391 يوما متجاوزة بـ 341 يوما المدة المحددة لذلك (أي 50 يوما). كما وصلت الأجال الفاصلة بين الحصول على وصل الإيداع وشهادة الموافقة على القرض من طرف بنك الإسكان بالنسبة لبعض الحالات إلى 207 يوما في سنة 2004 في حين أنّ الإتفاقية المبرمة بين الشركة والبنك في هذا الخصوص قد نصّت على آجال لا تتجاوز 30 يوما.

ب- استخلاص المستحقات

أمام ارتفاع ثمن بيع المساكن مقارنة بالسقف المرخص فيه للانتفاع بقرض صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء ولتسويق إنتاجها من المساكن لجأت الشركة منذ سنة 1997 إلى إبرام عقد بيع أولي ينصّ على البيع بالسعر الذي تمّ عرضه على اللجنة الإستشارية للبعث العقاري وعقد تكميلي يتضمّن منح تسهيلات في الدّفع قصد تسديد الفارق بين الثمن النهائي للمسكن والثمن المصادق عليه من طرف هذه اللجنة.

ولئن مكّن هذا الإجراء إلى جانب الإجراءات الأخرى التي تمّ إقرارها من تسويق جزء من المساكن فإنّ ذلك أثار في المقابل إشكالا آخر يتمثّل في تفاقم حجم التسهيلات المسندة للحرفاء وصعوبات في استخلاصها الأمر الذي أثار سلبا على وضعية سيولة الشركة من ناحية ورفع المبالغ المتخلّدة بذمة الحرفاء من ناحية أخرى. فقد ارتفع حجم القروض الممنوحة لفائدة الحرفاء من 728 أ.د في سنة 1997 إلى 4.575 أ.د في موفى سنة

2004.

وقد ترتب عن هذه التسهيلات في الدفء ارتفاع الديون المشكوك في استخلاصها والتي ناهزت بتاريخ 30 مارس 2005 قيمة 1.343 أ.د منها 831 أ.د ديون مجسمة بكمبيالات. ولوحظ أن نسبة الإستخلاص للمستحقات المحالة إلى قسم النزاعات ضعيفة ولا تمثل سوى 23,35 % من المجموع ويرجع ذلك إلى الصعوبات التي تواجهها الشركة على مستوى تنفيذ بعض الأحكام التي يرجع تاريخ البعض منها إلى التسعينات وإلى عدم إجراء دراسة معمقة لوضعية الحريف المادية ونسبة مديونيته عند تحديد مبلغ الكمبيالات مقارنة بدخله الشهري، وإلى النقص في متابعة ملفات النزاعات من حيث مراسلة الحرفاء وتذكيرهم بديونهم في الآجال أو القيام بإجراءات التتبع العدلي ضدّهم في الإبان.

*

*

*

أنجزت الشركة منذ إحدائها في سنة 1978 وإلى حدود سنة 2004 ما يناهز 17.500 وحدة سكنية منها 80 % مساكن اجتماعية. ولئن تجاوزت الإنجازات السنوية للشركة في بداية نشاطها ألف مسكن فإنّها تقلّصت إلى الثلث منذ سنة 2000. ويعزى تراجع الإنتاج إلى عدّة صعوبات تمرّ بها الشركة والتي ما فتئت تتفاقم من سنة إلى أخرى ممّا سيؤثر بصفة جدية على مستقبلها ويذكر منها :

- تقلّص مخزونها من الأراضي الصالحة للبناء في المناطق التي يسهل فيها تسويق المساكن وعدم تجديده بالكيفية اللازمة نتيجة ندرة الأراضي التي تستجيب للشروط الفنية والقانونية وبأثمان مقبولة.

- صعوبات في تسويق المساكن ممّا أدى إلى ارتفاع مخزون المساكن غير المباعة المتأني بالخصوص من ارتفاع تكلفة المسكن الاجتماعي وتجاوزه السقف المحدد من طرف صندوق النهوض بالمساكن لفائدة الأجراء.

- ارتفاع أعباء الأعوان وتراجع نتائج الإستغلال.

- الارتفاع المتواصل لمديونية الشركة وللأعباء المالية.

- حدّة المنافسة التي أجبرت الشركة على الإقتصار على إنجاز مساكن اجتماعية

دون سواها.

