

التقرير السنوي لنشاط الوكالة العقارية للسكنى لسنة 2018

(مصادق عليه من قبل سلطة الإشراف)



صورة مجسمة لتقسيم بوحسينة الشمالية

الفهرس

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

التعريف بالمؤسسة

الصبغة الاجتماعية

إسم المؤسسة	الوكالة العقارية للسكنى
المقر الاجتماعي	30 نهج الهادي كزاي ص.ب. عدد 329 البريد السريع 1080 تونس
الدفتر 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

يتكون مجلس إدارة الوكالة العقارية للسكنى من السيدات 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 ماهر زهير ممثل عن وزارة الدفاع الوطني؛

منير البكاي ممثل عن وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية؛

قمر الشابي ممثلة عن وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية؛

محمد طهراني ممثل عن وزارة التنمية والإستثمار والتعاون الدولي؛

مفيدة بن رمضان ممثلة عن وزارة المالية؛

الهادي شعبان ممثل عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة؛

علاء الدين النصيري ممثل عن وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية؛

سعيدة إسكندر كسكاس ممثلة عن وزارة الشؤون الإجتماعية؛

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؛

مريم القزي اليحمدي مراقب الدولة

المقدمة

تميز نشاط الوكالة العقارية للسكنى خلال الخمس سنوات الأخيرة بنسق تطور سنوي تصاعدي لمختلف عناصر الإنتاج والمبيعات.

كما حققت الوكالة خلال الفترة الممتدة من سنة 2016 إلى سنة 2018 نسب إنجاز هامة تقدر بـ 83 % على مستوى المساحات المبرمج إقتناؤها و 56 % على مستوى مصاريف الإنتاج المبرمج إنجازها و 68% على مستوى قيمة المبيعات المبرمج تحقيقها خلال نفس الفترة من مخطط التنمية للوكالة خلال الفترة الممتدة من سنة 2016 إلى سنة 2020 والذي يهدف إلى توفير أكثر ما يمكن من الأراضي المهيأة للإستجابة للطلبات المتزايدة خاصة بإقليم تونس والمدن الكبرى، إضافة إلى تجديد رصيدها من الأراضي بالجهات الداخلية لا سيما منها مراكز الولايات التي أصبحت تستوجب مزيدا من التوسع العمراني.

أما بالنسبة لنشاط الوكالة العقارية للسكنى خلال سنة 2018 ، فقد بلغت نسبة إنجاز مصاريف الإنتاج 37 % مما كان مبرجما بميزانية السنة ويعود ضعف هذه النسبة إلى إقتناء أرض بمدنين تمسح 43 هكتار في أواخر سنة 2017 والتي كانت مبرجة بميزانية سنة 2018. بالإضافة إلى تعثر بعض الأشغال كأشغال التهيئة الثانوية بمحاذق تونس قسط 3 وأشغال التهيئة بالمنصورة بالقيروان، ويعود ذلك إلى تأخر المصادقة على بعض الدراسات الفنية.

أما بالنسبة للمبيعات، فقد قامت الوكالة خلال سنة 2018 بتسويق 42 % من المساحات المهيأة المبرجة بالميزانية والتي تبلغ قيمتها 58 % من القيمة المتوقعة ويعود ضعف هذه النسب إلى تأخر المصادقات على الدراسات العمرانية والظروف الإستثنائية التي عرفها قطاع البعث العقاري والإستثمار بصفة عامة في علاقة بمقتضيات قانون المالية لسنة 2018 وتعثر عمليات خلاص المقاسم الفردية بإعتبار صعوبة إجراءات الحصول على قروض بنكية.

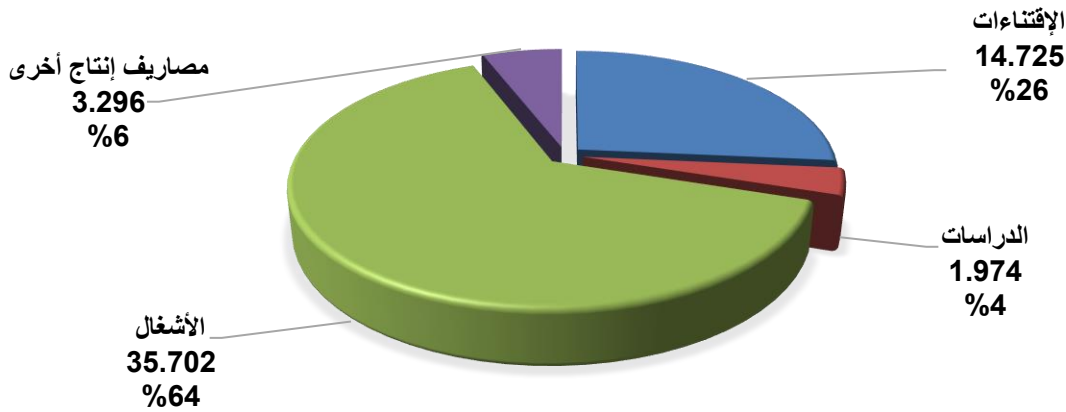
الإنتاج

بلغ مجموع نفقات الإنتاج للوكالة العقارية للسكنى خلال سنة 2018 ما قيمته 55,698 مليون دينار مقابل 152,031 مليون دينار مربحة بالميزانية، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 37% . أما مقارنة بالسنة الماضية، سجّل الإنتاج تراجعاً بـ 19%.

