



الجمهورية التونسية
وزارة السياحة
الوكالة العقارية السياحية

2023

التقرير السنوي لنشاط

2023

الوكالة العقارية السياحية



الفهرس

الصفحة

1	التعريف بالمنشأة
4	➤ الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية السياحية
5	➤ مهام الوكالة العقارية السياحية
6	➤ هياكل التصرف
9	توطئة
12	I- المحور الأول: تقديم عام لأهم إنجازات الوكالة لسنة 2023
14	II- محور الثاني: الإنجازات حسب الميزانية المحينة لسنة 2023
17	المصاريف:
	نفقات الإستثمار:
18	▪ إكتساب الأراضي
24	▪ دراسات التهيئة
28	▪ البنية الأساسية
	نفقات التصرف:
35	▪ أعباء الأعوان
37	▪ وسائل المصالح
	المقايض:
39	▪ البيوعات
40	▪ المقايض التجارية
44	المساهمات:
45	الملاحق:

التعريف بالمنشأة

التعريف بالوكالة العقارية السياحية

اسم المنشأة	الوكالة العقارية السياحية
الرئيس المدير العام	فتحي الشرفي.
المقر الاجتماعي	3، نوح هوكر دوليتل - تونس البلفيدير - 1002.
الشكل القانوني	منشأة عمومية ذات صبغة غير إدارية.
وزارة الاشراف	وزارة السياحة.
نص وتاريخ الاحداث	القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 افريل 1973 والمتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية و السكنية.
نص التنظيم	الامر عدد 1114 لسنة 2007 المؤرخ في 02 ماي 2007 والمتعلق بتنظيمها وتسييرها.
صنف المنشأة	الصنف "ب".
النشاط الرئيسي	اقتناء وتهيئة وبيع الأراضي المخصصة لإنجاز استثمارات بالمناطق والمواقع ذات الأهمية السياحية.
موقع الواب	www.aft.nat.tn * (في طور التجديد).
الهاتف	71 781 277
الفاكس	71 780 918
البريد الإلكتروني	aft@email.ati.tn
المعرف الجبائي	000MA38Q
المعرف الوحيد بالسجل الوطني للمؤسسات	0000038Q
نظام الضمان الاجتماعي	الصندوق الوطني للتقاعد والحيفة الاجتماعية.
النظام الأساسي للأعوان	نظام أساسي خاص مصادق عليه بالأمر عدد 2639 لسنة 1999 المؤرخ في 1999/11/22.

مهام الوكالة العقارية السياحية

تتمثل مهام الوكالة العقارية السياحية طبقاً لأحكام الفصل 6 من الأمر عدد 1114 لسنة 2007 في :

- إقتناء وتهيئة وبيع الأراضي المخصصة لإنجاز إستثمارات بالمناطق والمواقع ذات الأهمية السياحية.
- إنجاز الدراسات المتعلقة ببعث وتحديد وتهيئة وتجهيز المناطق والمواقع السياحية بالبنية الأساسية.
- إعداد وإنجاز أمثلة التهيئة التفصيلية وبرامج التهيئة، والتجهيز والتهديب والتجديد.
- إنجاز التقسيمات المخصصة للإقامات الثانوية والمحدثة بمقتضى أمثلة التهيئة التفصيلية.
- بيع الأراضي والعقارات التي تملكها طبقاً لأحكام الفصل 6 من الأمر عدد 1114 لسنة 2007.
- إنجاز جميع العمليات العقارية المتعلقة بتنفيذ مأموريتها أو التي تعهد إليها من قبل الدولة.

هياكل التصرف والرقابة

1- سلطة الإشراف : وزارة السياحة

2- مجلس الإدارة :

تاريخ التعيين	الأعضاء	الهياكل
16 مارس 2022	فتحي الشرفي	الوكالة العقارية السياحية (الرئيس المدير العام)
09 ماي 2017	هندة الخراز	رئاسة الحكومة
10 جانفي 2022	محمد القزاح	وزارة الداخلية
26 أبريل 2017	صلاح الدين الغضوي	وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري
10 سبتمبر 2021	حياة عبد اللاوي	وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية
16 فيفري 2022	محمد علي بن تمسك	وزارة البيئة
08 فيفري 2023	نجاح كربية	وزارة التجهيز والإسكان
14 جوان 2017	أمينة رزيق	وزارة الاقتصاد والتخطيط
01 جوان 2022	سامي بن سالم	وزارة السياحة
23 سبتمبر 2021	سمير بن خليفة	وزارة المالية
20 أكتوبر 2023	حلمي حسين	الديوان الوطني التونسي للسياحة
24 فيفري 2023	رجب عرعود	الوكالة العقارية للسكنى

3- مراقب الدولة:

سماح السكراني : 18 مارس 2022

4- مراجع الحسابات :

مكتب خبراء المحاسبة التونسيون الشركاء "أتاك": 2024-2023-2022

5- اللجنة الداخلية لمراقبة الصفقات :

الأعضاء	الصفة
السيدة أمينة رزيق	رئيس: متصرف عن مجلس الإدارة
الأنسة سماح السكراني	عضو: مراقب الدولة لدى الوكالة
السيدة نجاح كربية	عضو: متصرف عن مجلس الإدارة
السيد محمد القزاح	عضو: متصرف عن مجلس الإدارة

6- اللجنة العقارية :

الأعضاء	الصفة
الرئيس المدير العام للوكالة العقارية السياحية	رئيس
ممثل عن وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية	عضو
ممثل عن وزارة التجهيز والإسكان	عضو
ممثل عن الديوان الوطني التونسي للسياحة	عضو
ممثل عن الوكالة العقارية للسكنى	عضو

7- لجنة إسناد الخيارات التفاضلية:

الأعضاء	الصفة
الرئيس المدير العام للوكالة العقارية السياحية	رئيس
المدير المكلف بالإستثمارات والإحاطة بالباعثين بالديوان الوطني التونسي للسياحة	عضو
المدير العام المكلف بملحة الإحاطة بالباعثين بوزارة السياحة	عضو

8- لجنة الشراءات :

الصفة	الأعضاء
رئيس	مدير الصفقات
عضو	مدير الموارد البشرية والمعدات والأرشيف
عضو	مدير البنية الأساسية
عضو	مدير مراقبة التصرف
عضو	ممثل عن الإدارة المعنية بالطلب

9- اللجنة الفنية للتمويل العمومي :

الصفة	الأعضاء
رئيس	الرئيس المدير العام للوكالة أو من ينوبه
عضو	مراقب الدولة
عضو	ممثل عن سلطة الإشراف
عضو	ممثل عن إدارة المالية
عضو	ممثل عن إدارة مراقبة التصرف

توطئة

توطئة

تحرص الوكالة العقارية السياحية على تحقيق الأهداف الإستراتيجية الرامية لتنمية القطاع السياحي وتنويع منتوجه من خلال العديد من النشاطات بما في ذلك تنفيذ دراسات تهيئة في عدة جهات سعيا منها لتطوير القطاع السياحي واثمين المنتج السياحي البديل مع الحرص على الاستغلال الأمثل للموروث الحضاري والعناية بالثروات البيئية، وذلك بالنظر لما تزخر به البلاد التونسية من مميزات طبيعية وثقافية وتاريخية هامة وبما من شأنه ان يحقق التنمية المستدامة بكامل جهات البلاد وفق التوجهات الاستراتيجية لتنمية السياحة التونسية.

وينبغي دور الوكالة أساسا على انجاز برامج التدخل العقاري بالمناطق التي تتوفر بها مقومات بعث المشاريع السياحية المتنوعة بكامل البلاد والتوجه الى اعداد ومراجعة المخططات المستقبلية للتهيئة والتجهيز بالبنية الأساسية بكلفة ملائمة لدفع الاستثمار.

ومن أهم ما تم إنجازه خلال سنة 2023:

- إعداد دليل إجراءات التفويت في عقارات ذات صبغة غير سياحية: مجلس الإدارة عدد 187 المؤرخ في 17 مارس 2023.
- إعداد دليل إجراءات اسناد الخيارات التفاضلية على عقارات ذات صبغة سياحية : مجلس الإدارة عدد 189 المؤرخ في 13 جويلية 2023.
- تطوير منظومة الحوكمة بالوكالة العقارية السياحية وآليات التصرف الحديث والتنمية المستدامة.
- إعداد مشروع عقد برامج الوكالة للفترة 2023-2025 وهو يمثل آلية أساسية وضرورية لتنفيذ السياسات العمومية والسياسات القطاعية للدولة وإحكام التصرف فيها ومساعدتها على تطوير أدائها وبلوغ الأهداف المحددة مسبقا والتمكن من متابعتها وتقييمها.
- إعداد مشروع الهيكل التنظيمي للمندوبيات الجهوية للوكالة العقارية السياحية الذي تمت المصادقة عليه من طرف مجلس إدارة الوكالة خلال اجتماعه عدد 185 المنعقد بتاريخ 16 أوت و 09 نوفمبر 2023 وذلك في إطار تهيئة الهيكل التنظيمي للوكالة.
- إعداد دراسة تحليلية للبرمجيات الحالية في إطار متابعة ومواكبة التكنولوجيات الحديثة قصد تركيز نظام معلوماتي مندمج وموحد للتصرف المالي "ERP" من جهة والتصرف الفني والعقاري من جهة أخرى وذلك بهدف تعويض المنظومات والتطبيقات الإعلامية المعمول بها حاليا.

- تطوير المنظومة الإعلامية والاتصالية وذلك من خلال تجديد موقع واب الوكالة.
- ربط المندوبيات الجهوية بالمقر الإجتماعي بالشبكة الإعلامية.
- صدور القرار التعقيبي النهائي والبات الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2023 القاضي بإلزام الوكالة العقارية السياحية بأن تؤدّي لشركة تونس للنزل "في حالة تصفية" مبلغ يناهز 38,5 مليون دينار أصلا وفوائض (13 مليون دينار أصل و5,5 مليون دينار فوائض) لقاء قيمة إحداثيات أقامتتها الشركة المذكورة بدون وجه حق على مقسم سياحي على ملك الوكالة بالمنطقة السياحية بالمنستير، والذي انجر عنه تخصيص الوكالة للاحتياجات الضرورية في الغرض. ذلك وقد التّأمت في الغرض جلسة عمل وزارية برئاسة السيد رئيس الحكومة بتاريخ 14 اوت 2023 واتخذت خلالها جملة من القرارات في طور الإنجاز والمتابعة لمعالجة الملف المذكور.
- إيقاف دراسة اعداد مثال التهيئة والمؤثرات على المحيط بمنطقة الزوارع بجهة باجة وفسخ الصفقة مع مكتب الدراسات الى حين مراجعة وزارة الفلاحة لموقفها من إنجاز المحطة السياحية الايكولوجية على مساحة 100 هك، حيث جاءت إجابة وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري بعدم إمكانية إنجاز المشروع السياحي، إعتبارا أن المنطقة المزمع إحداثها مصنفة كمنطقة تحجير.
- مراسلة وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية حول الوضعية العقارية الحالية للمنطقة السياحية المبرمجة فح الأطلال، حيث يتبين أن القطع المكونة للقاعدة العقارية غير شاغرة وتتخللها إحداثيات منتشرة في أغلبية القطع (فضاءات ومنازل بصدد الإستغلال) وهو ما يطرح رهان محدودية الرصيد العقاري المتوفر وعديد الإشكاليات العقارية.
- مواصلة أعمال لجنة تحيين المخزون العقاري المحدثة في الغرض بموجب المقرر عدد 455 بتاريخ 20 فيفري 2020، حيث تقدمت نسبة أشغالها إلى ما يقارب 98% من جملة المخزون العقاري للوكالة.

