



ميثاق خدمة السكن

توطئة: خدمة السكن وسبل إسدائها لفائدة المنخرطين

تعتبر خدمة السكن إحدى الخدمات المحورية والرئيسية التي ينص عليها القانون رقم 82.12 المحدث للمؤسسة في المادة 6 منه، والتي تهدف إلى تمكين منخرطيها من الولوج إلى السكن.

ويمكن أن يتخذ إسداء خدمة السكن من طرف المؤسسة لفائدة منخرطيها عدة أشكال ومنها:

1- إبرام اتفاقيات مع المؤسسات البنكية بكل أشكالها من أجل تمكين منخرطي المؤسسة من الاستفادة من قروض السكن بأسعار فائدة أو هامش ربح تفضيلي؛

2- إبرام اتفاقيات مع منعهشين عقارين بهدف تمكين منخرطي المؤسسة من الاستفادة من وحدات سكنية أو بقع أرضية مجهزة بخصوم وأسعار تفضيلية؛

3- إبرام اتفاقيات إطار (Convention cadre) صاحب المشروع المنتدب (Maîtrise d'ouvrage déléguée) مع الشركات العقارية العمومية أو شبه العمومية أو الخاصة وغيرها من أجل إنجاز المشاريع السكنية على العقارات موضوع ملكية المؤسسة؛

4- إبرام اتفاقيات شراكة مع شركاء عموميين أو شبه عموميين أو خواص أو غيرهم تخول تمويل وإنجاز المشروع من قبل الشريك، مقابل الاستفادة المشتركة من المشروع.

5- عقد شراكات مع المؤسسات وجمعيات الأعمال الاجتماعية للاستفادة المتبادلة فيما يتعلق بخدمة السكن، على أن تحدد النسبة المئوية للاستفادة المتبادلة بحسب كل مشروع سكني على حدة؛

6- تطوير خدمة استرجاع الفارق في سعر الفائدة المقدم حاليا، وذلك لتشجيع أكبر عدد ممكن من المنخرطين على الولوج إلى السكن.

وفي هذا الصدد، قررت لجنة التوجيه والمراقبة وضع مجموعة من الشروط والمعايير للاستفادة من المشاريع العقارية المبرمجة من طرف المؤسسة بشكل شفاف ومتكافئ لكل المنخرطين.

وتحدد مقتضيات التالية طبيعة هذه الشروط والمعايير.

الباب الأول:

الاستفادة من المشاريع السكنية

المادة الأولى: المستفيدون من خدمة السكن

يستفيد من المشاريع السكنية جميع منخرطي المؤسسة كما تم تحديدهم بموجب القانون رقم 82-12 المحدث للمؤسسة، وبمقتضى نظامها الداخلي، والمستوفون للشروط المحددة في هذا الميثاق.



المادة الثانية: آليات وطرق اختيار المستفيدين من المشاريع السكنية

يتم الإعلان عن المشاريع السكنية بموجب دوريات خاصة بكل مشروع، وتشير هذه الدورية إلى جميع المعطيات المتعلقة بالمشروع وكذا إلى شروط الاستفادة (موقع المشروع ونوعيته، المساحة التقريبية للوحدات التي يشتمل عليها، الثمن التقديري للمتر المربع، الوثائق الواجب الإدلاء بها للاستفادة، آجال ايداع الطلبات.....).

يتم تنظيم لقاء تواصلية بمناسبة إطلاق كل مشروع على حدة.

لا يعتبر المنخرط مستفيدا بصفة نهائية من المشاريع السكنية إلا بعد الإدلاء بالوثائق المطلوبة، وأداء المستحقات المالية الخاصة بالاستفادة.

يخصص مطبوع خاص بالاستفادة من المشاريع السكنية يرفق وجوبا بهذا الميثاق، ولا يعتد بالطلب المقدم إلا بعد المصادقة على توقيعه من طرف طالب الاستفادة.

لا يتم قبول أي طلب يرد على المؤسسة بعد الأجل المحدد في الإعلان.

تتم معالجة طلبات الاستفادة من المشاريع السكنية عبر المرحلتين التاليتين:

المرحلة الأولى، تتضمن الخطوات التالية:

- يقوم المنخرطون الراغبون في الاستفادة من المشروع السكني بتقديم طلباتهم؛
- تحدد اللائحة الأولى للمرشحين للاستفادة عبر معالجة الطلبات المقدمة وفق معايير الاختيار المنصوص عليها في المادة الثالثة أدناه؛
- تنشر وجوبا اللائحة الأولى للمرشحين للاستفادة ولائحة الانتظار المتعلقة بكل مشروع سكني.

المرحلة النهائية، يتم خلالها تحديد المستفيدين النهائيين من المشروع على النحو التالي:

- مطالبة المرشحين للاستفادة المعلن عنهم في اللوائح أعلاه بالإدلاء بالوثائق التي تثبت المعطيات المدلى بها عند إيداع طلب الاستفادة من المشاريع السكنية وداخل الآجال المحددة في الدوريات المذكورة؛
- في حالة ما إذا تبين أن المعلومات الواردة بالوثائق المدلى بها مخالفة للمعطيات المصرح بها في طلب الاستفادة فإنه يتم حذف المرشح المستفيد المعني من اللوائح أعلاه؛
- تنشر وجوبا اللائحة النهائية للمستفيدين من المشاريع السكنية بالإضافة إلى لائحة الانتظار المتعلقة بكل مشروع سكني.



