

ديوان مساكن القضاة وأعوان وزارة العدل

التقرير النهائي لدراسة الاستثمارات الاستقصائية حول رغبات القضاة والأعوان في مجال السكن

في إطار الحرص على مزيد تطوير آليات عمله و التوظيف الأمثل لإمكانياته بما يستجيب لتطلعات وإنتظارات المنتفعين بخدماته، قام ديوان مساكن القضاة وأعوان وزارة العدل بتعميم "استمارة استقصاء" قصد استبيان رغبات والاستئناس بها لإعداد المشاريع و البرامج المستقبلية للديوان، وذلك بداية من يوم 5 سبتمبر 2013 وقد أفضت هذه العملية إلى تجميع عينة من 356 استمارة تمت دراستها بكل دقة، وإعداد تقرير في الغرض عرض على مجلس المؤسسة السابع و الستون المنعقد بتاريخ 21 جويلية 2014 تضمن جملة النتائج والاستنتاجات التي تم التوصل إليها ، وقد اعتبر أعضاء المجلس أن العينة المعتمدة محدودة ولا تعكس حقيقة رغبات منظوري الديوان و صدرت توصية بمزيد تعميم استمارة الاستقصاء بما يمكن من الحصول على عينة أكثر تمثيلية .

وتبعا لذلك تم توزيع الاستمارة من طرف إدارات وأعوان الديوان انطلاقا من يوم 13 نوفمبر 2014 خلال عملية الجرد السنوية للرصيد العقاري للديوان بمختلف جهات الجمهورية لسنة 2014.

هذا بالإضافة إلى توجيه رسائل في الغرض إلى السادة رؤساء المحاكم والوكلاء العاملين لمحاكم الاستئناف ووكلاء الجمهورية بالمحاكم الابتدائية ورؤساء محاكم النواحي والمديرين العاملين للمؤسسات الإدارية و العلمية التابعة لوزارة العدل والمؤسسات السجنية والمديرين الجهويين للعدل... و نظائر من الاستثمارة إلى السادة رؤساء الكتلة بمختلف المحاكم تنفيذا لتوصيات مجلس المؤسسة لضمان أوسع المشاركة في هذا العمل الاستقصائي.

تجميع الاستثمارات

منهجية العمل:

- تضمين الاستثمارات ثم تجميعها حسب مصدر ورودها .
- إعداد قائمة اسمية في المشاركين
- تبويب الاستثمارات حسب رغبات المشاركين
- دراسة الاستثمارات .

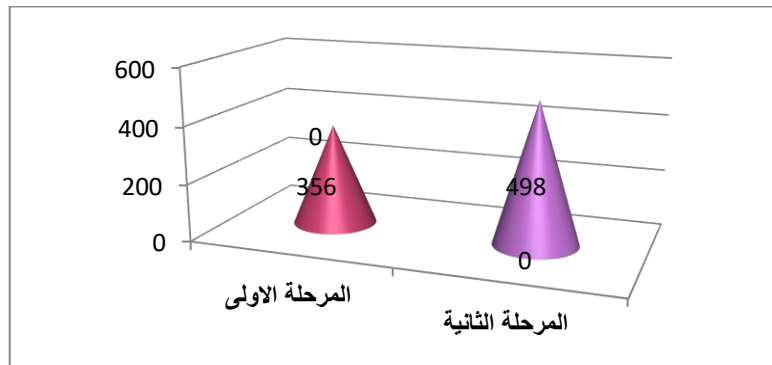
المعطيات العامة:

تم تجميع الاستثمارات حسب مصدر ورودها ، وتسجيل المشاركين ضمن قوائم خاصة أعدت للغرض . وقد مكن ذلك من التوصل إلى النتائج التالية باعتبار المرحلتين التي تواصلت خلالهما عملية الاستقصاء:

- تطور عدد الاستثمارات بالمرحلة الثانية حيث بلغ 498 استثمارة مقابل 356 بالمرحلة الأولى أي بزيادة قدرها 39.88 % ليكون بذلك المجموع العام 854 استثمارة.، من بينها 47 استثمارة مكررة تم التخلي عنها باعتبار أن المشارك لم يغير اختياره بين المرحلة الأولى و الثانية، وبهذا بلغ عدد الاستثمارات المعتمدة في هذه العملية الاستقصائية 807 استثمارة.

المجموع العام	المرحلة الثانية		المرحلة الأولى	الدائرة القضائية أو الهيكل الإداري
	مكرر	الاستثمارات		
50	4	21	25	الدائرة القضائية الإستئنافية بتونس
54	6	6	42	الدائرة القضائية الإستئنافية ببنزرت
60	5	23	32	الدائرة القضائية الإستئنافية بنابل
61	2	25	34	الدائرة القضائية الإستئنافية بسوسة
80	2	38	40	الدائرة القضائية الإستئنافية بالمنستير
17	1	13	3	الدائرة القضائية الإستئنافية بصفاقس
52	2	20	30	الدائرة القضائية الإستئنافية بقابس
17	0	4	13	الدائرة القضائية الإستئنافية بمدنين
29	0	20	9	الدائرة القضائية الإستئنافية بقفصة
41	0	41	0	الدائرة القضائية الإستئنافية بسيدي بوزيد
136	11	77	48	الدائرة القضائية الإستئنافية بالكاف
119	8	74	37	المحكمة العقارية و فروعها
26	4	4	18	الوزارة و الإدارة العامة للمصالح المشتركة
38	2	27	9	الإدارات الجهوية للعدل
2	0	0	2	المعهد الأعلى للقضاء
10	0	0	10	المعهد الأعلى للمحاماة
2	0	0	2	الهيئة الوطنية للمعطين الشخصية
1	0	0	1	مركز البحوث و الدراسات القضائية
59	0	58	1	المصالح الإدارية ومؤسسات السجون و الإصلاح
854	47	451	356	المجموع العام

تطور عدد الاستثمارات بين المرحلة الأولى و الثانية



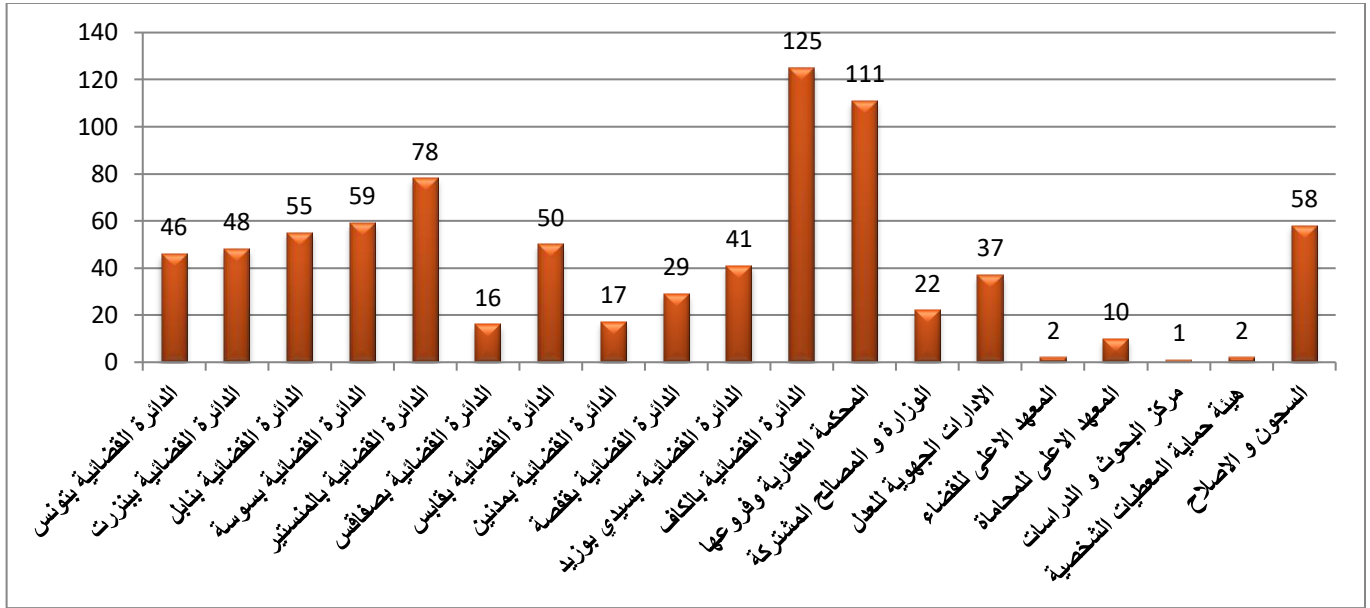
- يتبين من خلال الاستثمارات أن العينة المجموعة من المنظورين الذين تم استبيان رغباتهم مناسبة لكونها شملت تقريبا مختلف الإدارات المركزية و الجهوية لوزارة العدل إضافة لمختلف الدوائر القضائية و المؤسسات الراجعة لإشرافها.

