



الجمهورية التونسية

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

الإدارة العامة للدراسات والتخطيط والبرمجة

**تقرير حول
متابعة تنفيذ وتقييم مشاريع قطاع أملاك الدولة
و الشؤون العقارية المدرجة
بمخطط التنمية 2016-2020**

أكتوبر 2020

ص1	تمهيد
ص3	الجزء الأول: تقييم الإنجازات النوعية و الكمية للمشاريع و البرامج المرسومة بمخطط التنمية 2020-2016
ص4	I الإنجازات النوعية
ص4	المحور الأول: تطوير التشريعات والقوانين المنظمة لقطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية والقيام بالإصلاحات الهيكلية الضرورية
ص4	1- الإصلاحات التشريعية و الترتيبية
ص7	2- حوكمة التصرف في أملاك الدولة و إدارة الشأن العقاري
ص13	المحور الثاني: النهوض بالمجال العقاري لجعله رافدا أساسيا للتنمية و دافعا للعجلة الاقتصادية.
ص13	1- تصفية الوضعيات العقارية
ص16	2- تأمين الرصيد العقاري الدولي و توظيفه لفائدة مختلف الفاعلين العموميين و الإقتصاديين .
ص21	3- معاضدة مجهود الدولة في مجال خلق مواطن الشغل و دفع الإستثمار.
ص22	4- المساهمة في تطوير مناخ الاستثمار و الأعمال بالبلاد.
ص28	II الإنجازات الكمية
ص28	المحور الأول : تطور مؤشرات قطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية.
ص28	1 - تحرير الحوزة العقارية لفائدة المشاريع العمومية .
ص29	2- إستقصاء و تحديد ملك الدولة الخاص.
ص30	3- توظيف الرصيد العقاري الدولي.
ص32	4- تسوية الوضعيات العقارية القديمة.
ص34	5- التسجيل العقاري.
ص35	المحور الثاني: الإستثمارات المنجزة خلال فترة المخطط 2020-2016
ص35	1 الإستثمارات المدرجة بالمخطط.
ص36	2- الإستثمارات المتعلقة بالبنية الأساسية و المتحصلة على موافقة اللجنة الوطنية للموافقة على المشاريع العمومية.
ص37	3- الإستثمارات غير المدرجة بمخطط التنمية 2020-2016.
ص38	III-الإشكاليات المطروحة و التدابير المقترحة.
ص38	المحور الأول: الإشكاليات
ص38	1- على مستوى الميزانية:
ص38	2- على المستوى التشريعي.

38ص	3- على مستوى تصفية و تسوية الوضعيات العقارية
39ص	4- على مستوى توظيف الرصيد العقاري
39ص	5- على مستوى التصرف في الرصيد العقاري للدولة.
40ص	المحور الثاني: التدابير المقترحة .
40ص	1- التدابير المقترحة على مستوى تطوير المنظومة القانونية و التشريعية.
41ص	2- التدابير المقترحة لتحسين و ترشيد التصرف في الموارد المادية و البشرية و المالية و اللوجستية.
42ص	3- التدابير المقترحة لمزيد تكريس مبادئ الحوكمة بالقطاع.
43ص	4- التدابير المقترحة لمزيد تحسين التصرف في العقارات الدولية.
44ص	IV المساهمة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة 2030.
46ص	الجزء الثاني :البرامج والمشاريع المتبقية لما بعد سنة 2020
47ص	I- البرامج و المشاريع المتواصلة.
47ص	المحور الأول : الإصلاحات التشريعية و الترتيبية المتواصلة.
47ص	1- الإصلاحات المتعلقة بالتصرف في العقارات الدولية.
47ص	2- الإصلاحات المتعلقة بدفع المشاريع المعطلة و دعم الإستثمار.
48ص	3- الإصلاحات المتعلقة بتسوية الوضعيات العقارية القديمة و رفع الجمود عن العقار الدولي.
48ص	4- الإصلاحات المتعلقة بتطوير الأنظمة الهيكلية و تحسين ظروف العمل .
48ص	المحور الثاني: المشاريع الإستثمارية المتبقية لما بعد 2020.
48ص	1- المشاريع المتواصلة المتبقية لما بعد سنة 2020 .
52ص	2- المشاريع الجديدة .
54ص	الملاحق
55ص	جدول متابعة إنجازات المخطط لفترة 2016- 2020: المحتوى المادي .
56ص	جدول متابعة إنجازات المخطط لفترة 2016-2020: المحتوى المالي.

يمثل قطاع المسائل العقارية قطاعا إستراتيجيا و حيويا مرتبطا إرتباطا وثيقا بمجمل الحياة الإقتصادية بإعتباره رافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها. لذا و لضمان أدائه لدوره في الحياة الإقتصادية على الوجه الأمثل تركزت الجهود خلال فترة مخطط التنمية للفترة 2016-2020 على تحقيق الأهداف الإستراتيجية المرسومة لرفع التحديات التي يواجهها القطاع و المتمثلة أساسا في تشتت النصوص القانونية و عدم مواكبتها للتطورات الاقتصادية و الاجتماعية بالبلاد ، طول الإجراءات لتعدد المتدخلين في المجال العقاري ، تعقد بعض الوضعيات العقارية إلى جانب تعدد و تشعب الإجراءات الرامية إلى إحكام التصرف في أملاك الدولة و توظيفها .

ولمجابهة التحديات المذكورة ضبط المخطط الخماسي لتنمية قطاع المسائل العقارية في جزئه المتعلق بأملاك الدولة و الشؤون العقارية التوجهات الإستراتيجية التالية :

❖ تطوير التشريعات والقوانين المنظمة لقطاع المسائل العقارية والقيام بالإصلاحات الهيكلية الضرورية؛

❖ النهوض بالمجال العقاري لجعله رافدا أساسيا للتنمية ودافعا للعجلة الاقتصادية؛

وتمثلت الأهداف الإستراتيجية المرسومة للقطاع بالمخطط في الآتي:

- ✓ إرساء مبادئ الحوكمة الرشيدة وتسهيل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالمسائل العقارية ؛
- ✓ إيجاد حلول لتجاوز الإشكاليات العقارية التي تعيق نسق إنجاز المشاريع العمومية ؛
- ✓ مزيد تصفية الوضعية العقارية للأراضي الدولية الفلاحية والأراضي الإستراتيجية بهدف دفع الإستثمار الخاص و إدخالها في الدورة الاقتصادية بأكثر مردودية؛
- ✓ تقريب الخدمات العقارية من المواطنين وتحسين الخدمات المسداة؛
- ✓ تطوير اللامركزية وارساء أسس الحوكمة المحلية والجهوية عن طريق تدعيم دور الإدارات الجهوية بصلاحيات جديدة مع وتوفير الوسائل البشرية والمادية لتعزيز دورها في حماية أملاك الدولة وتسوية الوضعية العقارية بالجهات.

ولتجسيم هذه الأهداف تم خلال الفترة 2016-2019 تسجيل إنجازات هامة على مستوى العديد من المجالات الراجعة بالنظر للقطاع بالإعتماد على خطط عمل تضبط التوجهات و برامج العمل و التي و لنن أدخلت عليها تحويلات متعددة بحسب التوجهات الإستراتيجية للحكومات المتعاقبة على البلاد منذ سنة 2016 و التي تضمنتها الوثائق السنوية للميزان الاقتصادي الخاص بالقطاع ، فقد إشتكت جميعها تقريبا حول محور إستراتيجي أساسي ألا وهو تثمين دور العقار الدولي و تعزيز مساهمته في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية بالبلاد.

أما بالنسبة لسنة 2020 ، ورغم الظروف الإستثنائية التي ميزت المناخ العام بالبلاد في هذه السنة جراء تفشي وباء فيروس كورونا والذي كانت له إنعكاسات سلبية على نسق العمل في جميع المجالات ، فقد تمكن القطاع من تسجيل إنجازات عديدة ومهمة على العديد من المستويات.

و فيما يلي تقريراً تقييمياً مفصلاً حول الإنجازات المسجلة على مستوى برامج و مشاريع القطاع طيلة الفترة 2016-2020 ، تم إعداده في إطار تطبيق مقتضيات منشور السيد رئيس الحكومة عدد 19 بتاريخ 27 جويلية 2020 حول إعداد مخطط التنمية 2021-2025 و تفعيل مقتضيات المرحلة الأولى من مراحل إعداد المخطط المذكور و المتعلقة بتقييم الإنجازات المسجلة خلال الفترة 2016-2020 و تشخيص الإشكاليات و الحلول الممكنة لمجابهتها .

و يتضمن التقرير المذكور جزأين:

- جزء أول، يتعلق بتقييم الإنجازات النوعية و الكمية للفترة 2016-2019 وتوقعات سنة 2020 و يتضمن أهم الإشكاليات التي واجهها القطاع في تحقيق الأهداف الإستراتيجية المرسومة بالمخطط و أهم الإجراءات و التدابير المقترحة لتجاوزها ؛
- جزء ثان، يتضمن المشاريع المتبقية للفترة ما بعد 2020 والاستثمارات الضرورية لإتمام إنجاز المشاريع التي هي بصدد الإنجاز .

الجزء الأول :

**تقييم الإنجازات النوعية
و الكمية للمشاريع و البرامج المرسومة بمخطط
التنمية 2016-2020**

I- الإنجازات النوعية

شهدت الفترة المنقضية من مخطط التنمية 2016-2020 تسجيل العديد من الإنجازات على مستوى قطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية منها ما يتعلق بتطوير التشريعات والقوانين المنظمة له و إدخال الإصلاحات الهيكلية الضرورية لتطوير أدائه (محور أول) ، ومنها ما يتعلق بتطوير مساهمة العقار الدولي في دفع الاقتصاد وجعله رافدا أساسيا للتنمية بالبلاد (محور ثان) .

المحور الأول: تطوير التشريعات والقوانين المنظمة لقطاع أملاك الدولة و الشؤون

العقارية والقيام بالإصلاحات الهيكلية الضرورية

يعتبر تطوير التشريعات و القوانين المنظمة للقطاع و القيام بالإصلاحات الهيكلية الضرورية أحد المقومات الأساسية لتطوير أداء القطاع و تحقيق نجاعة تدخلاته . وقد توزعت الجهود المبذولة خلال فترة المخطط في هذا الإطار بين :

- القيام بالإصلاحات التشريعية و الترتيبية؛
- حوكمة التصرف في أملاك الدولة و إدارة الشؤون العقارية.

1- الإصلاحات التشريعية و الترتيبية .

في إطار الحرص على تطوير التشريعات والقوانين المنظمة لقطاع المسائل العقارية تمت مراجعة وتنقيح عدد من القوانين وإصدار جملة من الأوامر الحكومية لتتماشى مع مقتضيات تطوير القطاع ، كما تم فتح المجال أمام صيغ جديدة للتصرف والاستغلال لملك الدولة بطريقة تجعله دافعا لنسق إنجاز المشاريع الإستثمارية و رافدا أساسيا من روافد التنمية بالبلاد . و فيما يلي أهم الإصلاحات التشريعية و الترتيبية والهيكلية المنجزة خلال الفترة 2016-2020 .

1.1 الإصلاحات المتعلقة بالتصرف في العقارات الدولية.

- في إطار حوكمة التصرف في أملاك الدولة تم :
- إستكمال إعداد مشروع مجلة الأملاك الوطنية و إحالته على أنظار رئاسة الحكومة لإتمام إجراءات إبداء الرأي فيه و المصادقة عليها . ويندرج إعداد مشروع مجلة الأملاك الوطنية في إطار تطوير النصوص التشريعية و الترتيبية الخاصة بتنظيم ملك الدولة و التصرف فيه بشكل يجعلها تتواءم مع التراتيب الجاري بها العمل وتستجيب للمتطلبات التنموية وضمانات حق الملكية .
 - وقد تضمن مشروع المجلة 149 فصلا موزعا على أربعة عناوين تتعلق بمكونات الملك الوطني ، التصرف في الملك الوطني ، الأراضي الدولية الفلاحية و أخيرا الأحكام الجزائية ؛
 - إستصدار الأمر الحكومي عدد 963 لسنة 2018 المؤرخ في 13 نوفمبر 2018 المتعلق باستغلال المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص وهو أمر يلغي ويعوض الأمر عدد 952 لسنة 2010 المؤرخ في 28 أفريل 2010 المتعلق باستغلال مقاطع الحجارة والرمال التابعة لملك الدولة بعد أن برزت به جملة من النقائص والإشكاليات و التي تم تجاوزها من خلال الأخذ بعين الاعتبار ضمن أحكام الأمر الجديد لجميع المواد المقطعية و من خلال ضبط كيفية التصرف في المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص و إحداث

لجنة بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لتحديد المساحات القابلة للإستغلال كمقاطع تابعة لملك الدولة الخاص؛

■ إستصدار منشور وزيرى أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة والموارد المائية والصيد البحري عدد 6/1م بتاريخ 14 جويلية 2016 الموجه إلى السادة الولاة والمديرين الجهويين لأملك الدولة والشؤون العقارية والمندوبين الجهويين للتنمية الفلاحية حول ضبط الشروط والإجراءات المتعلقة بتمديد مدة كراء العقارات الدولية الفلاحية؛

■ إستصدار منشور وزيرى الداخلية والفلاحة والموارد المائية والصيد البحري وكاتب الدولة لأملك الدولة والشؤون العقارية عدد 40 بتاريخ 09 فيفري 2017 حول إجراءات كراء المقاسم الدولية الفلاحية إلى الفلاحين الشبان؛

■ إستصدار منشور وزيرى أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة والموارد المائية والصيد البحري عدد 4/6م بتاريخ 16 جويلية 2018 الموجه إلى السادة الولاة حول إجراءات كراء عقارات دولية فلاحية لفائدة العاطلين عن العمل من حاملي الشهادات العليا وغيرهم؛

■ المساهمة في مراجعة القانون عدد 28 لسنة 1984 المؤرخ في 12 ماي 1984 و المتعلق بتنظيم الوحدات التعااضدية للإنتاج الفلاحي؛

■ المصادقة على المنشور المشترك حول إجراءات إختيار متعاضدي الوحدات التعااضدية للإنتاج الفلاحي من قبل وزراء "الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري"، "الداخلية"، "المالية" و "أملك الدولة والشؤون العقارية"؛

■ إحداث لجنة الخبراء بموجب قرار كاتب الدولة لأملك الدولة والشؤون العقارية عدد 7/183/ق المؤرخ في 01 مارس 2017 تعنى، أساسا، بدراسة ملفات القيم الشرائية (إقتناء و تفويت) التي تعادل أو تفوق مليون دينار، القيم الكرائية التي تعادل أو تفوق مائتا ألف دينار ، القيمة الشرائية لوسائل النقل التي تعادل أو تفوق ثمانون ألف دينار و القيمة الشرائية للمنقولات المختلفة التي تعادل أو تفوق الخمسون ألف دينار.

2.1 الإصلاحات المتعلقة بدفع المشاريع المعطلة:

في إطار الحرص على إيجاد السبل الكفيلة بدفع المشاريع المعطلة و التسريع في إنجاز الإستثمارات تم :

■ إستصدار القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية و إستصدار النصوص التطبيقية لهذا القانون و الذي كان له أثر إيجابي في تسوية الوضعيات العقارية العالقة عبر استحداث نسق إنجاز المشاريع العمومية التي تتطلب الانتزاع والتسريع في تسوية وتصفية الوضعيات العالقة للأراضي بهدف رفع الجمود على تلك العقارات وإرجاعها إلى الدورة الاقتصادية. و تتمثل النصوص التطبيقية المذكورة في :

- المنشور التطبيقي عدد 6/1م المؤرخ في 23 ماي 2017.
- قرار رئيس الحكومة المؤرخ في 13 مارس 2017 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف الانتزاع من أجل المصلحة العامة؛
- قرار رئيس الحكومة المؤرخ في 13 مارس 2017 المتعلق بضبط تركيبة لجنة الإقتناء لفائدة المشاريع العمومية وإجراءات سير عملها؛

- قرار رئيس الحكومة المؤرخ في 01 مارس 2017 المتعلق بضبط مقدار القيمة الخاضعة لمصادقة رئيس الحكومة عند إبرام عقود شراء العقارات لفائدة الدولة،
- إستصدار الأمر الحكومي عدد 332 لسنة 2017 المؤرخ في 28 فيفري 2017 المتعلق بضبط تركيبة وسير أعمال اللجنة الوطنية المكلفة بضبط المعايير المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية ومحتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير؛
- إستصدار الأمر الحكومي عدد 1017 لسنة 2018 المؤرخ في 8 نوفمبر 2018 المتعلق بالمصادقة على شبكة معايير الاختبار المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية ومحتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير.

3.1 الإصلاحات المتعلقة بتسوية الوضعيات العقارية القديمة و رفع الجمود عن العقار الدولي:

- إعتبارا لمساهمة عملية تصفية الوضعية القانونية للأراضي الدولية في دمج هذه الأراضي في مسار التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالبلاد فقد تم :
- إستصدار القانون عدد 69 بتاريخ 10 أوت 2016 المتعلق بتنقيح و إتمام القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 4 جوان 1964 المتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الإشتراكية الذي أعطى إمكانية إدماج هذه الأراضي في مسار التنمية المحلية ودفع الاستثمار وجعل عملية التفويت فيها أو دفعها على وجه المغارسة أو تسويقها أو المساهمة بها في رأس مال شركة تخضع لموافقة مجلس التصرف ومصادقة والي الجهة؛
- إستصدار الأمر الحكومي عدد 167 لسنة 2018 المؤرخ في 13 فيفري 2018 المتعلق بإحداث وحدة تصرف حسب الأهداف لإنجاز ومتابعة الملفات المتعلقة بتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية و شرعت في إنجاز عمليات التسوية؛
- إستصدار الأمر الحكومي عدد 504 لسنة 2018 المؤرخ في 07 جوان 2018 المتعلق بضبط صيغ وشروط تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص والذي أتبع بإستصدار الأمر الحكومي عدد 505 المؤرخ في 07 جوان 2018 المتعلق بإحداث وحدة التصرف حسب الأهداف لإنجاز المشروع المذكور وضبط تنظيمها وطرق سيرها؛
- إستصدار الأمر الحكومي عدد 642 لسنة 2020 المؤرخ في 26 أوت 2020 المتعلق بضبط قيمة خاصة بالبيع بالمراكنة للعقارات الدولية الفلاحية المعروفة بأراضي السباليين و الأراضي الراجعة للدولة من تصفية الأحباس العامة و أحباس الزوايا للحائزين لها من أبناء المحبس أو غيرهم ممن يستغلونها عن حسن نية و ذلك في إطار الالتزام بأحكام الفقرة الثانية من الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الفلاحية . وسيمكن إستصدار هذا الأمر من تملك آلاف المستغلين لهذه الأراضي الماسحة في مجملها ما يقارب 190 ألف هكتار و الإنتفاع بها على أكمل وجه لتثمينها وتحسين إنتاجها عبر النفاذ إلى التمويلات البنكية؛
- إستصدار منشور السيد وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية عدد 6/1م الصادر بتاريخ 08 فيفري 2018 الموجه إلى السادة الولاة حول تركيبة اللجنة الجهوية الإستشارية المكلفة بتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية؛

- إستصدار مذكرة تفاهم بين وزيرى الفلاحة و الموارد المائية و الصيد البحري و أملاك الدولة و الشؤون العقارية بتاريخ 11 أكتوبر 2017 و المتعلقة بتسوية الوضعية العقارية للفنيين الفلاحيين في إطار تسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية؛
- الشروع في مراجعة القانون عدد 78 لسنة 1991 المؤرخ في 2 أوت 1991 المتعلق بالتفويت في العقارات الراجعة للدولة من أملاك الأجانب وذلك بهدف إضفاء مزيد من المرونة والشفافية والوضوح على عمليات تسوية الوضعية العقارية لمتساكني أملاك الأجانب خاصة منها المتداعية للسقوط.

4.1 الإصلاحات المتعلقة بتطوير منظومة الرقابة العامة و ضمان شفافية المعلومة و مقاومة الفساد:

تم في هذا الصدد:

- إستصدار الأمر الحكومي عدد 375 لسنة 2020 المؤرخ في 29 جوان 2020 المتعلق بتنظيم عملية نشر تقارير هيئات الرقابة و تقارير المتابعة الصادرة عنها بالتنسيق مع الهيئة العليا للرقابة الإدارية والمالية و هيئة الرقابة العامة للمالية و هيئة الرقابة العامة للمصالح العمومية ؛
- إحداث لجنة تعنى بإرساء مبادئ الحوكمة و مقاومة الفساد (مارس 2018) و بإرساء خلية للحوكمة بوزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية (جويلية 2018) تطبيقا لأحكام الأمر عدد 1158 لسنة 2016 الصادر في 12 أوت 2016 و المتعلق بإحداث خلايا الحوكمة ؛
- إحداث لجنة إستشارية للنفاذ إلى المعلومة تفعيلا لمقتضيات القانون عدد 22 لسنة 2016 المؤرخ في 24 مارس 2016 و المتعلق بالحق في النفاذ إلى المعلومة .

5.1 الإصلاحات المتعلقة بتطوير الأنظمة الهيكلية و تحسين ظروف العمل :

- في إطار البحث عن السبل الكفيلة بتطوير أداء القطاع و تحسين مناخ العمل تم :
- إستصدار الأمر الحكومي عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية و الذي وسع في هيكلة بعض الإدارات العامة المركزية و أحدث هياكل إدارية جديدة بما يتماشى مع المتطلبات الجديدة للعمل و تحسين ظروف العمل؛
 - إستصدار الأمر الحكومي عدد 758 لسنة 2019 المؤرخ في 19 أوت 2019 المتعلق بضبط التنظيم الإداري والمالي وطرق تسيير الديوان الوطني للملكية العقارية و الذي غير الصبغة القانونية لإدارة الملكية العقارية بصفتها مؤسسة ذات صبغة إدارية إلى منشأة عمومية بما يضمن نجاعة أكبر في تدخلاتها.

