



République Tunisienne

Ministère de l'Industrie

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

ZONES INDUSTRIELLES BILAN ET PERSPECTIVES



Présentée par
M. ABIDI Benaïssa
PDG AFI



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

● Sommaire :

- I- Présentation de L'AFI
- II- Réalisations :
 - 1- Aménagement des zones industrielles
 - 2- Bâtiments industriels
 - 3 - Réhabilitation des zones industrielles
- III - Programme :
 - 1- Aménagement des zones industrielles
 - * Contenu du programme
 - * Etat d'avancement
 - 2- Réhabilitation des zones industrielles
 - * Contenu du programme
 - * Etat d'avancement

3 – Réserves Foncières

- * Programme**

- * Réalisation**

4- Les réseaux

IV – Maitrise du Foncier Industriel

V – Catégorie des Zones Industrielles

VI - Coopération Internationale

VII – Les phases de conception et de réalisation des zones industrielles :

- 1- Etudes préliminaires**

- 2-Etudes d'aménagement**

- 3- Travaux d'aménagement**



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

I- Présentation de l'AFI :

- Établissement public à caractère industriel et commercial doté de :
 - L'Autonomie Financière
 - La personnalité civile
 - Placée sous la tutelle du Ministère chargé de l'Industrie,
- Créée par :
 - la Loi N° 73-21 du 14 Avril 1973
 - Fusionnée avec l'API par la loi N° 87-50 du 2 Août 1987
 - Recréée par la Loi N°91-37 du 8 Juin 1991
 - Modifiée et complétée par la loi N° 97-31 du 20 Mai 1997 et par la loi N° 2009-34 du 23 juin 2009.



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

▪ Missions de l'AFI :

- Procéder aux études relatives à la délimitation, à l'aménagement et à l'équipement des zones industrielles, artisanales, de petits métiers et de services.
- Construire des bâtiments industriels en vue de les vendre ou les louer à des promoteurs industriels.
- Élaborer des programmes d'aménagement de zones industrielles et d'artisanat, de services et de petits métiers, en coordination avec les autorités régionales et locales, compte tenu des objectifs et des potentialités économiques spécifiques à chaque région et en conformité avec les plans directeurs de développement urbain et territorial.

II- Réalisations

● Aménagement des zones industrielles:

✦ Réalisations :

- Il existe en Tunisie 122 zones industrielles couvrant une superficie de 4000 ha,
- 83 zones industrielles réalisées par l'AFI couvrant une superficie de 2500 ha, (68 % du Nbre /63% de la Sup).
- 39 zones industrielles réalisées par les conseils régionaux et les Municipalités couvrant une superficie de 1500ha, (32% du Nbre /37% de la Sup).



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

● AMENAGEMENT DES ZONES INDUSTRIELLES:

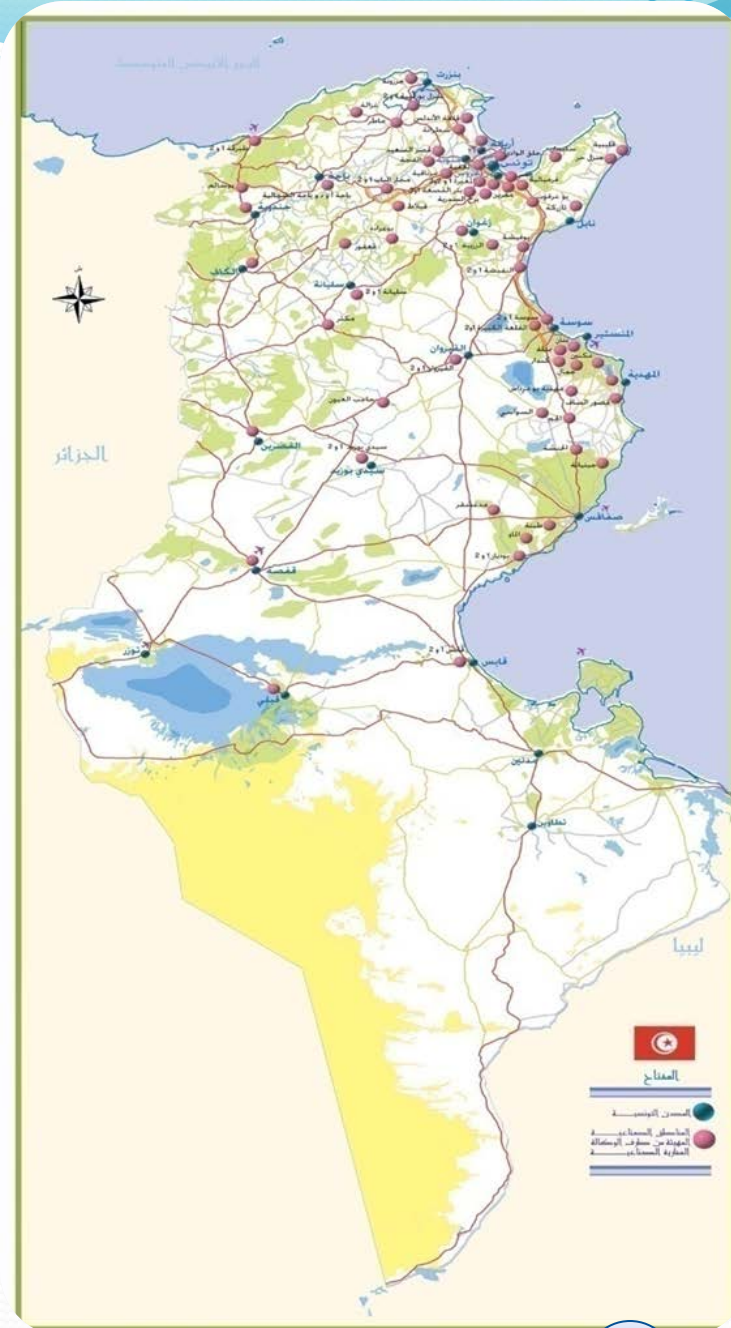
⊕ Réparties comme suit :

