



مؤتمر الإسكان  
العربي الرابع  
Fourth Arab Housing Conference



# السجل العلمي لمؤتمر الإسكان العربي الرابع

23-21 ربيع الأول 1438 هـ الموافق 20-22 ديسمبر 2016 المملكة العربية السعودية - الرياض



إعداد  
اللجنة العلمية للمؤتمر  
الإدارة العامة للتعاون الدولي  
الإصدار رقم ( ٢ )

# أوراق العمل ( المحور الخامس )

## ورقة العمل الثالثة :

الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشروع تبرورة

السيد محمد الأخضر القاسمي:رئيس مدير عام

السيد محمد رمزي بن هلال:مدير إداري ومالي

## ملخص ورقة العمل :

تعتبر ولاية صفاقس من أهم الأقطاب التنموية بالجمهورية التونسية نظرا لوزنها الديموغرافي ودورها الهام في تنشيط الحياة الاقتصادية فهي تعد ما يقارب المليون ساكن وهو ما يمثل حوالي عشر سكان البلاد، وتمسح ٧٥٦٩ كم<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٥ ٪ من مساحة التراب التونسي. وتتميز ولاية صفاقس بانفتاحها على الخارج وذلك عبر مينائها التجاري الذي يعتبر من أبرز الموانئ التجارية على الصعيد الوطني، وكذلك مطارها الدولي وارتباطها اقتصاديا بأسواق خارجية عديدة.

تُمثل منطقة تبرورة امتدادا لمركز مدينة صفاقس مما يجعلها تتمتع بموقع استراتيجي على مساحة حوالي ٤٥٠ هكتار وبطول سواحل تقدر بـ ٦ كم على ضفاف البحر الأبيض المتوسط، تم اكتسابها من خلال إزالة التلوث واستصلاح السواحل الشمالية لمدينة صفاقس والتي تمثلت في المرحلة الأولى من إنجاز مشروع تبرورة. تمت برمجة انجاز مشروع تبرورة على مرحلتين:

□ المرحلة الأولى: إزالة التلوث وردم مساحات على حساب البحر مما يوفر رصيда عقاريا يقدر بـ ٤٢٠ هك بمركز المدينة وبطول سواحل ٦ كلم، بكلفة تقدر بـ ١٤٠,٥ مليون دينار. وقد تم الانتهاء من هاته المرحلة منذ سنة ٢٠١٢.

□ المرحلة الثانية: في إطار الإعداد لهذه المرحلة من المشروع والمتعلقة بالتهيئة والتعمير، قامت شركة الدراسات وتهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس بإعداد جملة من الدراسات العمرانية التي تم الاستناد عليها في إعداد مثال تهيئة منطقة المشروع.

تم إنجاز دراسة نوعية وكمية حول فرضيات التصرف في المشروع الممكنة:

- الفرضية الأولى (القطاع العام): تتكفل الدولة بإنجاز كامل مكونات المرحلة الثانية للمشروع.
- الفرضية الثانية (القطاع الخاص): التفويت الكلي في العقار لفائدة مستثمر أو مجموعة من المستثمرين المحليين أو الاستراتيجيين.
- الفرضية الثالثة (التشاركية بين القطاعين العام والخاص): الشراكة بين الدولة ومستثمر استراتيجي ومجموعة من المستثمرين المحليين.



## أوراق العمل ( المحور الخامس )

وقد أفضت هذه الدراسة إلى أن إنجاز المشروع طبقا للفرضية الثالثة التي تقوم على أساس الشراكة بين القطاعين العام والخاص من خلال شركة ذات اقتصاد مختلط يمثل الاختيار الأفضل لإنجاز المشروع (الترفيغ في رأس مال شركة الدراسات وتهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس بالقيمة العينية للعقار وبمساهمة نقدية من طرف المستثمرين الخواص) حيث يعتبر معدل العائد الداخلي بين ١١ و ١٦٪ عند إنجاز المشروع بشركة ذات اقتصاد مختلط حسب مقترح إنجاز أشغال التهيئة الداخلية مقابل ٦٪ عند إنجاز المشروع من طرف الدولة في حين يكون. وفي هذا الصدد انعقد بتاريخ ١٨ جانفي ٢٠١٦ مجلس وزاري مضيق تم من خلاله إقرار ما يلي:

– اعتماد فرضية إنجاز المشروع بالشراكة بين القطاعين العام والخاص  
– دعوة وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى تقييم أرض المشروع والتي ستشكل قيمتها المالية، بالإضافة لما تم صرفه من قبل الدولة لفائدة المشروع، مساهمة الدولة التونسية في رأس مال الشركة المزمع إحداثها وذلك في أجل شهر.

– مزيد التعمق في قرار إعلان إنجاز المشروع على أربع مراحل خلال أجل أقصاه ٢٠ سنة.  
– اعتماد المثال المعد كمثل توجيهي والإعلان عن الخطوط الكبرى الخاصة بالتهيئة لتترك المجال للعارضين لتقديم تصميماتهم وتصوراتهم المتعلقة بالتخطيط العمراني واستثمار منطقة المشروع، على أن يتم قبل الاختيار النهائي للمستثمر أو مجموعة المستثمرين التفاوض وإقرار المشروع الأمثل للتهيئة.  
– إقرار تعهدات الدولة التالية والإعلان عنها ضمن ملف طلب العروض الخاص بإنجاز المشروع وتبعا لذلك قامت مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتقييم أرض المشروع وتحديد قيمة العقار. وتحديد قيمة العقار.

وفي ١٠ ماي ٢٠١٦، تم الإعلان عن طلب عروض دولي للتعبير عن الرغبة بالمشاركة لاختيار مستثمر وقبول العروض بتاريخ ١٢ أوت ٢٠١٦ التي هي بصدد التقييم.

**الكلمات المفتاحية:** مشروع تبرورة، الشراكة، القطاع العام و الخاص، المستثمر، معدل العائد الداخلي، التهيئة و التعمير.

### ورقة العمل :

تعتبر ولاية صفاقس من أهم الأقطاب التنموية بالجمهورية التونسية نظرا لوزنها الديموغرافي ودورها الهام في تنشيط الحياة الاقتصادية فهي تعد ما يقارب المليون ساكن وهو ما يمثل حوالي عشر سكان البلاد، وتمسح ٧٥٦٩ كم<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٥ ٪ من مساحة التراب التونسي. وتتميز ولاية صفاقس بانفتاحها على الخارج وذلك عبر مينائها التجاري الذي يعتبر من أبرز الموانئ التجارية على الصعيد الوطني، وكذلك مطارها الدولي وارتباطها اقتصاديا بأسواق خارجية عديدة.



## أوراق العمل ( المحور الخامس )

وتمثل منطقة تبرورة امتدادا لمركز مدينة صفاقس مما يجعلها تتمتع بموقع استراتيجي على مساحة حوالي ٤٥٠ هكتار وبطول سواحل تقدر بـ ٦ كم على ضفاف البحر الأبيض المتوسط، تم اكتسابها من خلال إزالة التلوث واستصلاح السواحل الشمالية لمدينة صفاقس والتي تمثلت في المرحلة الأولى من إنجاز مشروع تبرورة.



وقد أوكل إنجاز مشروع تبرورة لشركة الدراسات وتهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس وهي شركة خفية الاسم ذات مساهمة عمومية تعمل تحت إشراف وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية يسيّرها مجلس إدارة على رأسه رئيس مدير عام. ويتمثل نشاطها الاجتماعي حسب عقدها التأسيسي في إنجاز كل الدراسات الفنية والاقتصادية والقانونية والمالية اللازمة للتهيئة السياحية والفندقية والعقارية لمنطقة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس، إضافة إلى القيام بكل الأشغال اللازمة لإحياء وتهيئة الأراضي من بنائات ومنشآت و التجهيزات العامة (المراكز التجارية، تهيئة مناطق خضراء، ملاعب، التجهيزات الترفيهية و المرفئية).  
تمت برمجة انجاز مشروع تبرورة على مرحلتين:

□ المرحلة الأولى: إزالة التلوث وردم مساحات على حساب البحر مما يوفر رصيда عقاريا يقدر بـ ٤٢٠ هك بمركز المدينة وبطول سواحل ٦ كلم، بكلفة تقدر بـ ١٤٠,٥ مليون ديناراً. وقد تم الانتهاء من هاته المرحلة منذ سنة ٢٠١٢.



