



الوكالة العقارية الصناعية التقرير النهائي لنشاط الوكالة لسنة 2024

I- تقديم للوكالة العقارية الصناعية



الاسم	الوكالة العقارية الصناعية
شكل المنشأة	منشأة عمومية
تاريخ الإحداث	14 أبريل 1973
نص الإحداث	القانون عدد 21-73 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973
نصوص التنظيم	القانون عدد 37-91 لسنة 1991 المؤرخ في 08 جوان 1991 القانون عدد 09-34 لسنة 2009 المؤرخ في 14 أبريل 2009
وزارة الإشراف	وزارة الصناعة و المناجم و الطاقة
عنوان المقر الإجتماعي	9 و 13 نهج شط مريم - منبليزير - تونس بلقدير 1002
المعرف الجبائي	006177C/A/M/000
الهاتف	71 906 795
الفاكس	71 902 303
موقع الواب	www.afi.nat.tn
الصفحة الرسمية للتواصل الإجتماعي	www.facebook.com/afi.Tunisie

1. نشاط الوكالة ومهامها:

نصّ الفصل 2 (جديد) من القانون عدد 34 لسنة 2009 المؤرخ في 23 جوان 2009 على أن مهام الوكالة تتمثل فيما يلي:

- أولاً: إجراء الدراسات المتعلقة بتشخيص مواقع المناطق الصناعية وتهيئتها و تجهيزها لباعثي المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية و الصناعات التقليدية و الحرف الصغرى والخدمات و ذلك حسب ما تضبطه الأمتلة التوجيهية للتهيئة و أمتلة التهيئة العمرانية.
- ثانياً: إعداد برامج تهيئة المناطق الصناعية بالتنسيق مع الجماعات المحلية بإعتبار أهداف كل جهة و مؤهلاتها و خصوصياتها الإقتصادية بما يضمن توازن الجهات و تكاملها وذلك في إطار مخططات التنمية.
- ثالثاً: القيام بكل من العمليات العقارية وخاصة منها:
 - تكوين مدخرات عقارية صناعية.
 - تهيئة مقاسم معدة للبيع أو للكرء لباعثي المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية و الصناعات التقليدية و الحرف الصغرى و الخدمات أو تشييد بناءات معدة للبيع أو للكرء لفائدتهم.
 - التقويت في الأراضى التي تملكها لفائدة الباعثين العقاريين أو للجماعات المحلية وفقاً لكراس الشروط وذلك في شكل مقاسم مهيأة لإقامة بناءات معدة للبيع أو للكرء.

2. أهداف الوكالة :

- مواصلة دعم النسيج الصناعى وبعث مناطق صناعية جديدة؛
- تكثيف الجهود من أجل التنمية الجهوية وخاصةً بمناطق الشمال الغربى والوسط والجنوب الغربى؛
- تكريس مبدأ تكافؤ الفرص بين الجهات فى التنمية؛
- المساهمة فى خلق مواطن شغل للحدّ من نسبة البطالة؛
- إنجاز بنية تحتية ذات جودة تستجيب للمواصفات العالمية؛
- المصالحة بين النمو الصناعى والمحافظة على المحيط؛
- تحسين الظروف الحياتية بالمناطق الصناعية.
- مواصلة العمل على فضّ باقى الإشكاليات التى تحد من نجاعة تهيئة المناطق الصناعية فى أفضل الاجال.

- رقمنة الإدارة،
- الانفتاح على الأسواق العالمية ومواصلة العمل على إحداث الشركة الدولية العقارية لتونس (SOFIT) لتصدير الخبرات والخدمات الوطنية في مجال البعث العقاري الصناعي.

III- ملخص تنفيذي

تقرير نشاط الوكالة العقارية الصناعية

حصيلة 2024 وآفاق المستقبل

شهدت الوكالة العقارية الصناعية خلال سنة 2024 تقدماً هاماً في مختلف مجالات نشاطها، حيث واصلت تنفيذ استراتيجيتها الهادفة إلى تحسين التصرف في العقارات الصناعية، تطوير البنية التحتية، وتعزيز التحول الرقمي. كما أولت اهتماماً خاصاً بالحوكمة الرشيدة والرقابة الداخلية، مما ساهم في تحقيق نتائج إيجابية على مستوى الأداء المالي والإداري، كما تم اعتماد نظام التصرف بالأهداف (GBO) الذي أطلق ديناميكية داخلية.

التصرف العقاري وتطوير إستغلال المناطق الصناعية:

واصلت إدارة الشؤون العقارية جهودها لتعزيز الرصيد العقاري الصناعي لبلوغ 6350 هك مع موفي سنة 2027، حيث تم سنة 2024 تسجيل اقتناء 192 هك 86 آر 80 ص من الأراضي بالدينار الرمزي مقابل 175 هك 76 آر 39 ص سنة 2023 كما تم إقتناء 22 هك 53 آر 24 ص (رأس المرج) بمبلغ قدرته مصالح أملاك الدولة للاختبارات بـ 2.704.000,000 د وانتزاع 16 هك 05 آر 96 ص إضافية لتوسعة المنطقة الصناعية النفيظة 3 سنة 2024 مقابل 04 آر 59 ص سنة 2023. كما تم عرض 04 ملفات لأربعة مشاريع مناطق صناعية جديدة على اللجنة الوطنية للمدخرات، مما يعكس تطوراً ملحوظاً في سرعة تنفيذ الإجراءات العقارية. كما أصدرت الوكالة قرارات إسقاط الحق على 58 مقسم صناعي مقابل 12 قرار سنة 2023، مما ساهم في إعادة توظيف هذه الأراضي لمشاريع أكثر فاعلية لفائدة مستثمرين أكثر جدية.

