

بلدية المنستير

أحدثت بلدية المنستير بمقتضى الأمر المؤرخ في 24 جانفي 1887. وتمسح المنطقة البلدية 4632 هـ م مقسمة إلى أربع دوائر يقطنها حسب التعداد العام للسكان والسكنى لسنة 2004 حوالي 72 ألف ساكن. ويدير شؤون البلدية مجلس بلدي يتكوّن من 30 عضواً ويقوم رئيس المجلس بمهامه كامل الوقت باعتبار أنّ المقايض الاعتيادية السنوية المنجزة تفوق أربعة ملايين دينار.

وبلغت المداخل الاعتيادية للبلدية 7,206 م.د سنة 2005 مقابل معدل سنوي قيمته 5,483 م.د خلال الفترة 2002-2005. وتأتت أهم الموارد من الأداءات القارة والمعالم المشابهة لها ومن مداخل الأملاك التي تمثل على التوالي معدل نسبة 33 % و 27 % خلال هذه الفترة وذلك باعتبار أنّ المنطقة البلدية تضم حوالي 46 وحدة فندقية سياحية. كما تملك البلدية وتصرّف في عقارات فلاحية هامة.

أمّا فيما يتعلق بموارد التنمية المنجزة فقد بلغت 2,575 م.د سنة 2005 مقابل معدل سنوي قدره 3,311 م.د خلال الفترة 2002-2005. وقد تأتت المقايض خلال هذه الفترة خاصة من منح التجهيز بمعدل نسبته 34 % ومن المبالغ المقامة من المال الاحتياطي بمعدل نسبته 26 %.

وقد أنجزت البلدية خلال فترة المخطط العاشر للتنمية في إطار برنامجها الاستثماري جملة من المشاريع تعلقت خاصة بتعبيد الطرقات والترصيف. وتتميّزت هذه الفترة بإنجاز مشاريع خارج البرنامج الاستثماري تتعلق بتهيئة وتوسيع المركبات الرياضية بمناسبة احتضان تونس لمباريات كأس إفريقيا للأمم لكرة القدم لسنة 2004. كما شهدت المنطقة السياحية إنجاز مشاريع تهيئة وترصيف وتزويد بعض الطرقات ممولة عن طريق صندوق حماية المناطق السياحية.

وقد تولّت الدائرة النظر في جوانب من التصرف بالبلدية تتعلق بتعبئة الموارد الجبائية وغير الجبائية وبتهيئة الترابية والتعمير والتصرف في الممتلكات العقارية وبالنظافة والعناية بالبيئة وإنجاز برنامج تأهيل البلدية.

I- تعبئة الموارد الجبائية

عملت البلدية على تحقيق توازناتها المالية إلا أنّ تعبئة مواردها الجبائية شابتها نقائص تتعلق بالمعلوم على العقارات المبنية والمعلوم على الأراضي غير المبنية وبمساهمة المالكين الأجوار وبالإشغال الوقي للملك العام .

أ- المعلوم على العقارات المبنية والمعلوم على الأراضي غير المبنية

لم يكن إحصاء محلات السكني الذي تولته البلدية في سنة 1997 شاملا حيث لم يغط سوى 12.000 عقار مقابل 14.253 عقارا تم إحصاؤها من قبل المعهد الوطني للإحصاء بمناسبة عملية التعداد العام للسكان والسكنى لسنة 1994 أي بفارق يمثل نسبة 19 % . ورغم بذل مصالح البلدية مجهودا لتحسين جدول تحصيل المعلوم على العقارات المبنية الذي أصبح يغطي 16.248 عقارا في سنة 2004 فإنّ نسبة الفارق مقارنة بنتائج التعداد العام لسنة 2004 ارتفعت إلى 53 % .

وإزاء عدم توصل البلدية إلى استحداث نسق تحيين جداولها لتضمينها عددا من العقارات المبنية يساير التطور السنوي لعدد المساكن ازدادت حدة هذا الفارق لتصل نسبته إلى 62 % في سنة 2006 وذلك باعتبار معدل نسبة التطور السنوي للمساكن خلال العشرية 1994-2004 حسب إحصائيات المعهد الوطني للإحصاء .

أما في ما يخصّ الأراضي غير المبنية وبالنظر إلى أنّ جلّها قد شملها المسح الإجمالي لم تتول البلدية استغلال أمثلة هذا المسح المتوفرة لديها ومثال التهيئة العمرانية لبلدية المنستير لضبط قطع الأرض غير المبنية وتحديد مالكيها وتثقيف الأداءات المستوجبة . ولم تتول البلدية كذلك استغلال هذه الإمكانية لتحسين جدول تحصيل المعلوم على الأراضي غير المبنية .

ومن خلال استغلال الإعلانات الصادرة عن المحكمة العقارية والمضمّنة بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية لإشهار مطالب تسجيل العقارات داخل بلدية المنستير لسنة 2005 اتضح أنّ جدول تحصيل المعلوم على العقارات المبنية لا يتضمّن سوى نسبة 52 % من العقارات المصرّح بها . وكان على البلدية متابعة هذه الإعلانات لتحسين جداولها وتثقيف الأداء على العقارات غير المضمّنة بدفاتها .

ومن جهة أخرى تبين أن ملفات المصادقة على التقسيمات المتعلقة بالثلاثية الأولى من سنة 2006 تتضمن شهادات الإبراء المنصوص عليها بالفصلين 13 و34 من مجلة الجباية المحلية. إلا أن هذه الشهادات لا تخصّ بنسبة 75 % من الحالات التي تم فحصها العقارات موضوع مطالب التقسيم. وفي هذه الوضعية تكون البلدية قد سلمت قرارات مصادقة على تقسيمات دون أن يتولى أصحابها تسديد مبلغ الأداء البلدي المستوجب إلى غاية تاريخ القرار.

أما عن قرارات المصادقة على التقسيمات التي صدرت قبل سنة 2006 فقد اتضح أن البلدية لم تتوصل إلى تضمين المقاسم الجديدة المستخرجة بجدول تحصيل الأداء على الأراضي غير المبنية إلا في حدود نسبة 23 % من عدد التقسيمات ونسبة 25 % من عدد المقاسم بسبب عدم مطابقة كل أصحاب التقسيمات المصادق عليها بالتصريح بهذه العقارات والإعلام بنقل الملكية.

وبالنسبة إلى العقارات التي أقيمت عليها مشاريع سكنية من قبل الباعثين العقاريين والتي تمت معاينة انتهاء الأشغال بها من قبل البلدية خلال الفترة 2002-2005 اتضح أن مصلحة الجباية لم تتوصل إلى غاية 18 ماي 2006 إلى تضمين سوى نسبة 40 % من مجموع المساكن بجدول تحصيل الأداء على العقارات المبنية وذلك تبعاً لتصريح الباعث العقاري بهذه المساكن والإعلام بنقل ملكيته لها.

وعلى صعيد آخر تبين من خلال النظر في ملفات رخص البناء عدم مطابقة المساحات المبنية أو غير المبنية المصرح بها لدى البلدية مع المساحات الواردة بملفات الرخص والمبينة بالأمثلة الهندسية أو بالرسوم العقارية المدلى بها. ويستوجب الأمر تصحيح جدول تحصيل الأداء على العقارات المبنية اعتماداً على المساحة المغطاة للعقار المزمع البناء به والمبينة بالأمثلة الهندسية واستخلاص الفارق في الأداء لدى المعنيين.

وتساهم أعمال البحث والإحصاء الميداني في عملية تحيين جداول التحصيل وذلك في إطار الحرص على تطوير موارد البلدية. ولئن شرعت المصالح البلدية في إنجاز البعض من هذه الأعمال فإنها لم تتوصل إلى استكمالها مما حال دون تأمين الأعمال الميدانية التي من شأنها أن تساهم في دعم موارد البلدية.

وفيما يتعلّق بالبقايا للاستخلاص فقد تطوّر مجموعها من 2,097 م.د سنة 2002 إلى 3,151 م.د سنة 2005. وتمثل بقايا الأدّاءات القارة والمعالييم المشابهة لها أهم قسط منها إذ بلغت قيمتها الجمليّة في موفى سنة 2005 حوالي 2,5 م.د أي ما يمثّل نسبة 80 % من مجموع المبالغ المتبقية للاستخلاص. ويستأثر المعلوم على العقارات المبنية والمعلوم على الأراضى غير المبنية بالنصيب الأوفر منها حيث ناهزت قيمتهما في موفى سنة 2005 على التوالي 0,956 م.د و 0,754 م.د. ولئن يتمّ القيام بمتابعة تحصيل بقايا الاستخلاص فإنه تبيّن عدم تغطيتها لكل الفصول المثقّلة بجداول التحصيل وضعف نسقتها حيث أنّ إجراءات التتبع لم تخصّ خلال السنوات 2003 و 2004 و 2005 على التوالي سوى نسبة 2 % و 2,2 % و 14,1 % من مجموع الأدّاءات القارة والمعالييم المشابهة بها.

ب- مساهمة المالكين الأجوار في نفقات الأشغال

تمّ بمقتضى الأمر عدد 2380 لسنة 1999 المؤرخ في 27 أكتوبر 1999 التصريح بأنّ الأشغال الأولى المتعلقة بتعميد الطرقات وبناء الأرصفة ببعض الأنهج من مدينة المنستير تكتسي صبغة المصلحة العامة. إلا أنّ الإجراءات توقفت عند إحصاء العقارات وقبول اعتراضات المالكين الأجوار والنظر فيها من قبل لجنة المراجعة التي كوّنّها المجلس البلدي بتاريخ 7 جوان 2003.

وتبيّن أنّ هذه الشوارع والأنهج تضمّ حوالي 293 عقارا دون اعتبار العقارات الموجودة بشارع المغرب الذي لم يشملّه الإحصاء تبعا لإقرار تأجيل إنجاز أشغاله إلى سنة 2005. ولم تتمكّن البلدية إلى غاية سنة 2005 من استخلاص سوى مبلغ قدره 1,193 أ.د. يخصّ مالكين اثنين بناء على سندات استخلاص وقية علما بأنّ الكلفة الحقيقية للأشغال المنجزة تبلغ 481,772 أ.د.

ومن بين العوامل التي أدّت إلى عدم استخلاص مساهمة الأجوار تولي البلدية الإذن بانطلاق الأشغال قبل تاريخ صدور الأمر المذكور أعلاه خلافا لمقتضيات الفصل 52 من مجلة الجباية المحليّة الذي ينصّ على أنه لا يمكن الشروع في إنجاز الأشغال وتوظيف المساهمة إلا بعد صدور الأمر.

أما بخصوص الأشغال الأولية والإصلاحات الكبرى الأخرى المتعلقة بالطرقات والأرصعة وقنوات تصريف المواد السائلة والمنجزة خلال الفترة 2001-2005 والتي بلغت كلفتها 1,393 م.د فإن البلدية لم تقم بالإجراءات الإدارية السابقة لاستصدار الأوامر في الإبان لاستخلاص مساهمة الأجوار المالكين في هذه الأشغال مما لم يسمح لها بتوظيف المعلوم المذكور بالرغم من أن مجلة الجباية المحلية خوّلت للبلدية توظيف نسبة 50 % على الأقل من هذه التكلفة.

ج- معلوم الإشغال الوقي

أصدرت البلدية قرارات للترخيص في إشغال بعض الأملاك العامة تتج عنها نقص في الأداءات والمعالم الراجعة إليها. فبعد أن رخصت لأحد الأشخاص في إشغال المطعم السياحي بالفالاز المقام على الملك العام مقابل معلوم قيمته 45 أ.د سنويا تم تعويض هذا الترخيص للتمديد في مدة الإمهال من 3 إلى 8 أشهر ونصف مخالفة بذلك ما جاء بكراس الشروط المتعلق بإشغال المطعم السياحي. وتسبب تعديل القرار في نقص في المعلوم الراجع إلى البلدية قيمته 21 أ.د. وتجدر الإشارة إلى أن كراس الشروط قد ضبط المعلوم الأدنى للإشغال بقيمة 18 أ.د دون أن يكون ذلك مسبقا باختبار في الغرض.

كما سمحت البلدية بموجب قرار بتاريخ غرة مارس 2001 لأحد الأشخاص بالإشغال المؤقت لجزء من فالاز المنستير لتركيز ألعاب للأطفال مقابل معلوم سنوي نسبته 50 % من القيمة المحددة بالقرار البلدي عدد 19 لسنة 1991 وذلك دون الحصول على مصادقة المجلس البلدي. ومن جهة أخرى استغل صاحب الرخصة مساحة 1408 م² عوضا عن 132 م². ولئن تولت البلدية مراجعة هذه الوضعية وإعادة احتساب المعلوم المستوجب فقد كان ذلك في حدود 500 م² ولمدة 60 يوما في السنة فقط. ويقدر النقص في مداخيل البلدية بحوالي 19 أ.د في السنة.

وإزاء قيام صاحب الرخصة بإشغال مساحات إضافية لتركيز مقهى ومطعم مخالفا بذلك مضمون قرار الترخيص لم تتول البلدية منذ سنة 2003 سحب الرخصة وإعداد كراس شروط في إشغال الفضاء الترفيهي على غرار ما قامت به بخصوص الحديقة العمومية والمطعم السياحي والإعلان عن بة عمومية من شأنها توفير أفضل العروض.

وعلى صعيد آخر رخصت البلدية لأحد الأشخاص في إشغال الفضاء المخصص للحديقة العمومية بالمنستير بداية من شهر فيفري لسنة 2000 لمدة 12 سنة تبعا لطلب عروض لتنشيط الحديقة مقابل معلوم قدره 30 أ.د في السنة. ولم تتوصل إلى استخلاص المعلوم المتعلق بإشغال الحديقة العمومية والبالغ 160 أ.د إلى موفى شهر أفريل من سنة 2006. كما لم ترفع قضية ضد المستغل لاستخلاص المعاليم الراجعة إليها وسحب الترخيص وفقا للفصل 25 من كراس الشروط.

