

الجمهورية التونسية  
مجلس نواب الشعب



تقرير موحد للجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة  
والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية

حول

مشروع قانون يتعلق بإتمام القانون الأساسي للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية  
الموافق عليه بمقتضى القانون عدد 19 لسنة 1957 المؤرخ في 10 سبتمبر 1957  
(عدد 2025/89)

و

مشروع قانون يتعلق بإتمام القانون عدد 53 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 والمتعلق  
بإحداث شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية  
(عدد 2025/90)

رئيس لجنة التخطيط الاستراتيجي: صابر الجلاصي

مقرر اللجنة: صالح السالمي

نائب رئيس اللجنة: طارق المهدي

فيفري 2026



## مساردراسة

مشروع القانون المتعلق بإتمام القانون الأساسي للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية  
الموافق عليه بمقتضى القانون عدد 19 لسنة 1957 المؤرخ في 10 سبتمبر 1957  
(عدد 2025/89)

و

مشروع قانون يتعلق بإتمام القانون عدد 53 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 والمتعلق  
بإحداث شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية  
(عدد 2025/90)

- تاريخ ورود مشروع القانونين: 14 جويلية 2025،
- تاريخ إحالة مشروع القانونين على اللجنة: 16 جويلية 2025،
- جلسات اللجنة:
- الأربعاء 04 فيفري 2026: جلسة استماع إلى السيد وزير التجهيز والإسكان،
- قرار اللجنة: الموافقة على مشروع القانونين بإجماع الحاضرين.



## 1. التقديم:

يندرج مشروع القانون المتعلق بإتمام القانون الأساسي للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية الموافق عليه بمقتضى القانون عدد 19 لسنة 1957 المؤرخ في 10 سبتمبر 1957، ومشروع القانون المتعلق بإتمام القانون عدد 53 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 والمتعلق بإحداث شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية كما تم تنقيحه بالقانون عدد 78 لسنة 1993 المؤرخ في 19 جويلية 1993 في إطار استعادة الدولة لدورها الاجتماعي في مجال السكن من خلال توفير السكن اللائق للفئات محدودة ومتوسطة الدخل.

وحيث تم في مرحلة أولى وبناء على توصيات المجلس الوزاري المضيق المنعقد بتاريخ 20 جانفي 2025 بقصر الحكومة بالقصبة والذي خصص لتثمين الرصيد العقاري الدولي، دعم كل من شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية والشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للقيام بدورهما الاجتماعي في مجال السكن من خلال توفير رصيد عقاري من الأراضي الدولية بالدينار الرمزي وذلك للمساهمة في التخفيض من كلفة إنجاز المساكن الاجتماعية.

وفي إطار استكمال تفعيل هذا الدور الاجتماعي وتوفير المسكن اللائق لفائدة الفئات محدودة ومتوسطة الدخل بأسعار تأخذ بعين الاعتبار أوضاعهم الاجتماعية وابعتماد طرق ميسرة لتسديد ثمن المسكن كآلية التسويغ الذي يكفل بالبيع أو آلية البيع بالتقسيط، تم اقتراح مشروع القانونين المعروفين للذين يهدفان إلى إتمام الفصل 3 من القانون الأساسي للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية والفصل 2 من القانون المتعلق بإحداث شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية بما يمكن الشركتين المذكورتين من بيع المساكن الاجتماعية الممولة من موارد صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء بالتقسيط أو بمقتضى عقود الكراء المملك.

وتجدر الإشارة في هذا الإطار أن تفعيل الدور الاجتماعي للدولة في مجال السكن من خلال توفير عقارات دولية بالدينار الرمزي للبايعين العقاريين العموميين المشار إليهما أعلاه مع منحهما إمكانية التقويت في المساكن الممولة عن طريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء عبر آلية البيع بالتقسيط لتجاوز المنع المنصوص عليه بالفصل 6 من القانون عدد 39 لسنة 1998 المؤرخ في 2 جوان 1998 المتعلق بالبيوعات بالتقسيط والذي يحجر بيع العقارات بتجزئة ثمنها أو عن طريق الكراء



المملك سيمكن من تعديل أثمان المساكن الاجتماعية المعروضة للبيع وتيسير عملية اقتناؤها دون ائثال كاهل المؤسستين العموميتين المذكورتين.

## II. أعمال اللجنة:

عقدت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية جلسة يوم الأربعاء 04 فيفري 2026 خصصتها للاستماع إلى السيد وزير التجهيز والإسكان وذلك في إطار مزيد التعمق في مضامين وأبعاد مشروع القانونين المعروضين اليوم على أنظار الجلسة العامة.

