

الجمهورية اللبنانية
مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

UNESCO

Bureau Régional pour l'Education dans les pays Arabes
Beyrouth- Liban

RAPPORT DE MISSION
Durée 6 mois

288
LEB 15/10/07

LA GESTION DU PATRIMOINE FONCIER ET IMMOBILIER
Du
Ministère de l'Education Nationale
De la Jeunesse et des Sports

République Libanaise
Bureau du Ministre d'Etat pour la Réforme Administrative
Centre des Projets et des Etudes sur le Secteur Public
(C.P.E.S.P.)

Georges E. NAJEM
Ingénieur Civil
Consultant UNESCO

SIGLES ET ABREVIATIONS

BEOP	Bureau des Equipements et des Outils Pédagogiques
CDR	Conseil pour le Développement et la Rencontre
CNRDP	Centre National de Recherche et de Développement Pédagogique Culture
DBP	Direction des Bâtiments Publiques
DEPM	Direction de l'Enseignement Primaire et Moyen
DES	Direction de l'Enseignement Secondaire
DGBP	Direction Générales des Bâtiments Publiques
DGS	Direction Générales des Statistiques.
FNUAP	Fonds des Nations Unies pour la population
FSD	Fonds Saoudiens de Développement
MENJS	Ministère de l'Education Nationale, de la Jeunesse et des Sports
MTP	Ministère des Travaux Publiques
PARSEL	Projet d'Appui à la Reconstruction du Système Educatif Libanais.
PNUD	Programmes des Nations Unies pour le Développement
UNESCO	Organisation des Nations Unies pour l'Education, la science et la

Tables Des Matières

Sigles Et Abréviations	2
Tables des Matières	3
Liste des Personnes Rencontrés	4
Documents Consultés	5
Termes de References	6
1- <u>Introduction</u>	8
1-1- Origine et Contenu de la Mission	8
1-2- Termes de Références	9
2- <u>Déroulement de la Mission</u>	9
Activités entreprises	10
2-1 Tournée dans les écoles	10
2-2 Participation aux réunions du comité de Location des Ecoles Publiques	12
<u>2-2-1 Introduction</u>	12
<u>2-2-2 Activites entreprises</u>	14
3- <u>Unité de Gestion du Patrimoine</u>	18
3-1- Introduction et Responsabilites	18
3-2- Gestion du Patrimoine Foncier	18
3-3- Gestion du Patrimoine Immobilier	20
3-3-1 <u>Preparations des Formulaires</u>	20
3-3-2 <u>Preparations des Programmes d'extensions,de rehabilitations</u>	22
3-4- Gestion du Patrimoine Mobilier.	24
4- <u>Document de Projet</u>	25
Avant Projet d'Identification du financement pour la Construction de nouvelles Ecoles Publiques	
4-1 Introduction	25
4-2 Texte de l' Avant Projet	25'
5- <u>Conclusions et Recommendations</u>	26
5-1 Recommendations Techniques et Logistiques	26
5-2 Recommendations Institutionnelles	27

LISTE DES PERSONNES RENCONTREES

ABDEL LATIF Mohammed	Membre du Comite de Location	DGBP
AHMAR Ali	Membre du comite de location	Inspection Centrale
AWAD Bahaa el Din	Specialiste du Mobilier Scolaire	MENJS
BILLEH Victor	Directeur du Bureau Regional-UNESCO	UNESCO
CHARARA Faysal	Chef Unite Batiments Scolaires	MENJS
COSTANTIN Joseph	Assistant Direction de l'Orientation	MENJS
DBOO' Mohammed	Specialiste de Mobilier Scolaire	MENJS
DUPETY Daniel	Consultant UNESCO-BM	UNESCO-BM
EL HUSSEINI Mohammed	Membre du comite de Location	MENJS
FARES Lina	Consultante Banque Mondiale	CRDP
FOURNARA Maria-Louisa	Responsable de Projet	BM
GHAYDAN Ussam	Architecte	UNESCO
HALABI Tannios	Directeur General de l'Education	MENJS
HAYDAR Jihane	Division des Programmes	CDR
HOMSI Toufic	Directeur de l'Enseignement Secondaire	MENJS
JEAMMAL Nicolas	Directeur General de l'Education p.i	MENJS
JORR David	Consultant Prequalifie-	CDR
KAHJ Charbel	Unite des Statistiques	CRDP
KREIDI Joseph	Charge de Projet	UNESCO
MAACARON Emile	Chef de la Region Pedagogique -Bekaa	MENJS
MANSOUR Elias	Ingenieur Responsable de Projet	CDR
MENHEM Hanane	Unite Carte Scolaire	CRDP
MEYER Renaud	UNDP	UNDP
MORTADA Nabih	Unite Batiments Scolaire DEPM	MENJS
NEHMEH Fawzi	Chef de la Region Pedagogique _Nord	MENJS
SAMAHA Elic	Directeur de l'Enseignement P et M	MENJS
SFEIR Youmna	Assistante de Projet	BM
STEPHAN Kamal	PARSEL	CRDP
STEPHAN Roger	Entrepreneur Prequalifie	CDR

DOCUMENTS CONSULTES

Titre	Auteur	Date
Rapport de Mission (1)	D.Dupety	1996
Rapport de Mission (2)	D.Dupety	Fev 1997
Rapport de Mission (3)	D.Dupety	août 1999
Rapport de Mission (4)	D.Dupety	Nov 1997
Rapport de Mission (5)	D.Dupety	Fev 1998
Document de Projet	D.Duppety – Lina Fares	Sep 1998
Normes et Standards	Assaad Younes-Lina Fares	1997
Cahier de Charges Et Plans d'une Centaine d'Ecoles	Consultant CDR	1994

TERMES DE REFERENCE
UNITE DE GESTION DES ESPACES EDUCATIFS

Titre du poste : Spécialiste de la gestion du patrimoine foncier

Durée : Durée indéterminée avec période d'essai

Localisation : Ministère de l'Education, de la Jeunesse et des Sports (MENJS), Unité de gestion des Espaces Scolaires . Beyrouth

Responsabilités : Sous la responsabilité du chef de l'Unité de Gestion des Espaces Scolaires, le spécialiste effectuera les tâches suivantes :