ولم توظف البلدية كذلك بصفة شاملة المعلوم المستوجب على عمليات الإشهار. فقد تبين من خلال المعاينة الميدانية ببعض الطرقات الجهوية والمحلية وجود عدد من اللوحات الإشهارية لم يتم توظيف معلوم الإشهار بشأنها. ووفقا للأمر عدد 1428 لسنة 1998 المؤرخ في 13 جويلية 1998 والمتعلق بضبط تعريفه المعاليم المرخص للجماعات المحلية في استخلاصها كما تم تنقيحه وإتمامه لاحقا وللقرار البلدي عدد 151 بتاريخ 29 أوت 2005 يقدر معلوم الإشهار الذي لم يتم توظيفه بعنوان اللافتات الإشهارية الموجودة بالطرقات محل المعاينة بجوالي 21 أ.د في السنة.

وتستدعي هذه الوضعية اتخاذ الإجراءات الكفيلة بمحصر العلامات الإشهارية المقامة بالطريق العام لإخضاعها لمعلوم الإشهار بما من شأنه أن يساهم في تحسين الموارد البلدية.

كما أفضت أعمال الرقابة في شأن معاليم وأداءات أخرى إلى الوقوف على بعض النقائص. فبخصوص المعلوم المستوجب على الرخص الإدارية تتولى البلدية بمناسبة إسناد رخص البناء توظيف معلوم على تلك الرخص طبقا للأمر عدد 1428 لسنة 1998 سالف الذكر ومعلوم إشغال الطريق العام طبقا لقرار المجلس البلدي في دورته العادية الثالثة لشهر جويلية 1998. غير أنه تبين من الاطلاع على قرارات رخص البناء التي تم إصدارها سنة 2005 بدائرتي الحلية وسقناص وجود 12 حالة تم بشأنها إدخال تغييرات بدون موافقة الإدارة البلدية أدت إلى التقليل من قيمة المعاليم المستوجبة مما ترتب عنه نقص في الموارد الراجعة إلى البلدية بقيمة 3 أ.د.

وبخصوص مساهمة مالكي البناءات في إنجاز مآوى جماعية لوسائل النقل ورغم تنقيح الفصل 90 من مجلة الجباية المحلية بموجب قانون المالية لسنة 2003 فإن مصالح البلدية واصلت إلى غاية شهر أوت 2005 توظيف هذه المساهمة على أساس المقدار المحدد قبل المراجعة. وقد تعلق الأمر بتسع حالات انجر عنها نقص في المداخل قدره 32 أ.د.

II- تعبئة الموارد غير الجبائية

اتجهت أعمال الرقابة إلى تقييم مدى توفيق البلدية في تعبئة الموارد غير الجبائية المتأتية من التقيوت في العقارات وتسويق الحلات واستغلال الأراضي الفلاحية.

أ- التقيوت في العقارات

أجرت بلدية المنستير في سنة 2003 بنة للتقيوت في خمس قطع أرض كائنة بغابة معتمر. غير أن عقدي البيع المبرمين في سنة 2005 تضمنتا في الجملة ست قطع تما جعل المساحة المفوت فيها تتجاوز مجوالي 1485 م² المساحة الواردة بإعلانات البنة.

وفضلا عن ذلك أقرت لجنة البنة التخفيض بنسبة 50 % في السعر المقترح من قبل الخير الذي عينته البلدية دون الحصول على مصادقة المجلس البلدي بالرغم من أنها غير مؤهلة لذلك. وقد عللت اللجنة هذا التخفيض بحضور مشارك واحد في البنة السابقة.

كما قامت البلدية خلال الفترة 2003-2004 بالبيع بالمزاد العلني لأراض بيضاء صالحة للبناء في غير تاريخ البيع المعلن عنه تما لم يضمن تكافؤ الفرص بين الراغبين في اقتناء عقارات بلدية والحصول على أحسن الأثمان. وتبين أن عدد الحاضرين لم يتجاوز الثلاثة أشخاص. وأدت هذه الوضعية بالبلدية إلى التقيوت في أربعة مقاسم من بين 10 مقاسم لنفس الشخص مخالفة بذلك ما جاء بمنشور وزير الداخلية عدد 67 بتاريخ 23 جويلية 1979 ومكتوب والي المنستير المؤرخ في 27 أكتوبر 1982 اللذين ينصان على عدم التقيوت في أكثر من عقار لكل شخص.

كما أن بعض القطع تم بيعها على أساس الترخيص في إقامة عمارات ذات 8 طوابق في حين أن القيمة الشرائية حددتها وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية على أساس أن العقارات صالحة لبناء 5 طوابق طبقا لمثال التهيئة لبلدية المنستير. ولا يؤمن هذا الإجراء تحصيل البلدية لموارد تعكس حقيقة الأسعار المتداولة.

ومن جهة أخرى أقرّ المجلس البلدي سنة 1993 تخصيص كامل المقاسم المستخرجة من تقسيم تابع للبلدية لإقامة بنايات إدارية. وبمقتضى عقد مبرم في سنة 1997 مع الديوان الوطني للاتصالات فوّت البلدية في أحد المقاسم مساح 700 م². إلا أنّ الديوان استغل مساحة 1730 م² دون اعتراض من قبل البلدية. ولئن سعى الديوان سنة 2003 إلى تسوية هذه الوضعية فإنّ الطرفين لم يتوصّلا إلى اتفاق حول عملية البيع إلى موفى شهر ماي 2006 ولم تحصل البلدية على مستحقّاتها المقدّرة بقيمة 48 أ.د.

واستغلّ كلّ من ديوان التكوين المهني ووزارة المالية والوزارة المكلفة بالشؤون الاجتماعية والوكالة الفنية للنقل البري مقاسم أخرى تمسح في الجملة 1807 م². ولئن سعت البلدية منذ سنة 2003 إلى حثّ هذه الأطراف على إبرام عقود في الغرض فإنّ ذلك ظلّ دون جدوى إلى موفى سنة 2006. وتقدّر القيمة الجمالية لهذه الأراضي بمبلغ 87 أ.د حسب تقرير اختبار صادر عن مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

ب- تسوينج المحلات

فوّض المجلس البلدي سنة 1996 لرئيسه إتمام إجراءات كراء فضاء المعرض الراجع بالملكية إلى البلدية لفائدة شركة المنستير للمعارض التي ساهمت البلدية في رأس مالها بمبلغ 20 أ.د. ولم تتوصّل إدارة الشركة إلى إتمام إجراءات عقد تسوينج الفضاء رغم تعدّد محاولاتها. وقد نتج عن هذه الوضعية بقاء فضاء المعرض تحت تصرّف هيئة منبثقة عن الاتحاد التونسي للصناعة والتجارة والصناعات التقليدية دون أن تنتفع البلدية بمداخل كرائه المقدّرة بحوالي 770 أ.د بالنسبة إلى الفترة 1997-2005 ودون استرجاع عقارها.

وقرّر المجلس البلدي بتاريخ 7 أوت 2004 إلغاء القرار الذي تمّ اتخاذه سنة 1996 وعرض الفضاء المذكور للكرّاء بالمزاد العلني. ولئن تمّ في هذا الصدد إعداد كراس شروط في سنة 2005 حظي بمصادقة المجلس البلدي وسلطة الإشراف فإنه لم يتمّ بعدُ تجسيم هذا القرار.

وعلى صعيد آخر تمتلك البلدية محلات سكنية وتجارية معدّة للتسوينج شهد التصرف فيها إخلالات وجب رفعها محافظة على أملاك المجموعة. فتبعا لاسترجاع بعض الشقق أو لتجديد بعض العقود بالتراضي أبرمت البلدية ما لا يقل عن 48 عقد تسوينج لمحلات سكني خلال الفترة 1992-2005 دون أن تعتمد في كل الحالات

طريقة الإشهار والكراء بالمزاد العلني لهذه المحلات لفترة جديدة مما لم يسمح لها بالحصول على أفضل معينات الكراء.

ورغم أن القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 والمتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكثرين لمحلات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية⁽¹⁾ سمح بالترفع في مقادير الكراء بنسبة 5 % سنويا فإن بعض عقود التسويع لا تنص على ذلك. كما اتضح أن معين الكراء المحدد ببعض العقود كان دون ما نص عليه قرار المجلس البلدي لسنة 1992. ويقدر النقص الحاصل في مداخل البلدية بمبلغ 58 أ.د.

وعلا بما جاء بالفصلين الثالث والرابع من القانون سالف الذكر قامت البلدية بإجراء بحث في شأن متسوقي شقق الحي السادس أفضى إلى تحديد قائمة أولية لميسوغين لا يتمتعون بحق البقاء وقرر المجلس البلدي في سنة 2003 رفع دعاوى قضائية ضدهم لانتهاؤ المدة. إلا أن البلدية لم تقم بذلك إلى موفى سنة 2006 وواصل المتسوغون إشغال هذه المحلات بنفس الشروط مما نتج عنه نقص في مداخل البلدية بمبلغ يقدر بحوالي 16,5 أ.د.

ولئن قرر المجلس البلدي خلال سنة 2005 رفع دعاوى في الخروج لعدم الخلاص ضد متسوغين لمحلات تجارية وسكنية تخلدت بدمتهم معينات كراء تبلغ في الجملة 216 أ.د فإن مصالح البلدية لم ترفع قضايا في هذا الشأن إلا ضد تسعة متسوغين تخلد بدمتهم مبلغ قدره 27 أ.د لا يمثل سوى نسبة 12 % من مجموع المعينات المثقلة وغير الخالصة. وتبين أن بعض المتسوغين مازالوا يشغلون المحلات رغم أنه تراكت بدمتهم معينات كراء محلات سكنية تغطي فترة تتراوح بين 5 و11 سنة.

ومن خلال الاطلاع على الديون المتعلقة بالكراءات السكنية والتجارية إلى غاية 13 جوان 2005⁽²⁾ تبين أن بعض المتسوغين الذين تخلدت بدمتهم مبالغ هامة لم يتم إدراجهم بالقائمت المعروضة على المجلس البلدي مما زاد في تراكم تلك الديون إلى غاية 30 ماي 2006.

وفضلا عن ذلك وفي إطار مساعدة بعض المنظمات سوغت البلدية بالدينار الرمزي لفائدة عدد من الجمعيات محلات تجارية توجد بالأسواق. كما تحملت البلدية مصاريف استهلاك الكهرباء والماء ببعض هذه المحلات بلغت قيمتها 12 أ.د في سنتي 2004 و2005. وتقتضي قواعد حسن التصرف في الأموال العمومية

(1) تم تنقيحه بالقانون عدد 122 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993.

(2) تاريخ آخر قائمة تم عرضها على المجلس البلدي.

تسويق هذه الحلات بالمزاد العلني وعند الاقتضاء تقديم منح مالية لهذه الجمعيات بما يضيفي مزيدا من الشفافية على هذه العملية.

ج- تطوير مداخل الأراضي الفلاحية

رغم إبرام عقد معاوضة مع الدولة في سنة 1969 تخلّت في إطاره بلدية المنستير عن هنشير المسلان بقي هذا العقار الذي يسمح في الجملة 2746 هك تحت تصرّف هذه الجماعة المحلية. ويضمّ الهنشير جزأين يغطي الأول 2305 هك (84 % من المساحة الجمالية) لا تتوفر لدى مصالح البلدية أية معطيات حول استغلاله فيما يسمح الثاني 441 هك سوّغت منه البلدية 297 هك إلى فلاحي الجهة. ولم تتجاوز المداخل السنوية لهذا الهنشير 1,800 أ.د أي بمعدّل 6 د للهكتار الواحد.

ولو تمّ اعتماد نفس طريقة الاستغلال المتبعة في شأن الأرض البيضاء بهنشير رأس المرج لأمكن تحقيق مداخل صافية مجوالي 165 أ.د في السنة. ويتأكّد عرض الموضوع على المجلس البلدي للنظر في السبل الكفيلة بتحسين موارد استغلال هنشير المسلان.

وفي نفس الإطار واصلت البلدية استغلال هنشير رأس المرج الذي يسمح في الجملة حوالي 1098 هك ويضمّ 29 ألف أصل زيتون وأراض بيضاء. ولم تحرص البلدية دوما على اللجوء إلى إجراء بّات عمومية بالمزاد العلني لتسويق قطع الأرض البيضاء التي يشملها الهنشير بما يمكن من إشراك أكثر ما يمكن من الفلاحين لضمان أفضل معيّنات الكراء حيث عمدت إلى التمديد في عقد الكراء المبرم في سنة 2002 لمدة ثلاث سنوات مع أحد الفلاحين وتجديده على الرغم من إبرامها هذا العقد بأضعف معيّن كراء خلال الفترة 2000-2006 علما بأنّ موارد التسويق المحصّلة تقل سنويا بنسبة 18 % عن المبالغ المحققة خلال التسويق السابق.

ولم تحرص البلدية على طلب إجراء اختبار من قبل مصالح وزارة الفلاحة لضبط قيمة التسويق السنوية واعتمادها في إجراء البّة التي تمت سنة 2002 وأرست على أحد المشاركين مقابل مبلغ قدره 3,5 أ.د دون تطبيق السعر الافتتاحي المعلن عنه والمحدّد من قبل البلدية بقيمة 7,6 أ.د أي بفارق 54 %. وتجدر الإشارة إلى أنّ هذا التخفيض لم يعرض على مصادقة المجلس البلدي.