وفي بداية الجلسة، قدم السيد الوزير بسطة شخص من خلالها واقع قطاع السكن في تونس ومدى تطوره. حيث أكد أن توفير المسكن اللائق يعدّ من المقومات الأساسية لكرامة المواطن وعامل استقرار واطمئنان ودافعا لمزيد الإنتاج والنمو الاقتصادي. كما يعتبر حقا وهدفا من أهداف التنمية المستدامة لعلاقته المباشرة بكرامة الإنسان ورفاهيته.

وذكر أن الدولة التونسية حرصت منذ الاستقلال على ضمان توفير المسكن اللائق لكافة فئات المجتمع وخاصة ذوي الدخل المحدود والمتوسط. فانتهجت سياسات عمومية في مجال الإسكان كانت لها آثار إيجابية ملموسة من حيث تطور الرصيد السكاني.

ونتيجة للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية العديدة التي عرفتها تونس، كان من الضروري مراجعة السياسة السكنية، حيث مرت بأربع مراحل أساسية تخللتها مراجعات جزئية للاستراتيجيات الوطنية السكنية في العديد من المناسبات. فشهد القطاع جملة من الإصلاحات التشريعية والمؤسسية للنهوض به وتطويره عبر إقامة العديد من المشاريع والبرامج وإرساء منظومة تمويل توفر السكن الميسر للاستجابة إلى حاجيات مختلف الفئات الاجتماعية.

وفي إطار المرحلة الرابعة التي انطلقت منذ سنة 2014 والتي خُصصت لتحيين الاستراتيجية الوطنية للسكن، تمت سنة 2015 المصادقة على التوجهات الكبرى.



وتمثلت أهم الإجراءات المتخذة في مراجعة آليات التمويل السكني وإحداث برنامج المسكن الأول وصندوق ضمان القروض المسندة للفئات الاجتماعية من ذوي الدخل غير القار، بالإضافة إلى الانطلاق في مراجعة مجلة التهيئة الترابية والتعمير وإعداد مشروع قانون يتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط ووضع برنامج إحياء المراكز العمرانية القديمة.

وفي إطار تحيين الاستراتيجية الوطنية للسكن ومواصلة مسار تقييم وتطوير السياسة السكنية، ويهدف توفير المزيد من فرص التملك وخاصة للأسر محدودة الدخل، أفاد السيد الوزير أن الوزارة انطلقت في إنجاز دراسة لمراجعة هذه الاستراتيجية بالتعاون مع المكتب الفرعي لمنطقة المغرب العربي لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية «UN Habitat»

وتهدف هذه الدراسة إلى تشخيص وضع القطاع بتقييم السياسات السابقة واقتراح خطة عمل محينه تضبط العناصر الواجب توخيها لتطوير قطاع السكن حسب ما تقتضيه المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية وخصوصيات المرحلة الحالية بما يسمح بمراجعة المنظومة التشريعية وأهمها مجلة التهيئة الترابية والتعمير ومراجعة القوانين المنظمة للملكية العقارية وآليات السيطرة على العقار ومراجعة القوانين المنظمة لقطاع البعث العقاري وتدعيم توفير السكن الاجتماعي، بالإضافة إلى تطوير الإطار التشريعي للسكن المعد للكراء ومراجعة آليات تمويل السكن وتطوير تدخلات الصناديق العمومية والارتقاء الحضري وتهذيب الأحياء السكنية.

وأكّد في هذا السياق أن الوزارة تعمل على إنهاء دراسة "مراجعة الاستراتيجية الوطنية للسكن" قبل موفى سنة 2026.

وفي تطرقه إلى آخر الإحصائيات الوطنية المتعلقة بالسكن، أبرز السيد الوزير أن أهم مؤشرات قطاع السكن التي أفرزتها نتائج التعداد العام للسكان والسكنى لسنة 2024 تؤكد أن ثلثي السكان يقطنون على الشريط الساحلي للبلاد التونسية الذي لا تتجاوز مساحته 10 % من التراب الوطني والذي تتركز به حوالي 80 % من الأنشطة الاقتصادية. كما أن الرصيد السكني بلغ ما يقارب 4.2 مليون وحدة سكنية مقابل 3.4 مليون أسرة، 75,1 % منها تمتلك المساكن التي تقطنها. هذا بالإضافة إلى تضاعف عدد المساكن بحوالي 5 مرات من سنة 1966 إلى سنة 2024، وذلك نظرا للزيادة في عدد السكان وتعاقب السياسات السكنية التي شجعت على إحداث المساكن.



وأضاف أنه رغم النتائج الإيجابية المسجلة في قطاع السكن، لا بد من الإقرار بوجود جملة من الإشكاليات الهيكلية وخاصة من حيث توزيع حيازة الأسر للمساكن التي يقطنونها (المالكين والمتسوغين).

