

التقرير السنوي لنشاط
الوكالة العقارية للسكنى
لسنة 2020

الفهرس

2	التعريف بالمؤسسة
3	أعضاء مجلس إدارة الوكالة العقارية للسكنى
4	المقدمة
6	الإنتاج
11	I. الإقتناءات العقارية
11	II. الدراسات
11	III. أشغال التهيئة
12	IV. مصاريف إنتاج أخرى
12	المبيعات
14	التصرف والتجهيز والصندوق الإجتماعي
14	I. مصاريف التصرف
14	II. مصاريف التجهيز
14	III. مصاريف الصندوق الإجتماعي

التعريف بالمؤسسة

الصبغة الاجتماعية

إسم المؤسسة : الوكالة العقارية للسكنى

المقر الاجتماعي : 30، نهج الهادي كراي ص.ب. عدد 329 البريد السريع 1080 تونس

الدفتّر التجاري : B1104761996

المعرف الجبائي : 35MPM 00000

الهاتف : (216) 71 234 033

الفاكس : (216)71 238 129

البريد الإلكتروني : afh@afh.nat.tn

موقع الواب الحيوي : www.afh.nat.tn

الصبغة القانونية

الوكالة العقارية للسكنى منشأة عمومية ذات صبغة غير إدارية.

التنظيم الإداري

يدير الوكالة العقارية للسكنى مجلس إدارة يرأسه رئيس مدير عام.

الرئيس المدير العام

السيد محمد الخامس عبيدي.

أعضاء مجلس إدارة الوكالة العقارية للسكنى

يتكوّن مجلس إدارة الوكالة العقارية للسكنى من السيّدات والسادة :

محمد الخامس عبيدي	الرئيس المدير العام للوكالة العقارية للسكنى ورئيس المجلس؛
منجي السعيدى	ممثل عن رئاسة الحكومة؛
خالد طروش	ممثل عن وزارة الداخلية؛
العميد حسيب الديماسي	ممثل عن وزارة الدفاع الوطني؛
هندة الواعر	ممثلة عن وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية؛
نجيب السنوسي	ممثلة عن وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية؛
محمد طهراني	ممثل عن وزارة المالية والإقتصاد ودعم الإستثمار؛
مفيدة بن رمضان	ممثلة عن وزارة المالية والإقتصاد ودعم الإستثمار؛
إبراهيم الشبيلي	ممثل عن وزارة الصناعة والطاقة والمناجم؛
علاء الدين النصيري	ممثل عن وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية؛
سعيدة إسكندر كسكاس	ممثلة عن وزارة الشؤون الاجتماعية؛
فوزي الفريقي	الرئيس المدير العام للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية؛
حسن الشابي	الرئيس المدير العام لوكالة التهذيب والتجديد العمراني؛
سهيل شعور	الرئيس المدير العام للوكالة العقارية الصناعية؛
خالد الطرابلسي	الرئيس المدير العام للوكالة العقارية السياحية؛
وديح رحومة	حافظ ديوان الملكية العقارية؛
زهراء ساسي	مراقب الدولة.

المقدمة

واصلت الوكالة العقارية للسكنى سعيها لتطوير نسق نشاطها رغم الصعوبات الإقتصادية التي تشهدها البلاد خلال السنوات الأخيرة وخاصة سنة 2020، إذ عرفت الأوضاع تفهقرا نتيجة لجائحة "كورونا" وما نجم عن الحجر الصحيّ الشامل والإجراءات الإستثنائية في فترات مختلفة من السنة الذي كان لها تأثيرا سلبيا على مختلف عناصر الإنتاج والمبيعات اللذين لم يبلغا المستوى المنشود.

أما بالنسبة لمقارنة الإنجازات بتوقعات ميزانية سنة 2020، فقد بلغ مجموع مصاريف الإنتاج 48,620 مليون ديناراً مُقابل 103,078 مليون ديناراً مبرمجة بالميزانية، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 47% وهو ما يمثل مساحة خامّ مهيأة معادلة تناهز 109 هكتارا.

ويعود ضعف هذه الإنجازات أساسا إلى تعثر بعض الأشغال كالأشغال النهائية وتحويل بعض الشبكات بالفجّة قسط 1 وأشغال الشبكة الخارجيّة للمياه المستعملة ومياه الأمطار بجداثق تونس وأشغال التهيئة بمشروع بوحسينة الشماليّة بسوسة وبمشروع المنصورة بالقيروان وبمشروع الزيتين بقفصة وبمشروع قبلي قسط 2، وهذا لتأخر المصادقة على بعض الدراسات العمرانية والفنية.