2 - حوكمة التصرف في أملاك الدولة و إدارة الشأن العقاري.

شهدت فترة المخطط تنفيذ مختلف عناصر الخطة التنموية المرسومة للقطاع و المتعلقة بإرساء مبادئ الحوكمة الرشيدة المتمثلة أساسا في تسهيل الإجراءات الإدارية و خاصة الإجراءات ذات الصلة بالمسائل العقارية و تقريب الخدمات و حوكمة التصرف في المال العام.

1.2- تسهيل الإجراءات العقارية و التقليل من أجالها.

تم العمل في هذا المجال على تبسيط الإجراءات الإدارية و الإجراءات المتعلقة بالمسائل العقارية فضلا عن إختصار الأجال و الرفع من نسق إستعمال المنظومات الإعلامية و رقمنة الإدارة .

1.1.2 تبسيط الإجراءات العقارية و تحسين جودة الخدمات:

في سبيل توحيد مناهج العمل وإضفاء المزيد من الشفافية في التعامل مع الإدارة و مقاومة أسباب سوء التصرف ، تم إيلاء العناية اللازمة لعمليات إعداد و تحيين أدلة الإجراءات كما تم إتخاذ التدابير المناسبة لتبسيط إجراءات التصرف في العقارات الدولية. و قد تم في هذا الغرض تسجيل الإنجازات التالية:

- ❖ المصادقة على دليل الإجراءات الخاص بالتصرف في ملفات الاختبارات في 11 جانفي 2019 ؛
- ❖ المصادقة على دليل الإجراءات الخاص بالتفويت والترخيص في التفويت والتصرف في أملاك الأجانب المبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956 ؛
- ❖ المصادقة على دليل الإجراءات الخاص بإنجاز مشروع تسوية التجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص سنة 2019 ؛
- ❖ إعداد مشروع دليل إجراءات يتعلق بعمليات التصرف في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص غير الفلاحي وهو بصدد إبداء الرأي؛
- ❖ إعداد مشروع دليل إجراءات يتعلق بعمليات إستقصاء و تحديد ملك الدولة الخاص وهو بصدد إبداء الرأي؛
- ❖ إعداد مشروع دليل إجراءات خاص بالعمليات المتعلقة بضبط الأملاك العمومية وهو بصدد إبداء الرأي؛
- ❖ إحداث لجنة لمتابعة و تنسيق عمليات إعداد و تحيين أدلة الإجراءات الخاصة بهيكل وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية المركزية و الجهوية في شهر جوان 2020 مكلفة بتشخيص وضعية أدلة الإجراءات بالوزارة و متابعة تحيين الأدلة غير المحينة و إعداد الأدلة غير المنجزة؛
- ❖ تحيين الإجراءات المتخذة في خصوص دراسة ملفات شهادت رفع اليد عن شرط إسقاط الحق بهدف إلى تبسيط الإجراءات وتسريع نسق إنجاز الملفات والتقليص من الوثائق والشروط ومن أجل إسداء خدمة تسليم شهادت رفع اليد. (مذكرة العمل عدد 8/22 م المؤرخة في 11 ماي 2018)؛
- ❖ الشروع في إعداد دليل إجراءات الإدارة العامة لنزاعات الدولة يأخذ بعين الاعتبار التنظيم الهيكلي الجديد للإدارة العامة ويقدم حلولاً تنظيمية ويوحد منهجيات العمل و يقيس الوثائق ويضبط مجالات التدخل؛
- ❖ الشروع في تركيز وإرساء الركائز الأساسية لنظام الجودة لمؤسسة المكلف العام لنزاعات الدولة تمهيدا لإعادة إنجاز وتركيز المنظومة الإعلامية المتعلقة بالتصرف في قضايا نزاعات الدولة؛
- ❖ مراجعة دليل إجراءات مؤسسة الملكية العقارية وتطوير أساليب عملها على ضوء التغيرات الحاصلة على مستوى صيغتها القانونية بعد أن أصبحت ديوانا وطنيا للملكية العقارية و حسب النصوص التشريعية الجديدة ذات الصلة بالمجال العقاري ؛
- ❖ إعداد دليل العمليات العقارية؛
- ❖ تبسيط إجراءات توظيف العقارات الدولية بمراجعة وتحيين كراس شروط كراء الضيعات الدولية الفلاحية المخصصة لبعث شركات إحياء وتنمية فلاحية بالتنسيق مع الأطراف المعنية؛
- ❖ تفويض مهمة دراسة ملفات التفويت في العقارات الدولية غير الفلاحية في مرحلة إعداد مطالب الاستخراج والعقود التكميلية والتوضيحية وشهادت رفع اليد إلى الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية (مذكرة عمل عدد 8/68 م بتاريخ 2017/06/29)؛

- ❖ تبسيط إجراءات التصرف في ملك الدولة الخاص غير الفلاحي وتفويض مهمة دراسة ملفات العقارات الكائنة بمجال اختصاصها الترابي إلى الإدارات الجهوية لأمالك الدولة والشؤون العقارية (مذكرة عمل عدد 8/8م بتاريخ 2018/02/08؛
- ❖ تحسين خدمات ديوان الملكية العقارية على مستوى إنجاز شهادات الملكية والإشتراك في الملكية العادية حيث تم توحيد أجل إنجاز الشهادات العادية بين جميع الإدارات الجهوية و حصرها في حدود 06 أيام.
- ❖ تحسين خدمات الإطلاع على الرسوم العقارية وتقديم نسخ منها.

2.1.2 تقليل آجال إسداء الخدمات العقارية

- ❖ تقليل آجال الحوزة العقارية لفائدة المشاريع العمومية بفضل تطبيق مقتضيات الفصل عدد 10 من القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالإنستزاع من أجل المصلحة العامة و المتعلقة بنقل ملكية قطع الأرض المنتزعة بقطع النظر عن جميع الوضعيات الإستحقاقية والتحملات الموظفة على العقار لفائدة الدولة، ونقل مفعول تلك التحملات على باقي العقار و تطبيق مقتضيات الفصل 27 من نفس القانون المتعلقة بتكليف السيد المكلف العام بنزاعات الدولة بإستصدار أذن بالتحوز بالقطع المنتزعة والرافض أصحابها تسليمها إلى شركات الأشغال لإنجاز المشاريع العمومية (في السابق يتم التحوز عن طريق رفع قضايا في الغرض وتستغرق وقتا طويلا مما يتسبب في تعطيل إنجاز المشاريع في الآجال المحددة).
- ❖ إختزال آجال معالجة ملفات الكراء وتحويل المتسوغين بالعقارات بفضل توسيع صلاحيات الإدارات الجهوية؛
- ❖ التحكم في آجال الخدمات المسداة من قبل الديوان الوطني للملكية العقارية والتقليص في آجالها إلى 6 أيام بالنسبة للشهادات العادية و 10 أيام بالنسبة للرد على مطالب الترسيم للمؤسسات ؛
- ❖ تقليص آجال انجاز العمليات المتعلقة بمحور الرهن إلى حدود 6 أيام من تاريخ تقديم مطلب الخدمة؛
- ❖ توحيد آجال الرد على مطالب الإستقصاء عن حقوق عينية مرسمة بالديوان الوطني للملكية العقارية حيث تم تحديد أجل أقصى للرد على مطالب الإستقصاء بـ 10 أيام ؛
- ❖ الضغط على الآجال بخصوص بعض الخدمات الإشهارية بالديوان الوطني للملكية العقارية وتكريس فورية إسداؤها .

3.1.2 رقمنة الخدمات العقارية:

- ❖ إنجاز و نشر الخارطة الرقمية لأمالك الدولة العقارية للعموم عبر موقع الواب للوزارة منذ شهر جانفي 2018 ،حيث تم نشر حوالي 97210 هك مستغلات فلاحية و 49322 طبقات عقارية فلاحية و حوالي 1116 هك مستغلات غير فلاحية و 174 هك طبقات عقارية غير فلاحية. و تم الشروع الفعلي في إستغلالها و النفاذ إليها عن بعد للإطلاع على الأملاك الوطنية التي تم إدراجها بالإعتماد على الأبحاث العقارية أو الوسائل المعتمدة للتصرف في ملك الدولة. و تتمثل الخارطة الرقمية لأمالك الدولة العقارية في منصة جيوغرافية تحتوي على أمثلة رقمية لعقارات الدولة الفلاحية و غير الفلاحية تهدف إلى تيسير التصرف في ملك الدولة الخاص و التعامل مع الرصيد العقاري للدولة بسرعة و نجاعة و بشفافية عبر موقع و اب الوزارة.
- ❖ إعتداد التراسل الإلكتروني بين هياكل الوزارة لتقليص الآجال في معالجة الملفات العقارية (منظومة التراسل الإلكتروني: zimbra)؛

❖ تركيز و إستغلال المنظومة الوطنية للتصرف الإلكتروني في المراسلات "عليسة" على المستويين المركزي والجهوي (بداية من شهر جانفي 2019) و تعويض منظومة مكتب الضبط التي كانت تعتبر من أهم تطبيقات المخطط المديرى المشترك للإعلامية و التي تم تركيزها وإستغلالها سنة 2003 و ذلك في إطار تنفيذ المخطط الوطني الاستراتيجي "تونس الرقمية 2020" وتحديدًا "الحكومة الالكترونية" و تتمثل الأهداف الأساسية من إرساء هذه المنظومة في التقليل في أجال التوصل بالملفات بما يضمن نجاعة العمل الإداري والضغط على الكلفة و جودة الخدمات المسداة و توفير قاعدة بيانات موحدة بالنسبة لكل الأطراف الخارجية المتدخلة في القطاع؛

❖ إرساء و تطوير منظومة خاصة بالتصرف في ملفات الاختبارات تسمح بوضع مطالب الاختبارات على الخط و تمكن الجهات الطالبة لعمليات الإختبار من النفاذ الى موقع واب وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية و تحميل المطلب وتعميره وتثبيته عن بعد ليتم طباعته وإيداعه بإحدى مكاتب الضبط ليتم بعد ذلك متابعة مراحل المطلب عن بعد من طرف المنتفع بهذه الخدمة. كما تسمح هذه المنظومة بإستخراج الوثائق و مختلف البطاقات الوصفية المحددة لإعداد جميع أنواع تقارير الإختبار و تمكن كذلك من متابعة جملة من العمليات و منها :

- الملفات المتعلقة بتحديد القيم الشرائية و الكرائية للممتلكات العقارية و المنقولة المخصصة لمختلف مصالح الدولة ، الجماعات العمومية المحلية و المؤسسات العمومية بطلب منها؛
- تحديد قيم الأصول التجارية و اللزومات و الإقامات الوقفية و تحديد عروض الإدارة لمنح الإنتزاع.
- تقديم الآراء الفنية لفائدة نزاعات الدولة حول تقارير الإختبار المعدة من أطراف أخرى.

- ❖ رقمنة السجل الإلكتروني لأملك الدولة العقارية و تطويره؛
- ❖ متابعة إستعمال المنظومات الإعلامية في إستخراج العقود المبرمة : منظومات التصرف المندمج لأملك الدولة على المستويين المركزي و الجهوي و التي تساعد على مزيد إحكام التصرف في العقارات الراجعة لملك الدولة الخاص ومراقبة استغلالها؛
- ❖ الإستخراج الآلي لشهائد الخلاص وشهائد رفع اليد وقرارات إسقاط الحق من منظومة التصرف المندمج في العقارات الفلاحية؛
- ❖ إنجاز خدمة Web Service تسمح بإظهار جميع العمليات العقارية المنجزة على العقار موضوع التصرف؛
- ❖ تطوير المنظومة المتعلقة بالتصرف في العقارات غير الفلاحية SAIBE بما يمكن من الإحتساب الآلي لأثمان بيع العقارات المتواجدة بتجمعات سكنية مقامة على ملك الدولة الخاص في إطار تسوية وضعيتها و ذلك بعد تضمينها بسجلات الدولة الإلكترونية.
- ❖ تسهيل النفاذ الى المعلومة و تطوير الخدمات من خلال :

- وضع مطالب الخدمات التي تقدمها الوزارة على الخط (التخصيص، التفويت، الاسناد...) ؛
- نشر إشهارات التحديد، إشهارات نية الإنتزاع و إشهارات الملكية؛
- نشر الإحصائيات الخاصة بمختلف أنشطة القطاع ذات العلاقة بالتصرف في أملاك الدولة على موقع الواب؛

- نشر المناظرات على الخط لتوفير المعلومة لطالبي الشغل و ضمان فرص متكافئة للشغل؛
- نشر طلبات العروض و الإستشارات لعقد النفقات العمومية لضمان تكافؤ الفرص لجميع المتنافسين؛
- وضع رقم أخضر للإبلاغ عن الإخلالات والتجاوزات المتعلقة بالتصرف في أملاك الدولة.

❖ إنجاز جملة من مشاريع تتعلق بإعلامية الإدارة و منها :

■ إقتناء المعدات و التجهيزات و البرمجيات الإعلامية و الربط و الرفع من سعة التدقيق و تأمين سلامة نظم المعلومات و الشبكات ؛

■ تأمين حسن إستغلال الشبكة الداخلية المعلوماتية وتحقيق نسبة ربط ب 100% على المستوى المركزي و الجهوي للقطاع؛

■ الترفع في نسبة تدفق البنية التحتية الإتصالية و ذلك بربط مقر الوزارة و مقرات الإدارات المركزية بالألياف البصرية بالإعتماد على تقنية IP/MPLS مع ضمان سلامة و أمن تبادل المعلومات بين الوزارة و مختلف الإدارات؛

❖ إنجاز جملة من المشاريع الاستراتيجية بديوان الملكية العقارية في مجال تكنولوجيا المعلومات و رقمنة الإدارة و الخدمات المسداة في إطار خطة متكاملة لقطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية لرقمنة هذه المؤسسة و النهوض بمختلف خدماتها باعتبارها إحدى الركائز الأساسية للنهوض بالاقتصاد و دعم الاستثمار.

و تتمثل هذه الإنجازات في:

■ الإنخراط في منظومة "ع_ مواطن" للمشاركة والتفاعل والتواصل مع مستعملي خدماتها على الخط والحصول على الاستفسارات والإرشادات موضوع حاجتهم والإبلاغ عن حالات الفساد؛

■ رقمنة الرسوم العقارية بنسبة 95 % ؛

■ إسداء واستخلاص خدمة الاطلاع على الرسوم العقارية المخزنة إلكترونيا وعلى قائمة العمليات الجارية عليها على الخط إلى جانب إتاحة إمكانية متابعة نتائج دراسة مطالب الترسيم على الخط؛

■ إسداء جميع الخدمات الاشهارية على الخط و دون التقيد بمرجع النظر التراي مما أسهم في تطور حجم الخدمات الاشهارية حيق تم تلقي 55000 مطلباً خلال التسعة اشهر الاولى من سنة 2019 مقابل 9759 مطلباً خلال نفس الفترة من سنة 2018؛

■ متابعة سير عملية الترسيم بالسجل العقاري عن بعد؛

■ تركيز و تعميم المنظومة الإعلامية الشاملة في نسختها الثانية SIFII على الإدارات الجهوية للملكية العقارية ؛

■ إعداد و تركيز منظومة الخدمات على الخط WEB SERVICE بمؤسسة الملكية العقارية؛

■ تركيز بنية تحتية للإمضاء الإلكتروني بمؤسسة الملكية العقارية (منظومة PKI للإمضاء الإلكتروني)؛

■ تركيز شبكة MPLS تربط الإدارات الجهوية للملكية العقارية بالإدارة المركزية توفر سرعة تدفق عالية و تحافظ على سلامة المعطيات وإستمرارية الإستغلال؛

■ تطوير أساليب الحفظ بمؤسسة الملكية العقارية حسب التكنولوجيات الحديثة (إقتناء معدات متطورة لحفظ الأرشيف بحوالي 850 ألف دينار) و تحويل الوثائق الميكروغرافية إلى وثائق إلكترونية؛

■ تحقيق نسبة تجهيز الإدارات التابعة لمؤسسة الملكية العقارية بالمعدات الإعلامية ب 98,82% من المعدات الإعلامية المبرمجة ضمن الخطة الإستراتيجية للفترة 2016-2020.

2.2 - تقريب الخدمات العقارية من المواطن و المستثمر

في إطار الالتزام بمقتضيات الإستراتيجية الوطنية للتنمية الجهوية المرسومة بمخطط التنمية الخاص بالفترة 2016-2020 و المتعلقة أساسا بتقريب الخدمات من المستفيدين ، تكتفت جهود القطاع في سبيل تفعيل المهام المنوطة بعهدة الإدارات الجهوية و تعزيز دورها بصلاحيات جديدة إضافة إلى تحسين مقرات الإدارات الجهوية بما يكفل حسن إستقبال المواطنين و ضمان جودة الخدمات . و تم إتخاذ عدة إجراءات أهمها:

❖ تفويض بعض الصلاحيات إلى الإدارات الجهوية لأمالك الدولة والشؤون العقارية خصوصا على مستوى إبرام عقود الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية و ذلك بهدف التسريع في التحوز بالعقارات الضرورية لإنجاز المشاريع العمومية ؛

❖ تفويض الصلاحيات الكافية في ما يتعلق بإصدار تقارير اختبار للجهات الطالبة للخدمة، (مذكرة العمل عدد 8/27/م المؤرخة في 13 جوان 2018) ؛

❖ تفويض بعض صلاحيات الإدارة المركزية إلى الإدارات الجهوية لأمالك الدولة والشؤون العقارية بغاية إضفاء مزيد من المرونة والتسريع في معالجة الملفات و تقريب الخدمة لطالبيها (متابعة كراء المقاطع الدولية ومتابعة كراء العقارات غير الفلاحية و تخصيص العقارات لانجاز المناطق الصناعية و السياحية و اللوجستية..) ؛

❖ تسليم شهادات الملكية بدون التقيد بمرجع النظر الترابي؛

❖ تفويض الصلاحيات المتعلقة بإبرام عقود الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية إلى الإدارات الجهوية ؛

❖ تفويض عملية التفويت في المنقولات التي زال الانتفاع بها إلى الإدارات الجهوية لأمالك الدولة و الشؤون العقارية؛

❖ تعميم تمثيل المكلف العام بنزاعات الدولة على المستوى الجهوي؛

❖ تعيين مخاطب وحيد بالإدارات الجهوية المعنية مباشرة بالمشاريع العمومية؛

❖ إحداث خلايا العلاقات مع المواطن على مستوى الإدارات الجهوية لأمالك الدولة و الشؤون العقارية؛

❖ تفعيل المراقبة المتزامنة بتعيين أعوان في خطة مخاطب مباشر مع مختلف الهياكل المتعاملة مع إدارة الملكية العقارية للتدخل لفض الصعوبات المطروحة لديهم في علاقة بالإدارات الجهوية؛

❖ تقريب الخدمة التي يسديها الديوان الوطني للملكية العقارية من المواطن و المستثمر عبر تقديم

الخدمات التالية دون التقيد بمرجع النظر الترابي: شهادات الملكية ، شهادة الاشتراك في الملكية ، شهادة عدم

الملكية ، شهادة الاستقصاء ، شهادة في مرجع تسجيل ، نسخة من رسم عقاري ، قائمة في العمليات الجارية ،

الإطلاع اللامادي على الرسوم العقارية و نسخ من وثائق محفوظة؛

❖ تقريب الخدمات ترايبا وتوفير ظروف ملائمة لإستقبال طالبي الخدمات العقارية بـ:

- تهيئة مقرات جديدة لأمالك الدولة و الشؤون العقارية بكل من الكاف و سوسة و جندوبة و المهدية

و تونس إلى جانب بناء مقر الإدارة الجهوية لأمالك الدولة و الشؤون العقارية بالقيروان و الشروع في

بناء مقرات جديدة للإدارات الجهوية لأمالك الدولة و الشؤون العقارية بكل من القصيرين توزر، مدنين ،

تطاوين و سيدي بوزيد و ذلك بتكلفة جمالية قدرها 9.438,174 م.د؛

- فتح ثلاث إدارات جهوية للملكية العقارية بكل من قبلي، جندوبة و نابل 2، و فتح الإدارة الجهوية

للملكية العقارية بالمهدية موفى شهر سبتمبر 2020. بالإضافة إلى برمجة فتح إدارة جهوية للملكية العقارية

بزغوان سنة 2022 و فتح كل من الإدارة الجهوية للديوان الوطني للملكية العقارية بتطاوين والإدارة الجهوية

بتوزر عند توفر الإعتمادات المالية و الموارد البشرية و اللوجيستية اللازمة لذلك. و بهذا الانجاز سيصبح العدد الجملي للإدارات الجهوية للملكية العقارية 23 إدارة جهوية.

3.2 حوكمة التصرف في المال العام

- ❖ الدفاع عن حقوق الدولة واسترجاع الأموال المنهوبة عبر القيام بالقضايا واستصدار الأحكام لفائدة الدولة والهيكل العمومية القائم في حقها ؛
- ❖ مراقبة استعمال السيارات الإدارية عبر منظومة التصرف في أسطول السيارات الإدارية لأمالك الدولة ، (الشروع في مراجعة الأمر الحكومي عدد 647 لسنة 2017 المؤرخ في 27 ماي 2017 المتعلق بمراقبة استعمال السيارات الإدارية عند الجولان على الطريق في اتجاه الترفيع في الخطايا ما من شأنه أن يخفض في نسبة المخالفات.)؛
- ❖ مواصلة تركيز منظومة التصرف في الميزانية حسب الأهداف بالوزارة و إرساء آليات تحسين القدرة على الأداء وحوكمة الميزانية لضمان ديمومة الميزانية؛
- ❖ نشر المعطيات المتعلقة بالميزانية و بمؤشرات أداء الوزارة عبر العنوان الالكتروني للوزارة لتسهيل نفاذ المواطنين إلى المعلومة المتعلقة بالميزانية وتكريس الشفافية المالية.