تقديم عام لأهم إنجازات الوكالة

تقديم عام لأهم إنجازات الوكالة

إنّ بلوغ مرحلة الإقتناءات العقارية أو المصادقة على أدوات التهيئة أو الشروع في تجهيز المناطق والمواقع السياحية يتطلب عملا متواصلًا على مدى سنوات.

وبالرغم من السعي المتواصل إلى تنمية المخزون العقاري للوكالة فإنّ الإقتناءات من الخواص تعترضها عديد الصعوبات جزاء تشتت الملكية وعزوف المالكين، كما أنّ التوجه لملك الدولة الخاص يستوجب آجالًا زمنية طويلة ومتصلة بمدى تقدم دراسات التهيئة.

ومن جهة أخرى، فإنّ كثرة المتدخلين في مجال التهيئة الترابية والتعمير وتعدد الأنظمة القانونية في بعض الحالات كمجلة التهيئة الترابية والتعمير ومجلة الجماعات المحلية وتشعب الإجراءات يؤثر سلبًا على تحقيق الأهداف المرجوة في الأجل المرتقبة.

حيث حرصت الوكالة على تحقيق الأهداف الإستراتيجية الرامية لتنمية القطاع السياحي وتنوع منتوجه من خلال العديد من النشاطات بما في ذلك تنفيذ دراسات تهيئة في عدة جهات سعيًا منها لتطوير القطاع السياحي واثمين المنتج السياحي البديل مع الحرص على الاستغلال الأمثل للمخزون الثقافي والبيئي.

كما تسعى الوكالة إلى تنمية القطاع السياحي باعتبار خصوصية الميدان الذي تنشط به بالاعتماد على إمكانياتها وبالنظر إلى ما هو متوفر من فرص متاحة وإلى ما تخصصه الدولة من اعتمادات غير مباشرة للمساهمة في إنجاز البنية الأساسية بالمناطق السياحية، مع العمل على تخطي الصعوبات التي تعترضها للنهوض بأدائها في دفع الاستثمار في القطاع السياحي وبما يضمن ديمومتها.

وقد واصلت الوكالة سعيها لتطوير نشاطها في هذا الظرف الدقيق الذي يتسم بجدّة الصعوبات الاقتصادية التي تشهدها البلاد والتي تعود أساسًا إلى الإنعكاسات السلبية التي أفرزتها جائحة "كورونا"، وطول الإجراءات الإدارية لإقتناء العقارات وكذلك للمصادقة على أمثلة التهيئة السياحية، لما لها من تأثير سلبي على مختلف عناصر الإنتاج والمبيعات اللذين لم يبلغا المستوى المنشود.

**الإجازات حسب الميزانية المحينة لسنة
2023**

إنجازات الوكالة العقارية السياحية لسنة 2023

الوحدة : ألف دينار

الإنجازات مقارنة بالتقديرات		إنجازات 2023 (2)	تقديرات المحينة لسنة 2023 (1)	الوحدة	البيانات
النسبة (%) (1)/(2)	المبلغ (1)-(2)				
0	-1 941,548	0,452	1 942	الدينار	شراء أراضي
0	-44,3687	0,0113	44,3800	هك	
0	-82	0	82	الدينار	دراسات التهيئة
14	-745,361	121,639	867	الدينار	البنية الأساسية
45	-3 418,244	2 814,911	6 233,155	الدينار	تسيقات الباعثين
31	-8 120,593	3 591,152	11 711 745	الدينار	المقايض
16	-5,6712	1,0418	6,7130	هك	
98	-86 032	5 065,531	5 151,563	الدينار	أعباء الأعوان

من خلال تقييم إنجازات الوكالة بالمقارنة مع ما تمت برمجته بميزانية سنة 2023، يتبين تسجيل فوارق سلبية وتراجعا كبيرا تتعلق خاصة بالأنشطة الأساسية للوكالة، ويعود هذا التراجع بالأساس إلى :

- طول إجراءات المصادقة على امثلة التهيئة للشروع في اسناد الخيارات على المقاسم للمستثمرين وما ينجر عن ذلك من تعطيل للاستثمار وخاصة منه بالجهات الداخلية ذات الأولوية.
- ضعف دورة الإنتاج متوسطة وطويلة المدى والتي تتسم بتعدد المتدخلين من بداية تحديد المناطق ذات الصبغة السياحية واحداث دوائر التدخل العقاري الى اكتساب الأراضي وتهيئتها وبيعها لفائدة اصحاب المشاريع.
- تعطل ابرام وعود البيع للمقاسم السياحية المهينة لأصحاب المشاريع الجديدة نتيجة تغيير طريقة اسناد الخيارات التفاضلية.
- تعطل ابرام عقود بيع المقاسم السياحية مع الباعثين للشروع في انجاز المشاريع السياحية لعدم حصولهم على الموافقات النهائية.
- تعدد تجاوزات احداث البناءات الفوضوية بالمناطق المبرمج تهيئتها لإنجاز المشاريع السياحية وخاصة منها الاعتداءات على الأراضي التي تعود ملكيتها للوكالة.
- صدور القرار التعقيبي النهائي والبات الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2023 القاضي بإلزام الوكالة العقارية السياحية بأن تؤدي لشركة تونس للنزل "في حالة تصفية" مبلغ يناهز 38,5 مليون دينار أصلا وفوائض (13 مليون دينار أصل و 25,5 مليون

دينار فوائض) لقاء قيمة إحدائات أقامتها الشركة المذكورة بدون وجه حق على مقسم سياحي على ملك الوكالة بالمنطقة السياحية بالمنستير، وقد التأم في الغرض جلسة عمل وزارية برئاسة السيد رئيس الحكومة بتاريخ 14 اوت 2023 واتخذت خلالها جملة من القرارات في طور الإنجاز والمتابعة لمعالجة الملف المذكور.

المصاريف

نفقات الإستثمار

الوحدة: ألف دينار

الإجازات مقارنة بالتقديرات		إجازات 2023 (2)	تقديرات الخينة لسنة 2023 (1)	إجازات 2022	الوحدة	بيان النفقات
النسبة (%) (1)/(2)	المبلغ (1)-(2)					
0	-1 941,548	0,452	1 942	4 451,813	الدينار	إكتساب الأراضي
0	-44,3687	0,0113	44,3800	32,1400	هك	
0	-82	0	82	23,088	الدينار	دراسات التهيئة
14	-745,361	121,639	867	30,038	الدينار	البنية الأساسية
4	-2 768,909	122,091	2891	4 504,939		المجموع

تبعاً للوضع المالي الحرجة والصعوبات التي تمر بها الوكالة من عدم توفر السيولة الكافية، لم تتمكن هذه الأخيرة من تحقيق أهدافها المرسومة والمحاور المبرمجة طبقاً لإستراتيجيتها، حيث بلغت مصاريف الإنتاج لسنة 2023 حوالي 122,091 ألف ديناراً مقابل 2891 ألف ديناراً مبرمجة بميزانية السنة، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 4%، وبفارق سلبي قدره 2769 ألف ديناراً. أما مقارنة بإنجازات سنة 2022، فقد سجلت هذه المصاريف تراجعاً ملحوظاً وبفارق سلبي قدره 4383 ألف ديناراً.

وتتوزع مصاريف إنتاج سنة 2023 على النحو التالي:

I- إكتساب الأراضي:

بلغت المساحة المقتناة 113 م م بقيمة 452 ديناراً خلال سنة 2023 وتمثل في إسترجاع عقار بمنطقة المنستير، مقابل 44,38 هكتاراً بقيمة 1942 ألف ديناراً مبرمجة بالميزانية.

عرفت الإقتناءات المبرمجة بالميزانية صعوبات ولم يتم إنجازها وتتعلق بالمناطق السياحية التالية:

■ منطقة شط الحمروني بقابس :

تعذر إبرام عقود مع مالكي العقارات المندرجة ضمن القاعدة العقارية للمنطقة السياحية شط الحمروني بقابس حيث أن المعنيين بالأمر يعترضون على الثمن المقترح من قبل الوكالة.

■ منطقة فج الأطلال بعين دراهم من ولاية جندوبة :

تعذر إقتناء عقار دولي بعين دراهم من ولاية جندوبة حيث تبين أن القطع المكونة للقاعدة العقارية للمنطقة السياحية المبرمجة فج الأطلال غير شاغرة وتدخلها إحداثيات منتشرة في أغلبية القطع (فضاءات ومنازل بصدد الإستغلال) وهو ما يطرح رهان محدودة الرصيد العقاري المتوفر وعديد الإشكاليات العقارية. كما تمت مراسلة وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية حول هذه الوضعية.

■ منطقة البقالطة :

يُمسح العقار قرابة 0,31 هكتار سيتم اقتناؤه سنة 2024 من وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

■ منطقة المنستير (قولف الأشعاب) :

يُمسح العقار قرابة 0,8 هكتار سيتم اقتناؤه في إطار معاوضة مع وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

■ المنطقة السياحية سيدي سالم بنزرت :

عدم إستكمال إجراءات إنتزاع عقار يُمسح 1,27 هك كائن بالمنطقة السياحية سيدي سالم بنزرت بقيمة مالية جمالية تبلغ 1500 ألف دينار تبعا لتتقيح قانون الانتزاع عدد 53 لسنة 2016 وتغيير تسمية اللجنة الى لجنة الاستقصاء والمصالحة وتمت مراسلة والي بنزرت قصد تعهد هذا الأخير بالملف لمواصلة بقية الإجراءات.

كما تمت موافاة الوكالة من طرف مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بالقيمة المالية النهائية للعقارات المزمع إنتزاعها وبناء على ذلك تمت إحالة ملف الإنتزاع إلى وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية قصد إستكمال باقي إجراءات إستصدار أمر الإنتزاع.

نشاط إدارة الشؤون العقارية لسنة 2023:

إلى جانب التحكم العقاري، تمحور نشاط إدارة الشؤون العقارية خلال سنة 2023 حول متابعة الملفات الراجعة لها بالنظر في مختلف المناطق السياحية والتنسيق في شأنها مع الإدارات المعنية، وذلك كالتالي:

متابعة مطالب التسجيل :

● ولاية بنزرت:

متابعة مطلب التسجيل الإختياري عدد 24127 بنزرت لعقار بمسح 24 آر بنزرت و تم القيام بأعمال التحديد الوقتي من قبل مصالح ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري.

متابعة مطلب التسجيل الإختياري عدد 24863 بنزرت للمقسم "A7" بالمنطقة السياحية سيدي سالم بمسح 45 آر وتم خلاص المعاليم المستوجبة وفي انتظار تعيين تاريخ للقيام بأعمال التحديد الوقتي.