- 30 zones dans le grand Tunis couvrant une superficie de 1700 ha, (24% du Nbre /42% de la Sup)
- 46 zones dans les régions du littoral couvrant une superficie de 1700 ha, (38% du Nbre /43% de la Sup)
- 46 zones de développement régional couvrant une superficie de 600 ha , (38% du Nbre /15% de la Sup)



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

Carte des zones Industrielles réalisées par L'AFI à la fin de l'année 2010



BÂTIMENTS INDUSTRIELS :

Réalisations :

L'AFI a réalisé durant la période 1973 - 2010:

- ❑ **68 bâtiments Industriels répartis sur tout le territoire Tunisien totalisant une superficie de 110 mille m² couverts.**
- **Ces bâtiments sont destinés à la location , location vente ou à la vente.**
- **Ces bâtiments varient de 1000 m² jusqu'à 4500 m² couverts avec des locaux modulaires rapidement adaptable aux besoins des utilisateurs, répondant aux normes internationales et ayant pour vocation d'offrir aux investisseurs étrangers un environnement de qualité de haut niveaux et surtout une rapidité d'implantation .**



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

● REHABILITATION DES ZONES INDUSTRIELLES :

- **Nombre de Z.I à réhabiliter définie en 1994 : 75 Zones couvrant une superficie de 2776 ha dont:**
 - 38 créées par l'AFI.
 - 37 créées par les Conseils Régionaux et les Communes.
- **Réalisations :**
 - **Achèvement des travaux de réhabilitation de 30 Z.I couvrant une superficie de 1530 ha, (40% du Nbre /55% de la Sup)**

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

Programme :

- Aménagement des zones industrielles.
- Réhabilitation des zones industrielles.
- Réserves Foncières .





AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

III- Programme

● AMENAGEMENT DES ZONES INDUSTRIELLES:

⊗ Le Programme :

- Aménagement de **101** Zones industrielles couvrant une superficie de **3065 ha** dont :
 - ✓ **66** Zones seront aménagées par l'AFI couvrant une superficie de **1353 ha**, (65% du Nbre / 53 % de la Sup)
 - ✓ **35** Zones seront aménagées par les privés couvrant une superficie de **1712 ha**, (35 % du Nbre / 47% de la Sup)



AMENAGEMENT DES ZONES INDUSTRIELLES:

Réparties comme suit :

- ❑ **11** Zones dans le grand Tunis couvrant une superficie de **638 ha** , (11% du Nbre /21% de la Sup)
- ❑ **24** Zones dans les régions du littoral couvrant une superficie de **1074 ha**, (24% du Nbre /35% de la Sup)
- ❑ **66** Zones de développement régional couvrant une superficie de **1353 ha** (65% du Nbre /44 % de la Sup)



AMENAGEMENT DES ZONES INDUSTRIELLES:

Programme AFI :66 ZI

Réparties comme suit :

- ❑ **05** Zones dans le grand Tunis couvrant une superficie de **227 ha** ,
(08% du Nbre /14% de la Sup)
- ❑ **14** Zones dans les régions du littoral couvrant une superficie de
418 ha, (21 % du Nbre /26% de la Sup)
- ❑ **47** Zones de développement régional couvrant une superficie de
977ha, (71% du Nbre /60% de la Sup)