فعلى المستوى الوطني وبالمقارنة مع نتائج التعداد العام للسكان والسكنى لسنتي 2014 و2024 نلاحظ تراجع نسبة امتلاك المساكن من 77,2 % إلى 75,1 %، كما أن 24,9 % من العائلات لا تمتلك المساكن التي تقطنها نظرا للصعوبات التي تواجهها للتملك، وهو ما جعل الوزارة تسعى للتدخل بآلية الكراء المملّك لتمكين الفئات محدودة ومتوسطة الدخل من التملك بعد انتهاء مدة معينة من الكراء حسب ما يتماشى وقدرتها التسديدية.

وذكر السيد الوزير أن القطاع العمومي لعب خلال مرحلة التدخل المباشر للدولة ثم مرحلة إحداث مؤسسات عمومية متخصصة تعنى بقطاع السكن والتهيئة العمرانية دورا هاما في تخطيط النسيج العمراني وتأمين طلبات السكن. غير أنه منذ تحوير القانون المنظم لقطاع البعث العقاري تراجع انتاج الباعثين العقاريين العموميين مقابل تنامي انتاج قطاع البعث العقاري الخاص، ومع ذلك فإن نسبة انتاجهما معا حوالي 18 % في حين تستأثر طريقة البناء الذاتي عن طريق العائلات بنسبة تصل إلى 82 % من المساكن المنجزة سنويا. (طريقة الإنتاج الأكثر ملائمة للقادرة الشرائية للعائلات التونسية)، وذلك نظرا للارتفاع المتواصل لأسعار المساكن الجاهزة وهو ما يزيد من تقييد الأسر متوسطة الدخل واستبعاد الفئات الاجتماعية الهشة.

من جهة أخرى، أوضح أنه بالرغم من القيام بالعديد من الإصلاحات، بقي قطاع السكن يشكو عدّة صعوبات تراكمت على مر السنين. وتتمثل هذه الصعوبات أساسا في عدم الملائمة بين العرض والطلب على المساكن خاصة فيما يتعلق بتوفير المساكن الاجتماعية للفئات متوسطة ومحدودة الدخل خاصة بالتجمعات السكنية الكبرى نظرا لتقلص الرصيد العقاري، بالإضافة إلى التباين في العرض المتوفر والطلب على المساكن حسب الجهات.

وفي جانب آخر من العرض، تطرق السيد الوزير إلى المساهمة الهامة للبرامج الخصوصية في توفير السكن ببلادنا. ويتم تنفيذ هذه البرامج عبر ثلاث آليات:



## 1. صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء

يساعد الصندوق الأجراء على امتلاك عقار معد للسكنى بواسطة قروض تمنح لهم لغرض اقتناء قطعة أرض، أو البناء، أو التوسعة، أو اقتناء مسكن لدى باعث عقاري عمومي أو خاص. ويستفيد من تدخلاته الأجراء الذين لا يتجاوز دخلهم الشهري الخام 6 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون. (حاليا الأجر الأدنى المهني المضمون 564 دينار) مع مدة سداد للقروض تصل إلى 25 سنة. في حين تصل السن القصوى للسداد 75 سنة.

## 2. برنامج المسكن الأول

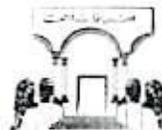
تفيد المعطيات، أنه من حيث تقدم الإنجاز انخرط في هذا البرنامج 17 بنكا بمقتضى اتفاقيات أبرمت في الغرض قصد تنفيذ هذا البرنامج (بتقديرات لتسويق 6000 مسكن). كما تم إلى حد الآن تمكين فقط 3028 منتفع (عائلات أو أفراد متوسطة الدخل) من مسكنها الأول بتمويلات بلغت ما يقارب 87,9 مليون دينار.

ولعل من أبرز الصعوبات التي تم التعرض إليها في إنجاز البرنامج هو تزامن تفعيله مع ارتفاع نسبة السوق النقدية خلال السنوات الأخيرة، بالإضافة إلى ارتفاع نسبة فائدة القروض إلى حدود 12 % وبالتالي ارتفاع كلفة التمويل.

## 3. البرنامج الخاص للمسكن الاجتماعي

في إطار تجسيم استراتيجية سكنية تؤمن مقومات العيش الكريم وتراعي حاجيات الفئات الاجتماعية محدودة الدخل من السكن اللائق بشروط ميسرة، ويهدف استيعاب العجز في المجال السكني والحد من انتشار السكن الغير اللائق والبناء الفوضوي، أقرت الحكومة التونسية إحداث البرنامج الخاص للمسكن الاجتماعي بمقتضى قانون المالية لسنة 2012.

ويشتمل البرنامج الخاص للمسكن الاجتماعي على عنصرين يقترن فيهما البعد الاقتصادي بالبعد الاجتماعي عبر توفير السكن الاجتماعي وتعزيز الانسجام الاجتماعي والاندماج الحضري. ويتمثل العنصر الأول في إزالة المساكن البدائية وتعويضها بمساكن جديدة أو ترميمها أو توسعتها، علما وأنه تم الانطلاق في الأشغال لبناء 9528 مسكن وتم الانتهاء من إنجاز 7368 مسكن وتسليمهم للمستفيدين. في حين يتمثل العنصر الثاني في إنجاز وتوفير مساكن اجتماعية أو تهيئة



وتوفير مقاسم اجتماعية، وقد تم إلى حد هذا التاريخ إنجاز وتسليم 4708 مسكن ومقسم لفائدة المستفيدين.