● ولاية نابل:

متابعة مطلب التسجيل الإختياري عدد 4197 نابل قصد تسجيل ثلاثة قطع أرض تمسح 16 آر كائنة بالمنطقة السياحية بالحمامات: نزل ياسميننا.

● ولاية سوسة:

متابعة مطلب التسجيل الإختياري عدد 23459 سوسة لقطعة أرض "C221".
متابعة مطلب التسجيل الإختياري عدد 23784 سوسة لمسلك فلاحي تم إقتناؤه من وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

● ولاية المنستير:

متابعة مطالب التسجيل الإختياري عدد 32316 و 32317 المنستير بخصوص القطعتين عدد "G2272" و "G 2293" تقع داخل التقسيم السكني "سندريلا" و عدد 32315 المنستير يتعلق بالقطعة عدد "G3355" تقع داخل ملعب قولف الأشعاب.

● ولاية المهدية:

متابعة مطالب التسجيل الإختياري عدد 11470 و 16115 و 17135 المهدية لقطعة أرض بالمنطقة السياحية و تم القيام بأعمال التحديد الوقتي.

● ولاية توزر:

متابعة مطلب التسجيل الاختياري عدد 17793 توزر خاص بالقرية القديمة بتمغزة ويمسح العقار 01 هك 77 آر تم القيام بأعمال التحديد الوقي.

متابعة مطلب التسجيل الاختيار عدد 15650 توزر لعقار كائن برأس العين يمسح 01 هك 33 آر.

متابعة مطلب التسجيل الاختياري عدد 16539 توزر لعقار بالمنطقة السياحية يمسح 95 آر.

متابعة مطلب التسجيل الإختياري عدد 19897 توزر لعقار كائن بالمنطقة السياحية يمسح 04 هك 91 آر موضوع الوحدة "H10".

● ولاية قابس:

متابعة مطلب التسجيل الاختياري عدد 12560 قابس لقطعة أرض تمسح 68 آر بالخبايات.

● ولاية مدين:

متابعة مطالب التسجيل الإختيارية عدد 24294 و 24295 و 26266 و 26665 مدين لقطع أرض تمسح 03 هك 10 آر كائنة بالمنطقة السياحية جربة ميدون.

متابعة مطالب التسجيل الإختيارية عدد 23129 و 23130 و 23131 مدين لقطع أرض بالمنطقة السياحية للاحضرية بجربة تمسح 08 هك 56 آر وتم القيام بأعمال التحديد الوقي.

الأعمال الفنية :

تولت إدارة الشؤون العقارية بالتنسيق مع المندوبيات الجهوية إنجاز جملة من الأشغال الفنية المختلفة وتتنوع على المناطق السياحية كالاتي :

● المنطقة السياحية سيدي سالم بنزرت:

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 105771" يتعلق بالقطعتين عدد 4 مساحتها 06 آر و عدد 5 مساحتها 03 آر التابعتين للرسم العقاري عدد 59697 بنزرت الكائنتين بمدخل نزل عين مريم بنزرت.

إعداد مثال بيع الوحدة الفندقية "H1" بمساحة 03 هك 48 آر 46 ص تابعة للرسمين العقاريين 15494 و 123465 بنزرت.

إعداد مثال بيع الوحدة الفندقية "H2" بمساحة 01 هك 16 آر تابعة للرسم العقاري عدد 49066 بنزرت.

● المنطقة السياحية عين دراهم جندوبة:

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 104150" على عدد من الرسوم العقارية وقطع غير مسجلة تبلغ مساحتها الجمالية 25 هك 93 آر 88 ص.

● المنطقة السياحية تونس الشمالية:

إعداد مثال بيع الوحدة التنشيطية "A12" القطعة عدد 14 تمسح 77 آر 32 ص تابعة للرسم العقاري 57151 تونس.
إعداد مثال بيع الوحدة التنشيطية "A3" القطعة عدد 4 تمسح 18 آر 27 ص موضوع الرسم العقاري عدد 155007 تونس.

● المنطقة السياحية زغوان:

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 101387" تابعة للقطعة "C 398" تمسح 03 هك 50 آر تابعة للرسم العقاري 9220 زغوان.

● منطقة بوفيشة سوسة:

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 106652" القطعة "G 6" تمسح 13 هك 25 آر موضوع الرسم العقاري 530500 نابل.

● منطقة النفيضة سوسة:

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 105382" على مساحة 97 هك 36 آر 30 ص تابعة للرسم العقاريين عدد 104313 و 18437 سوسة.

● المنطقة السياحية المنستير:

إعداد مثال بيع الوحدة الفندقية "H2a" تمسح 01 هك 61 آر 91 ص تابعة للرسم العقاريين عدد 28 و 31321 المنستير.

● المنطقة السياحية المهديّة:

إعداد مثال بيع الوحدة الفندقية "H4" تمسح 05 هك 32 آر 41 ص تابعة للرسم العقاريين عدد 7639 و 227 المهديّة.

إعداد مثال بيع منتزه العائلة والطفل بمساحة 02 هك 63 آر 43 ص تابعة للرسم العقاري عدد 1198 المهديّة.

● المنطقة السياحية الشفار صفاقس:

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 107129" على القطعة عدد 2 تمسح 02 هك 35 آر 12 ص تابعة للرسم العقاري عدد 111546 صفاقس.

إعداد مثال أشغال إرجاع علامات حدود القطعة عدد 2 تمسح 02هك 35آر 12ص تابعة للرسم العقاري عدد 111546 صفاقس.

● المنطقة السياحية توزر:

إعداد مثال بيع الوحدة الفندقية "H9" مساحتها 03هك 88آر 25ص تابعة للرسمين العقاريين 868 و 869 توزر.

● المنطقة السياحية جربة:

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 105014" يتعلق بالقطعة عدد 1 تمسح 80هك 62آر 11ص موضوع الرسم العقاري عدد 42249 مدينين.

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 105050" يتعلق بالقطعة عدد 267 تمسح 01هك 62آر 98ص تابعة للرسم العقاري عدد 5833 مدينين.

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 105015" يتعلق بالقطعة عدد 915 تمسح 08آر موضوع الرسم العقاري عدد 26640 مدينين.

إعداد مثال بيع تكميلي للوحدة الفندقية "Hf1" تمسح 24آر 36ص موضوع الرسم العقاري عدد 55965 مدينين.

● المنطقة السياحية جرجيس:

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 107184" على مساحة 06هك 80آر 46ص تابعة للقطعة عدد 6 تابعة للرسم العقاري عدد 742 مدينين.

إعداد مثال بيع القطعة عدد 12 التابعة للرسم العقاري عدد 32894 مدينين.

● المنطقة السياحية بياش تطاوين:

إعداد مثال أشغال فنية مختلفة خاصة عدد "TPD 105049" على مساحة جمالية 11هك 18آر 31ص تابعة للرسمين العقاريين عدد 12034 و 10733 تطاوين.

مقاربة المخزون العقاري :

واصلت لجنة الجرد النظري والمادي للمخزون العقاري للوكالة أعمالها سنة 2023 حيث تمت مقارنة مخزون المنطقة السياحية بسوسة مع السجلات المحاسبية.

وباحتساب الأعمال المنجزة سنوات 2020 - 2021 - 2022 والتي شملت 19 منطقة سياحية أنهت اللجنة أعمالها وذلك بجرد المخزون العقاري لـ 20 منطقة سياحية مدرجة بالقوائم المالية ومقارنتها مع السجلات المحاسبية : بنزرت، طبرقة -عين دراهم، تونس الشمالية، تونس الجنوبية، الحمامات-نابل، سبيطلة، هرقل، سوسة، المنستير، البقالة، المهديّة، الغضابنة، قرقنة، الشفار، تمغزة، الجنوب الغربي، قابس، جربة، جرجيس وتطاوين.

II- إنجازات دراسات التهيئة:

الوحدة: ألف دينار

الإجازات مقارنة بالتقديرات		إجازات سنة (2)2023	التقديرات المحيطة لسنة (1)2023	إجازات 2022	بيان النفقات
النسبة (%) (1)/(2)	المبلغ (1)-(2)				
0	0	0	0	23,088	دراسات التهيئة :
0	-20	0	20	0	دراسة التهيئة و حماية المحيط للمحطة السياحية بالزواغ باجة
0	-40	0	40	0	دراسة توسعة المنطقة السياحية بقبلي
0	-22	0	22	0	دراسة تقسيم سياحي بسلقطة
0	-22	0	22	0	دراسة مثال التوجيهي للمنطقة السياحية للاضرية
0	-82	0	82	23,088	المجموع:

ساهمت الوكالة عن طريق إدارة التهيئة في اعداد الدراسات الخاصة بمراجعة أمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التوجيهية من خلال إبداء الرأي بعد دراسة الملفات الواردة عليها من الإدارات الجهوية أو المركزية المعنية وكذلك بالحضور في عدة اجتماعات وأيام دراسية تعنى بالنشاط في مجال التهيئة.

أما بالنسبة للتهيئة السياحية فقد اعتمدت الوكالة على امكانياتها البشرية واللوجستية لإعداد ملفات التقسيمات لعديد المناطق السياحية بصفة ذاتية دون اللجوء الى مكاتب دراسات مختصة في الميدان. إلا أنه لم يتم تسجيل إنجازات بالنسبة لدراسات التهيئة المبرمجة لسنة 2023 رغم رصد مبلغ قدره 82 ألف دينار لإعداد دراسات التهيئة بالمحطات السياحية.

► تقييم لأهم الفوارق المسجلة مقارنة بتقديرات ميزانية سنة 2023:

أهم دراسات التهيئة عرفت صعوبات ولم يتم إنجازها، حيث شهد البرنامج تعطل في الإنجاز خاصة فيما يتعلق بالمشاريع التالية:

■ دراسة توسعة المنطقة السياحية بقبلي :

تعذر اعداد دراسة السلامة والحماية من المبرجة بميزانية سنة 2023 الى حين النظر مع إدارة التعمير في إمكانية اعداد ملف تقسيم خاص على ضوءه يمكن عرضه على اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات.

■ دراسة تقسيم سياحي بسلقطة :

لم يقع الشروع في دراسة حماية المحيط باعتبار أن الوكالة لم تحصل بعد على موافقة البلديات على تغيير مساحة دائرة التدخل العقاري حيث تم إعداد المسح الطبوغرافي للمنطقة السياحية المبرجة، وبالتنسيق مع إدارة التعمير بوزارة التجهيز والإسكان والبلدية المعنية تم التوصل إلى اتفاق حول مراجعة حدود دائرة التدخل العقاري وادراج تقسيم سياحي ضمن مراجعة مثال التهيئة العمراني، هذا إلى جانب التعمق في دراسة الملف التقسيمي على مساحة 33 هك وإرسال ملف التقسيم إلى بلدية قصور الساف.