وتتوزع مصاريف إنتاج سنة 2018 على النحو التالي:

- إقتناءات عقارية تمسح 38,43 هكتار بقيمة 14,725 مليون دينار مسجلة نسب إنجاز تقدر بـ 29% من المساحة و 38% من القيمة المبرجتان بالميزانية؛
- دراسات عمرانية ودراسات البنية الأساسية ودراسات وأشغال طبوغرافية بقيمة 1,974 مليون دينار وبنسبة إنجاز تقدر بـ 76% من القيمة المبرجة بالميزانية؛
- أشغال تهيئة بقيمة 35,702 مليون دينار وبنسبة إنجاز تقدر بـ 34% من القيمة المبرجة بالميزانية؛
- مصاريف إنتاج أخرى بقيمة 3,296 مليون دينار وبنسبة إنجاز تقدر بـ 74% من القيمة المبرجة بالميزانية.

توزيع مصاريف الإنتاج لسنة 2018 (م.د.)



المبيعات

بلغت المساحة المسندة خلال سنة 2018 حوالي 33,51 هكتار بقيمة 105,093 مليون دينار وبمداخيل تناهز 94,514 مليون دينار (دون إحتساب المداخيل المتأتية من مساهمات المالكين في أشغال التهيئة والتي بلغت قيمتها 0,059 مليون دينار)، وتمثل نسب الإنجاز على التوالي 42% من المساحة و 58% من القيمة و 50% من المداخيل وذلك مقارنة بميزانية السنة.

ملخص لإنجازات الوكالة العقارية للسكنى

خلال الخمس سنوات الأخيرة

المساحة بالهكتار والقيمة بالمليون دينار باعتبار الأداء على القيمة المضافة

العنوان	إنجازات 2014	إنجازات 2015	إنجازات 2016	إنجازات 2017	ميزانية 2018	إنجازات 2018	نسب الإنجاز 2018	نسب التطور 2018/2017
الإقتناءات العقارية	المساحة	54,06	50,84	264,68	159,25	131,95	29 %	76 - %
	القيمة	18,272	18,549	73,617	28,826	39,162	38 %	49 - %
الدراسات		0,818	0,772	1,609	1,987	2,614	76 %	1 - %
أشغال التهيئة		24,557	18,192	18,344	34,119	105,798	34 %	5 + %
مصاريف إنتاج أخرى		1,086	1,265	3,663	3,711	4,457	74 %	11 - %
مجموع الإنتاج		44,734	38,777	97,233	68,643	152,031	37 %	19 - %
المبيعات (*)	المساحة	26,72	12,06	84,01	38,64	78,90	42 %	13 - %
	القيمة	77,525	40,439	104,548	132,666	179,769	58 %	21 - %
	المداخيل	61,843	59,879	96,52	127,393	187,934	50 %	26 - %
المساهمة في أشغال التهيئة		3,6	6,276	0,605	0,396	0.059	100 %	85 - %
مجموع المداخيل (*)		65,443	66,155	97,125	127,789	187,993	50 %	26 - %
مصاريف التصرف		19,232	20,147	20,587	24,863	26,970	93 %	1 + %
مصاريف التجهيز		1,414	1	1,342	1,870	4,864	25 %	35 - %
الصندوق الإجتماعي		0,762	0,703	1,29	1,316	1,976	96 %	44 + %

(*) : مبيعات 2014 و 2015 و 2016 غير خاضعة للأداء على القيمة المضافة.

متابعة تطبيق مخطط التنمية للوكالة العقارية للسكنى

خلال الفترة (2016 - 2020)

المساحة بالمكثار والقيمة بالمليون دينار باعتبار الأداء على القيمة المضافة

نسبة الإنجازات مقارنة بتقديرات المخطط 2018-2016	مجموع تقديرات المخطط 2018-2016	مجموع الإنجازات 2018-2016	2018		2017		2016		البيانات	
			التقديرات	الإنجازات	التقديرات	الإنجازات	التقديرات	الإنجازات	القيمة	المساحة
% 78	149,785	117,168	50,850	14,725	67,440	28,826	31,495	73,617	القيمة	الإقتناءات
% 83	556,00	462,36	211,00	38,43	246,00	159,25	99,00	264,68	المساحة	
% 86	6,450	5,57	2,113	1,974	2,166	1,987	2,171	1,609	دراسات	
% 37	237,398	88,165	125,820	35,702	82,000	34,119	29,578	18,344	أشغال	
-	0	10,67	0	3,296	0	3,711	0	3,663	مصاريف إنتاج أخرى	
% 56	393,633	221,554	178,783	55,698	151,606	68,643	63,244	97,233	مجموع المصاريف	
% 68	502,134	342,307	209,127	105,093	178,476	132,666	114,531	104,548	القيمة	المبيعات (*)
% 47	329,00	156,16	141,00	33,51	119,00	38,64	69,00	84,01	المساحة	