وأمام هذا الوضع تعيش الشركة إشكالات في تأمين ديومتها من ذلك أنّها برمجت مشاريع ضمن ميزانية 2006 تبقى نسبة حظوظ إنجازها ضعيفة. ويستدعى هذا الوضع الإسراع في إنجاز عملية تطهيرها وتنفيذ القرارات التي تمّ اتخاذها في هذا المجال. وفي انتظار ذلك يتحتم إيجاد الحلول الفوريّة والكفيلة بالحدّ من هذه الصعوبات. ومن بين هذه الحلول يمكن ذكر :

- توفير أراض معدّة للبناء ووضعها على ذمّة الشركة بأثمان معقولة.
- توسيع شريحة المنتفعين بقرض فوبرولوس 1 تماشياً مع ارتفاع الأجور.
- مراجعة سقف قرض المسكن الإجتماعي الفردي المحدّد من طرف صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء الذي أصبح أقلّ بكثير من الكلفة الحقيقية للمسكن (حوالي 29 أ.د.).

كما أنّ الشركة ولبلوغ الأهداف المرسومة مدعوة للقيام ببعض عمليات البعث العقاري الموجهة إلى الفئات ذات دخل أعلى قصد تحقيق أرباح تمكنها من تخفيف نسبة الأعباء على المساكن الإجتماعية شريطة دراسة معمقة لجدوى كلّ مشروع قبل بعثه.

ردّ وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

تهدف هذه المذكرة إلى تقديم ردّ وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بشأن التقرير التألفي لدائرة المحاسبات :

- في خصوص تنفيذ عقد البرامج ، فإنّ ما تجدر الإشارة إليه في هذا السياق هو إنصهار نشاط الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للجنوب ضمن التوجّهات العامّة للدولة في ميدان السكن حيث أنّ نشاطها يركّز على إنتاج المساكن من الصنف الاجتماعيّ المخصّصة إلى الفئات ذات الدخل المحدود (ما يفوق 90 %).

أمّا فيما يتعلّق بضعف نسبة إنجاز توقّعات عقد البرامج بعنوان الفترتين 1997-2001 و 2002-2006 وأساسا على مستوى إقتناء الأراضي والبرمجة، تجدر الملاحظة أنّه وعلاوة على الإعتبرات الآنفة الذكر يمكن تفسير ذلك بالخصوص بقلّة الأراضي الصالحة للبناء بالمناطق ذات الطلب من قبل الحرفاء وإرتفاع أثمانها وصعوبة تسويق المساكن المنجزة وقلّة عدد الحرفاء الذين تتوفّر فيهم شروط الإنتفاع بقروض للحصول على مساكن إجتماعية. مع التأكيد من ناحية أخرى على أنّ جهة الجنوب لا تعرف ضغطا عمرانيا كبيرا -على غرار المدن الكبرى- ممّا إنعكس على حجم الطلب وبالتالي على رقم المعاملات.

وسعيا إلى تفادي مثل هذه الوضعيّات وفي إطار متابعة الوزارة لنشاط الشركة، تمّت توصيتها قصد :

- * الحرص على القيام ببرمجة دقيقة تأخذ في الإعتبار أساسا حسن دراسة السوق قبل إنجاز المشاريع وتوفّر الأراضي والتراخيص.
- * مزيد العمل قصد البحث على أراضي صالحة للبناء وقابلة فنيا وماليا لإنجاز برامج الشركة ذات الطابع الإجتماعي.

* إيجاد الآليات الكفيلة بدعم وظيفة تسويق منتج الشركة من المحلات .
 - في خصوص الرصيد العقاري ، فبالنسبة للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للجنوب - بوصفها باعث عقاري - تعتبر عملية إقتناء الأرض الصالحة للبناء من أهم مقومات نجاح الشركة وهي بمثابة حجر الزاوية لمواصلة وإستمرارية نشاطها بالنسق المطلوب .

ومن هذا المنطلق، تبقى الشركة مدعّوة إلى الحرص على حسن التصرف في رصيدها العقاري وذلك باتخاذ الإجراءات الكفيلة بذلك وأساسا ترشيد إستعمال الأراضي ومتابعة مخزونها والإسراع بترسيم العقارات المقتناة وحسن متابعة ملفّات النزاعات المتّصلة بها وتسوية وضعية الأراضي غير الصالحة للإستغلال...

