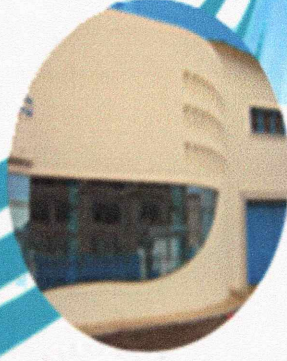
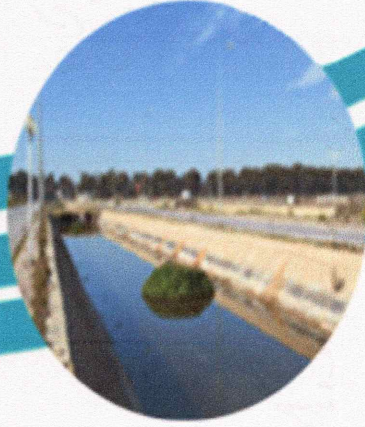




الجمهورية التونسية
وزارة الصناعة
والمؤسسات الصغرى والمتوسطة
الوكالة العقارية الصناعية



التقرير السنوي حول نشاط الوكالة العقارية الصناعية بعنوان سنت 2017

جويلية
2018

توطئة

بلغ إنتاج الوكالة العقارية الصناعية خلال سنة 2017 حوالي 45,486 مليون دينار مسجلاً بذلك نسبة إنجاز في حدود 150% من تقديرات الميزانية المحيطة للإنتاج لنفس السنة (30,293 مليون دينار) وبارتفاع يقدر بـ 133% مقارنة بالسنة الفارطة (19,532 مليون دينار). وبذلك تكون الوكالة قد تمكنت من إنجاز نسبة كبيرة من الميزانية وذلك بالرغم من الظروف الاقتصادية والأمنية التي شهدتها البلاد سنة 2017. وفيما يلي أهم عناصرها :

➤ **الإقتناءات العقارية :** بلغت المساحة المقنتاة هذه السنة 366 هك بقيمة 0,905 مليون دينار مقابل 0,994 مليون دينار محيطة بالميزانية الأصلية مسجلة بذلك نسبة إنجاز تقدر بـ 91% . مع العلم أن قيمة الإقتناءات لسنة 2016 قد بلغت 0,274 مليون دينار.

➤ **الدراسات والمراقبة:** بلغت قيمة الدراسات والمراقبة بمختلف أنواعها 0,372 مليون دينار محققة بذلك نسبة إنجاز تقدر بـ 62,3% مقارنة بما هو مبرمج بالميزانية المحيطة (0,597 مليون دينار) و يرجع ذلك لطول إجراءات المصادقة على الدراسات . مع العلم أن قيمة الدراسات والمراقبة لسنة 2016 قد بلغت 0,326 مليون دينار.

➤ **أشغال التهيئة:** بلغت قيمة أشغال التهيئة 23,232 مليون دينار خلال سنة 2017 (مقابل 23,101 مليون دينار مبرمجة بالميزانية المحيطة) مسجلة نسبة إنجاز بـ 100,6% . مع العلم أن قيمة الأشغال لسنة 2016 قد بلغت 5,151 مليون دينار.

➤ **أشغال إعادة التهيئة :** بلغت قيمة دراسات وأشغال إعادة التهيئة 5,333 مليون دينار (مقابل 6,271 مليون دينار محيطة بالميزانية) مسجلة نسبة إنجاز تقدر بـ 85% . مع العلم أن قيمة دراسات وأشغال إعادة التهيئة لسنة 2016 قد بلغت 2,541 مليون دينار.

➤ **المبيعات :** بلغت مساحة البيوعات المجددة 46 هكتارا بقيمة 18,667 مليون دينار محققة نسبة إنجاز بلغت 85,50% مقارنة بما هو مبرمج بالميزانية المحيطة (21,833 مليون دينار). مع العلم أن قيمة المبيعات لسنة 2016 قد بلغت 19,350 مليون دينار.