وبخصوص غراسات الزيتون أتضح أنه بدون اعتبار الصابة المبيعة على رؤوس أشجارها خلال الموسم 2006/2005 فإنّ مداخل صابة الزيتون سجّلت تراجعاً بنسبة 18 % سنوياً خلال الفترة 1996-2005. ويعود ذلك إلى عدم إيلاء البلدية العناية الضرورية للغراسات بالهنشير ومتابعة أشغاله من قبل مختصّ في المجال الفلاحي وإلى عدم كفاية المراقبة على عمليات الحرث والصيانة. فقد بلغت مصاريف حراثة الهنشير خلال الفترة 2000-2005 ما قدره 102 أ.د أي بمعدّل 0,6 د للزيتونة في السنة مقابل معدّل متعارف عليه لدى الفلاحين يناهز 3 دنانير وهو ما يدل على ضعف العناية بالهنشير ونقص أعمال الصيانة والحراثة.

وأوصت المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية البلدية باللجوء إلى أعوان مختصين في مادة تقليم الزيتون لما لهذه العملية من أهمية في تحسين المنتج. ولم تعمل البلدية بذلك حيث لم تول أهمية لمراقبة أعمال التقليم التي يتولاها بعض الفلاحين مقابل الانتفاع بالخطب المستخرج منها مما قد ينتج عنه مضرة للزيتون وتجاوزات لا تخدم مصلحة البلدية إضافة إلى حرمانها من موارد بيع الخطب.

وباستثناء الموسم الفلاحي 2006/2005 اتضح عدم توصل البلدية إلى تحقيق نتائج تماشى وأهمية المساحات الفلاحية المغروسة والتي تضمّ 29 ألف أصل زيتون حيث بلغ معدّل المداخل الصافية بالنسبة إلى هنشير رأس المرج 36 أ.د في السنة خلال الفترة المذكورة أي بجوالي دينار للزيتونة في السنة مقابل معدّل متعارف عليه بالمنطقة يناهز 7 دنانير للزيتونة حسب ما أفادت به مصالح المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بالمنستير.

ويتعيّن على البلدية البحث عن السبل الكفيلة بتدعيم مداخلها ووضع الوسائل المادية والبشرية الضرورية للمتابعة والإشراف على الهنشيرين للمحافظة عليهما.

III- التهيئة العمرانية

شهد النسيج العمراني والسكاني ببلدية المنستير تطوراً سريعاً. وبينت الأعمال الرقابية أن المجال العمراني شابه عدّة إخلالات تتعلق بإعداد مثال التهيئة العمرانية وبالمصادقة على مشاريع التقسيمات وبإسناد رخص البناء.

أ- مراجعة مثال التهيئة العمرانية

ضبط قرار والي المنستير المؤرخ في 23 ديسمبر 2003 مناطق بلدية المنستير التي تتطلب مراجعة مثال التهيئة العمرانية. وأبرمت البلدية صفقة في الغرض مع مكتب دراسات مدّة إنجازها 240 يوما . وقد سجلت المرحلتان الأولى والثانية من الدراسة تأخيرا يناهز على التوالي 160 يوما و60 يوما . ويرجع ذلك إلى عدم تمكن البلدية من وضع خريطة رقمية محيّنة على ذمة مكتب الدراسات ليتسنى له استحداث نسق تقدّم الدراسة وإضفاء الدقة والشمولية عليها . وقد تبين إثر الشروع في هذه الدراسة أن الوثائق التي تمّ مدّ المكتب بها تعود إلى سنة 1999 وبالتالي لم تكن مواكبة لواقع النسيج العمراني عند انطلاق الدراسة .

واستغرقت المرحلة الأولى لمراجعة المثال إلى غاية شهر أفريل 2006 حوالي 28 شهرا متجاوزة بذلك مدّة السنتين المنصوص عليها بالفصل 15 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير . وإلى موفى شهر جوان 2006 ظل مشروع مراجعة المثال في مرحلة ما قبل الإشهار والاستقصاء .

ولم تضع البلدية على ذمة مكتب الدراسات صورا جوية وخرائط رقمية تغطّي المنطقة السياحية لعدم توفرها مما حال دون تقديم مشروع مثال التهيئة للمنطقة السياحية إلى غاية سنة 2005 . ويستوجب هذا الجزء من دراسة مراجعة مثال التهيئة عرضه على مصادقة المجلس البلدي واستكمال كل الإجراءات الإدارية المنصوص عليها بالفصول 16 و17 و18 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير . وتقدر المدّة الزمنية الإضافية للحصول على المصادقة التامة ما لا يقلّ عن سنة بداية من شهر أفريل 2006 بما يرفع في المدّة اللازمة للحصول على المصادقة إلى 3 سنوات و4 أشهر .

ولم يترتب عن هذا التأخير صعوبات تذكر على مستوى إسناد قرارات المصادقة على التقسيمات وتبين من خلال الإطلاع على المطالب الواردة على البلدية خلال الفترة 2000-2005 أن عدد مطالب رخص البناء التي تمّ إرجاء البت فيها من قبل المصالح المختصة لم يتجاوز 44 مطلباً لعدم استكمال مراحل مراجعة مثال التهيئة وهو ما يمثل نسبة 1,5 % من مجموع عدد الرخص المسلمة خلال نفس الفترة .

وتبين أن المثال التوجيهي للهيئة لولاية المنستير لم تتمّ المصادقة عليه إلى غاية شهر ماي 2006 في حين أنه من المفروض أن يكون جاهزا قبل إعداد مثال التهيئة العمرانية لمدينة المنستير حتى يكون هذا الأخير مطابقا

لبينات المثل التوجيهي ومتماشيا مع جملة الاختيارات المتعلقة بتنظيم استعمال المجال الترابي ويكون أداة لتنفيذ المثل التوجيهي وإتمامه.

وخلافاً للفصل السابع من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لم تتم استشارة بلدية المنستير حول إعداد المثل التوجيهي للهيئة إلى موفى شهر ماي 2006 مما لا يضمن ملائمة التوجهات بين المثاليين التي أكدتها المجلة المذكورة حيث نص الفصل 18 منها على وجوب مراعاة أمثلة الهيئة عند إعدادها للتوجهات الأساسية للمثل التوجيهي.

ب- المصادقة على التقسيمات

خلافاً لمثل الهيئة العمرانية لمدينة المنستير ولترتيب حماية المناطق الخضراء وصيانتها صادقت البلدية على مشروع تقسيم عقار يسمح 111 هك يتمثل في منطقة خضراء. وقد أقيم فوق العقار منذ سنوات مشروع سياحي مندمج يضم ملعباً ومدرسة للصولجان وحلقة لسباق الخيل بالمنطقة السياحية بالمنستير. وتبعاً لهذه المصادقة أدمجت بالمشروع مقاسم سكنية ومقاسم تجارية وأخرى لإقامة شقق من الصنف الفندقي تمثل مساحتها 16 % من جملة مساحة العقار المزمع تقسيمه.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد التقويت في العقار موضوع مطلب التقسيم من الوكالة العقارية السياحية ينص على أن المشتري قد انتفع بامتياز لإنجاز مشروع ملعب للصولجان والتزم باستعمال القطع المبيعة للغرض أو لإنجاز مشروع سياحي تتم المصادقة عليه لاحقاً من قبل وزير السياحة والصناعات التقليدية. إلا أنه رغم تغيير صبغة المشروع فإن البلدية لم تحرص على مطالبة الشركة بتقديم ما يثبت حصول هذه المصادقة.

وخلافاً لقرار المصادقة على التقسيم أسندت البلدية في سنة 2005 لمالك مقسم تجاري رخصة بناء مركب سكني وتجاري يضم 32 شقة و11 مسكناً فردياً و8 محلات تجارية فقط بما يجعل مساحة المحلات السكنية تمثل 72 % من مجموع المساحة المغطاة المزمع بناؤها.

وعلى صعيد آخر تولت البلدية تقسيم عقارات على ملكها دون الحصول على رأي اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات التي نص عليها الفصل 8 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق

بضبط تركيبة وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات ودون المصادقة عليها بقرار من رئيس البلدية. ويذكر على سبيل المثال توليها تقسيم عقار استخرجت منه 11 مقسما إداريا في غياب كراس شروط يحدد حقوق وواجبات المقسم والمشتري ويتضمن تراتيب عمرانية يتقيد بها المنفعون بالمقاسم ويعارض بها الغير.

كما تولت البلدية تقسيم عقار على ملكها يسمح في الجملة حوالي 22 هك لإحداث منطقة صناعية بطريق خنيس دون الحرص على القيام بالإجراءات للحصول على المصادقة من قبل اللجنة المختصة. وفوتت البلدية في المقاسم دون مراعاة الجوانب البيئية والترايب إذ تبين أن عدة فضاءات أصبحت مصبات للفواضل الصناعية ومنها خاصة الحديدية والمواد الزيتية المضرة بالوسط البيئي. ولم تول البلدية عناية بهذه المنطقة لتجهيز التقسيم بشبكة تصريف المياه المستعملة وتركيز منشآت تطهير أولية للمياه المسكوبة من قبل مستغلي المحلات الصناعية مما دفع البعض إلى إحداث آبار لجمع المياه المستعملة بالطريق العام. ولم تقم بأشغال التهيئة المتعلقة بمد الطرق والأرصنة وبأشغال التنوير العمومي وتصريف مياه الأمطار وكذلك بتهيئة المناطق الخضراء المبرجة بمشروع التقسيم والتي بقيت مهملة.

ولم تقم بلدية المنستير إلى غاية ماي 2006 بتجسيم الإجراءات التي أقرها المجلس الوزاري المضيق المنعقد بتاريخ 19 ديسمبر 2001 قصد تأهيل المناطق الصناعية والمتعلقة أساسا بدراسة الوضع بالمناطق الصناعية التي تستوجب إعادة التهيئة وبوضع تصور لتمويلها وبصيانة شبكة التنوير بها.

ولم تستصدر البلدية أمرا للتصريح بالمصلحة العمومية لأشغال إعادة تهيئة المنطقة الصناعية التي تدهورت بها الطرقات لتحميل الشاغلين والمستعملين ومالكي العقارات كلفة التهيئة تفاديا لمزيد تدهور الوضعية وانعكاساتها على المحيط خاصة أنها باعت هذه المقاسم بأسعار لم تتجاوز في كل الحالات 10 د للمتر المربع الواحد.

كما لم تول البلدية اهتماما بمسألة متابعة استغلال المقاسم الصناعية المفوت فيها خاصة أنها أسندت لبعض مالكيها رخصا لبناء محلات إدارية وقاعات عرض بالطابق الأول والثاني استغلها المالكون لأغراض سكنية دون أن تقوم البلدية باتخاذ الإجراءات اللازمة في شأنهم. واتضح أن ما يناهز 54 مقسما من بين 198 مقسما شملها التقسيم البلدي تضم بالطابق الأرضي وحدات صناعية وبالطابق العلوي وحدات سكنية يصل عددها في بعض الحالات إلى الأربع خلافا لمثال التهيئة لبلدية المنستير.

وأفادت البلدية "بأن موضوع تأهيل المنطقة الصناعية يمثل أهم مشاغلها حالياً لما تمثله الوضعية من تأثير سلبي على البيئة مع غياب كلي لمجمع الصيانة. ويتجه النظر إلى إعداد ملف خاص لتأهيل هذه المنطقة وتحديد مشمولات كل المتدخلين".

وتجدر الإشارة إلى أنه في إطار مراجعة مثال التهيئة لبلدية المنستير صادق المجلس البلدي لدى جلسته المنعقدة في 18 سبتمبر 1999 على تخصيص مساحات لتوسعة المنطقة الصناعية. وقد تم فعلاً إدراج منطقة صناعية بمشروع مثال التهيئة تمسح حوالي 22 هـ من شأنها تكوين مخزون احتياطي لمجابهة الطلبات المستقبلية ولتفادي انتصاب المصنعين خارج الفضاءات المهيأة والمخصصة لاستقطاب المشاريع الصناعية.

ومن جهة أخرى صادقت البلدية على مشاريع تقسيم عقارات دون أن تتضمن كراسات الشروط طبيعة أشغال التهيئة المطلوب إنجازها من قبل المقسم والمواصفات الفنية الواجب احترامها. ولم تشمل هذه المشاريع على الأمثلة الهندسية الخاصة بإنجاز أشغال التهيئة التي يتحتم أن تتضمن مصادقة المؤسسات العمومية المعنية بها وذلك خلافاً لقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقاسيم وكيفية استلامها. وقد أكد هذا القرار على ضرورة إنجاز الأشغال الضرورية لتهيئة وتجهيز التقسيم من قبل المقسم وفقاً لكراس شروط التقسيم والصيغ المنصوص عليها بالرسوم البيانية مما لا يتيح لهذه المؤسسات مراقبة نوعية الأشغال وللبلدية التأكد من تحمل المقسم كلفة هذه الأشغال.

واعتماداً على قائمة تضم 52 قرار مصادقة على تقاسيم صادرة خلال الفترة 1997-2005 بينت المعاينات الميدانية بخصوص سبعة منها أنه باستثناء مشروع تقسيم "الفرينة" لم يتول مالكو العقارات المقسمة القيام بأشغال تعبيد الطرقات والترصيف المنصوص عليها بكراسات الشروط وذلك خلافاً لأحكام الفصلين 63 و64 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. ومن ناحية أخرى لم تتول اللجنة المشتركة المنصوص عليها بالفصل 5 من القرار سالف الذكر إجراء أية معاينة لانتهاء أشغال التهيئة وإعداد محضر في الغرض.

وتبلغ مساحة الطرقات المبرمجة بمشاريع التقسيمات موضوع العينة المذكورة أعلاه حوالي 6 هـ وتقدر كلفة الأشغال التي لم يتولها المقسمون بقيمة 1,863 م.د. علماً بأن البلدية لم تطلب ضمانات لإنجاز أشغال التهيئة

تتمثل في رهن مقاسم لفائدة البلدية أو في طلب كفالات بنكية وذلك قبل المصادقة على التقسيم بما يسمح لها بتغطية تكلفة قيامها بأشغال التهيئة.