المحور الثاني: النهوض بالمجال العقاري وجعله رافدا أساسيا للتنمية ودافعا للعجلة الاقتصادية

مثلت مسألة المساهمة في تنمية الاستثمار بمختلف الجهات ودعم المستثمرين من القطاعين العام والخاص وتمكينهم من إنجاز مشاريع تهدف إلى خلق الثروات و تحقيق الإكتفاء و الأمن الغذائي وإحداث فرص الشغل أولوية إستراتيجية للقطاع طيلة الفترة 2016-2020 و ذلك تماشيا مع توجهات مخطط التنمية في المجال العقاري و المتمثلة أساسا في :

- 1- تسوية و تصفية الوضعيات العقارية ؛
- 2- تأمين الرصيد العقاري الضروري و توظيفه لفائدة مختلف الفاعلين العموميين و الاقتصاديين ،
- 3- معاضدة مجهود الدولة في مجال خلق مواطن الشغل و دفع الإستثمار ؛
- 4- المساهمة في تطوير مناخ الاستثمار و الأعمال بالبلاد.

1- تصفية الوضعيات العقارية.

في إطار الحرص على توفير الحلول الكفيلة بتجاوز الإشكاليات العقارية خاصة بالنسبة للوضعيات العقارية التي لها تأثير على سير وإنجاز المشاريع العمومية سارع القطاع ،خلال الفترة الممتدة من سنة 2016 إلى غاية سنة 2020 بمعالجة الملفات العقارية الشائكة و تسوية الوضعيات العقارية العالقة بهدف رفع الجمود عنها و إدخالها في الدورة الاقتصادية . و شملت عمليات التسوية الوضعيات التالية:

- وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية؛
- وضعية الأراضي الإشتراكية ؛
- وضعية أملاك الأجانب؛
- وضعية التجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص؛
- الوضعيات العقارية الناتجة عن عمليات التسجيل الإختياري و الإجباري للعقارات و إحداث الرسوم العقارية.

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

1.1 تسوية وضعيات المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية:

بغاية الرفع من مساهمة القطاع في النهوض بالقطاع الفلاحي ، تمت مراجعة القانون عدد 21 لسنة 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية و إصدار الأمر عدد 1870 لسنة 2015 المؤرخ في 20 نوفمبر 2015 والمتعلق بضبط تركيبة اللجنة الوطنية الاستشارية واللجان الجهوية الاستشارية المكلفة بتسوية وضعيات المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية ومشمولاتها وطرق سير عملها، والذي يهدف إلى تسوية وضعية الفلاحين الذين تحوزوا على العقارات الدولية الفلاحية بـ "حسن نية" حسب أحكام الأمر العلي المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 المتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية و القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية .

و لتطبيق مقتضيات الأمر المذكور تم إحداث وحدة تصرف حسب الأهداف لإنجاز ومتابعة الملفات المتعلقة بتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية بمقتضى الأمر الحكومي عدد 167 لسنة 2018 المؤرخ في 13 فيفري 2018 عهدت إليها مهمة القيام بالإجراءات اللازمة لإبرام عقود البيع و تمكين المتحوزين من سندات ملكية. و تقدر المساحات المعنية بالتسوية بـ 350 ألف هكتار تقريباً يقع أغلبها بالولايات الداخلية للبلاد (منها قرابة 90 ألف هكتار أراضي الساليين) دون اعتبار الأراضي الراجعة للدولة من تصفية الأحباس العامة و أحباس الزوايا (حوالي 100 ألف هكتار).

2.1 تصفية الأراضي الاشتراكية

تبلغ المساحة الجمالية للأراضي الاشتراكية 3 ملايين هكتار، نصفها مصنف كمراعي إشتراكية ، فيما تقدر المساحة الجمالية القابلة للإسناد 1.500.000 هكتار تمتد تقريباً على 11 ولاية أغلبها بالجنوب التونسي وتتمثل في ولايات قابس ، القيروان ، المهدية، سيدي بوزيد، القصيرين، قفصة، تطاوين، قبلي، مدنين و توزر و نابل (منطقة الهوارية). وتقارب المساحة التي تمت تصفيتها الى غاية سنة 2015 مجموع 1.429.722 هكتار. هذا وقد بقيت مساحة 343 ألف هكتار بدون تصفية.

وحيث مثلت الأراضي الاشتراكية إشكالا تسبب في جمود العقار و الحد من مساهمة بعض الولايات في التنمية الاقتصادية بالبلاد نظرا لتثعب الحالة الإستحقاقية و صعوبة تصفية العقارات و موضوعها وفق الإجراءات و الآليات الجاري بها العمل ، تم تنقيح وإتمام القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 4 جوان 1964 المتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الاشتراكية بمقتضى القانون عدد 69 بتاريخ 10 أوت 2016 الذي أدخل إصلاحات على مستوى قانون الأراضي الاشتراكية القديم تسمح باستثمار هذه الأراضي من أجل التنمية المحلية ودفع الاستثمار وتوفير مواطن شغل وجعل عملية التفويت فيها أو دفعها على وجه المغارسة أو تسويقها أو المساهمة بها في رأس مال شركة تخضع لموافقة مجلس التصرف ومصادقة والي الجهة حسب الشروط المضبوطة بهذا القانون. كما أوكل القانون الجديد، مهمة ضمان حقوق المتنازعين و المعارضين على قرارات مجالس التصرف أو مجالس الوصاية الجهوية إلى المحكمة العقارية . و في هذا الإطار الجديد ، حرص ممثلي القطاع بالإدارات الجهوية على متابعة أعمال تصفية الأراضي الاشتراكية وفض النزاعات المتعلقة بها عبر مواكبة جلسات مجالس الوصاية الجهوية و متابعة نتائج أعماله .

3.1 تصفية أملاك الأجانب.

تتوزع أملاك الأجانب المبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956 البالغ عددها حوالي 12305 عقارا، على كامل التراب التونسي، وقد تمت إحالة ملكية حوالي 7645 عقارا للدولة في إطار الاتفاقيات الثنائية التونسية الفرنسية، وتم التفويت في حوالي 3435 عقارا منها عن طريق اللجنة الوطنية للتفويت (94,4%).

في حين بقي حوالي 4660 عقارا على ملك أجنبي، البعض منها في تصرف الوكلاء العقاريين (1289 عقارا) والبعض الآخر في تصرف الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية (2810 عقارا)، مع وجود 561 عقارا في تصرف المالكين الأجانب باعتبارهم مقيمين.

و بلغ عدد العقارات المتداعية للسقوط حوالي 348 عقارا تتوزع بين عقارات على ملك الدولة (97 عقار) ، عقارا مشترك الملكية (116 عقار) وعقارا على ملك أجنبي (135 عقار).

بهدف إحكام التصرف في الرصيد العقاري المتبقي و الراجع بالملكية للدولة من أملاك الأجانب و إعادة إدماجه في الدورة الاقتصادية تم إقرار العديد من الإجراءات لتسهيل و تبسيط إجراءات التفويت في هذه العقارات من أهمها :

- تنقيح التنظيم الهيكلي لإدارة أملاك الأجانب بمقتضى الأمر الحكومي عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية حيث أصبحت إدارة عامة تستجيب إلى الأهداف والمهام المناطة بعهدتها وأهمها إحكام التصرف في هذا الرصيد العقاري ومتابعة تنفيذ الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية لقرارات اللجنة الوطنية للتفويت؛

- تمديد أجل إتمام إجراءات التفويت؛

- تحيين ثمن شراء العقارات حسب معايير البنك المركزي التونسي وتطبيق الضوابط المحددة بالمجلس الوزاري المضيق المنعقد بتاريخ 27 فيفري 1991 على الثمن المحيّن.

4.1 تسوية وضعية التجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص.

يهدف مشروع تسوية الوضعية العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص إلى تسوية وضعية 1246 تجمعا سكنيا تضم 154 ألف مبنى سكني منتشر بـ 23 ولاية من ولايات الجمهورية التونسية على مساحة تقدر بـ 12 ألف هكتار. وسيسهّم هذا المشروع في تملك الشاغلين عن حسن نية لعقارات سكنية كائنة فوق ملك الدولة الخاص بالمساكن ما يسمح بإدماجها في المنظومة القانونية و إدماجها في الدورة الاقتصادية من خلال تمكين أصحابها من رخص البناء و القروض البنكية.

إنطلق إنجاز مشروع تسوية الوضعية العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص منذ صدور الأمر الحكومي عدد 504 لسنة 2018 المؤرخ في 7 جوان 2018 الذي يضبط صيغ و شروط تسوية وضعيات التجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص. و يهدف هذا الأمر الحكومي إلى الترخيص في التفويت لفائدة المواطنين في المقاسم السكنية التي يشغلونها على أن تكون قد أقيمت عن حسن نية قبل سنة 1995 .

وفي إطار تسهيل تفعيل مقتضيات هذا الأمر تم إحداث وحدة تصرف حسب الأهداف لتسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص بمقتضى الأمر الحكومي عدد 505 لسنة 2018 المؤرخ في 7 جوان 2018 التي تولت اتخاذ جملة من التدابير الإجرائية والهيكلية لإنجاز المهام الموكولة إليها تتمثل في:

- الانطلاق في عملية جرد دقيق ومفصل للتجمعات وللوضعية وذلك بالتنسيق مع الإدارات الجهوية لأمالك الدولة والشؤون العقارية والسلط المحلية وقد تم حصر حوالي 154 ألف مسكنا وقرابة 1246 تجمعا سكنيا موزعة على ما يقارب 12 ألف هكتار على كامل تراب الجمهورية؛
- إعداد الملفات القانونية والتنسيق مع وزارة التجهيز والإسكان وديوان قيس الأراضي والمسح العقاري لتسريع تغطية التجمعات السكنية موضوع التسوية بأمثلة تهيئة عمرانية وتصنيفها عمرانيا؛
- الشروع في إنجاز عقود التفويت في العقارات غير المسجلة باعتبارها وضعيات غير معقدة؛

5.1 تصفية الوضعيات العقارية عبر عمليات التسجيل الإختياري و الإجباري للعقارات و إحداث الرسوم العقارية.

تواصلت خلال فترة المخطط متابعة تنفيذ أحكام التسجيل الإجباري والإختياري ومتابعة تقدم الأشغال و خلاص مصاريقها في إطار إجتماعات هيئة التصرف في صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري الذي يمثل وزير أمالك الدولة والشؤون العقارية الأمر بصرف مصاريقه.

و تميزت فترة المخطط بتكثيف الجهود من أجل الرفع من مستوى التنسيق بين الأطراف الثلاثة المتدخلة في عمليات التسجيل الإختياري و الإجباري للعقارات و هي المحكمة العقارية و مؤسسة الملكية العقارية و ديوان قيس الأراضي و المسح العقاري و ذلك بغاية تجاوز الصعوبات التي تعرقل عملية التصفية العقارية كالتأخير في عملية الرفع الميداني رغم صدور أحكام بالتسجيل أو التأخير في عملية الإشهار و الإدراج أو التأخير في تنفيذ الأحكام الصادرة بالتسجيل .

2 تأمين الرصيد العقاري الدولي و توظيفه لفائدة مختلف الفاعلين العموميين و الإقتصاديين.

واصل القطاع ، خلال فترة مخطط التنمية 2016-2020، جهوده الرامية إلى تأمين الرصيد العقاري الدولي و توظيفه لفائدة المستثمرين العموميين و الإقتصاديين ، حيث تم العمل على:

- تطوير منظومة إحصاء و ضبط الأملاك العقارية للدولة ؛

- تكثيف عمليات إستقصاء وتحديد و تسجيل أملاك الدولة العقارية ؛

- إقتناء العقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية ؛

- ترشيد توظيف الرصيد العقاري للدولة و ضمان مردوديته .

1.2 تطوير منظومة إحصاء و ضبط الأملاك العقارية للدولة

1.1.2 ضبط الأملاك العمومية و تطهير سجلات أملاك الدولة و تحيينها

في إطار تنفيذ السياسة القطاعية الخاصة ببرنامج ضبط الأملاك العقارية العمومية، تم الشروع في إنجاز برنامج تطهير سجلات أملاك الدولة العامة و الخاصة و إصلاح عمليات الترسيم لضمان تطابق العقارات المرسمة مع الواقع و لتسهيل حصر أملاك الدولة و بالتالي إصدار إحصائيات و بيانات دقيقة عن الرصيد العقاري للدولة .و تم ، خلال الفترة 2016-2019، تحيين 503 ملف من مجموع حوالي 4700 عقار مستهدف بالتطهير أي بنسبة تقدر ب 11% فقط نظرا لضعف الإمكانات البشرية و المادية المتاحة.

كما تم ، خلال نفس الفترة ، العمل على تحيين السجل الالكتروني وفق المنظومات الإلكترونية المعتمدة و ما يوفره النظام المعلوماتي الجديد و المسمى بالخارطة الرقمية لأمالك الدولة العقارية.

هذا كما تولت المصالح المختصة بالقطاع متابعة تنفيذ برنامج إرساء النظام المحاسبي الجديد للدولة فيما يتعلق بالجزء الموكل لقطاع أملاك الدولة والشؤون العقارية و المتمثل في ضبط مكاسب الدولة المنقولة و غير المنقولة و تقييمها و ذلك تنفيذا لمقتضيات الفصلين 25 و 27 من القانون الاساسي للميزانية عدد 15 المؤرخ في 13 فيفري 2019 و الفصل 87 من قانون المالية لسنة 2014 .

و في هذا الإطار تم إحداث لجنة قيادة بوزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية لمتابعة إرساء النظام المحاسبي الجديد للدولة تتولى متابعة تقدم إنجاز الإلتزامات المحمولة على الوزارة على مستوى ضبط و حصر الأملاك العمومية و على مستوى تقييم هذه الأملاك من قبل خبير أملاك الدولة.

2.1.2 حصر العقارات الدولية الفلاحية

تعتبر عملية حصر العقارات الدولية الفلاحية الوسيلة الأنجع لضبط الرصيد العقاري الفلاحي للدولة و الحصول على قاعدة بيانات دقيقة و موثوقة في الغرض تسهل التعاطي مع هذه الأملاك و تسرع التصرف فيها لذا، و إعتبارا لأهميتها فقد مثلت إحدى المشاريع التي تضمنها البرنامج الوطني للإحصاء، في جزئه المتعلق بضبط الأملاك العمومية صلب وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ، و ذلك إلى جانب مشروع إحصاء المقاطع التابعة للدولة و مشروع إحصاء التجمعات السكنية المقامة على ملك الدولة .

إضافة إلى ذلك و في إطار تنفيذ التوصيات المنبثقة عن الاستشارة الوطنية لتطوير أداء الأراضي الدولية الفلاحية التي انتظمت في 2015/6/16 ، تم الشروع في إنجاز برنامج يعنى بالقيام بجرد ميداني للعقارات الدولية الفلاحية على المستوى الوطني وذلك بإعتماد تجربة نموذجية إنطلقت من ولاية بن عروس، لأهمية مساحة العقارات الدولية بها ، وقد تم القيام بالأعمال التحضيرية اللازمة للملفات الادارية والعقارية باعتماد تقسيم ترابي حسب المعتمديات قبل إجراء المعايينات الميدانية وإعداد محاضر المعايينات وفق الترتيب الجاري بها العمل.

ومن المتوقع مواصلة عملية الجرد الميداني ببقية معتمديات ولاية بن عروس تباعا حتى موفى سنة 2020، مع إمكانية الشروع خلال نفس المدة في تعميم التجربة على بقية الولايات .

مع الإشارة أن المصالح المعنية بالقطاع تقوم بمواكبة أشغال اللجنة الوطنية للتعداد العام للفلاحة التي يترأسها وزير الفلاحة و أشغال اللجان الجهوية للتعداد التي يترأسها الوالي و المحدثه على مستوى وزارة الفلاحة و الموارد المائية و الصيد البحري بمقتضى الامر الحكومي عدد 953 المؤرخ في 16 نوفمبر 2018 المتعلق بالتعداد العام الأول للفلاحة الذي يهدف إلى إجراء عملية إحصائية واسعة و جمع معلومات حول هيكله القطاع الفلاحي قصد رسم سياسة التنمية الفلاحية ووضع الخطط و برامج التنمية على المستويين الجهوي و المحلي .

و ينجز التعداد حسب الأمر الحكومي المذكور على 3 مراحل : المرحلة ما قبل العد و تمتد من شهر نوفمبر 2018 الى شهر افريل 2019 ، مرحلة العد الفعلي و تمتد من شهر سبتمبر 2019 إلى الشهر سبتمبر 2020 و تتضمن الاشغال الميدانية و معالجة البيانات و نشر النتائج ، و مرحلة إعداد المسح المجتمعي و المسوحات التكميلية و تمتد من شهر أكتوبر 2020 الى شهر ديسمبر 2021.

3.1.2. حصر المقاطع الدولية

في إطار تفعيل مقتضيات مذكرة العمل عدد 8/8/م المؤرخة في 8 فيفري 2018 المتعلقة بتبسيط إجراءات التصرف في ملك الدولة الخاص غير الفلاحي تواصل العمل خلال فترة المخطط على حصر وضبط المواقع القابلة للاستغلال المقطعي بالجهات بالتنسيق مع مصالح الإدارة العامة للتصرف والبيوعات ليتسنى إنجاز تقاسيم مقطعية في شأنها وذلك في نطاق إعداد برنامج جهوي لاستغلال المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص. كما تم إقتراح ترسيم مشروع يدعى " مشروع إنجاز التقاسيم المقطعية " ، بميزانية القطاع لسنة 2021 و ذلك بكلفة جملية تقدر ب 2,005 م.د . و يتعلق المشروع بإنجاز خرائط للأراضي الدولية القابلة للاستغلال المقطعي تمكن من تحديد المناطق القابلة للاستغلال حسب المنخرات و إعداد تقسيمات بها حسب طرق الإستغلال الحديثة.

4.1.2. توفير قاعدة بيانات محيطة حول أراضي الدولة البيضاء غير الفلاحية

تتمثل الأراضي البيضاء التي هي ملك للدولة في الأراضي الشاغرة التي توجد داخل حدود المناطق العمرانية و مخصصة ضمن مثال التهيئة للاستعمال السكني أو الصناعي أو التجاري و تكون ملكا خاصا لها وتمثل رصيدا عقاريا وطنيا هاما يساهم في التنمية الاقتصادية ويمكن الدولة من توفير البنية التحتية للاستثمار الوطني والأجنبي.

يضم رصيد الدولة من الأراضي البيضاء 962 أرضا بيضاء 83,3% منها لازالت غير مخصصة، و 14,3% من مجموع الأراضي البيضاء موجودة بولاية قابس و 10,6% بولاية سوسة. و نظرا لأهمية هذا الرصيد، فقد تم العمل على ضمان التحيين المستمر لقاعدة بيانات الأراضي البيضاء لمواكبة التغييرات الحاصلة عليها و ذلك لتوفير المعطيات اللازمة حول رصيد الدولة من الأراضي البيضاء و تسهيل توفير المنخرات العقارية للمؤسسات الوطنية العقارية المختصة في إنجاز المشاريع الاستثمارية ومشاريع البنية التحتية.

2.2. إستقصاء و تحديد و تسجيل ملك الدولة الخاص

شهادة فترة المخطط 2016-2020 تواصل إجراءات تحديد الملك العقاري الغير مسجل الخاص بالدولة والمحافضة عليه بتسجيله قصد الحصول على رصيد عقاري محصن يسهل استغلاله في مختلف المشاريع التنموية ، حيث تولت مختلف المصالح المختصة بالقطاع القيام بالابحاث العقارية والفنية والمعاينات الميدانية قصد استقصاء واستكشاف العقارات المحتمل رجوعها بالملكية للدولة و القيام بإجراءات تحديد الملك العقاري الخاص للدولة في مختلف الولايات عن طريق لجان إستقصاء وتحديد الأراضي التابعة لملك الدولة الخاص واستصدار أوامر المصادقة على التقارير الاختتمية للجان استقصاء وتحديد ملك الدولة الخاص.

و تجدر الإشارة في هذا الإطار إلى تضاؤل الرصيد العقاري القابل للتحديد في بعض الولايات وخاصة تلك التي تكونت فيها أولى لجان الإستقصاء والتحديد منذ إنطلاق المشروع مثل: ولايات بن عروس والقصرين وزغوان حيث تم تحديد أغلب العقارات الكائنة بالولايات المذكورة واستصدار أوامر مصادقة في شأنها.

كما يلاحظ ارتفاع نسبة العقارات المحكوم بتسجيلها لفائدة ملك الدولة الخاص في ولايات صفاقس، سيدي بوزيد، باجة، الكاف، سليانة، المهدية، سوسة، القصرين، تطاوين، قفصة والقبروان و ذلك لأنه تم الشروع ، منذ بداية تنفيذ برنامج التسجيل العقاري، في تسجيل المدارس الابتدائية والمؤسسات العمومية والمساكن الإدارية المقامة على عقارات غير مسجلة والكائنة أغلبها بهذه ولايات.

3.2 إقتناء و إنتزاع العقارات لفائدة المشاريع العمومية.

إرتكزت خطة القطاع في مجال دفع الإستثمار و تنشيط الاقتصاد على تعبئة المدخرات العقارية الضرورية اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية و تحويز الدولة و المستثمرين بها لإنجاز وتركيز المشاريع التنموية سواء عن طريق الإقتناء بالتراضي أو بالإنتزاع ، حيث تم تركيز " لجنة الإقتناء لفائدة المصلحة العامة " بكل مركز ولاية من ولايات الجمهورية مكلفة بالقيام بالأعمال السابقة لعملية الانتزاع قصد اقتناء الأراضي بطريقة رضائية و صلحية مع المواطنين وفي حال تعذر ذلك المرور إلى الانتزاع. و لتمكين الإدارة من السرعة في التحوز بالعقارات الضرورية لإنجاز المشاريع العمومية تم تفويض صلاحية إبرام عقود الإقتناء لفائدة المشاريع العمومية إلى الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية.