مركز مدينة

المدينة العتيقة



## أوراق العمل ( المحور الخامس )

المرحلة الثانية: في إطار الإعداد لهذه المرحلة من المشروع والمتعلقة بالتهيئة والتعمير، قامت شركة الدراسات وتهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس بإعداد جملة من الدراسات العمرانية التي تم الاستناد عليها في إعداد مثال تهيئة منطقة المشروع الذي من شأنه أن يحقق المبادئ التالية:



- الجودة الحضرية،
- الحفاظ على الاندماج الاجتماعي،
- تهيئة الطابع الساحلي والبحري للمنطقة،
- العمل على ربط المشروع بمركز المدينة،
- توفير كل العناصر الضرورية لإقامة مركز عمراني متوسطي عصري.

تمّ ضبط البرنامج العمراني لمنطقة مشروع تبرورة استناداً إلى عديد المعطيات لعل أهمها:

- تقييم الحاجيات المستقبلية لمدينة صفاقس من حيث السكن، السياحة، التجهيزات العمومية في أفق ٢٠٤٥،

- تقييم المشاريع العمرانية الكبرى المنجزة في مدينة صفاقس خلال الفترة الحالية،
  - الاستئناس بالدراسات العمرانية السابقة التي تم إنجازها في إطار مشروع تبرورة،
  - التشاور مع كل المصالح العمومية المعنية بالمشروع سواء الجهوية أو المركزية.
- وعلى هذا الأساس، ونظراً للتطورات الاقتصادية التي شهدتها مدينة صفاقس في الفترة الأخيرة والآفاق التي يرسمها مشروع تبرورة، فإن البرنامج العمراني ينقسم إلى:

- مناطق تجارية،
- مناطق للترفيه، للرياضة والثقافة،
- سياحة الاستجمام والسياحة الصحية،
- سياحة الأعمال والمعارض،
- مناطق مخصصة للجامعات، البحث العلمي وتطوير التكنولوجيات الحديثة.

### السكن:

إنّ تحديد متطلبات المنطقة من حيث السكن لا يمكن أن يكون بمعزل عن تقييم النمو الديمغرافي على مدى ٣٠ سنة أي إلى حدود ٢٠٤٥. لذلك تمّ طرح ثلاث فرضيات للنمو الديمغرافي مرتبطة بالتطور الاقتصادي للمدينة، الأولى تعتبر مستوى ضعيف للنمو والثانية متوسط وأما الثالثة مستوى مرتفع.

وبالرجوع إلى نسق النمو الديمغرافي الذي تمّ تسجيله خلال الفترة المتراوحة بين ١٩٩٤-٢٠٠٤ فإنّ الفرضية الثالثة أي العليا هي الأنجع خاصة مع الإنجازات المصاحبة لمشروع تبرورة والتي من شأنها أن تحسّن من قدرة المدينة على الاستقطاب على غرار استصلاح السواحل الجنوبية، وإنجاز الطريق السيار صفاقس- قابس. وعلى هذا الأساس فإن الحاجيات من المساكن خلال الفترة ٢٠١٥-٢٠٣٥ يمكن أن يصل إلى حدود ١٢٤٥٣٦ وحدة سكنية (٣,٥ فرد بالمسكن) على أن يكون نصيب منطقة تبرورة ٢٠٠٠ مسكن أي ١٦% ما يعادل من الطلب.