وفي جانب آخر من العرض، تطرق السيد الوزير إلى مكونات منظومة تمويل السكن المتوفرة حاليا معرّجا على الصعوبات المعترضة في هذا الصدد، حيث أوضح أن المنظومة المتوفرة لا تستجيب لكافة فئات المجتمع باعتبار أن إمكانية التمويل تبقى في حدود نسبة استرجاع شهري لا تتجاوز 40% من الدخل الشهري باستثناء الفئات من ذوي الدخل غير القار. هذا إضافة إلى محدودية القدرة التسديدية للفئات الاجتماعية محدودة ومتوسطة الدخل، وهي الفئات التي لا يمكنها الولوج إلى التملك السكني المباشر غير أنها قادرة على دفع معينات كراء معقولة. وبالتالي فإن آلية الكراء المملّك يمكن أن تستهدف هذه الفئة الاجتماعية بما يمكنها من التملك بعد مدة معينة من استخلاص معينات كراء شهرية تضبط بعقد كراء مملّك.

وفي إطار معاضدة مجهود الدولة للنهوض بالفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود وتنفيذا للقرارات الرئاسية المتعلقة بإنجاز مشاريع سكنية يتم التفويت فيها بالكراء المملّك عبر استعادة الباعثين العقاريين العموميين للدور الاجتماعي الذي بعثوا من أجله، كما كان الشأن في السابق، بتوفير مساكن بأسعار تراعي المقدرة الشرائية لشريحة واسعة من المواطنين، خاصة في ظل الارتفاع المتواصل لأثمان اقتناء مسكن أو تسويغه، تولت وزارة التجهيز والإسكان إعداد خطة يتم تنفيذها عن طريق الباعثين العقاريين العموميين لإنجاز مشاريع سكنية وفقا لصيغة الكراء المملّك، تخصص لفائدة الأجراء من الفئات محدودة ومتوسطة الدخل.

وحرصا من الوزارة على الضغط على كلفة هذه المشاريع، تم التوجه نحو توفير الأراضي اللازمة من العقارات الدولية بالدينار الرمزي وتمويل عمليات البناء عن طريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء (لغاية 100% من الكلفة مع تسديد قيمة التمويل على مدة أقصاها 25 سنة، وبنسبة فائدة بـ 0%) وذلك مراعاة لإمكانيات الباعثين العقاريين العموميين.

وتهدف هذه الخطة إلى تدعيم توجه الدولة الاجتماعي نحو جعل قطاع الإسكان في مقدمة السياسات العمومية ذات البعد الاجتماعي، وذلك عبر مضاعفة إنتاج المساكن الاجتماعية بإنشاء مشاريع سكنية محدودة التكلفة وتطويرها بما يمكن من توفير مساكن اجتماعية وفقا لصيغة الكراء المملّك تنفيذا للقرار القاضي بالتفويت بالدينار الرمزي في أراضٍ دولية لفائدة الشركة الوطنية



العقارية للبلاد التونسية بفروعها الثلاثة وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية وتهيئة هذه الأراضي وإنجاز مشاريع سكنية فوقها يتم التفويت فيها للفئات محدودة ومتوسطة الدخل.

وأوضح السيد الوزير أنه قد تم فعليا الانطلاق في تجسيم المخطط التنفيذي لتوفير مساكن اجتماعية وفقا لصيغة الكراء المملّك وذلك بدءا بتخصيص الأراضي اللازمة لفائدة الباعثين العقاريين العموميين. ويندرج ذلك في إطار تنفيذ القرارات الرئاسية وتوصيات المجلس الوزاري المضيق المنعقد بتاريخ 20 جانفي 2025 حول تئمين الرصيد العقاري الدولي لدعم الاستثمار الاقتصادي وتعزيز الدور الاجتماعي للدولة، حيث تضمنت النقطة 18: "دعوة وزارة التجهيز والإسكان إلى التنسيق مع وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بغاية توفير رصيد عقاري لفائدة الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية للقيام بدورها الاجتماعي في مجال السكن مع إقرار دعمها من خلال توفير رصيد عقاري من الأراضي الدولية بالدينار الرمزي واقتراح الآليات القانونية الملائمة".