- a) Gestion des terrains existants
- collecte, archivage et classement des informations et documents concernant les terrains des écoles publiques et des réserves administratives;
 - inventaire, analyse et diagnostic du patrimoine foncier des écoles publiques (y compris les terrains loués);
 - gestion des terrains loués (baux, état des lieux, loyers, litiges, relations avec les propriétaires...);
 - gestion des propriétés d'Etat (établissement des titres de propriété, relations avec l'urbanisme, les municipalités, les sociétés de service ...);
 - gestion des litiges (occupations illégales, litiges de mitoyenneté...).
- b) Estimation des besoins
- préparation des programmes d'acquisition, d'extension de terrains existants et/ou de location de nouveaux terrains;
 - relations avec les services de l'urbanisme, les municipalités (disponibilités, réserves administratives...);
 - évaluation des nouveaux terrains;
 - estimation des coûts et identification des financements.
- c) Coordination avec les services concernés et plus particulièrement l'Unité de la Carte Scolaire et l'Unité des Normes et Standards (CNRDP):

Qualification : Formation de gestionnaire
Expérience éprouvée dans le domaine de la gestion des domaines fonciers;
Connaissances juridiques souhaitées

Langues : Arabe, Français et/ou anglais.

Ministère de l'Education,
de la Jeunesse et des Sports

TERMES DE REFERENCE
UNITE DE GESTION DES ESPACES EDUCATIFS

- Titre du poste : Spécialiste de la gestion du patrimoine immobilier et chef de l'Unité de gestion des espaces éducatifs.
- Durée : Durée indéterminée avec période d'essai
- Localisation : Ministère de l'Education, de la Jeunesse et des Sports (MENJS), Unité de gestion des Espaces Scolaires, Beyrouth
- Responsabilités : Sous la responsabilité du Directeur Général de l'Education, le spécialiste dirigera les travaux de l'Unité de gestion des espaces scolaires, en collaboration avec les deux autres cadres de cette Unité. Il effectuera les tâches suivantes :
- a) La coordination et la supervision des activités de l'Unité de gestion des espaces scolaires.
 - b) La gestion des écoles existantes, comprenant :
 - la préparation des formulaires d'inventaire (en collaboration avec l'Unité informatique du CNRDP);
 - l'inventaire, l'analyse et le diagnostic des bâtiments, des locaux et des réseaux des écoles publiques, propriété d'état (en collaboration avec l'Unité de Statistiques du CNRDP);
 - l'inventaire, l'analyse et le diagnostic des bâtiments privés;
 - les programmes annuels d'extension, de réhabilitation et d'entretien;
 - l'estimation des coûts d'investissement et de fonctionnement;
 - l'identification des financements;
 - la réception des travaux (Comités de réception).
 - c) La programmation des nouvelles constructions, comprenant :
 - la préparation de programmes annuels détaillés (en collaboration avec l'Unité de la Carte Scolaire du CNRDP);
 - la coordination des travaux neufs avec les programmes de réhabilitation;
 - la coordination avec les délégués de la Maîtrise d'Ouvrage (CDR et Conseil du Sud);
 - l'estimation des coûts d'investissement et de fonctionnement;
 - l'identification des financements;
 - la réception des travaux neufs.
 - d) La coordination avec les autres services concernés par la construction scolaire et notamment avec le futur Comité de Coordination des Bâtiments et Equipements Scolaires. *CDA, CS, Ministère Ed. TP, CRDP ...*
 - e) La publication et la diffusion d'un rapport annuel d'activité de l'Unité de Gestion des Espaces Scolaires.
- Qualification : Formation d'ingénieur ou technicien en génie civil
Expérience éprouvée dans le domaine de la gestion immobilière;
- Langues : Arabe, Français et/ou anglais.

1. INTRODUCTION

1.1 ORIGINE ET CONTENU DE LA MISSION.

Dans le cadre du projet de reconstruction et de développement entrepris par le Gouvernement Libanais, les Autorités ont fait appel à l'aide et l'assistance financière du PNUD pour pouvoir atteindre les objectifs déterminés...

Le projet PARSEL voit un effet le jour en accord conjoint entre le Gouvernement Libanais, le PNUD et l'UNESCO qui se chargerait de l'exécution de ce projet et de recruter, entre autres, les Consultants et spécialistes nécessaires...

Les missions des Consultants et spécialistes se succèdent alors à partir de Septembre 1996.

Ils avaient pour objectif principal :

- 1- l'évaluation de la situation actuelle du système éducatif au Liban, en tirer les conclusions nécessaires à son développement...
- 2- Evaluer la situation actuelle des bâtiments scolaires.
- 3- Concevoir un projet de « Carte scolaire » en vigueur dans plusieurs pays...
- 4- Formation d'unités et équipes techniques auprès de MENJS...

Une recommandation alors, fut retenue en accord avec les autorités nationales, de former une unité de Gestion du patrimoine foncier et immobilier.(Gestion des Espaces Scolaires) (Rapport de Mission : Daniel Dupety (26 Juin – 3 Aout 1997))

Cette unité sera localisé au Ministère de l'Education Nationale de la Jeunesse et des Sports.et aura comme titre :

UNITE DE GESTION DES ESPACES SCOLAIRES
BEYROUTH

Elle sera sous la responsabilité du Directeur Général de l'Education.

1.2 TERMES DE REFERENCE

Les termes de références de la mission du « Spécialiste de la Gestion du Patrimoine » comprennent les responsabilités suivantes :

a. Gestion du patrimoine immobilier.

a.1- Gestion des Ecoles Existantes louées et propriétés du MENJS (inventaire, recueil de données, analyse, programme de réhabilitation et d'entretien..)

a.2- Programmation de nouvelles constructions (Identification du financement, programmes annuels, coordination avec les maîtres d'ouvrages...)

b. Gestion de patrimoine foncier.

b.1- Gestion des terrains existants (inventaire, diagnostic)

b.2- Estimation des besoins (financement, coûts...)

c. Gestion du patrimoine mobilier.

