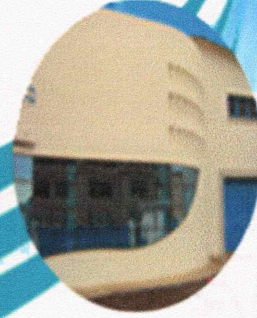




الجمهورية التونسية
وزارة الصناعة
والمؤسسات الصغرى والمتوسطة
الوكالة العقارية الصناعية



التقرير السنوي حول نشاط الوكالات العقارية الصناعية بعنوان سنة 2018

جويلية
2019

توطئة

بلغ إنتاج الوكالة العقارية الصناعيّة خلال سنة 2018 حوالي 25,804 مليون دينار مسجّلا بذلك نسبة إنجاز في حدود 100% من تقديرات الميزانية المحيطة للإنتاج لنفس السنة (25,831 مليون دينار) وبأنخفاض يقدر بـ 43% مقارنة بالسنة الفارطة (45,486 مليون دينار). وبذلك تكون الوكالة قد تمكّنت من إنجاز نسبة كبيرة من الميزانية وذلك بالرغم من الظروف الإقتصادية والأمنية التي شهدتها البلاد سنة 2018. وفيما يلي أهم عناصرها :

➤ **الإقتناءات العقارية :** بلغت المساحة المقنتاة هذه السنة 70 هك بقيمة 1,431 مليون دينار مقابل 1,498 مليون دينار محيطة بالميزانية الأصلية مسجلة بذلك نسبة إنجاز تقدر بـ 95,53%. مع العلم أن قيمة الإقتناءات لسنة 2017 قد بلغت 0,905 مليون دينار.

➤ **الدراسات والمراقبة :** بلغت قيمة الدراسات والمراقبة بمختلف أنواعها 0,256 مليون دينار محققة بذلك نسبة إنجاز تقدر بـ 42,31% مقارنة بما هو مبرمج بالميزانية المحيطة (0,605 مليون دينار) ويرجع ذلك لطول إجراءات المصادقة على الدراسات. مع العلم أن قيمة الدراسات والمراقبة لسنة 2017 قد بلغت 0,372 مليون دينار.

➤ **أشغال التهيئة :** بلغت قيمة أشغال التهيئة 10,076 مليون دينار خلال سنة 2018 (مقابل 27,689 مليون دينار مبرمجة بالميزانية المحيطة) مسجلة نسبة إنجاز بـ 36,39%. مع العلم أن قيمة الأشغال لسنة 2017 قد بلغت 23,232 مليون دينار.

➤ **أشغال إعادة التهيئة :** بلغت قيمة دراسات وأشغال إعادة التهيئة 3,277 مليون دينار (مقابل 2,543 مليون دينار محيطة بالميزانية) مسجلة نسبة إنجاز تقدر بـ 128,86%. مع العلم أن قيمة دراسات وأشغال إعادة التهيئة لسنة 2017 قد بلغت 5,333 مليون دينار.

➤ **المبيعات :** بلغت مساحة البيوعات المجددة 31 هكتارا بقيمة 18,550 مليون دينار محققة نسبة إنجاز بلغت 76,25% مقارنة بما هو مبرمج بالميزانية المحيطة (24,328 مليون دينار). مع العلم أن قيمة المبيعات لسنة 2017 قد بلغت 18,667 مليون دينار.

➤ **النتيجة المحاسبية :** بلغت النتيجة المحاسبية الصافية لسنة 2018، 1,244 د أي بارتفاع يقدر بـ 0,079 م د (6%) مقارنة بما كان مبرمجا في الميزانية المحيطة (1,323 م د). مع العلم أن النتيجة المحاسبية الصافية لسنة 2017 قد بلغت 1,504 مليون دينار.

