الجمهورية التونسية
مجلس نواب الشعب
الدورة العادية الثانية

محضر اجتماع
لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية
عدد 12

*** تاريخ الاجتماع:** الأربعاء 31 جانفي 2024

*** جدول الأعمال:**

- الاستماع إلى ممثلين عن وزارة الداخلية ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الشؤون الاجتماعية حول مشروع قانون يتعلق بالبنايات المتداعية للسقوط (عدد 2023/38).

*** الحضور:**

- الحاضرون: 09
- المعتذرون: 01
- الحاضرون من غير أعضاء اللجنة: 04

*** افتتاح الجلسة:** الساعة 10 و10دق

*** رفع الجلسة:** الساعة 14

I. مداولات اللجنة:

عقدت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية جلسة يوم الأربعاء 31 جانفي 2024 خصّصتها للاستماع إلى ممثلين عن وزارة الداخلية ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الشؤون الاجتماعية حول مشروع القانون المتعلق بالبنايات المتداعية للسقوط.

وفي بداية الجلسة، أبرز ممثلو وزارة الداخلية أهمية مشروع هذا القانون، مُؤكّدين ضرورة مواصلة العمل على صياغته بكل دقّة وفق رؤية تشاركية وعلى ضرورة توفير كل الآليات اللازمة التي تجعل منه نصّا قابلا للتطبيق على أرض الواقع وحتى تكون مقتضياته ذات جدوى وفاعلية في تحقيق الأهداف التي وُضع من أجلها.

كما تطرّقوا إلى حجم المسؤوليات التي ستضطلع بها البلديات بمقتضى أحكام هذا المشروع، مُشيرين إلى النقص الذي يشكوه عدد كبير منها في الإمكانيات المالية وفي التجهيزات والوسائل وخاصّة الحديثة منها للقيام بمختلف العمليات المنصوص عليها بنصّ المشروع، على غرار الترميم الثقيل والإخلاء والإيواء وخاصّة عملية الهدم التي تتطلب آليات ذات تقنيات متطوّرة ودقيقة. وأكّدوا في هذا الإطار ضرورة إضافة فصول تتعلّق بجانب التمويل، مُقترحين إمكانية بعث صندوق لتوفير الموارد المالية الإضافية اللازمة للبلديات مع ضرورة تحديد مصادرها حتى تتمكّن من التوفّق في القيام بدورها الموكول إليها بمقتضى هذا التشريع الجديد. وأبرزوا أنه من بين الحلول المقترحة لتوفير هذه الموارد المالية اللازمة للبلديات هو تكريس اعتماد اللامركزية في تنفيذ ميزانية الدولة وفق رؤية شاملة وفي إطار من التكامل الذي يحفظ وحدة الدولة ويعززها.

كما شدّدوا على ضرورة توفّر الاحصائيات المحيّنة الدّقيقة بخصوص عدد البنايات المتداعية للسقوط، العمومية منها والخاصّة، في كل ولايات الجمهورية، مُطالبين بالتّنصيص ضمن نصّ مشروع القانون على ضرورة اعتماد الرّقمنة في هذا المجال ووضع قاعدة بيانات خاصّة بهذه الاحصائيات بما يُمكّن من تحيينها بصفة دورية.

من جهة أخرى، أكّد ممثلو وزارة الداخلية على أن تكون مختلف العمليات المتعلّقة بالبنايات المتداعية للسقوط من معاينات وتبليغ وإخلاء وهدم وإيواء وتعويض، في إطار عمل مشترك بين جميع الأطراف المتداخلة على غرار وزارة الشؤون الاجتماعية ووزارة الصحة ووزارة الشؤون الثقافية المشرفة على حماية التراث وغيرهم، عوض أن يكون ذلك على عاتق البلديات بنسبة كبيرة.

من جانبهم، بيّن ممثلو وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية الارتباط الوثيق بين مشمولات الوزارة وأحكام مشروع هذا القانون باعتبار أنّ العديد من البنايات المتداعية للسقوط راجعة بالنّظر إلى الدولة.