2. DEROULEMENT DE LA MISSION

La Mission du Consultant débuta vers la mi-Août 1998, elle fut interrompue par moments pour des raisons purement Administratives,

Et,

En étroite collaboration avec les autorités et les responsables nationaux et internationaux impliqués dans le processus de planification et de constructions d'écoles, et des différents responsables dans le secteur pédagogique

Elle s'effectua sur plusieurs axes simultanés :

- a- De la mi-Août 1998 : visites sur sites des écoles et terrains avec la Consultante de la Banque Mondiale et des Responsables du PNUD et BM.
- b- Participation et Assistance aux réunions du Comité des Locations des Bâtiments Scolaires sous la présidence du Directeur Général de l'Education.
- c- Visite sur sites avec des membres du Comité de Locations des Ecoles, pour la réception de nouvelles constructions louées par le Ministère, dans toutes les Régions Libanaises.
- d- Poursuite des Consultations et Préparation des documents techniques avec les différents Responsables.
- e- Participations à certains Séminaires et Congrès (Séminaire de la Carte Scolaire, organisée par le CRDP)
- f- Collaboration avec les différents Services (CDR, CRDP) pour la mise à jour de CERTAINES Données et Informations
- g- Collaboration et Participation aux Réunions de Travail, pour le concept et le choix de nouveaux modèles d'équipement et mobilier.
- h- Synthèse de la mission et rédaction du rapport.

ACTIVITES ENTREPRISES AU COURS DE LA MISSION

2.1 TOURNEE DANS LES ECOLES DU SUD, DU MONT LIBAN

La Mission du Consultant débuta vers la mi-Août 1998 par des tournées dans quelques Ecoles au Sud, à Beyrouth et au Mont Liban, en collaboration avec la Consultante Architecte de la Banque Mondiale.

En effet, le MENJS ayant fourni une liste d'une soixantaine d'Ecoles réparties dans la plupart des Régions Libanaises et présentant une priorité pour de nouvelles constructions, d'extensions, ou de réhabilitation, le but de la tournée conjointe était d'analyser les données de chaque école présente sur la liste

précitée : utiliser les terrains disponibles, s'assurer de leur conformité, ...

1. Pour les écoles exigeant une nouvelle construction, il fallait visiter les terrains et les parcelles disponibles s'assurer de leur conformité.
-Etudier les données statistiques de l'école dans son état actuel c.à.d. le nombre d'élèves préalable, nombre de classe, besoins en locaux pédagogiques.
2. Pour les Ecoles existantes auxquelles il fallait prévoir une extension en étage ou en bâtiment annexe, il fallait aussi s'assurer de la capacité de la structure, de la disponibilité du supplément de terrain nécessaire, en plus des données statistiques habituelles (nombre d'élève prévu, et d'un relevé approximatif des différents niveaux du bâtiment.
3. Pour les Ecoles exigeant une réhabilitation urgente, il fallait diagnostiquer l'état du bâtiment, s'assurer de sa conformité aux normes et aux exigences techniques suffisantes...
En plus du relevé Architectural du bâtiment dans son état actuel.

Le Consultant notera alors les problèmes les remarques et les problèmes suivants, rencontrés dès les premiers jours de sa mission :

1- Plusieurs terrains propriétés de MENJS présentent souvent des aspects géographiques et géologiques qui rendraient difficiles, coûteux ou inadéquats l'exécution future d'une construction scolaire préalable.

(Ex : - terrains en pente forte ou terrains rocheux.

- Terrains situés géographiquement loin de la zone résidentielle , ou en milieu inadéquat (industrie)...

2- Plusieurs terrains légués depuis des années à l'Etat et qui ont été sujets à des constructions illégales érigées pendant la guerre ... et qui ne sont plus adéquats à une construction Scolaire quelconque.....

3- La manque de Programmation et de Planning suffisamment nécessaire pour la construction d'une nouvelle Ecole, par les Maîtres d'Ouvrages Spécialistes dans le domaine (en l'occurrence le Conseil du Sud.) En effet, on pourra noter que l'absence d'Etude Statistique et d'Estimation en besoin à conduit dans plusieurs cas à l'exécution d'Ecoles sur-dimensionnées relativement à la Population Scolarisable environnante (Ecole ayant la capacité de recevoir un millier d'élèves pour une population globale nettement inférieure). De même, on pourra voir de constructions nouvellement exécutées, mais hélas restant sous-dimensionnée quand a la capacité demandée de recevoir le nombre demandé d'élèves...

4- Un grand besoin en Construction Scolaire dans la Banlieue- Sud de Beyrouth, mais hélas, non-existence de terrains nécessaires...

5- La non-coordination entre les différentes Administrations et Conseils, notons en l'occurrence, la présence de l'école de Zouk dans la liste présentée par le MENJS à la Banque Mondiale exigeant une toute nouvelle construction, alors que le CDR avait préparé et lancé un appel d'offre pour l'exécution d'une petite extension de cette même Ecole.

2.2 PARTICIPATION AUX REUNIONS DU COMITES DE LOCATIONS DES ECOLES PUBLIQUES.

2.2.1. INTRODUCTION

Au Liban, une majorité des écoles Publiques en fonction, sont des propriétés privées, louées au ministère suivant un barème des prix étudié et revu par des services spécialisés.

En effet la mise à jour de l'inventaire, les écoles Publiques (Bâtiment) permet de relever les faits suivants :

<i>Ecoles secondaires</i>	<i>Loués</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Donnée</i>	<i>Total</i>
Beyrouth	9	4	-	13
Mont Liban	39	8	8	55
Bekaa	19	13	3	35
Nord	32	7	9	48
Nabatyeh	6	11	-	17
Sud	6	16	-	22

Pour un total de 5,600,000,000 L.L. de loyer par an

Tandis que les écoles primaires et Moyennes

<i>Ecoles Primaires et moyennes</i>	<i>Loués</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Donnée</i>	<i>Total</i>
Beyrouth	43	2	2	47
Mont Liban	158	30	48	236
Bekaa	61	93	63	217
Nord	196	67	120	383
Nabatyeh	16	68	28	112
Sud	27/501	60/320	29/294	116/1115

Pour un total de 14 milliard de L.L. de loyer annuel

Un Comité, relevant de Ministère, a alors été créé, il se chargera de gérer les dossiers relatifs au location des Ecoles.

Ce comité, se réunit chaque semaine sous la présidence de Directeur Général de l'Education. Il regroupera, outre le DG,

- 1- Directeur de L'ES
- 2- Directeur de L'EPM
- 3- Responsable des bâtiments scolaires à la DES
- 4- Responsable des bâtiments scolaire à la DEPM
- 5- Ingénieur délégué de la DGBM
- 6- Fonctionnaire délégué de l'Inspection Centrale

Le Consultant assistait durant toute la durée de sa mission aux réunions de ce Comité.