تعريف الوكالة العقارية الصناعية



إحداث الوكالة

أحدثت الوكالة العقارية الصناعية سنة 1973 وهي منشأة عمومية ذات صيغة صناعية و تجارية 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 نمة 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 و 13، نهج شطّ مريم - مونبليزير - 1002 - تونس - البلقدير
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 تروكانديور سوسة
75.276.209	75.270.818	الشقة عدد A23 بالطابق 2 بالعمارة الكاتنة 18، نهج المعرفة قابس

تقرير سنوي حول نشاط الوكالة العقارية الصناعية خلال سنة 2018

خلال سنة 2018 تم ضبط البرنامج الوطني لتهيئة وإعادة تهيئة المناطق الصناعية للفترة المتراوحة بين سنة 2016-2020 وذلك بالتنسيق مع وزارة الصناعة ووزارة التنمية.

يشتمل برنامج الوكالة لتهيئة المناطق الصناعية على تهيئة اثنان و أربعون (42) منطقة على مساحة 1515 هك موزعة كالاتي :

- (29) (69%) منطقة تنمية جهوية على مساحة 995 هك (66%)
- (13) (31%) منطقة غير تنمية جهوية على مساحة 520 هك (34%)

و يتلخص نشاط الوكالة خلال سنة 2018 كما يلي:

على المستوى المركزي للشؤون الفنية :

↪ على مستوى الفني :

الدراسات و البرمجة :

➤ تقدم إنجاز الدراسات الفنية :

يتمثل تقدم برنامج الوكالة لتهيئة المناطق الصناعية إلى غاية 2018/12/31 كالاتي:

- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (16) منطقة على مساحة 455 هك أي بنسبة (38%) من حيث العدد و بنسبة (30%) من حيث المساحة ؛
- المناطق التي بصدد إعداد الدراسات: (17) منطقة على مساحة 707 هك أي بنسبة (40%) من حيث العدد و بنسبة (47%) من حيث المساحة؛
- المناطق التي ستنتقل بها الدراسات خلال سنة 2019 : (09) مناطق على مساحة 331 هك أي بنسبة (22%) من حيث العدد و بنسبة (23%) من حيث المساحة.

المشاريع المتواصلة : تسعة (09) مناطق على مساحة 210 هك

مناطق غير تنمية جهوية:

- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (01) منطقة على مساحة 20 هك .
- المناطق التي بصدد إعداد الدراسات : (03) منطقة على مساحة 80 هك .

مناطق تنمية جهوية:

- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (05) مناطق على مساحة 110 هك .

المشاريع الجديدة : ثلاثة وثلاثون (33) منطقة على مساحة 1283 هك

مناطق غير تنمية جهوية

- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (01) منطقة على مساحة 50 هك
- المناطق التي بصدد إعداد الدراسات : (06) مناطق على مساحة 265 هك
- المناطق التي ستنتقل بها الدراسات خلال سنة 2019 : (02) منطقة على مساحة 107 هك

مناطق تنمية جهوية:

- المناطق التي إنتهت بها الدراسات : (06) على مساحة 205 هك
- المناطق التي بصدد إعداد الدراسات : (11) منطقة على مساحة 432 هك
- المناطق التي ستنتقل بها الدراسات خلال سنة 2019 : (07) منطقة على مساحة 224 هك

أشغال التهيئة :

تقدم إنجاز أشغال التهيئة المناطق الصناعية إلى غاية 2018/12/31 :

تم خلال سنة 2018:

- الإنطلاق في أشغال تهيئة المنطقة الصناعية النفيضة III (50 هك)،
- الإنطلاق في أشغال تهيئة المنطقة الصناعية بني خلاد سيدي التومي (20 هك)،
- الإنطلاق في أشغال تهيئة المنطقة الصناعية السبيخة II (100 هك)،
- مواصلة متابعة أشغال تهيئة المناطق الصناعية بكل من قابس 3 (50 هك) و القسط الثاني بحمام الزربية 04 من ولاية زغوان (40 هك) و متابعة أشغال توفير و تركيب التجهيزات الألكتروميكانيكية لمحطة ضخ المياه المستعملة بالمنطقة الصناعية بتاجرة من ولاية مدنين،