4.2 توظيف الرصيد العقاري للدولة و ترشيد التصرف فيه.

في إطار تفعيل دور الرصيد العقاري للدولة في تنشيط الحركة الاقتصادية ومعاودة المجهود الوطني للتنمية يتم توظيف العقارات الدولية في مختلف مجالات التنمية الاقتصادية والاجتماعية في إطار التشريع والتراتب المعمول بها عن طريق التفويت فيها إما في إطار تسوية الوضعيات العقارية العالقة ، أو عن طريق الكراء أو التخصيص أو كذلك عن طريق منح حق الارتفاق والإشغال الوقتي.

1.4.2 توظيف الرصيد العقاري غير الفلاحي:

بالنسبة لعقارات الدولة غير الفلاحية ، تم العمل خلال فترة المخطط الممتدة بين سنتي 2016 و 2019 على توفير الآليات الضرورية للرفع من نسق توظيفها لفائدة المشاريع العمومية و الخاصة و الترفيع في نسبة الاستجابة لطلبات التوظيف من خلال الترفيع في نسبة الاستجابة لطلبات التخصيص و الكراء و التفويت لفائدة مختلف المصالح العمومية.

وإضافة إلى الإصلاحات التشريعية المتخذة و المتمثلة خاصة في إستصدار الأمر الحكومي عدد 963 لسنة 2018 المؤرخ في 13 نوفمبر 2018 المتعلق باستغلال المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص و الذي ساهم في تطوير طرق التصرف في المقاطع الدولية و تبسيطها، تمثلت الإجراءات و التدابير المتخذة لإنجاح مختلف تدخلات القطاع في مجال التصرف في العقارات الدولية غير الفلاحية في :

- تفويض جزء من صلاحيات الإدارة العامة للتصرف والبيوعات إلى الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية بغاية إضفاء مزيد من المرونة في التعامل مع الملفات والتسريع في معالجتها ، وهو ما ساهم في إختصار آجال الإنجاز وتحسين مؤشرات مردودية الإدارة رغم وجود عديد النقائص أهمها النقص في الموارد البشرية واللوجستية الموضوعة على ذمة الإدارات المركزية و الجهوية و كثرة الطلبات على العقارات الدولية سواء بالتفويت أو الكراء أو التخصيص ؛

- إدخال بعض التعديلات على الإجراءات المتبعة في تصفية وضعية العقارات الراجعة بالملكية للدولة من أملك الأجانب من خلال الترفيع في عدد الملفات المعروضة على اللجنة في كل جلسة من جلساتها لتدارك التأخير الناتج عن تعذر انعقاد اللجنة في فترات الحجر الصحي.

2.4.2 توظيف الرصيد العقاري الفلاحي:

في مجال التصرف في العقارات الدولية الفلاحية ، شهدت فترة المخطط 2016-2020 توظيف نسبة هامة من هذه العقارات حيث تركزت الجهود على توظيف وإعادة توظيف الأراضي الفلاحية لفائدة المشاريع

العمومية و تطوير مساهمتها في الدورة الاقتصادية و ذلك من خلال كرائها لشركات إحياء وتنمية فلاحية أو كرائها في شكل مقاسم إلى فنيين فلاحيين وفلاحين شبان أو عاطلين عن العمل من ذوي أصحاب الشهادات العليا أو غيرهم بما يساهم في تعبئة موارد مالية إضافية للدولة.

و ساهمت السياسة المنتهجة في مجال التصرف في العقارات الدولية الفلاحية في تحسين الخدمات الإدارية من خلال اختزال آجال معالجة ملفات الكراء وتحويل المتسوغين بالعقارات و كذلك الترفيع في نسق تصفية الأراضي الفلاحية وضمان حسن إستغلالها إلى جانب الترفيع في نسب الإستجابة لطلبات الإسناد في إطار تسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية منذ ما قبل سنة 1995 و طلبات التوظيف و إعادة التوظيف بالكراء بالنسبة للعقارات الفلاحية الدولية بصفة عامة. و تم تحقيق الإنجازات المذكورة أعلاه بفضل جملة من التدابير و الإجراءات التي تم إتخاذها و المتمثلة أساسا في الآتي :

• مراجعة وتحيين كراس شروط كراء الضيعات الدولية الفلاحية المخصصة لبعث شركات إحياء وتنمية فلاحية و ذلك بحذف الفصل المتعلق بضمان معلوم الكراء و مراجعة معايير تقييم ملف العارض خاصة فيما يتعلق بقدرته المالية ، و تهدف هذه المراجعات إلى دعم شركات الإحياء والتنمية الفلاحية المنتسبة على أراضي الدولة و الارتقاء بأداء منظومة هذه الأراضي من خلال حث هذه الشركات على اعتماد أساليب إنتاج متطورة ودعم المردودية والاستثمار وتشغيل الإطارات الفلاحية ومن ثمة النهوض بنسق التصدير ؛

• تحيين كراس الشروط الخاص بالفنيين الفلاحيين وذلك في اتجاه توحيد كراس الشروط المعتمد سابقا من طرف وكالة النهوض بالإستثمارات الفلاحية و كراس الشروط المعتمد من طرف وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية؛

• مراجعة كراس شروط كراء الضيعات الدولية الفلاحية المخصصة لبعث شركات الإحياء والتنمية و حذف الفصل المتعلق بضمان معلوم الكراء و مراجعة معايير تقييم ملف العرض خاصة فيما يتعلق بقدرته المالية؛

• الاستخراج الآلي لعقود الكراء من منظومة التصرف في العقارات الفلاحية على المتويين المركزي و الجهوي؛

• فتح آفاق جديدة للإستثمار في القطاع الفلاحي لفائدة الشباب العاطل عن العمل و بصورة خاصة حاملي الشهادات العليا عبر إستصدار المنشور عدد 6/4/م المؤرخ في 16 جويلية 2018 من قبل السيدين وزيرى الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري وأملاك الدولة والشؤون العقارية والموجه إلى السادة الولاة حول إجراءات كراء عقارات دولية فلاحية لفائدة العاطلين عن العمل من حاملي الشهادات العليا وغيرهم ؛

• الشروع في مراجعة وتحيين مشروع دليل إجراءات يشتمل على جميع البيانات والتوضيحات اللازمة المتعلقة بصيغ كراء العقارات الدولية الفلاحية؛

• مراجعة مقاييس كراء العقارات الدولية الفلاحية المدرجة ضمن برنامج إعادة هيكلة الأراضي الدولية الفلاحية؛

• إصدار مذكرة العمل عدد 8/8/م بتاريخ 25 فيفري 2019 حول تحديد الأجل المعقول المضمن بالاستشارة الخاصة للمحكمة الإدارية عدد 2015/646 بتاريخ 7 ماي 2015 في مادة شهادة رفع اليد عن الشروط الفسخية المضمنة بعقود التفويت في العقارات الدولية الفلاحية.

3- معاضدة مجهود الدولة في مجال خلق مواطن الشغل و دفع الإستثمار .

يساهم قطاع أملاك الدولة والشؤون العقارية في دعم مجهودات الدولة في مجال خلق مواطن الشغل والحفاظ على ديمومتها من خلال عمليات توظيف الرصيد العقاري الدولي الفلاحي و غير الفلاحي و ذلك إما بصفة مباشرة عن طريق الكراء لفائدة المستثمرين الخواص أو بصفة غير مباشرة عبر توظيف عقارات الدولة لفائدة الهياكل العمومية من وزارات و مؤسسات عمومية و جماعات عمومية محلية و وكلاء عقاريين عموميين لإقامة المشاريع بأنواعها .

و إضافة إلى تسويق العقارات الدولية غير الفلاحية لفائدة المستثمرين الخواص و العموميين في مجالات الصناعة و التجارة و السياحة و النقل و غيرها و تسويق الأراضي الدولية الفلاحية المهيكلية لشركات الإحياء و الفلاحين الشبان و الفنيين و العملة و المتعاضدين القدامى و تسويق الأراضي الدولية خارج إطار الهيكلية لفائدة الخواص من الأفراد و المجموعات و غيرهم، تم فتح آفاق جديدة للإستثمار في القطاع الفلاحي لفائدة الشباب العاطل عن العمل و خاصة حاملي الشهادات العليا و ذلك عبر إستصدار المنشور عدد 6/4م المؤرخ في 16 جويلية 2018 من قبل السيدين وزيرى الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري وأملاك الدولة والشؤون العقارية والموجه إلى السادة الولاة حول إجراءات كراء عقارات دولية فلاحية لفائدة العاطلين عن العمل من حاملي الشهادات العليا وغيرهم .

و بصفة عامة ، تم خلال الفترة 2016-2019 و إلى غاية الستة أشهر الأولى من سنة 2020 إحداث مواطن الشغل التالية:

- إبرام 34 عقد لكراء محل على ملك الدولة الخاص غير الفلاحي ومن المتوقع إبرام 20 عقد سنة 2020؛
- إبرام 180 عقدا لفائدة الوكلاء العقاريين العموميين و كذلك الجماعات العمومية المحلية و الجهوية تتعلق بالتفويت في مساحة جمالية تقدر بحوالي 4249 هك لإنجاز مشاريع إحداث مناطق صناعية و سياحية و مشغلة لليد العاملة؛
- إبرام 73 عقدا يتعلق بكراء مقاطع دولية. كما من المتوقع إبرام 20 عقد كراء سنة 2020؛
- إبرام 57 عقدا لفائدة فنيين فلاحيين وفلاحين شبان وقدامى المتعاضدين. كما من المتوقع إبرام 43 عقد كراء سنة 2020 ؛
- إبرام 27 عقدا لفائدة شركات الإحياء والتنمية الفلاحية. كما من المتوقع إبرام 19 عقد كراء سنة 2020 ؛
- إبرام 363 عقدا يتعلق بالتفويت في أراضي دولية فلاحية في إطار تصفية الوضعية العقارية للأراضي الدولية الفلاحية المستغلة بصفة قانونية ؛
- كراء الأراضي الفلاحية المسوغة خارج إطار الهيكلية بالمزاد العلني أو بالمراكنة عن طريق اللجان الجهوية للأراضي الدولية الفلاحية لفائدة 429 فلاحا؛
- اقتراح 808 عقار بمساحة تقدر ب 6213.2327 هك موزعة على 14 ولاية لفائدة العاطلين عن العمل من حاملي الشهادات العليا وغيرهم.

4-المساهمة في تطوير مناخ الاستثمار والأعمال بالبلاد.

في إطار المساهمة في خلق مناخ محفز للاستثمار بالبلاد والأعمال تم ضبط خطة عمل لمجابهة العوائق العقارية والصعوبات التي من شأنها أن تعطل إنجاز المشاريع العمومية و تعرقل جذب الاستثمار المحلي والأجنبي و تطيل العملية الاستثمارية . و تتمثل هذه الخطة في إدخال الإصلاحات الضرورية و إتخاذ العديد من الإجراءات و المتمثلة في :

- تسهيل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالإنترزاغ للمصلحة العامة و التقليل في آجالها ؛
- تطوير أعمال الاختبارات و تفعيل العمل بمنظومة التصرف في ملفات الاختبارات؛
- إحداث خارطة رقمية لأملك الدولة العقارية ووضعها على الخط؛
- تطوير الخدمات العقارية ذات الصلة بالسجل العقاري؛
- التصدي للإعتداءات على العقارات الدولية؛
- التصدي للفساد و إرساء مقومات الشفافية و النزاهة.
- دعم الموارد المالية للدولة.

1.4 تسهيل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالإنترزاغ للمصلحة العامة و التقليل في آجالها.

مكن تفعيل الآليات الجديدة المحدثة بمقتضى القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالإنترزاغ من أجل المصلحة العمومية من التقليل في آجال تحرير الحوزة العقارية والتسريع في نسق إنجازها وتوفيرها بطرق قانونية للإدارات الطالبة و عدم تعطيل إنطلاق بعض المشاريع العمومية و ذلك بفضل إتاحة إمكانية :

- إستصدار أذن بالتحوز بالقطع المنتزعة والرافض أصحابها تسليمها إلى شركات الأشغال لإنجاز المشاريع العمومية؛
- نقل ملكية قطع الأرض المنتزعة بقطع النظر عن جميع الوضعيات الإستحقاقية والتحملات الموظفة على العقار لفائدة الدولة ونقل مفعول تلك التحملات على باقي العقار و التعامل السريع مع اعتراضات بعض المواطنين على إنجاز بعض المشاريع؛
- كما صاحب تفعيل مقتضيات القانون الجديد اعتماد جملة من الآليات تتعلق بوجوب تكفل الإدارات صاحبة المشاريع بإعداد الملفات في جانبها القانوني لتصفية الوضعيات العقارية بالخصوص قبل الشروع في الإنجاز كتهيتها فنيا بالدقة المطلوبة قبل إحالة الملفات إلى المصالح المعنية بعمليات التصفية .

2.4 تطوير أعمال الاختبارات و تفعيل العمل بمنظومة التصرف في ملفات الاختبارات .

لتفادي جملة الإشكالات العقارية التي يرجع بعضها إلى طول إجراءات الاختبار المتعلقة بضبط القيم الشرائية والقيم الكرائية للعقارات المطلوبة من مختلف مصالح الدولة وكذلك الجماعات العمومية والمحلية والمؤسسات والمنشآت العمومية و ما ينتج عنها من تأخير في إجراءات التصفية العقارية و تأخير في إنجاز عمليات الإقتناء و عمليات الإنترزاغ و كذلك عمليات التسويغ و التفويت و بالتالي تأخير الشروع في إنجاز المشاريع المبرمجة، تم ،خلال فترة المخطط ، العمل على تطوير جودة الاختبارات من خلال العمل على الرفع من نسب الاستجابة لطلبات الاختبار والتقليل في آجالها و ذلك عبر اتخاذ جملة من التدابير من أهمها:

• إحداث منظومة إعلامية للتصرف في ملفات الإختبارات ،منذ جانفي 2018 ، تسمح بوضع مطالب الإختبارات على الخط و متابعة إنجازها في إطار تكريس مبدأ شفافية التعاملات ومقاومة أسباب الفساد الإداري وسوء التصرف .و ساهم إستعمال هذه المنظومة في الرفع من نسب الاستجابة لطلبات الإختبار الواردة من أصحاب المشاريع والتقليص في آجال المشاريع المنجزة . و من المنتظر تطوير هذه المنظومة باتمام إنجاز مقتضيات المرحلة الثانية والثالثة من مشروع تطويرها؛

• دعم الإدارات المركزية و الجهوية بخبراء جدد منذ بداية من سنة 2017، و ذلك من خلال إنتداب 55 مهندسا و تقنيين في مختلف الاختصاصات ؛

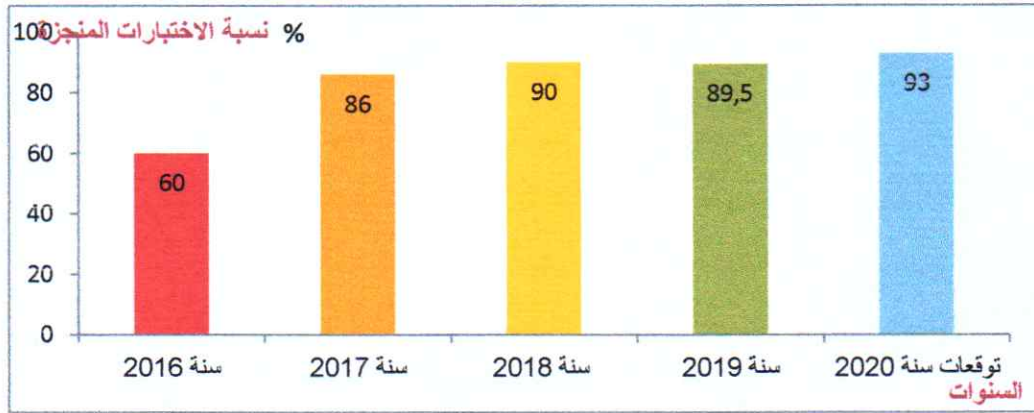
ومكنت هذه التدابير من تحقيق إنجاز الإختبارات المتعلقة بملفات القيم الكرائية و ملفات القيم الشرائية العادية و ملفات المشاريع الكبرى التنموية و ملفات أخرى مختلفة بنسبة 81 % خلال الفترة 2016-2019 مع توقع ارتفاع هذه النسبة لتصل إلى 93 % سنة 2020.

كما سجلت الإختبارات المنجزة لفائدة المشاريع الكبرى و التنموية سنة 2017 87 % من جملة الطلبات الواردة في هذا الصدد . و تطورت هذه النسبة بنسبة 3,4% لتصل إلى 90% سنتي 2018 و 2019 و هي نفس النسبة المتوقع إنجازها سنة 2020 . و يعود التطور الإيجابي في نسبة الإستجابة لطلبات إختبار المشاريع الكبرى و التنموية لإكتساب المنتدبين الجدد من المهندسين و التقنيين للمهارات و التقنيات اللازمة التي مكنتهم من تقليص آجال دراسة و إنجاز الملفات حيث بلغ معدل مدة إنجاز إختبارات المشاريع الكبرى 114 يوما سنة 2018 بعد أن كان 183 يوما سنة 2016 وبلغ هذا المعدل 115 يوما سنة 2019 مقابل تقديرات بـ 105 يوما بعنوان نفس السنة. و ينتظر بلوغ معدل مدة الإنجاز 110 يوما سنة 2020 . مع الإشارة أن معدل مدة إنجاز إختبارات المشاريع الكبرى يتأثر بعد عوامل تتمثل أساسا في تعدد الأطراف المتداخلة في ملفات المشاريع، حجم الإمكانيات اللوجستية للإدارة صاحبة المشروع بإعتبارها تتكفل بعمليات التنقل للقيام بالمعاينات ، إضافة إلى أن إنجاز تقارير الإختبار يتطلب توفر معطيات خارجة عن نطاق الإدارة كما يتطلب تفرغ الخبراء لهذا النوع من الملفات .

أما بالنسبة للقيمة المالية لملفات المشاريع الكبرى التي تم إختبارها خلال الفترة 2016-2019 فقد شهدت تطورا يرجع في جزء منه إلى تطور حجم الملفات التي تم إختبارها حيث سجلت القيم المالية المضمنة بتقارير الإختبار حوالي 73م.د سنة 2016 و حوالي 260 م.د سنة 2017 ووصلت إلى حوالي 515 م.د سنة 2019 .

هذا و قدرت القيمة الجمالية لملفات الإختبار (ملفات القيم الشرائية ، ملفات القيم الكرائية ، ملفات المنقولات و ملفات المشاريع الكبرى) التي تم إنجازها خلال الفترة 2016-2019 بحوالي 5.360م.د منها 1.164 م.د تمثل قيمة ملف الحوزة العقارية لمشروع تبرورة و 315,074 ألف دينار تمثل القيمة الجمالية للإختبارات الخاصة بالعقارات المتعلقة بالجماعات و المؤسسات و المنشآت العمومية و الإختبارات الخاصة بالعقارات المصادرة إستجابة لـ 616 ملفا ورد على الإدارة سنة 2019 و 172,519 م.د تمثل القيمة الشرائية لعقارات لازمة لإنجاز 52 مشروع (مشروع حماية مدينة بوسالم من الفيضانات (68 م د)، إنجاز شريط قنوات سد السعيدة (2 م د) ، مشروع الطريق السيارة إلى ولايات القيروان-سيدي بوزيد-القصيرين وقفصة (3 م د): قسط تونس جملة -معتمدة حاجب العيون ، القيمة الشرائية لقطع أرض مدمجة بالحوزة العقارية لمشروع الطريق الحزامية بجرجيس (22 م د) و مشروع حماية مدينة فوشانة من الفيضانات (1,8 م د) ...) .

نسبة إنجاز الاختبارات خلال الفترة 2016-2020



تطور معدل مدة إنجاز اختبارات المشاريع الكبرى

خلال الفترة 2016-2020



3.4 إحداه خارطة رقمية لأملك الدولة العقارية ووضعها على الخط

تعتبر خارطة الرقمية لأملك الدولة العقارية من أهم مشاريع البنية التحتية للبلاد التونسية حيث تنظم وتهيكل وتجهز الأرضية العقارية وهي آلية لضبط وحصر ملك الدولة العقاري وحمايته وحسن متابعته وجعله مهيناً رقمياً للإطلاع عليه ومعرفته وإستغلاله في ضبط أولويات التدخل و اختيار تمرکز المشاريع و توجيه الاستثمارات و البرامج التنموية بالسرعة و النجاعة المطلوبة . هذا إلى جانب كونها أداة لتكريس الشفافية في التعامل مع الملك العام العقاري بنشره للعموم عبر موقع واب الوزارة.

تم الانطلاق في تطوير خارطة الرقمية لأملك الدولة العقارية خلال سنة 2017 حيث تم في ،مرحلة أولى ، معالجة الملفات الرقمية للعقارات الدولية الفلاحية المتوفرة بالوزارة والبالغة مساحتها 75 ألف هكتارا تقريبا وتحيين المعطيات المتعلقة بها عبر القيام بعمليات رفع طبوغرافي تكميلي، وتمت رقمنة 35 ألف هكتارا منها والشروع الفعلي في إستغلالها بعد أن تم نشرها للعموم على الصفحة الرسمية لوزارة أملك الدولة و الشؤون العقارية. هذا كما تمت المعالجة الرقمية للأمثلة الهندسية لمساحة جمالية تقدر ب حوالي 44 ألف هكتارا خلال سنة 2018 لتصبح المساحة الجمالية الواقع إدراجها بالخارطة الرقمية حوالي 79000 هك . أما بالنسبة لسنة 2019 فقد تم إدراج حوالي 12531 هك بالخارطة الرقمية. و من المنتظر إدراج 10000 هك إضافية خلال سنة 2020 (أدرج منها 5236 هك على غاية جوان 2020).