جدول بياني للتوزيع المهني للمشاركين

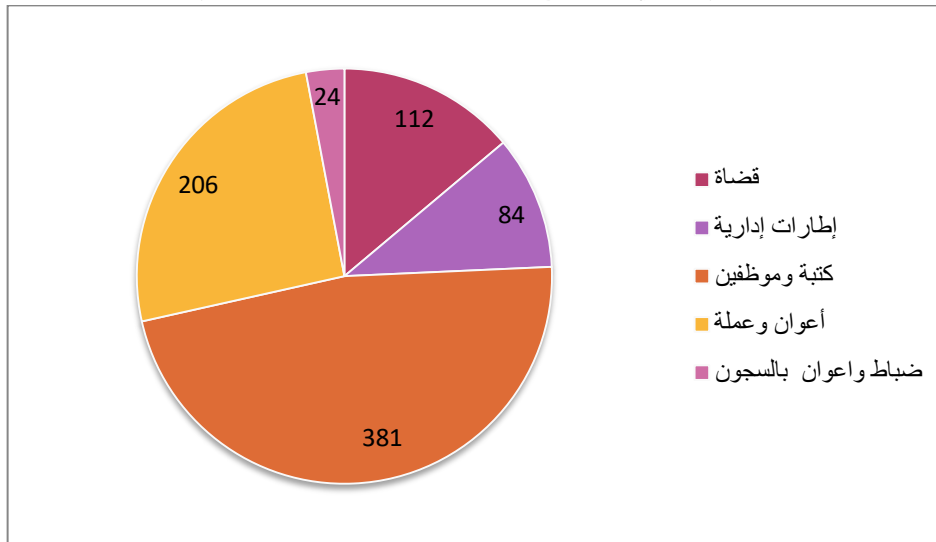
الدائرة القضائية او الهيكل الإداري	قضاة	إطارات إدارية	موظفين (*)	أعوان	ضباط	أعوان سجون	المجموع العام
الدائرة القضائية الاستئنافية بتونس	3	5	21	17	0	0	46
الدائرة القضائية الاستئنافية ببزرت	7	3	29	9	0	0	48
الدائرة القضائية الاستئنافية بنابل	5	6	30	14	0	0	55
الدائرة القضائية الاستئنافية بسوسة	4	8	33	14	0	0	59
الدائرة القضائية الاستئنافية بالمنستير	8	9	47	14	0	0	78
الدائرة القضائية الاستئنافية بصفاقس	5	1	6	4	0	0	16
الدائرة القضائية الاستئنافية بقابس	6	6	26	12	0	0	50
الدائرة القضائية الاستئنافية بمدنين	16	0	1	0	0	0	17
الدائرة القضائية الاستئنافية بقفصة	1	2	16	9	0	1	29
الدائرة القضائية الاستئنافية بسيدي بوزيد	1	4	25	11	0	0	41
الدائرة القضائية الاستئنافية بالكاف	15	11	53	45	0	1	125
المحكمة العقارية و فروعها	40	6	38	27	0	0	111
الوزارة و الإدارة العامة للمصالح المشتركة	0	3	11	8	0	0	22
الإدارات الجهوية للعدل	0	9	14	14	0	0	36
المعهد الأعلى للقضاء	0	0	0	2	0	0	2
المعهد الأعلى للمحاماة	0	2	5	3	0	0	10
الهيئة الوطنية للمعطين الشخصية	0	1	1	0	0	0	2
مركز البحوث و الدراسات القضائية	1	0	0	0	0	0	1
المصالح الإدارية ومؤسسات السجون و الإصلاح	0	8	25	3	8	15	59
المجموع العام	112	84	381	206	8	16	807

موظفين (*): كتلة المحاكم ، موظفين بالإدارات ، تقنيين و فنيين ...

رسم بياني لتوزيع المشاركين حسب مواقع عملهم



رسم بياني لتوزيع المشاركين حسب وظائفهم



تبويب الاستثمارات

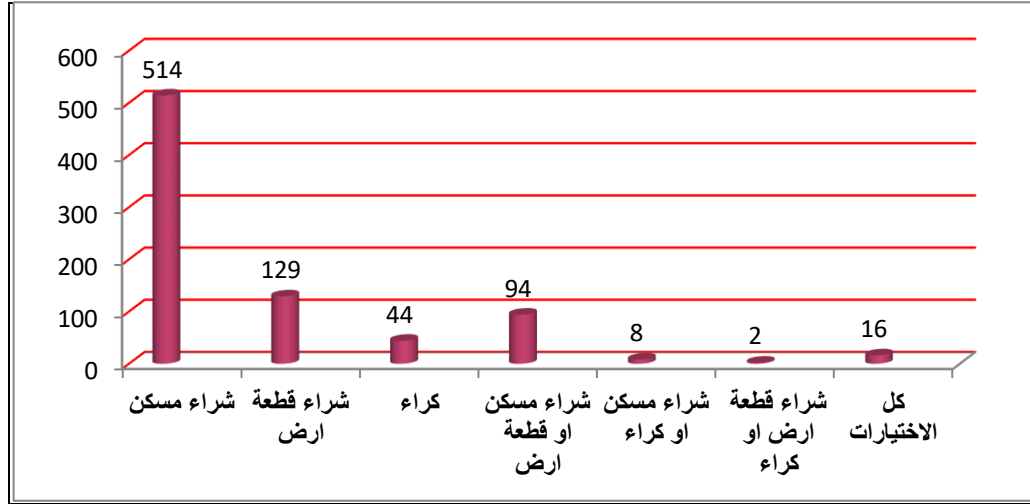
بعد عملية التجميع للاستثمارات تم الانتقال إلى المرحلة الثانية و المتمثلة في تبويب الاستثمارات حسب الرغبات المعبر عنها من قبل المشاركين و التي توزعت إلى:

- ❖ شراء مسكن
- ❖ شراء قطعة أرض
- ❖ كراء مسكن
- ❖ شراء مسكن أو قطعة أرض
- ❖ شراء مسكن أو كراء
- ❖ شراء قطعة أرض أو كراء
- ❖ كل الاختيارات: (شراء مسكن أو شراء قطعة أرض أو كراء).

توزيع الاستثمارات حسب رغبات المشاركين

الدائرة القضائية أو الهيكل الإداري	شراء مسكن	شراء أرض	كراء	شراء مسكن أو أرض	كراء أو شراء مسكن	كراء أو شراء أرض	كل الاختيارات	المجموع العام
الدائرة القضائية الإستئنافية بتونس	27	7	5	5	0	0	2	46
الدائرة القضائية الإستئنافية ببزرت	28	6	1	12	0	0	1	48
الدائرة القضائية الإستئنافية بنابل	38	9	2	4	1	0	1	55
الدائرة القضائية الإستئنافية بسوسة	35	10	1	9	0	0	4	59
الدائرة القضائية الإستئنافية بالمنستير	54	13	2	8	0	0	1	78
الدائرة القضائية الإستئنافية بصفافس	12	3	1	0	0	0	0	16
الدائرة القضائية الإستئنافية بقباس	36	8	0	6	0	0	0	50
الدائرة القضائية الإستئنافية بمدنين	10	0	2	5	0	0	0	17
الدائرة القضائية الإستئنافية بقفصة	23	3	1	2	0	0	0	29
الدائرة القضائية الإستئنافية بسيدي بوزيد	25	16	0	0	0	0	0	41
الدائرة القضائية الإستئنافية بالكاف	92	11	6	14	2	0	0	125
المحكمة العقارية و فروعها	69	19	4	16	0	0	3	111
الوزارة و الإدارة العامة للمصالح المشتركة	9	2	5	2	2	0	2	22
الإدارات الجهوية للعدل	31	3	0	1	1	1	0	36
المعهد الأعلى للقضاء	0	1	1	0	0	0	0	2
المعهد الأعلى للمحاماة	3	1	0	3	0	1	2	10
الهيئة الوطنية للمعطيات الشخصية	0	0	1	0	1	0	0	2
مركز البحوث و الدراسات القضائية	0	1	0	0	0	0	0	1
المصالح الإدارية ومؤسسات السجون و الإصلاح	22	16	13	7	1	0	0	59
المجموع العام	514	129	44	94	8	2	16	807
النسبة بالمقارنة مع العدد الجملي (%)	64	16	5	12	1	0	2	100

رسم بياني لتوزيع الاستثمارات حسب رغبات المشاركين



ولمزيد التدقيق عند دراسة هذه الاستثمارات تم تبويبها إلى ثلاث محاور رئيسية وهي:

- شراء مسكن
- شراء قطعة أرض
- كراء

وهذا ما يفرض تجميع الاستثمارات حسب كل محور على النحو التالي:

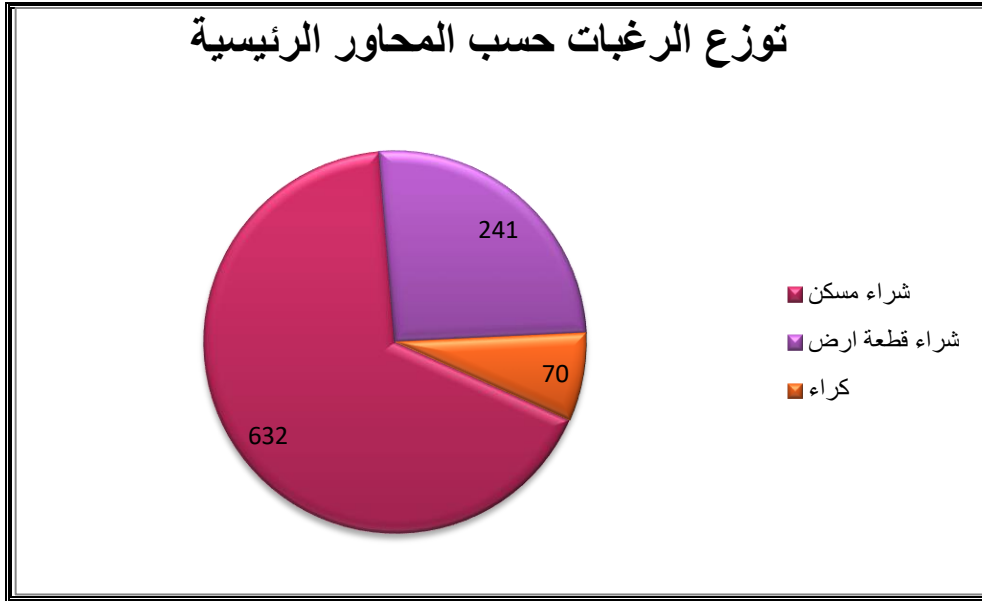
نوع الاستثمار	المحور
شراء مسكن	شراء مسكن
شراء مسكن أو قطعة أرض	
شراء مسكن أو كراء	
كل الاختيارات	
شراء قطعة أرض	شراء قطعة أرض
شراء مسكن أو قطعة أرض	
شراء قطعة أرض أو كراء	
كل الخيارات	
كراء	كراء
شراء مسكن أو كراء	
شراء قطعة أرض أو كراء	
كل الخيارات	