ويتعين على البلدية أن تعمل على تطبيق التشريع الجاري به العمل لدى المصادقة على مشاريع التقسيمات وإحكام متابعة ومراقبة المقسمين فيما يتعلق بإنجاز الأشغال التي هي في عهدهم حسب كراسات الشروط وخاصة منها فتح الطرقات وتجهيزها ومدّ قنوات تصريف المياه المستعملة.

ج- تراخيص البناء

رخصت البلدية خلال سنة 2003 لوزارة الصحة العمومية في بناء مركز للتوليد وطبّ الرضيع على قطع أرض فلاحية بمنطقة المشاتل توجد خارج المنطقة العمرانية وذلك قبل استصدار أمر ينصّ على تغيير الصبغة الفلاحية للأراضي المعنية خلافاً لأحكام القانون عدد 87 لسنة 1983 المنقح بالقانون عدد 104 لسنة 1996 والمتعلق بحماية الأراضي الفلاحية. وقد تمّ هذا الترخيص دون تقدّم الوزارة بمشروع تقسيم للعقارات المعنية قصد المصادقة عليه من قبل البلدية طبقاً لمقتضيات مجلة التهيئة الترابية والتعمير لا سيما وأنّ المساحة الجمالية للمشروع تبلغ 14 هك وأنّ مكوّناته تستوجب إعداد مثال تقسيمي.

ومن جهة أخرى رخصت البلدية لبعض الخواص في إقامة بنايات عمودية ترتفع إلى 8 طوابق في حين أنّ عدد الطوابق المسموح به بمثال التهيئة العمرانية لبلدية المنستير لسنة 1991 وكذلك بالمثال المنقح والذي هو بصدد استكمال مراحل لا يتعدّى الخمس. كما تعتمد بعض المالكين إضافة طابقين أو ثلاثة للعدد الأقصى المرخص فيه دون اتخاذ البلدية إجراءات في الغرض. ومن شأن ذلك أن يشجع أصحاب العقارات المجاورة على مخالفة مثال التهيئة وعلى البناء غير المرخص فيه.

وقد أصدرت البلدية قرارات هدم في أغلب الأحيان مكساة بصبغة التنفيذ العاجل مع مصادقة سلطة الإشراف إلا أنه تبين عدم تنفيذها بالكامل وتراجع نسبة تطبيقها من 66 % في سنة 2001 إلى 52 % في سنة 2005.

وعلى صعيد آخر أصدرت البلدية قرارات للترخيص في البناء إلا أنها لم تأخذ الاحتياطات اللازمة لتفادي تركيز البناءات بالطريق العام. فقد رخصت البلدية على سبيل التسوية لأحد الأشخاص في بناء مسكن بالطابق الأرضي وطابقين علويين بمنطقة سقانس دون أن تلزم المالك ضمن قرار رخصة البناء بالتقيد بإقامة سياجات عقاره طبقاً لمثال التهيئة الذي يجسّم إحداث طريق عرضه 15 متراً وطريق ثان عرضه 10 أمتار. كما لم تشترط تقديم مطلب لرخصة منفردة لإقامة السياج.

وكان على البلدية مطالبة المعني بالأمر بإعداد مشروع تقسيم لعقاره الماسح حوالي 3000 م² والذي من شأنه ضمان إدماج الطرقات المستخرجة من التقسيم بالملك العمومي البلدي طبقاً للفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير على غرار ما قام به الأجوار الذين ساهموا في إحداث الطرقات. ولم تتوصّل البلدية إلى هدم السياجين المقامين على الطريقين المبرمجين ليتسنى لها فتحهما بالكامل نتج عنه تضيق مدخل الطريقين على متساكني الحي.

كما رخصت البلدية لصاحب عقار ببناء عمارة دون التخصيص على ضرورة احترام مثال التقسيم فيما يخص مسافة التراجع لإحداث مأوى خارجي للسيارات في أرض المالك كما يبرز ذلك من خلال مثال التقسيم المصادق عليه. وتولى صاحب الرخصة إقامة العمارة على جزء من الملك البلدي العام إضافة إلى عدم إحداث الرواق بعرض مترين بالطابق التجاري والجسّم بالأمثلة الهندسية الملحقة لرخصة البناء. ورغم خطورة المخالفة لم تقرّر البلدية الهدم مع أن منشور وزير الداخلية عدد 65 بتاريخ 29 ديسمبر 1999 أكد على ضرورة التثبت من إنجاز المأوى التي تمت دعوة أصحاب البناءات إلى توفيرها والتأكد من توظيف المأوى للغرض الذي أحدثت من أجله.

كما صدرت عن البلدية قرارات هدم من أجل البناء بالطريق العام الوارد بمثال التهيئة لبلدية المنستير الذي ينصّ على طرقات يتراوح عرضها بين 15 متراً و30 متراً. وبيّنت المعاينات الميدانية بقاء البناءات المعنية بمقامة على الطريق العام وهو ما نتج عنه التقليل في عرض الطريق في مستوى هذه العقارات مع الحفاظ على عرض الطريق في مستوى بقية البناءات.

ويتعيّن على البلدية السهر على أخذ الاحتياطات عند إسنادها الرخص وفرض احترام مثال التهيئة العمرانية من قبل كافة المواطنين.

IV- التصرف في الممتلكات العقارية

يتمثل الرصيد العقاري الخاص ببلدية المنستير في أراض بيضاء وأراض فلاحية وعقارات مبنية ويستوجب إحاطته بالمتابعة والعناية اللازمين لحمايته والحفاظة عليه وتسوية الوضعيات العالقة.

أ- حماية الممتلكات العقارية

بيّنت الفحوصات أنّ التصرف في الممتلكات العقارية لبلدية المنستير تشوبه نقائص عديدة تتعلق بالأساس بمسك دفتر الممتلكات العقارية والتسجيل العقاري ومتابعة عمليات الانتزاع وبالمساهمة بعقارات في مشاريع اقتصادية.

1- مسك دفتر الممتلكات العقارية

يتضمن دفتر الممتلكات العقارية كلّ التغييرات التي تطرأ على الوضعية القانونية للعقار وكلّ البيانات المتعلقة به ويهدف مسكه أساساً إلى حصر الأملاك العقارية. إلا أنّ البلدية لم تول هذا الدفتر العناية اللازمة حيث لم تعمل بمقتضيات المنشور الصادر عن وزير الداخلية عدد 37 المؤرخ في 31 أكتوبر 1972 وكذلك بالتعليمات العامة عدد 186 المؤرخة في 2 أوت 1975 الصادرة عن وزير المالية التي تؤكد على ضرورة استمرارية مسك دفتر لهذه الممتلكات⁽¹⁾.

وبيّنت الأعمال الرقابية أنّه استحال على البلدية معرفة الوضعية العقارية والمادية لعقارات بهنشير المسلان تمسح في الجملة 12.059 هك محالة إليها إثر حل "جمعية القلة" بموجب القانون عدد 6 لسنة 1958 المؤرخ في 25 جانفي 1958 حيث أنّها لا تستغل سوى 441 هك على وجه الكراء من جملة 12.500 هك نصّت عليها وثائق متوفرة لدى البلدية. وكان الشأن كذلك بالنسبة إلى الأملاك التي اقتنتها من الدولة سنة 1985

⁽¹⁾ تمّ بمقتضى قرار وزير الداخلية والتنمية المحلية ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية المؤرخ في 6 فيفري 2007 ضبط نموذج دفتر الأملاك الراجعة للملك العمومي والملك الخاص للبلديات.

وتمسح 11 هك تّما لا ييسّر أعمال متابعتها وترسيم ملكيتها للمحافظة عليها . ولا تمكّن هذه الوضعية من حفظ مكاسب البلدية وحمايتها لا سيما من حيازتها بوضع اليد من قبل الغير .

ومن شأن إيلاء هذا الدفتر العناية اللازمة أن يساعد على دفع واستحثاث نسق عمليات تسجيل وترسيم الممتلكات بالسّجل العقاري وبالتالي حمايتها وتوفير مرجع للمجلس البلدي حول الرصيد العقاري ووضعيته القانونية والمادية .

2- التسجيل العقاري

لم تضبط البلدية خطة واضحة تجاه التسجيل العقاري لممتلكاتها حيث لوحظ غياب برنامج يحدّد العقارات المزمع تضمينها بدفاتر إدارة الملكية العقارية حسب الأولويات . وسعت البلدية إلى تسجيل البعض من مكاسبها العقارية إلاّ أنّه لوحظ أنّ عدد عمليات التسجيل الاختياري لم يتجاوز نسبة 13 % من مجموع عمليات التسجيل . ويدل هذا المؤشّر على عدم قيام البلدية بالإجراءات اللازمة لتسجيل عقاراتها وذلك خلافا لما اقتضاه منشور وزير الداخلية عدد 46 المؤرخ في 26 نوفمبر 1973 .

ويستوجب إصلاح هذه الوضعية تخصيص الاعتمادات اللازمة وتوفير الوثائق المثبتة للملكية لتفادي كلّ ما من شأنه أن يعيق إجراءات التسجيل .

وإزاء ذلك ظلّت العديد من العقارات غير مسجّلة أو غير مرسّمة باسم البلدية تّما جعل ملكية البلدية لها غير ثابتة على معنى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية . وتخصّ هذه الوضعية أساسا حوالي 433 محلا سكنيا وتجاريا وحرفيا غير مسجّلة إلى جانب الأسواق البلدية وبعض الأراضي التي تمسح في الجملة حوالي 8 هك وكذلك أرضا فلاحية معروفة بهنشير المسلان تمسح أكثر من 2039 هك غير مرسّمة لفائدة البلدية .

وأفضى النظر في بعض الملفات العقارية إلى الوقوف على تقصير من جانب البلدية يتمثل في عدم اتّخاذ بعض الإجراءات والاحتياطات اللازمة تّما حال دون تطهير الوضعية القانونية لبعض العقارات ودون الاستفادة من مواردها وإلى صدور أحكام عقارية ضدّ البلدية .

من ذلك أنه تم انتزاع 775 قطعة أرض لفائدة البلدية بموجب الأمر عدد 588 لسنة 1976 المؤرخ في 5 جويلية 1976 لبناء مشاريع جماعية وحي سكني. غير أن البلدية لم تقم بإجراءات تسجيل هذه القطع بدفاتر الملكية العقارية ولم تتول التصريح بجزء من العقارات المنتزعة إلا بمناسبة المسح الإجمالي. وقد سمح ذلك لأحد الأشخاص بالتصريح بملكته لقطع أرض منتزعة تمسح في الجملة 5670 م² دون اعتراض من جانب البلدية مما مكّنه من تسجيلها لفائدته بمقتضى حكم عقاري.

كما اقتنت البلدية بعض العقارات المسجلة دون الحرص على التنصيص بمجبع الشراء على عدد الرسم العقاري ودون توليها القيام بالمتابعة اللازمة والسهر على إتمام الإجراءات القانونية لترسيم نقل الملكية لفائدتها وبالتالي بقيت العقارات المذكورة مرسمة باسم أصحابها الأصليين مما لم يمكن البلدية من إتمام المشاريع التي اقتنت من أجلها العقارات المذكورة.

3- متابعة عمليات الانتزاع

تبين من خلال الفحوصات أن البلدية لم تول المتابعة اللازمة للعقارات المنتزعة. من ذلك أنه تم الانتزاع لفائدتها بموجب الأمر عدد 671 لسنة 1986 المؤرخ في 10 جويلية 1986 عقارات لتهيئة وتوسيع مقبرة الشهداء بالمنستير. ورغم قيام البلدية بدفع غرامة الانتزاع لفائدة بعض مالكي العقارات المنتزعة فإنها لم تستغل هذه العقارات التي بقيت مرسمة باسم المالكين الأصليين الذين واصلوا استغلالها دون تدخل من جانب البلدية.

كما لم تقم البلدية بترسيم قيد احتياطي لأمر الانتزاع حتى تتمكن من تأمين نقل الملكية لفائدتها لاحقا عند تقديم الوثائق الضرورية لذلك عملا بما جاء بالفصل 37 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المتعلق بمراجعة التشريع الخاص بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

ولئن قرّر المجلس البلدي بتاريخ 27 نوفمبر 2004 إرجاع بعض العقارات المنتزعة بموجب الأمر عدد 671 لسنة 1986 آنف الذكر إلى أصحابها فإن البلدية لم تحرص على استصدار أمر بالرجوع في الانتزاع لتجسيم هذا القرار. وكان الشأن كذلك بالنسبة إلى أمري الانتزاع عدد 588 لسنة 1976 وعدد 544 لسنة 1987. ويمكن هذا الإجراء أصحاب العقارات المنتزعة المعنية من الحصول على رخص بناء وتقاسيم والتصرف في ممتلكاتهم وتسجيلها.

4- الشراكة والمساهمات

ساهمت البلدية ببعض العقارات لإنجاز مشاريع اقتصادية مع الغير إلا أنه تبين تواصل حدوث بعض النقائص يتعين عليها تفاديها . من ذلك أن البلدية ساهمت سنة 1982 في رأس مال الشركة العقارية والسياحية "الرباط" بعقارات صالحة للبناء كائنة بالمنطقة السياحية قدرت قيمتها آنذاك بمبلغ 520 أ. د . وتمثلت مهمة هذه الشركة أساسا في تنمية وإنجاز مشاريع سياحية وعقارية وبيع وكراء مركبات سياحية . ولم توصّل البلدية إلى تقديم وثائق تحدّد مساحة العقارات والطرق المتبعة في تحديد القيمة التي تمت المساهمة بها .

