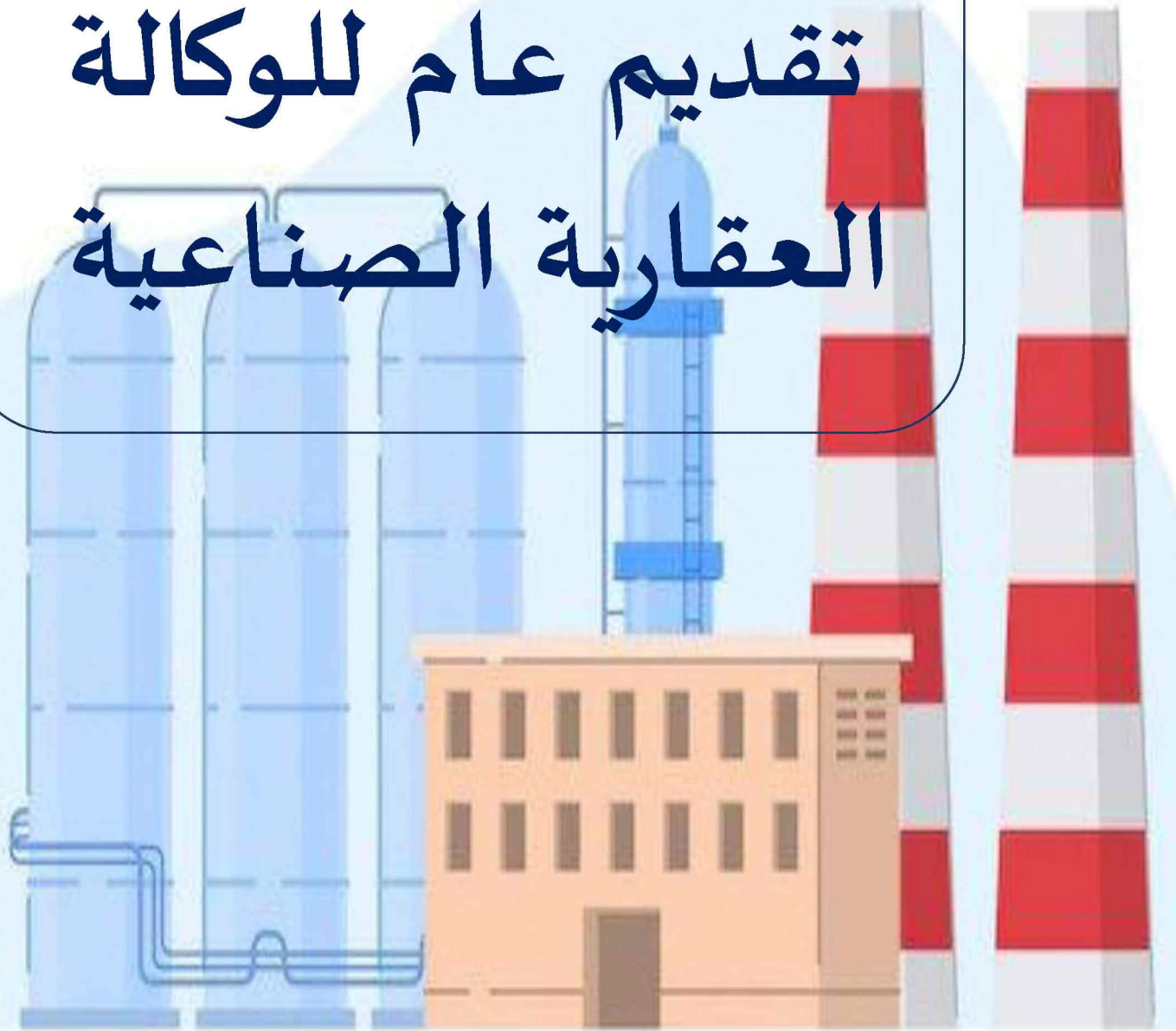


# الوكالة العقارية الصناعية تقرير النشاط السنوي لسنة 2022

# تقديم عام للوكالة العقارية الصناعية



# 1. تقديم عام للوكالة العقارية الصناعية



الاسم	الوكالة العقارية الصناعية
شكل المنشأة	منشأة عمومية ذات صبغة صناعية و تجارية
تاريخ الإحداث	14 أبريل 1973
نص الإحداث	القانون عدد 73-21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973
نصوص التنظيم	القانون عدد 91-37 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 بلفدير 1002
المعرف الجبائي	006177C/A/M/000
الهاتف	71 906 795
الفاكس	71 902 303
موقع الواب	<a href="http://www.afi.nat.tn">www.afi.nat.tn</a>
الصفحة الرسمية للتواصل الإجتماعي	<a href="https://www.facebook.com/afi.Tunisie">www.facebook.com/afi.Tunisie</a>

## 1. نشاط الوكالة و مهامها

تتمثل مهام الوكالة العقارية الصناعية في :

- إجراء الدراسات المتعلقة بتحديد وتهيئة و تجهيز المناطق الصناعية و مناطق الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى،
- القيام بكل أنواع العمليات المتعلقة بالمنقولات و العقارات و أشغال البنية الأساسية التي تسمح بإحداث مناطق صناعية و مناطق الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى ،
- بناء محلات صناعية بهدف بيعها أو كرائها للمستثمرين الصناعيين ،
- إعداد برامج تهيئة المناطق الصناعية و الحرفية و الخدمات و المهن الصغرى بالتنسيق مع السلط المحلية و الجهوية.

## 2. أهداف الوكالة

- مواصلة دعم النسيج الصناعي و بعث مناطق صناعية جديدة؛
- تكثيف الجهود من أجل التنمية الجهوية وخاصة بمناطق الشمال الغربي والوسط والجنوب الغربي؛