مخزون الأمثلة الرقمية الفلاحية المنشورة بالخارطة الرقمية لأملاك الدولة
الفترة : من سنة 2017 إلى موفى شهر جوان 2020

	المساحة	العدد الجملي		
من جملة 250 000 هكتار أراضي فلاحية مهيكلة (40%)	81869 هك	154	مستغلات دولية فلاحية	المستغلات
	14280 هك	211	مقاسم فنية فلاحية	
	272 هك	03	مقاسم فلاحين شبان	
	55 هك	05	ملفات كراء بالمراكنة	
	41 هك	01	ملفات كراء العملة القدامى	
	96 517 هكتار	374	الجملة	
من جملة 500 000 هكتار أراضي فلاحية (10%)	49322 هك	1035	رسوم عقارية	الطبقة العقارية

4.4 إنجاز خرائط للأراضي الدولية القابلة للاستغلال المقطعي

في هذا الإطار تم التنسيق مع الديوان الوطني للمناجم قصد إبرام اتفاقية إطارية معه وفقا لمقتضيات الأمر الحكومي عدد 963 لسنة 2018 المؤرخ في 2018/11/13 المتعلق باستغلال المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص لإنجاز خرائط للأراضي الدولية القابلة للاستغلال المقطعي تمكّن من تحديد المناطق القابلة للاستغلال حسب المدخرات واعداد تقاسيم مقطعية بها حسب طرق الاستغلال الحديثة .

5.4 تطوير الخدمات العقارية ذات الصلة بالسجل العقاري.

1.5.4 تقليص آجال الاستجابة لمطالب الترسيم بسجلات الديوان الوطني للملكية العقارية وتقليص آجال إسداء الخدمات.

يعتبر أداء الديوان الوطني للملكية العقارية من بين العناصر المؤثرة على الترتيب والترقيم السيادي للدولة التونسية في مناخ الأعمال وتطوير المشاريع الإقتصادية و حفظ حقوق الأشخاص ، لذا عمل الديوان على رسم استراتيجية للتطوير من أدائه تضمنتها الوثيقة التوجيهية 2018-2020 و التي إرتكزت على ثلاث محاور : محور أول يتعلق باختصار الأجال و التقليص من آجال إسداء الخدمات (حيث وصلت آجال إسداء الخدمات إلى حدود العشرة الأيام بالنسبة لدراسة مطالب ترسيم العمليات العقارية المقدمة و إلى أربعة أيام بالنسبة لتسليم شهادات الملكية وهو معدل أقل من المعدل الدولي المعتمد من المؤسسات الإنتمانية الدولية، كما وصلت آجال إنجاز العمليات المتعلقة بمحور الرهن إلى حدود 6 أيام من تاريخ تقديم مطلب الخدمة) ، و محور ثان يتعلق بتحسين جودة الخدمات (تمكين أصحاب المشاريع من الإطلاع على الرسوم العقارية التي تخصهم وعلى قائمة العمليات الجارية عليها على الخط، ومحور ثالث يتعلق بتعصير الإدارة (تقديم بعض الخدمات دون التقيد بمرجع النظر الترابي) .

2.5.4 تحسين مؤشر نقل ملكية العقارات لتحسين مناخ الأعمال ودفع الاستثمار.

في إطار معاضدة مجهودات الدولة التونسية في عملية تحسين ترتيبها صلب التقرير الخاص بمناخ الأعمال Doing Business من أجل بلوغ المراتب 50 الأولى في أفق 2021، تم خلال سنة 2020 عقد جلسات عمل بين الديوان الوطني للملكية العقارية ووزارة التنمية والاستثمار والتعاون الدولي قصد اتخاذ التدابير و الإصلاحات الضرورية لتحقيق الهدف المذكور. كما عمل الديوان ، في سياق متصل، على تنفيذ

اتفاقية التعاون المبرمة بينه و بين بلدية تونس حول ربط المنظومة الإعلامية للمؤسسة بمنظومة بلدية تونس بخصوص تبادل المعطيات المتعلقة بعمليات نقل الملكية بالعقارات المتواجدة في المنطقة الترابية لبلدية تونس.

6.4 التصدي للإعتداءات على العقارات الدولية .

تمثل عملية التصدي للاعتداءات والتصرف غير الشرعي الذي تتعرض له أملاك الدولة بشتى أنواعها أولوية إستراتيجية كبرى لقطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية تهدف إلى حماية أملاك الدولة كما تهدف إلى توفير أراضي دولية سليمة خالية من الإشكاليات القانونية يمكن استغلالها كوعاء للإستثمارات في شتى المجالات التنموية بالبلاد.

لذا فقد تم ، خلال الفترة 2016-2019 ، تسخير كل الآليات القانونية اللازمة لتفعيل قرارات إسترجاع أملاك الدولة من أيدي الخارجين عن القانون الذين سعوا إلى استغلال هذه الأملاك دون وجه حق و ذلك من خلال تنفيذ قرارات الإخلاء الصادرة عن الولاية وتنفيذ قرارات إسقاط الحق والأحكام القضائية الصادرة لكف الشغب . وبفضل هذه الإجراءات تمكن القطاع ، خلال الفترة المذكورة ، من إسترجاع عقارات دولية بكامل تراب الجمهورية بمساحة جمالية قدرت بـ 27113,0557 هـك . كما تم ، خلال التسعة أشهر الأولى من سنة 2020 إسترجاع 80 عقار بمساحة جمالية تقدر بـ 2351,285 هـك تم توظيف نسبة 38.7 % منها.

7.4 التصدي للفساد و إرساء مقومات الشفافية و النزاهة .

1.7.4 إستصدار الأحكام القضائية لفائدة الدولة والهيكل العمومية القائم في حقها للتصدي للفساد .

يتولى القطاع من خلال مؤسسة المكلف العام بنزاعات الدولة تمثيل الدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية و كذلك المؤسسات الخاضعة لإشراف الدولة في الخصومات الجارية لدى المحاكم التونسية و المحاكم الأجنبية و كذلك هيئات التحكيم الدولية و إبرام الصلح وإستخلاص الديون بواسطة إصدار بطاقات الإلزام إضافة إلى تقديم إستشارات قانونية لمختلف الهياكل الدولية والمؤسسات الراجعة لها بالنظر.

و في مجال مقاومة الفساد تم ، منذ سنة 2016 ، إصدار أحكام بالإدانة في 82 قضية تتعلق بملفات الرشوة والفساد فيما اختتمت الأبحاث في خصوص 48 قضية وأحيلت على الدوائر المختصة ولا تزال عديد القضايا الأخرى قيد التحقيق والبحث.

2.7.4 مراقبة التصرف على أملاك الدولة والمال العام

تدخلت مصالح هيئة الرقابة العامة لأملاك الدولة و الشؤون العقارية خلال الفترة 2016-2020 فيما لا يقل عن 58 مهمة رقابية منها 38 مهمة أنجزت في شأنها تقارير نهائية و 20 مهمة تفقد معمق جارية. كما أنجزت الهيئة 131 بحثا في خصوص وضعيات اتسمت بوجود شبهات فساد أو تجاوزات إدارية أو مالية أو عقارية.

و ساهمت مصالح الهيئة المذكورة في تطوير المنظومة القانونية والتشريعية المتعلقة بالتصرف في المال العام وفي تطوير منظومة الرقابة الداخلية بمختلف المصالح العمومية من خلال تقديم مقترحات وإجراءات عملية بخصوص حوكمة التصرف في المال العام.

و في إطار تكريس مبدأ الشفافية على الأعمال الرقابية لهيئة الرقابة العامة لأملاك الدولة والشؤون العقارية و تبعا لمقتضيات القانون الأساسي للنفاذ إلى المعلومة تم ، في سابقة أولى ، نشر أهم نتائج تقرير التفقد على التصرف بالوكالة الوطنية للتبغ والوقيد المنجز خلال سنة 2020 مع التقيد بالمعايير المهنية في المجال.

وتم تكريس هذا التمشي لاحقا بإصدار الأمر عدد 375 المؤرخ في 29 جوان 2020 المنظم لنشر التقارير الرقابية .

8.4 دعم الموارد المالية للدولة

من بين الأولويات التي سعى القطاع إلى تحقيقها خلال فترة المخطط هي دعم الموارد المالية للدولة لما لها من تأثير على الحفاظ على التوازنات المالية العامة للدولة و من ثم ضمان إنجاز تعهدات الدولة تجاه مختلف الفاعلين الإقتصاديين . لذا تم العمل على تطوير الآليات المساهمة في الرفع من الموارد المالية للدولة و ذلك عبر:

❖ توفير مدخرات عقارية لخلق الثروة كتوفير الأراضي لتركيز المناطق الصناعية و التجارية و السياحية و اللوجستية ومناطق لتنمية الإنتاج الفلاحي و كذلك مناطق لإستغلال مقاطع التربة و حجارة البناء لإنجاز مشاريع الطرقات والسدود والبحيرات الجبلية وأشغال المحافظة على المياه والتربة ؛

❖ مراقبة و متابعة عملية استخلاص مداخيل الدولة المتأتية من التصرف في أملاكها الخاصة الفلاحية و غير الفلاحية من خلال اتخاذ جملة من التدابير من أهمها:

- وضع برنامج عمل لضبط و إحصاء و رقمنة مختلف سندات الاستخلاص (عقود، احكام بطاقات استخلاص...).
- متابعة تنفيذ الاحكام الصادرة لفائدة الدولة والمتعلقة بخطايا التأخير وغرامات التصرف والقضايا المرفوعة لاسترجاع العقارات الدولية.
- دعم دور وكلاء مقايض محاصيل أملاك الدولة.
- تحديد نسبة سنوية عامة كهدف لاستخلاص المداخيل المتأتية من التصرف في أملاك الدولة ومتابعة تحقيقها،
- إصدار مذكرة العمل عدد 8/9م بتاريخ 23 أفريل 2019 الموجهة إلى المديرين الجهويين لأملاك الدولة والشؤون العقارية حول استخلاص الديون المتخلدة بذمة شركات الإحياء والتنمية الفلاحية وبقية أصناف المتسوغين،
- إصدار مذكرة العمل عدد 8/2م بتاريخ 15جانفي 2019 حول التذكير بواجب تنقيط العقود المتعلقة بأمالك الدولة واستخلاص المستحقات،
- التمديد في آجال تطبيق الفصل 85 من القانون عدد 56 لسنة 2018 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتعلق بقانون المالية لسنة 2019 بمقتضى الفصل عدد 53 من القانون عدد 78 لسنة 2019 المؤرخ في 23 ديسمبر 2019 المتضمن إجراءات تخص إعفاء المتسوغين لعقارات دولية فلاحية من دفع معالم الكراء مع إعفائهم كذلك داخل المناطق السقوية لكافة السنوات التي لم يتمتعوا فيها بمياه الري طبقا لشهادات مسلمة من المندوبيات الجهوية للتنمية الفلاحية،
- إعداد مشروع المنشور المشترك بين وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري ووزارة المالية ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية حول إحكام التنسيق في استخلاص محاصيل أملاك الدولة الخاصة،
- القيام بجملة من المساعي مع مصالح وزارة المالية لتذليل الصعوبات الحائلة دون ارتفاع نسب المداخيل المتعلقة بمحاصيل أملاك الدولة.

II- الإنجازات الكمية

مكنّت الإصلاحات المنجزة والإنجازات المسجلة على مستوى المحاور والأهداف الإستراتيجية المدرجة بمخطط التنمية 2016-2020 من تحقيق القطاع لنتائج تعد في مجملها إيجابية بالرجوع إلى الإشكاليات والمعوقات التي واجهها ، لاسيما تبعات إنتشار فيروس كوفيد "19" خلال سنة 2020 .

و يمكن متابعة الإنجازات المسجلة من خلال متابعة نسق تطور مؤشرات القطاع (محور أول) و متابعة نسق إنجاز الإستثمارات المبرمجة بالمخطط (محور ثان).

المحور الأول : تطور مؤشرات قطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية.

تتمثل أهمية متابعة تطور مؤشرات قطاع أملاك الدولة والشؤون العقارية في الحصول على تقييم كمي وموضوعي لأداء القطاع ومدى تحقيقه للأهداف الإستراتيجية المرسومة له بالمخطط لاسيما على مستوى المساهمة في دفع الإستثمار و تحقيق التنمية بالبلاد.

و يمكن تقييم النتائج التي حققها القطاع على مستوى تنفيذ الأهداف الإستراتيجية بمتابعة تطور المؤشرات في المجالات التالية:

- تحرير الحوزة العقارية لفائدة المشاريع العمومية ؛

- إستقصاء و تحديد ملك الدولة الخاص؛

- توظيف الرصيد العقاري للدولة

- تسوية الوضعيات العقارية القديمة؛

- التسجيل العقاري.

1 -تحرير الحوزة العقارية لفائدة المشاريع العمومية .

يرتبط تقييم عملية تحرير الحوزة العقارية لفائدة المشاريع العمومية ارتباطا وثيقا بنسبة المساحة المسواة لفائدة هذه المشاريع ، إما بالاقتناء عن طريق المراضاة أو بالاقتناء عن طريق الانتزاع في صورة فشل مساعي الصلح في نطاق أعمال لجان الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية.

تم خلال الفترة 2016-2019 تسوية حوالي 47,5 % من المساحة المطالب بتسويتها لتحرير الحوزة العقارية لفائدة المشاريع العمومية و ذلك من خلال عمليات الإقتناء بالمراضاة من المالكين والمعاوضات وبإستصدار أوامر إنتزاع لفائدة المصلحة العمومية ما يمثل نسبة 82 % من تقديرات القطاع بالنسبة لنفس الفترة مع توقع إرتفاع هذه النسبة إلى 60 % سنة 2020 . هذا و بلغت جملة المساحة التي تم اقتناؤها خلال الفترة 2016-2019 بطلب من الوزارات و الهياكل العمومية قصد وضعها على ذمة المشاريع العمومية (طرقات وسدود وجسور ومختلف المرافق الأخرى) 28066 هك 20 آر 46 ص استوجبت تعبئة موارد مالية بقيمة 190.852.209,445 دينار.

تجدر الإشارة أن من محددات نسق تطور نسبة تحرير الحوزة العقارية الإمكانات المادية و البشرية المتوفرة على ذمة الإدارة و مدى إلترام الأطراف الخارجية بإعداد الأمثلة و توفير وصولات التأمين و تسجيل العقود و نقل الملكية.

و تتمثل أهم العمليات المنجزة بفضل عمليات الإنتزاع في إنجاز مشاريع الطرقات التالية:

- مشروع الوصلة الدائمة 4 لمدينة بنزرت و مشروع الطريق السيارة الرابطة بين ولايات القيروان ، سيدي بوزيد ، القصيرين و قفصة إضافة إلى إنجاز مشروع الطريق السيارة قابس مدنين (قسط قابس وقسط مدنين) و الذي تطلب إنجازها خلال الفترة 2016-2020 إقتناء 13 قطعة أرض أبرمت في شأنها 10 عقود إقتناء بالمراضاة و إنتزاع 149 قطعة أخرى أبرمت في شأنها 162 إلتزاما؛
- مشروع الطريق السيارة صفاقس- قابس و الذي تطلب إنجازها خلال نفس الفترة إقتناء 04 قطع أرض أبرمت في شأنها 03 عقود إقتناء بالمراضاة و إنتزاع 83 قطعة أخرى أبرمت في شأنها 80 إلتزاما.

2- إستقصاء و تحديد ملك الدولة الخاص.

في هذا المجال تواصلت أشغال تحديد العقارات التي تم إستقصاؤها من قبل لجان إستقصاء و تحديد الأراضي التابعة لملك الدولة الخاص الموزعة على 23 ولاية كما تواصل إنجاز الأشغال الخاصة بتسجيل ملك الدولة العقاري الخاص.

فيما يتعلق بتحديد ملك الدولة الخاص ، تم خلال الفترة 2016-2019 تحديد 205 قطعة بمساحة تقدر بحوالي 5158 هك صدر في شأنها 48 أمر حكومي يتعلق بالمصادقة عليها . كما تم بالنسبة لسنة 2020 برمجة تحديد 200 قطعة . و تطورت نسبة العقارات المصادق على تحديدها بأمر من 59 % سنة 2016 إلى 60 % سنة 2019 من العقارات التي تم إستقصاؤها . و بلغ معدل نسبة العقارات المصادق على تحديدها بأمر خلال الفترة 2016-2019 حوالي 94 % بالمقارنة مع التقديرات المتوقعة إنجازها خلال نفس الفترة و ذلك رغم مواجهة عديد الصعوبات من أهمها عدم تفرغ القضاة لرئاسة أعمال اللجان، افتقار عدد كبير من اللجان إلى وسائل العمل المكتبية والضرورية وخاصة السيارة الإدارية للقيام بمختلف أعمال الاستقصاء والتحديد وما يتطلبه ذلك من معاينات وتوجهات عينية إضافة إلى تضاول الرصيد العقاري القابل للتحديد في بعض الولايات. كما تم تسجيل نسب إنجاز متفاوتة لعمليات التحديد حسب الولايات ترجع بالأساس إلى تاريخ إحداث لجان الإستقصاء والتحديد الذي يختلف من ولاية إلى أخرى فمثلا لجنة الإستقصاء والتحديد بولاية تطاوين هي آخر لجنة تم إحداثها وهو ما يفسر إنجاز نسبة 25 % أما بالنسبة للجنة الإستقصاء والتحديد بولاية الكاف فقد تم إتلاف جميع الملفات أثناء الثورة مما إستوجب إعادة تكوينها ما تسبب في تعطيل عمل اللجنة لعدة سنوات.

أما بالنسبة لتسجيل ملك الدولة الخاص فقد تم ، خلال الفترة 2016-2019 تقديم 783 مطلب تسجيل تتعلق بمساحة 9063 هك . و تم برمجة تقديم 250 مطلب تسجيل خلال سنة 2020 تتعلق بالمؤسسات العمومية وكذلك العقارات الشاغرة وخاصة المدمجة داخل أمثلة التهيئة العمرانية أو المجاورة للمناطق العمرانية أو التي تكون بها مقاطع. و بلغ معدل نسبة العقارات المحكوم بتسجيلها لفائدة ملك الدولة الخاص خلال الفترة 2016-2019 حوالي 57,5 % من العقارات المقدم في شأنها قضايا مطالب تسجيل لفائدة ملك الدولة الخاص تمثل نسبة 93 % من التقديرات بالنسبة لنفس الفترة . و تجدر الإشارة أنه تم تحقيق نسب إنجاز متفاوتة حسب الولايات ، حيث سجلت ولايات صفاقس، سيدي بوزيد، باجة، الكاف، سليانة، المهدية، سوسة، القصيرين، تطاوين، قفصة والقيروان. أعلى نسب في عمليات التسجيل و التي شملت المدارس الإبتدائية والمؤسسات العمومية والمساكن الإدارية المقامة على عقارات غير مسجلة .

هذا وتجدر الملاحظة أنه بالنسبة لولايات تونس الكبرى وولايات زغوان ونابل يتأثر نسق إنجاز عمليات التسجيل العقاري بهذه الولايات بطول مدة التقاضي ما يتسبب في تعطيل صدور الأحكام. و بصفة عامة ، قدرت الكلفة الجمالية لعمليات تحديد و تسجيل ملك الدولة الخاص خلال الفترة 2016-2019 بـ 1,860 مليون دينار. كما من المتوقع صرف مبلغ قدره 500 ألف دينار سنة 2020.

3- توظيف الرصيد العقاري للدولة .

1.3 توظيف الرصيد العقاري غير الفلاحي للدولة

شهدت سنوات 2016-2017-2018 و 2019 نسقا تصاعديا لعمليات التوظيف بمختلف جهات البلاد سواء بالتخصيص أو الكراء أو البيع في إطار تسوية الوضعيات العقارية العالقة أو لإنجاز المشاريع الجديدة إستجابة للطلبات الملحة والمتواصلة وسعيا لدفع نسق التنمية بالبلاد . و بلغت نسبة توظيف العقارات الدولية غير الفلاحية خلال الفترة 2016-2019: 34 % من العقارات المطلوبة للتوظيف والقابلة لذلك حيث تم تجاوز الإنجازات المتوقع تحقيقها بالنسبة لنفس الفترة بنسبة 10 % و من المنتظر تحقيق نسبة 40,16 % سنة 2020 و ذلك بفضل تبسيط اجراءات توظيف العقارات الدولية و تفويض جزء من الصلاحيات في هذا المجال إلى الإدارات الجهوية لأمالك الدولة والشؤون العقارية في إطار دعم اللامركزية وبغاية إضفاء مزيد من المرونة والتسريع في معالجة الملفات و ذلك رغم وجود عديد النقائص أهمها نقص الموارد البشرية واللوجستية الموضوعة على ذمة الإدارات الجهوية .

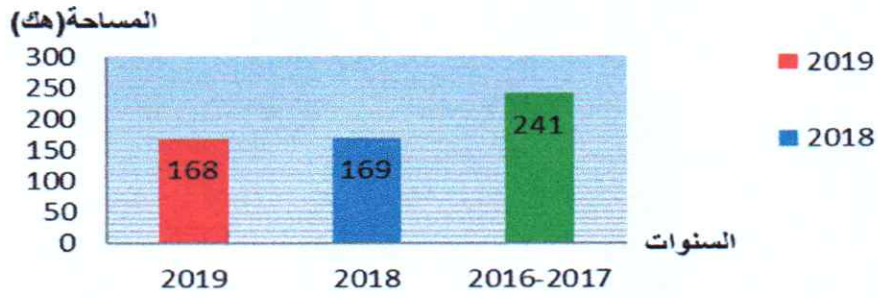
و تمثلت عمليات توظيف الرصيد العقاري غير الفلاحي للدولة خلال فترة مخطط التنمية 2016-2020 في التالي:

■ التخصيص:

تم إصدار 578 قرار تخصيص عقار غير فلاحي خلال الفترة 2016-2019 تتعلق بتخصيص مساحة جمالية قدرها 1062 هك 48 آر 85 ص لفائدة مصالح الدولة المركزية و الجهوية ، منها 420 هك تم تخصيصها لفائدة 169 مشروع سنة 2018 و 238 هك تم تخصيصها لفائدة 68 مشروع سنة 2019 (من ضمنها مساحة 20 هك لفائدة مستشفى متعدد الاختصاصات بقابس و 2 هك لفائدة المستشفى الجامعي بالقيروان ومساحة جمالية تقدر بـ 20 هك تقريبا لفائدة وحدات تجميع وتحويل النفايات ومعالجتها بكل من ولاية باجة وكندار و ولاية سوسة وسببلة و ولاية القصيرين وجربة ميدون ولاية مدنين). و يتوقع إصدار 95 قرار تخصيص سنة 2020 يتعلق بمساحة جمالية تقدر بـ 250 هك.