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

توزيع المبيعات خلال الخمس سنوات الأخيرة حسب الصنف

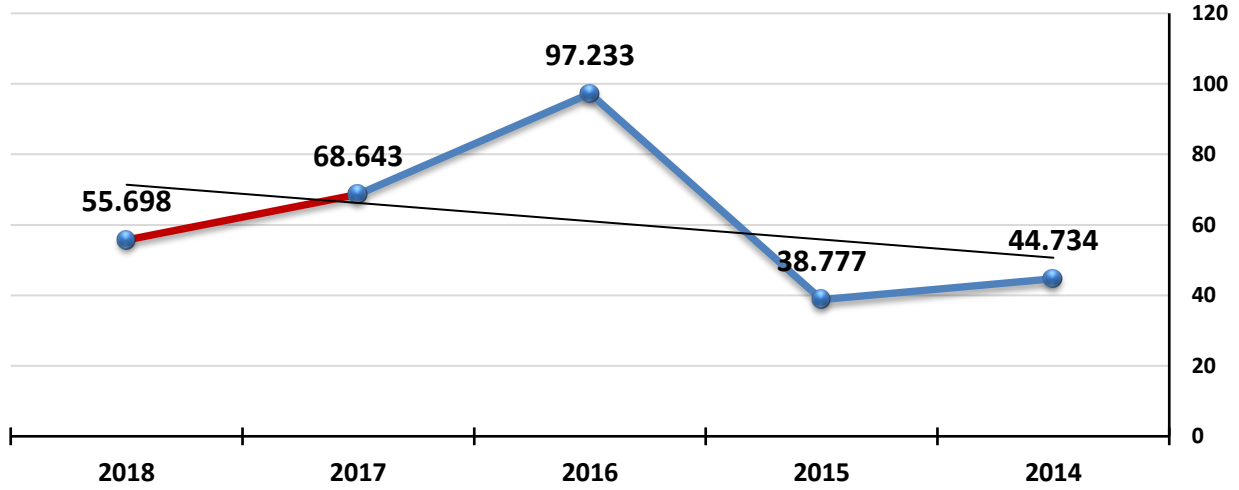
المساحة بالهكتار والقيمة بالمليون دينار باعتبار الأداء على القيمة المضافة

المجموع (*)	2018	2017	2016 (*)	2015 (*)	2014 (*)	صنف المقاسم	
2390	556	476	1 001	153	204	ال عدد	فردى إجتماعى
53,51	14,44	11,42	20,53	2,96	4,16	المساحة	
55,455	20,625	13,909	15,137	2,414	3,370	القيمة	
488	181	112	64	35	96	العدد	فردى إقتصادى ورفيع
24,28	8,31	7,05	2,83	1,63	4,46	المساحة	
32,04	12,489	11,072	3,552	1,399	3,528	القيمة	
194	27	29	32	28	78	العدد	جماعى وشبه جماعى
26,97	3,32	4,5	4,53	4,6	10,02	المساحة	
119,635	18,703	28,649	17,731	18,103	36,449	القيمة	
165	31	40	39	22	33	العدد	تجهيزات وسكن جماعى
23,96	3,58	8,61	5,43	2,46	3,88	المساحة	
198,35	37,668	72,097	43,212	18,120	27,253	القيمة	
169	47	50	36	4	32	العدد	تجارى
8,95	2,78	1,37	2,45	0,13	2,22	المساحة	
32,994	13,976	3,910	9,122	0,154	5,832	القيمة	
28	8	5	3	5	7	العدد	إدارى
9,4	1,08	5,68	0,39	0,27	1,98	المساحة	
6,755	1,633	3,028	0,753	0,248	1,093	القيمة	
1	0	0	1	0	0	العدد	أرض خام
47,85	0	0	47,85	0	0	المساحة	
15,04	0	0	15,040	0	0	القيمة	
3435	850	712	1 176	247	450	العدد	المجموع
194,92	33,51	38,64	84,02	12,06	26,72	المساحة	
460,269	105,094	132,666	104,548	40,439	77,525	القيمة	

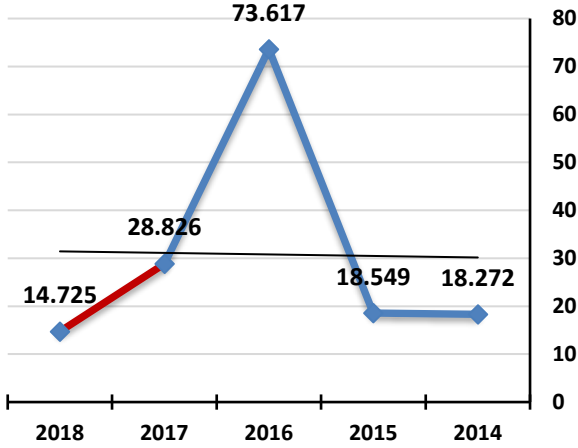
(*): مبيعات 2014 و 2015 و 2016 غير خاضعة للأداء على القيمة المضافة.