وتمتضى اتفاقية مبرمة سنة 1991 أحالت البلدية إلى الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للوسط على وجه الملكية قطع أرض بحجي سيدي نصر مبيّنة بمثل تقسمي ملحوق للاتفاقية وفي المقابل تعهّدت الشركة بتهيئة كامل القطع واستغلالها لفائدتها وتسليم البلدية على وجه الملكية مقاسم مهيأة ومحلات تجارية تمثل 19 % من المساحة الجمالية للأرض . وقد تم التوقيع على هذه الاتفاقية في غياب دراسة جدوى فنية واقتصادية في الغرض .

وصادقت البلدية على المثال المرفق للاتفاقية دون أن تتبّت مصالحها الفنية من المساحات الواردة به . كما لم تحرص على إدراج فصل بالاتفاقية ينصّ على تحمّل الشركة قيمة الفارق في المساحة الذي يمكن أن ينتج عن القيس على عين المكان ضمانا لحقوقها . وقد توصّلت الشركة إلى تسجيل مساحة لفائدتها تفوق بنسبة 22 % المساحة المتفق في شأنها .

وفي نفس السياق فوّتت البلدية في سنة 1999 للشركة العقارية التونسية السعودية في قطع أرض تسمح 6 هك لإنجاز مركب سكني وتجاري وإداري مقابل تخصيص عمارة مستقلة للبلدية لا تقل مساحتها المغطاة عن 10 % من المساحة الجمالية المبنية . وقد تمت المعايضة في غياب دراسة تبرز جدوى هذه العملية بالنسبة إلى البلدية .

ب- تسوية الوضعيات العقارية العالقة

مكّن النظر في بعض الملفات العقارية من الوقوف على نقائص شابت عمليتي معاوضة عقارات فلاحية مع الدولة واستغلال عقارات بلدية من قبل أطراف أخرى مما حال دون تطهير وضعيتها القانونية واستفادة البلدية بمواردها.

1- المعاوضة مع الدولة

بمقتضى عقد معاوضة مع الدولة فوّت بلدية المنستير في سنة 1969 في هنشير رأس المرج المسجل ومساحته 1.052 هك وفي هنشير المسلان غير المسجل في ذلك الوقت مساحته حوالي 12.500 هك مقابل عقارات أقيمت فوقها 468 وحدة سكنية كائنة بالحي السادس بالمنستير.

إلا أنّ البلدية لم تتمكّن من ترسيم سوى عقارات تمثّل مساحتها نسبة 7 % من مجموع مساحة الحي السادس. ويعود ذلك إلى أنّ بعض القطع المضمّنة بالمثال الملحق للاتفاقية مسجّلة باسم الغير ولم تدل الدولة بمسندات انجرار ملكيتها إليها أو لم تقم بإتمام إجراءات انتقال هذه الملكية.

ولم يتسن للدولة الترسيم لفائدتها لهنشير المسلان رغم سعي وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى ذلك حيث عرضت على البلدية سنة 1996 مشروع عقد تكميلي بخصوص هذا الهنشير حتى يتسنى تسوية وضعية المعاوضة. إلا أنّ البلدية لم تمض العقد التوضيحي معللة موقفها بأنّ مساكن وعمارات الحي السادس موضوع المعاوضة لم تثبت ملكيتها للدولة.

كما لم تتوصّل البلدية إلى استصدار أحكام بالتسجيل لفائدتها في شأن قطع أخرى شملها المثال الملحق للاتفاقية حيث رفضت المحكمة العقارية تسجيل عقارات الحي السادس لفائدة البلدية موضوع مطلب التسجيل عدد 58.079 الذي تقدّمت به الدولة وذلك لقيام العديد من المعارضين بالاستظهار بمسندات ملكية يعود تاريخها إلى ما قبل تاريخ عقد المعاوضة.

وبقي الرسم العقاري المتعلق بديار "الثكنة" والمؤلفة من 11 مسكنا باسم الدولة الخاصّ بسبب عدم مبادرة البلدية بترسيم عقد المعاوضة بالرسم العقاري الخاص بهذه المساكن بما أنّ العقارات المذكورة كانت مرسّمة باسم الدولة التونسية بداية من سنة 1966 .

ولئن تولّت البلدية التصرف في العقارات المعنيّة بالتسويق منذ الستينات فإنّها حرمت من الانتفاع بمداخل كرائها بداية من سنة 1994 تاريخ صدور أحكام قضت بخروج المتسوّغين من المحلات لرجوع ملكيتها إلى الدولة . ويتعيّن على البلدية الإسراع بتقديم مطلب تحيين الرسوم في شأنها لدى المحكمة العقارية .

وبالتالي لم تتوصّل البلدية إلى الانتفاع بمفعول المعاوضة بصفة تامّة كما تكبّدت أعباء بدون موجب من جراء تولّيها التعويض للبعض من المالكين الخواص لعقارات بالحج السّادس . ويستدعي هذا الوضع تضافر الجهود لتوضيح حقوق الطرفين واتخاذ القرارات الكفيلة بحماية الأملاك العقارية وترشيد استغلالها .

2- استغلال العقارات من قبل الغير

أحالت البلدية قطعة أرض تمسح حوالي هكتارين إلى الديوان الوطني للتطهير الذي أقام فوقها محطة التطهير بالغدير منذ سنة 1974 وقطعة ثانية تمسح حوالي 5 هك إلى الوكالة التونسية للتكوين المهني منذ سنة 1967 دون إتمام إجراءات التقيوت .

ويستوجب الأمر حسب ما أفادت به البلدية "السعي إلى إعداد ملفّ يهتمّ أساسا بوجه ملكية البلدية من ذلك بطاقات البيع على وجه المراضاة والأمثلة المصاحبة لها قبل الشروع في التفاوض مع الديوان أو الجوّء إلى القضاء في إطار قضية استحقاقية وكذلك الإسراع بتقديم مطلب تسجيل اختياري في المساحة المستغلة من قبل الوكالة استنادا إلى الحوز وإلى اعترافها بملكية البلدية" .

كما وضعت البلدية على ذمة بعض المؤسسات عدة عقارات على ملكها دون إتمام إجراءات نقل الملكية ولم تحرص على الانتفاع بمواردها أو استرجاع البعض منها خاصة أن البلدية في أمس الحاجة إليها. من ذلك أنها وضعت على ذمة وزارة الثقافة عقارا يسمح 3.502 م² لاستغلاله كمقر لدار الثقافة بالمنستير. ورغم أن الوزارة قد بنت منذ سنة 2003 مقرا لدار الثقافة بالمنستير فإن البلدية لم تسع إلى استرجاع محلها الذي واصلت الوزارة استغلاله والانتفاع بمداخله المتأتية من تسويغه لإقامة الأفراح والحفلات.

كما تملك البلدية عقارا يسمح 5850 م² يعرف بالنادي البلدي للجمعيات يتضمن بناية ذات طابقين تشغله بعض المنظمات بدون وجه قانوني. وبنت المعينة الميدانية أن سور هذه البناية انهار من جهتين بسبب قلة الصيانة والتعهد مما أدى إلى تحويل مساحات هامة من هذا العقار إلى مصب لفضلات البناء.

من جهة أخرى استقر على ملك البلدية قطعتان مسجلتان تمسحان في الجملة 17.400 م² تستغلها الوكالة العقارية للسياحة بدون وجه قانوني. ولم تقم البلدية برفع دعوى لدى المحاكم ذات النظر للمطالبة بكف شغب على عقار مسجل أو التفاوض مع الوكالة في شأن التفويت فيه.

وفي نفس السياق وضعت البلدية في سنة 2001 جزءا من عقار على ملكها يسمح حوالي 4 هك على ذمة وزارة الصحة العمومية لبناء مركز التوليد وطب الرضيع. وفي مقابل ذلك عرضت البلدية على وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية مشروع معاوضة هذا الملك إلا أن المقترح لم يحظ بموافقة الوزارة. وقد مكنت البلدية وزارة الصحة العمومية من رخصة بناء سنة 2003 لتشييد مركز التوليد وطب الرضيع فوق العقار البلدي سالف الذكر وبقيت هذه الوضعية عالقة.

كما تملك البلدية عقارا آخر يسمح 5470 م² بني فوقه قصر للمؤتمرات منذ الستينات. وبمناسبة زيارة رئيس الدولة لمدينة المنستير بتاريخ 9 أفريل 2003 تقرر تخصيص هذا الفضاء كقصر للعلوم. وتنفيذا لهذا القرار أحالت البلدية في بداية سنة 2004 هذا الفضاء إلى وزارة التعليم العالي دون إبرام اتفاقية في الغرض.

وتستدعي هذه الوضعيات إيجاد الحلول التي تضمن حقوق البلدية بصفتها المالكة الأصلية.

V- النظافة والعناية بالبيئة

مكّنت أعمال الرقابة من الوقوف على ملاحظات تعلّقت خاصّة بعدم تقييم تجربة خوصصة رفع الفضلات وبعدم توفر الظروف الملائمة لتعهد المساحات الخضراء وصيانتها .

أ- رفع الفضلات عن طريق المناولة

بادرت بلدية المنستير منذ سنة 1994 بمناولة نشاط رفع الفضلات المنزلية ونقلها . وقد وسّعت مجال مناولة هذه الخدمات تدريجيا حيث تعلّقت اتفاقية المناولة المبرمة في سنة 1994 بجزء من دائرة الحلية يمثل حوالي نسبة 15 % من المناطق السكنية الراجعة بالنظر إلى البلدية مقابل مبلغ 118,4 أ.د سنويا لمدة ثلاث سنوات . وقامت البلدية في سنة 2003 بمناولة تجميع ونقل الفضلات المنزلية بدائرة "المدينة الثانية" لمدة خمس سنوات بمبلغ قدره 288 أ.د سنويا لتصبح نسبة التدخّل وفق هذه الصيغة تمثّل 40 % . ومنذ سنة 2005 أصبحت مناولة هذه الأعمال تشمل دائرة سقانس والمنطقة السياحية وتغطي حوالي 75 % من المناطق السكنية الراجعة بالنظر إلى البلدية .

وقد توجّهت المصالح البلدية نحو المناولة بهدف الضغط على تكاليف تجميع الفضلات الصلبة حيث قدّرت البلدية كلفة الطن الواحد من الفضلات الصلبة المجمّعة بوسائلها بمبلغ 30 د حسب دراسة تم إعدادها في سنة 1997 مقابل مبلغ 26 د للطن الواحد للفضلات المتعهد بها عن طريق المناولة . ولئن تفيد المعطيات المتوفرة بالنسبة إلى سنة 2004 بأنّ كلفة مناولة رفع ونقل الطن من الفضلات (31 د) يقلّ بحوالي 6 د عن الكلفة التي تتحمّلها البلدية بالاعتماد على وسائلها الخاصة فقد لوحظ أنّ المصالح البلدية اقتصرت في تقييم المناولة على الجانب المادي دون النظر في مدى جودة الخدمات المقدّمة .

وقد شاب تنفيذ اتفاقيات المناولة إخلالات تعلّقت أساسا بعدم احترام ما جاء بكراسات الشروط وبالعقود وبالمراقبة الكمية والنوعية للخدمات المقدّمة . فخلافا لمقتضيات الفصل 22 من كراس الشروط لم تمسك المصالح البلدية سوى 286 بطاقة ملاحظات وتقييم يومية من جملة 1780 بطاقة كان عليها مسكها وهو ما لا

يضمن احترام المناول لتعهداته. وقد نتج عن هذه الوضعية صدور تشكيات عن المواطنين بخصوص عدم انتظام مواعيد رفع الفضلات وتراكم النفايات.

وتبين أنّ المصالح البلدية تقوم شهرياً بخلاص الشركة المناولة دون خصم الغرامات المالية المنصوص عليها بالفصل 18 من كراس الشروط. فمن جملة غرامات مستوجبة قدرت بقيمة 20 أ.د. تتعلق بالفترة 2000-2005 لم تول البلدية خصم سوى 4 أ.د.

وبالنسبة إلى الاتفاقية المبرمة في سنة 2003 لم تقدم المؤسسة المتعاقد معها تقريراً شهرياً يحتوي أساساً على الآليات والمعدات المستعملة وعدد الحاويات ونوعها. وفي غياب هذه التقارير لا يمكن للبلدية أن تتأكد من نوعية الخدمات المقدمة علاوة على أنها لم تطالب، خلافاً لمقتضيات العقد، بغرامات تقدّر بما يعادل 1 % من المبلغ السنوي للصفقة.

وقد سجّل إبرام صفقة خلال سنة 2006 لمناولة رفع ونقل الفضلات المنزلية بدائرتي الحلية وسقانس وبالمناطق السياحية تأخيراً ناهز ستة أشهر. فقد تبين على إثر عرض كراس الشروط المتعلق بهذه الصفقة على أنظار اللجنة الوزارية للصفقات أنها من اختصاص اللجنة العليا للصفقات باعتبار أن قيمتها قد تمّ تقديرها بمبلغ 500 أ.د. سنوياً لمدة 5 سنوات وهو ما استغرق وقتاً للحصول على موافقة اللجنة المختصة. كما اعترض أحد المشاركين على أعمال لجنة فتح العروض الفنية مما استوجب أخذ رأي اللجنة العليا للصفقات وحسم الموضوع ونتج عنه تأجيل عملية فتح العروض المالية.

ونتيجة للتأخير الحاصل في إبرام عقد مناولة التنظيف أبرمت البلدية بعد استشارة اللجنة الوزارية للصفقات ملحقاً أولاً للاتفاقية السابقة مدته ثلاثة أشهر ثم ملحقاً ثانياً لنفس المدة ونفس الشروط.