مع الإشارة أن المساحات المخصصة لمصالح حكومية مركزية و جهوية منذ سنة 1990 إلى غاية سنة 2018 بلغت حوالي 9773 هكتار حررت في شأنها 3178 محضر تخصيص.

تطور عملية تخصيص العقارات غير الفلاحية لقائدة المصالح العمومية حسب عدد المحاضر خلال الفترة 2019-2016



■ الكراء :

شهدت الفترة 2019-2016 إنجاز العمليات التالية:

- كراء 34 محل على ملك الدولة الخاص و من المتوقع إبرام 20 عقدا سنة 2020 ؛
- إبرام 73 عقدا يتعلق بكراء مقاطع دولية مكنت من إستخلاص مبلغ جملي قدره 17,880 مليون دينار خلال الفترة 2019-2016 . و من المتوقع إبرام 20 عقدا كراء سنة 2020 مع تحقيق مداخيل تقدر بـ 4 مليون دينار سنة 2020؛
- إصدار 11 ترخيص في الإشغال الوقتي لأراضي دولية. و من المنتظر إصدار 04 تراخيص سنة 2020.

■ التفويت:

و تتمثل أهم عمليات التفويت المنجزة في :

- التفويت في مساحة جمالية تقدر بـ 4249 هـك 83 أر 39,57 ص من خلال إبرام 180 عقد لفائدة الوكالة العقارية الصناعية والوكالة العقارية السياحية والوكالة العقارية للسكنى والشركة العقارية للبلاد التونسية وكذلك لفائدة الجماعات المحلية والجهوية و ذلك لإنجاز المشاريع المبرمجة من مناطق صناعية و مناطق سياحية وتسوية بعض الوضعيات العقارية وذلك طبقا لأحكام الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 1990/09/08 المتعلق بكيفية التفويت في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص. و يتوقع إبرام 10 عقود بيع سنة 2020 ؛

- التفويت بالدينار الرمزي في عدة عقارات دولية غير فلاحية تمسح حوالي 52 هـك كائنة ببعض ولايات الجمهورية لفائدة الباعثين العقاريين العموميين (وكالة التهذيب والتجديد العمراني والشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية....) أو لفائدة المجالس الجهوية و ذلك لإنجاز مشاريع السكن الاجتماعي و ذلك منذ صدور القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 2012/05/16 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012 والمتضمن في فصوله من عدد 27 إلى عدد 32 إحداث برنامج خصوصي للسكن الاجتماعي؛
- وضع العديد من العقارات البيضاء على ذمة الهياكل أصحاب المشاريع وذلك بالتنسيق مع وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية؛

■ الشروع في تنفيذ البرنامج الاستثنائي للوكالة العقارية للسكنى المتمثل في توفير حوالي 10000 مقسم قبل موفى سنة 2020 لتلبية الحاجيات المستقبلية للسكن تمت دراسة الطلبات العقارية الواردة من الوكالة العقارية للسكنى وإجراء الأبحاث العقارية اللازمة بشأنها وإحالتها على الوزارات ذات العلاقة (وزارة التجهيز وزارة الفلاحة) لإبداء الرأي ليتسنى على ضوء ذلك مواصلة الإجراءات طبقا لمقتضيات الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 08/09/1990؛

■ التفويت في الأراضي التابعة لملك الدولة الخاص الواقعة في المناطق العمرانية لفائدة الجماعات المحلية، المؤسسات العمومية أو على وجه التسوية في حالات خاصة (الحوز عن حسن النية، ملكية مشاعة، الجوار، ...) . و تم منذ سنة 2016 إنجاز 254 ملف تفويت شملت مساحة جمالية تقدر بـ 3764 هـك منها 1841 هـك في إطار عملية تسوية التجمعات سكنية بولاية قفصة.

2.3. توظيف الرصيد العقاري الفلاحي للدولة:

❖ الكراء

■ إبرام 57 عقدا لفائدة فنيين فلاحيين وفلاحين شبان وقدامى المتعاضدين تتعلق بمساحة جمالية قدرها 1080,1542 هـك. كما من المتوقع إبرام 43 عقد كراء سنة 2020 ؛

■ إبرام 27 عقدا لفائدة شركات الإحياء والتنمية الفلاحية تتعلق بمساحة جمالية قدرها 14778,2751 هـك. كما من المتوقع إبرام 19 عقد كراء سنة 2020 ؛

■ كراء 3102,2264 هـك من الأراضي الفلاحية غير المشمولة ببرنامج الهيكلية، بالمزاد العلني أو بالمراكنة عن طريق اللجان الجهوية للأراضي الدولية الفلاحية لفائدة 429 فلاحا ؛

و بلغت المداخل المتأتية من أعمال التصرف في العقارات الدولية الفلاحية خلال الفترة 2016-2019 حوالي 55,407 مليون دينار . كما بلغت المداخل المسجلة حتى موفى شهر سبتمبر من سنة 2020 حوالي 2,920 مليون دينار.

■ أما بالنسبة للعقارات الدولية الفلاحية المزمع كرائها لفائدة العاطلين عن العمل من أصحاب الشهادات العليا وغيرهم طبقا للمنشور المشترك الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير الفلاحة و الصيد البحري و الموارد المائية عدد 6/4م بتاريخ 16/07/2018 فقد تم اقتراح 808 عقار بمساحة تقدر بـ 6213.2327 هـك موزعة على 14 ولاية لفائدة العاطلين عن العمل من حاملي الشهادات العليا وغيرهم.

4- تسوية الوضعيات العقارية القديمة

1.4 تصفية العقارات الراجعة بالملكية للدولة من أملاك الأجانب.

مكن تكثيف عدد جلسات اللجنة الوطنية للتفويت خلال فترة 2016-2019 من تطور نسق تصفية العقارات الراجعة بالملكية للدولة من أملاك الأجانب بفضل تطور نسق التفويت للمتسوغين أو الشاغلين عن حسن نية وفق احكام القانون عدد 78 لسنة 1991 المؤرخ في 2 أوت 1991 حيث بلغ عدد مقررات التفويت خلال هذه الفترة 206 مقرا للتفويت . ومن المنتظر إصدار 40 مقرا للتفويت سنة 2020.

و في إطار الإشراف على عمليات بيع الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للعقارات الشاغرة الراجعة بالملكية للدولة بالمزاد العلني تم تسجيل إرتفاع في نسق و مداخل البيوعات حيث تطورت المداخل

المسجلة سنة 2016 من 455.400 دينار إلى 1.042.350 دينار سنة 2019 أي بنسبة تطور تقدر بـ 43,6 % . و بلغت جملة المداخل المحققة خلال الفترة 2016-2019: 4.029.300,000 دينار و ذلك على إثر بيع عقارات كائنة بولايتي تونس وبنزرت. هذا ومن المتوقع تسجيل مداخل قدرها 1200.214,000 دينار سنة 2020.

و بصفة عامة بلغ العدد الجملي للعقارات التي تمت الموافقة على التفويت فيها منذ سنة 1985 إلى غاية سنة 2019 حوالي 3310 عقارا.

2.4 تصفية الوضعية العقارية للتجمعات السكنية المقامة على ملك الدولة الخاص.

تم منذ سنة 2018 ، تاريخ إحداث وحدة التصرف حسب الأهداف لتسوية الوضعية العقارية للتجمعات السكنية المقامة على ملك الدولة الخاص ، إبرام 198 عقدا تتعلق بمساحة جمالية قدرها 05 هك 70 آر 83 ص تتضمن 148 عقدا تم إبرامها سنة 2019 تتعلق بمساحة 04 هك 35 آر 39 ص (منها 32 عقد لفائدة ولاية سيدي بوزيد و 30 عقد تسوية وضعية بولاية المهدية) و 50 عقدا تم إبرامه خلال التسعة أشهر الأولى من سنة 2020 يتعلق بمساحة 01 هك 35 آر 44 ص (منها 19 عقد بولاية بن عروس و 5 عقود بنزرت). و تتعلق الوضعيات المصفاة في الوضعيات غير المعقدة حسب ما تم التخصيص عليه بالفصل عدد 3 من الأمر الحكومي عدد 505 لسنة 2018 المؤرخ في 07 جوان 2018 المتعلق بإحداث الوحدة المذكورة و بضبط تنظيمها و طرق تسييرها.

و تم خلال سنة 2020 صرف تسوية مالية بـ 3,5 مليون دينار في إطار صفقة بالتفاوض المباشر مع ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري بعنوان إعداد الأمثلة الهندسية الضرورية لل شروع في تسوية وضعية التجمعات السكنية المقامة على ملك الدولة الخاص، كما من المتوقع إنجاز الديوان لأشغال الرفع الطبوغرافي لـ 91 تجمعا سكنيا بـ 22 ولاية تشمل حوالي 15 ألف مبنى سكني حتى موفى سنة 2020. مع الإشارة أن نسق عمليات تسوية الوضعيات العقارية للمباني السكنية المقامة على ملك الدولة الخاص يتحدد بمدى إقبال المواطنين على عملية التسوية.

3.4 تسوية وضعيات المستقلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية.

شهدت الفترة 2016-2019 و إلى غاية موفى شهر أكتوبر سنة 2020 المصادقة على تسوية 558 وضعية صدر في شأنها 17 أمرا حكوميا شملت مساحة تقدر بحوالي 5213 هك بقيمة 5.6 م د تقريبا وإبرام 363 عقدا شملت مساحة 2705,5532 هك بقيمة قدرت بحوالي 3,265 م د، شملت 17 ولاية من ولايات الجمهورية . هذا ومن المنتظر أن تشهد الفترة المتبقية من سنة 2020 المصادقة على تسوية 87 وضعية إضافية. كما تجدر الإشارة إلى النسق التصاعدي لعدد المنتفعين بالتسوية منذ سنة 2017 ، تاريخ إحداث وحدة التصرف حسب الأهداف لإنجاز مشروع التسوية. ويعود النسق المذكور بالأساس إلى الترفيع في عدد الوضعيات المعروضة على اللجنة الوطنية الاستشارية والتقليص في الأجل الفاصلة بين إعداد محضر قائمة المنتفعين بالتسوية من ناحية و صدور الأمر الحكومي المتعلق بالمصادقة عليها من ناحية أخرى.

5- التسجيل العقاري.

تمثلت تقديرات مخطط التنمية للفترة 2016-2020 بعنوان عمليات التسجيل العقاري التي يتدخل في إنجازها كل من ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري والمحكمة العقارية والديوان الوطني للملكية العقارية في إنجاز 400 ألف هك بالنسبة للتسجيل الإجمالي و 115 ألف ملفا بالنسبة للتسجيل الاختياري . كما تمثلت التقديرات بالنسبة لإحداث الرسوم العقارية في إحداث 336 ألف رسم عقاري خلال نفس الفترة.

هذا و قدرت تدخلات صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري بعنوان مصاريف إنجاز أشغال التسجيل العقاري خلال فترة المخطط بـ 50 مليون دينار .

و مقابل كل هذه التقديرات تم تسجيل الإنجازات التالية:

1.5 على مستوى التسجيل العقاري الإجمالي والاختياري.

بلغ عدد المطالب المدروسة بعنوان التسجيل العقاري الاختياري بصنفيه الريفي و العمراني، خلال الفترة 2016-2019 حوالي 30374 ملفا و من المنتظر دراسة 8587 ملفا على الأقل سنة 2020 ليصبح العدد الجملي للملفات المدروسة خلال الفترة 2016-2020 : 38961 تمثل نسبة 33,4 % من تقديرات المخطط.

كما بلغت المساحات التي تم تحديدها في إطار عمليات التسجيل العقاري الإجمالي بالمناطق الريفية و العمرانية ، خلال الفترة 2016-2019، 175526 هك . ومن المنتظر تحديد و تسجيل 90000 هك على الأقل سنة 2020 لتصبح المساحة الجمليّة ، خلال الفترة 2016-2020 ، 265526 هك تمثل نسبة 66,3 % من تقديرات المخطط . ويعود بطء نسق التسجيل العقاري الإجمالي بالأساس إلى تضائل المساحات القابلة للتسجيل.

أما بالنسبة لمصاريف إنجاز أشغال التسجيل العقاري المحمولة تكاليفها على صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري خلال الفترة 2016-2019 فقد بلغت 42,229 مليون دينار. كما قدرت بـ 10 مليون دينار بعنوان سنة 2020. وبذلك سيتجاوز مبلغ المصاريف المدفوعة من سنة 2016 إلى موفى سنة 2020 تقديرات المخطط بما قدره 2,229 مليون دينار أي بنسبة 4,4 %.

2.5 على مستوى إحداث الرسوم العقارية.

يعتبر تطور عدد الرسوم العقارية المحدثة من ضمن المؤشرات الهامة التي تحدد مدى تطور القيمة الاقتصادية و الإنتمائية للعقارات المسجلة.

و تتضمن الرسوم العقارية المحدثة الرسوم العقارية المقامة في إطار تنفيذ أحكام التسجيل و الرسوم العقارية المقامة تبعا لعمليات إستخراج.

و بلغت مجموع الرسوم العقارية المحدثة تنفيذا لأحكام بالتسجيل و تبعا لعمليات استخراج خلال الفترة الممتدة من سنة 2016 إلى غاية سنة 2019 ، 195554 رسما عقاريا مع توقع إحداث 37256 رسما عقاريا سنة 2020 ليصبح العدد الجملي للرسوم العقارية المحدثة خلال الفترة 2016-2020 : 232810 رسم عقاري ما يمثل نسبة 66,5 % من تقديرات المخطط.

المحور الثاني: الإستثمارات المنجزة خلال فترة المخطط 2020-2016

تتمثل إستثمارات قطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية المنجزة خلال فترة مخطط التنمية 2020-2016 في:

- الإستثمارات المدرجة بالمخطط ؛

- الإستثمارات المتعلقة بالبنية الأساسية و المتحصلة على موافقة "اللجنة الوطنية للموافقة على المشاريع العمومية".

- الإستثمارات غير المدرجة بمخطط التنمية 2020-2016 .

1- الإستثمارات المدرجة بالمخطط.

يتضمن الجدول التالي وضعية إستثمارات القطاع المدرجة بمخطط التنمية 2020-2016 .

جدول حول وضعية إستثمارات قطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية المدرجة بمخطط التنمية 2020-2016						
العدد الرتبي	بيان المشروع	تمويل ذاتي	ميزانية الدولة	الجملة	الإنجازات المالية 2020-2016	الملاحظات (الوحدة:م.د)
01	وكالة الاختبارات	-	5,0	5,0	لا شيء	-
02	وكالة المدخرات العقارية	-	2,8	2,8	لا شيء	-
03	هيئة قضايا الدولة	-	7,5	7,5	لا شيء	-
04	مركز الدراسات و التكوين	-	1,0	1,0	لا شيء	-
05	مشروع قانون الأراضي الدولية	-	7,0	7,0	لا شيء	-
	الجملة (1)	-	23,3	23,3	-	-
	تحديد و دعم الرصيد العقاري	-	50,0	50,0	52,229	-
	الجملة (2)	-	50,0	50,0	52,229	-
	الجملة العامة: (1)+(2)	-	73,3	73,3	52,229	-

2- الإستثمارات المتعلقة بالبنية الأساسية والمتحصلة على موافقة "اللجنة الوطنية للموافقة على

المشاريع العمومية".

في إطار العمل بمقتضيات الأمر الحكومي عدد 394 لسنة 2017 المؤرخ في 29 مارس 2017 المتعلق بالإطار الموحد لتقييم وإدارة الإستثمارات العمومية ، تم تعديل قائمة إستثمارات القطاع المدرجة بالمخطط بإضافة ثلاث مشاريع جديدة وافقت عليها "اللجنة الوطنية للموافقة على المشاريع العمومية" خلال سنة 2019 يمكن حوصلتها في الجدول التالي:

إستثمارات قطاع المسائل العقارية والمدخرات العقارية المتحصلة على موافقة اللجنة الوطنية للموافقة على المشاريع العمومية (الوحدة:م.د)				
بيان المشروع	تمويل ذاتي	ميزانية الدولة	الجملة	الإجازات المالية 2020-2016
01 بناء مقر الإدارة الجهوية لأماك الدولة و الشؤون العقارية بسيدي بوزيد	-	2,000	2,000	-
02 الخارطة الرقمية لأماك الدولة العقارية	-	6,304	6,304	0.680
03 إحصاء أماك الدولة (إحصاء المقاطع)	-	2,005	2,005	-
الجملة	-	10,309	10,309	0.680

3- الإستثمارات غير المدرجة بمخطط التنمية 2016-2020 .

شهدت الفترة 2016-2019 إنجاز إستثمارات جمالية ، ممولة عن طريق ميزانية الدولة ، بعنوان نفقات تنمية قدرها 13,211 مليون دينار دون إعتبار نفقات صناديق الخزينة تمثل نسبة 82% من جملة تقديرات نفقات التنمية المخصصة للقطاع خلال نفس الفترة . و تتمثل أهم النفقات المصروفة في نفقات الدراسات ، نفقات إقتناء الأراضي لفائدة المشاريع العمومية، نفقات بناء مقرات جديدة للإدارات الجهوية ، نفقات تهيئة البنايات الإدارية، نفقات تحديد و تسجيل ملك الدولة الخاص ، نفقات إقتناء وسائل النقل الإدارية و تجهيز الإدارة بالمعدات المكتبية و الإعلامية و الأثاث المكتبي و نفقات إنجاز مشروع الخارطة الرقمية لأملاك الدولة العقارية في جانبه المتعلق بالعقارات الفلاحية.

هذا كما قدرت جملة الإستثمارات المبرمجة لسنة 2020 دون إعتبار نفقات صناديق الخزينة بـ 3.700 مليون دينار.

جدول حول إستثمارات قطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية المنجزة خلال الفترة 2016-2020

(الوحدة : ألف دينار)

بيان الإستثمارات	تقديرات 2016-2020	الدفعات المنجزة					نسبة الإنجاز 2020-2016
		2016	2017	2018	2019	2019-2016	
جملة الإستثمارات الممولة عن طريق ميزانية الدولة دون إعتبار صناديق الخزينة	16114,000	4048,424	2778,125	3380,472	3004,447	13211,468	%104,949
الجملة (1) دون إعتبار صناديق الخزينة	16114,000	4048,424	2778,125	3380,472	3004,447	13211,468	%104,949
صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري	42000,000	9265,000	10184,000	12069,000	10711,000	42229,000	%124,355
الجملة (2)	42000,000	9265,000	10184,000	12069,000	10711,000	42229,000	%124,355
الجملة العامة (1)+(2)	58114,000	13313,424	12962,125	15449,472	13715,447	55440,468	%118,974

(1): يتضمن هذا المبلغ الدفعات المنجزة على حساب باب النفقات الطارئة بميزانية الدولة.

III - الإشكاليات المطروحة و التدابير المقترحة.

المحور الأول: الإشكاليات.

إن تسجيل تطور إيجابي على مستوى مختلف مؤشرات قطاع المسائل العقارية في جزئه المتعلق بأملاك الدولة لم يحجب وجود بعض النقائص الذي تمت ملاحظتها على مستويات عدة تتمثل أساسا في:

1- على مستوى الميزانية:

- تأثير محدودة الميزانيات المرصودة لفائدة القطاع و ما نتج عنها من ضعف في الإمكانيات البشرية و المادية و اللوجستية على تحقيق الأهداف الإستراتيجية للقطاع حيث تشكو أغلب الإدارات الجهوية لأمالك الدولة و الشؤون العقارية و حتى الإدارات المركزية من نقص في الموارد البشرية (نقص الفنيين المختصين في الرفع الطوبوغرافي خاصة...) و من ضعف الإمكانيات المادية و المعدات اللوجستية (وسائل النقل و معدات الرفع الطوبوغرافي...) .

2- على المستوى التشريعي:

- محدودية الإطار التشريعي والترتيبي المتعلق بالتصرف في ملك الدولة العقاري الخاص رغم الإصلاحات المتعددة التي تم القيام بها في هذا المجال؛
- محدودية النصوص المنظمة لأمالك الاجانب وخاصة النصوص المتعلقة بعملية التفويت في العقارات الراجعة للدولة بموجب الاتفاقيات التي لم تعد مواكبة لمتطلبات رفع نسق التفويت بما يمكن من تصفية هذا الرصيد بتسوية وضعية الشاغلين وإدخال العقارات المعنية في الدورة الاقتصادية؛
- كما أن النصوص القانونية والترتيبية المتعلقة بأملاك الأجانب المعتمدة حاليا لا تحتوي رداً على جميع الحالات والوضعية الشائكة التي تعرض على اللجنة الوطنية للتفويت مما يضطر اللجنة الوطنية للتفويت لإرجاء النظر والبت في بعض الملفات إلى حين استشارة هيكل أخرى والاستئناس برأيها أو توسيع البحث في الوضعيات المعروضة وطلب بعض الوثائق الإضافية ليستند عليها أعضاء اللجنة للبت في الملفات؛

- ضبابية الوضع القانوني للقائمين بأعمال الاختبار و نقص الحماية القانونية لهم ونقص في النصوص القانونية والترتيبية المؤطرة لأعمال الاختبارات.