- تكريس مبدأ تكافؤ الفرص بين الجهات في التنمية؛
- المساهمة في خلق مواطن شغل للحدّ من نسبة البطالة؛
- إنجاز بنية تحتية ذات جودة تستجيب للمواصفات العالمية؛
- المصالحة بين النمو الصناعي والمحافظة على المحيط؛
- تحسين الظروف الحياتية بالمناطق الصناعية.
- فضّ الإشكاليات الهيكلية التي تعترض الوكالة و التي تعوق تنفيذ برامجها بصدور وتفعيل المرسوم عدد 501 لسنة 2022 بتاريخ 23 ماي 2022 والمرسوم عدد 68 لسنة 2022 بتاريخ 19 أكتوبر 2022 فيما يتعلق بإقتناء الأراضي و العقارات و تمويل محطات التطهير و التحكم في انجاز المناطق الصناعية و ذلك من خلال التنسيق لإيجاد السبل القانونية لتجاوز هذه الإشكاليات خاصة تغيير الصبغة و المصادقات الخاصة بمختلف مراحل انجاز منطقة صناعية و التي تعود للمستلزمين العموميين.

# مخطط دفع الإستثمار و أهم الإتفاقيات المبرمة



# IV. مخطط دفع الإستثمار و أهم الإتفاقيات المبرمة للوکالة العقارية الصناعية

## 1- توجّهات الوکالة لدفع الإستثمار :

شهدت البلاد التونسية في الفترة الأخيرة تحدّيات وصعوبات هيكلية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي مما أدى إلى تراجع نسب التّمو و انخفاض الإستثمار و احتداد التفاوت الجهوي مع تفاقم الضغوطات على التّوازنات المالية. و قد انعكست هذه الأزمة على الوضعية المالية للوکالة التي أصبحت تواجه جملة من التحدّيات لإنجاز المشاريع التي رافقت هذه الفترة ممّا انجرّ عنه تأخير كبير و تحقيق نسبة إنجاز محدودة و ضعيفة مقابل تقديرات أولية و برامج طموحة كان من المنتظر تحقيقها. و نظرا لضعف الإنجاز المسجّل تسعى الوکالة العقارية الصناعية إلى إيجاد الحلول الكفيلة لتحسن نسب إنجاز المشاريع و دفع الإستثمار من خلال التوجّهات التالية :