أمّا بخصوص المبيعات، سعت الوكالة من تمكين كلّ الفئات الإجتماعية وخاصة منها محدودة الدخل من الحصول على قطعة أرض مهيأة صالحة للبناء، حيث سجّلت نسبة مساحة المقاسم الفردية من جملة المقاسم المباعة خلال كامل السنة 53% ونسبة مساحة المقاسم الفردية الإجتماعية من جملة المقاسم الفردية المباعة 62%.

وقد تمكّنت الوكالة من إسناد 661 مقسما هذه السنة وهو ما يُعادل 32 هك بقيمة تقدّر بـ 108 مليون ديناراً (باعتبار الأداء على القيمة المضافة)، وحيث تشمل عرض الوكالة خاصّة مقاسم صنف سكن فردي إجتماعي (412 مقسما) وسكن فردي إقتصادي ورفيع (143 مقسما)، وسكن جماعي وشبه جماعي (20 مقسما) وتجهيزات وسكن جماعي (32 مقسما).

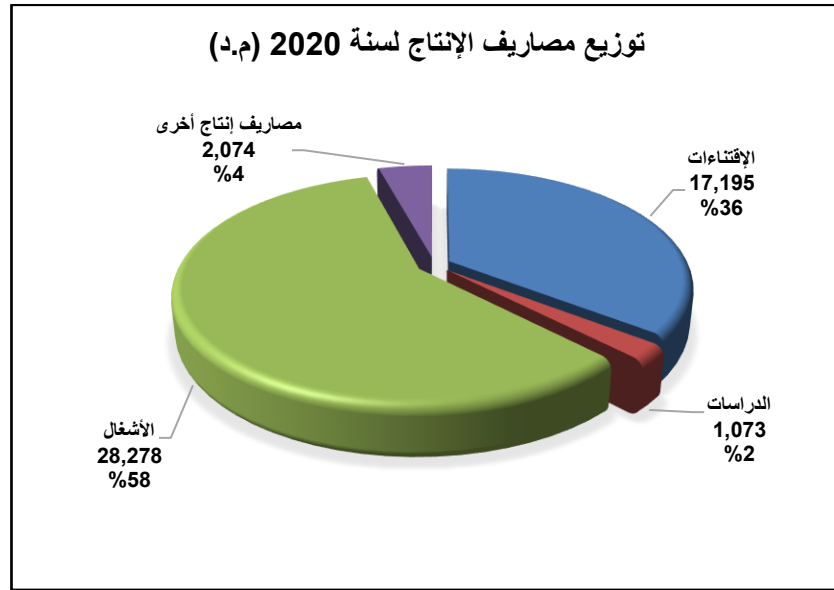
الإنتاج

بلغ مجموع نفقات الإنتاج للوكالة العقارية للسكنى خلال سنة 2020 ما قيمته 48,620 مليون ديناراً مقابل 103,078 مليون ديناراً مبرمجة بالميزانية، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 47%.

أما مقارنة بالسنة الماضية، فقد سجّل الإنتاج تراجعاً يقدر بـ 13%.

وتتوزع مصاريف إنتاج سنة 2020 على النحو التالي :

- إقتناءات عقارية بقيمة 17,195 مليون ديناراً؛
- دراسات عمرانية ودراسات البنية الأساسية ودراسات وأشغال طبوغرافية بقيمة 1,073 مليون ديناراً؛
- أشغال تهيئة بقيمة 28,278 مليون ديناراً؛
- مصاريف إنتاج أخرى بقيمة 2,074 مليون ديناراً.



■ الإقتناءات العقارية

بلغت المساحة المقتناة خلال هذه السنة 47,77 هكتاراً بقيمة 17,195 مليون ديناراً مقابل 39,50 هكتاراً بقيمة 16,578 مليون ديناراً مبرمجة بالميزانية، مسجلة بذلك نسب إنجاز تقدر بـ 121% من المساحة و 104% من القيمة.

■ الدراسات

بلغت قيمة الدراسات بمختلف أنواعها هذه السنة 1,073 مليون ديناراً مقابل 2,577 مليون ديناراً مبرمجة بالميزانية، محققة بذلك نسبة إنجاز تقدّر بـ42%، منها قيمة 0,604 مليون ديناراً أنجزت عن طريق مصالح الوكالة والباقي من قبل مكاتب دراسات خاصة.