كما أنه ومن منطلق أنّ مناطق تدخّل شركة سنيت الجنوب يصعب في العديد منها تسويق برامجها السكنية وحرصا على تدعيم مخزونها العقاري، أوصت الوزارة الشركة قصد :

* مزيد تكثيف عمليات متابعة وضعيات الأراضي غير القابلة للإستعمال وإيجاد الآليات الكفيلة بتسويتها .

* السعي إلى تجديد رصيدها العقاري وذلك بالتركيز على إقتناء الأراضي الممكن إستغلالها والتي لا تشوبها أي إشكالية .
 أمّا فيما يخصّ تسوية التقسيمات القديمة وعلى غرار بقية الشركات الوطنية العقارية للبلاد التونسية، فإنّ الوزارة حريصة على المتابعة الدورية لتقدم إنجاز هذه التقسيمات ومختلف مراحلها مع الإشارة إلى أنّ الشركة قد قطعت شوطا هاما فيما يتعلّق بإعداد الأمثلة الناقلة للملكية إلاّ أنّه ومثلما هو الشأن بالنسبة لبقية شركات السنيت، فإنّ الشركة المعنية تلاقى صعوبات في مستوى إبرام العقود التوضيحية مع المنتفعين بهذه المساكن بالرغم من الإجراءات المتّخذة في هذا الصدد وذلك بالنظر إلى كلفة هذه العملية .

- في خصوص التصرف في الصفقات ، فإنه وحرصا على المحافظة على التوازنات المالية للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للجنوب وتفاديا لأن تحديد الشركة عن تحقيق أهدافها التي تتمحور أساسا حول إنجاز المشاريع ذات الصبغة الاجتماعية، حرصت الوزارة -في إطار آليات الإشراف والمراقبة- على دعوة الشركة قصد التقيد بالتراتب الجاري بها العمل في مادة الصفقات العمومية والحرص على المتابعة الدقيقة لإنجاز الصفقات وإتخاذ الإجراءات اللازمة في الإبان بالنظر لما لذلك من انعكاسات على حسن إنجاز مشاريعها من حيث الآجال والكلفة.

- كما أنّ الوزارة ومن خلال المناشير التي تصدرها في الغرض، قد أكّدت حرصا منها على تنفيذ الأحكام المنظّمة للصفقات العمومية- على حسن إحكام إعداد كراسات الشروط ومزيد العناية بفرز العروض ودراسة الملقّات وتنفيذ الصفقات.

- في خصوص كلفة المساكن ، تجدر الإشارة إلى أنّ مختلف عناصر هذه الكلفة قد ساهمت بنسبة هامة في تجاوز أثمان بعض المساكن للسقف المحدّد للمشاريع المموّلة عن طريق صندوق النهوض بالمساكن لفائدة الأجراء وأساسا تلك المتعلقة بارتفاع أثمان الأراضي وندرتها وأهمّية المصاريف بعنوان التهيئة وربط المشاريع بمختلف الشبكات والأعباء المالية.

ومن ناحية أخرى، واعتبارا لكون سقف القرض الممنوح عن طريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء لم يواكب تطوّر تكلفة المسكن وتبعاً للدراسات التي تمّ القيام بها في الغرض، فإنه من المقرّر إحداث نوع جديد من القروض "فوبرولوس 3" لمواجهة هذه الإشكالية ممّا سينعكس إيجابا على نشاط الشركة.

- في خصوص تسويق منتوجها، تجدر الملاحظة أنّ الصعوبات التي تواجهها الشركة لتسويق منتوجها بالنظر للمنافسة التي تشهدها في ولايات الجنوب وما ينجّر عن ذلك من آجال ومصاريف إضافية حتمت على الشركة إتخاذ عدد من الإجراءات لتشجيع الحرفاء على إقتناء المساكن وأساسا عبر منح التسهيلات ممّا نتج عنه

مستحقات ما فتئت تتضخم. مع الملاحظة أنّ إعتقاد "فوبرولوس 3" سيدعم قدرة الشركة على تسويق برامجها السكنية.