والملاحظ انه سيتم التعامل مع ثلاثة أنواع من الاستثمارات:

- استثمار ذات طلب واحد: (شراء مسكن أو قطعة أرض أو كراء) وتدرس هذه الاستثمار مرة واحدة.
- استثمار مزدوجة الطلب: (شراء مسكن أو قطعة أرض)، (كراء أو شراء مسكن)، (كراء أو شراء قطعة أرض) وتدرس هذه الاستثمارات مرتين حسب المحور
- استثمار متعددة الطلبات : (شراء مسكن ، شراء قطعة أرض ، كراء) وتدرس هذه الاستثمارات ثلاثة مرات بحسب المحور

وبناء على ما تم ذكره فان 807 مشارك قد عبروا عن 943 رغبة موزعه كالاتي:

المحور	شراء مسكن	شراء قطعة أرض	كراء
عدد الرغبات	632	241	70



اقتناء مسكن

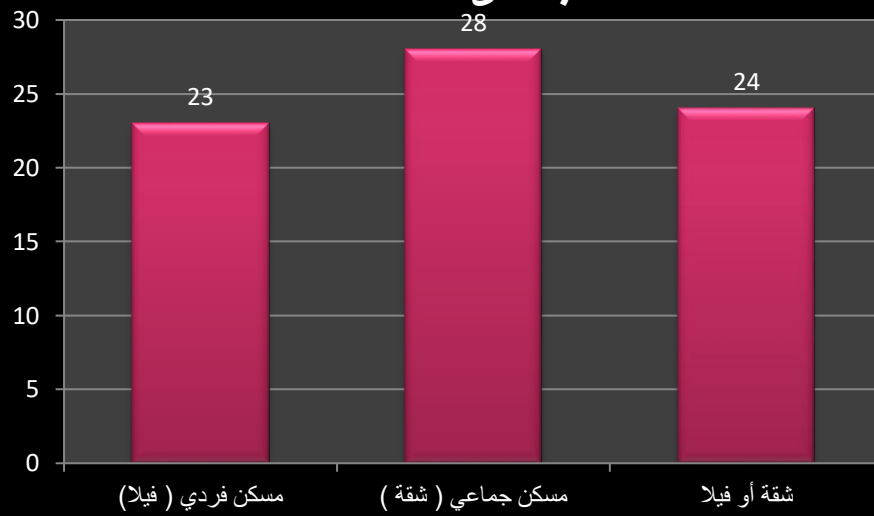
المعطيات الإحصائية

توزيع الاختيارات لاقتناء مسكن حسب الاستثمارات

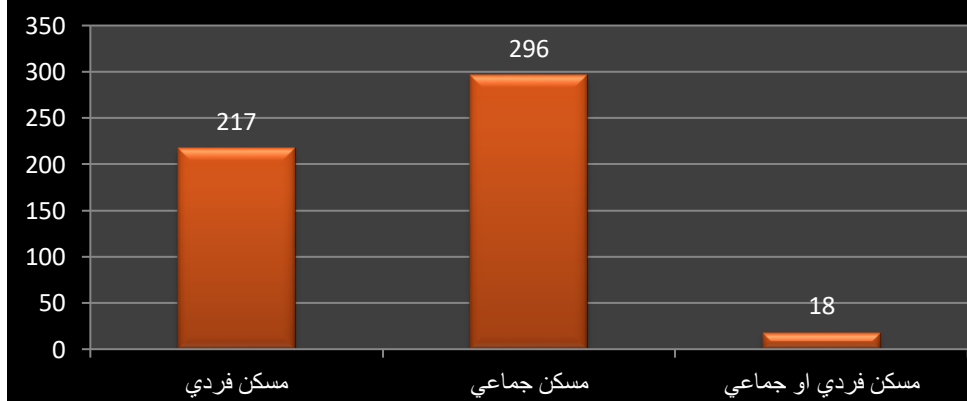
الدائرة القضائية او الهيكل الاداري	شراء مسكن	شراء مسكن أو أرض	كراء أو شراء مسكن	كل الاختيارات	المجموع العام
الدائرة القضائية الإستئنافية بتونس	27	5	0	2	34
الدائرة القضائية الإستئنافية ببنزرت	28	12	0	1	41
الدائرة القضائية الإستئنافية بنابل	38	4	1	1	44
الدائرة القضائية الإستئنافية بسوسة	35	9	0	4	48
الدائرة القضائية الإستئنافية بالمنستير	54	8	0	1	57
الدائرة القضائية الإستئنافية بصفاقس	12	0	0	0	12
الدائرة القضائية الإستئنافية بقابس	36	6	0	0	42
الدائرة القضائية الإستئنافية بمدنين	10	5	0	0	15
الدائرة القضائية الإستئنافية بقفصة	23	2	0	0	25
الدائرة القضائية الإستئنافية بسيدي بوزيد	25	0	0	0	25
الدائرة القضائية الإستئنافية بالكاف	92	14	2	0	108
المحكمة العقارية و فروعها	69	16	0	3	88
الوزارة و الإدارة العامة للمصالح المشتركة	9	2	2	2	15
الإدارات الجهوية للعدل	31	1	1	0	33
المعهد الأعلى للقضاء	0	0	0	0	0
المعهد الأعلى للمحاماة	3	3	0	2	8
الهيئة الوطنية للمعطيات الشخصية	0	0	1	0	1
مركز البحوث و الدراسات القضائية	0	0	0	0	0
المصالح الإدارية ومؤسسات السجون و الإصلاح	22	7	1	0	30
المجموع العام	514	94	8	16	632

توزيع الرغبات لشراء مسكن حسب نوع السكن المحبذ و الخطة الوظيفية						
البيان	عدد الاستثمارات	شراء فيلا	شراء شقة	شقة أو فيلا	لم يحدد اختياره	المجموع
قضاة	75	23	28	24	0	75
إداريين	557	217	301	18	21	557
المجموع	632	240	329	42	21	632

توزيع الرغبات في إقتناء مسكن حسب نوع السكن المحبذ لدى السادة القضاة



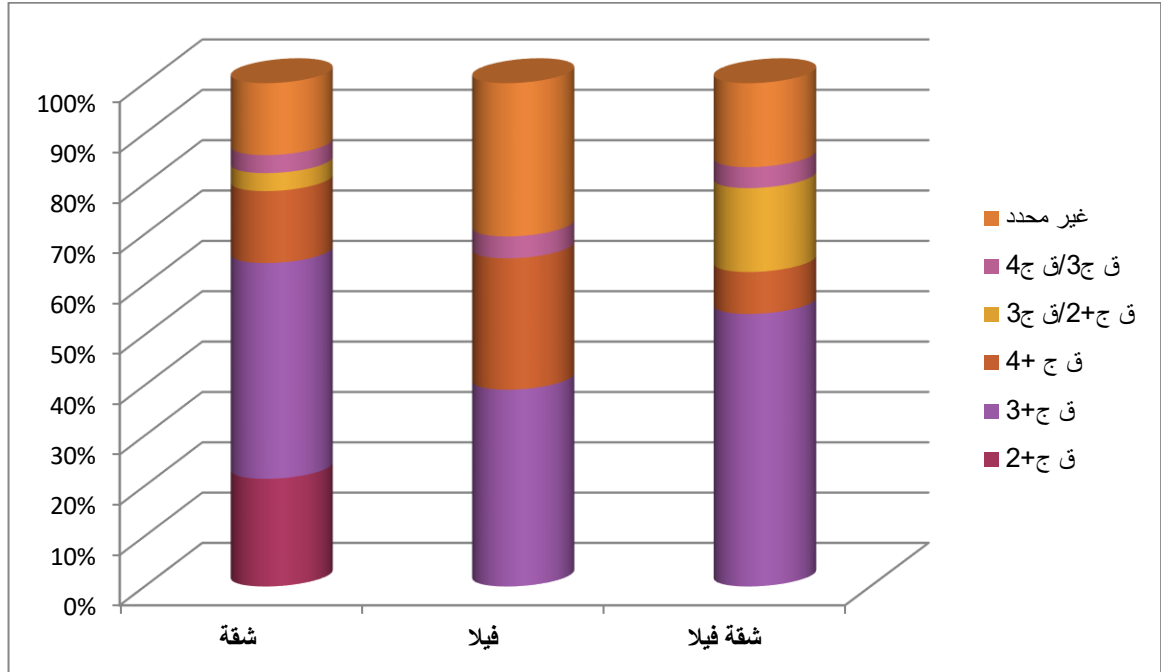
توزيع الرغبات الخاصة باقتناء مسكن حسب نوعيته لدى الموظفين و العملة