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

■ Avancement du programme national :

● AVANCEMENT DES TRAVAUX :

- Les travaux achevés **24** zones sur une superficie totale de **805ha**, (14% du Nbre /19% de la Sup)
- Travaux en cours d'exécution ou en cours de programmation: **10** zones sur une superficie totale de **354 ha** , (20 % du Nbre /18% de la Sup)
- Le lancement des appels d'offres relatifs aux travaux est en cours: **09** zones sur une superficie totale de **213 ha** , (09% du Nbre /09% de la Sup)

● AVANCEMENT DES ETUDES :

- Les études achevées ou en cours d'achèvement : **23** zones sur une superficie totale de **1079 ha**
- ❖ **66 zones sur une superficie 2441 ha à un état avancé.**
- Les études préliminaires et foncières en cours d'élaboration : **35** zones sur une superficie totale de **624 ha**



■ Avancement du programme AFI

● AVANCEMENT DES TRAVAUX :

- **Les travaux achevés:** 14 Zones sur une superficie totale de 290 ha, (09% du Nbre /08% de la Sup)
- **Travaux en cours d'exécution ou en cours de programmation:** 09 Zones sur une superficie totale de 232 ha , (26% du Nbre /24 % de la Sup)
- **Le lancement des appels d'offres relatifs aux travaux est en cours:** 09 Zones sur une superficie totale de 213ha , (10 % du Nbre /10% de la Sup)

● AVANCEMENT DES ETUDES :

- **Les études achevées :** 03 Zones sur une superficie totale de 41 ha, (08% du Nbre /06% de la Sup)
- **Les études engagées ou les études préliminaires et foncières en cours de d'élaboration :** 31 Zones sur une superficie totale de 846ha, (47% du Nbre /52 % de la Sup)



REHABILITATION DES ZONES INDUSTRIELLES :

Le Programme :

Réhabilitation de **64** Z.I couvrant une superficie de **1873 ha** dont :

- **41** zones dans le grand Tunis et dans les régions du littoral sur une superficie de **1325 ha**, (64% du Nbre /71% de la Sup) .
- **23** zones dans les zones de développement régional sur une superficie de **548 ha** ,(36% du Nbre /29% de la Sup)



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

- **Avancement du programme :**

- **AVANCEMENT DES TRAVAUX :**

- **Les travaux achevés : 02 zones sur une superficie totale de 52ha, (Zaghouan et El hancha)**

- **AVANCEMENT DES ETUDES :**

- **Les études achevées : 03 zones sur une superficie totale de 64 ha, (Kairouan route de batten , Kairouan route de Tunis et jbeniana)**



AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

Carte des zones Industrielles programme de réhabilitation





• Les réserves foncières

• Programme :

- Identification de :
 - **6000 ha** à moyen terme
 - **3000 ha** à court terme
- Réparties entre les 24 gouvernorats et ce en application des décisions des deux CMR du 01 Février et 03 Juillet 2008.

Ce programme a été élargi à 10000 ha.

• Réalisations :

- Création d'une commission nationale chargée d'identifier les réserves foncières.
- Identification et approbation jusqu'au Janvier 2011 de **143** sites couvrant une superficie de **5849 ha**, dont :
 - **77** sites à vocation Agricole couvrant une superficie de **3591a** (54 % du Nbre /64 % de la Sup)
 - **66** sites à vocation Industrielle couvrant une superficie de **2250ha** (46% du Nbre /36% de la Sup)



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

▪ Réseaux implantés dans la zone

● Réseaux extra-muros:

- Réseau d'électricité,
- Réseau du Gaz s'il existe,
- Réseau d'eau potable,
- Réseaux d'assainissement,
- Voies d'accès,
- Réseau téléphonique.



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

Réseaux intra-muros

- Réseau de voiries et de trottoirs
- Réseau d'assainissement des eaux usées
- Réseau de drainage des eaux pluviales
- Réseau d'eau potable et Anti-incendie
- Réseau d'électricité
- Réseau du Gaz s'il existe,
- Réseau téléphonique.
- Réseau éclairage public



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

IV- Maitrise du Foncier Industriel

- Pour réussir un projet il faut maîtriser les 3 paramètres suivants : la qualité , le coût et le délai.
- En Tunisie la situation est la suivante :
 - La Qualité : elle est maîtrisée, les zones industrielles sont dotées des viabilités qui répondent aux normes techniques internationales
 - Expérience de l'AFI en la matière
 - Participation de tous les intervenants dans les différentes phases du projet
 - Le Coût : il est maîtrisé, en effet nos prix sont compétitifs à l' échelle nationale et internationale, actuellement de l'ordre de (10 à 30 Euros)
 - Acquisition des terrains domaniaux au Dinar Symbolique
 - Financement des zones de développement régional sur le Budget Général De l'Etat
 - l'AFI ne fait pas de bénéfices, vend prix de revient



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

- En plus de la prise en charge par l'Etat de 75 à 85 % du prix de vente dans les zones de développement régional

➤ Le Délai : contrairement aux deux paramètres précédents, les délais de réalisation sont trop longs en moyenne 4 à 5 ans vu l'existence de contraintes et de difficultés d'ordre foncier, réglementaire, commercial et technique.