- ▶ مواصلة متابعة أشغال تركيز شبكات التوزيع العمومي بالمناطق الصناعية بكل من منزل شاكر من ولاية صفاقس و كستيليا من ولاية توزر،
- ▶ مواصلة متابعة أشغال تركيز شبكات الهاتف القار بالمناطق الصناعية بكل من منزل شاكر من ولاية صفاقس و كستيليا من ولاية توزر،
- ▶ متابعة أشغال إصلاح شبكة التوزيع العمومي المنجزة بالمنطقة الصناعية بغزالة من ولاية بنزرت،
- ▶ متابعة أشغال تركيز شبكة التوزيع العمومي بالمنطقة الصناعية بزغوان،
- ▶ الإنتهاء من أشغال تهيئة المناطق الصناعية بكل من بوفيشة توسعة من ولاية سوسة (10 هك) و تاجرة 02 من ولاية مدين (20 هك) و لسودة 02 من ولاية سيدي بوزيد (10 هك) و سبيطلة من ولاية القصرين (07 هك) و المدخل الرئيسي للمنطقة الصناعية السبيخة II،
- ▶ الإستلام الوقتي لأشغال تجهيز محطة ضخ المياه المستعملة بالمنطقة الصناعية بحاجب العيون،
- ▶ الإستلام الوقتي لأشغال تكملة تهيئة المنطقة الصناعية بالكريب من ولاية سليانة (10 هك)،
- ▶ الإستلام النهائي لأشغال تجهيز محطة ضخ المياه المستعملة بالمنطقة الصناعية جندوبة الإرتياح I.

المدخرات العقارية الصناعية :

بخصوص الإجراء المتعلق باستكمال تشخيص مخزون عقاري لبلوغ سنة (06) آلاف هكتار موزعة على كل الولايات تمت المصادقة إلى غاية 2018/12/31 على 167 موقعا على مساحة 7239 هك أي 120% من الهدف على المستوى المتوسط و 72.4 % من الهدف على المستوى البعيد (10000 هك) موزعة على 23 ولاية وأعمال اللجنة المعنية متواصلة لتشخيص مواقع أخرى لإستكمال البرنامج.

➔ على مستوى الشؤون العقارية :

خلال سنة 2018 تمكنت الوكالة من إقتناء أراضي لازمة لتهيئة أربع (4) مناطق صناعية على مساحة جمالية قدرها 706257 م² مقابل مساحة 3662020 م² سنة 2017 أي بنقص يقدر بـ 80,71 %.

على المستوى الشؤون التجارية :

تمكنت الوكالة خلال سنة 2018 من تجسيد البيع بعقود لـ 31 هك 56 آر 04 ص مقابل بيع 46 هك 51 آر 35 ص خلال سنة 2017 أي بانخفاض تقدر بـ 32% .

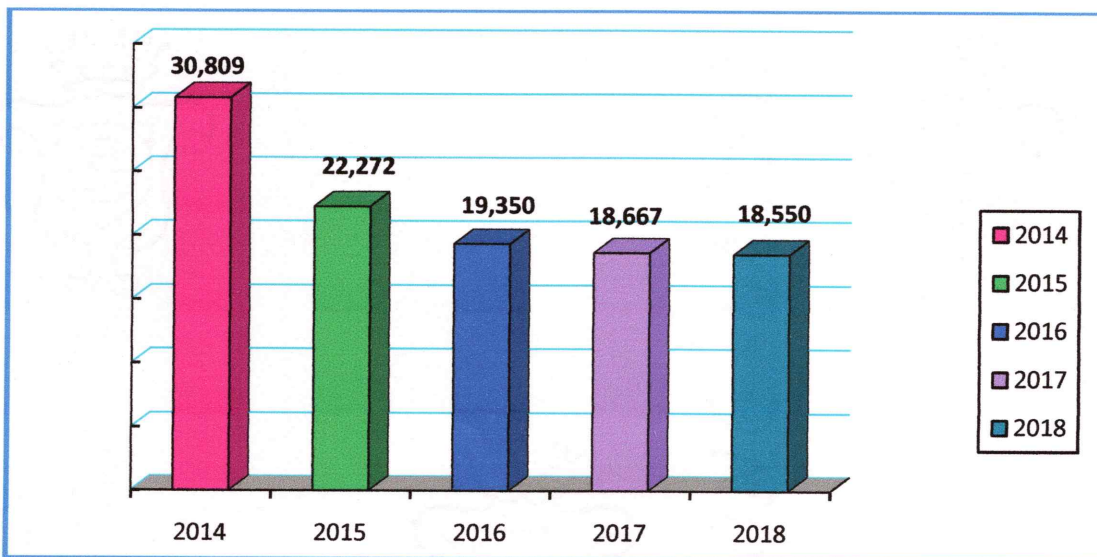
وتتوزع البيوعات على النحو التالي :