1 • ترشيد نفقات الإستثمار عبر تأجيل مشاريع المناطق الصناعية التي يمكن الاستغناء عنها خاصّة المناطق التي ليست لها قابلية للبيع في المستقبل القريب

2 • تكريس الحوكمة الرشيدة في مجال نفقات التصرّف و التجهيز

3 • تعزيز مخزون المناطق الصناعية عبر استكمال المشاريع المنطلقة

4 • رقمنة الإدارة :  
• إقتناء المنظومة الوطنية للتصرف الإلكتروني علية و منظومة الأرشيف الإلكتروني  
• تركيز الخارطة الرقمية للمناطق الصناعية  
• - إقتناء المنظومة الوطنية لمتابعة المشاريع العمومية إنجاز

5 • اللجوء إلى تمويل أجنبي من البنك الإفريقي للتنمية - BAD - IFE



وتجدر الإشارة إلى أنه على المستوى التشريعي و بصدور وتفعيل المرسوم عدد **501** لسنة **2022** بتاريخ **23** ماي **2022** والمتعلق بالموافقة بالتفويت للوكالة بالدينار الرمزي للعقارات الدولية والمرسوم عدد **68** لسنة **2022** بتاريخ **19** أكتوبر **2022** والمتعلق بضبط احكام خاصة بتحسين نجاعة إنجاز المشاريع العمومية والخاصة، تم تجاوز عديد الإشكاليات خاصة المتعلقة بإقتناء الأراضي بالدينار الرمزي وتمويل محطات التطهير والإعفاء من إعداد أمثلة التهيئة التفصيلية للمناطق الصناعية التي تقل أو تساوي **100** هك.

و مع ذلك فإنه يبقى على الوكالة إيجاد الحلول الكفيلة للتقليل في آجال الإنجاز و كذلك الآليات المستوجبة لتيسير العمل على جميع هياكل الوكالة بالتوجه نحو رقمنة الإدارة و كذلك ترتيب الأولويات للخروج من هذه المرحلة الصعبة للتحكم في التوازنات المالية للوكالة للحد من عجز الميزانية و التحكم في مستوى الإنجاز .

## 2- أهم إتفاقيات الوكالة :

في إطار ضبط معالم مخطط دفع الإستثمار، تولت رئاسة الحكومة بالتنسيق مع الوزارات تحديد التوجهات الخاصة بكل قطاع.

وفي هذا الصدد تضمن المخطط عدد من النقاط الخاصة بالوكالة العقارية الصناعية على غرار:

**أولاً:** تنقيح النصوص التشريعية وأساسا القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 08 جوان 1991 نحو إضفاء مزيد من المرونة والنجاعة على عمل الوكالة العقارية الصناعية ومزيد حسن استغلال وتوظيف المناطق الصناعية وتطوير البنية التحتية الصناعية ويشمل هذا التنقيح بالخصوص المسائل التالية:

- انتفاع الوكالة بانتقال أو تفويت أملاك عقارية غير فلاحية تابعة لملك الدولة بالدينار الرمزي.
- تولي الديوان الوطني للتطهير إنجاز محطات تطهير بالمناطق الصناعية بتمويل من الدولة.
- إحداث مناطق صناعية مندمجة ومجهزة بجميع المرافق لإنتصاب المشاريع.
- التسريع في الإجراءات الخاصة بتغيير الصبغة.
- التفويت في المقاسم الصناعية لفائدة الباعثين الشبان وأصحاب المؤسسات الناشئة بشروط ميسرة.
- تمكين الوكالة العقارية الصناعية في غياب مجامع الصيانة والتصرف من القيام بصيانة وإعادة تهيئة المناطق الصناعية.

- بناء محلات صناعية حسب الطلب معدة للبيع أو للكراء.