2.2.2- Activités Enterprises

Rappelons que le Comité en question à la tâche de:

- Examiner les dossiers des écoles louées, constituer et – vérifier l'exactitude des documents demandés
- Dresser les tableaux et les barèmes des surfaces louées pour estimer le coût de la location.
- Vérifier la conformité des plans présentés avec les normes en vigueur et les contraintes du besoin en espaces nécessaires.
- Il est utile de rappeler que le procédé suivi par le Ministère pour la location de Construction Scolaire est le suivant:
 - 1- Rapport de la région pédagogique dans la mohafazat certifiant un besoin urgent d'assurer un espace supplémentaire pour une école déterminée ou une zone quelconque ...
 - 2- Approbation de principe de la part du Ministre pour trouver un Bâtiment nécessaire.
 - 3- Le MENJS lance des annonces Publiques alors déclarant son besoin de louer des bâtiments dans une zone ou un village déterminé ..
 - 4- Les propriétaires désirant louer leur construction ou bâtiments quelconques, constituent et présentent un dossier comprenant les documents nécessaires, entre autres :
 - 1- Plan du bâtiment signé par un ingénieur.
 - 2- Plan cadastraux
 - 3- Tableau des surfaces disponibles
 - 4- Documents de permis certifiant la légalité de la construction (Nouvellement imposée)

5- Le comité examine ces dossier et optent pour l'offre la moins coûteuse et la plus conforme aux besoins et aux normes en vigueur.

6- Il s'en soit une visite sur site pour la vérification de la conformité des plans présentés et de la situation sur place.

On peut évidemment conclure, que la présence d'un Ingénieur qualifié, dans le Comité en question, est nécessaire. Vu l'importance et la technicité nécessaire du travail d'estimation, de calcul de surface, de vérification de la conformité des plans et de la qualité de la construction ...

Le Consultant participa alors, dans le contexte de son Assistance Technique aux réunions de comité, à l'élaboration de certains Tableaux et Fiches nécessaires pour la constitution du dossier requis :

Citons entre autres :

1- Détermination de certaines normes et conditions techniques devant s'appliquer au bâtiments à louer (les normes et standard en vigueur pour la construction de nouvelles écoles ne pouvant s'appliquer à tout moment, ceci rendrait le coup de la location trop élevé).

Ex.: 1- Imposer une dimension de classe logique et convenable.

2- Imposer une limite pour la surface des terrains de jeux (ne pas inclure dans le contrat de location des surfaces trop grande relativement aux nombres d'élèves..)

3- Imposer la disponibilité de certains locaux pédagogiques...

2- Nouvelle évaluation du coût total du nombre de construction.

Rappelons que le MENJS suit le procédé suivant pour estimer le coût total du loyer :

Loyer du terrain + loyer de la construction + Equipement divers (puits artésien etc...) + installations diverses (Toiture éternit, clôture...)

- Le loyer du terrain aura une valeur égale à 10% de la valeur estimée du terrain.
- Le loyer de la surface construite aura une valeur égale à 10% de la valeur du prix estimé de m² de construction suivant le standing de cette construction (max 240.000LL/m²)
- Les clôtures, les équipements et les installations diverses auront de même un barème adéquat suivant une étude préalable par différents services officiels.

Des tableaux ont été élaborés, permettant de noter tous les renseignements et données nécessaires pour évaluer le coût de la location. (En cours de traduction, les documents étant élaborés en langue arabe).

- Nombre et dimension des classes
- Nombres d'étages avec les surfaces
- Nombre et dimensions des locaux divers
- Surfaces des terrains couverts et non-couverts.

Ainsi que plusieurs documents nécessaires tels que garantie signée par un ingénieur certifiant la conformité des plans, et la responsabilité vis à vis de la sécurité.

Le Consultant notera les lacunes suivantes :

- 1- Souvent le concept des bâtiments loués est nullement conformes aux normes nécessaires relatifs aux bâtiments scolaires (Surfaces utiles/étudiant inférieures, Dimensions et états des WC et des laboratoires...)
- 2- Le besoin urgent engendré par la saturation de la majorité des établissements scolaires Publics, pousse l'administration à s'acquiescer et louer des bâtiments disponibles par tous les moyens.

3- Le facteur politique dans la prise de décision (Au lieu de l'étude statistique exacte dans l'estimation du besoin).

Un document de projet en Arabe présenté par le Consultant, préconisant le remplacement du bâtiment loué par un autre construit suivant les normes et propriété de l'état – l'étude de la faisabilité reste à faire...

3. UNITE DE GESTION

3.1- INTRODUCTION ET RESPONSABILITES

Il n'y a pas actuellement, dans l'Organigramme du Ministère de l'Education de Service spécifiquement chargé de la collecte, de l'analyse, des données relatives aux constructions, aux bâtiments, aux terrains loués soient-ils ou propriété du Ministère... ces différentes données existent néanmoins en plus grandes parties, mais sont réparties entre plusieurs services...

Notons par exemple que la Direction de l'Enseignement Primaire et moyennes ont ce charge de classer les écoles primaires et moyennes loués mais pas d'inventaires existant pour les écoles primaires et moyennes du Minsitères.

L' Unite de Gestion devra donc avoir accès à toutes les bases de données, constamment actualisées et mises à jour.

-3.2 GESTION DU PATRIMOINE FONCIER

Au cours de la mission, le Consultant aura visité une vingtaine de terrains.

Il procède à l'inventaire systématique de tous les terrains existants appartenant au MENJS.

On pourra classer ces terrains en trois catégories :

- 1- Terrains appartenant au départ à l'Etat Libanais et mis à la disposition de MENJS suivant des besoins déterminés.
- 2- Terrains ayant été légués au MENJS dans le contexte du projet des «Rassemblement des écoles ». Ces terrains ont été légués par les municipalités et les personnes privées. (Total 352 parcelles).
- 3- Terrains légués au Ministère par des particuliers avec un délai limite afin d' y construire des écoles...

Le Consultant parviendra à avoir des services fonciers adéquats une liste complète des parcelles et terrains au nom du MENJS.

Le nombre total de ces parcelles dépassera 660 terrains.

Aussi une requête a été présentée aux services fonciers adéquats pour la préparation d'un dossier complet des terrains disponibles, comprenant :

- 1- Une attestation foncière.
- 2- Plan cadastral.
- 3- Titres de propriétés.

