شركة تهيئة الرياض

تعتبر شركة تهيئة الرياض المشار إليها ب (الشركة) شركة مساهمة، أنشئت سنة 1983 لاستكمال مشروع تهيئة حي الرياض بالرباط.

وقد سبق للمجلس الأعلى للحسابات أن قام بمهمة مراقبة تسيير هذه الشركة في سنة 2006، أصدر من خلالها مجموعة من التوصيات بهدف تحسين تدبير المجالات التي شملتها مراقبته.

وقد خلصت المهمة الحالية إلى أن الشركة لم تقم بتنفيذ أهم التوصيات التي تم إصدارها في إطار المهمة السابقة.

I. ملاحظات وتوصيات المجلس الأعلى للحسابات

أولاً. أنشطة الشركة

1. مسطرة تخصيص البقع الأرضية

عقب مهمتها السابقة، أوصى المجلس الأعلى للحسابات بإنشاء مسطرة خاصة لتخصيص البقع و مع ذلك فإن الشركة لم تنفذ هاته التوصية.

وكان لغياب هذه المسطرة تأثير على قرارات تخصيص البقع يمكن تلخيصها كالتالي:

- الغموض في ظروف وشروط تخصيص البقع؛
- تخصيص البقع من قبل رئيس مجلس الإدارة إلا أن قرارات التخصيص توقع من قبل المدير العام؛
- عدم إشراك إدارة أملاك الدولة في عملية تسعير البقع.

2. عدم وجود الأسعار المرجعية

في غياب المسطرة الخاصة بتخصيص البقع الأرضية وكذا مرجع للأسعار، يقوم رئيس مجلس الإدارة بتقرير سعر البيع وذلك دون الحصول على إذن المجلس والأخذ بعين الاعتبار أسعار السوق.

فبعد مقارنة أسعار بيع العديد من البقع سواء الفردية أو الجماعية، سجل المجلس الأعلى للحسابات فرقا بين الأسعار التي تطبقها الشركة على هذه البقع. وبمقارنة أسعار البيع بأسعار السوق قدر المجلس الفروق بملايين الدراهم.

3. استلام الأجزاء المجهزة بالتجزئة

لم يتم الاستلام المؤقت للأجزاء المجهزة بالتجزئة وذلك في خرق للمادة 34 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. مما يحول دون تسليم التجهيزات والمساحات الخضراء إلى الملك العمومي الجماعي كما جاء في الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون سالف الذكر. و كنتيجة لهاته الوضعية، يتعين على الشركة تحمل تكاليف صيانة هاته التجهيزات من ميزانيتها.

4. مخزون البقع المتوفرة

لا زالت الشركة تتوفر على مخزون مهم من البقع غير المخصصة (88 بقعة فردية و 20 بقعة جماعية). وتبلغ المساحة الإجمالية لهاته البقع الجاهزة للبيع 31.981 مترمربع بالنسبة للبقع الفردية و 40.135 متر مربع للبقع الجماعية.

في هذا الصدد، يتساءل المجلس الأعلى للحسابات عن أسباب الإحتفاظ بهذا المخزون وعدم تسويقه على الرغم من وجود الطلب. وهو الأمر الذي له عواقب على المشروع بأكمله وعلى الوضع المالي للشركة.

ثانيا. الحكامة

1. تدخل رئيس مجلس الإدارة في التدبير العادي للشركة

خلافا لأحكام النظام الأساسي للشركة و للقانون المشار إليه أعلاه رقم 95-17، فإن الرؤساء المتعاقبين على المجلس الإداري للشركة هم الذين يقررون بشأن تخصيص البقع بالرغم من أن هاته القرارات هي من مسؤولية المدير العام. تجدر الإشارة الى أن المادة 15.1 من النظام الأساسي تنص على أن "المدير العام يتولى تحت مسؤوليته الإدارة العامة للشركة كما يمثلها في علاقاتها مع الأطراف الأخرى". بالإضافة إلى ذلك، فإن صلاحيات رئيس مجلس الإدارة الواردة في المادة 19 من النظام الأساسي لا تحتوي على أي اجراء تدييري. يشار الى أن مدونة الممارسات الجيدة لا توصي بمشاركة رئيس مجلس الادارة في الإدارة العامة.