## أوراق العمل ( المحور الخامس )

### السياحة:

تم تصنيف مدينة صفاقس كمدينة سياحية منذ ماي ٢٠١٢، إلا أنها لا تمثل سوى ١,٥% من طاقة الاستيعاب على المستوى الوطني أي ما يعادل ٤٤ مؤسسة سياحية لا توفر سوى ٣٣٣٤ سريرًا. لذلك فإن مدينة صفاقس وخاصة خلال فترة المعارض والملاهي التي تنظمها الجهة، تعجز عن استيعاب الوافدين إليها. وتجدر الإشارة إلى أن مدينة صفاقس تستقبل نسبة هامة من السياح الليبيين إلا أن هذه العينة من الزبائن تخير استئجار الشقق على استعمال النزل.

لذلك فإن برنامج تهيئة منطقة تبرورة يرتقي التفكير في بعث منشآت سياحية تتلاءم في جزء منها مع هذا النوع من الطلب وبطاقة استيعاب جمالية تصل إلى حدود ١٠٠٠٠ سريرًا.

### المكاتب:

في العشريّتين الأخيرتين تم تسجيل نسق تصاعدي في عدد المكاتب بمدينة صفاقس تماشيا مع نمو قطاع الخدمات على غرار سائر المدن الكبرى.

وبيّنت عديد الدراسات أن أغلب الشقق السكنية وقع تحويلها إلى مكاتب خاصة في منطقة باب بحر وصفاقس الجديدة. الأمر الذي تسبب في الفترة الأخيرة في الاختناق العمراني والمروري بهذه المناطق. إن تهيئة منطقة تبرورة ستوفّر ما يقارب ٥٨٢٠٠٠ م<sup>٢</sup> من المساحات المخصّصة للمكاتب في أفق ٢٠٤٥. التجارة:

ينتظر أن تستقطب منطقة تبرورة ٥٠٠٠٠ ساكن ومن المنتظر أن يعمل هذا القطب العمراني على حل أزمة الازدحام العمراني والمروري بمركز المدينة وتعزيز جاذبيتها خاصة مع تحسن مستوى العيش الذي تشهده المنطقة والنسق المتسارع لتطور القطاع التجاري الذي اكتسب مظاهر جديدة كالمساحات الكبرى والمعارض. وبالاعتماد على الدراسات المنجزة واستئناسا بالمشاريع العمرانية الكبرى على غرار البحيرة فإن تهيئة المنطقة يمكن أن توفر ٣٦٦٠٠٠ م<sup>٢</sup> من المساحات المخصصة للتجارة أي ٨,٨% من المساحة المغطاة القابلة للبيع.

### الخدمات:

بما أن منطقة تبرورة هي امتداد للمدينة، فإن الخدمات يجب أن تكون مبرمجة على أساس تلبية حاجيات كل من متساكني منطقة تبرورة وكذلك الأجوار. واستنادا إلى شبكة التجهيزات فإن المساحة الجمالية للتجهيزات المبرمجة بالمنطقة يمكن أن يبلغ ٤٤٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١٠,٩% من المساحة المغطاة القابلة للبيع.

وفي نفس إطار هذه المرحلة من المشروع، وبتمويل من البنك الأوروبي للاستثمار والوكالة الفرنسية للتنمية (في إطار متابعة المشاريع الحضرية للتنمية المستدامة (UPFI))، تم إقرار مهمة إحاطة فنية لفائدة شركة الدراسات وتهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس تهدف إلى:

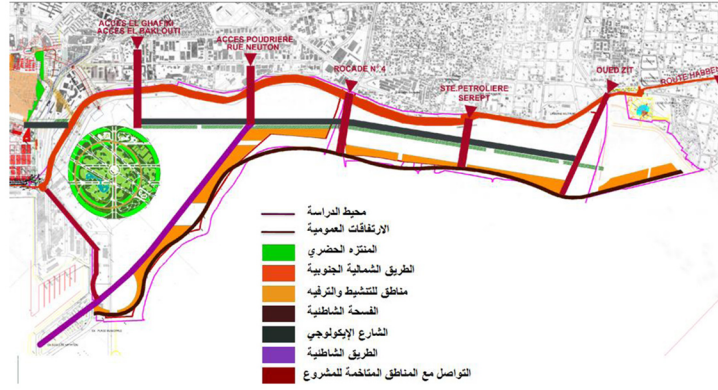
- الإحاطة الفنيّة لمثال التهيئة التفصيلي لكامل منطقة تبرورة،
- تعميق النظر في نتائج الدراسات المؤسّساتية والمردودية الاقتصادية للمشروع المنجزة في جويلية ٢٠١٤ وجانفي ٢٠١٥ من خلال تحديد تركيبة رأس المال والتركيبية التنظيمية والقانونية والمؤسّساتية للشركة التي ستقوم بتطوير منطقة تبرورة.



## أوراق العمل ( المحور الخامس )

- وبالتعاون مع فريق الإحاطة الفنية تم تحديد الثوابت العمرانية لكامل المشروع والمتمثلة خاصة في :
- الفسحة الشاطئية،
  - الشارع الإيكولوجي،
  - المنتزه الحضري،
  - مسار الطريق الشمالي الجنوبي والأنهج الرابطة بين منطقة المشروع والمناطق المجاورة .

### الثوابت العمرانية



**الثوابت العمرانية :** وقد تم اقتراح روزنامة لإنجاز المشروع على سنة أقساط و تحديد القسط الأول الذي سيكون بمثابة قسط نموذجي تم اختياره على أساس سلاسة الولوج للمنطقة ومردوديته الاقتصادية وتماشيه مع نوعية الطلب العمراني في المنطقة خاصة تحقيق مصالحة المدينة مع البحر وتمكين متساكني الجهة من استغلال الشواطئ.

**القسط الوظيفي الأول:** وتبلغ مساحة هذا القسط حوالي ٨٠ هكتارا بواجهة بحرية تقدر ب ٢,٤ كم حيث تمسح المناطق المخصصة للسياحة والترفيه ١١,٣ هكتارا والمناطق المتعددة الاختصاصات ٣٣,٧ هكتارا والمنطق الخضراء ٦,٥ هكتارا. وقد تم الحرص على أن يحتوي هذا الجزء من المشروع على برنامج عمراي متكامل يستجيب إلى متطلبات المتساكنين ويسمح بتحقيق الهدف الأول للمشروع وهو مصالحة المدينة مع البحر خاصة وأن هذه المنطقة تمثل امتدادا للشواطئ القديمة لمدينة صفاقس وما تمثله من ذاكرة جماعية لأهالي المنطقة. وتقدر تكلفة البنية الأساسية الداخلية لهذا القسط حوالي ١٠٠ مليون دينار.

أما في ما يتعلق بأفاق الاستثمار في المشروع، فتمثل خاصة في:

### القسط الوظيفي الأول



- سياحة الأعمال و المؤتمرات
- السياحة الاستشفائية
- الترفيه والاستجمام
- منتزه حضري متميز
- الاستثمار العقاري السكني
- الاستثمار العقاري التجاري

# أوراق العمل ( المحور الخامس )

وقد تم إنجاز دراسة نوعية وكمية حول فرضيات التصرف في المشروع الممكنة:

الفرضية الأولى: (القطاع العام)	الفرضية الثانية: (القطاع الخاص)	الفرضية الثالثة (التشاركية بين القطاع العام والخاص)
<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم تكرار الإخلالات والنقص التي تم تسجيلها في مشاريع ممثلة بالجهة تم جوبيصيتها كلياً.</li> <li>ضمان التحكم في كلفة الأراضي المهيبة عند التسويق ومراقبة إنجاز مختلف مكونات المشروع.</li> <li>ضمان معالجة الإشكالات موضوع جنستي العمل الوزارية ليومي 21 ماي و20 نوفمبر 2012 التي تمثل عوائق لتجاع مشروع تيروريه بتحقيق التماجية المشروع مع محيطه.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تحقيق المردودية الفورية لغائدة الدولة إثر القيام بعملية التقويت الكلي لمستثمر أو مجموعة من المستثمرين.</li> <li>مردودية اقتصادية عالية لقدرة القطاع الخاص على الضغط على مدة الإيجاز والكلفة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>المشاركة في رأس مال الشركة يضمن للدولة حسن إنجاز المشروع وعدم الحيداء عن التوجهات الاستراتيجية العلة لتتهينة المطلوبة.</li> <li>فتح المشروع على الاستثمار الخارجي والمحلي يوفر موارد مالية لحسن الاطلاق في إنجاز المشروع.</li> <li>مرونة في التصرف لتحقيق الأهداف المرجوة من المشروع.</li> <li>توفير نصيب هام من العلة الصعبة للدولة في صورة تشريك مستمر استراتيجي واكتساب الخبرة والتجربة الاجنبية في المشاريع الممثلة في صورة تشريك مستمر اجنبي.</li> <li>تشريك المستثمرين المحليين يضمن صيغة تشاركية للمشروع.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>تحمّل التولة لإعفاء مالية ضخمة بتسديد الفروض الاجنبية التي استلزمها المرحلة الأولى المتعلقة بإزالة التلوث والبالغة 184 م د، إضافة إلى تحملها كلفة إنجاز المرحلة الثانية للمشروع (دراسات وأشغال البنية الأساسية الداخلية والخارجية لمنطقة المشروع) والمقدرة بحوالي 439 م د.</li> <li>طول مدة استرجاع المصاريف التي استجوبتها المرحلة الأولى والثانية إلى حين تحقيق المدخل المتأتبة من التقويت في الأراضي المهيبة.</li> <li>ضعف المردودية الاقتصادية باعتبار طول المدة المستوجبة لتحقيق الإيرادات المتأتبة من التقويت في الأراضي المهيبة.</li> <li>ضعف الموارد المالية للدولة في الظرف الراهن.</li> <li>تحمل التولة بمفردها مخطر مهمة إنجاز المشروع.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>امكانية تسجيل إخلالات ونقصان عمرانية ومعمارية، على غرار مشاريع ممثلة بالجهة.</li> <li>غياب النظرة الاستشرافية العمرانية والاجتماعية للتهينة لدى القطاع الخاص.</li> <li>تركيز القطاع الخاص على المردودية المالية للمشروع.</li> <li>البحث عن الريح المباشر دون القيام بالأشغال الإضافية كالمأوى والعناية بالمناطق الخضراء على غرار المشاريع المماثلة.</li> <li>صعوبة مراقبة التولة لإجناز المشروع وتحقيق الأهداف المرجوة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>امكانية سيطرة القطاع الخاص على المشروع في ذلك وضع ضمانات</li> </ul>

وقد تمّ تكليف مكتب دراسات مختص لإعداد التركيبة القانونية والمالية لثلاث فرضيات إنجاز المرحلة الثانية من مشروع تهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس أفضل التحليل المتعدد المعايير لمختلف الفرضيات لما يلي

**التكلفة:**

– يستلزم خيار إنجاز المشروع من طرف الدولة تمويلات خارجية طويلة المدى وتعد كلفته الأرفع مقارنة بباقي الفرضيات،

– يوفر إنجاز المشروع بشركة ذات اقتصاد مختلط فرصة إنجاز المشروع بالموارد الذاتية للشركة،