■ دراسة اعداد المثل التوجيهي للمنطقة السياحية للاحضرية :

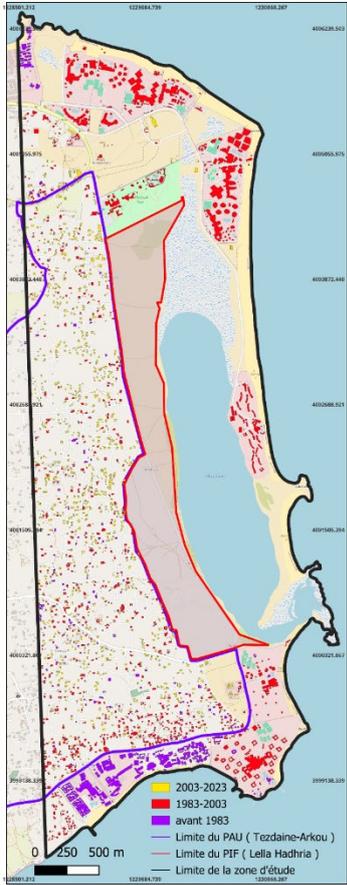
بادرت الوكالة العقارية السياحية بتكليف مكتب الدراسات SOMMRE لإعداد دراسة المثل التنسيقي للمحطة السياحية للاحضرية بجزيرة وذلك بالتشارك والتنسيق مع جميع الأطراف المعنية منها السلطات المركزية والجهوية والمحلية والمجتمع المدني.

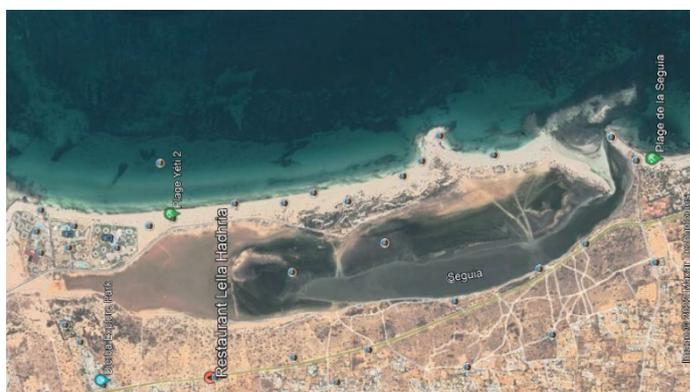
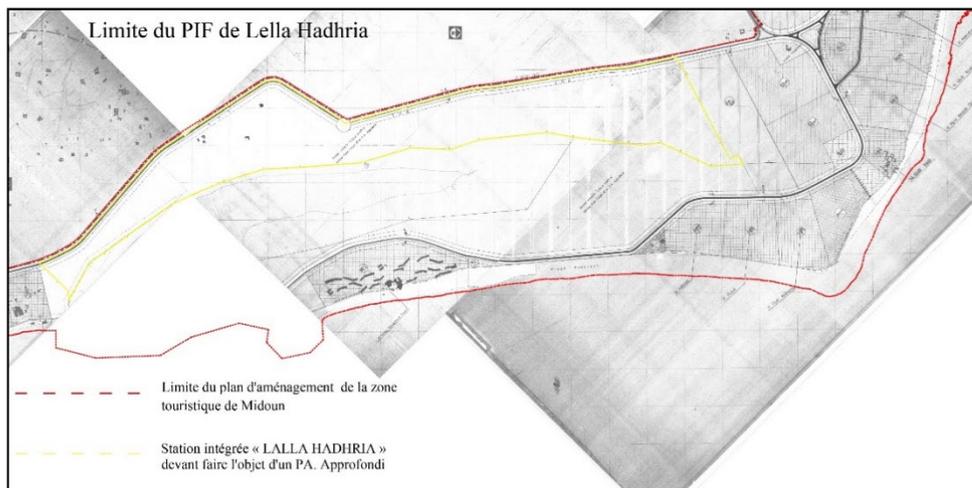
تهدف هذه الدراسة في مرحلتها الأولى إلى تشخيص الموقع والمناطق المحيطة به من خلال جمع المعلومات البيئية والعمرانية والاقتصادية، وفي مرحلتها الثانية تحديد نوعية وعناصر وبرنامج التهيئة السياحية المستقبلية بالمنطقة وتصميم برنامج تهيئة من خلال مخرجات الدراسة وبلورة مشروع مثال تهيئة تفصيلي للمنطقة السياحية.

كما ستمثل هذه الدراسة الطريقة الأمثل لبعث محطة سياحية جديدة ذات توجه مغاير لما تم إنجازه من فضاءات سياحية.

ومن أهم ما تم إنجازه خلال سنة 2023:

- إعداد الضوابط المرجعية لدراسة المثال التنسيقي للمحطة السياحية للاحضرية ونشر الاستشارة بتاريخ 06 ماي 2023 على منظومة TUNEPS
- إبرام اتفاقية بين الوكالة العقارية السياحية ومكتب الدراسات SOMMRE بتاريخ 21 سبتمبر 2023
- إعداد الملف الأولي من المرحلة الأولى من طرف مكتب الدراسات بتاريخ 14 ديسمبر 2023
- عقد اجتماع مع مكتب الدراسات بتاريخ 21 ديسمبر 2023 للنظر في الملف الأولي للمرحلة الأولى ومدته بملاحظات الوكالة لإعداد الملف النهائي للمرحلة الأولى من الدراسة.
- التنسيق مع بلدية ميدون حول مراجعة مثال التهيئة العمراني لميدون
- عقد اجتماع أول بتاريخ 20 جوان 2023 واجتماع ثاني بتاريخ 21 سبتمبر 2023 قصد دراسة إمكانية تحديد حدود المراجعة وتمسك بلدية ميدون بالشروع في المرحلة الأولى من الدراسة دون حلحلة الإشكاليات، لذا فان الوكالة ستقتصر على اعداد مثال التهيئة التفصيلي لمنطقة للاحضرية المبينة حدودها بمثال التهيئة التفصيلي للمنطقة السياحية المصادق عليه بقار السيد الوالي تحت عدد7 لسنة 2000 المؤرخ في 20 جوان 2000.





III - إنجازات البنية الأساسية:

الوحدة: الف دينار

الإجازات مقارنة بالتقديرات		إجازات (2)2023	التقديرات المحينة لسنة (1)2023	إجازات 2022	بيان النفقات
النسبة (%) (1)/(2)	المبلغ (2)-(1)				
73	-45,631	121,639	167	30,038	دراسات البنية الأساسية
97	-1	29	30	0	إعداد دراسة إستكمال تهيئة المنطقة السياحية "شط النسيم" بتونس الشمالية
100	0	23	23	11,532	المنطقة السياحية سيدي سالم ببسنزت
88	-2,500	17,500	20	0	التقسيم السياحي بتمغزة
0	0	0	0	18,506	دراسة تجهيز البنية الأساسية بالمنطقة السياحية بسيبيلة
100	0	44	44	0	دراسة تهيئة البنية الأساسية فح الأطلال بعين دراهم
0	-30	0	30	0	إعداد دراسة تجهيز البنية الأساسية التقسيم السياحي بقصور الساف من ولاية المهديّة
0	-10	0	10	0	دراسة إنجاز أشغال تهيئة ممر مؤدي لبحر كاب قمرت
81	-1,861	8,139	10	0	دراسة الطريق السياحية بالمهدية بين مفترق أزيرلدا و محطة الأرتال
0	-700	0	700	0	أشغال البنية الأساسية
0	-700	0	700	0	إنجاز أشغال البنية الأساسية بالمنطقة السياحية جنان الوسط
14	-745,361	121,639	867	30,038	المجموع:

تعتبر سنة 2023 السنة الأولى في برنامج المخطط التنموي 2023-2025 الذي رسم استراتيجيته عامة للتنمية تهدف خاصة إلى دفع الإستثمار وتطوير القطاع السياحي ليندمج بصورة أفضل في الدورة الاقتصادية مع السعي للعمل وفق رؤية متطورة في إعداد أمثلة تهيئة سياحية جديدة للمناطق تتميز بمقومات الجذب السياحي وتتوفر بها فرص الإستثمار لبعث منتوجات سياحية متنوعة.

وخلالها لما تم برمجته من أشغال ودراسات، شهدت سنة 2023 صعوبات على مستوى الإنجاز الفعلي تتمحور بالأساس حول الوضعية الإستثنائية التي عرفتتها الوكالة سنة 2023 إثر صدور حكم استثنائي من شأنه التأثير على نشاط الوكالة وتهديد ديمومتها مما أدي إلى ضرورة تأجيل إنجاز المشاريع.

رغم كل الصعوبات، حرصت إدارة البنية الأساسية على تخطي الإشكاليات المطروحة من خلال إعداد الدراسات المتعلقة بأشغال التهيئة بالمناطق السياحية الموجودة أو المبرجة والقيام بزيارات ميدانية وعقد عدة اجتماعات مع مكاتب الدراسات والسلط الجهوية. هذا وقد رصدت بالميزانية المحينة للوكالة العقارية السياحية لسنة 2023 إعتمادات قدرها 867 ألف دينار لإنجاز الدراسات وإستكمال الأشغال المتعلقة بتجهيز المحطات السياحية الموجودة أو المبرجة بالبنية الأساسية، إلا أن قيمة دراسات وأشغال البنية الأساسية بلغت 121,639 ألف دينار، مسجلة بذلك نسبة إنجاز تقدر بـ 14% وبفارق سلبي قدره 745,361 ألف دينار.

1- دراسات البنية الأساسية:

بلغت دراسات البنية الأساسية حوالي 121,639 ألف ديناراً مقابل 167 ألف ديناراً مبرمجة بميزانية السنة، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 73%، وبفارق قدره 45,361 ألف ديناراً، أما مقارنة بإنجازات سنة 2022، فقد سجلت هذه المصاريف إرتفاعاً بـ 91,601 ألف ديناراً.

➤ تقييم لأهم الفوارق المسجلة مقارنة بتقديرات ميزانية سنة 2023:

يعود ضعف هذه الإنجازات أساساً إلى الوضعية المالية التي تمر بها الوكالة والتي تجعل النتائج المسجلة دون التقديرات المنشودة:

■ الدراسة المتعلقة بتجهيز المنطقة السياحية سلقطة "بقصور الساف" من ولاية المهديّة:

لم تنطلق هذه الدراسة بعد بسبب عدم جاهزية مثال التهيئة للتقسيم حيث تم إنجاز المسح الطبوغرافي وإنجاز الملف الفني للتقسيم السياحي وإرساله إلى بلدية قصور الساف لإبداء الرأي.

■ دراسة إنجاز أشغال تهيئة ممر مؤدي لبحر كاب قمرت - تونس الشمالية:

لم يتم الشروع في إعداد الدراسة وذلك أن الوحدات التنشيطية السياحية المبرمجة على طول الممر لم تستكمل أشغال البناء.

2- أشغال البنية الأساسية:

لم تسجل إنجازات بالنسبة لأشغال البنية الأساسية وذلك نتيجة طلب العروض الثاني : "تعبيد الطرقات بالمنطقة السياحية جنان الوسط بالمنستير" الغير مثمرة، كما لم تقم الوكالة بإعلان طلب عروض ثالث.

➤ تقييم لأهم الفوارق المسجلة مقارنة بتقديرات ميزانية سنة 2023:

يعود عدم تحقيق هذه الإنجازات على مستوى أشغال البنية الأساسية أساساً للوضعية المالية الحرجة التي تمر بها الوكالة من عدم توفر السيولة المالية الكافية للتعهد بالمشاريع، كل هاته العوامل أدت إلى ضرورة تأجيل هذا المشروع مما جعلت النتائج المسجلة دون التقديرات المنشودة.