2. تأسيس الشركة

تشير بطاقة الاكتتاب إلى أن الدولة ممثلة بوزير الإسكان غير أنه لا وجود لأي نص قانوني أو تنظيمي يجسد تفويض هاته السلطة على الرغم من التذاكير المتكررة للشركة خلال مدة المهمة. كما تعتبر رئاسة المجلس الإداري للشركة من طرف المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير مخالفة لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 20 من القانون رقم 69.00 المتعلق بالمراقبة المالية للدولة على المنشآت العامة وهيأت أخرى التي تنص على أنه "يمارس الوزير المكلف بالمالية الحقوق والسلط الراجعة إلى الدولة بصفتها مساهمة في الشركات الخاضعة للمراقبة المالية".

3. المراقبة المواكبة

ينص القانون رقم 69.00 المشار إليه أعلاه على استفادة المنشآت العامة وشركات الدولة من المراقبة المواكبة لتوفرها على شروط معينة. وقد استفادت الشركة من هاته المراقبة المالية منذ دجنبر 2003، غير أنه تبين من خلال تحليل هذا الجانب أن الشركة لا تفي بشروط الاسفاده من هاته المراقبة.

ثالثا. تقييم المحاسبة والوضع المالي

1. عدم اللجوء إلى المنافسة لتعيين مدقق الحسابات

بالرغم من خضوع الشركة للنصوص التنظيمية للصفقات العمومية، فإن مسطرة تعيين مدقق الحسابات لا تحترم مبدأ المنافسة المنصوص عليه في المادة الأولى من المرسوم رقم 388-06-2 بتاريخ 05 فبراير 2007 بتحديد شروط وأشكال إبرام صفقات الدولة وبعض القواعد المتعلقة بتدبيرها ومراقبتها. علاوة على ذلك، وخلافا لأحكام المادة الرابعة من المرسوم سالف الذكر، فإن الشركة لا تحدد مواصفات ونوعية الأشغال التي يتعين القيام بها من طرف مدقق الحسابات.

2. المخزون

ينكون مخزون الشركة من حساب "الأشغال الجارية كيش الوداية" التي تمثل نحو 80% من رصيد مخزون الشركة. و للإشارة فقد كانت هذه التجزئة موضوع الاتفاقية الموقعة بتاريخ 03 يونيو 2003. وقد لوحظ أن المعالجة المحاسبية لهذه العملية غير ملائمة كما ورد في تقرير مدقق الحسابات للسنوات الممتدة من 2009 إلى 2013. حيث صنفت هاته التجزئة ضمن أصول الشركة بالرغم من أن هاته الاخيرة تتصرف كوكيل وهو ما أدى إلى عدم احترام المعالجة المحاسبية للمدونة العامة للنظام المحاسبي والتصميم المحاسبي العقاري. علاوة على ذلك، تتحمل الشركة نفقات إفراغ الأراضي، في حين تنص الاتفاقية على أن وزارة الداخلية هي المسؤولة عن هذه العملية. فبرسم السنة المالية 2014، أدت الشركة مبلغ قدره حوالي 20 مليون درهم لتسديد الصفقات المتعلقة بإخلاء هاته الأراضي على مستوى "الرباط -أولاد دليم". وهو ما قد يحمل الشركة مخاطر مالية قد تؤثر على التوازن المالي للاتفاقية، خاصة وأن الشركة مدينة لوزارة الداخلية بمبلغ 108 مليون درهم كتسديدات منحتها لها هاته الاخيرة. إن الاتفاقية لا تحدد الدور المنوط بشركة تهيئة الرياض في المشروع. وقد تم توقيع هذه الاتفاقية من لدن المدير العام لصندوق الايداع والتدبير بصفته رئيسا لمجلس إدارة الشركة. وبالتالي لا يمكن اعتبار شركة تهيئة الرياض طرفا موقعا للاتفاقية المذكورة.

