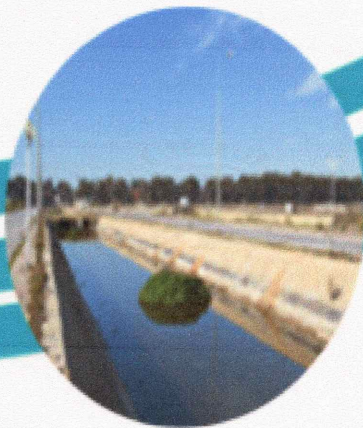




الجمهورية التونسية  
وزارة الصناعة و التجارة



الوكالة العقارية الصناعية



التقرير السنوي

حول نشاط الوكالة العقارية الصناعية

بعنوان سنة 2016

جوبلية

2017

# توطئة

بلغ إنتاج الوكالة العقارية الصناعية خلال سنة 2016 حوالي 19,532 مليون دينار مسجلا بذلك نسبة إنجاز في حدود 75% من تقديرات الميزانية المحيطة للإنتاج لنفس السنة (25,900 مليون دينار) وبتراجع يقدر بـ 33% مقارنة بالسنة الفارطة (29,194 مليون دينار). وبذلك تكون الوكالة قد تمكنت من إنجاز نسبة كبيرة من الميزانية وذلك بالرغم من الظروف الاقتصادية والأمنية التي شهدتها البلاد سنة 2016. و فيما يلي أهم عناصرها :

➤ **الإقتناءات العقارية :** بلغت المساحة المقنتاة هذه السنة 104 هك بقيمة 0,274 مليون دينار مقابل 0,436 مليون دينار محيطة بالميزانية الأصلية مسجلة بذلك نسبة إنجاز تقدر بـ 62,8% و يرجع ذلك لعدم تمكن الوكالة من اقتناء الاراضي الراجعة بالنظر للخواص بولاية سوسة و ولاية تطاوين. مع العلم أن قيمة الإقتناءات لسنة 2015 قد بلغت 0,024 مليون دينار.

➤ **الدراسات والمراقبة :** بلغت قيمة الدراسات والمراقبة بمختلف أنواعها 0,326 مليون دينار محققة بذلك نسبة إنجاز تقدر بـ 65,5% مقارنة بما هو مبرمج بالميزانية المحيطة (0,498 مليون دينار) و يرجع ذلك لطول إجراءات المصادقة على الدراسات. مع العلم أن قيمة الدراسات والمراقبة لسنة 2015 قد بلغت 0,128 مليون دينار.

➤ **أشغال التهيئة :** بلغت قيمة أشغال التهيئة 5,151 مليون دينار خلال سنة 2016 (مقابل 14,786 مليون دينار مبرمجة بالميزانية المحيطة) مسجلة نسبة إنجاز بـ 34,8% و يفسر التراجع المسجل في نسبة إنجاز الأشغال مقارنة بالتوقعات بالتأخير الحاصل في إنجاز شبكات تزويد المناطق الصناعية بالماء الصالح للشرب والتأخير في إعداد الأختام النهائية لبعض الصفقات وتسريح الحجز بعنوان الضمان وإرجاء إعلان طلبات العروض الخاصة بشبكات التنوير العمومي والهاتف بالمناطق الغير مباحة لتلافي سرقته. مع العلم أن قيمة الأشغال لسنة 2015 قد بلغت 8,831 مليون دينار.

➤ **أشغال إعادة التهيئة :** بلغت قيمة دراسات وأشغال إعادة التهيئة 2,541 مليون دينار (مقابل 4,324 مليون دينار محيطة بالميزانية) مسجلة نسبة إنجاز تقدر بـ 59% و يرجع هذا النقص أساسا إلى التأخير في انطلاق أشغال إعادة تهيئة منطقتي جبل الوسط وعقارب. مع العلم أن قيمة دراسات وأشغال إعادة التهيئة لسنة 2015 قد بلغت 1,801 مليون دينار.

➤ **المبيعات :** بلغت مساحة البيوعات المسجدة 41 هكتارا بقيمة 19,350 مليون دينار محققة نسبة إنجاز بلغت 98,26% مقارنة بما هو مبرمج بالميزانية المحيطة (19,693 مليون دينار). مع العلم أن قيمة المبيعات لسنة 2015 قد بلغت 22,272 مليون دينار.