شملت هذه الدراسات:

- دراسات عُمرانية؛
- دراسات البنية الأساسية؛
- دراسات وأشغال قيس الأراضي.

■ أشغال التهيئة

بلغت قيمة الأشغال المنجزة خلال هذه السنة 28,278 مليون ديناراً مقابل 81,971 مليون ديناراً مبرمجة بالميزانية، مسجلة بذلك نسبة إنجاز ضعيفة تقدّر بـ34% ناتجة أساساً على تأخر في إنطلاق بعض الأشغال لأسباب مختلفة من أهمها:

- تأخير في إستكمال الدراسات الفنية والمصادقات اللازمة من قبل مختلف المستلزمين العموميين؛
- تمّت المصادقة على ميزانية الوكالة العقارية للسكنى لسنة 2020 بتاريخ 11 مارس 2020؛
- إعادة بعض طلبات العروض التي لم تكن مجدية؛
- الوضع الصحي الذي مرّت به البلاد طيلة السنة بما في ذلك الحجر الصحي الشامل والموجه.

المبيعات

بلغت المساحة المسندة خلال سنة 2020 حوالي 32,06 هكتاراً بقيمة 107,839 مليون ديناراً وبمداخيل تناهز 104,767 مليون ديناراً (دون إحتساب المداخيل المتأتية من مساهمات المالكين في أشغال التهيئة والتي بلغت قيمتها 0,163 مليون ديناراً)، وتمثل نسب الإنجاز على التوالي 65% من المساحة و92% من القيمة و73% من المداخيل مقارنة بميزانية السنة.

ملخص لإنجازات الوكالة العقارية للسكنى

خلال الخمس سنوات الأخيرة

المساحة بالهكتار والقيمة بالمليون دينار بإعتبار الأداء على القيمة المضافة

العنوان	إنجازات 2016	إنجازات 2017	إنجازات 2018	إنجازات 2019	ميزانية 2020	إنجازات 2020	نسب الإنجاز 2020	نسب التطور 2020/2019
الإقتناءات العقارية	المساحة	264,68	159,25	38,43	44,13	47,77	%121	%8+
	القيمة	73,617	28,826	14,725	15,617	17,195	%104	%10+
الدراسات		1,609	1,987	1,974	1,514	1,073	%42	%29-
أشغال التهيئة		18,344	34,119	35,702	37,361	28,278	%34	%24-
مصاريف إنتاج أخرى		3,663	3,711	3,296	1,681	2,074	%106	%23+
مجموع الإنتاج		97,233	68,643	55,698	56,173	48,620	%47	%13-
المبيعات (*)	المساحة	84,01	38,64	33,51	34,11	32,06	%65	%6-
	القيمة	104,548	132,666	105,093	90,122	107,839	%92	%20+
	المداخيل	96,520	127,393	94,514	107,687	104,767	%73	%3-
المساهمة في أشغال التهيئة		0,605	0,396	0,059	0,325	0,474	%34	%50-
مجموع المداخيل (*)		97,125	127,789	94,573	108,012	143,765	%73	%3-
مصاريف التصرف	مصاريف عامة	3,208	4,043	4,135	4,598	5,381	%71	%17+
	أعباء الأعوان	17,379	20,820	20,884	21,936	21,997	%93	%0,3+
مجموع مصاريف التصرف		20,587	24,863	25,019	26,534	27,378	%88	%3+
مصاريف التجهيز		1,342	1,870	1,218	2,286	0,555	%16	%76-
الصندوق الإجتماعي		1,29	1,316	1,896	1,485	1,386	%81	%7-

(*): مبيعات 2016 غير خاضعة للأداء على القيمة المضافة.

متابعة تطبيق مخطط التنمية للوكالة العقارية للسكنى

(2020-2016)

المساحة بالهكتار والقيمة بالمليون ديناراً بإعتبار الأداء على القيمة المضافة

نسب الإنجازات مقارنة بتقديرات المخطط 2020-2016	مجموع تقديرات المخطط 2020-2016	مجموع الإنجازات 2020-2016	الإنجازات					البيانات	
			2020	2019	2018	2017	2016	القيمة	المساحة
%56	269,185	149,980	17,195	15,617	14,725	28,826	73,617	القيمة	الإقتناءات
%51	1096	554,260	47,77	44,13	38,43	159,25	264,68	المساحة	
%83	9,819	8,157	1,073	1,514	1,974	1,987	1,609	دراسات	
%32	475,366	153,804	28,278	37,361	35,702	34,119	18,344	أشغال	
-	-	14,425	2,074	1,681	3,296	3,711	3,663	مصاريف إنتاج أخرى	
%43	754,370	326,366	48,620	56,173	55,698	68,643	97,233	مجموع المصاريف	
%58	927,670	540,268	107,839	90,122	105,093	132,666	104,548	القيمة	المبيعات (*)
%37	599	222,33	32,06	34,11	33,51	38,64	84,01	المساحة	

(*): مبيعات 2016 غير خاضعة للأداء على القيمة المضافة.