➤ **النتيجة المحاسبية :** بلغت النتيجة المحاسبية الصافية لسنة 2017، 1,504 م د أي بارتفاع يقدر بـ 0,782 م د (108,3%) مقارنة بما كان مبرمجا في الميزانية المحيطة (0,722 م د). مع العلم أن النتيجة المحاسبية الصافية لسنة 2016 قد بلغت 0,207 مليون دينار.

تعريف الوكالة العقارية الصناعية



إحداث الوكالة

أحدثت الوكالة العقارية الصناعية سنة 1973 وهي منشأة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية تعمل تحت إشراف وزارة الصناعة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة 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 لأنتصاب 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

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

تقرير سنوي حول نشاط الوكالة العقارية الصناعية خلال سنة 2017

خلال سنة 2017 تم ضبط البرنامج الوطني لتهيئة وإعادة تهيئة المناطق الصناعية للفترة المتراوحة بين سنة 2016-2020 و ذلك بالتنسيق مع وزارة الصناعة و وزارة التنمية .

يشتمل مشروع برنامج تهيئة المناطق الصناعية للوكالة للفترة المتراوحة بين 2016-2020 على تهيئة واحد وأربعون(41)منطقة صناعية على مساحة 1436 هك بكلفة جمالية تقدر بحوالي 430.8 م.د موزعة كالاتي :

✓ توزيع البرنامج حسب الجهات :

- (28) (68%) منطقة تنمية جهوية على مساحة 915 هك (64%)
- (13) (32%) منطقة غير تنمية جهوية على مساحة 521 هك (36%)

✓ توزيع البرنامج حسب المشاريع :

⊖ المشاريع المتواصلة :

- تسعة (09) مناطق على مساحة 210 هك بكلفة 63 م.د موزعة كالاتي :
- (05) مناطق تنمية جهوية على مساحة 110 هك بكلفة 33 م.د
- (04) مناطق غير تنمية جهوية على مساحة 100 هك بكلفة 30 م.د

⊖ المشاريع الجديدة :

- ▶ إثنان و ثلاثون (32) منطقة على مساحة 1226 هك بكلفة 367.8 م.د موزعة كالاتي :
- (23) منطقة تنمية جهوية على مساحة 805 هك بكلفة 241.5 م.د
- (09) مناطق غير تنمية جهوية على مساحة 421 هك بكلفة 126.3 م.د

و يتلخص نشاط الوكالة خلال سنة 2017 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 2017/12/31 كالاتي :

- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (11) منطقة على مساحة 305 هك أي بنسبة (27%) من حيث العدد و بنسبة (21%) من حيث المساحة .
- المناطق التي بصدد إعداد الدراسات : (19) منطقة على مساحة 715 هك أي بنسبة (46%) من حيث العدد و بنسبة (50%) من حيث المساحة .
- بقية المناطق : (11) منطقة على مساحة 416 هك أي بنسبة (27%) من حيث العدد و بنسبة (29%) 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: إثنان وثلاثون (32) منطقة على مساحة 1226 هك موزعة كالاتي :

- مناطق تنمية جهوية :
- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (06) مناطق على مساحة 155 هك
- التي بصدد إعداد الدراسات : (16) منطقة على مساحة 600 هك
- بقية البرنامج : (01) منطقة على مساحة 50 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 : (02) منطقتين على مساحة 106 هك

أشغال التهيئة :

تقدم إنجاز أشغال التهيئة المناطق الصناعية إلى غاية 2017/12/31 :

تم خلال سنة 2017:

- ✓ الإنطلاق في تهيئة المنطقة صناعية ببوفيشة (10 هك).
- ✓ الإنطلاق في تهيئة مدخل المنطقة الصناعية بالسبيخة (02).
- ✓ مواصلة تهيئة المناطق الصناعية بكل من تاجرة 02 من ولاية مدينين (20 هك) و لسودة 02 من ولاية سيدي بوزيد (10 هك) وقابس 03 (50 هك) وحمام الزريبة 04 (القسط الثاني) من ولاية زغوان (40 هك) و سبيطلة من ولاية القصرين (07 هك) و القصرين 03 (20 هك).
- ✓ متابعة أشغال تجهيز محطة ضخ المياه المستعملة بالمنطقة الصناعية بحاجب العيون.
- ✓ مواصلة متابعة أشغال تركيز شبكات التنوير العمومي بالمنطقة الصناعية بأوتيك من ولاية بنزرت.
- ✓ مواصلة متابعة أشغال محطة ضخ المياه المستعملة بالمنطقة الصناعية جندوبة الإرتياح 01.
- ✓ مواصلة تكملة تهيئة المنطقتين (02) الصناعيتين بكل من الكاف وادي الرمل (10 هك) و الكريب من ولاية سليانة (10 هك).
- ✓ متابعة أشغال جهر و تنظيف شبكة تصريف المياه المستعملة بالمنطقة الصناعية بجندوبة الإرتياح.
- ✓ متابعة إنجاز أشغال إصلاح شبكة التنوير العمومي المنجزة بالمنطقة الصناعية بجمال من ولاية المنستير.
- ✓ متابعة إنجاز أشغال تركيز شبكة الهاتف القار بالمنطقة الصناعية بالخبطة من ولاية تطاوين.
- ✓ مراقبة و متابعة أشغال إنجاز الشبكات الخارجية لتزويد المنطقتين الصناعيتين بمنزل عبد الرحمان و العزيب التابعتين للقطب التنموي ببنزرت بكل من التيار الكهربائي و الماء الصالح للشرب.
- ✓ مراقبة و متابعة أشغال إنجاز الشبكات الخارجية لتزويد المنطقة التجارية و اللوجستية ببقردان التابعة للديوان التونسي للتجارة بكل من التيار الكهربائي و الماء الصالح للشرب.
- ✓ معاينة ميدانية بتاريخ 15 فيفري 2017 لأشغال البنية الأساسية المنجزة للشركة التونسية للإضافات العلفية « TAFCO » المنتصبة بمنطقة المقسم بمعتمدية الحامة من ولاية قابس.

▶ تم الإنتهاء خلال سنة 2017 من تهيئة ثلاثة (03) مناطق صناعية : سبيطلة (7 هك) و الكريب (10 هك) و القصرين 3 (20 هك) مقابل منطقة صناعية (01) بأوتيك على مساحة 35 هك سنة 2016 .

المدخرات العقارية الصناعية :

بخصوص الإجراءات المتعلقة بإستكمال تشخيص مخزون عقاري لبلوغ سنة (06) آلاف هكتار موزعة على كل الولايات تمت المصادقة إلى غاية 2017/12/31 على 155 موقعا على مساحة 6823 هك أي 68 % من الهدف على المستوى البعيد موزعة على 23 ولاية و أعمال اللجنة المعنية متواصلة لتشخيص مواقع أخرى لإستكمال البرنامج .

↩ على مستوى الشؤون العقارية :

خلال سنة 2017 تمكنت الوكالة من إقتناء أراضي لازمة لتهيئة ثمانية (8) مناطق صناعية على مساحة جمالية

قدرها 3662020 م² مقابل مساحة 1041879 م² أي بزيادة تبلغ 251. %

على المستوى الشؤون التجارية :