3- على مستوى تصفية و تسوية الوضعيات العقارية:

- بطء عملية تسوية وضعية المتصرفين دون صفة قانونية في عقارات دولية فلاحية لعدم توفر الإمكانيات المادية و البشرية اللازمة؛
- كثرة الهياكل المتداخلة في عملية التسوية العقارية و ما يتولد عنه من تأخير في التصفية النهائية للعمليات العقارية؛
- تفويض بعض الصلاحيات إلى الإدارات الجهوية لأمالك الدولة و الشؤون العقارية خصوصا على مستوى إبرام عقود الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية يصطدم بضعف الإمكانيات المادية و البشرية المتوفرة لدى هذه الإدارات ؛
- طول الفترة الزمنية التي تستغرقها الإجراءات المتعلقة بقضايا مطالب التسجيل العقاري؛

- إشترك هيكلين إداريين لا ينتميان لنفس القطاع (الإدارة العامة لأملاك الأجانب بوزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية وإدارة أملاك الأجانب بالشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية) في مسك ملفات أملاك الأجانب ومعالجتها لا يمكن من إدارتها بالكيفية المثلى. علاوة على أن عدم تمكن الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية إلى حد الآن من إدخال المنظومة المتعلقة بالتصرف في الأملاك المعنية حيز الاستغلال حال دون حصر هذه الممتلكات والإحاطة بأوضاعها المادية وتحديد شاغلها وصفة إشغالهم والمستحقات المتعلقة بها سواء المستخلصة منها أو التي يتجه العمل على استخلاصها؛
- إرتباط تحقيق النتائج المرجوة من مشروع تسوية الوضعية العقارية للتجمعات السكنية المقامة فوق ملك الدولة الخاص بمدى إقبال المواطنين الراغبين في التسوية وبالإمكانيات المادية و البشرية الموضوع على نمة المشروع.

4- على مستوى توظيف الرصيد العقاري.

- صغر حجم الأراضي الدولية في بعض الجهات و تشتتها و ضعف مردوديتها؛
- إستغلال غير مجدي لعدد هام من الأراضي الدولية الفلاحية؛
- تأخر إنجاز الاستثمارات بسبب ارتفاع الديون وإرتباط ذلك بتجديد عقود الكراء؛
- تعقد وضعية الأراضي الفلاحية الدولية التي في تصرف المتسوغين بصيغة المجموعات والذين تراكمت ديونهم ولم يبادروا بتجديد عقود الكراء إلى جانب المشاكل المنجزة عن تضارب مصالح أفراد المجموعة و وفاة البعض منهم وحلول ورثتهم محلهم ؛
- بطء في تنفيذ مقتضيات المنشور عدد 4/6م بتاريخ 16 جويلية 2018 الصادر من قبل وزيرى أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة والموارد المائية والصيد البحري و الموجه إلى السادة الولاية حول إجراءات كراء عقارات دولية فلاحية لفائدة العاطلين عن العمل من حاملي الشهادات العليا وغيرهم و ذلك لعدة أسباب أهمها :عدم ملائمة الرصيد العقاري المتوفر خارج إطار الهيكلية مع أهداف برنامج تشغيل الفئة المذكورة بإعتباره يتكون من القطع الصغرى والمشتتة غير المهيكلة و التي يتسم أغلبها بمردودية ضعيفة ، عدم توفر الرصيد العقاري اللازم من القطع المشتتة ، تشتت العقارات المقترحة وتباعدها هذا إلى جانب إعتداد مدة كراء بثلاث سنوات مما لا يسمح بالإنتفاع بالإمتيازات البنكية ولا يشجع على الإستقرار.

5- على مستوى التصرف في الرصيد العقاري للدولة.

- عدم استكمال تطهير الوضعية القانونية لأملاك الدولة وتطهير السجلات بما يمكن من توفير المعلومة الدقيقة حول الرصيد العقاري للدولة؛
- بطء عملية الجرد الميداني للعقارات الدولية الفلاحية لعدم توفر الإمكانيات الضرورية لذلك؛
- عدم إحكام التصرف من قبل العديد من المؤسسات العمومية والمجموعات المحلية في الكثير من الأملاك التابعة لملك الدولة؛
- ضعف التنسيق بين مختلف القطاعات المتداخلة في الشأن العقاري؛
- تشعب وطول الإجراءات المتعلقة بتوظيف العقارات الدولية ذلك أن تخصيص العقارات الدولية يستوجب إستشارة عديد الأطراف كالهياكل التابعة للقطاع أو الهياكل التابعة لبعض الوزارات الأخرى؛

- تواصل إشكالية تغيير صبغة العقارات الدولية من الصبغة الفلاحية إلى الصبغة غير الفلاحية ما من شأنه أن يعطل إنجاز العديد من المشاريع (صعوبة إجراءات تغيير الصبغة في ولاية بن عروس بالنسبة لمشاريع المدارس الإعدادية والمعاهد الثانوية و دور الشباب بكل من بومهل، المحمدية و مرناق...)
- صعوبة التصدي للإعتداءات على مستوى بعض العقارات الدولية الفلاحية والكائنة خاصة بولايتي قابس و تطاوين نظرا لأن العقارات الراجعة للملك العمومي للمياه غير محددة بمقتضى أمر حكومي مما ينجر عنه صعوبات في تحديد وضعيتها العقارية و إنجرار ملكيتها للدولة؛
- بطء عملية إعادة توظيف العقارات الدولية الفلاحية المسترجعة مما جعل هذه العقارات عرضة للإستيلاءات ؛
- جمود القواعد الحامية للملك العام ولا سيما قاعدة عدم قابلية الملك العام للتصرف فيه والتي إن كانت تحقق الحماية الفعلية لهذا الملك، فهي كثيرا ما تكون سببا في عدم تثمينه وتحول دون تعبئته لخدمة أهداف التنمية؛
- صيغة تمكين المستثمرين من عقارات دولية بالكرء طويل الامد أو بالدينار الرمزي كما جاء ت بالقانون عدد47 لسنة 2019 بتاريخ 29 ماي 2019 المتعلق بتحسين مناخ الاستثمار لا تزال غير واضحة خاصة من ناحية المعايير التي يمكن إعتادها في ذلك .
- ضبابية الوضع القانوني للقائمين بأعمال الاختبار و نقص الحماية القانونية لهم ونقص في النصوص القانونية والترتيبية المؤطرة لأعمال الاختبارات؛
- تعدد الصعوبات التي تعترض الخبراء عند القيام بعمليات المعاينة والاختبار اللازمة للعقارات المطلوبة لإنجاز المشاريع العمومية لعدم إستكمال الإدارة صاحبة المشروع لجميع الوثائق المكونة لملف المشروع.

المحور الثاني: التدابير المقترحة .

بهدف الرفع من نجاعة و فاعلية تنفيذ سياسة الدولة في المجال العقاري ستتواصل مضاعفة الجهود بقطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية للإرتقاء بمكانة العقار الدولي و تثمينه وضمان إسهامه في الديناميكية الإقتصادية وفق قواعد الشفافية وتكافؤ الفرص و حمايته من جميع الظواهر المهددة لكيانه و ذلك من خلال إتمام عملية تفعيل جملة التدابير و الإصلاحات المبرمجة لتجاوز الإشكاليات و مجابهة التحديات و من خلال إتخاذ إجراءات جديدة لمواكبة المتغيرات المستجدة .

1- التدابير المقترحة على مستوى تطوير المنظومة القانونية و التشريعية.

- إستصدار و نشر مجلة موحدة للأملاك الوطنية في أقرب الآجال لتفادي تشتت النصوص القانونية المتعلقة بأملاك الدولة الفلاحية و غير الفلاحية؛
- تنقيح الباب الثالث من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 21 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية بهدف التوسيع في مجال التسوية للمستحقين القانونيين لأراضي دولية فلاحية عبر آلية التفويت مراكنة طبقا لأحكام الأمر عدد 1870 لسنة 2018 المؤرخ في المؤرخ في 20 نوفمبر 2015 المتعلق بضبط تركيبة اللجنة الوطنية الإستشارية و اللجان الجهوية

- الإستشارية المكلفة بتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية و مشمولاتها و طرق سير عملها و بهدف توضيح كيفية تسوية وضعية العقارات التي فقدت صيغتها الفلاحية؛
- تنقيح الأمر الحكومي عدد 1870 لسنة 2015 المؤرخ في 20 نوفمبر 2015 المتعلق بضبط تركيبة اللجنة الوطنية الإستشارية و اللجان الجهوية الإستشارية المكلفة بتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية و مشمولاتها و طرق سير عملها في إتجاه توضيح و تيسير إجراءات التسوية؛
- استكمال الإطار التشريعي المنظم لبعض مصادر اكتساب ملكية الدولة للعقارات على غرار المعاوضة العينية؛
- إستصدار قانون جديد ينظم عمليات وشروط التفويت في الأملاك الراجعة للدولة من أملاك الأجانب؛
- إعتقاد مقارنة قانونية وإجرائية جديدة ذات العلاقة بتطبيق أحكام القانون عدد 71 لسنة 2016 المؤرخ في 30 سبتمبر 2016 المتعلق بالإستثمار مثلما تم تنقيحه بالقانون عدد 47 لسنة 2019 بتاريخ 29 ماي 2019 المتعلق بتحسين مناخ الإستثمار في إتجاه توضيح المعايير التي يتم على أساسها تحديد صيغة تمكين المستثمرين من العقارات الدولية ؛
- تنقيح المنشور عدد 4/6م بتاريخ 16 جويلية 2018 الصادر عن وزيرى أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة والموارد المائية والصيد البحري و الموجه إلى السادة الولاة حول إجراءات كراء عقارات دولية فلاحية لفائدة العاطلين عن العمل من حاملي الشهادات العليا وغيرهم في إتجاه سحب الإمتيازات الممنوحة للفنيين والفلاحين الشبان على أصحاب الشهادات العليا ولغير أصحاب الشهادات و تمكين المنتفعين بالمقاسم من مدة كراء مناسبة للإستثمار ومن مدة إمهال معقولة لدفع معالم الكراء المستوجبة و إتاحة إمكانية إستخراج مقاسم فلاحية من ضيعات دولية فلاحية مدرجة بخطة إعادة الهيكلة لتسويقها لهذه الشريحة خاصة في الولايات التي لا يتوفر فيها رصيد عقاري ؛
- التسريع في إصدار مشروع تنقيح النصوص القانونية والترتيبية المتعلقة بالتصرف في أملاك الأجانب التي تمت إحالته إلى رئاسة الحكومة منذ سنة 2017؛
- التسريع في إصدار قانون جديد يتعلق بالعقارات الدولية المتداخلة للسقوط.
- 2- التدابير المقترحة لتحسين و ترشيد التصرف في الموارد المادية و البشرية و المالية و اللوجستية.
- إحكام عملية إعداد أطر نفقات القطاع متوسطة المدى و بعيدة المدى بما يتماشى مع مقتضيات تحقيق الأهداف الإستراتيجية للقطاع ؛
- ضبط الأولويات في إقتراح المشاريع التنموية بالإعتماد على دراسات الجدوى الخاصة بها ؛
- تخصيص ميزانيات كافية لتوفير مقتضيات تحقيق الأهداف الإستراتيجية للقطاع على المدى القصير، المتوسط و البعيد ؛
- دعم الجهات بوسائل النقل و بالموارد البشرية المختصة ؛
- تشجيع حراك الموظفين و الأعوان بين الإدارات المركزية و الجهوية لسد النقص في الموارد البشرية على مستوى بعض الإدارات ؛
- تعزيز آليات الرقابة والتقييم للأعوان والإطارات؛

- مواصلة الدورات التكوينية لفائدة أعوان وإطارات القطاع؛
- تنويع برامج التكوين و التركيز على التكوين في مجال إستعمال أساليب العمل الحديثة؛
- الرفع من نسق التكوين الأساسي والمستمر للموارد البشرية المشرفة على التصرف في الرصيد العقاري الدولي؛
- مزيد تكوين ورسكلة المستشارين المقررين و أعوان وإطارات الإدارة العامة لنزاعات الدولة مع تبادل الخبرات مع خبراء دوليين في المجال؛
- ترشيد التصرف في الموارد البشرية المتوفرة و إحكام توزيعها وفقا للأولويات و الاحتياجات؛
- مواصلة تركيز مقومات مشروع الإدارة الإلكترونية .

3- التدابير المقترحة لمزيد تكريس مبادئ الحوكمة بالقطاع.

- مواصلة إنجاز مشروع الخارطة الرقمية لأملك الدولة العقارية في جزئها المتعلق بالميدان غير الفلاحي؛
- مواصلة تحيين سجلات الدولة و تطهيرها؛
- مواصلة تعصير الإدارة وتحسين المردودية وذلك من خلال تركيز المنظومة الإلكترونية SAIBE II التي تم الشروع مؤخرا في تفعيلها؛
- الرفع من نسق تنفيذ الأحكام الصادرة لفائدة الدولة واسترجاع العقارات الدولية من خلال الحرص على تعهد عدول التنفيذ وجميع المتدخلين بتنفيذ تلك الأحكام؛
- مواصلة التفويض في بعض الصلاحيات إلى الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية طبقا لمقتضيات الأمر عدد 1017 لسنة 2011 المؤرخ في 21 جويلية 2011 والمتعلق بتنظيم الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية في إطار الحرص على دعم اللامركزية؛
- إعادة هيكلة الإدارة العامة لنزاعات الدولة بما يستجيب لمتطلبات المرحلة القادمة ومواصلة تعميم مصالح المكلف العام بنزاعات الدولة على المستوى الجهوي ؛
- إدخال برمجيات التدقيق المعلوماتية الحديثة في آليات الرقابة على التصرف في أملك الدولة والمال العمومي ؛
- مواصلة تبسيط الإجراءات واختصار آجال إسداء الخدمات؛
- مراجعة الإطار التشريعي لمسك السجل العقاري: تطوير القطاع العقاري و رفع القيمة الإقتصادية للعقارات من خلال مراجعة النصوص القانونية الخاصة بالسجل العقاري و النصوص ذات الصلة و مزيد التنسيق بين مختلف الأطراف المتداخلة في المجال و الحرص على مواكبة المستجدات التكنولوجية خاصة على مستوى الترابط البيني بين نظم المعلومات ؛
- مواصلة العمل على ضمان حق كل شخص طبيعي أو معنوي في النفاذ إلى المعلومة بما يمكن من تعزيز مبدأي الشفافية والمساءلة وتحسين جودة الخدمات ودعم مشاركة العموم في سياسات القطاع ومتابعة تنفيذها وتقييمها ؛
- إستكمال إعداد أدلة الإجراءات الخاصة بالهيكل المركزي و الجهوية بالقطاع و تحيين المنجز منها.

4- التدابير المقترحة لمزيد تحسين التصرف في العقارات الدولية.

- مواصلة ترشيد التصرف في الرصيد العقاري الدولي وتنمين دوره في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية و بعث المشاريع الإستثمارية؛
- تطوير صيغ التصرف في أملاك الدولة عبر إحداث وكالة وطنية للتصرف في أملاك الدولة تهدف إلى حوكمة التصرف في أملاك الدولة و توظيفها بما يكفل الرفع من مردوديتها و إحداث وكالة وطنية للاختبارات تتولى إنجاز الاختبارات لفائدة الدولة و الجماعات العمومية و المؤسسات و المنشآت العمومية و الغير بمقابل بما يسهم في تطوير أعمال الاختبارات و دعم موارد الدولة.
- مواصلة عملية تسوية وضعيات التجمعات السكنية القيمة المقامة على ملك الدولة الخاص؛
- إستحداث نسق عمليات تصفية العقارات الراجعة بالملكية للدولة من أملاك الأجانب وذلك من خلال تكثيف جلسات اللجنة الوطنية للتفويت والترفع في عدد الملفات المعروضة عليها؛
- إستحداث نسق عمليات تسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية من خلال تكثيف جلسات الوطنية الإستشارية؛
- مواصلة التصدي للإعتداءات على العقارات الدولية وتوفير أراضي بدون إشكاليات قانونية يمكن استغلالها للنهوض بالإستثمار ودفع نسق التنمية من خلال تكثيف المراقبة الدورية للعقارات الدولية المبنية وغير المبنية؛
- حماية الرصيد العقاري من التشتت؛
- منح صفة الضابطة العدلية للأعوان المكلفين بمهمة المراقبة المادية والمعاينات الميدانية لما يتعرض له هؤلاء من مضايقات وعنف مادي ومعنوي من طرف المعتدين؛
- تسريع إعادة توظيف القطع التي تحت التصرف الوقتي لديوان الأراضي الدولية مع التركيز على المستغلات الفلاحية ذات المردودية الاقتصادية العالية والقابلة للتوظيف بسرعة؛
- مراجعة مدة التسوية بالنسبة للعقارات الفلاحية غير المهيكلة في إتجاه التمديد فيها بما يضمن حسن إستغلال هذه العقارات و تطوير مردوديتها؛
- مزيد تبسيط الإجراءات الخاصة بالترشح لكرء الضيعات الدولية الفلاحية المعدة لبعث شركات إحياء؛
- تطوير مساهمة الأراضي الفلاحية في الدورة الاقتصادية من خلال مراقبة حسن استغلالها؛
- التنسيق مع مختلف الوزارات المعنية والهياكل المتداخلة في العملية العقارية للضغط على الآجال اللازمة للتسوية العقارية من ذلك الإسراع بإعداد أمثلة التجزئة النهائية للعقارات الداخلة في حوزة المشاريع واللازمة لاستصدار أوامر الانتزاع؛
- حث أصحاب المشاريع العمومية على إعداد ملفات فنية متكاملة ونهائية للمشاريع المبرمجة؛
- مواصلة برنامجي التحديد و التسجيل العقاري لملك الدولة العقاري الخاص؛
- توفير المستلزمات الضرورية لعمل لجان استقصاء وتحديد ملك الدولة الخاص وخاصة السيارات الإدارية للقيام بالتوجهات الميدانية الضرورية؛

- إبرام اتفاقية بالتفاوض المباشر بين وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية والديوان الوطني للمناجم لتحديد مكامن المواد الإنشائية بالأراضي التابعة لملك الدولة الخاص وتقسيمها إلى مقاسم مقطعية قابلة للاستغلال مما يمكن من تأمين هذا النوع من الرصيد العقاري إضافة إلى التحكم في مخزون المواد الإنشائية وترشيد استهلاكها؛
- تنقيح المنشور المشترك عدد 40 الصادر بتاريخ 09 فيفري 2019 لإدخال مزيد من المرونة على مستوى عملية تسوية العقارات الدولية الفلاحية المدرجة في إطار الهيكلية (مثال: الترفيع في شرط السن كشرط أولي لقبول الملف، إعطاء الأولوية لشاغلي العقارات والراغبين في التسوية مع احتساب غرامة التصرف.

IV-المساهمة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة 2030.

تتمثل مساهمة قطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية في المجهودات الوطنية الرامية إلى تحقيق أهداف التنمية المستدامة خلال فترة مخطط التنمية 2016-2020 و خاصة الأهداف ذات العلاقة المباشرة بالقطاع في التالي :

الهدف	الهدف الفرعي	مساهمة القطاع
الهدف 1 : القضاء على الفقر بجميع أشكاله في كل مكان .	الهدف الفرعي:1،4: ضمان تمتع جميع الرجال و النساء و لا سيما الفقراء و الضعفاء منهم بنفس الحقوق في الحصول على الموارد الاقتصادية الخدمات الأساسية و إمتلاك الأراضي و التصرف فيها و غير ذلك من الحقوق المتعلقة بأشكال الملكية الأخرى و بالميراث و الحصول على الموارد الطبيعية .	- إبرام 198 عقد تملك في المقاسم السكنية لفائدة المواطنين لتي يشغلونها والمقامة على أرض الدولة عن حسن نية وفقا لمقتضيات الأمر الحكومي عدد 504 لسنة 2018 المؤرخ في 07 جوان 2018 المتعلق بضبط صيغ وشروط تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص. وإبرام 50 عقد تملك آخرين خلال التسعة أشهر الأولى من سنة 2020. - إبرام عقود تسوية وضعيات المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية في خصوص 363 وضعية شملت مساحة 2705 هك تتوزع على 17 ولاية من ولايات الجمهورية. - تخصيص أراضي دولية لفائدة مشاريع السكن الإجتماعي و الاقتصادي: التفويت بالدينار الرمزي في عدة عقارات دولية غير فلاحية تسمح حوالي 52 هك كائنة ببعض ولايات الجمهورية لفائدة الباعثين العقاريين العموميين (وكالة التهذيب والتجديد العمراني والشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية) أو لفائدة المجالس الجهوية وذلك لإنجاز مشاريع السكن الاجتماعي وذلك منذ صدور القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 2012/05/16 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012 والمتضمن في فصوله من عدد 27 إلى عدد 32 إحداث برنامج خصوصي للسكن الاجتماعي، - الشروع في تنفيذ البرنامج الاستثنائي للوكالة العقارية للسكنى المتمثل في توفير حوالي 10000 مقسم قبل موفى سنة 2020 طبقا لمقتضيات الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 1990/09/08.