تطور الإنتاج خلال الخمس سنوات الأخيرة

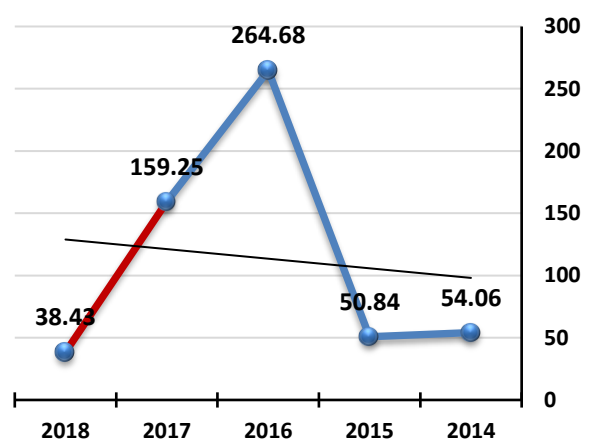
قيمة الإنتاج (م.د.)



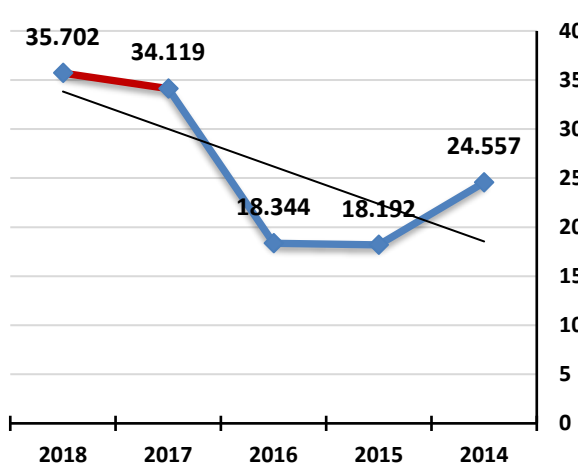
قيمة الإقتناءات (م.د.)



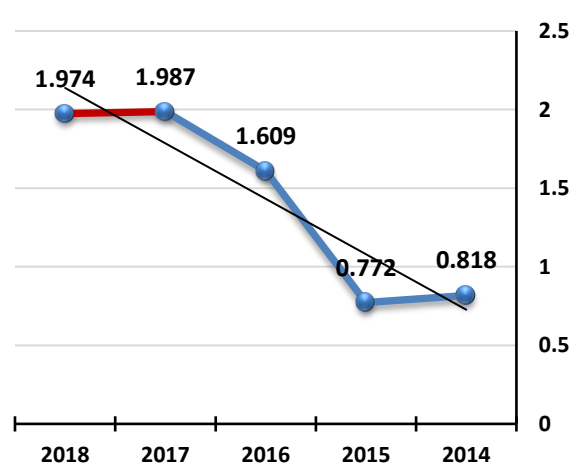
المساحة المقتناة (هـك)