➤ **النتيجة المحاسبية :** بلغت النتيجة المحاسبية الصافية لسنة 2016، 0,207 م د أي بنقص يقدر بـ 0,341 م د (62,2%) مقارنة بما كان مبرمجا في الميزانية المحيطة (0,548 م د) ناتج أساسا من انخفاض في قيمة مشتريات التموينات المستهلكة وتعديل قيمة المخزون إثر عملية الجرد والمقاربة المنجزة سنة 2016. مع العلم أن النتيجة المحاسبية الصافية لسنة 2015 قد بلغت 6,090 مليون دينار.

وفي الخلاصة، فإن الإنخفاض في النتيجة المحاسبية يرجع أساسا لعملية الجرد المدققة للمخزون والتي إنطلقت منذ جوان 2015 والتي إنتهت سنة 2016. مع العلم أن قيمة الإنتاج والمبيعات لسنة 2016 معادلة لقيمة الإنتاج والمبيعات لسنة 2015.

## تعريف الوكالة العقارية الصناعية



### إحداث الوكالة

أحدثت الوكالة العقارية الصناعية سنة 1973 وهي منشأة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية تعمل تحت إشراف وزارة الصناعة والتجارة و ممثلة في شخص رئيسها المدير العام. وقد تم بعثها لدعم الإستثمار الصناعي.

### المهام

- تتمثل مهام الوكالة العقارية الصناعية في :
  - بعث وتهيئة مناطق صناعية مجهزة بجميع المرافق اللازمة لانتصاب المشاريع الصناعية؛
  - بناء محلات صناعية حسب الطلب ووضعها على ذمة المستثمرين الصناعيين المحليين والأجانب من أجل الكراء أو البيع.



### الأهداف

- مواصلة دعم النسيج الصناعي وذلك ببعث 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 جديدة للحد من نسبة البطالة؛
- إنجاز بنية تحتية ذات جودة تستجيب للمواصفات العالمية؛
- المصالحة بين النمو الصناعي والمحافظة على المحيط؛
- تحسين الظروف الحياتية بالمناطق الصناعية.



### عناوين المقر الإجتماعي والنيابات الجهوية للوكالة العقارية الصناعية

| 71.902.303 | 71.906.795 | 9 و13، نهج شط مريم - مونيليزير - 1002 - تونس - البليدير       | المقر               | الإجتماعي |
|------------|------------|---|---------------------|-----------|
| 78.451.686 | 78.450.291 | عمارة CTAMA - 3، شارع الحبيب بورقيبة - ب                      | النيابات<br>الجهوية | باجة      |
| 74.405.888 | 74.405.999 | نهج الصقلي - عمارة فلة مكتب 401 - صفاقس الجديدة.              |                     | صفاقس     |
| 73.229.665 | 73.227.940 | نهج نيس عمارة بنور تروكاديور سوسة                             |                     | سوسة      |
| 75.276.209 | 75.270.818 | الشقة عدد A23 بالطابق 2 بالعمارة الكائنة 18، نهج المعرفة قابس |                     | قابس      |

## تقرير سنوي حول نشاط الوكالة العقارية الصناعية خلال سنة 2016

خلال سنة 2016 تم ضبط البرنامج الوطني لتهيئة وإعادة تهيئة المناطق الصناعية للفترة المتراوحة بين سنة 2016-2020 وذلك بالتنسيق مع وزارة الصناعة ووزارة التنمية .  
يشتمل مشروع برنامج تهيئة المناطق الصناعية للفترة المتراوحة بين 2016-2020 على تهيئة تسعة وستون (69) منطقة صناعية على مساحة 2254 هك بكلفة جمالية تقدر بحوالي 655.2 م.د موزعة كالاتي :

### ✓ توزيع البرنامج حسب الجهات :

- (51) (74%) منطقة تنمية جهوية على مساحة 1508 هك (67%) بكلفة 431.4 م.د
- (18) (26%) منطقة غير تنمية جهوية على مساحة 746 هك (33%) بكلفة 223.8 م.د

⊖ و نلاحظ من هذا المشروع التوجه نحو المناطق الداخلية و السعي نحو الحد من التفاوت بين الجهات.