وقد نتج عن هذه العملية إلى حدود نهاية 2014 رصيد قدره 127,54 مليون درهم لم تحدد الاتفاقية مآله. في سنة 2004، فوتت شركة تهيئة الرياض أراضي تقدر مساحتها الإجمالية بـ 276.000 متر مربع للشركة العامة العقارية بمبلغ 276 مليون درهم. أي بما يعادل 1000 درهم للمتر المربع. غير أن الشركة لم تستخلص مجموع ثمن البيع بسبب عدم تسليم مجموع المساحة المفوتة للطرف المشتري. وقد تسببت هذه الوضعية في خسارة مهمة لشركة تهيئة الرياض والخزينة العامة تقدر بـ 500 مليون درهم (ثمن السوق التقديري والمحين برسم سنة 2014 هو 6000 درهم للمتر مربع بالنسبة للمساحة المتبقية التي لم يتم تسليمها والتي تصل إلى 100.000 متر مربع). وتواجه شركة تهيئة الرياض مخاطر ضريبية لكون ثمن تفويت الأراضي أقل من الأثمان المرجعية المعمول بها في الإدارة الضريبية.

3. النتيجة الصافية

لوحظ أنه يتم تخصيص نتيجة شركة تهيئة الرياض دون الحصول على موافقة الوزارة المكلفة بالمالية وذلك خلافا لمقتضيات المادة 11 من القانون 69.00 المتعلق بالمراقبة المالية للدولة على المنشآت العامة وهيئات أخرى. وتتشكل الأرباح المحققة من نتيجة اقتناء الأراضي بـ 11 درهم للمتر المربع وتفويتها بعد تهيئتها بثمن أعلى لكنه أقل بكثير من ثمن السوق وليس من منتوج الاستغلال الناتج عن نشاط تجاري خاضع لضوابط السوق. للإشارة، فإن جزء كبير من الأرباح المسجلة خلال سنتي 2010 و2014 يرجع إلى استرداد مخصصات بمبلغ قدره 70 مليون درهم و30 مليون درهم على التوالي وليس إلى الأداء العملي والتجاري لشركة تهيئة الرياض.

4. مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف

تقدر المخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف بمبلغ 358 مليون درهم برسم سنة 2014. فباستثناء مبلغ 63 مليون درهم المخصص لمواجهة تكاليف توقعية متعلقة بالتسليم المؤقت لتجزئة حي الرياض والذي تم رصده على أساس دراسة تقييمية موجزة أنجزها أحد مكاتب الدراسات التابع لصندوق الإيداع والتدبير لم يقدم للمجلس الأعلى للحسابات أية مستندات تبريرية لباقي المخصصات الأخرى المرصدة والاستردادات المتعلقة بها. فضلا على ذلك لم ترد أية مذكرة بشأن المخصصات في قائمة المعلومات التكميلية في تجاهل لمقتضيات المدونة العامة للنظام المحاسبي. إن من شأن هذه الوضعية أن تؤدي إلى التشكيك في صدقية القوائم المالية والوضعية المالية لشركة تهيئة الرياض ونتائجها كما قد تعرضها لمخاطر ضريبية.

5. اتفاقات منظمة

عمدت شركة تهيئة الرياض إلى تفويت قطعتين أرضيتين لصندوق الإيداع والتدبير بثمن أقل من ثمن السوق، مما تسبب في خسارة مالية للشركة تقدر بـ 81 مليون درهم. بالإضافة إلى ذلك فقد تم هذا التفويت في إطار اتفاقية منظمة غير خاضعة لمقتضيات المادة 56 من القانون رقم 17-95 كما تم تنميته وتعديله والمتعلق بشروط الترخيص والمصادقة على هذه الاتفاقيات. فطبقا لهذا القانون يلزم على صندوق الإيداع والتدبير بصفته متصرفا أن يخبر مجلس الإدارة ولا يحق له التصويت في موضوع الترخيص المتعلق بهذه الاتفاقيات طبقا للفقرة الأولى من المادة 58 من القانون المذكور.

رابعاً. تدبير النفقات

1. تدبير الميزانية

أسفرت دراسة الوضعيات المتعلقة بتنفيذ الميزانيات عن وجود تجاوزات بالمقارنة مع التوقعات. ووصل المبلغ الاجمالي للتجاوزات ما قدره 1.148.172,47 درهم حيث سجل أساسا في الباب المتعلق بـ "أجور الوسطاء والأتعاب" بمبلغ قدره 683.346,60 درهم و الباب الخاص بـ "التعويضات و العلاوات" بمبلغ 206.343,39 درهم.