وتفيد المعطيات المقدمة أنه قد تم عمليا تحقيق بعض النتائج، حيث تم إلى حدود شهر جانفي 2026 إصدار أوامر التفويت في حوالي 10,2 هك لفائدة الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية والشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للجنوب وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية. وقد شمل التفويت إلى حد الآن في الأراضي التالية:

- قطعة الأرض الدولية عدد 6 الكائنة بمعتمدية المرقاقية من ولاية منوبة (1,2 هك)،
- قطعتي الأرض الدولية الكائنة بمعتمدية قرمبالية من ولاية نابل (0,21 هك)،
- قطعة الأرض الدولية الكائنة بمنطقة المغيرة فوشانة من ولاية بن عروس (4 هك)،
- قطعة الأرض الدولية الكائنة بمنطقة بوشمة من ولاية قابس (2,4 هك)،
- قطعة الأرض الدولية الكائنة بمنطقة رواد من ولاية أريانة (2,38 هك).

وفي إطار إنجاز الخطة المرسومة، تعمل الوزارة على التسريع في إجراءات استصدار بقية الأوامر للتفويت في قطع الأراضي الدولية الكائنة بوادي المرج وحي الجلاء من ولاية بنزرت وسليمان من ولاية نابل ومركز مدينة توزر من ولاية توزر. كما ستتواصل العمليات العقارية قصد استصدار أراضي دولية أخرى لتشمل كل ولايات الجمهورية.

هذا وقد أعدت الوزارة مصفوفة للمشاريع المقترحة في إطار برنامج الكراء المملّك. وتتضمن هذه المصفوفة (matrice des Projets) أهم المعطيات الوصفية والكمية لكل مشروع يُقترح إنجازُه ضمن هذه الآلية.

وتعتزم الوزارة، خلال فترة مخطط التنمية 2026-2030، إنجاز حوالي 5000 مسكن ضمن آلية الكراء المملّك بكلفة تقدر بحوالي 750 مليون دينار. (أي بمعدل 1000 مسكن سنويا). وسيتم بداية من سنة 2026، الانطلاق في القسط الأول بإنجاز حوالي 1213 مسكن تتوزع على 11 ولاية بكلفة تقدر بحوالي 212 مليون دينار. كما ستواصل الوزارة برمجة مشاريع سكنية أخرى تنجز في إطار منظومة الكراء المملّك حسب توفر العقارات اللازمة لتشمل كل الولايات.

وتجدون أكثر تفاصيل حول المشاريع المبرمجة في هذا الإطار بالجدول التالي (المصدر: وزارة التجهيز والإسكان):





وفي جزء أول من مداخلتهم، تطرّق النواب إلى ما شهدته بلادنا مؤخرا من تطورات مناخية معيّرين عن تضامنهم مع كل المتضررين مما نتج عن ذلك من خسائر كبيرة سواء بشرية أو مادية جراء الفيضانات بعديد المدن والأرياف والارتفاع الكبير لمنسوب مياه الأودية. وأكدوا بالمناسبة على ضرورة اتخاذ ما يلزم من إجراءات للوقوف إلى جنب المتضررين وخاصة الفئات الاجتماعية الهشة وكذلك على ضرورة مراجعة عديد المسائل وخاصة فيما يتعلق بالبنية التحتية ببلادنا والقيام بما يلزم من إصلاحات عاجلة ووضع خطط استراتيجية شاملة ومتكاملة تجعل بلادنا في وضع استعداد وتأهب دائم للتوقّي من التبعات المحتملة لمثل هذا التغيرات المناخية الفجائية وغيرها من الظواهر الطبيعية. وفي علاقة بجدول أعمال الجلسة، أجمع النواب المتدخلون على الأهمية البالغة التي يكتسبها مشروع القانونين باعتبارهما يندرجان في إطار السعي لتوفير أفضل مقومات العيش الكريم للمواطنين وخاصة المنتسبين منهم إلى فئة محدودى ومتوسطي الدخل وذلك عبر هذه الآلية الجديدة التي ستمثل حلا مناسباً لشريحة هامة من المواطنين التونسيين.

وفي جانب من المداخلات، تساءل عدد من النواب عن الضمانات التي فكرت فيها الوزارة حتى تكون أسعار المساكن التي تعتمد الشركتين المعنيتين إنجازها في مستوى معقول خاصة في ظل ما نشهده حاليا في سوق العقارات ببلادنا من غلاء كبير في الأسعار بما جعل عملية اقتناء مسكن أمرا مؤرقا وفي غاية الصعوبة والتعقيد بالنسبة للأجراء في القطاعين العام والخاص.

كما نبّه أعضاء اللجنة إلى ضرورة توخي كل السبل ووضع كافة الضمانات للتصدي لكل ما يمكن أن يحدث من أخطاء أو تلاعب وممارسات من شأنها أن تمس من مصداقية المنظومة التي ستوضع للغرض، مذكّرين بما تم تسجيله من إخلالات في تنفيذ البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي.