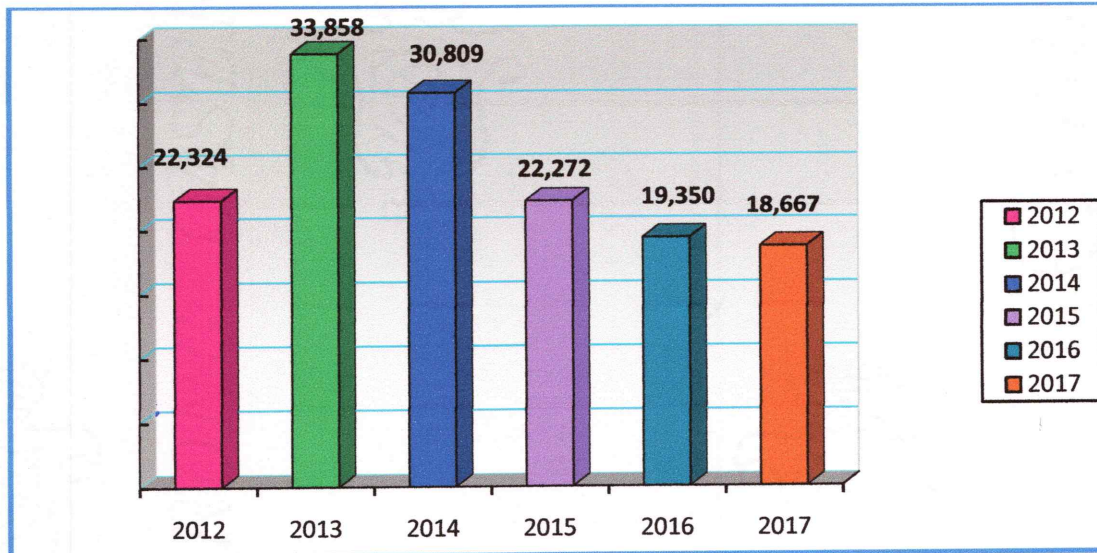
تمكّنت الوكالة خلال سنة 2017 من تجسيد البيع بعقود لـ 46 هك 51 آر 35 ص مقابل بيع 41 هك 46 آر 36 ص خلال سنة 2016 أي بزيادة تقدر بـ 12,17%.

وتتوزع البيوعات على النحو التالي :

- البيوعات المجسدة بعقود بالمناطق المدعمة: 30 هك 22 آر 39 ص مقابل 26 هك 10 آر 32 ص كتوقعات بميزانية الإستثمار لسنة 2017.
- البيوعات المجسدة بعقود بالمناطق غير المدعمة: 16 هك 28 آر 96 ص مقابل 8 هك 22 آر 15 ص كتوقعات بميزانية الإستثمار لسنة 2017 .

وقد بلغت مبيعات سنة 2017، 18,667 م د مقابل تقديرات محيئة لنفس السنة بـ 21,833 م د أي بنسبة تناهز 85,5%.

تطور البيوعات (بحساب المليون دينار)



على المستوى المالي :

نتج عن تنفيذ ميزانية الوكالة لسنة 2017 صرف إتمادات بمبلغ 46,15 م د أي بزيادة تقدر بـ 95,47% بالمقارنة مع إنجازات سنة 2016 (23,61 م د).

و يمكن تلخيص الميزانية كما يلي:

الوحدة: م د

| نسبة التطور (%) | سنة 2017 | سنة 2016 | |
|-----------------|----------|----------|-----------------------------|
| 233,52% | 30,15 | 9,04 | ميزانية الإستثمار و التجهيز |
| 10% | 7,59 | 6,90 | ميزانية التصرف |
| 9,65% | 8,41 | 7,67 | خلاص القروض |
| 95,47% | 46,15 | 23,61 | المجموع |

و تمكنت الوكالة من ضبط موازنتها في الأجال المحددة وذلك طبقا للقوانين الجاري بها العمل. وتتسم موازنة سنة 2017 بنتيجة (أرباح) خام قدرها 1,937 م د مقابل 1,280 م د بالنسبة لسنة 2016 أي بارتفاع قدره 51,33%.

وتتلخص هذه الموازنة بالمقارنة مع موازنة سنة 2017 كما يلي:

(بحساب الألف دينار)

| سنة 2017 | سنة 2016 | الأموال الذاتية والخصوم | سنة 2017 | سنة 2016 | الأصول |
|-------------|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|--------------------|
| 84.100,461 | 83.888,625 | الأموال الذاتية | 29.894,692 | 61.757,010 | الأصول غير الجارية |
| 96.008,887 | 103.507,255 | الخصوم غير الجارية | 203.416,979 | 168.198,210 | الأصول الجارية |
| 53.202,323 | 42.559,340 | الخصوم الجارية | | | |
| 233.311,671 | 229.955,220 | مجموع الأموال الذاتية والخصوم | 233.311,671 | 229.955,220 | مجموع الأصول |

و قد تطورت نتائج السنوات الفارطة كما يلي:

| السنة | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|
| نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات (مليون دينار) | +3,630 | +3,543 | +2,065 | +6,582 | +5,248 | +11,831 | +10,646 | +9,493 | +1,280 | +1,937 |