2. تدبير الصفقات

لوحظ في هذا الإطار ما يلي:

- تلجأ شركة تهيئة الرياض، في أغلب الأحيان، للصفقات التفاوضية لعقد صفقاتها ولا تعتمد إلى طلب العروض إلا استثناء وذلك في تجاهل لمقتضيات المادة الثانية من المرسوم رقم 388-06-2 المتعلق بتحديد شروط وأشكال إبرام صفقات الدولة وبعض القواعد المتعلقة بتدبيرها ومراقبتها والمادة 19 من القانون 69.00 المتعلق بالمراقبة المالية للدولة على المنشآت العامة وهيئات أخرى؛

- يعتبر ترأس بعض لجان طلبات العروض من لدن المدير العام لشركة تهيئة الرياض في حد ذاته أحد مخاطر التعارض؛
 - يعاني الإطار المنظم للصفقات المتعلقة بالشركة من عدم الوضوح، فالشهادات الإدارية والوثائق المتعلقة بالصفقة ينبغي أن تتضمن في حيثياتها النص التنظيمي الذي سيطبق عليها؛
 - تتحمل شركة تهيئة الرياض مخاطر بسبب عدم تقديم نائلي الصفقات لشهادات التأمين بشكل منظم؛
 - منحت تسبيقات لنائلي صفقات في تجاهل للمقتضيات القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل؛
 - تم تبليغ أوامر الخدمة لانطلاق الأشغال لبعض نائلي الصفقات قبل وضعهم الضمانة النهائية (الصفقتان 32/GO/14 و 33/GO/14)؛
 - تم تفويت بعض الصفقات (29/GO/14 و 33/GO/14 و 31/GO/14) بدون تقديم بعض الوثائق الواردة في المقتضيات القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل (الشهادة الجبائية وشهادة الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي)؛
 - عدم احترام السقف الذي حدده قرار تفويض السلطة لتوقيع عقود الصفقات بالنسبة للصفقة التفاوضية عدد 35/GO/14؛
 - غياب تقرير التقييم الذي أنجزته اللجنة الفرعية التقنية والذي أوصى لجنة طلب العروض بإبعاد ثلاثة متنافسين بسبب عدم حصولهم على 70 نقطة كمدد أدنى حدده نظام الاستشارة (الصفقة عدد 32/GO/14)؛
 - إن الثمن رقم "1" المتعلق ب "المساهمة في الإنشاء الأول" المحدد في مبلغ قدره 3.578.072,34 درهم يشمل جميع الضرائب والرسوم هو ثمن جزافي، غير أن الشركة لم تعطي التبرير المتعلق بهذا الثمن في دفتر التحملات الذي يتضمن بيان الأثمان التفصيلية. (الصفقة 24/GO/09).
- واعتباراً لما سبق، يوصي المجلس الأعلى للحسابات بما يلي:
- إعداد مسطرة لبيع البقع الأرضية على أساس الشفافية وحماية مصالح الشركة وخزينة الدولة؛
 - الإسراع في الاستلام المؤقت للتجزئة؛
 - البيع الفوري للبقع المتبقية؛
 - إعمال مبدأ المنافسة لتعيين مدقق الحسابات؛
 - احترام الأحكام الواردة في اتفاقية " كيش الأوداية" وخاصة في مجال المعالجة المحاسبية للمخزونات والسهر على احترام التوازن المالي للاتفاقية؛
 - احترام القواعد المحاسبية والجبائية في مجال رصد المخصصات؛
 - احترام مقتضيات القانون رقم 95-17 سالف الذكر في مجال الاتفاقات المنظمة وحماية مصالح الخزينة العامة.

II. جواب المدير العام لشركة تهيئة الرياض

(نص الجواب كما ورد)

أولاً. أنشطة الشركة

1. بخصوص مسطرة تخصيص البقع الأرضية

- تخصص القطع الأرضية بعد موافقة رئيس مجلس إدارة شركة تهيئة الرياض المخول من طرف مجلس الإدارة لتقييم شروط التخصيص.
- إدارة الأملاك المخزنية ممثلة في مجلس الإدارة وتطلع على جميع المعطيات المتعلقة بأسعار القطع من خلال التقارير المالية والمحاسبية التي تعرض على أنظار المجلس للمصادقة عليها.