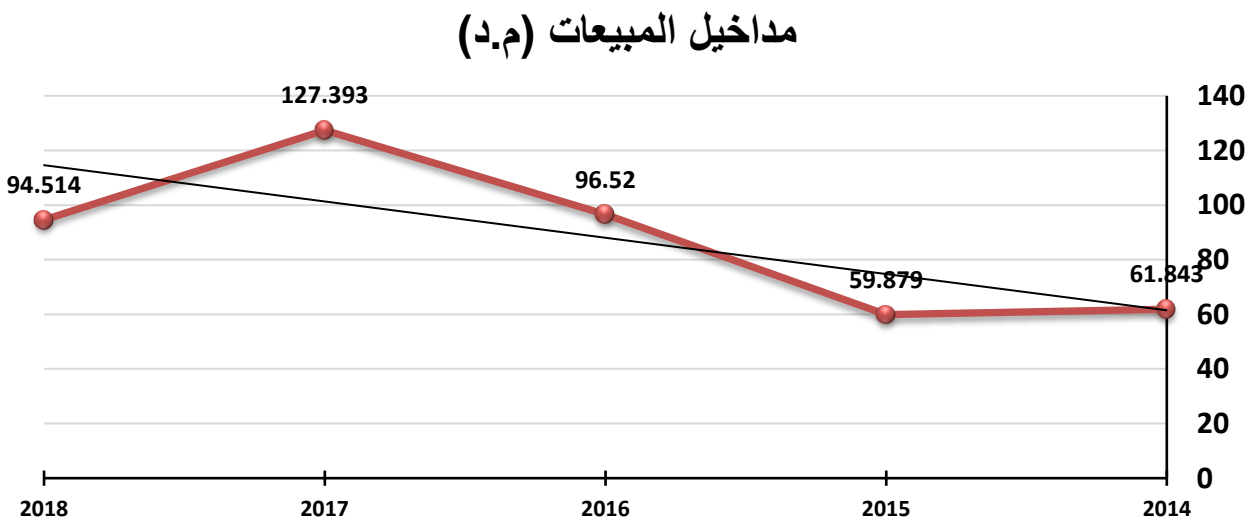
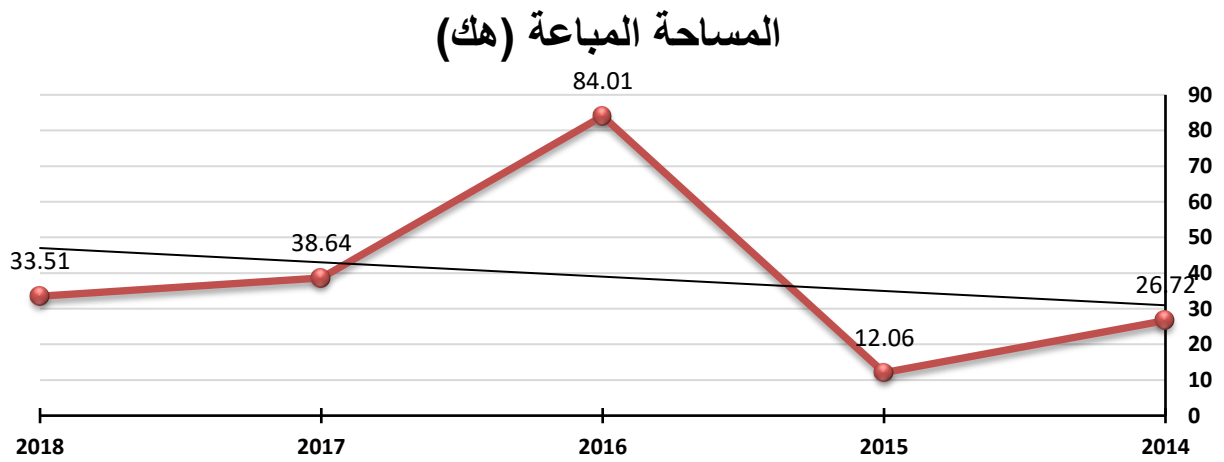
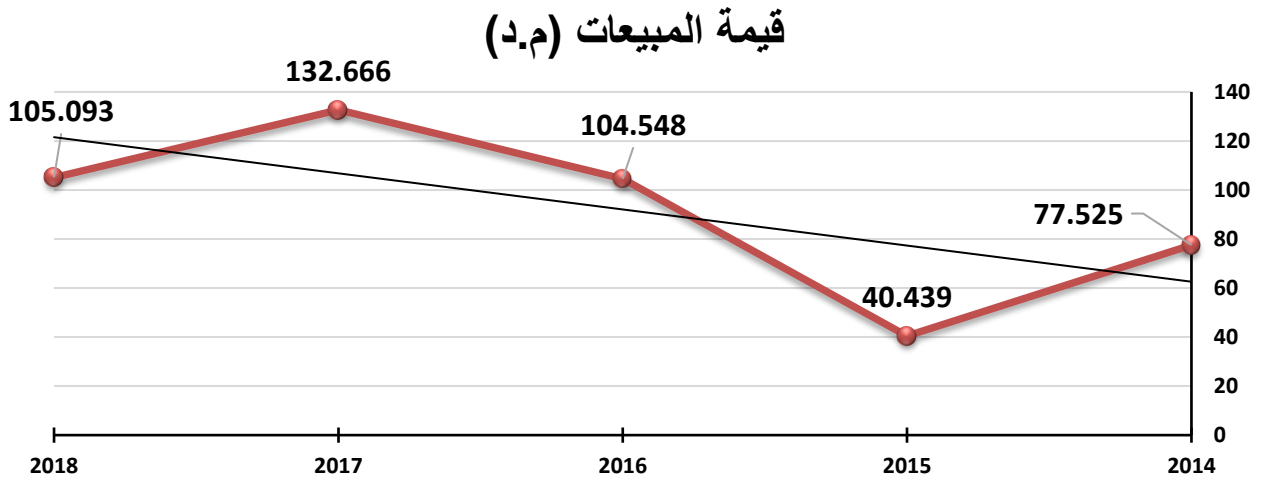
قيمة الأشغال (م.د.)



قيمة الدراسات (م.د.)



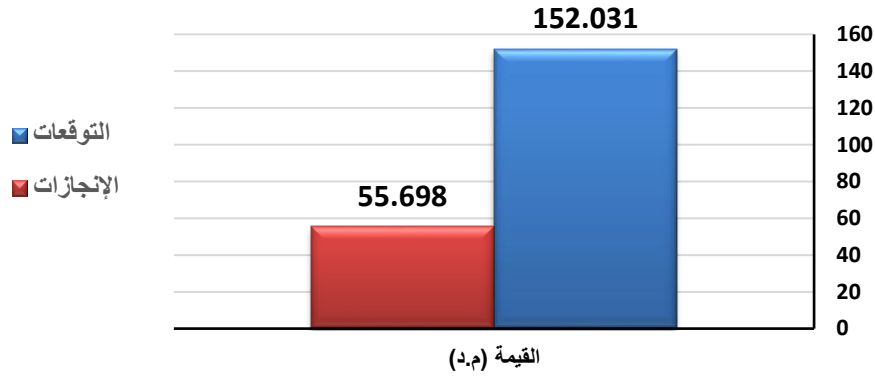
تطور المبيعات خلال الخمس سنوات الأخيرة



I. الإنتاج

بلغت مصاريف الإنتاج للوكالة العقارية للسكنى حوالي 55,698 مليون دينار مقابل 152,031 مليون دينار مبرمجة بالميزانية مما يمثل نسبة إنجاز تقدر بـ 37%.