- في خصوص الآفاق المستقبلية، يجدر التأكيد على أنّ وضعية الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للجنوب تتميز وتختلف عن نظيرتها بالشمال والوسط وذلك أساسا نتيجة :

- * قلة الأراضي الصالحة للبناء وارتفاع أثمانها بالنسبة للمناطق ذات الطلب،
- * محدودية الطلب من قبل الحرفاء وطبيعته بجهة الجنوب،
- * قلة عدد الحرفاء الذين تتوفر فيهم شروط الإنتفاع بقروض للحصول على مساكن إجتماعية.

وقد أثرت هذه الإشكاليات على التوازنات المالية للشركة وإستقرارها ممّا أفرز أساسا ضعف مخزونها من الأراضي القابلة للإستغلال مقابل أهمّية مخزون المساكن التي تلاقى صعوبات في البيع.

وأمام هذه الوضعية وعلاوة على التوصيات الموصى إليها أعلاه، تمّت دعوة الشركة قصد العمل على بيع مخزونها من الأراضي غير القابلة للإستعمال ومزيد الحرص على تسويق المساكن لا سيما وأنّ إعتقاد "فوبرولوس 3" سيدعم رقم معاملات الشركة وبالتالي حجم نشاطها على أن يتمّ التفكير في وضع إستراتيجية على المدى المتوسط والطويل تهدف إلى ضمان ديمومة الشركة وتوازنها.

ردّ الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للجنوب

I - بخصوص الملاحظة المتعلقة بالتنظيم ونظام المعلومات

لقد قامت الشركة خلال سنة 2004 بإحداث وحدة لمراقبة التصرف وسيتم تفعيل نشاط وحدة التدقيق الداخلي حسب الإمكانيات البشرية المتوفرة نظرا للنقص الحاصل على مستوى إيطارات الشركة، أما بخصوص دليل الإجراءات المصادق عليه من طرف مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 23 جوان 2005 فسيقع العمل على تطبيقه مع إمكانية تعديله وتحيينه كلما إستوجب الأمر ذلك ، هذا وقد أعدت الشركة مخططا مديريا للإعلامية خلال سنة 2005 وهي ساعية إلى تطبيقه على مراحل.

II - بخصوص الملاحظة المتعلقة بتنفيذ عقود البرامج

إنّ الصعوبات الواردة بهذه بالملاحظة والمتمثلة أساسا في قلة الأراضي الصالحة للبناء بالمناطق ذات الطلب من قبل الحرفاء وارتفاع أثمانها وصعوبة تسويق المساكن المنجزة وقلة عدد الحرفاء الذين تتوفر فيهم شروط الإنتفاع بقروض للحصول على مساكن إجتماعية إضافة إلى كون جهات الجنوب لا تعرف ضغطا عمرانيا كبيرا على غرار المدن الكبرى ، كل هذه العوامل حالت دون تحقيق البرامج المضبوطة والأهداف المرسومة من قبل الشركة .

III - بخصوص الملاحظة المتعلقة بالتصرف في الرصيد العقاري

تلاقي الشركة العديد من الصعوبات على مستوى تجديد رصيدها العقاري بسبب قلة الأراضي التي تستجيب للشروط الفنية والقانونية من ناحية وارتفاع أثمانها من ناحية أخرى ، مع أنّها حريصة على حسن التصرف في رصيدها العقاري من خلال حصر قطع الأراضي وتسوية وضعية الأراضي غير القابلة للإستغلال والقيام بتسجيل العقارات الراجعة لها ومتابعة ملفات النزاعات المتصلة بها، كما أنه وفي إطار تسوية التقسيمات القديمة قامت الشركة بالتوازي مع إنجاز برامجها بإعداد نسبة هامة من الأمثلة الناقلة للملكية بلغت نسبتها حوالي 82% من

بمجموع المساكن المنجزة ، غير أنها لا تزال تلاقي بعض الصعوبات على مستوى إبرام العقود التوضيحية مع منتفعي هذه المساكن بالرغم من الجهود المبذولة في الغرض.

IV - بخصوص الملاحظة المتعلقة بإنجاز المشاريع السكنية وتكلفتها

1) التصرف في الصفقات

تسعى الشركة إلى ضبط حاجياتها من خلال ما هو متوفر لديها من أراضي صالحة للبناء ومن مدى إقبال المواطنين على إقتناء المساكن المنجزة عليها غير أن تحقيق ذلك يبقى رهين بعض العوامل الأخرى كإقبال المقاولين على إنجاز المشروع، تكلفة المسكن ، شروط إسناد القروض من طرف بنك الإسكان إلخ ... وهي عوامل يمكن أن تطرأ عليها بعض التعديلات أو التغييرات أثناء أو بعد إنجاز المشروع الشيء الذي من شأنه أن يؤثر لاحقاً على تحقيق الأهداف المرسومة .