توزيع المبيعات خلال الخمس سنوات الأخيرة حسب الصنف

المساحة بالهكتار والقيمة بالمليون دينار باعتبار الأداء على القيمة المضافة

المجموع (*)	2020	2019	2018	2017	2016 (*)	صنف المقاسم	
2923	412	478	556	476	1 001	العدد	فردى إجتماعى
68,73	10,57	11,77	14,44	11,42	20,53	المساحة	
82,469	16,168	16,630	20,625	13,909	15,137	القيمة	
650	143	150	181	112	64	العدد	فردى إقتصادى ورفيع
31,68	6,43	7,06	8,31	7,05	2,83	المساحة	
47,047	9,974	9,960	12,489	11,072	3,552	القيمة	
124	20	16	27	29	32	العدد	جماعى وشبه جماعى
17,15	2,66	2,14	3,32	4,5	4,53	المساحة	
99,392	21,865	12,444	18,703	28,649	17,731	القيمة	
177	32	35	31	40	39	العدد	تجهيزات وسكن جماعى
24,45	3,07	3,76	3,58	8,61	5,43	المساحة	
227,902	37,196	37,729	37,668	72,097	43,212	القيمة	
239	42	64	47	50	36	العدد	تجارى
15,26	5,23	3,43	2,78	1,37	2,45	المساحة	
53,917	19,250	7,659	13,976	3,910	9,122	القيمة	
32	12	4	8	5	3	العدد	إدارى
11,86	4,10	0,61	1,08	5,68	0,39	المساحة	
9,734	3,386	0,934	1,633	3,028	0,753	القيمة	
2	-	1	0	0	1	العدد	أرض خام
53,19	-	5,34	0	0	47,85	المساحة	
19,804	-	4,764	0	0	15,040	القيمة	
4147	661	748	850	712	1 176	العدد	المجموع
222,34	32,06	34,11	33,51	38,63	84,01	المساحة	
540,269	107,839	90,122	105,094	132,666	104,548	القيمة	

(*): مبيعات 2016 غير خاضعة للأداء على القيمة المضافة.

الإنتاج

I. الإقتناءات العقارية

في إطار دعم رصيدها العقاري، تمكنت الوكالة العقارية للسكنى سنة 2020 من تحقيق إقتناءات بالعديد من الولايات، حيث بلغت المساحة المقتناة هذه السنة حوالي 47,77 هكتارا بقيمة 17,195 مليون دينار، مقابل 39,50 هكتارا بقيمة 16,578 مليون دينار مبرمجة بالميزانية، ما يمثل نسب إنجاز تقدر بـ 121% من المساحة و 104% من القيمة. أما مقارنة بالسنة الفارطة، فقد سجلت الإقتناءات تطورا في المساحة بنسبة 8% وفي القيمة بنسبة 10%. ويتراوح سعر الإقتناء بين 21 دينار و 130 دينار للمتر المربع الواحد.

II. الدراسات

بلغت قيمة الدراسات المنجزة سنة 2020 بمختلف أنواعها (دراسات التقسيم والعمران ودراسات الطرقات والشبكات المختلفة ودراسات وأشغال طبوغرافية) حوالي 1,073 مليون دينار مقابل 2,577 مليون دينار مبرمجة بالميزانية وهو ما يمثل نسبة إنجاز تقدر بـ 42% من تقديرات ميزانية السنة، من بينها 0,604 مليون دينار أنجزت عن طريق مصالح الوكالة والباقي من قبل مكاتب دراسات خاصة.

أما مقارنة مع السنة الفارطة، فقد سجلت الدراسات تراجعا بنسبة بـ 29%.

III. أشغال التهيئة

بلغت قيمة الأشغال المنجزة خلال سنة 2020 ما قيمته 28,278 مليون دينار مقابل 81,971 مليون دينار مبرمجة بالميزانية، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 34%.