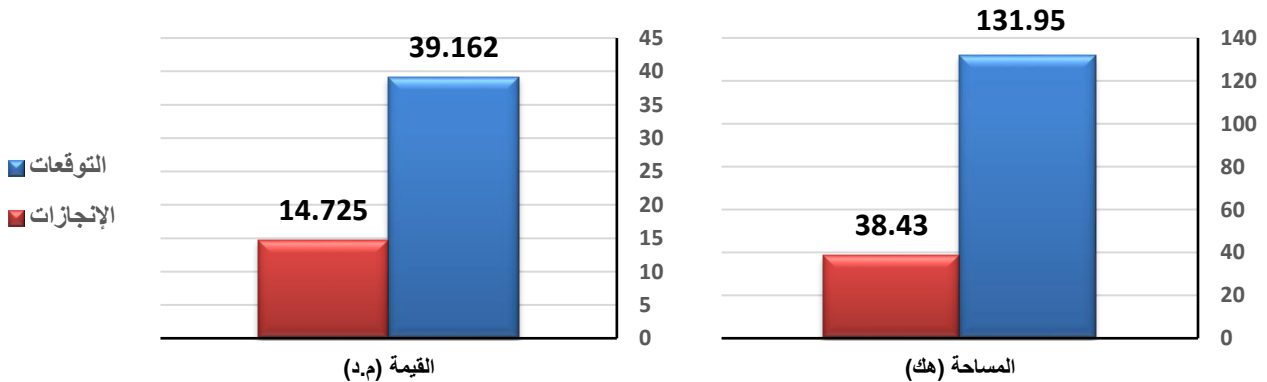
مصاريف الإنتاج المنجزة سنة 2018 مقارنة بتوقعات الميزانية



1. الإقتناءات العقارية

في إطار دعم رصيدها العقاري، حققت الوكالة العقارية للسكنى سنة 2018 إنجازات هامة على مستوى الإقتناءات، حيث بلغت المساحة المقتناة هذه السنة 38,43 هكتار بقيمة 14,725 مليون دينار، مقابل 131,95 هكتار بقيمة 39,162 مليون دينار مبرمجة بالميزانية. مسجلة بذلك نسب إنجاز تقدر بـ 29% من المساحة و 38% من القيمة. أما مقارنة بالسنة الفارطة، فقد سجلت الإقتناءات تراجعاً في المساحة بنسبة 76% وفي القيمة بنسبة 49%.

إقتناءات سنة 2018 مقارنة بتوقعات الميزانية



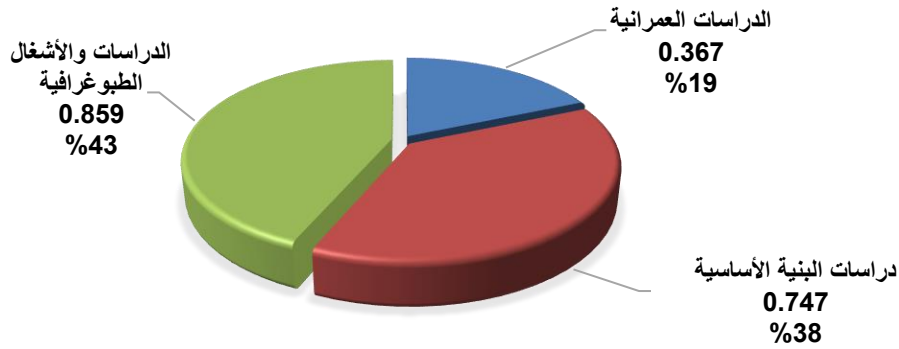
2. الدراسات

بلغت قيمة الدراسات المنجزة سنة 2018 بمختلف أنواعها (دراسات التقسيم وال عمران ودراسات الطرقات والشبكات المختلفة ودراسات وأشغال طبوغرافية) حوالي 1,974 مليون دينار مقابل 2,614 مليون دينار مبرمجة بالميزانية وهو ما يمثل نسبة إنجاز تقدّر بـ 76% من تقديرات ميزانية السنة، من بينها 0,852 مليون دينار أنجزت عن طريق مصالح الوكالة والباقي من قبل مكاتب دراسات خاصّة.

أما مقارنة مع السنة الفارطة، فقد سجلت الدراسات تراجعاً بنسبة بـ 1%.