من جهة أخرى، لاحظ عدد من النواب أن عدد المساكن المزمع إنجازها في إطار آلية الكراء المملك والمقدر بـ 5000 مسكنا على مدى 5 سنوات يعتبر نسبيا عددا غير كاف مقارنة بالإحصائيات المتوفرة والمتعلقة بعدد العائلات التي لا تمتلك مسكنا، داعين إلى توفير إمكانيات إضافية من شأنها الرفع من هذا العدد بما يستجيب إلى الطلبات الكبيرة المنتظرة في هذا الخصوص.

كما تطرقت بعض المداخلات إلى موضوع المنصة الرقمية التي ستوضع للغرض، حيث استفسر عدد من النواب عن كيفية اعتمادها وعن أبرز ما ستضمّنه من شروط ومعايير مؤكدين على ضرورة



توخي أعلى درجات الشفافية وضمان حقوق المعنيين، بالإضافة إلى الاستفسار عن الجدول الزمني للانطلاق في الجوانب التنفيذية لمختلف مكونات هذا المشروع الهام.

كما أكد النواب على ضرورة تكثيف المراقبة عند إنجاز هذه المشاريع واحترام الأجل مضمن هذه المبادرة لحلحلة مشكل السكن في تونس وداعين إلى ضرورة وضع قرار استثنائي لتسوية وضعية المخالفين لرخص البناء لحل مشكل التنمية والسكن بصفة خاصة.

هذا وأكد نواب آخرون على أهمية مثل هذه المشاريع داعين إلى ضرورة توسيع مجال تدخل الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية خاصة وأنه لديها رصيد عقاري هام بالمدينة العتيقة بتونس العاصمة يحتاج إلى الصيانة في ظل مشهد عمراني رديء جدا ولا بد من استغلاله في مثل هذه المشاريع كحل أمثل وتطبيقا لمقتضيات القانون عدد 33 لسنة 2024 المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط. بالإضافة إلى الضرورة القصوى لمراجعة أمثلة التهيئة العمرانية وتكييفها مع التطورات الاجتماعية والاقتصادية للحد من البناء الفوضوي ووقف التمدد العمراني غير المنظم على حساب الأراضي الفلاحية لتحسين جودة الحياة من خلال اعتماد إطار قانوني تشاركي وذلك في إطار الحرص على تنمية القطاع الاستثماري وكأداة أساسية للتصرف المحكم في المجال الترابي وتنظيم التوسع السريع للمدن الكبرى.

وفي جانب آخر من المداخلات، أثار عدد من أعضاء اللجنة بعض النقاط المتعلقة بالبطء الحاصل في إنجاز عدد من المشاريع متسائلين عن الأسباب وعن برامج الوزارة لحلحلة الإشكاليات المطروحة. كما تساءل عدد آخر منهم عن أسباب التأخير الحاصل في إعداد مشروع القانون المتعلق بمجلة التهيئة العمرانية والتعمير ملاحظين عديد المشاكل المطروحة في علاقة بأمثلة التهيئة العمرانية.

من جهة أخرى، اعتبر بعض أعضاء اللجنة أن توفير 28 آلة ماسحة مقابل 24 ولاية يعدّ عددا ضعيفا جدًا ولا يفي بالغرض، مؤكدين على ضرورة مزيد دعم الإدارات الجهوية للتجهيز بالوسائل البشرية والمادية التي تمكنها من الاضطلاع بدورها على وجه أفضل وخاصة في ظل الأوضاع الاستثنائية الطارئة على غرار ما شهدته بلادنا مؤخرا من فيضانات جراء تهطل كميات كبيرة من الأمطار تسببت في حدوث أضرار بشرية ومادية في عديد الجهات ببلادنا والتي كشفت عن هشاشة شبكات الصرف الصحي وتهالكها ومن نقص في الصيانة.



هذا، ودعوا إلى توفير مراكز لتكوين مختصين في سياقة الآلات الماسحة وتقنيين خاصة بالولايات الكبرى لمزيد توفير اليد العاملة المختصة في هذا الغرض وتعويض التقنيين المحالين على التقاعد خاصة وأن هذه السنة هي سنة الانتدابات بامتياز.

وفي تفاعله مع استيضاحات النواب المتعلقة بمشروع القانونين المعروضين على أنظار اللجنة، أفاد السيد وزير التجهيز والإسكان أن برنامج الكراء المملّك هو آلية جديدة تضاف إلى جملة الآليات المعتمدة حاليا والتي من شأنها أن تساهم في تدارك بعض النقائص ومعاوضة ما يُبذل حاليا من مجهود في قطاع السكن. وأوضح أنه تمّ إعداد خطة في الغرض وعرضها على مجلس وزاري، حيث سيتم الانطلاق في إنجاز 5000 مسكن وفقا لما تم ضبطه ضمن المخطط التنموي 2026-2030، أي بمعدل حوالي 1000 مسكن اجتماعي سنويا لفائدة الأجراء على مراحل بداية من سنة 2026 بصيغة الكراء المملّك بـ 11 ولاية، على أن تكون بداية تسليم القسط الأول من المساكن الجاهزة انطلاقا من سنة 2027.