أما بالنسبة للمشاريع التي رصدت لها إتمادات من الدولة بميزانيات الديوان الوطني التونسي للسياحة في الفترة الممتدة من سنة 2020 الى 2023 فلم تنطلق بسبب الإشكال المطروح من طرف الديوان الوطني التونسي للسياحة بخصوص تحديد الجهة الإدارية المتعهددة بملفات التهيئة والبنية الأساسية في ظل غياب إتفاقية تقديم خدمات مبرمة بين الوكالة العقارية السياحية والديوان الوطني التونسي للسياحة.

نشاط إدارة الشؤون القانونية والنزاعات لسنة 2023:

قامت إدارة الشؤون القانونية والنزاعات خلال سنة 2023 بعدد الإنجازات والمتمثلة فيما يلي:

I- الجانب التشريعي:

1- إعداد مشروع أمر إحداث دائرة تدخّل عقاري بمنطقة الغضابنة (العالية) من ولاية المهدية على مساحة 100 هك:

في إطار إنجاز المحطة السياحية بمنطقة الغضابنة من ولاية المهدية والتي تمتدّ على مساحة 100 هك ، وعملا بمقتضيات الفصل 31 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير، وافق كل من المجلس البلدي لقصور الساف والمجلس البلدي للبرادعة على مبدأ إحداث دائرة التدخّل العقاري المذكورة.

2- إعداد مشروع أمر حول مراجعة حدود دائرة التدخّل العقاري المحدثة لفائدة الوكالة العقارية السياحية بموجب الأمر عدد 2071 المؤرّخ في 27 أوت 2001 بمنطقة الغضابنة من ولاية المهدية:

في إطار إنجاز المحطة السياحية بالغضابنة من ولاية المهدية وتفاديا للإشكاليات المتمثلة في وجود أمثلة تهيئة عمرانية داخل حدود دائرة التدخّل العقاري المحدثة لفائدة الوكالة العقارية السياحية بموجب الأمر عدد 2071 لسنة 2001 المؤرّخ في 27 أوت 2001 وبعد عقد جلسات عمل مع الأطراف المعنية، إدارة التعمير-الإدارة الجهوية للتجهيز بالمهدية والبلديات صاحبة النظر (قصور الساف-البرادعة-الشابة) تم الاتفاق على مراجعة حدود دائرة التدخّل المذكورة. هذا وقد تم الحصول على الموافقات المبدئية لكل من مجالس بلديتي الشابة بتاريخ 6 جانفي 2023 والبرادعة بتاريخ 01 مارس 2023، إلا أنه لم يتسنى للوكالة مواصلة بقية إجراءات مراجعة حدود دائرة التدخّل العقاري المذكورة إلى أن تتمّ تسوية الوضعية مع السيد عزالدّين التومي على دمج عقارته ضمن مشروع المراجعة السالف الذكر.

II- متابعة القضايا:

1- ملف شركة تونس للنزل:

عاشت الوكالة العقارية السياحية خلال سنة 2023 على تداعيات صدور حكم نهائي صادر عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 10 ماي 2023 يقضي بإقرار الحكم الابتدائي عدد 10516 وإلزامها بأداء مبلغ قدره ثلاثة عشر مليون وستمائة وإثنان وعشرون ألفا وخمسمائة وخمسة وعشرون دينارا وثلاثمائة وخمسين مليما (13.622.525,350د) مع الفوائض القانونية من تاريخ القيام 15 أكتوبر 2010 إلى تمام الوفاء ليناهاز المبلغ 38,5 مليون دينار، هذا وقد تمّ إعلام الوكالة بالحكم بتاريخ 27 جويلية 2023.

وحيث بناء على توصيات مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 01 جوان 2023 وأمام عدم إستجابة وزارة المالية لمطلب الوكالة في الحصول على قرض خزينة بإعتبار الضغوطات الكبيرة على المالية العمومية، تم عرض الملف على جلسة عمل وزارية بتاريخ 14 أوت 2023، إتخذت خلاله جملة من القرارات، حول الملف المذكور.

وبناء عليه تم تعقيب القرار الإستثنائي من طرف كل من محامي الوكالة العقارية السياحية والمكلف العام بنزاعات الدولة والحصول على قرار بمطلب في إيقاف تنفيذ القرار الإستثنائي إلى حين صدور القرار التعقيبي.

إلا أنه بتاريخ 21 نوفمبر 2023 صدر القرار التعقيبي بقبول مطلبي تعقيب كل من الوكالة العقارية السياحية والمكلف العام بنزاعات الدولة شكلا ورفضهما أصلا بما يصبح معه الحكم القاضي بإلزام الوكالة بالمبلغ المذكور اعلاه نهائيا وباتا.

هذا وقد تقدمت الوكالة العقارية السياحية بتاريخ 15 سبتمبر 2023 بشكاية جزائية ضد مصفّي شركة تونس للنزل على أساس الفصول 172 وما بعده من المجلة الجزائية المنظمة لجرمة التدليس ومسك وإستعمال مدلس خاصة وأنّ السجل التجاري والمعرف الجبائي لشركة تونس للنزل الصادر لفائدتها الحكم القاضي بإلزام الوكالة بأداء مبالغ مالية هامة مختلفين عن السجل التجاري والمعرف الجبائي لشركة تونس للنزل مصفيها خالد التاهنتي الصادر ضدها ولفائدة الوكالة، حكم نهائي وبات في فسخ إتفاقية وعد البيع المبرم معها.

كما تمّ إستدعاء الممثل القانوني للوكالة بتاريخ 03 نوفمبر 2023 للحضور لدى الفرقة الأولى لمكافحة الإجرام للحرس الوطني

وقد تم مراسلة المكلف العام بنزاعات الدولة بنيابة الوكالة والقيام بالحق الشخصي على أساس الفصول المذكورة.

بتاريخ 04 ديسمبر 2023 أثارَت النيابة العمومية بالمنستير دعوى عمومية عملا بالفصل 39 من القانون عدد 46 المؤرخ في 01 اوت 2018 المتعلق بالتصريح بالمكاسب والمصالح وبمكافحة الإثراء الغير مشروع وتضارب المصالح. وتم فتح بحث تحقيقي ضد كل من سيكشف عنه البحث من أجل التحري حول ظروف وملابسات بناء نزل بولاية المنستير دون إحترام الإجراءات القانونية والحصول على قرض من الشركة التونسية للبنك دون ضمانات قانونية طبق الفصل 31 من مجلة الإجراءات الجزائية.

تمت إحالة الملف إلى الإدارة الفرعية للأبحاث الاقتصادية والمالية بالقرجاني وإستدعاء الممثل القانوني للوكالة العقارية السياحية بتاريخ 11 ديسمبر 2023 لتقديم تصريحاته حول الملف المذكور.

كما أنه في أواخر سنة 2023 وفي إطار ملف شركة تونس للنزل صدر الحكم نهائي وبات بتاريخ 29 ديسمبر 2023 لفائدة الوكالة وذلك بالرجوع في بطاقة الإلزام الصادرة عن قابض المالية بباب بنات في إلزام الوكالة بدفع مبلغ قدره 1.516.443,899 د بعنوان تسجيل الحكم الابتدائي عدد 10516.

2- ملف شركة الدراسات والتنمية والتهيئة السياحية بصفاقس:

صدر بتاريخ 2023/11/01 قرار تعقيبي نهائي وبات لفائدة الوكالة في القضية المنشورة من طرف شركة الدراسات والتنمية والتهيئة السياحية بصفاقس ضدّ الوكالة في فسخ وعد البيع المبرم بين الطرفين إثر تحيين الوكالة ثمن المقسم وتعويض يقدر بحوالي 15 مليون دينار عما فات العارضة من ربح جراء حرمانها من إنجاز المشروع مع المبالغ المالية المبذولة طيلة فترة الوعد بالبيع.

كما قامت إدارة الشؤون القانونية والنزاعات خلال سنة 2023 بالتنسيق مع المندوبيات الجهوية بمتابعة سير القضايا المرفوعة من طرف أو ضدّ الوكالة سواء كانت طرفا أصليًا أو طرفا متداخلا أمام مختلف أصناف المحاكم وفي جميع درجات التقاضي والتي يمكن حصرها في:

1- القضايا المنشورة أمام المحكمة الإدارية:

تمّ خلال سنة 2023 متابعة 21 قضية امام المحكمة الإدارية وتمثّل في قضايا إلغاء قرار سحب خيار تفاضلي أو قرار تجريد إلى جانب قضايا إسترجاع عقارات أو تحديد غرامة إنتزاع لعقارات منتزعة وغيرها من القضايا

2-القضايا الجارية والمحكوم فيها المنشورة أمام المحكمة العقارية:

تتولّى الوكالة تقديم مطالب تسجيل أو التداخل أو التحيين أو الاعتراض في مطلب تسجيل وذلك بالتنسيق بين المندوبية الجهوية مرجع النظر والتي يبلغ عددها حوالي 28 مطلبًا منها التي تمّ الحسم فيها من طرف المحكمة العقارية سنة 2023 ومنها التي مازالت جارية.

3-القضايا المنشورة أمام المحاكم المدنية:

تتعلّق هذه القضايا بعقارات كائنة بجميع المناطق منها قضايا منشورة من طرف الوكالة أو من طرف الغير وتهمّ خاصة قضايا إبطال عقود، قسمة عقار، طلب غرم الضرر، تحديد غرامة انتزاع، كف الشغب، الخروج لعدم الصفة... والمفصّلة كالاتي:

- 13 قضية منشورة قبل 2023 ومازالت جارية.

- 20 قضية منشورة سنة 2023 .

- 22 قضية محكوم فيها سنة 2023.

كما تجدر الإشارة أنه إلى جانب متابعة القضايا، قامت إدارة الشؤون القانونية والنزاعات خلال سنة 2023 بـ:

- الإجابة على بعض العرائض الموجهة إلى الوكالة من الغير وتقديم الاستشارات القانونية إلى بعض الإدارات بالوكالة. هذا بالإضافة إلى تكليف المحامين لتمثيل الوكالة ومدّهم بالوثائق والمعطيات اللازمة إلى جانب العدول المنفذين والخبراء للقيام بإجراءات الإعلام وتنفيذ الأحكام أو المعاينات والتنايه حسب طبيعة الملف.
- إعداد وإيداع الأذون على العرائض، استخراج الأحكام وشهائد عدم التعقيب أو الاستئناف والرسوم العقارية وشهائد الملكية أو ترسيم أحكام وغيرها من الوثائق للإدلاء بها كمؤيد أمام المحكمة المتعّدة بالقضية أو بطلب من الإدارات المعنية.
- تعيين السجل الوطني للمؤسسات للوكالة العقارية السياحية عملا بالترتيب الجاري بها العمل (إيداع القوائم المالية لسنة 2022 بالسجل الوطني للمؤسسات بتاريخ 2023/01/17).
- إعداد مشروع قرار تسمية عضوة جديدة بمجلس إدارة الوكالة العقارية السياحية وإحالته على سلطة الإشراف لإتمام إجراءات الإستصدار.