وتتوزّع الدراسات المنجزة حسب الصنف كما يلي:

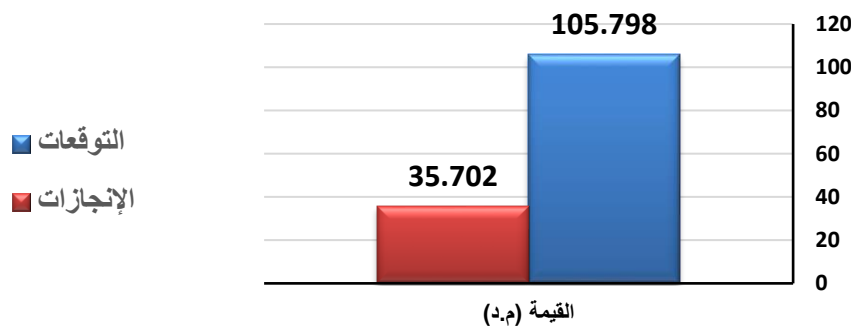
توزيع الدراسات المنجزة سنة 2018 حسب الصنف (م.د)



3. أشغال التهيئة

بلغت قيمة الأشغال المنجزة خلال سنة 2018 ما قيمته 35,702 مليون دينار مقابل 105,798 مليون دينار مبرمجة بالميزانية، أي بنسبة إنجاز تقدّر بـ 34%. أما مقارنة بالسنة الماضية، فقد سجلت قيمة أشغال التهيئة تطوراً يقدر بـ 5%.

قيمة الأشغال المنجزة سنة 2018 مقارنة بتوقعات الميزانية



4. مصاريف إنتاج أخرى

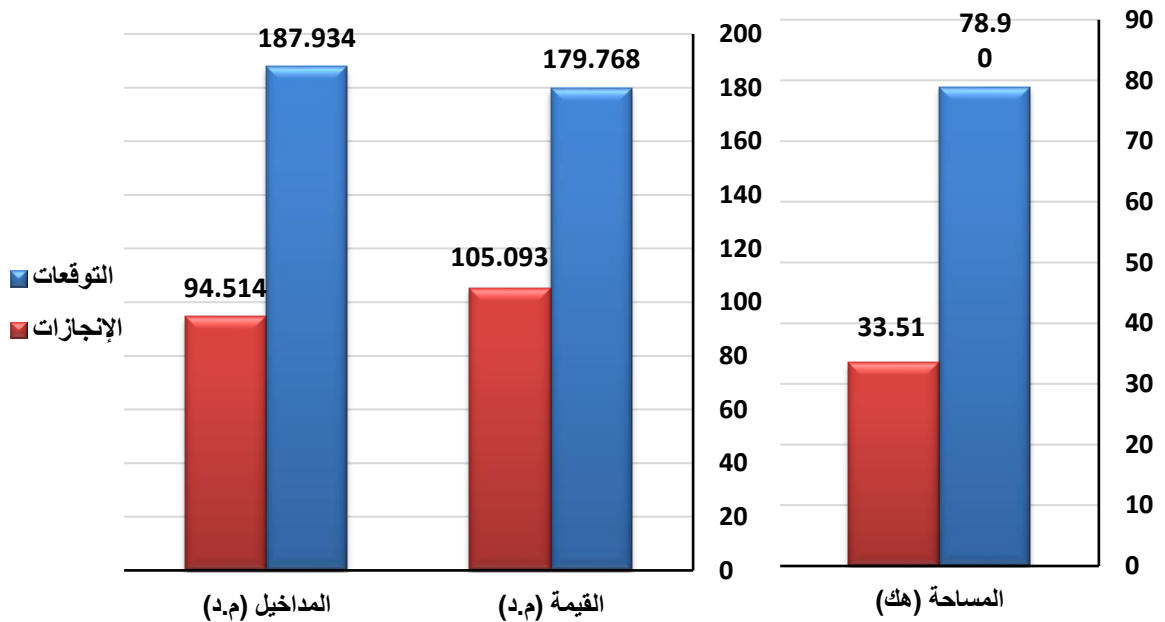
بلغت مصاريف الإنتاج الأخرى خلال سنة 2018 ما قيمته 3,296 مليون دينار مقابل 4,457 مليون دينار مبرمجة بميزانية السنة، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 74 %، وقد شملت هذه المصاريف أساساً:

- مصاريف الطوابع البريدية وتسجيل العقود: 2,268 مليون دينار؛
- مصاريف أخرى على شراء الأراضي: 0,439 مليون دينار؛
- الأداء على الأراضي غير المبنية: 0,559 مليون دينار.

II. المبيعات

أسندت الوكالة خلال سنة 2018 ما يقارب 33,51 هكتارا بقيمة 105,093 مليون دينار (باعتبار الأداء على القيمة المضافة) وقدرت المداخيل بـ 94,514 مليون دينار محققة بذلك نسب إنجاز تقدر بـ 42% من المساحة و 58% من القيمة و 50% من المداخيل وذلك مقارنة بما تم برمجته بميزانية السنة. أما مقارنة بالمبيعات المنجزة خلال سنة 2017، فقد سجلت المبيعات تراجعاً على مستوى المساحة 13% والقيمة 21% والمداخيل 26%.

