AFI
AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE
الوكالة العقارية الصناعية

الجمهورية التونسية
وزارة الصناعة والمناجم والطاقة

الوكالة العقارية الصناعية
تقرير النشاط السنوي لسنة 2023

المقدمة

شهدت الوكالة العقارية الصناعية سنة 2023 تحسنا ملحوظا شمل عديد المستويات حيث تمّ تسجيل:

على المستوى التجاري:

- تفعيل و تطوير عملية استخلاص الديون
- مزيد تفعيل منظومة إسقاط الحق مما ساهم في توفير العديد من المقاسم وفرص الاستثمار للباعثين من خلال عملية البيع بالمزاد العلني .
- اتخاذ سياسة تسويقية أكثر نجاعة و تشاركية من خلال التنسيق مع كل الفاعلين على غرار الهيئة التونسية للإستثمار **TIA** و وكالة النهوض بالإستثمار الخارجي **FIPA** مع استعمال الآليات و التقنيات الحديثة و الفعالة مثل حملات **SMSING** و توجيه الإرساليات القصيرة للإعلان عن عمليات التسويق للمناطق الصناعية أو التكثيف من التغطيات الإعلامية و مواكبة مختلف التظاهرات الاقتصادية للترويج لنشاط الوكالة أو استغلال الخارطة الرقمية التفاعلية الجديدة.
- عرض كل من المنطقة الصناعية سيدي عاشور و الوسلاتية للبيع .
- تقدم في نسب الأشغال و عرض للبيع كل من المنطقة الصناعية بأم العظام (**80%**) و جلمة (**99%**)

على المستوي الفني:

- الترفيع في المخزون العقاري حيث تم توفير **35%** من المدخرات المبرمج إقتناءها خلال الفترة **2024-2023** حيث تم اقتناء الأراضي العقارية بكل من دقة و الروماني و بن بشير و بوتفاحة 2.
- الشروع في الحصول على تمويل خارجي عبر آلية **IFE** (الإستثمار من أجل التشغيل) من البنك الألماني للتنمية **KFW** لإنجاز أشغال المنطقة الصناعية برأس المرج وذلك في إطار تنويع مصادر تمويل مشاريع الوكالة.

على مستوي القيادة و المساندة:

سعت الوكالة العقارية الصناعية سنة **2023** إلى رقمنة مختلف الخدمات وتقريبها من المستثمر بهدف تحديث الإدارة وتطوير أساليب العمل ومن أبرز عناصر برنامج التحول الرقمي نذكر:

- إرساء المنظومة الوطنية للتصرف الإلكتروني في المراسلات عليسة

- إرساء منظومة التصرف في الوثائق و رقمنة الأرشيف التي تهدف إلى التقليص من كلفة اقتناء الورق و تحسين مردودية الخدمات والتقليص من تكاليف حفظ الأرشيف.

- إطلاق الخارطة الرقمية التفاعلية التي تمكن من التعرف على جميع المقاسم المعروضة للبيع بكافة المناطق الصناعية بطريقة تفاعلية وسلسة كما توفر المعطيات حول الأسعار والمساحة والمرافق المتوفرة والبنية التحتية المحاذية.

- إرساء المنظومة الوطنية للتصرف في المشاريع العمومية "انجاز" التي تمكن من تقييم ومتابعة المشاريع العمومية.

- وضع منظومة لاقتناء المقاسم الصناعية عن بعد **E-industrie**

رغم ما تحقق من تطور وتحسن خلال سنة **2023** إلا أن عديد الإشكاليات و الصعوبات لا زالت قائمة مثل منظومة إبرام الصفقات التي لم تمكن الوكالة في اغلب الحالات من تنفيذ المخطط السنوي للصفقات و الاستشارات حيث كانت أغلبها غير مثمرة أو لم تشهد إقبالا ممّا ساهم في تحقيق نسب إنجاز محدودة للمشاريع.

بالإضافة إلى طول الإجراءات للحصول على مختلف المصادقات الخاصة بمختلف الدراسات الفنية لازال قائما يتطلب من مزيد تضافر الجهود لمختلف المصالح و الأطراف المتداخلة في مجال الدراسات و التهيئة.

ورغم صدور المرسوم عدد **68 لسنة 2022** المتعلق بضبط الأحكام الخاصة بتحسين نجاعة إنجاز المشاريع العمومية و الخاصة فإن النصوص الترتيبية المتعلقة بالتراتيب العمرانية الخاصة لم تصدر بعد، كما أن مفهوم المناطق الصناعية المندمجة ما يزال محل غموض من قبل مصالح وزارة التجهيز و الإسكان ويتطلب التنسيق و التشاور.