واعتبروا أنّ مشروع القانون ينص على منظومتين للتدخل: منظومة عادية تشمل مجموعة الالتزامات المحمولة على البلديات وعلى المالك ومنظومة جماعية مرتكزة على رؤية تجديدية هدفها الإصلاح في إطار عمليات تدخل جماعي مستلهمة من تجارب سابقة على غرار مشروع التهذيب والتجديد العمراني لغاية استصلاح الأحياء القديمة بالشراكة مع المالكين (حي الحفصية بتونس كمثال).

وأكّدوا ضرورة إرفاق مشروع هذا القانون بجملة من الإجراءات خاصّة على المستوى المالي باعتبار وأنّ البلديات غير قادرة بمواردها الحالية على تنفيذ مجموعة الالتزامات المحمولة عليها بمقتضى مشروع هذا القانون، مُضيفين أنّه يجب الأخذ بعين الاعتبار الجانب الاجتماعي من خلال التنصيص على كيفية التعامل مع الفئات الاجتماعية الهشّة الشّاغلة لهذه المباني في ظلّ غياب رصيد عقاري للإيواء.

واعتبروا أنّ بعض الآجال المنصوص عليها بهذا المشروع لا تتلاءم مع الصبغة الاستعجالية للتصرّف في هذه المباني المهدّدة بالانهيار والتي تمثّل خطرا على سلامة الشاغلين والمارة والأجوار، متسائلين في هذا السياق عن مدى توفر الكفاءة الفنية للمصالح البلدية وللمصالح الجهوية للوزارات المعنية التي تمّ تكليفها بالقيام بالمعاينة الميدانية لتشخيص حالة البنايات.

وأوضحوا أنّ إمكانية عدم قدرة البلديات على تطبيق الأحكام التي تضمنها مشروع هذا القانون يرجع أساسا إلى أنّ العقارات التي تندرج تحت منظومة أملاك الأجانب يتجاوز عمرها السبعين سنة مما يتطلب موارد مالية هامّة لترميمها، إضافة إلى أنّ عملية التعويض ستكلّف البلديات مبالغ هامّة

باعتبار أنّ التعويض سيكون حسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة وبالأسعار الجارية ممّا سينجرّ عنه فرق شاسع بين الموارد المالية المطلوبة والامكانيات المتاحة.

وفي مداخلاتهم، أكّد ممثّلو وزارة الشؤون الاجتماعية أهمية مشروع هذا القانون الذي يستوجب التعجيل في سنه نظرا لتردي المشهد العام جرّاء تكاثر مثل هذه المباني التي أضرّت بجمالية العديد من المدن وخاصة منها المدن الكبرى ذات الأهمية على المستوى السياحي، هذا إلى جانب ما تمثله هذه البنايات على وضعها الحالي من خطورة كبيرة على حياة المواطنين بدرجة أولى.

وفي هذا السياق، شدّد ممثلو وزارة الشؤون الاجتماعية على ضرورة توفير الآليات والضمانات الكافية ضمن هذا النص من خلال التدقيق في مجمل الإجراءات المنصوص عليها، على غرار تحديد كيفية ترحيل العائلات وإيوائها إلى جانب ضرورة تحديد مسؤوليات كافة الأطراف المتدخلة بدقة وتحديد الانعكاس المالي وآليات توفير مصادر التمويل.

كما أشاروا أنّه في إطار البحث عن حلول لإيواء الفئات المعوزة غير القادرة على الكراء، يمكن الاستعانة ببرنامج النهوض الاجتماعي وتمتيع هذه الفئات بالسكن الاجتماعي في حدود الإمكانيات المتاحة التي تعتبر محدودة وظرفية، وأكدوا على ضرورة التفكير والعمل على توفير رصيد عقاري لإيواء هذه الفئات.