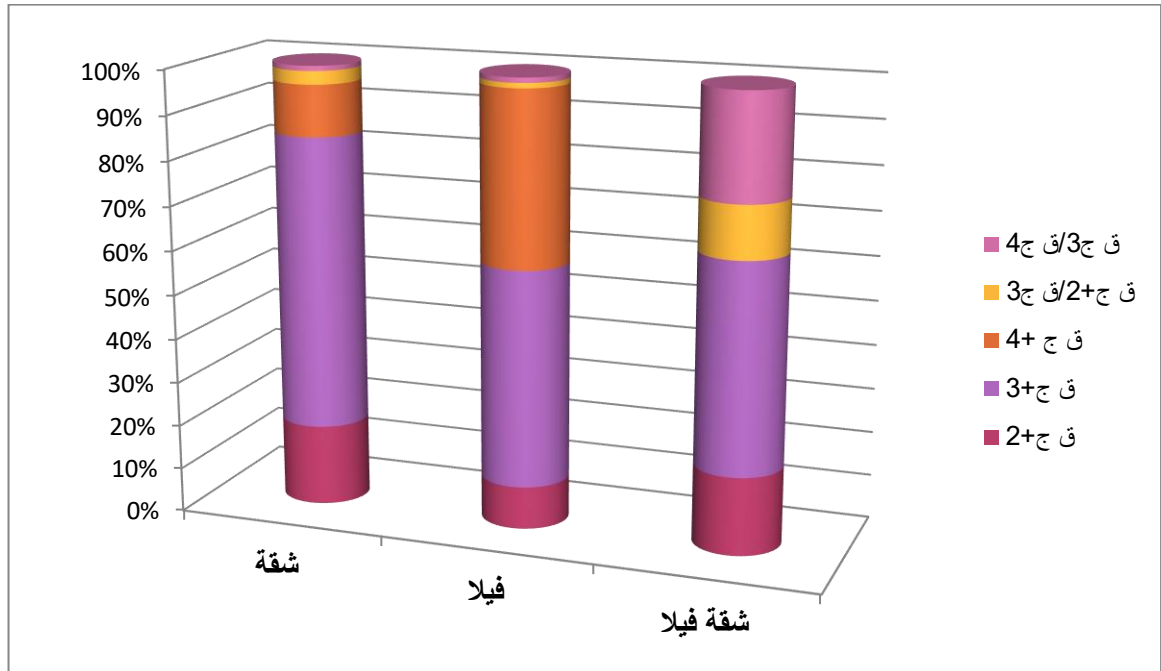
تحديد الرغبات في اقتناء مسكن حسب نوع المسكن و عدد الغرف

الرغبات حسب عدد الغرف								النسبة	العدد الجملي للرغبات	الخطة الوظيفية	نوع السكن المحبذ
المجموع	لم يحدد شئنا	لم يحدد عدد الغرف	ق ج + 3/ أو ق ج 4+	ق ج 2+ / أو ق ج 3	ق ج 4+ ج	ق ج 3+ ج	ق ج 2+ ج				
28	0	4	1	1	4	12	6	37.33%	28	قضاة	شقة
23	0	7	1	0	6	9	0	30.67%	23	قضاة	فيلا
24	0	4	1	4	2	13	0	32%	24	قضاة	شقة فيلا
رغبات الموظفين											
301	0	33	3	8	31	177	49	54.04%	301	إداريين	شقة
217	0	41	2	2	69	86	17	38.96%	217	إداريين	فيلا
18	0	1	4	2	0	8	3	3.23%	18	إداريين	شقة فيلا
21	21	0	0	0	0	0	0	3.77%	21	إداريين	غير محدد ا

تحديد الرغبات في اقتناء مسكن حسب نوع المسكن و عدد الغرف بالنسبة للقضاة



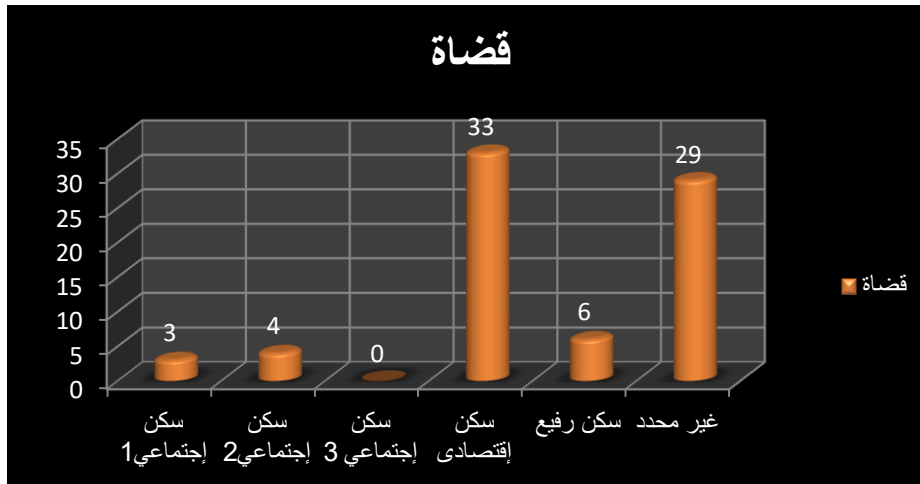
تحديد الرغبات في اقتناء مسكن حسب نوع المسكن و عدد الغرف بالنسبة للإداريين



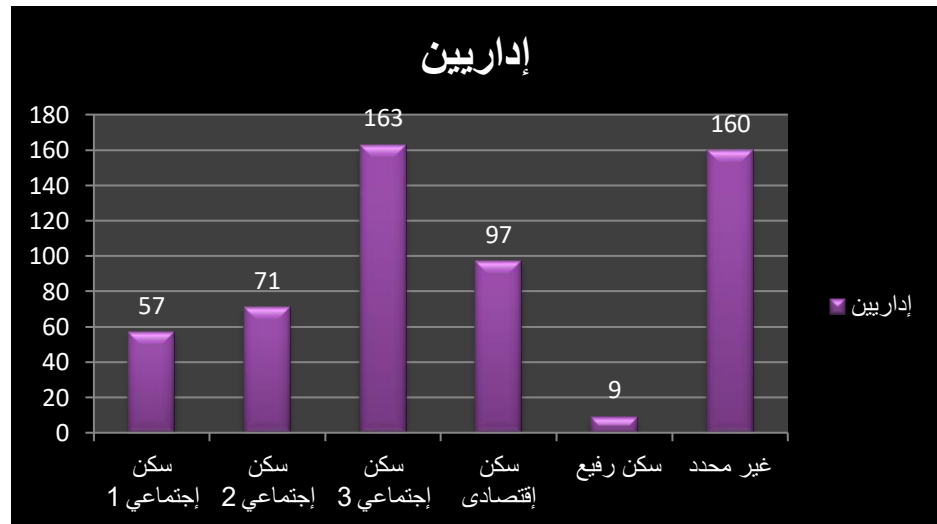
جدول بياني للمبالغ المبرمجة من طرف المشاركين لاقتناء مسكن

الصف	الحدود المالية بحساب أد	عدد الاستثمارات				
		قضاة	النسبة	إداريين	النسبة	المجموع
إجمالي 1	السقف 39 أد	3	4%	57	10.23%	60
إجمالي 2	السقف 50 أد	4	5.33%	71	12.75%	75
إجمالي 3	السقف 67.5 أد	0	0.00%	163	29.26%	163
إقتصادي	من 70 أد إلى أقل من 150 أد	33	44%	97	17.41%	130
رفيع	أكثر من 150 أد	6	8%	9	1.62%	15
غير محدد		29	38.67%	160	28.73%	189
		75	100.0%	557	100%	632

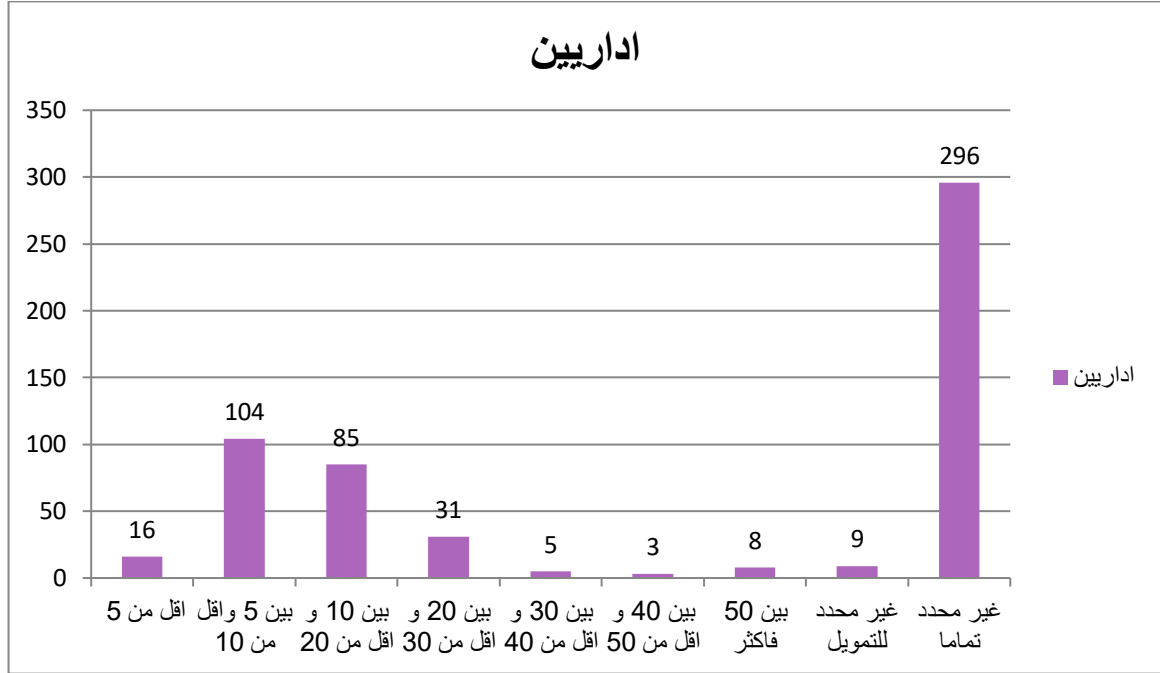
رسم بياني لتوزيع المساكن حسب مبالغ الاقتناء المبرمجة (خاص بالقضاة)