وتجدر الإشارة إلى أنّ البلدية قرّرت في إطار البرنامج البلدي للنظافة لسنة 2005 إسناد عملية رفع الفضلات الصلبة بالمنطقة السياحية إلى الخواص خلال الموسم الصيفي لمدة 30 يوماً بداية من غرة جوان 2005 وقامت باستشارة أسفرت عن اختيار عرض بمبلغ قدره 12,120 أ.د. ثم أبرمت صفقة لنفس الغرض لمدة 90 يوماً انطلاقاً من غرة جويلية 2005 بمبلغ جملي قدره 37,122 أ.د. وحال هذا التقسيم دون إبرام صفقة كتابية

بعد الدعوة إلى المنافسة لمدة 4 أشهر في شأن هذه الخدمات. وتواصل رفع الفضلات بالمنطقة السياحية من قبل نفس المناول طيلة الفترة المتراوحة بين غرة أكتوبر 2005 وموفى شهر ماي 2006.

ب- رفع الفضلات بمقابل

عملا بمقتضيات الفصلين 91 و93 من مجلة الجباية المحلية يتعين على البلدية إبرام اتفاقيات سنوية في خصوص خدمات رفع الفضلات المتأتية من نشاط الحلات التجارية أو الصناعية أو المهنية. إلا أن البلدية ورغم التذكير بهذا الموضوع بموجب منشور وزير الداخلية والتنمية المحلية عدد 10 المؤرخ في 6 فيفري 2004 حول البرامج الجهوية للنظافة والعناية بالبيئة لسنة 2004 لم تقم إلى غاية موفى شهر مارس 2006 بمجرد الحلات والمؤسسات التي يفرز نشاطها كميات هامة من الفضلات يستدعي رفعها توفير معدّات وتجهيزات خاصة وإبرام اتفاقيات لرفع الفضلات غير المنزلية بمقابل وهو ما من شأنه حرمان البلدية من موارد مالية.

وقرّر المجلس البلدي في هذا الإطار إبرام اتفاقية مع المؤسسة العمومية للصحة "فطومة بورقية" بالمنستير وذلك بداية من غرة جانفي 1999 مقابل 22 أ.د سنويا. ولم تتوصّل البلدية إلى إبرام اتفاقية مع هذه المؤسسة التي رفضت المبدأ معللة ذلك بأن المستشفى لا يصنّف ضمن المؤسسات الصناعية والتجارية أو المهنية وبالتالي فهي ليست مطالبة بدفع معلوم رفع الفضلات.

ويتعيّن على البلدية مواصلة سعيها واتخاذ الإجراءات اللازمة في الغرض لا سيما أنها استشارت سلطة الإشراف منذ 16 سبتمبر 1999 التي أقرّت ضرورة إبرام اتفاقية مع المؤسسات العمومية للصحة باعتبارها تاجرا في علاقاتها مع الغير.

وقد أكد منشور وزير الداخلية عدد 71 المؤرخ في 17 ديسمبر 2002 والمتعلق بتدعيم النظافة بالمدن على العناية بالأراضي البيضاء التي توضع فيها الفضلات من حيث النظافة والتسييج والحماية وذلك بتدخل البلدية بمقابل مع اتخاذ التدابير اللازمة لضمان عدم رجوع الحالة إلى ما كانت عليه. ولئن قامت البلدية دوريا بتنظيف الأراضي البيضاء فإنها لم تحرص خلال الفترة 2003-2005 على تسييجها وحمايتها واتخاذ التدابير اللازمة

لضمان عدم رجوع الحالة إلى ما كانت عليه من ذلك توجيه تنبيهه إلى أصحاب هذه الأراضي . وقد انجرّ عن هذه الوضعية تواصل استعمال هذه الأراضي وعددها 22 لإلقاء الفضلات وتكرار تحوّلها إلى نقاط سوداء .

ج- إحداث المناطق الخضراء والعناية بها

تطوّرت المساحات الخضراء بالمناطق العمرانية من 105 هك في سنة 1996 إلى 145 هك في سنة 2005 مما مكّن من الرّفْع من نسبة المساحات الخضراء للسّاكن من 21,2 م² سنة 1996 إلى 23,2 م² سنة 2005 . وقد فاقت هذه النسبة بلدية المنستير النسبة المستهدفة على الصعيد الوطني (15 م² لكل ساكن) إلا أنّ ذلك لا يحجب بعض النقائص المتعلقة أساسا بنقص الموارد البشرية المخصّصة للغرض .

وتتعهّد البلدية بصيانة حوالي 80 هك من المساحات الخضراء العمرانية خصّصت لها في سنة 2005 تسعة أعوان لصيانتها وريّها والعناية بها وهو ما يفرز معدّل عون لكل 10 هك . ويعتبر هذا العدد غير كاف إذ أنّ المعيار المعتمد يتمثل في تخصيص ما بين عون وأربعة أعوان للهكتار حسب ما جاء بالدليل المعدّ من قبل الإدارة العامة للجماعات المحلية في سنة 2000 .

وبالنظر إلى تراجع عدد الأعوان المخصّصين للاعتناء بالمساحات الخضراء من 21 عاملا في سنة 1996 إلى 9 في موفى سنة 2005 يستدعي الأمر تعزيز المصلحة المختصة بالعناية بالمناطق الخضراء بالأعوان الضروريين للحفاظ على هذا الرصيد الهامّ من المساحات الخضراء وسعيا منها إلى المحافظة على مستوى مؤشّر المساحة الخضراء للسّاكن بلدية المنستير .

VI- تأهيل الإدارة البلدية

قامت البلدية بإعداد مخطّط صادق عليه المجلس البلدي في جلسته المنعقدة بتاريخ 30 نوفمبر 1998 عملا بقرار وزير الدّاخيّة المؤرّخ في 27 أفريل 1998 والمتعلّق بضبط مخطّطات تأهيل خاصّة بالبلديات .

ولئن توصّلت البلدية إلى تحقيق بعض عناصر هذا المخطط كمراجعة الهيكل التنظيمي فإنها لم تنجز بالقدر الكافي بعض المحاور الأخرى خاصّة فيما يتعلّق بدعم الموارد البشرية وإحكام توظيفها.

فقد لوحظ تعدّد الشّعورات على مستوى الخطط الوظيفية حيث تفتقر البلدية إلى العدد الكافي من الأعوان اللازمين لتأمين الوظائف الموكولة إليها على الوجه الأفضل وخاصّة منهم الإطارات اللازمة لمباشرة وظائف التّأطير والمتابعة والتّقييم. ولئن ناهزت نسبة التّأطير حوالي 8 % فإنها تبقى دون نسبة 15 % التي توقعها المخطط العاشر للتنمية بخصوص الجماعات المحليّة.

وتبيّن من خلال النظر في تنفيذ قانون الإطار الذي يرجع إعداداه إلى سنة 2000 أنّ نسبة الشّعورات المسجّلة بلغت 47 % في نهاية سنة 2004. وارتفعت هذه النسبة إلى 60 % في شهر جوان 2006 في ما يخصّ قانون الإطار الذي تمّ إقراره بتاريخ 12 ماي 2005. وتتعلّق أهمّ الشّعورات بالسلك الإداري المشترك وبالسلك المشترك لمهندسي الإدارات العمومية وبالسلك المشترك للحللي وتقنيي الإعلامية. أمّا فيما يتعلّق بسلك العملة فقد بلغت نسبة إشغال الخطط الواردة بقانون الإطار وباعتبار جميع الأصناف التي ينتمي إليها سلك العملة حوالي 51 %.

كما لا تعدّ البلدية سوى 8 أعوان تراتيب و4 أعوان شرطة ممّا لا يمكنها من تأمين عمليات المراقبة والمتابعة اللازمين للتأكد من مدى احترام شروط استغلال الملك البلدي العام والخاص والتراتب البلدية والمراقبة الصحيّة. وقد أفادت البلدية بأنّ المجلس البلدي صادق في دورة جويلية 2006 على انتداب 4 أعوان تراتيب.

ومن جهة أخرى لم تقم البلدية بإعداد مخطط مديري للإعلامية يضبط الحاجيات من معدّات وتطبيقات ذات أولويّة ويرسم استراتيجيّة البلدية في مجال الإعلامية. وفي إطار المخطط الاستثماري للفترة 2002-2006 رصدت بلدية المستير اعتمادات بقيمة 100 أ.د لفائدة مشاريع مندمجة للإعلامية واقتصرت الإنجازات إلى غاية موفى سنة 2005 خاصّة على اقتناء معدّات إعلامية بمبلغ قدره 44 أ.د.

أمّا في إطار نظام الاتصال والإرشاد الإداري فقد قامت وزارة الداخلية والتنمية المحليّة بصياغة أدلّة إجراءات تعلقت بمجالي الحالة المدنية والميدان العمراني والأنشطة. إلّا أنّ البلدية مازالت تفتقر إلى أدلّة تتعلّق خاصّة بالتصرّف في الممتلكات وصيانتها وبالتصرّف الإداري والمالي.

*

*

*

توصّلت بلدية المنستير إلى إنجاز عديد المشاريع التي تعلّقت خاصّة بالبنية التحتية كتعبيد الطرقات والأرصفة كما عملت على تحقيق توازنها المالي. غير أنه ولمزيد تعبئة الموارد فإنّ البلدية مدعوة إلى إحكام التخطيط لإعداد الإحصاء العشري المقبل لجميع العقارات الكائنة بنطاقها الترابي واعتماد كل مصادر المعلومات لتحسين سجلاتها الجبائية وإلى مزيد التنسيق بين مختلف المصالح البلدية وإلى تفعيل دور المراقبة والمتابعة.

ويتطلّب تخطي الصعوبات والنقائص التي تمّ الوقوف عليها والمتعلّقة بالجال العمراني وبالنظافة والبيئة والمناطق الخضراء ضرورة التقيد بتطبيق التشريع الجاري به العمل. كما يتطلّب ذلك تظافر جهود كل الأطراف المتدخلة وتدعيم الموارد البشرية وتعزيزها بالكفاءات اللازمة حتى تقوم البلدية بالدور التنموي المنوط بعهدتها على أحسن وجه.

وحيث تملك بلدية المنستير رصيدا عقاريا هاما فإنّها مدعوة إلى مزيد إحكام التصرف في هذه الممتلكات وترشيد استغلالها وحمايتها والحفاظة عليها لضمان ديمومتها. ويتعيّن على البلدية في هذا المجال مزيد الحرص على استرجاع عقاراتها الموضوعة على ذمة الغير وتسوية وضعية البعض الآخر سواء بالتقويت أو بتطهير وضعيتها القانونية. كما يتعيّن عليها بالتنسيق مع مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية الإسراع في تسوية ملف معاوضة عقاراتها الفلاحية بعقارات ذات صبغة سكنية على ملك الدولة حتى يتسنى لها التفرغ إلى مهامها الرئيسية.

رد وزارة الداخلية والتنمية المحلية

– المعلوم على العقارات المبنية والأراضي غير المبنية

ما انفكت الوزارة تدعو البلديات إلى التحيين السنوي لجداول التحصيل ليشمل كافة العقارات المبنية الخاضعة للأداء البلدي، تمّ ذلك خاصة ضمن منشور الوزارة عدد 19 المؤرخ في 28 مارس 2002 حول تنمية الموارد البلدية في نطاق إنجاز برنامج الاستثمار البلدي 2006/2002 وذلك بإقرار تحيين جداول التحصيل خلال شهر أكتوبر من كلّ سنة لتثقيفها في مطلع السنة الموالية، وباستغلال كافة المعطيات المتوفرة والتي يمكن توفيرها من المصالح العمومية المعنية للتعرف على مالكي العقارات وتوظيف المعاليم المستوجبة لهذا العنوان، إضافة إلى القيام بالمعاينات الميدانية.

كما تضمن منشور الوزارة عدد 11 بتاريخ 18 أبريل 2006 حول الإحصاء العام للعقارات المبنية وغير المبنية الخاضعة للمعاليم الراجعة للجماعات المحلية للفترة 2016/2007 دعوة البلديات لتدارك الإغفالات والأخطاء التي تمّت معاينتها بجداول التحصيل بمناسبة الإحصاء العشري الثاني للفترة 2016/2007.

وتمّ بموجب القانون عدد 106 لسنة 2005 المؤرخ في 19 ديسمبر 2005 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2006 وفي إطار تحسين استخلاص المعلوم على العقارات المبنية والمعلوم على الأراضي غير المبنية اشتراط عدم تسليم رخص البناء أو التسييج ورخصة تغيير صبغة عقار من محل معد للسكنى إلى محل تجاري أو مهني وقرارات المصادقة على عمليات التقسيم إلاّ بعد خلاص الأداء البلدي المستوجب وتمّت دعوة البلديات لاعتماد الإجراءات المذكورة بداية من سنة 2006.

ويرجع تراكم بقايا الاستخلاصات من سنة إلى أخرى إلى ضعف نسب الاستخلاص المحققة وعدم إقبال المواطنين بالوجه الكافي على القيام بواجبهم الجبائي وتسنى بفضل قانون تخفيف العبء الجبائي لسنة 2002 وقانون العفو الجبائي لسنة 2006 تخفيف جانب هام من بقايا الاستخلاصات خاصة وأنّ مردود المعلوم على العقارات المبنية شهد تطورا ملحوظا خلال سنة 2006 بفضل العفو الجبائي. وإنّ الوزارة حريصة على مواصلة العمل على تحسين استخلاص موارد البلديات خلال الفترة القادمة بالتنسيق مع وزارة المالية خاصة أنه تم عرض الملف على عدة جلسات عمل وزارية كان آخرها بتاريخ 9 فيفري 2006 حول تمويل العمل البلدي.

ولغاية التنسيق بين مختلف المصالح البلدية تولّت الوزارة دعوة البلديات لإحكام تبادل المعلومات بين المصلحة المكلفة بالجباية وبقية المصالح وخاصة المصلحة الفنية لتأمين تناسق المعلومات واستغلالها في تجميع جداول التحصيل.