2. بخصوص عدم وجود الأسعار المرجعية

يعتمد في تقرير ثمن البيع على السعر المتوسط المستخلص من مختلف طلبات عروض الأثمان التي تطلقها الشركة بحضور ممثلي مديرية الأملاك المخزنية، وتعرض المعطيات المالية لهاته البيوعات على أنظار مجلس الإدارة من خلال التقارير المالية والمحاسبية.

تختلف أسعار بيع القطع الأرضية حسب التسلسل الزمني لبيعها وحسب مساحتها وتوجيهها وشكلها الهندسي والطوبوغرافي، وكذا تموضعها بالنسبة للشوارع الرئيسية أو الثانوية، ومدى تواجدتها بالقرب أو البعد عن القطاعات المحورية، قريبا من المراكز التجارية.

3. بخصوص استلام الأجزاء المجهزة بالتجزئة

يتبين بوضوح من خلال قرار رخصة تقسيم حي الرياض إلى 25 قطاع الصادر عن السلطات المعنية تحت رقم 41 بتاريخ 1984/02/29 أن مشروع تجزئة حي الرياض يخضع لمقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 20 محرم لسنة 1373 الموافق ل 30 شتنبر 1953.

كما يشهد المهندس البلدي عن التسليم المؤقت للقطاعات التي تم تجهيزها إلى غاية سنة 1995 تطبيقا لمقتضيات الظهير الشريف المذكور أعلاه.

وابتداء من هذا التسليم المؤقت للأشطر المجهزة والتي خضعت لقانون 1953 أصبحت الأشطر المتبقية خاضعة لمقتضيات القانون 90-25 والتي تنص المادة 41 منه على أن شبكة الطرق والمياه العادمة والكهرباء والماء الصالح للشرب والمناطق الخضراء لا تسلم نهائيا إلا بعد مرور سنة من تاريخ محضر التسليم المؤقت لآخر قطاع مكون لمشروع حي الرياض بأكمله.

ويجب التذكير أنه في إطار مشروع الرباط مدينة الأنوار ستساهم الشركة بمبلغ قدره 400 م د (أربعمائة مليون درهم) مجدولة على أربع سنوات إلى غاية 2018. وسيتم الاستلام النهائي لحي الرياض ككل مع نهاية هاته الفترة. وقد كانت هاته المساهمة موضوع اتفاقية أبرمت بين ولاية الرباط سلا زمر زعير والجماعة الحضرية لمدينة الرباط وشركة تهيئة الرياض من جهة، وشركة تهيئة الرياض ونواحيها من جهة أخرى.

4. بخصوص مخزون البقع المتوفرة

إن احتفاظ الشركة بمخزون معين و عدم تسويقه على الرغم من وجود الطلب أملتته اعتبارات عدة نوجزها كما يلي:

• بالنسبة للقطع الجماعية :

اعتمدت الشركة عند انطلاقها على مواردها الذاتية متجنبة بذلك أي دعم عمومي أو إعانة من ميزانية الدولة وجعلت من احتياطيها العقاري السند الأساسي لتمويل برامجها عند الضرورة والسهر على التوازنات المالية للمشروع الذي يشرف على نهايته، علما بأن القيمة التجارية لهذه الوحدات تتزايد مع مرور الوقت، الشيء الذي يمكن الشركة من الاستفادة من ارتفاع قيمتها ويعطيها إمكانيات مالية إضافية لتوظيفها في الوقت المناسب حتى إنهاء عملية إنجاز المشروع بأكمله.

واعتبارا للدور المحوري لهذا المخزون حرصت الشركة، بتوجيه من مجلسها الإداري، على توخي الحيطة والحذر في نهج سياسة التسويق للحفاظ على مستوى معين من المخزون لاستيعاب النفقات، خصوصا الطائرة منها والغير منتظرة المرتبطة بإفراغ الوعاء العقاري والتي يصعب ضبط مستوياتها من طرف الشركة بحكم أن تحديد معايير التعويضات يدخل في اختصاصات المصالح الوصية على أراضي كيش الأودية.

إن التريث في تسويق الاحتياطي وعدم تصفيته يهدف أساساً إلى تجميع قيمته وتقوية الدعائم والمقومات المالية للمشروع وضبط ومزامنة تسويقه مع جدولة تمويل كلفة إفراغ العقار وتجهيز الأشرط المتبقية من المشروع.