وخلال النقاش، تطرق السادة النواب إلى أهمية عملية تحيين عدد البنايات المتداعية للسقوط واستفسروا عن الجهة الرسمية المكلّفة برصد هذه البنايات ومدى توفر شروط الكفاءة اللازمة فيها، مؤكدين على أن تكون عملية تحيين المعطيات الإحصائية بصفة دائمة ومسترسلة نظرا لما تشكله مثل هذه البنايات من خطر مُحدق على سلامة الجميع، من شاغلين وأجوار ومارة، ونظرا كذلك لما يمكن أن تتسبب فيه من تكاليف إضافية على حساب المال العام مع مرور الزمن إن لم يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة بالسرعة المستوجبة.

كما أكّدوا على ضرورة تبويب هذه البنايات حسب درجة الخطورة من قبل المختصين الفنيين وذلك لتيسير تطبيق مشروع هذا القانون إثر المصادقة عليه.

وشدّدوا على ضرورة مراجعة مجلة الجماعات المحلية خاصة فيما يتعلق بصلاحيات المجالس الجهوية والأقاليم في علاقة بمسألة توفير الموارد المالية.

وأفاد أحد أعضاء اللجنة أنّه من الممكن الاستئناس بالتجارب السابقة في هذا المجال على غرار مشروع "الوكايل" الذي اعتبره مشروعا متكاملا. وأكّد على أهمية الاختصاص فيما يتعلق بالمحافظة على التراث عند القيام بالتشخيص اللازم قبل اتخاذ قرار الهدم من عدمه وذلك حماية لتراثنا الوطني والمحافظة عليه كثروة وطنية للأجيال القادمة.

واقترح بعض النواب أن يكون التعامل مع البنايات المتداعية للسقوط من مشمولات اللجنة الوطنية لمجابهة الكوارث في إطار هيكل منظم ودائم تُوكل إليه أساسا آلية التدخل السريع وتنفيذ الهدم وهذا من شأنه اعادة هيبة الدولة بفرض احترام القانون والحد من التجاوزات المرصودة في البناءات الفوضوية والعشوائية.

كما تساءل بعض النواب عن حدود تحمّل وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية المسؤولية إزاء البناءات المتداعية للسقوط التي تعود ملكيتها للدولة وعن استراتيجية الوزارة لإيجاد رصيد عقاري وطني للإيواء واقترحوا في هذا السياق اعتماد منظومة الإيواء الجماعي مثلما هو معمول به في عديد الدول.

وفي هذا السياق، أشار عدد من أعضاء اللجنة إلى المساحات الهامة للأراضي الدولية الفلاحية المهملة، ممّا انجر عنه إهدار للمال العام حيث يتمّ استغلالها بصفة غير قانونية من قبل الخواص ولا تتمّ مرقابتها من قبل وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية والحال أنه من واجبها حماية هذه الأملاك وحسن التصرّف فيها لتوفير موارد مالية إضافية للدولة. وتطرّقوا في سياق متصل إلى أهمية تسوية الرصيد العقاري الذي هو على ملك الأجانب والعدد الهام للبنايات المهجورة والمهملة منها.

من جهة أخرى، أكّد بعض النواب على أهمية إحداث صندوق جديد لتوفير موارد مالية إضافية للبلديات تُخصّص لمعاضدتها في التصرّف في هذه البنايات خاصّة في الولايات الكبرى التي لها رصيد هام من البنايات المتداعية للسقوط.

هذا وقد طالب أعضاء اللجنة بتشريكهم في القيام بتنظيم ورشات تكوينية مشتركة مع الوظيفة التنفيذية كمختبر تشريعي حول عديد الجوانب ذات العلاقة بمشمولات اللجنة على غرار

صلاحيات المجالس المحلية وعلاقتها ببقية المجالس (المجالس البلدية والمجالس الجهوية ومجلس الأقاليم والمجلس الوطني للجهات والأقاليم).

وأشار أحد النواب إلى أهمية التنصيص صلب مشروع هذا القانون على الوضعية القانونية لكافة الأطراف المتدخلة على غرار المالك والدولة والشاغلين بعد انتهاء عملية الاخلاء والهدم وإعادة البناء أو الترميم وخاصة تحديد نصيب الدولة في هذه البنايات الجديدة.