### ✓ توزيع البرنامج حسب المشاريع :

#### ⊖ المشاريع المتواصلة :

- ▶ سبع عشر (17) منطقة على مساحة 328 هك بكلفة 98.5 م.د
- إثنى عشر (12) منطقة تنمية جهوية على مساحة 193 هك بكلفة 58 م.د
- خمس (05) مناطق غير تنمية جهوية على مساحة 135 هك بكلفة 40.5 م.د

#### ⊖ المشاريع الجديدة :

- ▶ إثنان و خمسون (52) منطقة على مساحة 1926 هك بكلفة 556.7 م.د
- سبع و ثلاثون (39) منطقة تنمية جهوية على مساحة 1315 هك بكلفة 373.4 م.د
- ثلاث عشر (13) منطقة غير تنمية جهوية على مساحة 611 هك بكلفة 183.3 م.د

### ✓ توزيع البرنامج حسب الهياكل :

يشتمل مشروع برنامج تهيئة المناطق الصناعية للفترة المتراوحة بين 2016-2020 على تهيئة تسعة وستون (69) منطقة صناعية على مساحة 2254 هك بكلفة جمالية تقدر بحوالي 655.2 م.د موزعة كالاتي :

- ▶ (39) منطقة سيتم تهيئتها من طرف الوكالة على مساحة 1310 هك بكلفة 393 م.د
- ▶ (30) منطقة سيتم تهيئتها من طرف الهياكل الأخرى على مساحة 944 هك بكلفة 262.2 م.د

و يتلخص نشاط الوكالة خلال سنة 2016 كما يلي:

## على المستوى المركزي للشؤون الفنية :

### على مستوى الفني :

### الدراسات والبرمجة :

### تقدم إنجاز الدراسات الفنية :

يتمثل تقدم برنامج الوكالة لتهيئة المناطق الصناعية إلى غاية 2016/12/31 كالاتي :

- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (11) منطقة على مساحة 305 هك أي بنسبة (28%) من حيث العدد و بنسبة (23%) من حيث المساحة .
- المناطق التي بصدد إعداد الدراسات : (19) منطقة على مساحة 715 هك أي بنسبة (49%) من حيث العدد و بنسبة (55%) من حيث المساحة
- بقية المناطق : (09) مناطق على مساحة 290 هك أي بنسبة (23%) من حيث العدد و بنسبة (22%) من حيث المساحة.

### المشاريع المتواصلة: تسع (09) مناطق على مساحة 210 هك موزعة كالاتي :

- مناطق تنمية جهوية :
- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (05) مناطق على مساحة 110 هك .
- مناطق غير تنمية جهوية :
- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (03) مناطق على مساحة 80 هك .
- المناطق التي بصدد إعداد الدراسات : (01) منطقة على مساحة 20 هك .

### المشاريع الجديدة: ثلاثون (30) منطقة على مساحة 1100 هك موزعة كالاتي :

- مناطق تنمية جهوية :
- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (02) على مساحة 65 هك
- التي بصدد إعداد الدراسات : (12) منطقة على مساحة 430 هك
- بقية البرنامج : (01) منطقة على مساحة 30 هك
- مناطق غير تنمية جهوية :
- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (01) منطقة على مساحة 50 هك
- التي بصدد إعداد الدراسات : (06) مناطق على مساحة 265 هك
- بقية البرنامج : (08) منطقة على مساحة 260 هك

## أشغال التهيئة :

## تقدم إنجاز أشغال التهيئة المناطق الصناعية إلى غاية 2016/12/31 :

تم خلال سنة 2016:

## الإنتلاق في الأشغال :

- ✓ الشروع في أشغال تكملة تهيئة المنطقتين (02) الصناعيتين بكل من الكاف وادي الرمل (10 هك) والكريب من ولاية سليانة (10 هك) و الشروع في أشغال تهيئة المنطقة الصناعية بسيبلة من ولاية القصرين (05 هك) (برنامج 2010-2015)؛
- ✓ الشروع في أشغال تهيئة خمسة (05) مناطق صناعية (لفترة 2016-2020) بكل من القصرين 3 (20 هك) و تاجرة 2 من ولاية مدنين (20 هك) و لسودة 2 من ولاية سيدي بوزيد (10 هك) و قابس 3 (50 هك) و حمام الزريبة 4 القسط الثاني من ولاية زغوان (40 هك) على مساحة 140 هك أي بنسبة (13%) من حيث العدد و بنسبة (11%) من حيث المساحة؛
- ✓ تهيئة المفترق الدوراني على الطريق الوطنية رقم 2 كمدخل المنطقة الصناعية بالسيبلة 1؛
- ✓ إنجاز و تجهيز محطة ضخ المياه المستعملة بالمنطقة الصناعية بجنوبة الإرتياح؛
- ✓ متابعة أشغال تركيز شبكة الهاتف القار بالمناطق الصناعية بكل من بوعرادة 2 و أوتيك؛
- ✓ متابعة أشغال تركيز شبكات التتوير العمومي بالمناطق الصناعية بأوتيك من ولاية بنزرت و لسودة من ولاية سيدي بوزيد و جنوبة الإرتياح من ولاية جنوبة؛
- ✓ متابعة أشغال تركيز بوابتين بمدخلي المنطقة الصناعية بشطرانة؛
- ✓ متابعة أشغال تركيز المحولات الكهربائية المصنعة و تجهيزاتها بالمنطقة الصناعية بتاجرة 1 من ولاية مدنين.

وبالتالي فقد تم الإنتلاق سنة 2016 في أشغال تهيئة خمسة (05) مناطق صناعية على مساحة 140 هك (برنامج 2016-2020) أي بنسبة 13% من حيث العدد و بنسبة 11% من حيث المساحة.

## المدخرات العقارية الصناعية :

بخصوص الإجراء المتعلق بإستكمال تشخيص مخزون عقاري لبلوغ سنة (06) آلاف هكتار موزعة على كل الولايات تمت المصادقة إلى غاية 2016/12/31 على 155 موقعا على مساحة 6823 هك أي 68% من الهدف على المستوى البعيد موزعة على 23 ولاية وأعمال اللجنة المعنية متواصلة لتشخيص مواقع أخرى لإستكمال البرنامج .

## على مستوى الشؤون العقارية :

خلال سنة 2016 تمكنت الوكالة من اقتناء أراضي لازمة لتهيئة ثلاثة (03) مناطق صناعية بكل من أم العظام ( ولاية سيدي بوزيد ) وسليانة 3 ( ولاية سليانة ) و المنطقة الصناعية بونمشة المخصصة لصناعة الجبس ( ولاية تطاوين ) على مساحة جمالية قدرها **1041879 م<sup>2</sup>** (برنامج 2016-2020) و تكملة المنطقة الصناعية بكندار 3 ( ولاية سوسة ).

## على المستوى الشؤون التجارية :

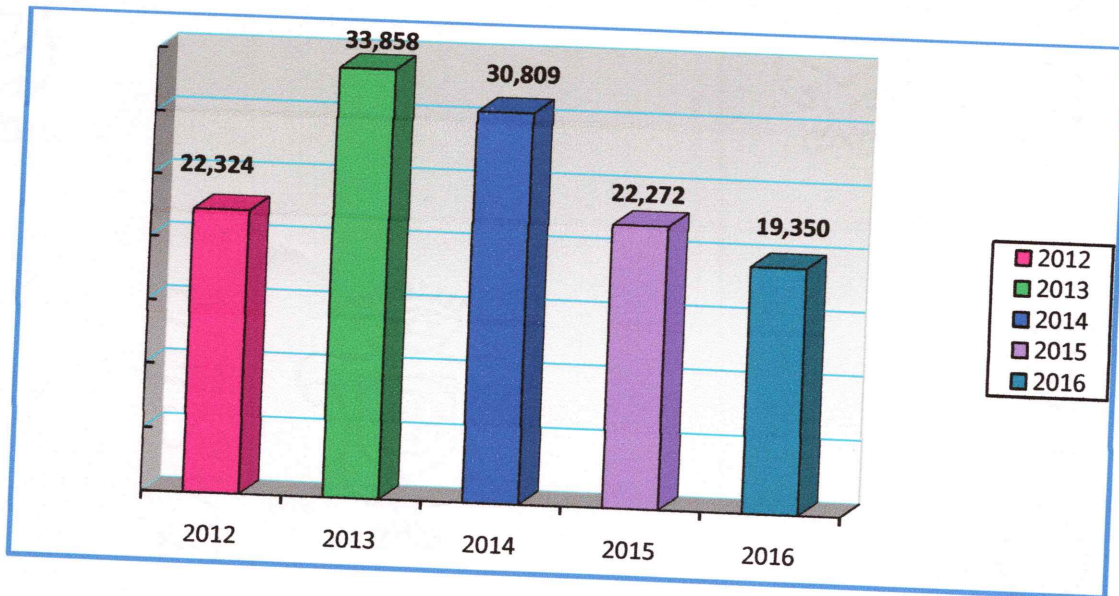
تمكنت الوكالة خلال سنة 2016 من تجسيد لـ 41 هك 46 آر 36 ص بإمضاء عقود مقابل بيع 42 هك 72 آر 29 ص لسنة 2015.