وقد تمكنت الشركة بفضل هاته التوجهات من تحمل الارتفاعات المتتالية لنفقات الإفراغ، وأداء أرباح الأسهم للدولة المساهمة، في شخص وزارة المالية بمبلغ قدره 420 مليون درهم وذلك فقط خلال الثلاث سنوات الأخيرة والاستجابة لطلب السلطات بتخصيص 400 مليون درهم كمساهمة من الشركة في تمويل مشروع تهيئة الرباط، ناهيك عن الحفاظ عن التوازن المالي الحالي والمستقبلي للشركة.

• بالنسبة للقطع الفردية:

تنفيذا لقرار المجلس الإداري بتاريخ 25 دجنبر 2009، الذي خول للمستفيدين من القطاع 25 إمكانية الانتقال إلى القطاعين 14 و 15، ارتأت الشركة الاحتفاظ على القطع الفردية لتلبية طلبات هاته الفئة من المستفيدين التي تنتظر تسليم قطعها منذ سنة 1976.

ومما زكى حذر الشركة إزاء تمسكها بهذا المخزون هو العراقيل التي تواجه إفراغ القطاع 25 والانزلاقات الزمنية المحتملة في برنامج تجهيزه وتسليمه. وبالتالي يظل هذا المخزون مخصصاً لهذه الفئة في انتظار التسوية النهائية للقطاع 25.

ثانياً. الحكامة

1. بخصوص تأسيس الشركة

إن الوثيقة التي تجسد تمثيل الدولة من طرف وزير السكنى والتعمير وإعداد التراب الوطني هي تصريح لدى موثق من خلاله يشهد السيد الوزير أنه يمثل الدولة.

تتمتع وزارة المالية بكافة الحقوق والسلط الراجعة إلى الدولة بصفتها مساهمة في شركة تهيئة الرياض.

إن شركة تهيئة الرياض خاضعة للمراقبة المالية من خلال عضوية وزارة المالية في مجلس الإدارة وتواجدها في الجموع العامة كمالكة لأغلبية الأسهم والأصوات وبالتالي تمتلك الحق في توجيه الاختيارات واتخاذ القرارات التي تهم وتحدد مسار الشركة، كما تمارس وزارة المالية الحقوق والسلط الراجعة للدولة من خلال المراقبة المالية البعيدة على كافة جوانب تسيير الشركة.

2. بخصوص المراقبة المواكبة

إن القانون رقم 69.00 المتعلق بالمراقبين الماليين للدولة يخضع، كما هو منصوص عليه في المادة 4، شركات الدولة لمراقبة مواكبة يقوم بها الوزير المكلف بالمالية ومراقب الدولة، دون التنصيص على أي شروط أخرى.

ثالثاً. تقييم المحاسبة والوضع المالي

1. بخصوص عدم اللجوء إلى المنافسة لتعيين مدقق الحسابات

أخذت الشركة علماً بهاته التوصية علماً بأن الفصل 163 من القانون رقم 95-17 المتعلق بالشركات المساهمة الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.96.124 صادر في 14 من ربيع الآخر 1417 الموافق ل 30 غشت 1996 يمنح هذا الاختصاص للجمعية العامة العادية.

"يتم تعيين مراقب أو مراقبين الحسابات لمدة ثلاثة سنوات مالية من قبل الجمعية العامة العادية للمساهمين" الفصل 163.

2. بخصوص المخزون

أخذت الشركة علماً بهاته الملاحظة المتعلقة بالمعالجة المحاسبية لعملية كيش الأوداية علماً أن هذه العملية ليس لها أي تأثير على الحسابات الاجتماعية.

تحملت الشركة النفقات المتعلقة بإفراغ سكان كيش الأوداية القاطنين بالمناطق التابعة للوعاء العقاري لحي الرياض: أي القطاعين 14 و 15 كما هو منصوص عليه في الاتفاقية لإطار.

أما الصفقات المتعلقة بإخلاء منطقة اولاد دليم التابعة لمشروع كيش الأوداية والتي بلغت حوالي 20 مليون درهم، فهي ستخصم من مداخل مشروع اولاد دليم وبالتالي لا يحمل الشركة أي مخاطر مالية ولا تؤثر على التوازن المالي للمشروع.