وأكّد أحد أعضاء اللجنة على أهمية الانعكاسات الاجتماعية للتدخّل بالإخلاء أو الهدم في ظلّ غياب تصوّرات وبرامج معدّة مسبقا لإعادة الإيواء أو التعويض أو إعادة البناء.

وفي تفاعلهم مع مداخلات النواب، اعتبر ممثلو وزارة الداخلية أن تونس تشهد صعوبات اقتصادية حقيقية تتطلب خطة استراتيجية على المدى المتوسط والبعيد ترتكز أساسا على اللامركزية. وأكدوا في هذا السياق، أنّ المساعي المشتركة جارية في إطار ورشات عمل متكوّنة من كتّاب عامين للبلديات وخبراء وباحثين أكاديميين ومختصين... بالتنسيق مع مركز الدراسات الاستراتيجية وذلك لإعادة صياغة مجلة الجماعات المحلية بما يجعلها في تناغم مع الدستور الجديد. وأشاروا إلى أنّ الدعوة مفتوحة لأعضاء مجلس نواب الشعب للمشاركة في مختلف هذه الورشات.

من جهتهم، جدّد ممثلو وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الشؤون الاجتماعية تثمينهم لمشروع هذا القانون وعبّروا عن الأهمية التي يكتسيها مؤكدين على ضرورة التعامل معه وفق منهجية تشاركية بين جميع الأطراف المتدخلة فيه وضرورة إثرائه بما يلزم من التعديلات التي من شأنها أن تضمن الدّقة في عديد الجوانب التي تطرّق إليها من جهة، وأن توفّر كل مقوّمات النجاح في تطبيقه من جهة أخرى.

وفيما يتعلق بالبناء الفوضوي، أوضحوا أنّ هذا الموضوع تتمّ معالجته في إطار معيّن على غرار أمثلة التهيئة العمرانية واعتبروا أن غلاء المقاسم المهيأة من الأسباب الرئيسية لوجود البناءات العشوائية.

أما بخصوص أملاك الأجانب، فقد أفاد ممثلو الوزارة أنّ ما يقارب 7000 عقارا أصبحت على ملك الدولة بمقتضى اتفاقية تونسية-فرنسية تمّ بيع حوالي 40 بالمائة منها.

من جهة أخرى، أوضحوا أن الأراضي الفلاحية الدولية يتم توظيفها بالشراكة مع وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري وأنه يتمّ الاختيار الدقيق بناء على طلب عروض مع ضمان عملية المتابعة من قبل برنامج الإحياء والانماء الفلاحي. وبيّنوا أنه في صورة عدم تطبيق الشروط المستوجبة يتم اتخاذ العديد من الإجراءات التي تصل إلى حد إسقاط الحق.

وبخصوص ملاحظاتهم حول مشروع هذا القانون، أكدوا أنّ التشخيص الدقيق يمكّن من إعطاء فكرة واضحة عن حالة العقار والحالة الاجتماعية للشاغلين والمالكين بما يساهم في تبويب العقارات حسب درجة الخطورة وتقسيم الفئات حسب وضعياتهم الاجتماعية مما سيمكّن من الضغط على كلفة التدخلات وتيسير تطبيق أحكام القانون.

هذا وقد تعهّد ممثلو الوزارات الثلاثة بموافاة اللجنة كتابيا بكل ملاحظاتهم ومقترحاتهم التعديلية لفصول مشروع القانون، بالإضافة إلى المعطيات الإحصائية المحيّنة حول البنايات المتداعية للسقوط بكل ولايات الجمهورية التونسية.

وفي ختام جلستها، قرّرت اللجنة مواصلة النظر في مشروع هذا القانون على أن تُخصّص الجلسة القادمة للاستماع إلى هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية وإلى عمادة المهندسين التونسيين.

II. قرار اللجنة:

قرّرت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية الاستماع إلى هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية وإلى عمادة المهندسين التونسيين حول مشروع القانون المتعلق بالبنايات المتداعية للسقوط عدد 38-2023.

رئيس اللجنة	**مقرر اللجنة**
شفيق الزعفوري	**صالح السالمي**