أما مقارنة بالسنة الماضية، فقد سجلت قيمة أشغال التهيئة تراجعا يقدر بـ 24%.

IV. مصاريف إنتاج أخرى

بلغت مصاريف الإنتاج الأخرى خلال سنة 2020 ما قيمته 2,074 مليون دينار مقابل 1,951 مليون دينار مبرمجة

بميزانية السنة، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 106%، وقد شملت هذه المصاريف أساساً:

- مصاريف الطوابع البريدية وتسجيل العقود : 1,389 مليون دينار؛
- الأداء على الأراضي غير المبنية : 0,558 مليون دينار.

المبيعات

أسندت الوكالة خلال سنة 2020 ما يقارب 32,06 هكتارا بقيمة 107,839 مليون دينار (باعتبار الأداء على القيمة

المضافة) وقُدّرت المداخيل بـ 104,767 مليون ديناراً محققة بذلك نسب إنجاز تقدر بـ 65% من المساحة و 92% من القيمة

و 73% من المداخيل وذلك مقارنة بما تم برمجته بميزانية السنة.

أما مقارنة بالمبيعات المنجزة خلال سنة 2019، فقد سجّلت المبيعات تراجعاً على مستوى المساحة بـ 6% وتطوراً في

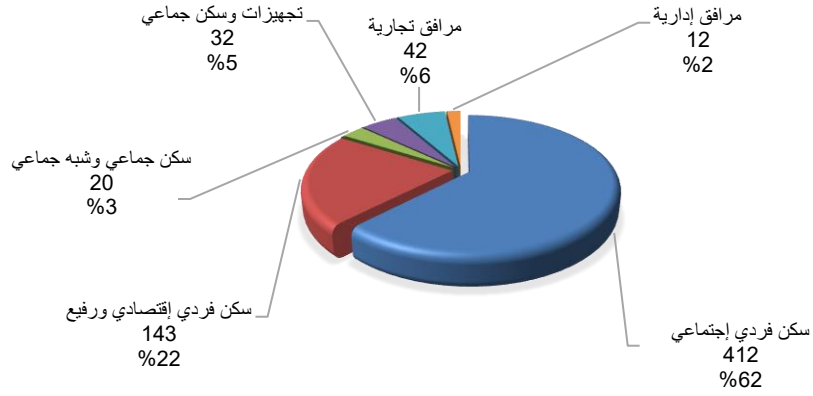
القيمة بـ 20% وتراجعاً للمداخيل بـ 3%.

المبالغ باعتبار الأداء على القيمة المضافة.

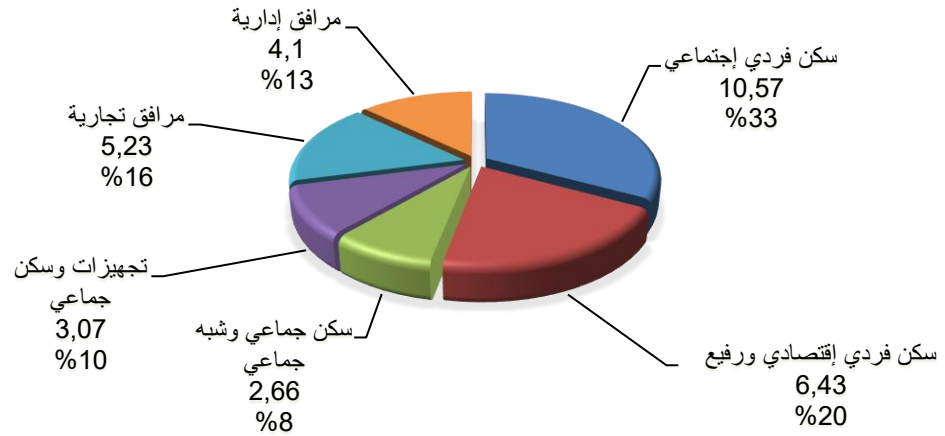
وتتوزع مبيعات سنة 2020 حسب صنف المقاس كما يلي:

صنف المقاس	عدد المقاس	المساحة (هك)	النسبة من المجموع	القيمة (م.د)	النسبة من المجموع	المداخيل (م.د)	النسبة من المجموع	معدل ثمن المتر المربع (د/م ²)
سكن فردي إجتماعي	412	10,57	33%	16,168	15%	17,700	17%	153
سكن فردي إقتصادي ورفيع	143	6,43	20%	9,974	9%	11,628	11%	155
سكن جماعي وشبه جماعي	20	2,66	8%	21,865	20%	17,647	17%	823
تجهيزات وسكن جماعي	32	3,07	10%	37,196	35%	37,168	35%	1210
مرافق تجارية	42	5,23	16%	19,250	18%	17,238	17%	368
مرافق إدارية	12	4,10	13%	3,386	3%	3,386	3%	82
المجموع	661	32,06	100%	107,839	100%	104,767	100%	336