أما بخصوص دراسة نوعية تربة الأراضي المزمع إستغلالها فإن أغلب مشاريع الشركة لا تستوجب القيام بهذه الدراسة باعتبارها لا تتطلب إنجاز أسس عميقة.

أما الملاحق المبرمة فهي تمثل نسبة ضئيلة بالنظر إلى عدد الصفقات المبرمة خلال كل برنامج وأن حجم التعديلات الناتجة عن ذلك لم تكن نسبتها مرتفعة قياساً لمبالغ الصفقات .

وفيما يتعلّق بتجزئة طلبات العروض فقد تم تلافي ذلك منذ مدة، على أن توزيع طلبات العروض وارتفاع عددها خلال نهاية كل سنة يرجع إلى الصعوبات التي تواجهها الشركة عند إعداد برامجها.

هذا كما أنّ الشركة حريصة على التقيد بالتشريع الجاري بها العمل وتطبيق الأحكام المنظمة للصفقات العمومية من خلال الإعداد المحكم لكراسات الشروط والقيام بالدراسة اللازمة للملفات وتنفيذ الصفقات، حيث تم تفادي الإخلالات والنقائص التي ظهرت أثناء التطبيق كإصلاح وثيقة التعهد وتعيين قيمة الضمانات ، غير أنّ ما تجدر الإشارة إليه هو أنّ

الشركة تلاقي بعض الصعوبات على مستوى إقبال المقاولين للمشاركة في طلبات عروضها وذلك مرده أساسا :

- قلة المقاولين المختصين بالجهات التابعة لنشاط الشركة.
- الصعوبات التي تعترض المقاولين من حيث توفر اليد العاملة المختصة.
- عدم توفر السيولة الكافية التي تخول للشركة خلاص المقاولين بطرق ميسرة .

هذا ولئن تسعى الشركة إلى تنفيذ مشاريعها السكنية في الآجال المحددة فإنه أحيانا تطرأ عوامل خارجية من شأنها أن تمدد في آجال إنتهاء الأشغال من ذلك عدم تقدم أشغال البناء في بعض الصفقات بصفة تسمح بتدخل مقابلة التهيئة. مع أنه ولإضفاء النجاعة اللازمة لعملية مراقبة الأشغال تقوم الشركة بتحسيس وحث مراقبي الأشغال والمشرفين عليها بالإعتناء بدفاتر الحضائر والإعداد الجيد لكراس تقييم الأشغال والقيام بأعمال المراقبة المستمرة والضرورية لضمان حسن سير الأشغال وتنفيذها.

2) تكلفة المسكن

إنّ مختلف العناصر المكونة لسعر المسكن من أرض وبناء وأعمال تهيئة وأعباء مالية وعامة ساهمت بنسبة هامة في إرتفاع سعر المسكن وتجاوزه لسقف القرض الممنوح من طرف صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء الذي لم يواكب تطور تكلفة المسكن.

مع الإشارة إلى أنه وبالرغم من تحديد نسبة تكلفة الأعباء العامة خلال سنة 2004 ب 16 بالمائة من سعر البيع فإن الشركة تواجه صعوبة كبيرة في مجابهة أعباء الأعوان والإستغلال التي ما فتئت تتزايد من سنة إلى أخرى.

V- بخصوص الملاحظة المتعلقة بالتسويق واستخلاص المستحقات

إنّ الصعوبات التي تواجهها الشركة على مستوى تسويق منتوجها والمتمثلة أساسا في :

- قلة الحرفاء الذين تتوفر فيهم شروط الإنتفاع بقروض للحصول على مساكن إجتماعية.

-محدودية الطلب من قبل الحرفاء وطبيعته بجهة الجنوب .
-عدم مواكبة القرض الممنوح من طرف صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
تطور حجم الأجر الأدنى المهني المضمون من ناحية وارتفاع عناصر تكلفة المسكن من ناحية
أخرى.