– معلوم الإشغال الوقتي

تمّ التأكيد ضمن منشور الوزارة عدد 19 بتاريخ 28 مارس 2002 على ضرورة تنمية الموارد البلدية بما في ذلك المعاليم المرخص في استخلاصها طبقا للأمر عدد 1428 لسنة 1998 بما يشمل معلوم الإشهار، علما بأنّ الوزارة راجعت خلال سنة 2003 تعريف معلوم الإشهار من 12 د كحد أقصى إلى ما بين 20 د و 200 د طبقا للأمر عدد 1346 لسنة 2003 المؤرخ في 16 جوان 2003.

– مساهمة المالكين الأجوار في نفقات الأشغال

نظرا إلى أهمية اعتماد آلية المساهمة من قبل البلدية في إطار تطبيق مقتضيات مجلة الجباية المحلية، أصدرت الوزارة منشورا عدد 30 بتاريخ 11 جويلية 2005 حول تطبيق مساهمة المالكين الأجوار في الأشغال الأولية والإصلاحات الكبرى تضمن توضيح مختلف الجوانب المتصلة بالموضوع واستحثاث البلديات لحسن استغلال هذه الآلية قصد تخفيف

الأعباء المحمّولة عليها في مجال الأشغال الأولية والإصلاحات الكبرى وتأمين تدخلا ١ لفائدة متساكنيها.

وتمّ بموجب القانون عدد 101 لسنة 2002 المؤرخ في 17 ديسمبر 2002 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2003 ترشيد قاعدة احتساب المساهمة في إنجاز مآوى جماعية لوسائل النقل وذلك بالترفيغ في المعاليم الموظفة لذا العنوان، كما تمت دعوة البلديات لتطبيق مبالغ المساهمات الجديدة بداية من سنة 2003.

– العناية بنظافة المدينة والمناطق الخضراء

سيتم خلال سنة 2007 بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للتصرف في النفايات إعداد كراس شروط نموذجي يتعلق بتخصيص خدمات التنظيف بالبلديات وتوزيعه على البلديات لاعتماده في إعداد كراسات الشروط الخاصة ١.

رد بلدية المنستير

إنّ ما ورد بتقرير دائرة المحاسبات من ملاحظات يخص في معظمه عدم توفّق الإدارة في بعض الأحيان إلى الوصول بالعمل الإداري إلى الحفاظ الأمثل على مكتسباتها، غير أنّ هذه الملاحظات قد تجد مبراراً سواء في تخطئ البلدية في بعض الرواسب كالملفات العالقة بوضعيات قديمة يصعب معها إيجاد الحل الأمثل لفضها أو كذلك في محاولة البلدية تحقيق النتيجة العاجلة ولو كان ذلك على حساب تجاوز بعض التراتيب الإدارية. وستقع الإجابة بشيء من الشمولية عن أهم النقاط التي أتى عليها التقرير الذي يستخلص من مجمله أنه جاء لإنارة السبيل أمام مختلف الهياكل البلدية لتتلافى النقائص المشار إليها والعمل على اتخاذ جميع التدابير الفعالة لتحسين استغلال الممتلكات البلدية وتنمية مواردها في إطار القانون. ويمكن تبويب الإجابة في عنصرين أساسيين وهما العناية بالجانب المالي (I) ثمّ العناية بالجانب الإداري (II).

I- العناية بالجانب المالي

أ - تعبئة الموارد الجبائية

ورد بتقرير دائرة المحاسبات في إطار تعبئة الموارد الجبائية للبلدية وجود نقص في استخلاص البلدية معالم بعنوان الأداء على العقارات سواء منها المبنية أو غير المبنية أو كذلك مساهمات المواطنين في نفقات الأشغال.

1- بخصوص الأداء على العقارات المبنية والأراضي البيضاء

قد يعود عدم ضبط المساكن المبنية بطريقة محكمة إلى عدم وجود الخبرة الكافية في من وقع تكليفهم بالتعداد السكني كما أنّ ما تشهده المدينة من كثافة في البناء المرخص فيه أو كذلك العشوائي وامتداد المدة الفاصلة بين التعداد والآخر (10 سنوات) يجعل البلدية غير قادرة على مواكبة النسق. ولتلافي هذا النقص سيقع الاعتماد على التنسيق بين قسم رخص البناء وقسم الأداءات وقسم التقسيمات للوصول إلى تلافي النقائص المذكورة.

وبالنسبة إلى الأداء على الأراضي غير المبنية فإنه ورغم اكتساح المسح الإجمالي لمعظم الأراضي البيضاء بالمدينة، فإنّ تعداد هذه الأراضي يعدّ محتشماً بالمقارنة مع العدد الفعلي ويرد ذلك إلى الشروع المتأخر في استخلاص الأداء على هذه الأراضي وشرعت البلدية أخيراً في اعتماد مطالب التسجيل الاختياري لمعرفة مالكي الأراضي المراد تسجيلها. وستشرع في اعتماد الأمثلة المسحية للوصول إلى معرفة أكبر عدد ممكن من أصحاب الرسوم العقارية والمساحات المضبوطة للأراضي. ي رغم أنّ هذه العملية تستوجب تكليف من تتوفر فيهم الخبرة الكافية للبحث بين ديوان قيس الأراضي والمحكمة العقارية وإدارة الملكية العقارية.

2- معلوم الإشغال الوقي ومساهمة المالكين الأجوار في نفقات الأشغال

ورد بتقرير دائرة المحاسبات حالات تخص الإشغال الوقي للملك البلدي تعلقت الأولى بالتمديد لمستغل المطعم السياحي بالفالاز في مدة الإمهال من ثلاثة أشهر إلى ثمانية أشهر ونصف. غير أنه ولئن كان ذلك مخالفاً لكراس الشروط، فإنّ البلدية كانت مضطرة لتمديد مدة الإمهال لإخلاها بالتزامها تجاه معاقدها الذي ظلّ ينتظر تجهيز المطعم بالماء الصالح للشرب والكهرباء طيلة مدة التمديد وبالتالي ارتأى المجلس البلدي اتخاذ هذا الإجراء. أما بخصوص الإشغال الوقي لجزء من الفالاز المنستير وإشغال الحديقة العمومية فإنّ البلدية ساعية للحصول على مستحقاً بالطرق الصلحية قبل اللجوء إلى التقاضي.

ومن جهة أخرى وفيما تعلّق بعدم استخلاص معالم إشهار بعض اللوحات الإشهارية فإنه يتعين الإشارة إلى أن هذه اللوحات وقع تركيزها بالطرق المرسمة والتابعة لأنظار وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وستتولّى البلدية التنسيق مع الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية لتفادي ازدواجية استخلاص هذه المعالم بالاعتماد على الفصل 85 من مجلة الجباية المحلية.

وفيما يتعلّق بالخط م.ن قيمة المعاليم المستوجبة برخص البناء فإنه وتبعاً لما جاء بتقرير دائرة المحاسبات سيقع تغيير طريقة العمل لتصبح المصلحة الفنية المركزية هي الوحيدة التي تأذن باستخلاص المعاليم المستوجبة على رخص البناء.

ب - تعبئة الم.م. وارد غي.ر الجب.مائية

1- بي.ع وك.م.راء العق.مارات البلدية

بعد التفتّن إلى ما ورد بتقرير الدائرة بخصوص عملية بيع قطع الأرض الفلاحية بغاية معتمر والوردانين بالمراد العلني فيما تعلق بالفارق في المساحة المذكورة بعقد البيع فإنّ البلدية ستسعى إلى إبطال هذا البيع وإعادة عملية التثبيت بالاعتماد على الرسم العقاري.

أما فيما تعلق بالخط بنسبة 50 بالمائة من السعر الافتتاحي في الإعلان الثاني لبيع هذه العقارات، فإنّ لجنة التثبيت هي التي لجأت لهذا الخط دون الرجوع إلى المجلس البلدي.

وبخصوص المقاسم التي باعتها البلدية لإقامة بنايات ذات سبعة طوابق، فإنّ تحديد عدد الطوابق سبق عملية الإشهار وكانت الغاية من ذلك توفير أكثر ما يمكن من أسباب الترفيع في ثمن المبيع.

وبخصوص التقسيم الإداري الكائن بشارع 2 جوان فإنّ البلدية ساعية إلى استخلاص ثمن العقارات المفوت فيها للإدارات وإبرام عقود في شأنها.

أما بخصوص تجاوز الديوان الوطني للاتصالات حدود الأرض المفوت له فيها وتوليه استغلالها فقد تقدم بطلب إقتناء هذا الجزء الذي أكّد الديوان حاجته له وسيتم التفويت له في هذا الجزء بعد القيام بالتقسيم العقاري.

وفيما تعلق بتسويق المحلات البلدية ومنها العقار المقام فوقه المعرض الدولي فإنّ البلدية تقدمت بطلب عروض لكراء هذا الفضاء لصاحب العرض الأوفر وهي بصدد دراسة العروض الواردة عليها وليس للهيئة المنبثقة عن اتحاد الصناعة والتجارة أي حق على هذا العقار الذي مكنتها البلدية من استغلاله لوقت محدد وبدون عقد.

أما بخصوص كراء البلدية للمحلات المعدة للسكن بالمراكنة فقد دأبت البلدية على توخي هذه الطريقة في التسويغ على عكس المحلات المعدة للتجارة التي تتولى البلدية تسويقها بالمزاد العلني وستتولى البلدية اعتماد طرق المزاد في الأكرية السكنية للحصول على أفضل العروض. وبصفة عامة فإنه لا يخفى أن البلدية تعاني من بعض الوضعيات الكرائية التي تعود بالعلاقة الكرائية إلى ما قبل 1976 أي علاقة البلدية بالمنتفعين بحق البقاء وأن لجنة الشؤون العقارية أعطت أولوية مطلقة لمعالجة هذا الوضع بالاعتماد على القانون المنظم للأكرية السكنية وخصوصا منه شروط سقوط الانتفاع بحق البقاء (الفصل 4 وما يليه من القانون ع. 35. دد لسنة 1976 المنقح بالقانون ع. 122. دد لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993). وتجدر الإشارة إلى أن البلدية تراقب وتتابع بحزم الكراءات التجارية طبق القانون المنظم لها من حيث تعديل معينات الكراء ومقاضاة المتسوغين الذين تخلّدت بدمتهم ديون لفائدة البلدية. غير أن ذلك لا ينفي وجود بعض الوضعيات الراسبة والتي تستوجب وقفة حازمة من طرف الإدارة للوقوف على حقوق البلدية.

2 - تط. وير م. مداخل الأراضي الف. ملاحية

إنّ كلّ ما يشوب موضوع ه. منشيري "رأس ال. مرج" و"ال. مسلان" من غموض أو انعدام الرغبة في تناول هذا الموضوع بجدية بالغة مرده غياب الإرادة الفعلية من طرف مصالح وزارة أملاك الدولة أساسا وكذلك البلدية لتناول هذا الملف وتحديد الالتزامات لكلا الطرفين طبق ما ورد بعقد المعاوضة المبرمة بينهما سنة 1969 وتجدر الإشارة إلى أن البلدية ما انفكت تطالب مصالح وزارة أملاك الدولة بالتدخل لفض التراعات القائمة بالحلي السادس وتمكين أصحاب العقارات المقام فوقها البناءات المفوت فيها للبلدية على أساس المعاوضة مقابل هنشيري "رأس ال. مرج" و"المسلان" غير أن هذه المراسلات بقيت دون رد وتولّت مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية مقاضاة بعض المتسوغين للمحلات المعروفة بديار الثكنة بدعوى كف الشغب على عقار مسجل علاوة على وجود رسوم عقارية مجمدة على ملك الخواص وذات مساحة لا يستهان بها الشيء الذي جعل من البلدية طرف نزاع مع الخواص لإثبات الاستحقاق إلى جانب ما قامت به البلدية من تعويضات رضائية للعديد من المواطنين الذين أثبتوا ملكيتهم لعقارات كائنة بالحلي السادس ولم تقم الدولة بتعويضهم عن هذه العقارات.

II- المراجعة بالبلدية والمنهج الإداري

أ- مراجعة مثال التهيئة العمرانية والتراخيص الإدارية بالبناء أو التقسيم

لقد شهد إعداد مثال التهيئة لمدينة المنستير بالفعل تأخيرا في مدة إنجازهِ وتعليقه للعموم. وإنّ من أسس باب هذا التأخير رغبة البلدية في توسيع رقعة المثال السابق وإدخال مناطق كانت خارجة عن حدود التهيئة بالمثال السابق علاوة على التكثيف من الدراسات المتعلقة بعلو البناءات العمودية واعتماد العمارات ذات الطابق الأرضي وعدد ستة طوابق علوية في أكثر من منطقة دون إعتبار التأخير في المصادقة على المثال التوجيهي للهيئة لولاية المنستير. ر التي تمت في شهر ماي 2006 والذي كان من المفروض أن يسبق المصادقة على مثال التهيئة للمدينة.

ب- المصادقة على التقسيمات

ش. ر ع ا لس البلدي في دورة نوفمبر 2006 في إجراءات تغيير صيغة العقار المخصص للمعب الصولجان بالمنستير وقد صادقت بلدية المنستير على تقسيم العقار المذكور والذي هو على ملك الوكالة العقارية السياحية والذي أفرز بعض المقاسم الصالحة لبناء مساكن من الصنف الفندقية.