يجب التذكير أن منطقة اولاد دليم البالغ مساحتها 15 هـ والمتكونة من قطع جماعية وتجهيزات عمومية سيتم تجهيزها وتسويقها لتغطية التسبيقات المتبقية وتكاليف التجهيز.

فيما يخص الخسارة المقدرة ب 500 مليون درهم يجب التأكيد على أن ثمن 1000 درهم حدد في الاتفاقية الإطار التي وقعها وزير المالية ووزير الداخلية ووزير الإسكان وشركة تهيئة الرياض ممثلة في شخص مدير عام صندوق الإيداع والتدبير. كما أن الوعاء العقاري الذي اعتمد عليه في تقييم هذه الخسارة لا زال في طور التجهيز وبعد انتهاء الأشغال منه والانطلاق في تسويقه ستكون الشركة مضطرة لمراجعة الثمن المحدد لتحبيبه على ضوء المعطيات الجديدة وذلك تقاديا لأي خسارة محتملة أو لأي مخاطر ضريبية كما هو موضح في توصيتكم.

3. بخصوص النتيجة الصافية

يتم تخصيص نتائج الشركة بموافقة وزارة المالية من خلال مقررات الجمع العام الذي يحدد مآل النتائج وبحضور ممثل هذه الوزارة التي تتوفر على أغلبية الأسهم وبالتالي يتحكم في تخصيص نتائج مختلف السنوات المحاسبية وستقوم الشركة بتنفيذ هذه الملاحظة.

إن ثمن اقتناء الأراضي يعود إلى 33 سنة خلت، وقد عرف ارتفاعا بحكم التطورات التي عرفها المشروع والعراقيل والنفقات المتركمة والغير المتوقعة المرتبطة بإفراغ العقار وتعويض سكان الكيش.

لقد حرصت الشركة على التحكم في نفقاتها وخلق موارد إضافية، قصد الحصول على نتائج إيجابية تغنيها عن أي لجوء للاقتراض وتؤمن لها إتمام المشروع في أفق توازن مالي إيجابي.

4. بخصوص مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف

لقد برهنت التطورات التي عرفتها عمليات إفراغ العقار أن المستلزمات المالية يصعب رصدها بدقة وتظل رهينة بمعطيات لا تتحكم الشركة في ضبطها، وهو ما أجبر هذه الأخيرة على تخصيص مبالغ هامة للمخاطر والتكاليف بمقدار 358 مليون درهم وقد تبين مؤخرا أن الشركة مطالبة بالمساهمة بمقدار 400 مليون درهم في إطار إعادة تهيئة البنيات المهيكلة لحي الرياض لصالح شركة الرباط للتهيئة مما يستلزم عليها رصد تخصيصات إضافية.

ولم يتمكن من تسليم هاته الوثيقة للمجلس الموقر لكونها أبرمت لاحقا.

إن هذه الوضعية تبين أن مخصصات المخاطر والتكاليف لا يمكن ضبطها بدقة علما بأن رصد التخصيصات يدخل ضمن تدبير المخاطر المحتملة ولا تشكل مصاريف نهائية.

5. بخصوص الاتفاقات المنظمة

إن القطعتين EZ 1 14 و EZ 2 14 هما من فئة C2 حيث أن معامل احتلال الأرض هو 1.2 مع طابق سفلي وثلاث طوابق علوية، في حين أن القطعة التي أخذ ثمنها كمرجع هي من فئة B، تتوفر على معامل احتلال الأرض 4.5 (Cos) مع طابق سفلي وأربع طوابق علوية. كما أن مساحة هاته القطعة الأخيرة لا تتجاوز 562 متر مربع أي ثلث مساحات القطعتين المذكورتين أعلاه 1712 و 1642 متر مربع.

رابعاً. تدبير النفقات

1. بخصوص تدبير الميزانية

إن التجاوزات المسجلة في تنفيذ بعض بنود الميزانيات مقارنة مع التوقعات نجمت أساسا عن نقص في التقديرات وتقييمات حجم النفقات المرتبطة بتنفيذ عمليات الإفراغ وتسوية وتطهير العقارات موضوع النزاع والتي كانت مرتبطة بمضامين الأحكام النهائية ونتائجها ومساطر التبليغات والتنفيذات وتوقيتها.