وبين السيد الوزير خلال هذه الجلسة أن الوزارة عملت على تدارك كل النقائص التي لوحظت المشروع الأول لذلك جاءت فكرة الكراء المملك وهو إجراء ينتظره عديد المواطنين باعتباره يشمل كل الأجراء بما في ذلك المنتسبين إلى القطاع الخاص.

كما أفاد أنه تم التفكير في الضغط قدر الإمكان على كلفة الإنجاز بما يمكن من بناء مساكن ذات أسعار معقولة للأجراء المعنيين. حيث تم تخصيص رصيد عقاري على ذمة الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية لاقتنائها بالدينار الرمزي. وفي سياق متصل، أوضح أن الدولة تتدخل بوضع كل الاعتمادات المالية اللازمة بصندوق النهوض بالمساكن الاجتماعية بما ييسر عمليات تمويل المشاريع السكنية بصيغة الكراء المملك التي ستنجزها الشركتين.

كما أشار السيد الوزير أنه باعتبار أن الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية ستعتمدان أيضا في إنجاز المشاريع المبرمجة على مقاولات خاصة، تم رصد الاعتمادات اللازمة لهيئة الأراضي المخصصة للغرض. كما ستتم دعوة الباعثين العقاريين إلى اعتماد ما هو متوفر من تكنولوجيات حديثة في مجال البناء وبشروط معينة، وذلك بهدف التقليص أكثر ما يمكن في الكلفة، مما سينعكس إيجابيا على مستوى أسعار بيع المساكن الجاهزة، مضيفا أن معلوم



الكراء سيكون غير مشطّ وأنه سيحدد حسب المعدّل المتعامل به في كل منطقة بما يراعي إمكانيات المواطن.

وأكد بالمناسبة أن كل الجوانب والتفاصيل المتعلقة بمشروع القانونين المعروضين تمت دراستها بدقة لإنجاح هذه العملية وتحقيق الأهداف المأمولة، وأن الوزارة بلغت مراحل متقدمة لإرساء منظومة متكاملة وواقعية، مشيراً أنه من المتوقع أن تكون الطلبات كبيرة جداً رغم أن الانطلاقة ستكون حسب قدرات الشركتين وستكون التعهدات حسب إمكانياتهما المادية حتى تتمكن من الإيفاء بتعهداتها.

كما أكد أن الوزارة حريصة على إنجاح الانطلاقة الفعلية لهذا المشروع وعلى مزيد التطوير والتوسعة، مذكراً أنه تم رصد الاعتمادات اللازمة لإنجاز القسط الأول من المساكن كما أنه سيتم التركيز على مزيد تأهيل الشركتين وتطوير قدراتهما بما يجعلهما قادرتان على إنجاز أكثر ما يمكن من هذا الصنف من المساكن في قادم السنوات.

وحول جاهزية المنصة، أفاد السيد وزير التجهيز والإسكان أنها ستكون جاهزة في أواخر 2026، مؤكداً أنه سيتم العمل على تفادي ما تم تسجيله من أخطاء ونقائص في علاقة بالبرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي، كما أنه سيتم وضع مقاييس وشروط واضحة وشفافة للعموم بما يضمن نجاح العملية وتسليم المساكن الجاهزة إلى مستحقيها وفقاً لمعايير موضوعية، مذكراً في الآن نفسه أنه سيتم مواصلة إنجاز وتسليم المشاريع السابقة إلى مستحقيها.

وأضاف أن الوزارة وضعت فريق عمل لضبط الأولويات بكل شفافية وستكون هناك مرافقة للتعريف بهذا المشروع المتعلق باعتماد آلية الكراء المملّك، مشيراً أن المنصة المبرمجة للغرض ستكون جاهزة مع نهاية سنة 2026 وأن الانطلاق في توزيع المساكن الجاهزة سيكون في أواخر 2027 أو بداية 2028 على أن تخصص مداخلها لمواصلة إنجاز مكونات هذا المشروع وتوسيعه وتطويره خلال السنوات الموالية بما يمكن من إنجاز أكثر عدد ممكن من المساكن في إطار هذه الآلية.

هذا، وأفاد السيد الوزير أن الدولة، وفي إطار توفير ظروف ومقومات العيش الكريم للمواطن، مكّنت كذلك الوكالة العقارية للسكنى من اقتناء الأراضي الدولية بسعر تفضيلي بشرط توفير 50 %



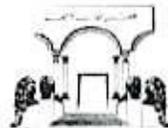
من جملة هذه الأراضي في شكل مقاسم اجتماعية تراعي إمكانيات وقدرة المواطن لتمكينه من امتلاك مسكن في مجال مهني على أن يتم ضبط شروط المنتفعين بهذا المشروع لاحقا.