وتتوزع البيوعات على النحو التالي :

- البيوعات المجسدة بعقود بالمناطق المدعمة: 24 هك 83 آر 15 ص مقابل 17 هك 18 آر 53 ص كتوقعات بميزانية الإستثمار لسنة 2016.
- البيوعات المجسدة بعقود بالمناطق غير المدعمة: 16 هك 63 آر 21 ص مقابل 7 هك 98 آر 20 ص كتوقعات بميزانية الإستثمار لسنة 2016 .

وقد بلغت مبيعات سنة 2016، 19,350 م د مقابل تقديرات محينة لنفس السنة بـ 19,693 م د أي بنسبة تناهز 98,26%.

### تطور البيوعات (بحساب المليون دينار)



## على المستوى المالي :

نتج عن تنفيذ ميزانية الوكالة لسنة 2016 صرف إتمادات بمبلغ 23,61 م د أي بنقص يقدر بـ 11,90% بالمقارنة مع إنجازات سنة 2015 (26,80 م د).

و يمكن تلخيص الميزانية كما يلي:

الوحدة: م د

| نسبة التطور (%) | سنة 2016 | سنة 2015 |                             |
|-----------------|----------|----------|-----------------------------|
| -30,03%         | 9,04     | 12,92    | ميزانية الإستثمار و التجهيز |
| 6,98%           | 6,90     | 6,45     | ميزانية التصرف              |
| 3,23%           | 7,67     | 7,43     | خلاص القروض                 |
| -11,90%         | 23,61    | 26,80    | المجموع                     |

و تمكنت الوكالة من ضبط موازنتها في الأجل المحددة وذلك طبقا للقوانين الجاري بها العمل. وتتسم موازنة سنة 2016 بنتيجة (أرباح) خام قدرها 1,280 م د مقابل 9,493 م د بالنسبة لسنة 2015 أي بآنخفاض قدره 86,52%. مع العلم أن الإنخفاض في النتيجة المحاسبية يرجع أساسا لعملية الجرد المدققة للمخزون والتي إنطلقت منذ جوان 2015 والتي إنتهت سنة 2016. مع العلم أن قيمة الإنتاج والمبيعات لسنة 2016 معادلة لقيمة الإنتاج والمبيعات لسنة 2015.

وتتلخص هذه الموازنة بالمقارنة مع موازنة سنة 2015 كما يلي:

( بحساب الألف دينار )

| سنة 2016    | سنة 2015    | الأموال الذاتية والخصوم       | سنة 2016    | سنة 2015    | الأصول             |
|-------------|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|--------------------|
| 83.888,625  | 98.369,672  | الأموال الذاتية               | 61.757,010  | 43.237,367  | الأصول غير الجارية |
| 103.507,255 | 105.641,075 | الخصوم غير الجارية            | 168.198,210 | 202.848.197 | الأصول الجارية     |
| 42.559,340  | 42.074,817  | الخصوم الجارية                |             |             |                    |
| 229.955,220 | 246.085,564 | مجموع الأموال الذاتية والخصوم | 229.955,220 | 246.085,564 | مجموع الأصول       |

و قد تطورت نتائج السنوات الفارطة كما يلي:

| السنة  | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013    | 2014    | 2015   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|
| نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأدعاءات (مليون دينار) | +3,630 | +3,543 | +2,065 | +6,582 | +5,248 | +11,831 | +10,646 | +9,493 | +1,280 |