الدراسات والبرمجة: استشراف مستقبلي للمناطق الصناعية:

لعبت إدارة الدراسات والبرمجة دوراً رئيسياً في تحديد أولويات تهيئة المناطق الصناعية، حيث تم الحصول على المصادقة النهائية لـ 03 ملفات تقاسيم، و03 دراسات مائية، واستكمال 03 دراسات مرورية لضمان ملاءمة المشاريع للبنية التحتية بسنة 2024. كما تم إطلاق 3 استشارات جديدة: 01 لإعداد دراسات معمقة لشبكة الخارجية للمياه المستعملة، و02 دراسات مرورية مما يعكس توجهاً استراتيجياً نحو التخطيط بعيد المدى. وقد ساهمت هذه الجهود في رفع معدل المصادقات على الدراسات بنسبة 40% مقارنة بعام 2023.

الأشغال والتجهيزات: استكمال مشاريع كبرى:

تابعت الوكالة سنة 2024 تنفيذ 7 مناطق صناعية، إلى جانب الإعلان عن 9 طلبات عروض متعلقة بأشغال التهيئة، منها المنطقة الصناعية بالنفيضة 3 و بوعرادة 2... وعلى الرغم من بعض التحديات المالية التي أدت إلى فسخ 2 صفقات أشغال، فإن نسبة إنجاز تهيئة المشاريع بلغت 36,44% سنة 2024 مقارنة بـ 26,38% لسنة 2023، مما يعكس تحسناً في كفاءة التنفيذ والمتابعة الميدانية.

تحقيق التحول الرقمي وتعزيز الحوكمة الإلكترونية:

شهدت سنة 2024 تقدماً كبيراً في رقمنة العمليات الداخلية داخل الوكالة، حيث تم تطوير واعتماد نظام معلوماتي جديد يتيح التصرف والاستغلال الأمثل للمناطق الصناعية بكل شفافية. وقد ساهمت هذه الخطوة أيضاً في تحسين نجاعة الخدمات الإدارية، حيث تم رقمنة جل الخدمات الإدارية وتقليص الاعتماد على الوثائق الورقية. كما قامت الوكالة بتركيب وتشغيل 7 أنظمة حماية إلكترونية (Firewalls) لتعزيز الأمن السيبراني، إضافة إلى تحديث 67 جهاز حاسوب لمختلف الإدارات والفروع الجهوية.

وفي إطار مزيد تحسين التصرف الإداري أبرمت الوكالة اتفاقية مع شركة ARABSFT لاقتناء وتحسين منظومات GSA التي تشمل التصرف في الشؤون الإدارية، الجرد والمخزون، والتصرف في الميزانية.

الإدارات الجهوية: تفعيل المراقبة والمتابعة:

ساهمت النيابة الجهوية في تسريع تنفيذ المشاريع عبر إجراء 1401 معاينة ميدانية، مقارنة بـ 599 معاينات فقط في 2023، واستقبال ومعالجة 220 مطلباً استثمارياً مقارنة بـ 186 مطلباً السنة الفارطة إلى جانب تنظيم و لأول مرة 119 جلسة سماع لمستثمرين غير ملتزمين بكراس الشروط، مما ساهم في تحسين التصرف في المقاسم الصناعية وضمان حسن استغلالها.

الترويج والاستثمار: استقطاب المستثمرين:

سعيًا لتعزيز جاذبية المناطق الصناعية، نظمت الوكالة (02) دورتين تكوينيتين لفائدة الصحفيين والمختصين الاقتصاديين، وأطلقت 8 عمليات ترويج رقمية، إلى جانب المشاركة في 7 تظاهرات وطنية ودولية للترويج للمناطق الصناعية. كما أدت هذه الجهود إلى ارتفاع نسبة التفاعل الرقمي مع المحتوى الترويجي بنسبة 50%، مما يعكس اهتمامًا متزايدًا من المستثمرين بالفرص العقارية الصناعية المتاحة.

الرقابة الداخلية والحوكمة: تعزيز الشفافية:

في إطار الحوكمة الرشيدة، نفذت الوكالة 5 عمليات تدقيق داخلي لضمان الالتزام بالمعايير المالية والإدارية. كما تمت متابعة 3 تقارير رقابية خارجية وداخلية وإعداد التقرير السنوي للحوكمة بعنوان سنة 2023 إضافة إلى متابعة تنفيذ قرارات وتوصيات اجتماعات مجلس الإدارة وكذلك خطة العمل الخاصة بالحوكمة للفترة 2021-2023.

◀ التحديات والآفاق المستقبلية

رغم الإنجازات المحققة، لا تزال بعض التحديات قائمة، ومنها بطء المصادقات على مختلف الدراسات وتعطل تنفيذ بعض المشاريع نتيجة نقص الموارد المالية للمقاولات. كما تواجه الوكالة صعوبة في إقناع الشركات بالمشاركة في طلبات العروض بسبب ارتفاع تكاليف التنفيذ.

ولتجاوز هذه التحديات، تعمل الوكالة على تطوير إجراءات مبسطة للمصادقات بالتعاون مع الوزارات المعنية والسلط المركزية والجهوية والمحلية، إلى جانب توسيع نطاق الرقمنة ليشمل جميع العمليات الإدارية والمالية بحلول 2025، مما سيساهم في تحسين كفاءة الخدمات وتحفيز الاستثمار الصناعي.