وحول استيضاحات النواب المتعلقة بمشاغل الجهات وخاصة بالبطء الحاصل فيما يتعلق بمراجعة مجلة التهيئة الترابية والتعمير، أقر السيد الوزير بوجود إشكاليات على مستوى أمثلة التهيئة العمرانية وأن العمل جارٍ لتوفير الحلول، مؤكداً أن مشروع القانون المتعلق بالمجلة بات جاهزا بعد أن تمّ عقد عديد الجلسات في الغرض وسيُعرض قريبا على أنظار مجلس وزاري للبتّ فيه، علما وأنه يتضمن الجديد حسب المعطيات المقدمة ومن بين أبرز النقاط فيه هو إحداث وكالة عقارية للهيئة والتعمير التي من مهامها إعداد الدراسات وحسن تأطيرها، وهي تُعنى بأمثلة التهيئة العمرانية، وستتم توسعة هذا الإحداث وتعميمه على كامل تراب الجمهورية، علما وأن الوزارة حريصة على توفير أكثر ما يمكن من التسهيلات الإضافية الكفيلة بالرفع من نسق إنجاز أمثلة التهيئة العمرانية.

أما بخصوص الاستفسارات التي تعلقّت بمدى التقدم في حلحلة عدد من المشاريع المعطلة، أفاد أن الوزارة، بمعاوضة عديد الأطراف الأخرى المتداخلة، قامت سنة 2025 بمجهود كبير جدا واستثنائي للتعجيل في الانتهاء من عدد من المشاريع وذلك باسترجاع نسق العمل العادي بها على أن يتم الانتهاء منها قريبا مع استحداث الرفع من نسق الإنجاز في بقية المشاريع ورفع كل المعوقات.

وحول ما أشار إليه أعضاء اللجنة من نقص كبير بالإدارات الجهوية فيما يتعلق بالإمكانيات البشرية والمادية، أكد السيد الوزير أن الوزارة ساعية لتوفير الدعم اللازم للإدارات الجهوية حسب الأولويات مذكرا أنه تمّ فتح باب الانتداب في عديد الاختصاصات ومنها ما هو موجّه خاصة إلى المصالح التي تعاني نقصا ناتجا عن الإحالات على التقاعد على غرار النقص الحاصل في سواق بعض الآلات. كما تم رصد الاعتمادات اللازمة لعقد صفقة لاقتناء 28 آلة ماسحة وتكوين سواق في الغرض لانتدابهم مع الالتزام بتجديد الصفقة كل بداية سنة.

وفي ختام الجلسة، ثمن السيد الوزير ما عبّر عنه النواب من ارتياح بخصوص مشروع القانونين المعروفين، مؤكداً استعداد الوزارة للعمل مع اللجنة في إطار من التنسيق والتشاور والتكامل في سبيل تنزيلهما بكل نجاح على أرض الواقع بما يعود بالنفع على المواطن التونسي ويوفر له أوفر أسباب العيش الكريم.



### III. قرار اللجنة:

قررت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والهيئة العمرانية الموافقة على مشروع القانونين عدد 2025/89 و 2025/90 بإجماع أعضائها الحاضرين.

مقرر اللجنة

صالح السالمي

رئيس اللجنة

صالح الجلاصي

مشروع قانون يتعلّق بإتمام القانون الأساسي للشركة الوطنية العقارية  
للبلاد التونسية الموافق عليه بمقتضى القانون عدد 19 لسنة 1957  
المؤرخ في 10 سبتمبر 1957  
(عدد 89-2025)

فصل وحيد:

يضاف إلى الفصل 3 من القانون الأساسي للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية  
الموافق عليه بمقتضى القانون عدد 19 لسنة 1957 المؤرخ في 10 سبتمبر 1957 كما  
تم تنقيحه بالقانون عدد 58 لسنة 1959 المؤرخ في 9 جوان 1959 مطّعة قبل أخيرة كما  
يلي:

الفصل 3 (مطّعة قبل أخيرة):

كما يمكن للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية ولفروعها بيع المساكن  
الاجتماعية الممولة من موارد صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء بالتقسيت أو  
بمقتضى عقود الكراء المملّك.

مشروع قانون يتعلّق بإتمام القانون عدد 53 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977  
والمتعلق بإحداث شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية  
(عدد 90-2025)

فصل وحيد:

يضاف إلى الفصل 2 من القانون عدد 53 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 والمتعلق  
بإحداث شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية كما تم تنقيحه بالقانون عدد 78 لسنة  
1993 المؤرخ في 19 جويلية 1993 مطّة قبل أخيرة كما يلي:

الفصل 2 (مطّة قبل أخيرة):

- بيع المساكن الاجتماعية الممّولة من موارد صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء  
بالتقسيط أو بمقتضى عقود الكراء المملّك.