مبيعات سنة 2018 مقارنة بتوقعات الميزانية

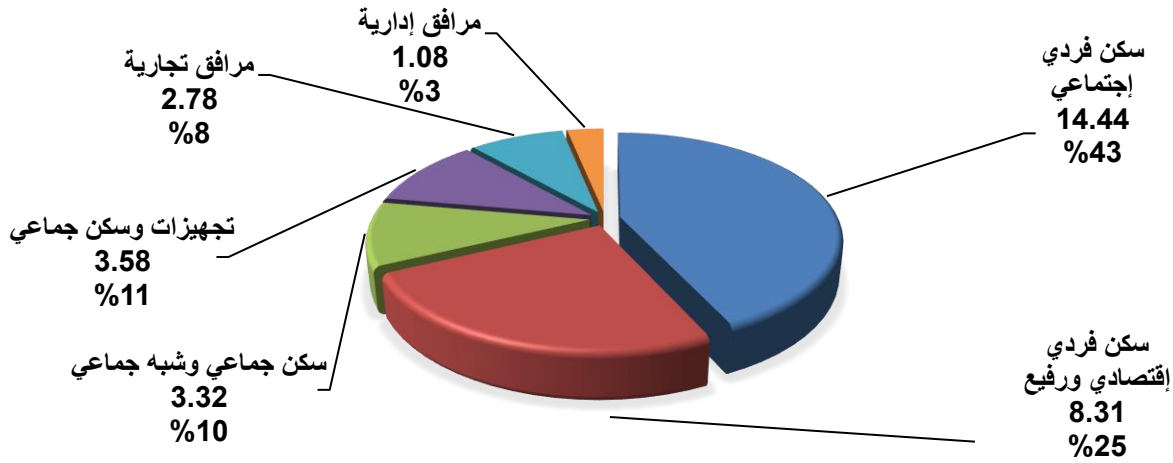


وتتوزع مبيعات سنة 2018 حسب صنف المقاسم كما يلي:

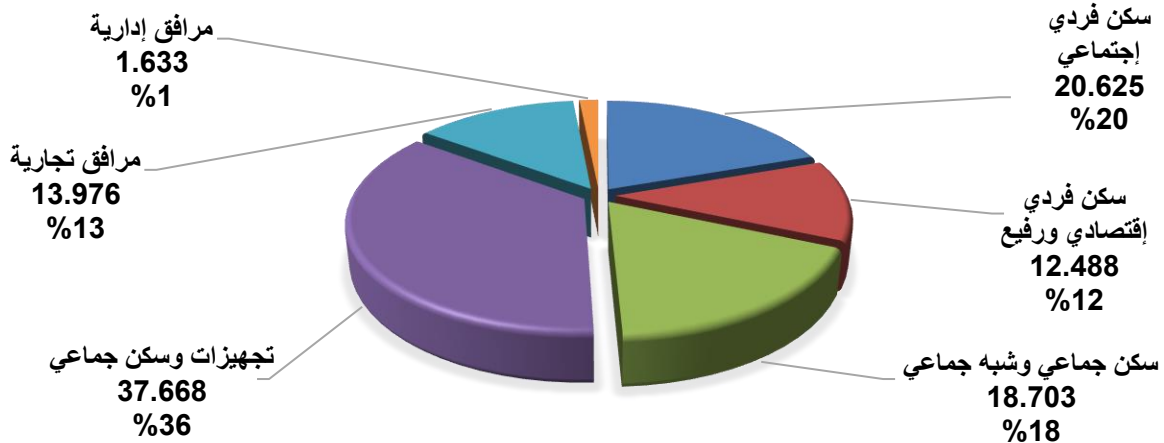
المبالغ باعتبار الأداء على القيمة المضافة.

صنف المقاسم	المساحة (هك)	النسبة من المجموع	القيمة (د.م)	النسبة من المجموع	المداخيل (د.م)	النسبة من المجموع	معدل ثمن المتر المربع (د/م ²)
سكن فردي إجتماعي	14,44	% 43	20,625	% 20	20,697	% 22	143
سكن فردي إقتصادي ورفيع	8,31	% 25	12,488	% 12	13,260	% 14	150
سكن جماعي وشبه جماعي	3,32	% 10	18,703	% 18	13,243	% 14	563
تجهيزات وسكن جماعي	3,58	% 11	37,668	% 36	34,774	% 37	1052
مرافق تجارية	2,78	% 8	13,976	% 13	10,906	% 11	1294
مرافق إدارية	1,08	% 3	1,633	% 1	1,634	% 2	59
المجموع	33,51	% 100	105,093	% 100	94,514	% 100	314

المساحة المباعة حسب صنف المقاسم (هك)



قيمة المبيعات حسب صنف المقاسم (د.م)



III. التصرف والتجهيز والصندوق الاجتماعي

1. مصاريف التصرف

بلغت مصاريف التصرف هذه السنة حوالي 25,019 مليون دينار مقابل 26,969 مليون دينار مبرمجة بميزانية السنة، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 93%. وسجلت هذه المصاريف تطورا بنسبة 1% مقارنة بما تم صرفه سنة 2017.

2. مصاريف التجهيز

بلغت مصاريف التجهيز 1,218 مليون دينار مقابل 4,864 مليون دينار مبرمجة بالميزانية، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 25%، مع الإشارة أن هذه المصاريف سجلت تراجعا بنسبة 35% مقارنة بما تم صرفه سنة 2017.

3. مصاريف الصندوق الاجتماعي

بلغت مصاريف الصندوق الاجتماعي 1,896 مليون دينار مقابل 1,976 مليون دينار مبرمجة بالميزانية، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 96%. ومقارنة مع السنة الفارطة سجلت هذه المصاريف تطورا يقدر بـ 44%.