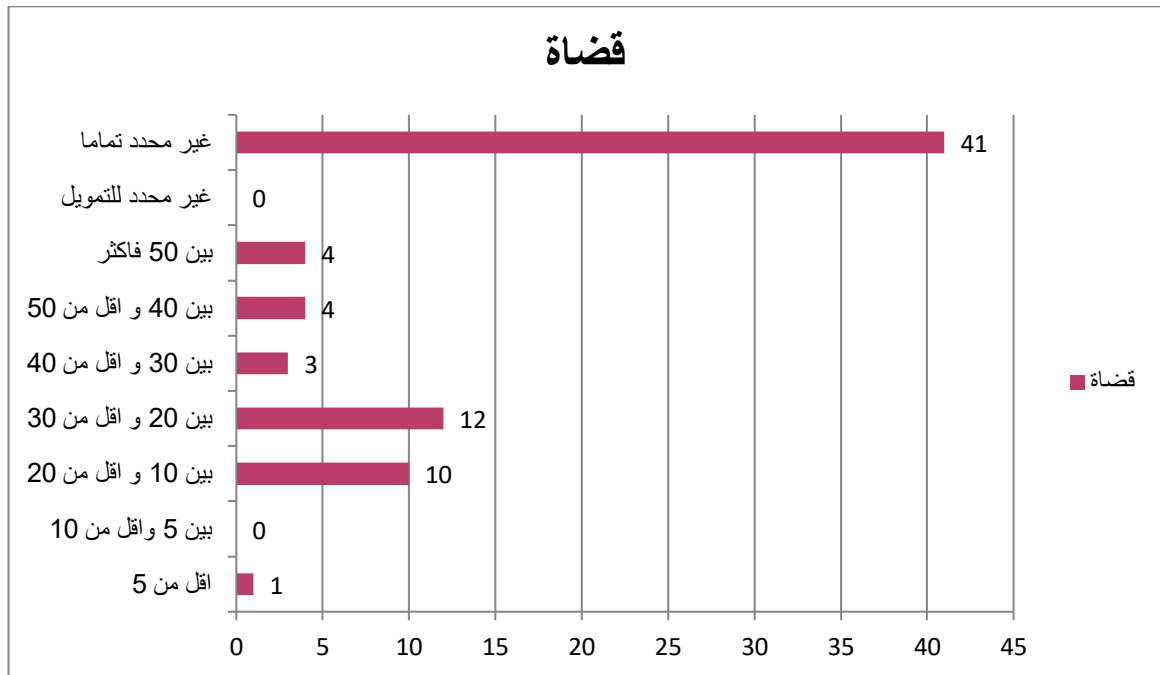
رسم بياني لتوزيع المساكن حسب مبالغ الاقتناء المبرمجة (خاص بالإداريين)



رسم بياني للقدرة على التمويل الذاتي لدى الإداريين



رسم بياني للقدرة على التمويل الذاتي لدى القضاة



الاستنتاجات

نوعية المسكن

✓ عبر عدد هام من المشاركين عن رغبتهم في اقتناء مسكن حيث بلغ عددهم 632 راغبا (باعتبار جميع أنواع الاستثمارات) أي ما يمثل 67.02% من مجموع الرغبات المعبر عنها و المقدرة ب943 رغبة.

✓ عند دراسة الرغبات الخاصة باقتناء مسكن تبين وجود تباين نسبي بين الرغبة في اقتناء مسكن فردي (فيلا) والرغبة في اقتناء مسكن جماعي (شقة) وهي خاصية جمعت بين السادة القضاة و الإداريين على حد السواء:

- فيلا 240 رغبة (37.97 %)
- شقة 329 رغبة (52.06 %)
- فيلا شقة 42 رغبة (6.65 %)
- غير محدد 21 (3.32 %)
-

✓ تحظى المساكن من نوع (قاعة جلوس وثلاث غرف S+3) باهتمام كبير لدى المشاركين حيث بلغ عدد الراغبين في هذا النوع من السكن 305 راغبا ما يمثل 48.26 % ، مقابل 17.72 % يحبذون (قاعة جلوس وثلاث غرف S+4). وقد مثل هذا العنصر أيضا قاسما مشتركا بين السادة القضاة و الإداريين.

التمويل المبرمج لاقتناء مسكن

تعد القدرة على التمويل من العناصر الأساسية لوضع التصورات للمشاريع المستقبلية لذلك خصص جانب من الاستمارة الاستقصائية لهذا الجانب للوقوف على القدرات المادية للمنفعين بخدمات الديوان. وقد تم التوصل في هذا الشأن إلى جملة من الملاحظات الهامة:

- ❖ بلغت نسبة المبرمجين للتمويل من مجموع الراغبين في اقتناء مسكن من قضاة وإداريين 70.09%.
- ❖ تراوحت التقديرات الخاصة ببرمجة اقتناء مسكن بحساب ألف دينار بين أقل من 30 أد إلى ما فوق 150 أد
- ❖ باعتماد التصنيفات الخاصة بنوعية المساكن (تصنيف وزارة التجهيز و الإسكان و التهيئة الترابية وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية) ومقارنتها بالتمويلات المبرمجة من الراغبين في اقتناء مسكن يلاحظ أن الصنف الاجتماعي بمختلف أنواعه (<30 أد – ≥70 أد) يستأثر بنسبة عالية 47.15% أي 298 راغبا من مجموع الراغبين في اقتناء مسكن. مقابل 20.57% للصنف الاقتصادي 2.37% للصنف الرفيع في حين بلغت نسبة الغير مبرمجين لمبلغ الاقتناء 29.91%.
- ❖ يمثل الصنف الاجتماعي 3 (بين 50 أد و 67.5 أد) الصنف الأكثر رغبة لدى الإداريين أي بنسبة 29.26% من مجموع الإداريين الراغبين في اقتناء مسكن مقابل 17.41% للصنف الاقتصادي.
- ❖ في حين يمثل الصنف الاقتصادي (بين 70 أد و 150 أد) الصنف الأكثر رغبة لدى القضاة بنسبة 44% من مجموع القضاة الراغبين في اقتناء مسكن مقابل 8% بالنسبة للصنف الرفيع .

:

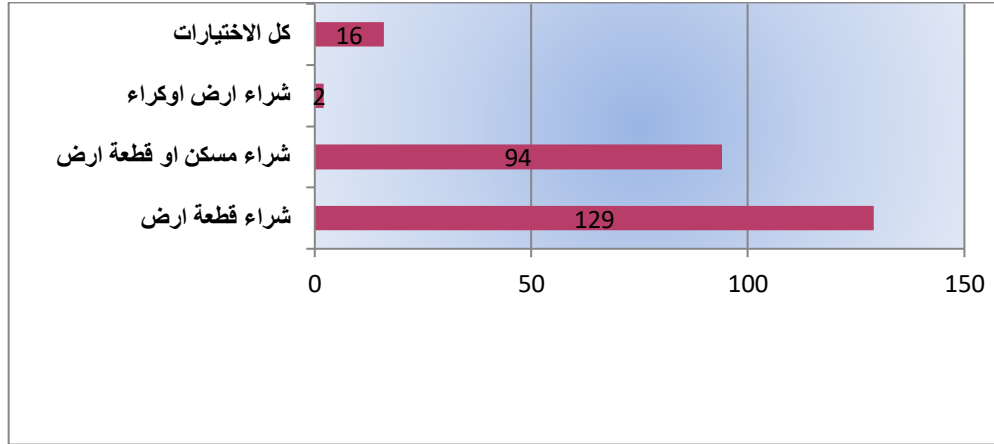
- ❖ جاءت الأرقام لتبين في هذا المجال أن 295 راغبا في اقتناء مسكن لهم تمويل ذاتي أي بنسبة 46.48 % من مجموع الراغبين.
- ❖ أكدت الإحصاءات الخاصة بالقدرة على التمويل ما تم التوصل إليه من استنتاجات حول نوعية المسكن الذي يتمشى و القدرات المادية للراغبين ، فبالنسبة للسادة القضاة فان السكن الاقتصادي والذي يقدر سقف تكلفته ب150 أد مع تمويل ذاتي 20 % قد يكون هو الأنسب إلى جانب السكن الرفيع على اعتبار أنه من مجموع 34 قاضيا راغبا في السكن وله تمويل ذاتي نجد أن 11 منهم تتراوح تمويلاتهم الذاتية بين 30 أد فما فوق و 12 قاضيا تتراوح تمويلاتهم بين 20 و أقل من 30 أد.
- ❖ أما بالنسبة للإداريين فإنهم يتوزعون كالآتي :

الصنف	السقف	التمويل الذاتي المطلوب	عدد الراغبين الذين لهم القدرة على توفير التمويل المطلوب	النسبة (عدد الإداريين لهم تمويل ذاتي 261)	ملاحظات
إجمالي 1	39 أد	10%	16	6.13 %	حوالي 90 % يملكون 5 أد
إجمالي 2	50 أد	10%	104	39.85 %	
إجمالي 3	67.5 اد	15%	116	44.44 %	
إقتصادي	150 أد	20%	5	1.91 %	
رفيع	فوق 150 اد	20%	11	4.22 %	
لهم تمويل دون تحديد القيمة			9	3.45 %	