:

نفقات التصرف

1- أعباء الأعوان:

الوحدة: ألف دينار

الإنجازات مقارنة بالتقديرات		إنجازات 2023 (2)	تقديرات المحينة لسنة 2023 (1)	إنجازات 2022	البيانات
النسبة (%) (1)/(2)	المبلغ (2)-(1)				
98	-86,032	5 065,531	5 151,563	5 016,054	أعباء الأعوان

بلغت قيمة أعباء الأعوان 5065,531 ألف دينار سنة 2023 مقابل 5151,563 ألف دينار مبرجة بالميزانية ؛ مسجلة بذلك إنخفاضا قدره 86,032 ألف دينار أي بنسبة إنجاز قدرها 98%. كما سجلت إرتفاعا بـ 49,477 ألف دينار مقارنة بما تم صرفه سنة 2022، أي بنسبة 1% وذلك نتيجة الزيادات في الأجور.

➤ تقييم لأهم الفوارق المسجلة مقارنة بتقديرات ميزانية سنة 2023:

يعود هذا الفارق إلى عدم إنجاز برنامج الإنتدابات، نظرا لل صعوبات المالية التي تمر بها الوكالة، حيث تمت برمجة إنتداب 9 أعوان بداية من شهر نوفمبر 2023 أي إحتساب تكلفة تأجيرهم بعنوان شهرين في سنة 2023.

2- الصندوق الإجتماعي:

إنعقدت خلال سنة 2023 خمس جلسات للصندوق الاجتماعي تمت الموافقة خلالها على إسناد قروض بقيمة جمالية قدرها 212,282 ألف دينار وتم إسترجاع ما قيمة 205,856 ألف دينار من قروض سابقة.

3-التكوين:

الوحدة: ألف دينار

إنجازات مقارنة بالتقديرات		إنجازات 2023(2)	تقديرات المحينة لسنة 2023(1)	إنجازات 2022	بيان النفاقات
النسبة(%) (1)/(2)	المبلغ (1)-(2)				
40	-19,332	12,668	32	3,954	دورات تكوينية
57	-2,143	2,857	5	0	التكوين المستمر
0	-3	0	3	0	التكوين في الإعلامية
39	-24,475	15,525	40	3,954	مجموع المصاريف

بلغت قيمة مصاريف التكوين سنة 2023 ما قدره 15,525 ألف دينار ، حيث تم تشريك أعوان الوكالة بستة (06) دورات تكوينية منها خمسة (05) أنجزت داخل المؤسسة وواحدة خارج المؤسسة، وقد شارك فيها 60 عوناً وبتكلفة جمالية قدرها 12,668 ألف دينار.

في حين أن الميزانية المبرمجة للتكوين تقدر بـ 40 ألف ديناراً مسجلة بذلك نسبة إنجاز تقدر بـ 39% وبفارق سلبي قدره 24,475 ألف ديناراً.

أما مقارنة بالسنة الماضية فقد سجلت مصاريف التكوين إرتفاعاً بـ 11,571 ألف ديناراً.

➤ تقييم لأهم الفوارق المسجلة مقارنة بتقديرات ميزانية سنة 2023:

يعود إنخفاض الإنجازات بالمقارنة مع الميزانية المبرمجة إلى التقليل في مصاريف التسيير.

II- وسائل المصالح :

الإجازات مقارنة بالتقديرات		إنجازات 2023	تقديرات المحينة لسنة 2023	إنجازات 2022	بيان التفاقات
النسبة (%) (1)/(2)	المبلغ (2)- (1)				
84	60.398-	317.884	378.282	308.625	كراء المقر الاجتماعي
108	2.728	36.892	34.164	32.314	كراء مقرات المنطويات الجهوية
64	13.967-	25.033	39.000	14.484	صيانة وإصلاحات المباني و التجهيزات العامة
108	3.342	44.342	41.000	65.574	صيانة وإصلاحات السيارات
71	29.459-	72.541	102.000	54.819	أتعاب الوسطاء
99	0.277-	29.723	30.000	32.238	مصاريف التنقل والمهمات
96	1.854-	48.146	50.000	53.800	تأمين السيارات والمعدات
85	99.885-	574.561	674.446	561.854	المجموع

الوحدة: ألف دينار

بلغت قيمة مصاريف وسائل المصالح خلال سنة 2023 575,561 ألف دينار مقابل 674,446 ألف دينار مبرمجة بالميزانية؛ مسجلة بذلك نسبة إنجاز تقدر بـ 85 % ، وبفارق سلمي قدره 99,885 ألف دينار.

المقايض

البيوعات

الوحدة: ألف دينار

الفارق	إنجازات 2023 (2)		إنجازات 2022	المناطق
	التمن	المساحة (هك)	التمن	
1670,005	1972,920	0,7732	302,915	تونس الشمالية
-0,730	0	0	0,730	الحمامات - نابل
183,019	183,579	0,1894	0,560	المنستير
19,800	19,800	0,792	0	عقد توضيحي تونس الشمالية
-48,593	275,986		324,579	بيوعات مرتبطة باحتساب القيمة الزائدة المنجزة عند ادراج مكون سكني سياحي
1823,501	2452,285	1,0418	628,784	المجموع

قامت الوكالة العقارية السياحية سنة 2023 بإبرام عدد 02 عقود بيع وعقد توضيحي وعقد مرتبط باحتساب القيمة الزائدة المالية المنجزة عند ادراج مكون سكني سياحي بقيمة 2452,285 ألف دينار وبمساحة جمالية مفوت فيها للباعثين قدرها 1,0418 هكتارا، مقابل 628,784 ألف دينار سنة 2022 مسجلة إرتفاعا بـ 1823,501 ألف دينار على مستوى القيمة.

المقايض التجارية

حققت الوكالة العقارية السياحية سنة 2023 مقايض تجارية تقدر بـ 3591,152 ألف دينار مقابل 11711,745 ألف دينار مبرمجة بميزانية سنة 2023، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 31%، وبفارق سلبي قدره 8120,593 ألف دينار. وهي مفصلة كما يلي:

الوحدة: ألف دينار

الإجازات مقارنة بالتقديرات		إجازات 2023 (2)	تقديرات الخطة لسنة 2023 (1)	بيان التفافات
النسبة (%) (1)/(2)	المبلغ (1)-(2)			
المقايض التجارية				
45	-3814,244	2814,911	6233,155	المقايض المتأتية من تسبيقات الباعثين
0	-4765	0	4765	مقايض بيع أراضي عن طريق طلبات عروض
48	-297,014	275,986	573	مقايض القيمة الزائدة المالية المنجزة عن إدراج المكون السكني السياحي
539	377,664	463,645	85,981	المقايض المتأتية من غرامات التأخير
11	-17	2	19	المقايض المتأتية من الإشتراك في مصاريف تقسيم العقارات السياحية
المقايض الأخرى				
97	-1	34,609	35,609	مقايض كراء الأراضي
31	-8120,593	3591,152	11711,745	مجموع المقايض

➤ تقييم لأهم الفوارق المسجلة مقارنة بتقديرات ميزانية سنة 2023:

يعود هذا النقص في الإنجازات أساسا إلى:

- تغيير طريقة إسناد الخيارات على المقاسم بالمناطق السياحية المهيأة.
- تعطل إستخلاص تسبيقات الباعثين نظرا للظروف الإقتصادية وعدم إسناد خيارات تفاضلية جديدة.
- طلبات عروض غير مثمرة : حيث قامت الوكالة العقارية السياحية بنشر (05) طلبات عروض لعقارات ذات صبغة سياحية وعقارات ذات صبغة غير سياحية، إلا أنه لم يتم قبول إلا (02) طلبات عروض وتم إعتبار الثلاثة (03) الأخرى غير مثمرة.

I-المقايض المتأتية من تسيقات الباعثين:

بلغت قيمة المقايض المتأتية من تسيقات الباعثين خلال سنة 2023 حوالي 2814,911 ألف دينار ، مقابل 6233,155 ألف دينار مبرمجة بميزانية 2023، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 45 %، وبفارق سلبي قدره 3418,244 ألف دينار.

الإجازات مقارنة بالتقديرات		إجازات 2023(2)	تقديرات المخينة لسنة 2023(1)	إجازات 2022	بيان المقايض
النسبة (%) (1)/(2)	المبلغ (2)-(1)				
6	-2983,134	200	3183,134	385,512	تسيقات الباعثين بمنطقة بنزرت
0	-1286,811		1286,811	678,180	تسيقات الباعثين بمنطقة تونس الشمالية
0	-86,898		86,898	0	تسيقات الباعثين بمنطقة تونس الجنوبية
48	-487,303	444,697	932	0	تسيقات الباعثين بمنطقة المنستير
100	0	460,312	460,312	230,156	تسيقات الباعثين بمنطقة المهدية
0	-284		284	0	تسيقات الباعثين بمنطقة الحبايات
45	-3418,244	2814,911	6233,155	1293,848	مجموع تسيقات الباعثين

II-مقايض بيع أراضي عن طريق طلبات عروض:

قامت الوكالة بنشر (05) طلبات عروض خلال سنة 2023 وتتمثل في :

- طلب العروض عدد 2023/02 : نشر بالصحف التونسية بتاريخ 17 أوت 2023 قصد التفويت في عقار ذو صبغة غير سياحية كائن بمنطقة حمام سوسة - القنطاوي، تم إعتبره غير مثمر
- طلب العروض عدد 2023/03 : نشر بالصحف التونسية بتاريخ 05 أكتوبر 2023 تعلق التفويت في عقار ذو صبغة غير سياحية كائن بمنطقة جرجيس، المتمثل في القطعة عدد 12 البالغ مساحتها 206 م² التابعة الرسم العقاري عدد 32894 مدين، وبعد استيفاء كل الإجراءات القانونية تم قبول عرض السيد المكّي المجعي الذي قدم أفضل عرض مالي المقدر بستة وستون ألف ومائة وسبعة وثمانون دينار وثمانمائة مليم (66.187.800د).
- طلب العروض عدد 2023/04: نشر بالصحف التونسية بتاريخ 09 أكتوبر 2023 قصد إسناد خيار تفاضلي لعقار ذو صبغة سياحية المتمثل في القسم HUT10 الكائن بالمنطقة السياحية جنان الوسط بالمنستير، تم إعتبره غير مثمر
- طلب العروض عدد 2023/05: نشر بالصحف التونسية بتاريخ 12 أكتوبر 2023 قصد إسناد خيار تفاضلي لعقار ذو صبغة سياحية المتمثل في المقسم A3 الكائن بالمنطقة السياحية بقمرت البالغ مساحته 1827 م² ، وبعد إستيفاء كل

الإجراءات القانونية تم قبول عرض شركة "لازار إيفولسيون تونس) التي قدمت أفضل عرض فني ومالي المقدر بمليون وثمانمائة وسبعة وعشرون ألف دينار (1.827.000.000 د).