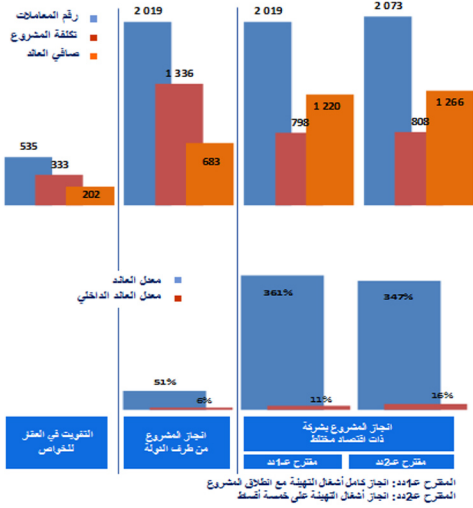
– يوفر التقويت في العقار لغائدة الخواص على الدولة المبالغ المستلزمة لتهيئة العقار فضلا عن موارد بيع العقار في حدود ٥٣٥ مليون ديناراً باحتساب سعر بيع تقديري للمتر المربع الغير مهين ١٢٧ ديناراً.

نسبة صافي العائد (Taux de Rendement Net) من تكلفة الاستثمار:

يعتبر صافي العائد لشركة ذات اقتصاد مختلط الأرفع مقارنة بباقي الفرضيات (٣٦١٪ للمقترح عا دد و ٣٤٧٪ للمقترح ع ا د د).



# أوراق العمل ( الجلسة الخامسة )



## التكلفة:

- يستلزم خيار إنجاز المشروع من طرف الدولة تمويلات خارجية طويلة المدى وتعد كلفته الأرفع مقارنة بباقي الفرضيات،  
- يوفر إنجاز المشروع بشركة ذات اقتصاد مختلط فرصة إنجاز المشروع بالموارد الذاتية للشركة،  
- يوفر التوقيت في العقار لفائدة الخواص على الدولة المبالغ المستلمة لتهيئة العقار فضلا عن موارد بيع العقار في حدود ٥٣٥ مليون ديناراً باحتساب سعر بيع تقديري للمتر المربع الغير مهين ١٢٧ ديناراً.

نسبة صافي العائد (Taux de Rendement Net) من تكلفة الاستثمار:

يعتبر صافي العائد لشركة ذات اقتصاد مختلط الأرفع مقارنة بباقي الفرضيات (٣٦١ % للمقترح عدا ٣٤٧ % للمقترح عدا٢٤٠).

معدل العائد الداخلي (TRI):

يقدر معدل العائد الداخلي بـ:

- ٦% عند إنجاز المشروع من طرف الدولة،
- بين ١١ و ١٦ % عند إنجاز المشروع بشركة ذات اقتصاد مختلط حسب مقترح إنجاز أشغال التهيئة الداخلية.



يستنتج من التحليل المتعدد المعايير لمختلف الفرضيات، أن إنجاز المشروع طبقاً للفرضية الثالثة التي تقوم على أساس التشاركية بين القطاعين العام والخاص من خلال شركة ذات اقتصاد مختلط يمثل الاختيار الأفضل لإنجاز المشروع (الترفيغ في رأس مال شركة الدراسات وتهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس بالقيمة العينية للعقار وبمساهمة نقدية من طرف المستثمرين الخواص).  
أفضت الدراسة المنجزة إلى اقتراح إنجاز المشروع طبقاً للفرضية الثالثة المتعلقة بالشراكة بين الدولة ومستثمر استراتيجي أو مجموعة مستثمرين محليين عن طريق فتح رأس مال شركة

الدراسات وتهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس للمساهمين الحاليين أو المستثمرين بصفة عامة بما يساعد على تأمين موارد مالية هامة لضمان حسن انطلاق المشروع وخلق مرونة في التصرف لتحقيق أهدافه مع ضمان عدم الحياض عن تجسيم التوجهات العامة للتهيئة والأهداف الإستراتيجية للمشروع.