- بلغت البيوعات المجسدة بعقود بالمناطق المدعمة سنة 2018 ، 16 هك 50 آر 20 ص في حين حددت التوقعات بميزانية الاستثمار لسنة 2018 بـ 21 هك و 14 آر 60 ص أي بانخفاض بنسبة 22% (ملحق عدد 6).

- بلغت البيوعات سنة 2018 بالمناطق غير المدعمة والواقعة على الشريط الساحلي 15 هك 05 آر 84 ص في حين كان من المتوقع أن تبلغ البيوعات في هذه المناطق 20 هك 47 آر 06 ص كما هو مبين بميزانية الوكالة لسنة 2018 أي بانخفاض بنسبة 26% (ملحق عدد 7)

وقد بلغت مبيعات سنة 2018، 18,550 م د مقابل تقديرات محينة لنفس السنة بـ 24,328 م د أي بنسبة تناهز 76,25%.

تطور البيوعات (بحساب المليون دينار)



على المستوى المالي :

نتج عن تنفيذ ميزانية الوكالة لسنة 2018 صرف إتمادات بمبلغ 29,37 م د أي بإنخفاض يقدر بـ 36,36 % بالمقارنة مع إنجازات سنة 2017 (46,15 م د).

و يمكن تلخيص الميزانية كما يلي:

الوحدة: م د

نسبة التطور (%)	سنة 2018	سنة 2017	
-47,23 %	15,91	30,15	ميزانية الإستثمار و التجهيز
0,66 %	7,64	7,59	ميزانية التصرف
-30,80 %	5,82	8,41	خلاص القروض
-36,36 %	29,37	46,15	المجموع

و تمكنت الوكالة من ضبط موازنتها في الأجل المحددة وذلك طبقا للقوانين الجاري بها العمل. وتتسم موازنة سنة 2018 بنتيجة (أرباح) خام قدرها 2,354 م د مقابل 1,937 م د بالنسبة لسنة 2017 أي بارتفاع قدره 21,57 %.

وتتلخص هذه الموازنة بالمقارنة مع موازنة سنة 2017 كما يلي:

(بحساب الألف دينار)

سنة 2018	سنة 2017	الأموال الذاتية والخصوم	سنة 2018	سنة 2017	الأصول
80.744,458	84.100,461	الأموال الذاتية	29.447,431	29.894,692	الأصول غير الجارية
100.848,199	96.008,887	الخصوم غير الجارية	212.577,994	203.416,979	الأصول الجارية
60.432,768	53.202,323	الخصوم الجارية			
242.025,425	233.311,671	مجموع الأموال الذاتية والخصوم	242.025,425	233.311,671	مجموع الأصول

و قد تطورت نتائج السنوات الفارطة كما يلي:

السنة	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأدياءات (مليون دينار)	+2,065	+6,582	+5,248	+11,831	+10,646	+9,493	+1,280	+1,937	+2,354

تطور نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأدياءات
(مليون دينار)