Ce dossier est presque terminé pour les régions du Nord, du Sud et de Nabatyeh.

Manque toujours la régions de la Békaa, et un Caza du Mont Liban.

Aussi un diagnostic systématique des terrains priT forme :

- 1- Il fallait s'assurer de la disponibilité des terrains ;
 - construction illégales pendant la guerre.
 - Passages des routes et chaussés à travers le terrain.

- 2- Analyser et déterminer les terrains sur lesquels plusieurs écoles Publiques ont été exécutés par les différents maîtres-d'ouvrage (CDR-CS) durant ces dernières années, et déterminer les surfaces disponibles restantes.
- 3- Classer les terrains satures comportant des constructions scolaires
- 4- Classer les terrains toujours disponibles et conformes aux besoins.

Ce procédé est toujours en cours, le Consultant étant obligé à faire le travail manuellement en l'absence actuelle d'assistance technique.

Plusieurs visites sur sites restent à prévoir durant les semaines à venir,

Notons en passant que plusieurs municipalités et particuliers commencent à réclamer au Ministère de rendre leurs biens légués depuis longtemps pour le but de constructions d'écoles durant un délai dépassé depuis longtemps déjà.

-3.3 GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER.

- ACTIVITES ENTREPRISES.

Toujours en l'absence d'une unité fonctionnelle, le Consultant procède au travail manuel systématique suivant :

3.3.1- Préparation des formulaires d'inventaire - Analyse et Diagnostic

Ce travail consistait à mettre à jour ces listes du MENSS pour les écoles en fonction et noter pour chaque écoles les données suivantes :

- Détermination de la nature de propriété :
 - Propriété du MENJS
 - Louée
 - Donation

- Détermination du numero de la parcelle : si l'école est propriétaire d'état (ceci pouvant être utile pour le diagnostic préliminaire des parcelles existantes,
- Détermination du nombre des élèves dans chaque établissement.
- Détermination du besoin futur en espaces utiles.
- Détermination du coût du loyer pour les écoles louées (ceci pouvant être utile dans le choix des priorités pour la construction d'Ecoles préalables.)

Durant l'analyse et le diagnostic, le Consultant notera les remarques suivantes pour les différents types de constructions.

1- Ecoles propriétés d'Etat : le Bâtiment en question présentant deux aspects :

1-a. Bâtiments scolaires conformes aux normes adéquats.

1-b. Bâtiments non conformes aux normes (Initialement prévu comme bâtiment résidentiel ou autre.)

Ces données pouvant aider plus tard à classer les bâtiments non conformes aux normes, dans la liste des constructions à remplacer en cas de financement préalable.

2- Ecoles louées: De même, le bâtiment scolaire en question présentait deux aspects:

2-a. Conformes aux normes.

2-b. Non conformes aux normes donc à remplacer si les moyens financiers et fonciers sont assurés.

3.3.2 Programmes d'Extensions – Réhabilitation - Entretien

a-Ecoles propriétés d'Etat :

a.1 Extension

Jusqu'à présent, le maître d'ouvrage de ces travaux a été le CDR et CS.

Seuls, quelques cas de financement d'extension en étage par la caisse de l'école et les donations diverses ont été enregistrés dans les années passées, après approbation du Ministère.

a-2 Réhabilitation et Entretien

Le dernier projet de réhabilitation pour les écoles Publiques a été exécuté par le CDR entre les années 92 et 96.

C'est un projet qui a couvert la presque totalité des écoles Publiques au Liban.

Le Consultant eut accès à quelques cahiers de charges de certain chantier de réhabilitation.

Il en tirera les conséquences et les résultats de ces consultations dans des formulaires fiches en cours de préparation, utiles pour la réhabilitation et l'entretien futur de chaque école.

3.3.3 Programme de nouvelles constructions.

Notons que le programme du nouvelles constructions doit se fonder essentiellement sur une base de données purement scientifique et statistique telle que le taux de population scolarisable :

- Taux d'accroissement.
- Indice de pauvreté etc.

Malheureusement, ce n'est souvent pas le cas, la politique jouant un rôle primordial dans l'établissement des listes de priorités...

a. Actions Entreprises.

Comme noté, le Consultant collabora avec les Consultants de la Banque Mondiale, dans l'élaboration des fiches techniques et des dossiers fournis par le Ministère et comprenant une soixantaine de bâtiments répartis entre :

- Nouvelles constructions
- Extension
- Réhabilitation

Il fournit toutes les données à sa disposition nécessaires (Numéro des parcelles, état des bâtiments et de la structure...)

Et surtout, il se chargera du contact avec les responsables et directeurs d'écoles, dont les établissements ne présentent toujours pas les conditions nécessaires à ce que la Banque Mondiale accepterait d'inclure leurs écoles dans la liste.

Ex : Pas de disponibilité de terrains adéquat
Pas de conformité aux normes
Relations avec l'Urbanisme et les services fonciers.

b- Réunion de Coordination.

Prenant compte des lacunes et des problèmes divers pouvant survenir à tout moment, du fait de la non- communication et le manque de coordination entre les différents services, des réunions successives eurent lieu au CDR.

Ces réunions grouperent :

- Le directeur général d'Education
- Le Consultant UNESCO
- Les différents responsables et ingénieur du CDR, en charge de la programmation de construction d'écoles.

Une requête fut présentée par l'Equipe MENJS demandant à être informés des données suivantes :

- Listes des bâtiments scolaire exécutés durant ces 3 dernières années. – Source de financement.
- Liste des bâtiments en cours d'exécution – source de financement.
- Liste des bâtiments scolaires dont l'exécution est prévue – source de financement.

Cette liste requise est en cours de préparation.

En parallèle, une réunion groupant le Consultant avec la responsable dans la division des programmes au CDR permet un échange d'information au niveau de la propriété foncier de certains parcelles et écoels.

De même, un comité pour la réception des travaux regroupera outre le Consultant de responsable du MENJS et du CDR.(Annexes)

c- Identification des financements.

Actuellement les construction de nouvelles écoles sont en général financés par trois sources différentes suivantes :

- Fonds Séoudiens de développement.
- Marché Européen
- Banque Mondiale
- Etat libanais.