وفي هذا الصدد انعقد بتاريخ ١٨ جانفي ٢٠١٦ مجلس وزاري مضيق تم من خلاله إقرار ما يلي:

- اعتماد فرضية إنجاز المشروع بالشراكة بين القطاعين العام والخاص
- دعوة وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى تقييم أرض المشروع والتي ستشكل قيمتها المالية، بالإضافة لما تم صرفه من قبل الدولة لفائدة المشروع، مساهمة الدولة التونسية في رأس مال الشركة المزمع إحداثها وذلك في أجل شهر.
- مزيد التعمق في قرار إعلان إنجاز المشروع على أربع مراحل خلال أجل أقصاه ٢٠ سنة.
- اعتماد المثال المعد كمثل توجيهي والإعلان عن الخطوط الكبرى الخاصة بالتهيئة لترك المجال للعارضين

## أوراق العمل ( المحور الخامس )

لتقديم تصميماتهم وتصوراتهم المتعلقة بالتخطيط العمراني واستثمار منطقة المشروع، على أن يتم قبل الاختيار النهائي للمستثمر أو مجموعة المستثمرين التفاوض وإقرار المشروع الأمثل لتهيئة.

– إقرار تعهدات الدولة التالية والإعلان عنها ضمن ملف طلب العروض الخاص بإنجاز المشروع

• إنجاز مشروع تهذيب الأحياء الشعبية المحيطة بمنطقة المشروع (الخليج وشاكر والمنصورة والجوهرية والهناء والحبيب بورقيبة) خلال المخطط ٢٠١٦-٢٠٢٠ والذي يليه.

• تكليف الوكالة العقارية الصناعية ببرمجة إنجاز أشغال إعادة هيكلة البنية الأساسية للمنطقة الصناعية "البودريار ٢" خلال المخطط ٢٠١٦-٢٠٢٠.

• إنجاز ممر مراقب وقتي على كاهل الدولة قبالة شارع علي البلاهوان لربطه بموقع المشروع خلال سنة ٢٠١٦ بكلفة ١,٥ مليون ديناراً وبرمجة تحويل محطتي المسافرين والبضائع لضمان تواصل شرعي الحبيب بورقيبة وعلي البلاهوان مع المشروع وذلك خلال المخطط الخماسي ٢٠١٦-٢٠٢٠ والذي يليه.

• إنجاز القسطين الأول (٧,٥ كم) والثاني (٨ كم) بكلفة ٤٠ مليون ديناراً من مشروع الطريق شمال جنوب (٢٨ كم) الذي سيربط الطريق الحزامية كم ١١ بسيدي منصور بالطريق الوطنية رقم ١ في مستوى النقطة الكيلومترية ٢٨٠ بطينة، بكلفة جمالية تقدر بـ ٩٠ مليون ديناراً.

• دعوة وزارة التنمية والاستثمار والتعاون الدولي إلى إيجاد تمويل يقدر بـ ٤٠ م د لإعداد الدراسة التنفيذية لمعالجة التلوث الشريط الساحلي الجنوبي لمدينة صفاقس، وتكليف شركة الدراسات وتهيئة السواحل الشمالية لمدينة صفاقس بالإشراف على إنجازها.

• إعادة توظيف الفضاء المخصص للصناعات الكيماوية للأنشطة المينائية غير الملوثة وضبط روزنامة تحويل الوحدات الصناعية الملوثة المنتصبة بالموقع إلى ميناء الصخيرة بعد توسعته، على أن يتم الإنجاز قبل موفى المخطط ٢٠٢١-٢٠٢٥.

وتبعاً لذلك قامت مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتقييم أرض المشروع وتحديد قيمة العقار. وفي ١٠ ماي ٢٠١٦، تم الإعلان عن طلب عروض دولي للتعبير عن الرغبة بالمشاركة لاختيار مستثمر وقبول العروض بتاريخ ١٢ أوت ٢٠١٦ التي تم تقييمها وإعلان طلب العروض غير مجدي وسيتهم إعداد ملف طلب عروض جديد يأخذ بعين الاعتبار ملاحظات المعارضين والتوصيات التي انبثقت عن لجنة تقييم العروض للإعلان عنه في فترة لاحقة علماً وأنه من المبرمج عرض المشروع كفرصة استثمارية في الندوة الدولية للإستثمار بتونس التي ستعقد يومي ٢٩ و٣٠ نوفمبر ٢٠١٦.