اقتناء الأرض

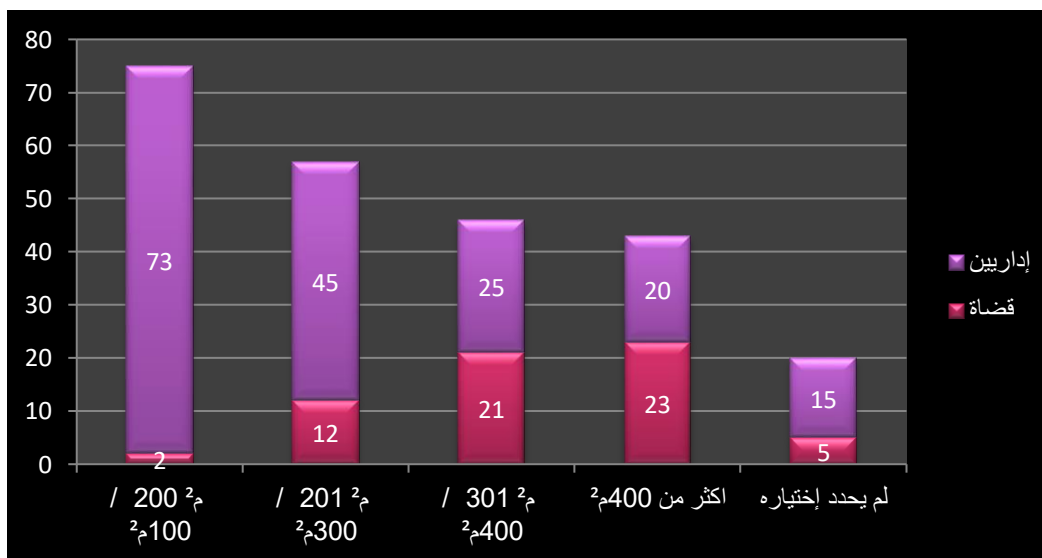
المعطيات الإحصائية

توزيع الرغبات لاقتناء أرض حسب ما جاء بالاستثمارات

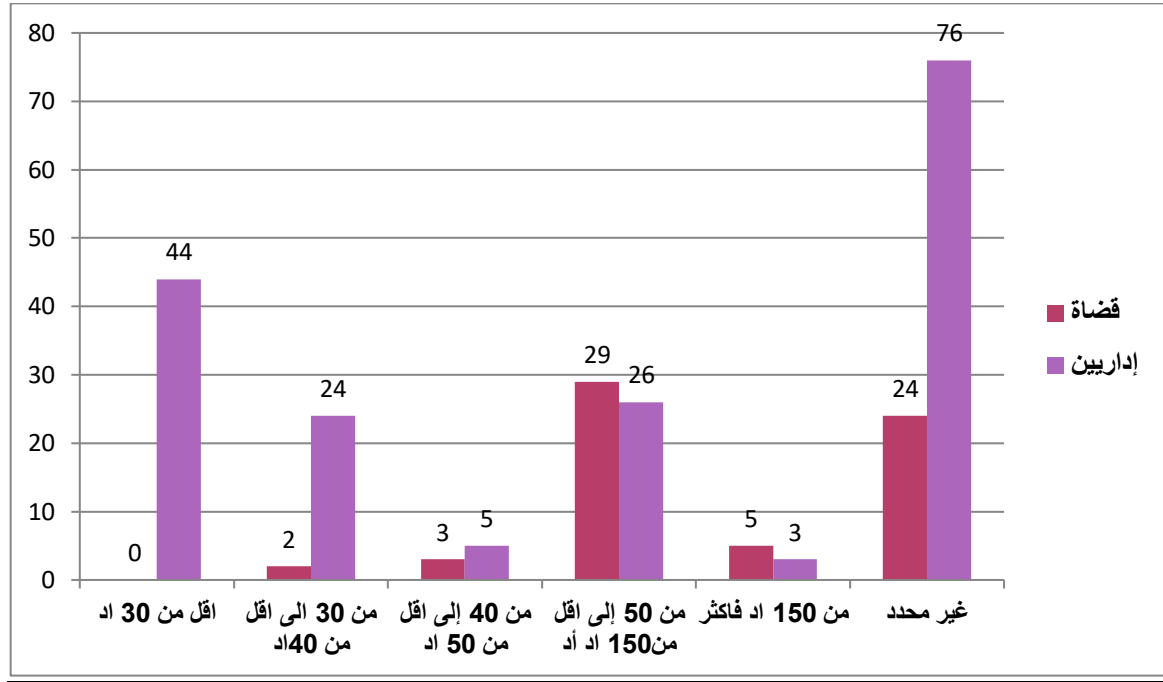


توزيع الرغبات حسب الخطة الوظيفية و المساحة المقترحة بالمتري مربع (م²)

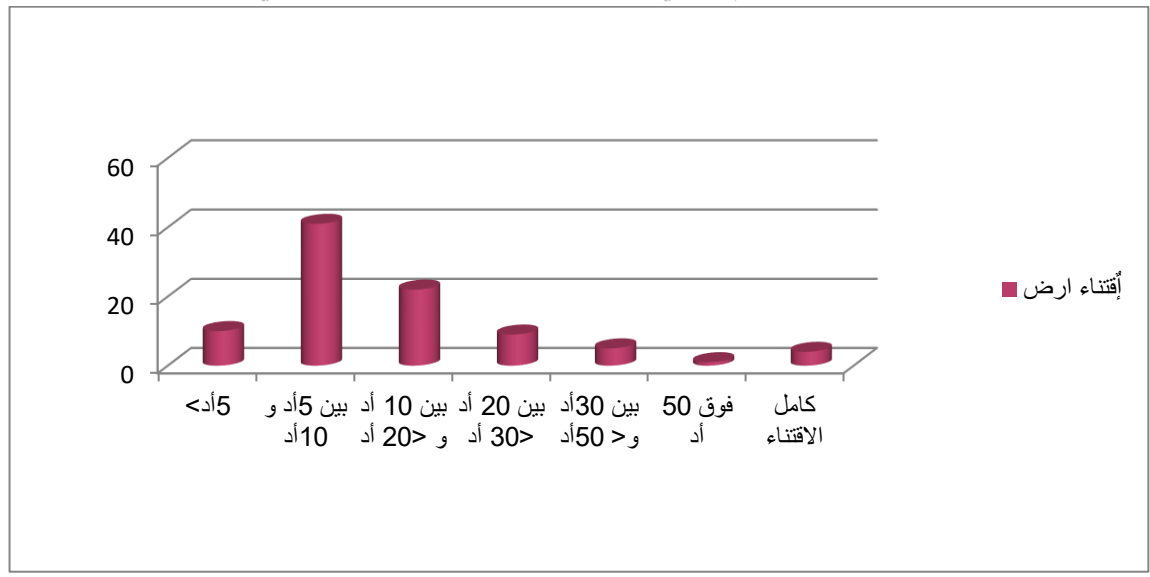
توزيع الرغبات حسب المساحة المقترحة بالمتري مربع (م ²)							
المجموع	غير محدد	400<	301-400	201-300	100-200	عدد المطالب	المشاركين
63	5	23	21	12	2	63	قضاة
178	15	20	25	45	73	178	إداريين
241	20	43	46	57	75	241	المجموع العام



رسم بياني للمبالغ المبرمجة لاقتناء قطعة ارض



رسم بياني حول القدرة على التمويل الذاتي



- ✓ مثلت الرغبة في اقتناء قطعة أرض 25.55% (241 رغبة من مجموع 943) .
- ✓ يجذب أغلبية السادة القضاة أن تكون مساحة الأرض تتراوح بين 300 فأكثر (44 رغبة من مجموع 63 رغبة أي ما يمثل 69.84% من مجموع القضاة الراغبين في اقتناء قطعة أرض) ،
- ✓ تحظى المقاسم ذات المساحة الصغيرة بن 100 و 200 م² برغبة كبيرة لدى الإداريين حيث عبر 73 مشارك عن رغبتهم في اقتناء قطعة ارض حسب المساحة المذكورة من مجموع 178 مشاركا من الإداريين أي بنسبة 41.01 %

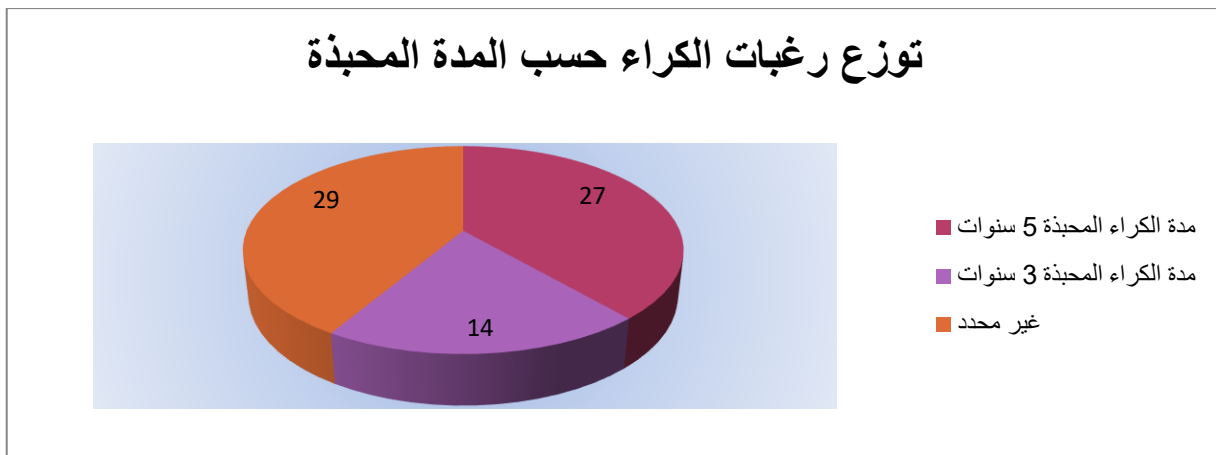
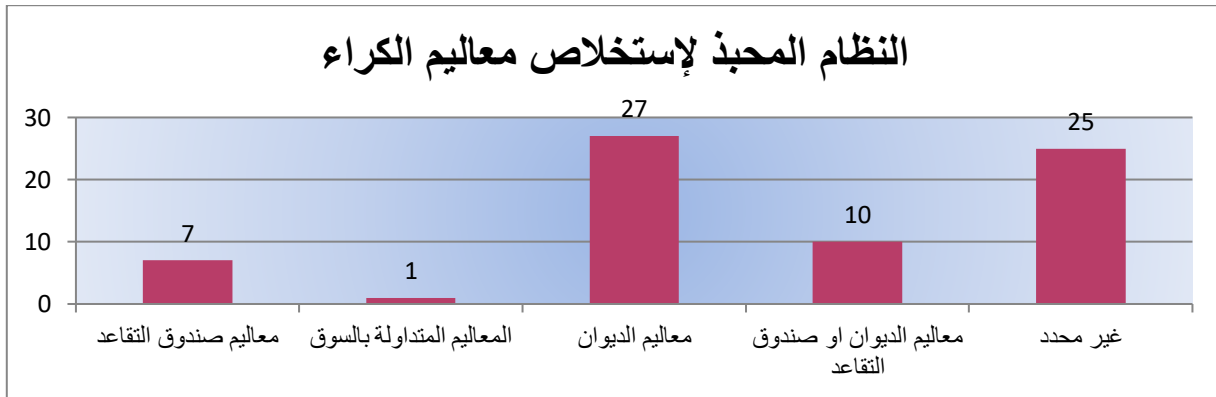
التمويل المبرمج لاقتناء قطعة أرض