Un document de projet préparé par le Consultant propose un financement à long terme de nouvelles constructions d'écoles, sur les terrains disponibles, et remplaçant en majorité les bâtiments loués, souvent à des prix non raisonnables et non conformes aux normes..

- 3.4- GESTION DU PATRIMOINE MOBILIER

Le Consultant participe d'une façon active aux réunions hebdomadaires groupant en outre :

- Le directeur général de l'Orientalion
- Consultant UNESCO pour le patrimoine mobilier.
- Consultant UNESCO pour le patrimoine Immobilier et foncier.

- Délégué UNESCO
- Responsable du Mobilier de la DES
- Responsable du Mobilier de la DEPM

Suite à ces réunions le comité créé approuva après plusieurs séances un document de projet déterminant les formes et les spécifications des tables et chaises pour les cycles pré-primaire, primaire, moyen et secondaire

4- DOCUMENT DE PROJET –

FINANCEMENT DE CONSTRUCTIONS D'ECOLES SUR LES PARCELLES PROPRIETES D'ETAT.

4-1 INTRODUCTION

L'inventaire et l'analyse des écoles Publiques permettre de noter que 60% des bâtiments scolaires sont loués par l'état.

En effet, le Ministère de l'Education se voit souvent obligé de louer des bâtiments non conformes aux normes en vigueur quand au concept architectural, aux surfaces nécessaires et minimales par étudiants, aux conditions d'hygiène requises, et ce poussé par un besoin urgent et accru de s'acquérir un supplément de bâtiments scolaire pour subvenir aux poussées croissantes vers l'enseignement public.

De fait, cette situation coûtera au trésors un coût annuel énorme dépassent la vingtaine de milliards de livres libanaises.

Ce chiffre augmentera, vu le nombre croissant d'établissement scolaires crée de jour en jour.

D'un autre côté, le MENJS disposé d'une liste de bien-fonds non négligeable, disperses un peu partout sur le Territoire National.

Le Consultant rédigera alors en Arabe un avant projet de détermination du financement pour les constructions scolaires sur les parcelles disponibles Propriétés d'Etat.

Rappelons que cet avant projet restera à développer et une étude de faisabilité plus poussée sera à élaborer par les services et des spécialistes qualifiés.

4-2 AVANT-PROJET:Constructions de Nouvelles Ecoles Identification des Financements

مشروع : تشييد ابنىة مدرسية على عقارات ملك الدولة
(تحديد طرق التمويل)

مقدمة :

أن اكثر من ٦٥% من مباني المدارس الرسمية العاملة في لبنان هو بناء مستأجر من قبل وزارة التربية الوطنية .

أن هذا الإيجار غالبا ما تم بسبب الحاجة الماسة إلى مدرسة في المنطقة فلم تنطبق عليه المواصفات الفنية المطلوبة للبناء المدرسي من سلامة ، ومساحات لازمة لكل تلميذ (في الصفوف والملاعب) خصوصا في المدة الأخيرة حيث كان الإقبال على التعليم الرسمي يزداد يوما بعد يوم .

فضلا عن ذلك إن هذا الواقع يكلف خزينة الدولة مبالغ طائلة تقارب (الخمسة عشر مليون دولار سنويا (١٣ مليار ل.ل) ابتدائي (٦ مليار) ثانوي

وهذا المبلغ يزداد يوما بعد يوم إذ يستأجر شهريا عدد من المدارس نظرا للأسباب ذاتها (حاجة ماسة ، إقبال ٠٠٠٠٠ أزمة اقتصادية فائقة ٠٠)

في المقابل ، ان لوزارة التربية ثروة عقارية لا بأسى بها موزعة على مجمل البلديات والمناطق اللبنانية ..

- منها من اوهب للدولة دون مقابل
- منها من اوهب ضمن شروط معينة منها اإشادة مدراس عليها ضمن مهلة معينة (ويخشى ان تخسر الوزارة هذه الملكية لمرور عشرات السنين دون التمكن من اإشادة المدرسة المطلوبة) .

فضلا عن العقارات الموضوعه بتصرف الدولة من قبل الأهالي والبلديات لتشييد البناء المدرسي المطلوب .

عاجل وطارئ نظرا للاقبال الهائل على التعليم الرسمي ، فيات هم الادارة تأمين مدرسة باي ثمن كان .

- مشكلة فنية في مبنى المدرسة إذ انه غالبا لا تتطبق عليه المواصفات الفنية والحد الأدنى من الوصفات العالمية للبناء المدرسي (سلامة مساحات).

- مشكلة قانونية مرتقبة مع صدور قانون الايجار في أي وقت (حرية التعاقد ، وانتهاء مدة الايجار) مما سيدفع حتما المالكين من طلب زيادة فاحشة إلى قيمة عقد الايجار او انهائه ... او ارغام المدرسة على الإخلاء

ناهيك عن المشاكل لأخرى من مشاكل ادارية الخ....

٢

لذلك ،

يمكن لوزارة التربية ان تتبع سياسة الاستغناء عن المبنى المستأجر على المدى البعيد واستبداله بمبنى حديث تتطبق عليه المواصفات الفنية المطلوبة من أجل سلامة وراحة التعليم :

- سلامة عامة
- درج هروب
- انشاءات لمقاومة الهزات والزلازل
- سهل الصيانة
- الخ

فيقوم هذا المبنى على عقار ملك الوزارة تتطبق عليه المواصفات والشروط اللازمة (من مساحات ضرورية ومطلوبة في البرامج التعليمية الجديدة الخ ...)

تحديد التمويل :

ان قيمة الايجار لكل مبنى يحتسب على اساس

- ١٠% من قيمة البناء

- ١٠% من قيمة العقار

اضافة إلى قيمة التجهيزات والأشياء المختلفة (من تصاوين وملاعب مسقوفة ٠٠٠٠٠)

أي ان الدولة تدفع فعليا ما يقارب ٢٠% من قيمة اشادة البناء على العقار اذا وجد .

يعني ذلك انها تدفع في خمس سنوات قيمة اشادة بناء تدفع ايجاره إلى ما لانهاية

وهي تبقى معرضة ان نفقده في أي وقت كان ٠٠٠٠٠

ان الإقتراحات لايجاد آلية تنفيذ لمشروع بناء المدارس في المناطق كافة (نموذجية من حيث التصميم) يمكن أن تكون على الشكل التالي :

١- تحديد الأولوية للبلدات والقرى حيث يجب اشادة بناء مدرسي ضمن نطاقها :

فتحدد الأولوية حسب المعطيات :

- الحاجة إلى مدرسة بسبب زيادة المؤشر TA (دراسة احصاءات المنطقة) .