وقد اكتفت البلدية بدراسة الملف من حيث ثبوت ملكية صاحب التقسيم والمصادقة على تغيير صيغة وطبيعة البناءات المزمع إقامتها بالمشروع والذي يغلب عليها الطابع السياحي. وبصفة عامة فإن المصادقة على التقسيمات تقع دراستها من طرف المصالح البلدية واللجان المنبثقة على ا لس البلدي والتي تولى اهتماما بالغاً عند تعرضها إلى ملفات

التقسيم المقدمة في شأن عقارات هامة كالعمارات وغيرها والتي تقدم عادة من طرف ذوات إعتبارية، إلى حاجة المدينة لها مع محاولة تجاوز بعض الصعوبات في ذلك كالتقسيم البلدي للمنطقة الصناعية طريق خنيس الذي كان إحدى غايات البلدية من أمر الانتزاع عدد 588 لسنة 1976 المؤرخ في 5 جويلية 1976.

علما بأن البلدية تولّت التفويت في كلّ المقاسم الكائنة بالمنطقة الصناعية المذكورة لأصحاب الحرف وأسندت رخصا في بناء طوابق علوية للمالكين الذين أبدوا رغبتهم في توسيع مشاريعهم. غير أنّ العديد منهم تولّى وإشغال هذه الطوابق العلوية في السكن. ويمثّل تأهيل المنطقة الصناعية حقاً أهمّ المشاغل البلدية حالياً وستعمل على توفير الاعتمادات اللازمة عندما تسمح الميزانية بذلك لمزيد الاعتناء بطرقا وبتنويرها.

أما بخصوص التقسيمات البلدية المتعلقة بالأراضي غير المسجلة، فإنّ المصالح الفنية البلدية دأبت على القيام بإعداد الأمثلة التقسيمية الخاصة بالدون المرور عبر اللجنة الجهوية للتقسيمات.

ويبقى موضوع عدم قيام صاحب التقسيم بالأعمال المطلوبة منه والتي أمضى التمهيد على صلب كراس الشروط من أهمّ النقاط التي تحظى باهتمام البلدية التي تتولّى عادة تعبيد الطرقات ويثنتها وربطها بالقنوات وبالتنوير العمومي خلافا لقرار السيد وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995. وقد جرت البلدية بصعوبة تنفيذ هذا القرار نظرا إلى صغر المساحات موضوع التقسيمات المقدمة للبلدية. وهذا لا ينفى أنّ البلدية تطالب وتفرض على الباعثين العقاريين العمل بمقتضيات القرار سالف الذكر واعتبارا لأهمية المساحات التي يتقدمون عادة بطلب تقسيمها.

- ت. ر. خ. ي. ص. الب. ناء

ورد بتقرير الدائرة أن البلدية رخصت إلى وزارة الصحة العمومية في بناء مركز للتوليد وطب الرضيع قبل استصدار أمر في تغيير صبغة العقار المقام فوقه البناء من منطقة خضراء إلى أرض صالحة للبناء. ويمكن تفسير هذا الترخيص المسبق بما

يكتسبه المشروع من أهمية وبالصيغة العمومية للمؤسسة صاحبة المشروع. وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأرض تمّ برمجتها في مثال التهيئة. كمنطقة خضراء مهيأة تمهيدا لتغيير صبغتها التي يستوجب استصدار أمر في ذلك بعد موافقة المجلس البلدي التي تمت في دورة نوفمبر 2006.

أما بخصوص تنفيذ قرارات هدم البناء المتخذة ضد المخالفين فإن الأمر ليس بالسهل. حلة التي تبينها نظرية البلدية حارصة لتنفيذها كلما أتيح لها ذلك. وعموما فإن موضوع تراخيص البناء يطرح العديد من المشاكل التي تتولد عن عدم تطبيقها ضرورة أن المخالف يتعمد العمل بخلاف مقتضيات معولا في ذلك على صعوبة تنفيذ قرارات الهدم أحيانا وإلى إعادة التقدم أمام لجنة رخص البناء بملفات تسوية البناء بتعلة عدم الإضرار بالأماكن المأهولة.

ب - التصرف في الممتلكات العقارية ومتابعة التراعات

- مسك دفتر الأملاك البلدية ومتابعة التسجيل العقاري

لا يمكن غض النظر عن ضرورة العناية بالدفتر وإعطائه الأولوية والمكانة التي يستحقها. اعتبارا للدور الموكل له حيث أنه المرآة العاكسة للرصيد العقاري البلدي. ولطالما عانت البلدية من حيش هذا الدفتر الذي يمكن تفسيره بتشتت المعلومات التي يجب تضمينها صلبه بسبب اختلاف مصادر ملكيته كالأنشطة الزراعية وبطاقات البيع بالمرأضة وحلّ الأحباس والمعاضات والحي. إزلة المكسبة للملكية. كما يمكن تفسيره كذلك بالجهد المبذول أساسا أمام محاكم الحق العام في إطار متابعة التراعات الاستحقة. فحقيقة أو كذلك وبصفة أساسية متابعة قضايا التسجيل المسحية أو الاختيارية أمام المحكمة العقارية وما يستتبعه من تواجد مستمر للأعوان المكلفين بقسم الأملاك البلدية سواء بالحكم أو في الأبحاث الميدانية والمكتبية. غير أن كلّ هذه العوائق تعد قد خف وطؤها على البلدية لزوال قضايا المسح الإلزامي التي تمّ البت فيها. بالنسبة إلى مدينة المنستير.

وتعييهـ را من البلديةـة على شعورها بالدور الذي يلعبه دفتر أملاك البلدية فقد تتم تكليف إطار من صنف أ2 ومتحصل على إجازة في الحقوق للقيام بمهمة مسك الدفتر المذكور والقيام بالأبحاث اللازمة لإثرائه بأوفر قدر من المعلومات التي تجمعهاـا من المحكمة العقارية وغيرها من المحاكم ومن ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط ومن إدارة الملكية العقارية.

وبخصوص تسجيل العقارات التي هي على ملك البلدية فإنّ سبـب عدم التفكير فيه بصفة جديةـة في السنوات الفارطة مرده إعطاء الأولوية للملفات المنشورة في المحكمة العقارية والخاصة بالمسح الإجمالي أساسا وقد شرعت البلدية منذ الخمس سنوات الأخيرة في تسجيل العقارات ذات الأسبقيةـة في الأهمية والتي يخشى عليها من الإستيلاء استنادا إلى الحيازة المكسبة للملكية وستتولى لجنة الشؤون العقارية برمجة النصيب الأوفر من الممتلكات العقارية البلدية لتسجيله ورصد الأموال الكافية لذلك وجمع كلّ الوثائق والحجج المـثبتة للملكية البلدية لها وتكليف الإطار الكفاء ليتولّى القيام هذه العملية على الوجه الأكمل.

– فيما يتعلق بـمـتابعة الانـتـزاعـات

إنّ عـدم ترسيم أوامر الانتزاع المتعلقة بالعقارات المسجلة بإدارة الملكية العقارية يعود أساسا إلى اعتماد البلدية على أمثلة أعدـاـا خصيصا عند استصدار أوامر الانتزاع على الرغم من تواجد المسح الإجمالي بكامل تراب المدينة تقريبا وكذلك عدم التنصيص على أنّ العقارات مسجلة مما حـال دون سهولة ترسيمها بإدارة الملكية العقارية لعدم تطابق مضمون أمر الانتزاع مع الوضعية القانونية للرسم العقاري. كما تجدر الإشارة إلى أنّ عدم استقرار الرأي بين مواصلة تنفيذـاذ الأوامر بأكملها أو الاقتصار على جزء منها أو التـخلّـي عنها نائـيـا حال دون أخـذ الأمور بالجدية اللازمة لاستصدار شهادات تطابق من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط قصد ترسيم أوامر الانتزاع أو اللجوء إلى المحكمة العقارية لتحيين كلّ الرسوم التي تعلّقت بالعقارات المنتزعةـة.

ج – المـشـراكـة والمـسـاهـمـات

إنَّ تجربة الشراكة مع القطاع الخاص ولّدت شاكاً بعض النقائص على مستوى تحرير عقد المعاوضة لتوفير الضمانات الكافية للمحافظة على حقّ وق البلدية، فإنها تعدّ تطبيقاً لسياسة الدولة المشجعة على ذلك. وترد هذه النقائص إلى رغبة تحقيق المشاريع والشروع في التطبيق. وقد كان ذلك على حساب توفير الضمانات أخذاً بعين الاعتبار الأطراف المعاوضة التي هي الأشخاص المعنوية الهامة كالشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية أو كذلك الشركة العقارية والسياحية الرباط أو الشركة العقارية التونسية السعودية. علماً بأنّ ما تمّ إنجازه في إطار الشراكة يعدّ مكسباً هاماً. كما أنّ البلدية لم تتوقّف عن البحث عن الحلول الرضائية لفض بعض المشاكل الناتجة عن الشراكة من ذلك مطالبة البلدية للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية تعويضها عن المساحة الهامة التي انتفعت بها الشركة بدون موجب قانوني كما ورد بتقرير دائرة المحاسبة.

د- تسوية بعض الوضعيات القديمة

يعد موضوع المعاوضة التي أبرمتها البلدية مع الدولة بخصوص هنشيري رأس المرج والمسلان مقابل كامل تقسيم الحي السادس من أهم المواضيع القديمة التي تستوجب الوقفة الحازمة من الطرفين للوقوف عند الحلول المناسبة وإنصاف الطرفين. غير أنّ الوضعيات المشاكسة والتي لا تخلو من الأهمية موجودة كذلك وتحتاج لوضعها في إطارها ومعالجتها سواء رضائياً أو قضائياً إن استوجب الأمر ذلك. ونسوق على سبيل الذكر تعمد الديوان الوطني للتطهير مواصلة وضع يده على عقار كائن بالغدير كان يستغلّه محطة تطهير بالرغم من انتقال هذه المحطة إلى عقار شاسع كائن بطريق خنيس. كما أنّ دار الشباب والثقافة ولئن تولت إقامة مركّب حديث العهد يستجيب لكلّ حاجياته فإنها ما زالت تستغلّ وبدون وجه قانوني مقر دار الثقافة السابق والذي هو رسم عقاري على ملك البلدية يسمح 3502 م² أو كذلك المقر المعروف بدار الجمعيات الذي حرمت البلدية من استثماره والانتفاع به. كما تجدر الإشارة إلى امتلاك البلدية لعقارين فلاحيين كائنين بملاعب الصولجان الكائن بغابة المنستير التابع للوكالة العقارية السياحية التي ترغب في اقتنائهما بحساب دينار ونصف للمتر المربع الواحد رغم رفض البلدية التي ترغب في الدخول بعقاريها

في شراكة مع الوكالة التي تنوي إنجاز تقسيم عقاري على غرار ملع . ب الصولجان الكائن بطريق سوس . ة .

هـ - العناية بـ . نـ . ظافة المدينة والمـ . ناطق الخضراء

خاضت بلدية . نـ المنستير هذه التجربة . ة تماشيا وسياسة الخصوصية مع التأكيد على مراقبة المناول ضمانا لجودة الخدمات . من ذلك كلفت البلدية سنة 2006 لجنة . ة متكونة من بعض أعضاء المجلس البلدي ومن أعوان إداريين لتقييم . م عملية التنظيم . ف في كل الدوائر المعهودة إلى المناول وقد تم رفع تقرير إلى أنظار الهياكل المسؤولة عن المتابعة لتدارك النقائص التي لوحظت خلال التـ . فـ . دـ . وبـ . صوص خصم الغرامات المالية فإن البلدية ستسعى إلى البحث في هذه النقطة للوقوف على . م المبالغ المستحقة .

أما بخصوص رفع الفضلات بمقابل فإن المجلس البلدي قرر هذه السنة الترفع في . م . ن تكلفة رفع هذه الفضلات خصوصا من المطار والمستشفى الجامعي اللذين يعدان مؤسستين . م منتجتين للنفايات الصلبة .

وفيما يتعلق بالعناية بالمناطق الخضراء فقد ارتأى المجلس البلدي التوجه إلى تكليف الخواص بصيانتها . لـ .

و- تأهيل الإدارة البلدية

منذ سنة 1998 لم تقم بلدية . نـ المنستير برأي . نـ تداب باستـ . ثـ . ء 8 إدارات عن طريق . قـ التربص التأهيلي للحياة المهنية . ة سنة 2000 تم إبقاؤهم عن طريق التعاقد مرد ذلك عند مناقشة الميزانية كل سنة مع سلطة الإشراف ارتفاع نسبة التأجير وهذا الوضع قد أخلّ إخلالا واضحا بالعنصر البشري الذي يعد توفره ضروريا لمواكبة الطلبات خاصة منها التـ . مـ . رير والجداول والمراسلات بالإضافة إلى كثافة العمل اليومي . هذا ونأمل أن برمجـ . ة حاجيات البلدية من الموارد البشرية . ة خلال المـ . طط الحادي عشر للـ . نـ . مـ . يـ . ة (2007-2011) تؤخذ . نـ بعين الاعتبار ولو نسبيا . وقد تـ . م . ضـ . مـ . مـ . يـ . زانية 2007 برمجـ . ة . نـ . مـ . داب مهندس أشغـ . مـ ل 3 و تـ . قـ . يـ . مـ 2 أعوان

تراتب كما نأمل - ل ت - رسم عدد من ال - عمال (ما بين 10 و 15) من عملة الح - ضاء - ر
ضمن مي - زانية 2008.

وفي الختام يتشرف رئيس بلدية المنستير بأن يتقدم نيابة عن المجلس
البلدي وعن الإدارة البلدية بالشكر لدائرة المحاسبة التي أتت السبيل بتناولها
لأهم المشاكل التي تثقل كاهل البلدية سواء في ما يتعلق بالحفاظ على أموالها
العقارية والمنقولة وتعبئة مواردها الجبائية وغيرها أو كذلك في ما يخص العمل
الإداري وسيقع تذلول كل ما جاء في هذا التقرير بجديّة فائقة والعمل على تلافي
النقائص التي أشار إليها التقدير.