**ثانياً:** تمكين الوكالة العقارية الصناعية من بيع قطع الأراضي المضمنة بالمثل التقسيمي للعقار المعد للتهيئة *vente sur plan* على غرار بقية الباعثين العقارين.

**ثالثاً:** إحداث الشركة الدولية العقارية لتونس (SOFIT) برأس مال قدره 10 مليون دينار و قد تم إقرار إحداثها خلال جلسة المجلس الأعلى للتصدير بتاريخ 04 جانفي 2018 لتصدير الخبرات و الخدمات الوطنية في مجال البعث العقاري .

و إيماناً منها بأهمية تصدير الخبرات والخدمات الوطنية في مجال تهيئة المناطق الصناعية خارج الوطن و تعزيز الحضور التونسي بالأسواق الإفريقية وتطوير علاقات التعاون الإقليمية والدولية، تحصلت الوكالة العقارية الصناعية على مذكرة التفاهم بين الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بالجزائر و بين شركة المدن الصناعية بالأردن . كما سعت الوكالة الى العمل على إبرام عدد من الإتفاقيات على غرار:

## • الاتفاقية مع دولة الكونغو الديمقراطية:



أبرمت هذه الإتفاقية في شهر 25 مارس 2021 ومن بين أهدافها الأساسية تعزيز التعاون بين البلدين في المجال الاقتصادي وتمكين الوكالة من تصدير خبراتها وكفاءاتها في مجال دراسة وتهيئة المناطق الصناعية وذلك من خلال تقديم المساعدة الفنية للوكالة الوطنية للنهوض بالاستثمار بالكونغو الديمقراطية.

وقد تولت الوكالة العقارية الصناعية مباشرة إعداد خارطة طريق تحدد، إضافة إلى اللجنة المشرفة على تنفيذ أهداف الاتفاقية، جميع المراحل بداية من دراسة التوجهات والسياسات العامة للكونغو الديمقراطية في مجال تهيئة المناطق الصناعية وحاجياتها إلى اختيار المواقع ودراسة الجدوى وعديد الدراسات الأخرى حتى الوصول إلى تهيئة المنطقة الصناعية. وقد تم إحالة خارطة الطريق إلى الوكالة الوطنية للنهوض بالاستثمار بالكونغو الديمقراطية .

هذا وقد تمّ الإتفاق على إنجاز أربعة ( 04 ) مناطق صناعية بالكونغو الديمقراطية .

## • التعاون التونسي الليبي:



تبعاً للجلسة المنعقدة بتاريخ 25 ماي 2021 تحت اشراف وزير الصناعة والمعادن الليبية تم عرض خبرة ومجال تدخل الوكالة العقارية الصناعية في تهيئة المناطق الصناعية بالجمهورية التونسية وما تم إنجازه منذ احداثها سنة 1973 الى غاية موفي سنة 2020.

وبالنظر الى خبرتها في هذا المجال طلب وزير الصناعة والمعادن بالدولة الليبية في مرحلة أولى من الوكالة العقارية الصناعية إعادة النظر في ملفات عدد من المناطق حتى يتسنى تفعيل تهيئتها كتحيين دراسة الجدوى، كما دعا في نفس الإطار الى التعهد بصفة استعجالية بملفي المناطق الصناعية العزيزية بمساحة 1200 هكتار وسيدي السايح بمساحة 1400 هكتار ولهذا الغرض باشرت مصالح الوكالة عملية الدرس قبل تقديم تصوراتها حول تحيين دراسة الجدوى وعلى ضوء هذا سيتم ابرام اتفاق في الغرض تتولى بموجبه الوكالة العقارية الصناعية الانطلاق في الدراسات والتهيئة.

وفي مرحلة ثانية سيتم ابرام اتفاق شامل لتعزيز التعاون بين الوكالة العقارية الصناعية والهيئة العامة للمناطق الصناعية بليبيا بهدف تنسيق الجهود في المجالات التشريعية والفنية والتخطيط والتطوير وإدارة المناطق الصناعية، والتواصل المشترك والدائم وترتيب الزيارات الميدانية المتبادلة وتبادل المعلومات .