- معدل مساحة م ٢ / للتلميذ في الصف اذا تدنى عن رقم معين (في الصف ، في المدرسة) في المدرسة الموجودة .

- مؤشر الفقر

- العدد المرتقب للتلاميذ

٢- اعمال الدراسة والتصاميم : (على أن تكون حسب المواصفات والمعطيات الجديدة) .

أ- المساحة المطلوبة لكل تلميذ (م/٢ تلميذ) من الصفوف والملاعب

ب- مساحات تقنية من مختبرات وصالات معلوماتية .

ج- مساحات اخرى Lacaux pedagogiques (مسارح، موسيقى ٠٠)

فيتولى الدراسة ثم الإشراف احد المكاتب الإستشاريين المصنفين في احدى الإدارات الرسمية (مجلس الانماء والاعمار، مجلس الجنوب ، وزارة الأشغال) .

أ- يكلف اولاً المكتب الاستشاري بوضع دارسة اولية ويعرضها على الوحدة الهندسية في وزارة التربية ، فيبودي هذا الأخير ملاحظاته ويجري التعديلات حسب المتطلبات الفنية والاصطلاحات الموجودة لديه بالإضافة إلى المعطيات والاحصاءات للمنطقة (من زيادة عدد التلاميذ والعدد المرتقب على المدى القريب والبعيد ...)

ب- بناء على هذه التعديلات والاقتراحات يضع المكتب الاستشاري دراسته النهائية (بالتنسيق الدائم والكامل مع الوحدة الفنية في وزارة) فتضمن هذه الدراسة الخرائط والمستندات التالية :

- ١- ملف الرخصة مقياس ١/١٠٠
- ٢- خرائط التنفيذ مقياس ١/٥٠
- ٣- خريطة المساحة ١/٥٠٠ و ١/١٠٠٠٠
- ٤- ملف التلزم :
 - أ- الخرائط
 - ب- دفتر الكميات
 - ج- دفتر الشروط الفنية
 - د - مستندات التنفيذ

٣- التلزم :

التنفيذ :

آلية التمويل والتنفيذ
المراحل :

١- يصار إلى الاعلان في البلدة او المنطقة المعنية، عن موافقة الوزارة على مبدأ اشادة مدرسة في العقار التي تملكه فتكون الاحتمالات على الشكل التالي :

أ- يتم تمويل كامل المشروع بواسطة الأهالي (ممولين ، مغتربين ، صناديق خاصة ، جمعيات ، مؤسسات خيرية ٠٠٠٠٠)

ب- يتم تمويل قسم من المشروع من قبل الأهالي والمؤسسات ٠٠ فيبقى ان يحدد تمويل القسم الباقي :
- احتسابه قيمة ايجار سنوي لبناء مماثل فتدفعه الوزارة
- صندوق المدرسة

في هذه الحالتين أ - ب يمكن ان يعمل إلى اختيار او قبول الدارسة من مكتب دروس محلي وافق على تقديم الدراسة والمستندات

المفروضة على أي استشاري مصنف (تتسيق مع الوحدة ، البرامج المطلوبة المنظار المعماري ، ٠٠٠٠)

ج- في حال عدم توفر احدى الحالتين تعلن الوزارة عن رغبتها بتلزييم بناء المدرسة فتقبل عندئذ العروض على أن :

١ - تجري الإدارة المختصة (وزارة الأشغال ، CS,CDR ، ٠٠٠٠) تصنيف للشركات الملتزمة الراغبة بالمشاركة في المناقصة ٠٠٠٠ يفتح المجال امام الأهالي بالمشاركة في المناقصة ٠٠٠٠

- ٢- تحدد الكفالة المطلوبة لحين استلام الأعمال
- ٣- يكون العارض المقبول : العارض الذي قدم :
 - أ- ادنى مدة تنفيذ لكل الأعمال المطلوبة في دفتر الشروط
 - ب- السعر الأدنى في كلفة تنفيذ كامل هذه الأعمال
 - ج- القيمة الأدنى المطلوبة للمبلغ السنوي المترتب على الوزارة (ما يشابه الايجار ٠٠)
 - د- مدة "الايجار" الأدنى

الحد الاقصى لاستيفاء قمية المشروع:

" ان الارقام المبينة فيما بعد تبقى
٧ سنوات (مدة أي عقد ايجار)
٣+ سنوات اضافية (جوائز للمتعهد الممول)

١٠ سنوات

فيكون المبنى بعدئذ ملكا للدولة .

طريقة الدفع :

يحتسب على الشكل التالي :

يحدد سعر المتر المربع للبناء حسب السعر المعروض للشركة المقبولة ويدفع منه : ١٢% في السنة

(١٠% اساسي)

+ ١,٥% فائدة عن كل شهر = ١٨%

أي ١١,٨% = ١٢%

فيكون المجموع

$$10 \text{ سنوات} \times 12\% = 120\%$$

٢٠% ربح الشركة العارضة

يمكن ان يعتمد قيمة الفائدة للدين الداخلي مع الإقتراح بإمكانية مشاركة صندوق المدرسة في دفع قسم من المترتب على الوزارة (زيادة حصة الوزارة من الصندوق للمدرسة المعنية ٠.٠٠)

5-CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

5.1 Recommandations Techniques et logistiques

Le Consultant procéda dès le début de sa mission à l'élaboration d'une liste d'équipement et de matériel dont aura besoin le personnel de l'unité de Gestion en cours de formation.

Cette liste fut remise vers la début septembre 1998 au Consultant de la Banque Mondiale pour étudier ces possibilités d'acquisition de cet équipement.