تقديم عام للوكالة العقارية الصناعية

II. تقديم للوكالة العقارية الصناعية

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

1.نشاط الوكالة و مهامها

نـصّ الفصـل 2 (جديـد) مـن القـانون عـدد 34 لسنـة 2009 المـؤرخ فـي 23 جـوان 2009 علـى أن مهام الوكـالة تتمثـل فيمـا يلـي :

- أولا : إجـراء الدراسـات المتعلقـة بتشـخيص مواقـع المنـاطق الصـناعية وتهيئتهـا و تجهيزهـا لبـاعثي المشـاريع فـي قطاعـات الصـناعات المعمليـة و الصـناعات التقليديـة و الحـرف الصـغرى والخدمات و ذلك حسب ما تضبطه الأمثلة التوجيهية للتهيئة و أمثلة التهيئة العمرانية .
- ثـانيـا : إعـداد بـرامج تهيئـة المنـاطق الصـناعية بالتنسـيق مـع الجماعـات المحليـة بإعتبـار أهـداف كـل جهـة و مؤهلاتهـا و خصوصـياتها الإقتصـادية بمـا يضـمن تـوازن الجهـات و تكاملهـا وذلـك فـي إطـار مخططات التنمية .
- ثـالثـا : القيام بكل من العمليات العقارية و خاصة منها :
- تكوين مدخرات عقارية صناعية .
- تهيئـة مقاسـم معـدة للبيـع أو للكـراء لبـاعثي المشـاريع فـي قطاعـات الصـناعات المعمليـة والصـناعات التقليدية و الحرف الصغرى و الخدمات أو تشييد بناءات معدة للبيع أو للكراء لفائدتهم .
- التفويـت فـي الأراضـي التـي تملكهـا لفائـدة البـاعثين العقـاريين أو للجماعـات المحليـة وفقـا لكـراس الشروط .
- مقاسم مهيأة لإقامة بناءات معدة للبيع أو للكراء .

2.أهداف الوكالة

- مواصلة دعم النسيج الصّناعي و بعث مناطق صناعيّة جديدة؛
- تكثيف الجهود من أجل التنمية الجهويّة وخاصّة 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 تحتيّة ذات جودة تستجيب للمواصفات العالميّة؛
- المصالحة بين النّموّ الصّناعي والمحافظة على المحيط؛
- تحسين الظروف الحياتيّة بالمناطق الصّناعيّة.
- مواصلة العمل على فضّ باقي الإشكاليات بعد أن تمتعت الوكالة بعديد الإجراءات إثر صدور وتفعيل الأمر الرئاسي عدد **501** لسنة **2022** بتاريخ **23** ماي **2022** والمرسوم عدد **68** لسنة **2022** بتاريخ **19** أكتوبر **2022** .
- رقمنة الإدارة،
- الانفتاح على الأسواق العالمية ومواصلة العمل على إحداث الشركة الدولية العقارية لتونس(SOFIT) لتصدير الخبرات والخدمات الوطنية في مجال البعث العقاري الصناعي.

المخطط الاستراتيجي لدفع الاستثمار

IV. المخطط الاستراتيجي لدفع الاستثمار

تساهم استراتيجية الوكالة العقارية الصناعية في دفع عجلة الاستثمار و النهوض بالقطاع الصناعي ، حيث تتمحور أساسا حول :

- تحديث وتطوير البنية التحتية الصناعية على المستويين الوطني والإقليمي .
- تعزيز الاستدامة البيئية والاقتصادية عبر تحسين الظروف الحياتية بالمناطق الصناعية.
- التشجيع على الابتكار والتجديد من خلال خلق بيئة ملائمة للبحث والتطوير .

و ترتكز هذه الاستراتيجية على بعث مناطق صناعية جديدة تستجيب إلى المواصفات الدولية لاستقطاب مستثمرين تونسيين و اجانب ، كما يعزز رقمنة الوكالة و تطوير النظام المعلوماتي و الرفع من نجاعته و تحسين قدرته على مواكبة التطورات و حجم العمل من خلال تفعيل التبادل الرقمي ورقمنة الارشيف و تحسين البنية التحتية الرقمية.

كما تسعى الوكالة الى تحسين أساليب و ظروف العمل من خلال تطوير كفاءة الموارد البشرية و مهاراتهم لخلق بيئة عمل أكثر احترافية و تحسين جودة الخدمات التي تقدمها مصالح الوكالة.

كما تلتزم الوكالة بدورها في تعزيز المسؤولية المجتمعية من خلال مبادارات بيئية هادفة، حيث قامت بغرس **2771** شجرة بالمناطق الصناعية و تهدف هذه المبادرة الى تقليل الانبعاثات الكربونية، مما يساهم في خلق بيئة أكثر استدامة و صحية للعاملين بتلك المناطق.

و في إطار مخطط دفع الإستثمار، سعت الوكالة إلى تصدير خبراتها و خدماتها الوطنية في مجال تهيئة المناطق الصناعية خارج الوطن و تعزيز الحضور التونسي بالأسواق الدولية و الإنفتاح على الأسواق العالمية من خلال إحداث الشركة الدولية العقارية لتونس (**SOFIT**)