الهدف 2: القضاء على الجوع وتوفير الأمن الغذائي وتعزيز الزراعة المستدامة.	الهدف الفرعي 2،3: مضاعفة الإنتاجية الزراعية و دخل صغار منتجي الأغذية لاسيما النساء و أفراد الشعوب الأصلية و المزارعون الأسريون و الرعاة و الصيادون و ضمان المساواة في حصولهم على الأراضي و على موارد الإنتاج الأخرى...	تكوين مدخرات عقارية للأجيال القادمة و تعزيز الأمن العقاري بما يمكن من مواجهة متطلبات تنفيذ السياسة العمومية في بقية القطاعات لاسيما القطاع الفلاحي . تعبئة العقارات الدولية لإنجاز المشاريع الاستثمارية طويلة الأمد بشتى أصنافها الصناعية والسياحية وفق رؤية إستراتيجية وطنية بالتنسيق بين الفاعلين العموميين.
	الهدف الفرعي 2،4 : ضمان وجود نظام غذائي مستدام و تنفيذ ممارسات زراعية متينة تؤدي إلى زيادة الإنتاجية و المحاصيل و تساعد على الحفاظ على النظم الإيكولوجية و تعزيز القدرة على التكيف مع تغير المناخ و على مواجهة أحوال الطقس الشديدة و حالات الجفاف و الفيضانات و غيرها من الكوارث و تحسن تدريجيا نوعية الأراضي و التربة بحلول عام 2030.	- حث المستثمرين على اعتماد الطرق الزراعية المنصوح بها ومطابقتهم باستغلال المناطق السقوية المتوفرة لديهم الى جانب مراعاة مقتضيات التداول الزراعي السليم وتحسين مردودية الإنتاجية والرفع من القدرة التنافسية وتحسين أساليب التصرف وتعزيز التأطير الفني. - دعم توفير بذور و أصول عالية الإنتاجية و الجودة و ذات قابلية للتأقلم مع المعطيات الجيومناخية المتوفرة .
الهدف 5 : تحقيق المساواة بين الجنسين و تمليك كل النساء و الفتيات.	الهدف الفرعي 5،أ: إجراء إصلاحات لمنح المرأة حقوقا متساوية في الموارد الاقتصادية و لضمان إمكانية حصولها على حق الملكية و السيطرة على الأرض و غيرها من الممتلكات و على الخدمات المالية و الميراث و الموارد الطبيعية وفقا للقوانين الوطنية.	تم الأخذ بعين الاعتبار لمقاربة النوع الاجتماعي التي تركز على تكريس مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص بين الجنسين في عملية توظيف عقارات الدولة و خلق مواطن الشغل و ذلك في إطار تنفيذ الخطة الوطنية لتمكين الاقتصادي و الاجتماعي للنساء و الفتيات في المناطق الريفية 2017/2018، حيث تم سنة 2018 إسناد 55,5 % من المقاسم الفنية (القائمة 17) للنساء وإسناد 32,35 % من المقاسم الموظفة للفلاحين الشبان خلال الفترة 2017-2019 إلى النساء . - في إطار مشروع تسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية ، فقد تم منذ سنة 2017 تاريخ إحداث وحدة تصرف حسب الأهداف لإنجاز المشروع و إلى غاية موفى شهر أكتوبر 2020، إبرام 363 عقد ، منها 11 عقد أبرم مع نساء بصفتهم مالكات للعقار إنتقلت لهم الملكية بالإرث أو عن طريق البيع . كما تم إبرام 107 عقدا مع نساء بصفتهم شريكات في الملك. - بلغت نسبة مشاركة المرأة في مراكز القرار بوزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية 16,6% (06 نساء رئيسات هيكل إداري من بين 36 رئيس هيكل إداري جهوي أو مركزي) . كما بلغت هذه النسبة بالديوان الوطني للملكية العقارية 33,33% (07 نساء من بين 38 رئيس هيكل إداري و جهوي).

الجزء الثاني:

المشاريع و البرامج المتبقية لما بعد سنة 2020

I- البرامج و المشاريع المتواصلة.

تتمثل البرامج و المشاريع التي تم الشروع في إنجازها خلال فترة المخطط 2016-2020 و المتواصلة إلى ما بعد سنة 2020 في الإصلاحات التشريعية و الترتيبية (محور أول) وفي المشاريع الإستثمارية المتواصلة (محور ثان).

المحور الأول : الإصلاحات التشريعية و الترتيبية المتواصلة.

تشمل الإصلاحات التشريعية و الترتيبية المتواصلة و الرامية إلى تطوير أداء القطاع و الرفع من قدرته على مجابهة التحديات مختلف مجالات تدخل القطاع و المتعلقة بـ:

- التصرف في العقارات الدولية؛
- دفع المشاريع المعطلة و دعم الإستثمار؛
- تسوية الوضعيات العقارية القديمة و رفع الجمود عن العقار الدولي؛
- تطوير الأنظمة الهيكلية و تحسين ظروف العمل.

1- الإصلاحات المتعلقة بالتصرف في العقارات الدولية.

- إقتراح مشروع أمر حكومي يتعلق بتخصيص العقارات الدولية و التصرف في المباني الإدارية و المساكن الوظيفية يهدف إلى تنظيم عملية تخصيص العقارات الدولية و وضعها على ذمة المصالح العمومية و إحكام إستغلال المباني الإدارية و إسناد المساكن الوظيفية التابعة للدولة؛
- إقتراح مشروع أمر حكومي يتعلق بإحداث وكالة وطنية للإختبارات يهدف إلى تحسين جودة خدمات الإختبار المسداة و الترفيع في نسب الإستجابة في الخدمة المقدمة .
- إقتراح مشروع أمر حكومي يتعلق بإحداث وكالة وطنية للتصرف في أملاك يهدف إلى تحسين التصرف في أملاك الدولة و تنمية مداخيلها بتحريرها من قيود المحاسبة العمومية؛
- إقتراح مشروع أمر حكومي يتعلق بإحداث مركز الدراسات والتكوين، يتعهد بإجراء البحوث و الدراسات التقييمية و الإستشرافية في المجال العقاري و رصد واقع الرصيد العقاري للدولة و سائر أملاكها و جميع المعطيات و المعلومات المتعلقة بها وطنيا و دوليا و تحليلها و توثيقها و إرساء بنوك معلومات في الغرض .

2- الإصلاحات المتعلقة بدفع المشاريع المعطلة و دعم الإستثمار.

- تنقيح الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 8 سبتمبر 1990 المتعلق بضبط كيفية التفويت في العقارات الدولية لإتاحة إمكانية التفويت في العقارات الدولية اللازمة للإستثمارات ، و ذلك بالتخصيص ضمن حالات التفويت بالمراكنة على المشاريع الإستثمارية غير المدرجة ضمن المشاريع المصرح بها ذات أهمية وطنية على معنى القانون عدد 71 لسنة 2016 المؤرخ في 30 سبتمبر 2016 و المتعلق بالإستثمار.

3- الإصلاحات المتعلقة بتسوية الوضعيات العقارية القديمة و رفع الجمود عن العقار الدولي.

- إقتراح مشروع أمر حكومي يتعلق بتنقيح الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية يهدف إلى التوسيع في الحالات المشمولة بأحكام الباب الثالث من القانون المذكور الواردة تحت عنوان "في البيع لتسوية الأوضاع العقارية القديمة" لتشمل المشتريين الذين قاموا عن حسن نية بإقتناء هذه العقارات أو أجزاء منها الأمر الذي سيجنب بقاء مساحات هامة من العقارات الدولية الفلاحية في حالة جمود وخارج الدورة الاقتصادية .

4- الإصلاحات المتعلقة بتطوير الأنظمة الهيكلية وتحسين ظروف العمل .

- تنقيح الأمر الحكومي عدد 1017 لسنة 2011 المؤرخ في 21 جويلية 2011 والمتعلق بضبط مشمولات وتنظيم الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية؛
- إعداد مشروع قانون يتعلق بإحداث «هيئة قضايا الدولة» يهدف إلى إنشاء هيكل مستقل خاص بجهاز المكلف العام لنزاعات الدولة يتمتع بالإستقلالية الإدارية والمالية؛
- إستكمال إجراءات المصادقة على التنظيم الهيكلي للديوان الوطني للملكية العقارية و النظام الأساسي الخاص بإطاراته و أعوانه .

المحور الثاني: المشاريع الإستثمارية المتبقية لما بعد 2020.

تتمثل المشاريع و الإستثمارات المتبقية لما بعد سنة 2020 في:

- ❖ المشاريع المتواصلة ، وهي:
- المشاريع المدرجة بمخطط التنمية للقطاع للفترة 2016-2020 و غير المنجزة .
- المشاريع المتحصلة على موافقة اللجنة الوطنية للموافقة على المشاريع العمومية ؛
- مشاريع البنية الأساسية المتواصلة والمرسمة بميزانية التنمية لقطاع أملك الدولة والشؤون العقارية.

- ❖ المشاريع الجديدة، وهي:
- المشاريع الجديدة لقطاع أملك الدولة والشؤون العقارية لسنة 2021 ؛
- المشاريع الجديدة المبرمج إنجازها بعد سنة 2021.

1- المشاريع المتواصلة المتبقية لما بعد سنة 2020 .

1.1 المشاريع المدرجة بمخطط التنمية للقطاع للفترة 2016-2020.

وهي المشاريع المزمع إنجازها بصفة تدريجية حسب أولويات المرحلة القادمة بإعتبارها عنصر أساسي من العناصر المساعدة على تطوير أداء القطاع و مردوبيته . و تتمثل هذه المشاريع في :

- مشروع إحداث وكالة وطنية للإختبارات بكلفة أولية قدرها 5 مليون دينار ؛

- مشروع إحداث هيئة قضايا الدولة بكلفة أولية قدرها 7,5 مليون دينار ؛
- مشروع إحداث وكالة المدخرات العقارية بكلفة أولية قدرها 2,8 مليون دينار ؛
- مشروع إحداث مركز الدراسات و التكوين بكلفة أولية قدرها 1 مليون دينار؛
- مشروع تسوية الوضعيات العقارية بكلفة أولية قدرها 5 مليون دينار.

2.1 المشاريع المتحصلة على موافقة اللجنة الوطنية للموافقة على المشاريع العمومية .

- وهي مشاريع مقترح ترسيمها بميزانية القطاع لسنة 2021 و تتمثل في :
- مشروع بناء مقر الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية بسيدي بوزيد : بكلفة جمالية قدرها 2,000 م.د.
- مشروع الخارطة الرقمية لأملاك الدولة ، بكلفة جمالية قدرها 6,304 م.د.
- مشروع إحصاء أملاك الدولة في جزئه المتعلق بإحصاء المقاطع التابعة للدولة ، بكلفة جمالية قدرها 2,005 م.د.
- مشروع إنجاز التقاسيم المقطعية بكلفة جمالية قدرها 0,400 م.د.

3.1 مشاريع البنية الأساسية المتواصلة والمرسمة بميزانية التنمية لقطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية.

يتضمن الجدولين التاليين مشاريع التنمية المتعلقة بالبنية الأساسية والتي لا تزال بصدد الإنجاز.

**جدول عدد 1: إستثمارات البنية الأساسية لقطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية
للفترة ما بعد سنة 2020
(مشاريع متواصلة)**

(الوحدة: بحساب الدينار)

العدد الرتبي	المشروع \ البرنامج	الكلفة الجمالية	الملاحظات	اعتمادات مصرفية باعتبار الدفعات المتوقعة سنة 2020	إعتمادات الدفع المتبقية لما بعد سنة 2020 (على حساب ميزانية الدولة)
وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية					
01	بناء مقر الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية القصرين.	1.194.891,836	- نسبة الإنجاز: 70%	1.182.710,238	12.181,598
02	القسط الثاني من مشروع بناء مقر الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية بتوزر.	371.682,000	- نسبة الإنجاز: 25% في طور إعداد صفقة جديدة حيث تم إلغاء الصفقة لعدم استجابة المقاول لاستكمال بقية الأشغال.	50.009,220	321.672,780
03	بناء مقر الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية مدنين.	1.546.871,263	تم الانتقال إلى البداية بتاريخ 01 نوفمبر 2018. - نسبة الإنجاز: 87%	1.324.711,052	222.160,211
04	بناء محلات للأرشفة : القسط الثاني	493.200,260	- نسبة الإنجاز: 87% - تم التسليم الوقتي للبنية.	286.592,801	206.607,459
05	مشروع بناء مقر الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية بتطوين.	1.597.638,940	تم إنجاز الدراسات. انطلقت أشغال البناء.	319.791,000	1.277.847,940
06	مشروع إنجاز الخارطة الرقمية لأملاك الدولة العقارية العقارية	6.304.000,000	تم الشروع في إنجاز المشروع في جانيه المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية.	680.298 ,830	5.623.701,170
	الجملة	11.508.284,299	-	3.844.113,141	7.664.171,158

جدول عدد 2 : إستثمارات البنية الأساسية للديوان الوطني للملكية العقارية
للفترة ما بعد سنة 2020
(مشاريع متواصلة)

(الوحدة: بحساب الدينار)

الديوان الوطني للملكية العقارية					
العدد الرتبي	المشروع البرنامج	الكلفة الجمالية	الملاحظات	اعتمادات مصرفية على حساب الموارد الذاتية للمؤسسة باعتبار الدفعات المتوقعة سنة 2020	إعتمادات الدفع المتبقية لما بعد سنة 2020 (على حساب الموارد الذاتية للمؤسسة)
01	مشروع بناء مقر الإدارة الجهوية للديوان الوطني للملكية العقارية بباجة	6.489.874,000	نسبة تقدم الأشغال : 92% . من المتوقع إستلام المبنى في نهاية شهر أفريل 2021	3.368.501,660	3.121.372,340
02	مشروع بناء مقر الإدارة الجهوية للديوان الوطني للملكية العقارية بالقيروان	6.318.070,821	- تم الشروع في إنجاز الأشغال منذ سنة 2016 - نسبة الإنجاز : 70% - توقف الأشغال سنة 2019 حيث تم فسخ الصفقة المتعلقة بإنجاز قسط الهندسة المدنية و تم إعادة إعداد ملف طلب العروض الخاص بمواصلة الأشغال .	2.035.394,373	4.282.676,448
03	مشروع بناء مقر الإدارة الجهوية للديوان الوطني للملكية العقارية بسيدي بوزيد.	3.693.163,654	دراسات منجزة في إنتظار توفر الإعتمادات الضرورية للإنجاز.	23.840,109	3.454.762,545
04	مشروع تهيئة المقر السابق للجنة التنسيق كمقر جديد للإدارة الجهوية للديوان الوطني للملكية العقارية بزعوان	1.362.000,000	- دراسات منجزة - في إنتظار توفر الإعتمادات الضرورية للإنجاز	-	1.362.000,000
05	مشروع تهيئة المقر السابق للجنة التنسيق كمقر جديد للإدارة الجهوية للديوان الوطني للملكية العقارية بمدنين	3.035.944,175	تم إعداد الملف المرجعي سنة 2019 في إنتظار توفر الإعتمادات الضرورية للإنجاز	-	3.035.944,175
الجملة		20.899.052,650	-	5.427.736,142	15.256.755,508

2- المشاريع الجديدة .

1.2 المشاريع الجديدة لقطاع أملاك الدولة والشؤون العقارية لسنة 2021 .

يتضمن الجدول التالي القائمة النهائية للمشاريع الجديدة المحملة مصاريفها على موارد ميزانية الدولة و التي سيتم ترسيمها بميزانية القطاع لسنة 2021 حسب نتائج مناقشات الميزانية مع المصالح المختصة بوزارة الاقتصاد و المالية و دفع الإستثمار.

جدول عدد 1: مشاريع البنية الأساسية الخاصة بقطاع أملاك الدولة والشؤون العقارية لسنة 2021

(المشاريع المحملة مصاريفها على موارد ميزانية الدولة)

الوحدة: (بحساب الألف دينار)

العدد الترتيب	بيان الإستثمارات	الكلفة	إعتمادات الدفع لسنة 2021	إعتمادات الدفع المتبقية لما بعد سنة 2021
01	إعتمادات الدراسات	-	100	-
02	تهينات مختلفة	550	329	229
03	التسجيل و التحديد العقاري		450	900 (بقية مصاريف المشروع الخاصة بالفترة 2022-2023)
04	تقييم الأصول الثابتة	-	300	-
	الجملة	-	1.179	1.129
المشاريع المتحصلة على موافقة اللجنة الوطنية للموافقة على المشاريع العمومية والمرسمة كمشاريع جديدة بميزانية القطاع لسنة 2021				
01	بناء مقر الإدارة الجهوية بسيدي بوزيد	2.000	100	1.900
02	إحصاء أملاك الدولة (إحصاء المقاطع الدولية)	2.005	460	1.545
03	إنجاز تقاسيم مقطعية	400	50	350
	الجملة	4.405	610	3.795

يتضمن الجدول التالي أهم المشاريع الجديدة المقترح إنجازها بعد سنة 2021.

جدول حول إستثمارات قطاع أملاك الدولة و الشؤون العقارية
للفترة ما بعد سنة 2021

(الوحدة: مليون دينار)

(مشاريع جديدة)

العدد الرتبي	المشروع/البرنامج	الكلفة (على حساب ميزانية الدولة)	المحتوى المادي
وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية			
01	إحداث الوكالة الوطنية للتصرف في أملاك الدولة	-	إحداث مؤسسة عمومية لا تكتسي الصبغة الإدارية تتمتع بالشخصية القانونية و الإستقلال المالي و الإداري و تخضع لإشراف الوزارة المكلفة بأملاك الدولة تتولى التصرف في بعض أصناف الأملاك الخاصة الراجعة للدولة .
02	ديوان مساكن موظفي وأعوان وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية	2,5 (كلفة أولية)	مهمة الديوان : - شراء أراضي و تهيئتها و بيعها كمقاسم لبناء مساكن. - شراء مساكن جاهزة لغاية بيعها أو كرائها بعد القيام بأعمال التحسين و التهيئة و التطهير. - بناء مساكن بغاية بيعها أو كرائها .
03	بناء مقر الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية بصفاقس	5	-
04	بناء مقر الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية بمنوبة	2,5	-
05	بناء مقر الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية بين عروس	2,5	-
06	بناء مقر الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية بقبلي	2,5	-
07	بناء مقر الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية بأريانة	2,5	-

الملاحق

جدول متابعة إنجازات المخطط لفترة 2020-2016
المحتوى المادي لمشاريع البنية الأساسية و التجهيزات الجماعية و القطاعات المنتجة (١)
(بما في ذلك المشاريع الممولة في إطار القروض و الهبات)

القطاع: أملاك الدولة و الشؤون العقارية

الملاحظات	مواهن الشفط المحدثة	الإيجار المادي							منفذ المشروع	المبرمج في المخطط	بيان المشاريع
		ما بعد 2020	2020-2016	توقعات 2020	2019	2018	2017	2016			
مشاريع لم تنجز لعدم رصد اعتمادات لائقها	-	-	-	-	-	-	-	-	وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية	-	هيئة قضاليا الدولة
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	وكالة الاختبارات
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	مركز الدراسات و التكوين
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	وكالة المدخرات العقارية
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	مشروع قانون الأراضي الدولية
سيتم الانطلاق في إنجاز المشروع خلال سنة 2021	-	-	-	بصدد أعداد الدراسات	-	-	-	-	الدولة و الشؤون العقارية	-	بناء مقر الإدارة الجهورية لاملاك الدولة و الشؤون العقارية ببيدي بوزيد
نسق الإنجاز بالنسبة للفترة ما بعد 2020 مرتبط بمدى توفر المعدات الفنية و الطوبوغرافية اللازمة و السيارات رباعية الدفع و الموارد البشرية من فنيين مختصين في مجال قياس الأراضي و الجغرافية الرقمية .	-	10000 هك سنويا	-	10000 هك	12531 هك	44000 هك	35000 هك	-		-	إحصاء أملاك الدولة الخاصة (جزء: إحصاء المقاطع الدولية)
سيتم الانطلاق في إنجاز المشروع خلال سنة 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

جدول متابعة إنجازات المخطط لفترة 2020-2016
المحتوى المالي لمشروع البنية الأساسية و التجهيزات الجماعية و القطاعات المنتجة (ب)
(بما في ذلك المشاريع الممولة في إطار القروض و الهبات)

القطاع: أملاك الدولة و الشؤون العقارية

الملاحظات	الدورات (م د)							الكلفة الكلية المحيطة	الكلفة الأصلية	إسم المشروع
	2020	ما بعد 2020-2016	جولة	توقعات 2020	2019	2018	2017	2016	إلى غاية 2015	
- مشاريع مدرجة بمخطط التنمية 2016-2020 ولم ترصد إغالانها إعمالات بميزانية الوزارة؛ كلالة المشاريع غير محيطة تم ضبطها منذ سنة 2015.	7,500	-	-	-	-	-	-	-	-	هيئة قضائية الدولة
	5,000	-	-	-	-	-	-	-	-	وكالة الاختبارات
	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	مركز الدراسات و التكوين
	2,800	-	-	-	-	-	-	-	-	وكالة المدخرات العقارية
- تحصل المشروع على موافقة اللجنة الوطنية للمشروع على المشاريع الوطنية سنة 2019 تم ترسيم استثمارات دفع تقدر بـ 100 ألف دينار بعنوان سنة 2021	7,000	-	-	-	-	-	-	-	-	مشروع قانون الأراضي الدولية
	2,000	-	-	-	-	-	-	-	-	بناء مقر الإدارة الجهوية لاملاك الدولة والشؤون العقارية بسبدي بوزيد
- تم المشروع في إنجاز مشروع الخرطة الرقمية لاملاك الدولة في جزئه المتعلق بالأراضي الدولية الفلاحية منذ سنة 2018 تحصل مشروع الخرطة الرقمية لاملاك الدولة العقارية الفلاحية و غير الفلاحية على موافقة اللجنة الوطنية للموافقة على المشاريع العمومية سنة 2019	5,624	0,680	0,193	0,487	-	-	-	-	-	الخرطة الرقمية لاملاك الدولة العقارية
	2,005	-	-	-	-	-	-	-	-	إحصاء أملاك الدولة الخاصة (جزء: إحصاء المقاطع الدولية)
تحصل المشروع على موافقة اللجنة الوطنية للموافقة على المشاريع العمومية سنة 2019 و رصدت له إصمادات قدرها 460 ألف دينار بميزانية الوزارة لسنة 2021	-	32,929	0,680	0,193	0,487	-	-	-	-	33,609 الجملة