- طلب العروض عدد 2023/06 (المرة الثانية): نشر بالصحف التونسية بتاريخ 16 نوفمبر 2023، قصد التفويت في عقار ذو صبغة غير سياحية الكائن بمنطقة حمام سوسة القنطاوي، وقد تم إعتبره غير مثمر للمرة الثانية.

III- مقايض القيمة الزائدة المالية المنجزة عن إدراج المكون السكني السياحي:

بلغت قيمة مقايض القيمة الزائدة المالية المنجزة عن إدراج المكون السكني السياحي سنة 2023 275,986 ألف دينار مقابل 573 ديناراً مبرمجة بالميزانية 2023، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 48%، وبفارق سلبي قدره 297,014 ألف ديناراً.

IV- المقايض المتأتية من غرامات التأخير:

بلغت قيمة المقايض المتأتية من غرامات التأخير سنة 2023 463,645 ألف ديناراً مقابل 85,981 ألف ديناراً مبرمجة بميزانية سنة 2023، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 539%، و بفارق ملحوظ قدره 377,664 ألف ديناراً.

VI- المقايض المتأتية من كراء الأراضي:

بلغت قيمة مقايض كراء الأراضي سنة 2023 34609 ديناراً مقابل 35,609 ألف ديناراً مبرمجة بميزانية سنة 2023، أي بنسبة إنجاز تقدر بـ 97%.

كما قامت مصالح الإدارة التجارية خلال سنة 2023 بـ:

المشاركة في أعمال لجنة إسناد الخيارات التفاضلية التي إجتمعت في أربعة مناسبات (06/04/2023، 20/11/2023، 21/11/2023 و 13/12/2023) وذلك للنظر في :

- متابعة الخيارات التفاضلية وعود البيع المبرمة مع المستثمرين.
- سحب الخيارات التفاضلية من المستثمرين الذين لم يلتزموا بالآجال المسندة إليهم.
- تقييم عروض المقسمين HUT10 الكائن بالمنطقة السياحية جنان الوسط وA3 الكائن بالمنطقة السياحية بقمرت.

➤ متابعة المشاريع بالمناطق السياحية :

■ بالنسبة للباعثين الصادر في شأنهم قرار التجريد :

متابعة إجراءات التقاضي بخصوص الدعاوى المقدّمة من طرف الوكالة لفسخ عقد البيع.

■ بالنسبة للمقاسم غير المنجزة :

متابعة مدى تقدّم الباعثين في إنجاز المشاريع ومعاينة وضعية المقاسم السياحية التي تم التفويت فيها، حيث تمّ إعداد (08) مشاريع قرارات تجريد، وتمّ إرسالها إلى سلطة الإشراف للدرس والإمضاء، في حين مازالت المشاريع السياحية غير المنجزة الأخرى بصدد المتابعة.

➤ إسترجاع العقارات المصادرة :

بخصوص ملف إسترجاع المقاسم U2 وU3 وUA الكائنة بكلّ من المنطقة السياحية بتونس الشمالية وشط النسيم المفوّت فيها لفائدة محمد صخر المطري والتي تمت مصادرتها طبقا للمرسوم عدد 13 لسنة 2011 المؤرخ في 14 مارس 2011، فإنّه لم يتم إلى حدّ الآن إيجاد حلول مع وزارة المالية، مع العلم أنّ القضايا المرفوعة في هذا الصدد ما زالت جارية.

المساهمات

تبلغ قيمة مساهمات الوكالة العقارية السياحية بتاريخ 31 ديسمبر 2023 ما قيمته 9051,600 ألف ديناراً مسجلة بذلك استقراراً مقارنة بسنة 2022، وتمثل مساهمة الشركة التونسية لتنمية القولف النصيب الأكبر 83 % من مجموع مساهمات الوكالة الموزعة بصفة متفاوتة بين الشركات وتتنوع النسبة المتبقية 17% على مختلف الشركات الأخرى التي ساهمت الوكالة في بعثها ودعمها لأهداف متنوعة ومختلفة وهو ما يبينه جدول المساهمات التالي:

جدول مساهمات الوكالة العقارية السياحية لسنة 2023

نسبة المساهمة في الشركة (%)	قيمة مساهمة الوكالة (بالدينار)	رأس مال الشركة	الشركات
98,49	7.491.450	7.605.800	1- الشركة التونسية لتنمية القولف
8,88	199.900	2.250.000	2- شركة الدراسات وتهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس
2,50	75.000	3.000.000	3 - شركة الدراسات والتنمية هرقل
12,50	25.000	200.000	4-شركة الدراسات وتهيئة منطقة الزوارع
3,50	35.000	1.000.000	5- شركة الدراسات والنهوض بتونس الجنوبية
10,00	40.000	400.000	6 -شركة الدراسات وتنمية وتهيئة سوسة المدينة
0,006	8.350	122.661.900	7- الشركة التونسية الكويتية للإعمار
10	25.000	250.000	8-شركة التنمية لقرىص الكبرى
2,10	410.000	19.500.000	9 -شركة الدراسات والتهيئة لمارينا الحمامات الجنوبية
34,81	295.900	850.000	10-شركة التنمية للاحضرية
10,00	100.000	1.000.000	11-شركة الدراسات والتنمية الحمامات الجنوبية
0,22	20.000	8900.000	12-شركة الدراسات والتنمية حومة السوق
1,09	50.000	4.598.600	13-شركة الدراسات والتنمية والتهيئة السياحية بصفاقس
24,00	240.000	1.000.000	14 -شركة الدراسات والتهيئة سقانس المنستير
15,00	3.000	20.000	15 - شركة قرين تونس
4,44	20.000	450.000	16 - الشركة التونسية للترويج والتنشيط السياحي
6,50	13.000	200.000	17 - شركة التنمية والتهيئة السياحية بالكاف
	9.051.600	-	المجموع

الملاحق

دراسة مثال التهيئة التفصيلي للمحطة السياحية الايكولوجية بالزوارع

إنجاز محطة سياحية إيكولوجية مستدامة تأخذ بعين الاعتبار الخصائص البيئية للجهة وتأمينها.

البرنامج: يحتوي المثال التفصيلي للمنطقة السياحية على:

● وحدات فندقية

● وحدات ترفيهية

● وحدات سكنية

المساحة: 100 هك (منطقة غابية- قريبة من البحر ومن سد سيدي البراق)

المبلغ المبرمج سنة 2023: 25 ألف دينار

الدراسة: دراسة إنجاز مثال التهيئة التفصيلي والمؤثرات على المحيط للمحطة السياحية الإيكولوجية بالزوارع.

مكتب الدراسات: **EPR**

كلفة الدراسة: 83959 د

المبالغ المدفوعة: 42000 د

تقدم الدراسة: تم الاتفاق على فرضية التهيئة.

الوضع الحالية: في انتظار حصول موافقة الإدارة العامة للغابات



تقرير حول مراحل إنجاز دراسة التهيئة :

- نصت الخارطة الفلاحية لولاية باجة المصادق عليها بالأمر عدد 756 لسنة 1986 المؤرخ في 29 جويلية 1986

والمتعلق بضبط مناطق الصيانة بالأراضي الفلاحية والتي خصصت عقار بالزوارع من ولاية باجة كمنطقة عمرانية أو

حساسة للعمران ZONE URBAINE OU SENSIBLE A L'URBANANISATION، تقرر ضمن

التوجهات العامة للتهيئة الترابية أحداث منطقة سياحية ذات طابع إيكولوجي بهذا الموقع وتم ادراجها ضمن المثال التوجيهي للتهيئة الترابية بالجهة.

- إقرار اتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لانطلاق الدراسات اللازمة لإنجاز هذه المنطقة السياحية، وذلك بانعقاد الدورة الممتازة للمجلس الجهوي لولاية باجة تحت إشراف رئيس الحكومة بتاريخ 8 جوان 2017.

- نشرت الوكالة العقارية السياحية عبر منظومة الشراءات العمومية على الخط بتاريخ 19 مارس 2019 وبجرائد الشروق والبراس بتاريخ 21 و 22 مارس 2019 طلب عروض عدد وع س 2019/02 قصد اختيار مكتب دراسات لإنجاز مثال التهيئة التفصيلي والمؤثرات على المحيط للمحطة السياحية الإيكولوجية بالزوارع من ولاية باجة.

- تحتوي الدراسة على مرحلتين وكل مرحلة بما جزئين وقد انطلق مكتب الدراسات في إنجاز المرحلة الأولى من الدراسة بتاريخ 26 نوفمبر 2019.

- بعد الموافقة على الجزء الأول من الدراسة بتاريخ 22 نوفمبر 2021 والجزء الثاني بتاريخ 31 ماي 2022 وحتى يتمكن مكتب الدراسات من الانطلاق في دراسة المرحلة الثانية تمت إحالة مكونات فرضية التهيئة المثلى الى الإدارات المركزية والجهوية لإبداء الرأي.

وباستشارة الإدارة العامة للغابات أفادتنا هذه الأخيرة من خلال مکتوبها الوارد علينا بتاريخ 28 مارس 2022 أن المنطقة مصنفة كمنطقة تحجير طبقا للقانون عدد 87 لسنة 1983 رغم تصنيف الخارطة الفلاحية لولاية باجة والمصادق عليها بالأمر عدد 756 لسنة 1986 المؤرخ في 29 جويلية 1986 كمنطقة عمرانية،

ZONE URBAINES SENSIBLE A L'URBANISATION وبالتالي يمكن أن تستوعب أحداث منطقة سياحية إيكولوجية.

- قصد تجاوز هذا الاشكال قمنا بتوجيه العديد من المراسلات إلى السيد وزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري قصد حث الإدارة العامة للغابات الرجوع في موقفها الا أن وزارة الفلاحة ومن خلال مراسلتها الأخيرة بتاريخ 4 ماي 2023 عدد ص 0001867-0301-11-2023 أكدت رأي الإدارة العامة للغابات مما ينجر عنه استحالة إنجاز المشروع السياحي بالموقع موضوع الطلب.

لذا، واعتمادا على الفصل 155 من الأمر عدد 1039 المؤرخ في 13 مارس 2014 والفصل عدد 14 من الاتفاقية المبرمة بين الوكالة ومكتب الدراسات ومحضر لجنة الشراءات الخاصة بالوكالة العقارية السياحية بتاريخ 31 ماي 2023، تم فسخ الصفقة بصفة رضائية علما وأنه قد تم خلاص المرحلة الأولى للدراسة طبقا لما جاء بكراس الشروط بعد إيفاء مكتب الدراسات بتعهداته، وختم هذه الصفقة بتاريخ 2 نوفمبر 2023.

التقسيم السياحي بقصور الساف / سلقطة



المنطقة: توجد المنطقة السياحية على الشريط الساحلي داخل مثال التهيئة العمرانية لمدينة قصور الساف / سلقطة من ولاية المهديّة.

البرنامج يحتوي ملف التقسيم السياحي على إعداد دراسة التقسيم للمنطقة السياحية بقصور الساف

سلقطة وعلى كراس الشروط التابع لها ومن المتوقع أنّها ستحتوي على برمجة :

- وحدات فندقية
- وحدات للترفيه السياحي
- وحدات تجارية
- وحدات سكنية سياحية

المساحة: 33 هك

المبلغ المبرمج لسنة 2023: 40 ألف دينار

تقدم الملف :



تم إعداد المسح الطبوغرافي للمنطقة السياحية المبرمجة.