المادة الثالثة: معايير الاستفادة من خدمة السكن

تحدد لائحة الاستفادة وفق معايير الاستفادة وجدول التنقيط المبينين في الجدول التالي:

معايير التنقيط	عدد النقط	الحد الأقصى للنقطة
عدم التوفر على سكن، وعدم الاستفادة من دعم المؤسسة أو الجمعية سابقا في مجال السكن.	*90	90
عدم التوفر على سكن، مع الاستفادة المسبقة من دعم المؤسسة أو الجمعية سابقا في مجال السكن	45	45
التوفر على سكن، مع عدم الاستفادة من دعم المؤسسة أو الجمعية سابقا	45	45
الأقدمية الفعلية في وزارة الاقتصاد والمالية شاملة لسنوات الخدمة المدنية السن	من 0 إلى 04 سنوات : 01 نقطة	01
	ما فوق 05 سنوات : 01 نقطة عن كل سنة	41
	من 18 إلى 63 سنة : 01 نقطة عن كل سنة	45
الحالة العائلية	غير متزوج(ة)	04
	متزوج(ة)/أرمل(ة)	05
عدد الاطفال دون 21 سنة وإلى حدود سن 26 سنة شريطة إثبات ما يفيد متابعة دراستهم مع احتساب الأطفال المعاقين دون شرط السن	3 نقطة عن كل طفل	18
تواجد مقر العمل بالتجمع أو التجمعات الحضرية التي ينجز به المشروع (أي التي تربط بينها خطوط لحافلات النقل الحضري).	25	25

* في حالة وجود المنخرط في وضعية إحقاق أو وضعية رهن الإشارة لدى وزارة الاقتصاد والمالية يتم اعتبار الحد الأقصى للنقط هو 45 نقطة.

وفي حالة وجود لائحة الانتظار ووجود زوجين في نفس اللائحة الرئيسية، يُلجأ، في احترام للترتيب، إلى:

- 1- إدراج الزوج الحاصل على أقل نقطة إلى أسفل لائحة الانتظار؛
- 2- تعويضه بمنخرط من أعلى لائحة الانتظار وفق الترتيب بها.

عند تساوي المرشحين للاستفادة من المشروع السكني، في عدد النقط المحصل عليها يتم اللجوء إلى القرعة من أجل ترتيبهم.

المادة الرابعة: واجبات المستفيد(ة) من المشاريع السكنية

يعتبر كل مستفيد من المشاريع السكنية للمؤسسة على علم بمقتضيات هذا الميثاق ويلتزم باحترامها نصوصا ومضمونا.

يتعين على المستفيد الذي ضمن اسمه باللائحة النهائية أن يلتزم بالواجبات وشروط الاستفادة التي يحددها صاحب المشروع المنتدب (المنعش العقاري) المعين من طرف المؤسسة، بالإضافة إلى الواجبات التالية:



- احترام البرنامج الزمني للدفعات المحدد،
- في حالة عدم الالتزام بإحدى الدفعات في الآجال المحددة، يتم التشطيب على المستفيد من لائحة المستفيدين وتعويضه بمستفيد آخر من لائحة الانتظار، وذلك تبعا لترتيب المنشور؛
- عند انسحاب أحد المستفيدين من المشروع، لا يمكن له التنازل لفائدة الغير عن الوحدة السكنية التي تم اختيارها؛
- لا ترجع المبالغ المدفوعة من طرف المستفيد في المشاريع السكنية التي مازالت في طور الانجاز، إلا بعد تعويضه بمستفيد آخر مسجل بلائحة الانتظار المتعلقة بالمشروع، ويتم خصم نسبة من مبلغ دفعات المنخرط وفق شروط يتم تحديدها لكل مشروع.
- تنحصر الاستفادة بالنسبة للمستفيدين النهائيين من المشروع في الوحدة السكنية أو البقعة المسندة إليه عند التسليم النهائي؛
- يقر المستفيد من مشاريع المؤسسة بأن مساحة الوحدات السكنية وكذا ثمن الاستفادة هو محدد بصورة تقريبية وليست نهائية، ولا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المؤسسة، وتبقى الأثمنة تقديرية إلى حين الإسناد النهائي بعد استصدار الرسوم العقارية، لذا فالمستفيد ملزم بدون شروط بقبول أي ارتفاع محتمل في تكلفة المشروع في حدود نسبة يتم تحديدها بالنسبة لكل مشروع.
- لا يمكن للمستفيد أن يطالب أثناء إنجاز أشغال المشروع، بأي تعديلات هندسية أو تغيير أو تحويل في السكن الذي تم اختياره.
- لا يمكن للمستفيد أن يبيع المسكن الذي استفاد منه في إطار هذا الميثاق إلا بعد مرور أربع سنوات من تاريخ عقد البيع.

المادة الخامسة: شروط الاستفادة عند التسليم النهائي

يتم التسليم النهائي للوحدات في المشاريع السكنية بعد الحصول على الرسوم العقارية النهائية.

الباب الثاني: مقتضيات عامة

المادة السادسة: حل النزاعات الخاصة بالمشاريع السكنية

في حالة النزاع أو الخلاف الناتج عن تطبيق هذا الميثاق، وتعذر إيجاد حل بالطرق الودية، فإنه يعرض على لجنة منبثقة عن لجنة التوجيه والمراقبة للتحكيم قصد إيجاد حل مناسب.