- ❖ بلغت نسبة المبرمجين لاقتناء قطعة أرض 57.26% (138 راغباً من مجموع 241).
 - ❖ إن التقديرات الأقل من 30 أد كانت الأهم بنسبة 25% من مجموع الإداريين الراغبين في اقتناء قطعة ، في حين توزعت هذه التقديرات لدى السادة القضاة كالآتي:
بين 30 أد و أقل من 50 أد : 5 (7.94 %)
بين 50 أد وأقل من 150 أد : 29 (46.03 %)
فوق 150 أد : 5 (7.94 %)
 - غير مبرمج : 24 (38.09)
 - ❖ 103 راغباً لم يحددوا حجم تمويلات المقدرة أي ما يعادل نسبة 42.74% .
- ### التمويل الذاتي:
- ❖ أن 38.17% من الراغبين في اقتناء قطعة ارض (92 من مجموع 241) عبروا عن قدرتهم لتوفير التمويل الذاتي.
 - ❖ إن التمويل الذاتي المتراوح بين 5 أد و 10 أد هو الأهم بالنسبة للراغبين في اقتناء قطعة ارض 44.57% . (41 من مجموع 92)

كراء

المعطيات الإحصائية:

نوع السكن المحبذ	الخطة الوظيفية	العدد للرغبات الجملي	النسبة	الرغبات حسب عدد الغرف						المجموع
				ق ج + 3 أو ق ج + 4	ق ج + 2 أو ق ج + 3	ق ج + 4	ق ج + 3	ق ج + 2	لم يحدد عدد الغرف	
شقة	قضاة	7	10,00%	0	0	1	2	0	4	7
	إداريين	34	48,57%	0	1	1	15	11	6	34
فيلا	قضاة	6	8,57%	0	0	0	4	0	2	6
	إداريين	8	11,43%	2	0	3	1	0	2	8
شقة فيلا	قضاة	7	10,00%	0	1	2	3	0	0	6
	إداريين	0	0,00%	0	1	0	0	0	0	1
غير محدد تماما	قضاة	1	1,43%	0	0	0	0	0	0	1
	إداريين	7	10,00%	0	0	0	0	0	7	6
المجموع		70	100,00%	2	3	7	25	11	14	70



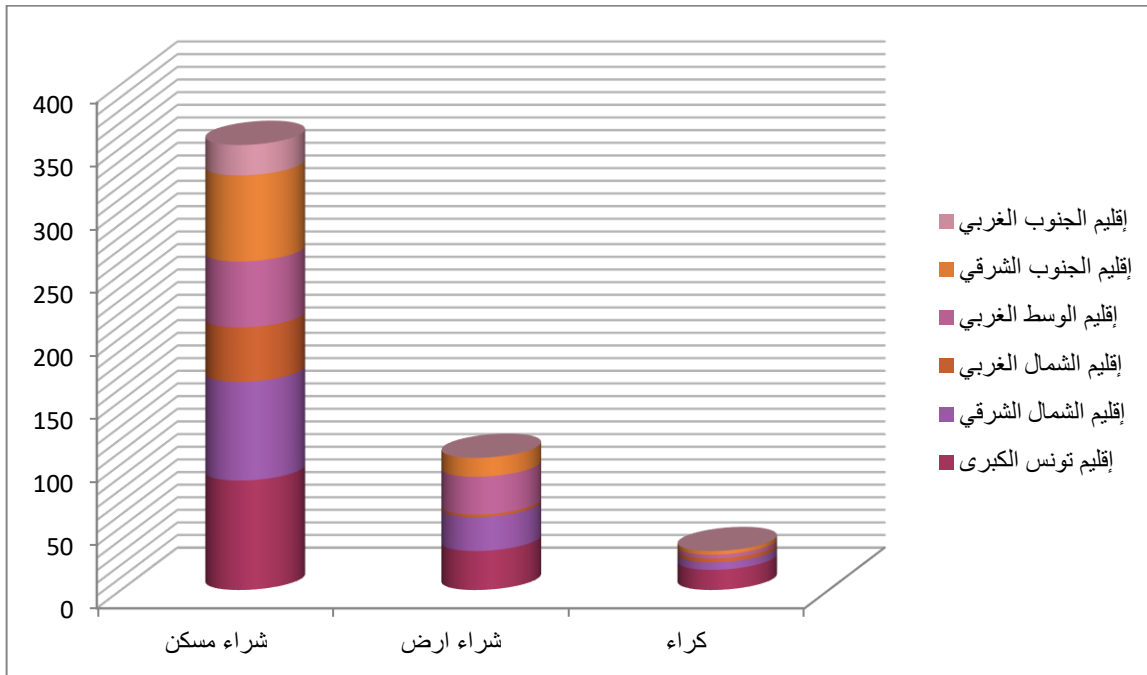
- ✓ مثلت الرغبة في الكراء 7.42% باعتبار جميع الرغبات (70 رغبة من مجموع 943) .
- ✓ على مستوى نوعية المسكن المحبذ للكراء فان أغلب المشاركين يحبذون السكن الجماعي (شقة) 58.57% من مجموع الرغبات (41 رغبة من مجموع 70) .
- ✓ أما فيما يتعلق بتركيبة المسكن فكما هو الشأن بالنسبة للرغبة في شراء مسكن فان نسبة هامة من المشاركين 35.71% تحبذ مسكن مكون من قاعة جلوس وثلاثة غرف S+3. (25 رغبة من مجموع 70).
- ✓ 38.57% من الراغبين في الكراء يفضلون أن تكون مدة الكراء 5 سنوات (27 رغبة من مجموع 70) ،
- ✓ 38.57% يحبذون اعتماد المعاليم المطبقة حاليا من طرف الديوان مع زيادة سنوية بنسبة 5% (27 رغبة من مجموع 70) مقابل 10% يفضلون اعتماد المعاليم المطبقة حاليا من طرف الصندوق الوطني للتقاعد و الحيغة الاجتماعية أو الديوان (10 رغبات من مجموع 70)، و 1.43% يفضلون المعاليم المتداولة بالسوق.
- ✓ 13 استثمارة فقط من مجموع 70 والمتعلقة بالكراء تضمنت مقترحات لمعين الكراء والتي توزعت: (5 استثمارات اقترح خلالها 200 د شهريا ، 3 استثمارات 100 د شهريا ، استمارتان بين 150 و 170 د استثمارة واحدة تضمنت 90 د شهريا واستمارتان بين 400 و 450 د شهريا)

المواقع المحبذة

من خلال الاستثمارات التي تم إعدادها يتولى المشارك تحديد الموقع الذي يفضل له شراء أو كراء مسكن أو شراء قطعة أرض، وهو ما من شأنه أن يساعد على تحديد الاختيارات المستقبلية. ومن خلال دراسة الاستثمارات بجميع الاختيارات التي تضمنتها تبين أن 89.34% من الاستثمارات قد تضمنت مواقع محددة يجذبها المشارك (721 استثمارة) موزعة كالآتي :

- 70 استثمارة تضمنت أكثر من موقع (تونس بنزرت نابل) ، (الكاف تونس).....
- 45 استثمارة ذكر فيها الإقليم دون تحديد الولاية (43 إقليم تونس، 2 إقليم الوسط الشرقي).
- 606 استثمارة تضمنت إختياراً وحيداً
- وفي المقابل جاءت 86 استثمارة دون ذكر الموقع المحبذ.
- ✓ حظيت المناطق الساحلية برغبة كبيرة لدى المشاركين (سوسة 93 رغبة ، تونس 75 رغبة ، نابل 45 رغبة ، بنزرت 40 رغبة ، المنستير 41 ...) بينما سجلت ولاية سيدي بوزيد الاستثناء بالنسبة للولايات الداخلية ب 57 رغبة في حين لم تسجل أي رغبة بولايتي توزر و تطاوين.
- ✓ أما على مستوى الأقاليم فان إقليم الوسط الشرقي (سوسة،المنستير، المهدية) يأتي في مقدمة المواقع المختارة ب161 رغبة ، بإقليم تونس الكبرى (تونس،أريانة، منوية، بن عروس) ب134 رغبة و إقليم الشمال الشرقي (بنزرت،نابل،زغوان) ب110 رغبة، في حين سجلت أقل نسبة للرغبات بإقليم الجنوب ب25 رغبة
- بينما توزعت باقي الرغبات على الأقاليم الأخرى.

توزيع الاختيارات حسب الأقاليم المحبذة



توزيع الاختيارات حسب الولايات المحبذة



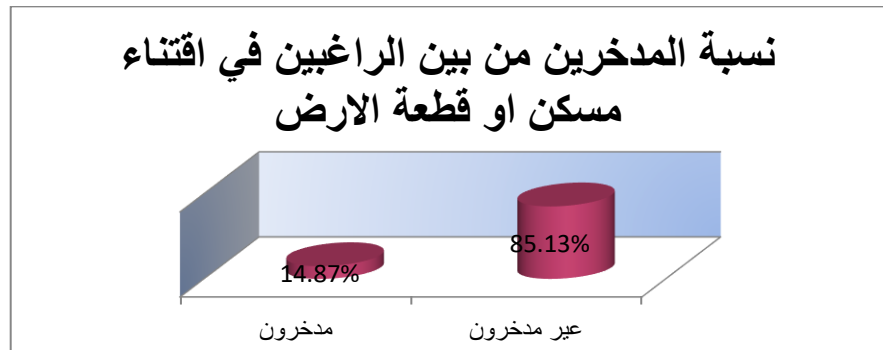
الاستنتاجات العامة

1- رغم كل الجهود التي بذلت بين المرحلة الأولى و المرحلة الثانية فإن عدد الاستثمارات الواردة على الديوان (854 استثمارة) بقي ضعيفا حيث لم تتجاوز نسبة المشاركة في هذه العملية الاستقصائية 7.42% مقارنة بعدد الاستثمارات الموزعة (في حدود 11500 استثمارة).