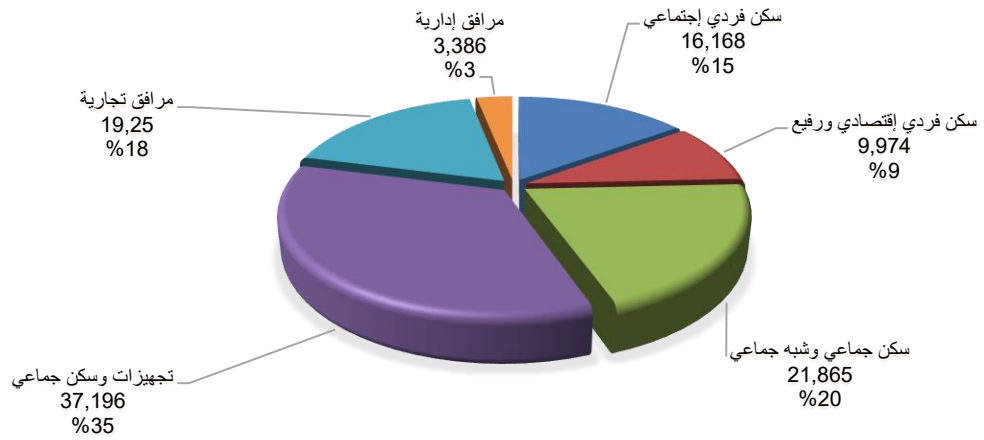
عدد المقاسم المباعة حسب الصنف



المساحة المباعة حسب صنف المقاسم (هـك)



قيمة المبيعات حسب صنف المقاسم (م.د.)



التصرف والتجهيز والصندوق الإجتماعي

I. مصاريف التصرف

بلغت مصاريف التصرف لهذه السنة حوالي 27378 ألف دينار مقابل 31,132 مليون دينار مبرمجة بميزانية السنة، أي بنسبة إنجاز تقدّر بـ88%. وسجّلت هذه المصاريف تطوّراً بنسبة 3% مقارنة بما تمّ صرفه سنة 2019.

تعتبر أعباء الأعوان من أهمّ مصاريف التصرف، حيث بلغت 21,997 مليون دينار ومثلت 80% من مجموع مصاريف التصرف وسجّلت هذه الأعباء إستقراراً مُقارنة بسنة 2019.

وتوزعت أعباء الأعوان كالآتي:

- الأجور وملحقات الأجور: 16,251 م.د، أي ما يعادل 96% من توقّعات الميزانية؛
- التعويضات الممثلة لمصاريف: 0,882 م.د، أي ما يعادل 97% من توقّعات الميزانية؛
- الأعباء الملحقّة بالأجور والرواتب والعمولات : 0,048 م.د، أي ما يعادل 53% من توقّعات الميزانية؛
- أعباء إجتماعية قانونيّة : 4,481 م.د، أي ما يعادل 92% من توقّعات الميزانية؛
- أعباء الأعوان الأخرى والأعباء الإجتماعيّة الأخرى: 0,334 م.د، أي ما يعادل 45% من توقّعات الميزانية.

II. مصاريف التّجهيز

بلغت مصاريف التّجهيز 0,555 مليون دينار مقابل 3,500 مليون دينار مبرمجة بالميزانية، أي بنسبة إنجاز تقدّر بـ16%، مع الإشارة أن هذه المصاريف سجّلت تراجعاً بنسبة 76% مقارنة بما تمّ صرفه سنة 2019.

ويعود هذا الضعف في الإنجازات أساساً إلى عدم إنجاز الإقتناءات الخاصّة بالمعدّات والبرامج الإعلاميّة.

III. مصاريف الصّندوق الإجتماعي

بلغت مصاريف الصّندوق الإجتماعي 1,386 مليون دينار مقابل 1,701 مليون دينار مبرمجة بالميزانية، أي بنسبة إنجاز تقدّر بـ81%. ومقارنة مع السنة الفارطة سجّلت هذه المصاريف تراجعاً يقدر بـ7%.