Elle comprendra :

I- Fournitures Des Bureaux

- 1- Bureau (Dim 80x 180) avec tiroirs et Retour (L) (Nombre4)
- 2- Tables pour Ordinateurs (60*100) avec tiroir pour clavier (Nombre4)
- 3- Chaise fauteuil (Nombre4)
- 4- Chaise pour visiteurs et document (Nombre 8)
- 5- Placards pour Archives et documents (Nombre4)
- 6- Tableaux d'affichages (1.2X2.00) (Nombre4)_

II- MATERIEL D'INGENIERIE

- 1-Table de dessin 1.00X1.50 avec porte accessoire
- 2- Fauteuil hydraulique mobile (chaise pour table de dessin)
- 3- Tiroirs pour plans A0 (5 Rangées)
- 4- Tableau d'affichage (1.2X200)
- 5- Lampadaires

- 6- Té coulissant (parallèle à poulie)
- 7- Equerres (45 ,30-60,) – Rapporteurs (Nombre 2 ch)
- 8- Set de compas
- 9- Set de crayon feutres (de différentes épaisseurs)
- 10-Set de crayons Rapidographes (à Encre) (#épaisseurs)
- 11-Set de crayons mine (H;HB;B)
- 12-Tailles mines , gommés, portes – mines

MATERIEL LOGISTIQUE :

- a- Planimètre
- b- Chaises métalliques (30M-50M)
- c- Appareil Digital de mesure des distances
- d- Machine A tirage de plans (Blue print) + cutter

III MATERIEL INFORMATIQUE :

- 1- Serveur
- 2- Ordinateur PENTIUM II (Nbre 2)
- 3- UPS (Nbre2)
- 4- Multimedia Fax Modem (Nbre 2)
- 5- Cablage Adéquat
- 6- Digitiser ou Scanner
- 7- CD Recorder
- 8- Zip Drive
- 9- Calculatrice scientifique programmable

- 5.2 Recommandation institutionnelles

L'unité de Gestion n'ayant pas encore vue le jour officiellement au sein l'organigramme du MENJS.

Le Consultant proposera l'équipe technique suivante – les membres de cette équipe relèveront des différents service du ministère : - Un ingénieur des bâtiments publics sera affilié à cette unité, il dirigera ses travaux et aura comme tâches de :

- 1- Diagnostic et Analyse des terrains propriété de MENJS, il effectuera les visites sur sites nécessaires et constituera des dossiers complets pour chaque terrain, comprenant les documents nécessaires d'urbanisme et de cadastre.
- 2- Analyse – Diagnostic de l'inventaire des Ecoles Publiques. Il constituera un dossier pour chaque école groupant outre les documents et les fiches techniques et statistiques, des photos des bâtiments et des plans d'exécution mis à jour à l'échelle 1/100 ou 1/50.
- 3- Il assistera aux séances et réunions du comité de location des écoles.
- 4- Il fera partie des différents comités de réception des travaux exécutés par les Maîtres d'ouvrages divers (CDR, CS)
- 5- Il fera les visites sur sites nécessaires pour la consultation et l'examen de la situation des bâtiments divers

En notant la grande tâche qui attend l'Ingénieur chef de l'unité, celui – ci pourra être épaulé par des Ingénieurs – assistants localisés dans les différents Mohafazats et relevant des Zones pédagogiques respectives. Ces ingénieurs- assistants fourniront à l'Ingénieur – chef de l'unité tous les documents les plans, et les renseignements nécessaires dont il a besoin.

- L'Unité sera constitué en outre des membres suivants :

- 1- Les responsables de l'immobilier du DES. Il fournira tous les documents et dossiers nécessaires des écoles secondaires.
- 2- Les responsables de l'immobilier du DEPM. Il fournira tous les documents et dossiers nécessaires des écoles –primaires et moyennes.
- 3- Deux opérateurs sur ordinateur ayant pour tâche de classer et stocker les renseignements et la base de données nécessaire.
- 4- Les deux membres de l'Unité de Gestion du patrimoine mobilier relevant du DES et DEPM

Cette unité aura des réunions hebdomadaires et diffusera un rapport semestriel de ses activités

المديرية العامة للتربية الوطنية

رقم الصادر ٣/٧٤٣.

بيروت في ٣/٩/١٩٩٨

جانب الاستاذ جورج نجم

الموضوع: المشاركة في ورشة دراسية حول
الخريطة المدرسية.

لما كان المركز التربوي للبحوث والإنماء يقوم بتنفيذ ورشة دراسية حول الخريطة المدرسية برعاية السيد وزير التربية الوطنية والشباب والرياضة وبالتعاون مع مكتب الأونيسكو الاقليمي للتربية في الدول العربية وبرنامج الأمم المتحدة للتنمية ، خلال الفترة الواقعة بين ١٠ و ١٥ تشرين الأول ١٩٩٨ في فندق لو كزيون - برمانا .

ونظرا لما لهذا الموضوع من أهمية على صعيد تشخيص الحاجات التربوية المستقبلية والتخطيط التربوي المناطقي.

لذلك،

نرغب اليكم في المشاركة في هذه الورشة سواء بحضوركم الشخصي أو بانتداب من يمثلكم .

المدير العام للتربية الوطنية بالتكليف

ربطاً:

— الدعوة وبرنامج العمل .

نقولا الجمال

الجمهورية اللبنانية

وزارة التربية الوطنية والشباب والرياضة

رقم الصادر ١١/٨٥

بيروت في ٢٢ تموز ١٩٩٨

جانب رئيس مجلس الإنماء والإعمار

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

الموضوع: تسمية مندوبين في وزارة التربية الوطنية والشباب والرياضة لتسليمهم المباني المدرسية المشيدة حديثا.

المراجع: كتابكم رقم ١/٢٢٦٩ تاريخ ١٠/٢/١٩٩٨.

إشارة الى الموضوع والمرجع أعلاه،

وحيث أن الأبنية المدرسية الجديدة قد شارفت على الإنتهاء،

تفيدكم هذه الوزارة أنها قررت إنتداب كل من السادة الواردة أسماؤهم أدناه لاستلام هذه الأبنية التي

سوف يتم إنجازها في القريب العاجل:

- المهندس جورج نجم.
- السيد فيصل شرارة.

• مندوب عن مديرية التعليم الابتدائي.

• رؤساء المناطق التربوية في المحافظات أو من يتدبونه، كل بما يخص منطقته.

يرجى التفضل بالإطلاع وأخذ العلم.

وزير التربية الوطنية والشباب والرياضة

جان عبيد

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

وزارة التربية الوطنية والشباب والرياضة

الأرشفة والنوابة

١٠/٢٢٦٩ رقم ١٧/٧٧

٢/٧٠٠
١٠/٢/٩٨
شادو السهم
١٠/٢/٩٨
البريد العام
نقود