كلّ هذه العوامل شكلت عائقا كبيرا لترويج منتوج الشركة ، ولتذليل هذه الصعوبات
تم إتخاذ العديد من الإجراءات أهمها تقليص المدة الزمنية التي تستغرقها إجراءات البيع ، ومنح
تسهيلات للراغبين في اقتناء المساكن التي تشهد صعوبة في البيع . ولئن ترتب عن هذه
التسهيلات تضخم مستحقات الشركة فهي ساعية بواسطة مصالحها المختصة إلى متابعة
استخلاصها واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة كلما إقتضى الأمر ذلك.

الخلاصة

لقد قامت الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للجنوب منذ نشأتها سنة 1978
بالعديد من الإنجازات ساهمت من خلالها في تكريس سياسة الدولة في ميدان السكن. وقد
كان مرجع تدخلها الترابي بولايات الجنوب (صفاقس ، قابس ، قبلي ، سيدي بوزيد، مدنين ،
تطاوين ، قفصة وتوزر) تأثير على نوعية المساكن المنجزة من قبلها والتي يغلب عليها الطابع
الإجتماعي هذا علاوة على عدم قدرة الشركة منافسة الباعثين العقاريين الخواص في مجال
السكن الإقتصادي والرفيع نظرا لإرتفاع أعبائها المالية.

كما أنّ الشركة ولئن تمكنت خلال السنوات الفارطة من المحافظة على توازنها المالية
باستغلال مخزونها من الأراضي الذي تم إقتناؤه بأثمان تعد مناسبة فإنها في الوقت الحاضر وأمام
إستنفاد هذا المخزون أصبحت غير قادرة على تحقيق أهدافها والمحافظة على توازنها المالية نظرا
للصعوبات التالية :

- 1- قلة الأراضي الموجودة بالمناطق المطلوبة والمرغوب فيها من طرف الحرفاء والتي تتوفر فيها الشروط الفنية والقانونية (مرسمة بالسجل العقاري ، داخل أمثلة التهيئة العمرانية وذات كثافة وقابلة للربط بمختلف الشبكات).
- 2- إرتفاع أثمان الأراضي الذي لا يسمح بإنجاز مساكن إجتماعية بأثمان معقولة .
- 3- إفتقار الوكالة العقارية للسكنى إلى أراضي تتناسب وبرامج الشركة بأغلب مدن الجنوب.

4- قلة الموارد الذاتية.

وتجدر الإشارة في هذا الإطار أن الأراضي المقتناة سابقا من الشركة بأثمان زهيدة نسبيا مكنتها من تحقيق أرباح كافية لتغطية قرابة 40% من الأعباء العامة سنويا وذلك باعتماد مبدأ الثمن المحين للأرض عند تحديد تكلفة المسكن ، وبالتالي فإن إقتناء الأراضي بالأثمان المتداولة حاليا سينجر عنه زوال نسبة هامش الربح الذي إعتادت الشركة تحقيقه طيلة السنوات الأخيرة لغاية مجابهة أعبائها العامة ، هذا ولمواصلة نشاطها يتعين على الشركة بداية من سنة 2006 إقتناء ما لا يقل عن 10 هكتارات سنويا الشيء الذي يتعذر تحقيقه للأسباب المشروحة أعلاه.

5- التقلص الواضح لطلبات إقتناء المساكن نتيجة عدم مواكبة سقف القرض الممنوح من طرف صندوق النهوض بالمساكن لفائدة الأجراء للتكلفة الحقيقية للمسكن.

6- تقلص شريحة المواطنين التي بإمكانها الإنتفاع بقروض الفوبرولوس نتيجة إرتفاع

الأجور.

7- إرتفاع مخزون الشركة من المساكن الجاهزة وغير المباعة نتيجة صعوبة تسويقها مما اضطر الشركة إلى منح تسهيلات لحرفائها ما فتى حجمها يتفاقم من سنة إلى أخرى حيث تجاوز سنة 2005 مبلغ 5 مليون دينار الشيء الذي أثر سلبا على سيولتها.

8- إرتفاع الأعباء المالية نتيجة لإرتفاع حجم القروض البنكية التي إنتفعت بها الشركة

لتمويل مشاريعها السكنية.

9- إرتفاع حجم أجور الأعوان والتي بلغت خلال سنة

2005 حوالي

2.050 مليون دينار.

وأمام هذه الوضعية أصبحت الشركة تواجه صعوبات جمّة للوفاء بالتزاماتها وضمن ديمومتها.