2- لقد جاءت المجموعة الثانية من الاستثمارات (498 استثمارة) لتؤكد نفس الاختيارات العامة للمشاركين والتي تم التوصل إليها بالعينات الأولى من الاستثمارات (356 استثمارة). وبالتالي يمكن اعتبار الاستثمارات المجمعة كعينة مصغرة نستأنس بها للاطلاع على رغبات و إنتظارات المنتفعين بخدمات الديوان ومنطلقا لوضع تصورات البرامج السكنية و الاختيارات المستقبلية للديوان وذلك اعتبار أن التوجهات العامة للرغبات تكاد تكون قاسما مشتركا بين المشاركين إضافة أن الاستثمارات شكلت عينة لمختلف المنتمين للوزارة على مستوى الهياكل الإدارية والقضائية و السجنية بالبلاد ، وعلى مستوى الخطط الوظيفية (قضاة ، إطارات ، ضباط ، كتبة ، فنيين ، عملة ، أعوان سجون...) وعلى مستوى التواجد بمختلف جهات البلاد.

3- جاءت الرغبة في اقتناء مسكن في مقدمة الاهتمامات وهو ما يدفع إلى التفكير في مشاريع برامج سكنية جديدة للاقتناء تأخذ بعين الاعتبار جملة من المعطيات الهامة:

- الجانب المادي للمنتفعين بخدمات الديوان من حيث تقديراتهم المبرمجة للاقتناء و قدرتهم على التمويل الذاتي خاصة وان هذه الدراسة الاستقصائية قد بينت أن أصناف السكن الاجتماعي و الاقتصادي تعد الأنسب لتلبية الحاجيات .
- إن نسبة الادخار الضعيفة جدا لدى المشاركين حيث لم تتجاوز 14.87% (120 فقط يملكون دفتر ادخار من مجموع 807 مشارك)، لا تعكس عدم القدرة على التمويل لدى البعض حيث انه سجل أن 147 راغبا في اقتناء مسكن أو قطعة أرض من غير المدخرين لهم تمويل ذاتي .



ملاحظة : تمت دراسة الاستثمارات المتعددة الاختيارات مرة واحدة فقط

- المراوحة في المشاريع بين السكن الفردي و السكن الجماعي مع إعطاء حيز أكبر للمساكن المتوسطة الحجم (قاعة جلوس و ثلاثة غرف).
 - 4- لأن بدأت الرغبة في اقتناء قطعة أرض أقل أهمية من اقتناء مسكن إلا أنها قد تطرح كبديل ضمن مشاريع الديوان المستقبلية في ظل الارتفاع المتزايد لتكلفة البناء، وذلك عبر توفير مقاسم مهيأة ذات مساحات متوسطة وصغرى للإداريين ومساحات متوسطة وكبرى للقضاة.
 - 5- أكدت الاستثمارات التي تمت دراستها أن الشريط الساحلي وخاصة المنطقة الممتدة بين ولايتي بنزرت و المهدية ، وإقليم تونس بولاياته الأربعة (تونس ، أريانه ، منوبه ، بن عروس) من أكثر المواقع رغبة سواء لاقتناء مسكن أو قطعة ارض و خاصة لدى السادة القضاة .
- أما فيما يتعلق بالإطارات و الموظفين و العملة فان مواقع الاقتناء المحبذة تخص بالأساس مواطن عيشهم الحالية حتى وأن إشارة الإحصائيات المذكورة بهذه الدراسة إلى ارتفاع معدل الرغبات بالجهات الساحلية فلان ذلك يعود إلى العدد الهام للمشاركين في هذا العمل الاستقصائي والعاملين بالدوائر القضائية الواقعة على الساحل (بنزرت ، نابل ، سوسة ، المنستير ، قابس...).

خلاصة عامة

في إطار الحرص على مزيد تطوير آليات عمله و التوظيف الأمثل لإمكانياته بما يستجيب لتطلعات و إنتظارات المنتفعين بخدماته، أعد ديوان مساكن القضاة وأعاون وزارة العدل "استمارة استقصاء" تهدف إلى استبيان رغبات كل من السادة القضاة وإطارات وموظفين وفنيين وعملة الوزارة بمختلف مؤسساتها القضائية و العلمية و السجنية ومصالحها الإدارية ... قصد الاستئناس بها لإعداد المشاريع و البرامج المستقبلية للديوان.

وقد وجهت هذه الاستمارة الاستقصائية إلى كافة الهياكل القضائية العدلية والعقارية والمؤسسات العلمية والإدارية والمصالح السجنية بكامل تراب الجمهورية، عن طريق السادة رؤساء المحاكم والوكلاء العامين لمحاكم الاستئناف ووكلاء الجمهورية بالمحاكم الابتدائية ورؤساء النواحي والمديرين العامين والمديرين الجهويين ... وذلك بداية من يوم 5 سبتمبر 2013 . وقد أفضت هذه العملية إلى تجميع 348 استمارة تمت دراستها بكل دقة، وإعداد تقرير في الغرض عرض على مجلس الإدارة في اجتماعه السابع و الستون بتاريخ 21 جويلية 2015 تضمن جملة النتائج و الاستنتاجات التي تم التوصل إليها ، وقد اعتبر أعضاء المجلس أن العينة المعتمدة صغيرة مقارنة بعدد العاملين بوزارة العدل موصين في هذا بمزيد تعميم استمارة الاستقصاء بما يمكن من الحصول على عينة أكثر تمثيلية .

وانطلاقا من هذه التوصية تولى الديوان طباعة كمية أخرى من الاستثمارات الاستقصائية وتأمين توزيعها من طرف إطارات وأعاون الديوان انطلاقا من يوم 13 نوفمبر 2014 بعد أن تم ربط عملية التوزيع بعملية الجرد السنوية للرصيد العقاري للديوان بمختلف جهات الجمهورية هذا بالإضافة إلى توجيه رسائل إعلام إلى السادة رؤساء المحاكم والوكلاء العامين لمحاكم الاستئناف ووكلاء الجمهورية بالمحاكم الابتدائية ورؤساء النواحي والمديرين العامين والمديرين الجهويين... و نسخ من الاستثمارات إلى السادة رؤساء الكتلة بمختلف المحاكم تنفيذا لتوصيات مجلس المؤسسة حول الحرص على مزيد التحسيس بأهمية هذا العمل من أجل وضع برامج مستقبلية للديوان تتماشى ورغبات المنتفعين بخدماته.

وقد مكنت هذه الجهود من تجميع 394 استمارة جديدة ليكون المجموع العام للاستثمارات المجمعة خلال المرحلتين 742 استمارة .

ومن خلال دراسة الاستثمارات أمكن الخروج بجملة من الاستنتاجات :

- تمثل الرغبة في إقتناء مسكن أهم رغبة عبر عنها المشاركون بنسبة 63.34 % مقابل 15.36 % لشراء قطعة أرض و 5.93 % للكرأ في حين كانت بقية الرغبات متعددة من حيث الاختيارات بالنسبة للمشارك الواحد 15.36 % ..
- إن الرغبات في الحصول على شقة (286 رغبة) لاتتجاوز بكثير الرغبة في اقتناء سكن فردي (226 رغبة)، أما نوعية السكن المتوسط الحجم (قاعة جلوس و ثلاث غرف) فهي الأهم بنسبة تقدر ب 47.25 %.
- تعد الرغبة في اقتناء ارض مساحتها بين 100 و 200 م² هي الأكبر لدى الإداريين بنسبة 42.24 % ، بينما تمثل الأراضي التي تفوق مساحتها 400 م² محل اهتمام لدى القضاة 38.33 %.

- يمثل السكن الجماعي الأكثر طلبا لدى الراغبين في الكراء بنسبة 60.29 % ، إضافة إلى أن المدة المحبذة للكراء تقدر بـ 5 سنوات أي بنسبة 39.71 % مع الرغبة في اعتماد المعاليم المطبقة من الديوان لاستخلاص الكراء .
- يحظى السكن الاجتماعي بأصنافه الثلاث باهتمام لدى المشاركين وذلك من خلال دراسة المبالغ المبرمجة للاقتناء 47.94% مقابل 22.16% للصنف الاقتصادي و 2.58% للصنف الرفيع . في حين لم يحدد 27.32 % من الراغبين في اقتناء مسكن مبلغ الاقتناء المبرمج .
- إن نسبة المدخرين من بين المشاركين ضعيف إذ لا يتجاوز 14.96 % .
- أن 44.16 % من الراغبين في شراء مسكن لهم تمويل ذاتي ،مقابل 41.17% للراغبين في اقتناء قطعة ارض.
- إن التمويل الذاتي المتراوح بين 5 وأد 10 هو الأهم بالنسبة لاقتناء مسكن بنسبة 54.08% من مجموع الذين يملكون تمويلا ذاتيا. كذلك هو الشأن بالنسبة للراغبين في اقتناء قطعة ارض 43.96%.
- حظيت المناطق الساحلية برغبة كبيرة لدى المشاركين (سوسة 89 رغبة ، تونس 69 رغبة ، نابل 42 رغبة ، بنزرت 35 رغبة ، المنستير 37 ...) بينما سجلت ولاية سيدي بوزيد الاستثناء بالنسبة للولايات الداخلية بـ 57 رغبة في حين لم تسجل أي رغبة بولايات القيروان ، قفصه ، توزر، وتطاوين. أما على مستوى الأقاليم فإن إقليم الوسط الشرقي (سوسة،المنستير، المهدية) يأتي في مقدمة المواقع المختارة بـ 151 رغبة ، بإقليم تونس الكبرى (تونس،أريانة، منوية، بن عروس) بـ 125 رغبة و إقليم الشمال الشرقي (بنزرت،نابل،زغوان) بـ 101 رغبة، في حين توزعت البقية على الأقاليم الأخرى.