وبالتنسيق مع إدارة التعمير بوزارة التجهيز والإسكان والبلدية المعنية تم التوصل إلى اتفاق حول مراجعة حدود مثال التدخل العقاري وادراج تقسيم سياحي ضمن مراجعة مثال التهيئة العمراني.

التعمق في دراسة الملف التقسيمي على مساحة 33 هك (عناصر التهيئة وكراس الشروط) وتم إرسال ملف التقسيم إلى بلدية قصور الساف.

➤ عقد اجتماع بمقر البلدية بتاريخ 2023/03/02 وعقد اجتماع بمعتمدية قصور الساف بتاريخ 2023/07/21

حول مكونات التهيئة المبرمجة والطريق المؤدية الى التقسيم

➤ تم ارسال بتاريخ 2023/12/14 مكتوب الى إدارة التعمير لإعلامها بإنجازات الوكالة فيما يخص القطعة الأرض

المزمع التي سيقام عليها التقسيم.

التقسيم السياحي بتطاوين

البرنامج : يحتوي ملف التقسيم السياحي:

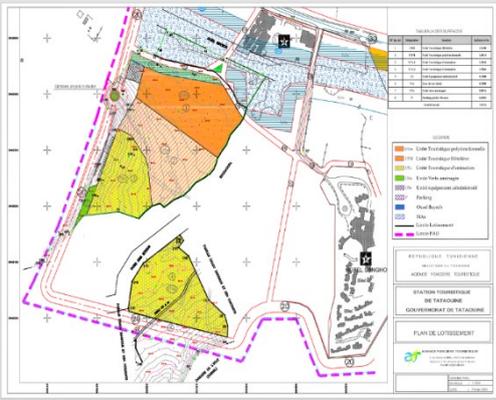
- وحدات سكنية
- وحدات تنشيطية
- مناطق خضراء

المساحة : 8.4 هك

الوضعية العقارية : على ملك الوكالة

تقدم الملف :

- تم إعداد ملف تقسيمي أولي بإدارة التهيئة وتم إرساله إلى بلدية تطاوين لإبداء الرأي بتاريخ 2023/02/03.



- على إثر الحصول على ملاحظات من طرف بلدية تطاوين، تم إنجاز مسح الطبوغرافي جديد وتنقيح الملف الفني لدراسة التقسيم السياحي طبقا لما جاء بهذا المسح الطبوغرافي.
- بعد تحيين الملف التقسيمي تم ارساله بتاريخ 30 أوت 2023 وعرضه على اللجنة الفنية للتقسيمات بتاريخ 23 سبتمبر 2023 التي صادقت على مشروع التقسيم في صيغته النهائية مع دعوة الوكالة الى استكمال الملف.

اعداد المثل التنسيقي للمنطقة السياحية للاحضرية بجزيرة

في نطاق رؤية إستراتيجية جديدة لتهيئة سياحية مستدامة، بادرت إدارة التهيئة بالوكالة العقارية السياحية الى تكليف مكتب الدراسات SOMMRE بإعداد دراسة المثل التنسيقي للمحطة السياحية للاحضرية بجزيرة وذلك بالتشارك والتنسيق مع جميع الأطراف المعنية منها السلطات المركزية والجهوية والمحلية والمجتمع المدني.

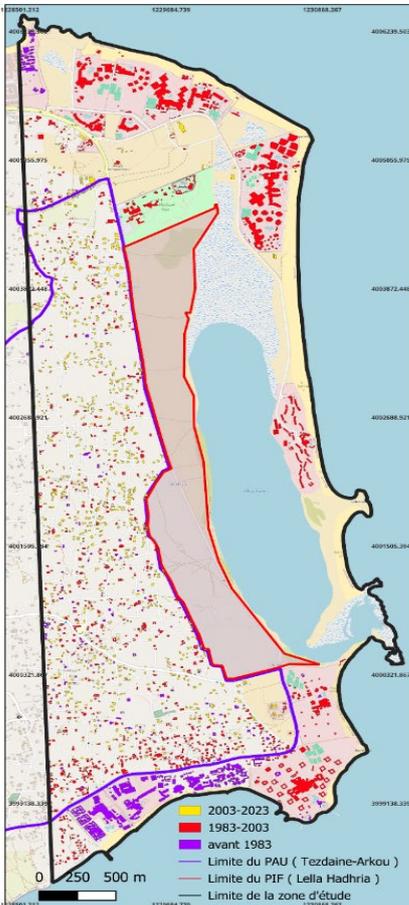
تهدف هذه الدراسة في مرحلتها الأولى إلى تشخيص الموقع والمناطق المحيطة به من خلال جمع المعلومات البيئية والعمرانية والاقتصادية، وفي مرحلتها الثانية تحديد نوعية وعناصر وبرنامج التهيئة السياحية المستقبلية بالمنطقة وتصميم برنامج تهيئة من خلال مخرجات الدراسة وبلورة مشروع مثال تهيئة تفصيلي للمنطقة السياحية.

تمثل هذه الدراسة الطريقة الامثل لبعث محطة سياحية جديدة ذات توجه مغاير لما تم إنجازه من فضاءات سياحية الى الان، حيث ستم بالتشارك مع السلطات المحلية والمجتمع المدني مع الاء الجانب البيئي الأهمية القصوى، كذلك ستمكن من تحديد المكونات الأساسية للمشروع مما سيفضي الى الاستعانة بهذه الدراسة لأخذ القرار.

كلفة الدراسة: 42 ألف دينار.

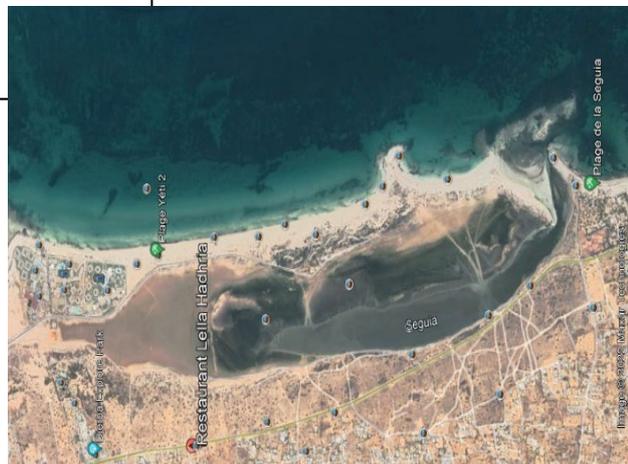
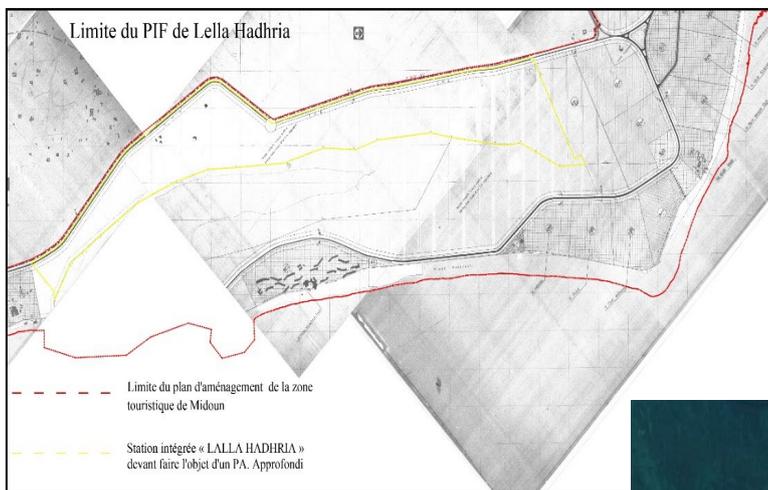
الأنشطة والتطورات التي حدثت خلال سنة 2023

- إعداد الضوابط المرجعية لدراسة المثل التنسيقي للمحطة السياحية للاحضرية ونشر الاستشارة بتاريخ 06 ماي 2023 على منظومة تينابس.
- إبرام اتفاقية بين الوكالة العقارية السياحية ومكتب الدراسات SOMMRE بتاريخ 2023/09/21.
- إعداد الملف الأولي من المرحلة الأولى من طرف مكتب الدراسات بتاريخ 14/12/2023.
- عقد اجتماع مع مكتب الدراسات بتاريخ 2023/12/21 للنظر في الملف الأولي للمرحلة الأولى ومدته بملاحظات الوكالة لإعداد الملف النهائي للمرحلة الأولى من الدراسة.



- التنسيق مع بلدية ميدون حول مراجعة مثال التهيئة العمراني لميدون :

- عقد اجتماع أول بتاريخ 20 جوان 2023 واجتماع ثاني بتاريخ 21 سبتمبر 2023 قصد دراسة إمكانية تحديد حدود المراجعة وتمسك بلدية ميدون بالشروع في المرحلة الأولى من الدراسة دون حلحلة الإشكاليات، لذا فان الوكالة ستقتصر على اعداد مثال التهيئة التفصيلي لمنطقة للاحضرية المبينة حدودها بمثال التهيئة التفصيلي للمنطقة السياحية المصادق عليه بقار السيد الوالي تحت عدد7 لسنة 2000 المؤرخ في 20 جوان 2000.
- يحتوي هذا المشروع على دراسة افاق وتوجهات المحطة السياحية للاحضرية مع الأخذ بعين الاعتبار الجانب البيئي والحضاري لجزيرة جربة.

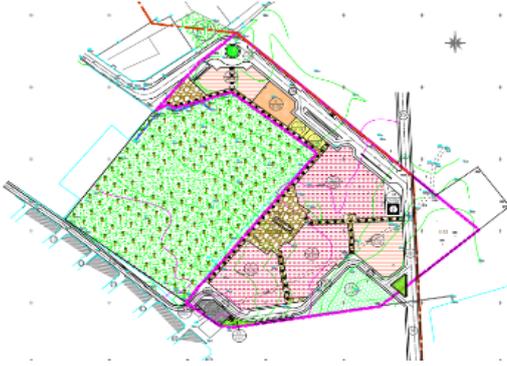


المنطقة السياحية بقبلي

المنطقة: توجد المنطقة السياحية في الجنوب التونسي بقرب من نزل ياديس ومن نزل برج النعامة وبالقرب من الواحة.

ويحتوي التقسيم السياحي على:

- 3 وحدات فندقية
- وحدات للترفيه السياحي
- 2 وحدات سكنية سياحية
- مدينة وساحات عمومية



المساحة: 8,383 هك

المبالغ المبرمجة لسنة 2023: 20 ألف دينار

تقدم الملف: تم إعداد الملف التقسيمي للمنطقة السياحية بقبلي وعرضه على لجنة التقسيمات.

الوضعية الحالية: تمت مراسلة بلدية قبلي للأخذ بعين الاعتبار الأراضي التابعة للوكالة العقارية وإدراجها ضمن التقسيم

السياحي وذلك ضمن المراجعة الحالية لمثال التهيئة.

الأنشطة والتطورات التي حدثت خلال سنة 2023

إعداد الملف النهائي لدراسة تصورات ثلاثي الأبعاد للتقسيم السياحي بقبلي.