نؤكد في هذا الخصوص أن مجلس الإدارة قد أحيط علما بحيثيات ومسببات هاته التجاوزات الاستثنائية المنبثقة عن التطورات الخاصة التي عرفها تطور النزاع بشأن تصفية وضعية الوعاء العقاري مما ألزم الشركة من الرفع من هاته النفقات المتعلقة بالأجور والأتعاب لمواجهة هاته الصعوبات.

إن التجاوزات المسجلة تدخل في إطار تحويلات داخل الميزانية مع الاحترام التام للغلاف المالي المرصود للسنوات المالية المتتالية كما هو مصادق عليه من طرف وزارة الاقتصاد والمالية.

2. بخصوص تدبير الصفقات

إن الصفقات التفاوضية تم اللجوء إليها استنادا إلى نظام المشتريات الخاص بالشركة للاعتبارات الآتية:

- إن طبيعة التدخل من أجل إفراغ الوعاءات العقارية تستوجب السرية التامة لإنجاح العملية وتجنب أي انفلاتات واضطرابات قد تنتج عن هذا التدخل، كما أن الشركة لم تأخذ علما بالتدخل في الوقت المناسب.
- لقد أبرمت هاته الصفقات في احترام تام لمسطرة الاقتناء المتعلقة بشركة تهيئة الرياض مع الأخذ بعين الاعتبار الدواعي الاستثنائية التي تسمح باللجوء إلى مسطرة التفاوضية المنصوص عليها في هذا القانون.

- وحرصا على ترشيد النفقات ورغم أن مسطرة الاقتناء المتعلقة بالشركة تجيز المسطرة التفاوضية فقد لجأت الشركة في أغلب الحالات إلى استشارة ثلاث موردين على الأقل، كما أن الأئمة المتعلقة بهاته الصفقات مدروسة بشكل عقلاي ولا تتجاوز الأئمة الجاري بها العمل عن طريق طلبات العروض المفتوحة.
- طبيعة التدخل قصد الإفراغ تستلزم السرية التامة ولا يتم إشعارنا بها إلا عند الحاجة بأمر من القوات العمومية.
- كما هو منصوص عليه في المرسوم المتعلق بالصفقات العمومية خاصة الفصل 35 الفقرة الثانية يترأس المدير العام لجان الصفقات ويمكن لهذا الأخير تفويض هذا الاختصاص عند الحاجة.
- تتوفر الشركة على مجموعة شهادات تأمين المنصوص عليها في إطار الصفقات.
- التسيقات الممنوحة لنائلي الصفقات محصورة في حالات العقود والاتفاقيات الخاصة الخاضعة للقانون العادي.
- تم وضع جميع الضمانات النهائية داخل الأجل القانوني والمحدد في 30 يوما من تاريخ تبليغ المصادقة على الصفقة في احترام تام لمقتضيات الفصلين 12 و13 من دفتر الشروط الإدارية العامة المتعلقة بالأشغال.

III. جواب وزير الإقتصاد والمالية

(نص الجواب كما ورد)

← المراقبة المواكبة

تجدر الإشارة إلى أن المادة 4 من القانون 69.00 المنظم للمراقبة المالية للدولة على المنشآت العامة وهيئات أخرى، تنص على ان شركات الدولة التي تملك فيها الدولة او جماعات محلية مساهمة مباشرة تخضع لمراقبة مواكبة يقوم بها الوزير المكلف بالمالية ومراقب الدولة وفقا لأحكام الباب الرابع من هذا القانون. وبهذا، تكون شركة تهيئة الرياض مؤهلة قانونيا للخضوع للمراقبة المواكبة.

← تدبير الصفقات

بخصوص الملاحظات المتعلقة بتغليب طريقة التفاوض المباشر في إبرام الصفقات، فلا بد من الإشارة في هذا الصدد إلى ان التفاوض المباشر الذي يتعلّق ببعض الصفقات المرتبطة أساسا بالحراسة التي همت بعض الراضي بعد إخلائها من قاطنيها، تمليه الظروف التي تستلزم الحفاظ على هذه الأراضي من تكرار مثل هذه العمليات لتفادي احتلالها من طرف سكان مدن الصفيح، مما يعطيها الصبغة الاستعجالية لأنه لا يمكن اللجوء إلى عمليات المنافسة العادية في مثل هذه الحالات.