- Contraintes d'ordre foncier : l'acquisition des terrains domaniaux est tributaire du déclassement du terrain .

- Contraintes d'ordre technique : 80 % des terrains programmés en zones industrielles sont hors plans d'aménagement urbains → Elaboration des plans d'aménagement de détail (PAD) qui nécessite en moyenne 4 ans de délai aggravée par l'absence de conseils régionaux durant les années 2011-2012

- L'approbation des PAD est préalable à toute opération technique ou commerciale
- Le déclassement des terrains avant élaboration et approbation des études d'impact
- le déclassement des terrains et approbation des PAD avant approbation des lotissements → retard dans le lancement de travaux et la commercialisation des terrains

➤ Contraintes D'ordre Commercial : la commercialisation des terrains est tributaire de l'accomplissement de toutes les phases dont je viens de les citer.

- Déclassement des terrains
- Elaboration et approbation des études d'impact
- Elaboration et approbation des PAD
- Elaboration et approbation des lotissements
- Réalisation des études et des travaux d'aménagement



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

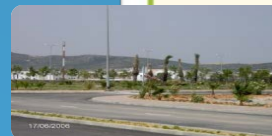
Contraintes D'ordre réglementaire

- Le respect du cadre juridique qui régit les marchés publics nécessite des délais relativement longs, 4 à 6 mois pour le choix d'un bureau d'étude ou d'une entreprise



AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

CATÉGORIES DES ZONES INDUSTRIELLES





AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

V- Catégories des zones industrielles:

- **Le territoire Tunisien se compose de deux catégories:**
 - Des zones de développement régional subventionnées par l'État.
 - Des zones côtières non subventionnées par l'État.
- **Le décret n° 2011-528 du 09 Mai 2011, modifiant les décrets n°2008-387 du 11 Février 2008 et n° 99-483 du 1^{er} mars 1999, à délimiter les zones d'encouragement au développement régional en 03 groupes :**
- **Un premier groupe des zones d'encouragement au développement régional prioritaires dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de quelques activités de services ,ou l'état prend en charge 85% du prix du vente du terrain.**



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

Catégories des zones industrielles:

- Un deuxième groupe de zones d'encouragement au développement régional dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de quelques activités de services, ou l'état prend en charge 75% du prix du vente du terrain.
- Un troisième groupe des zones d'encouragement au développement régional dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de quelques activités de services, ou l'état prend en charge 50% du prix du vente du terrain.



VI-Coopération Internationale

- L'Expérience Tunisienne (40 ans) en matière de zoning industriel est très riche , une référence en Afrique ,au Moyen Orient et aux pays du Golf.
- L'AFI est présente dans les manifestations internationales et continentales afférentes au zoning industriel .
- Assistance de certains pays pour la création d'agences similaires : Sénégal (APROZI) , Algérie (ANIREF)
- Elaboration de plans directeurs de zones industrielles et de zones franches dans certains pays tels que le Sénégal, la Jordanie.....
- Assistance technique de certains pays : visites des délégations en Tunisie : le Mali, le Cameroun, le Burkina-Faso, le Cote d'Ivoire , La Lybie , l'Algérie



AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

LES PHASES DE CONCEPTION ET DE RÉALISATION DES ZONES INDUSTRIELLES





VII- LES PHASES DE CONCEPTION ET DE RÉALISATION DES ZONES INDUSTRIELLES

- ⊕ Études préliminaires.
- ⊕ Étude d'aménagement.
- ⊕ Travaux d'aménagement.



- Etudes préliminaires du projet
- Idée d'engager une zone Industrielle.
- Choix du site.
- Etude préliminaire du site.



● d'engager une zone Industrielle

- ⊕ Application des choix et des orientations économiques et sociales.
- ⊕ Propositions des autorités régionales et locales (lors de la préparation du plan), ces propositions reposent sur :
 - L'existence d'une demande importante de travail.
 - L'existence des demandes d'investisseurs.
 - L'existence d'un Terrain à vocation Industrielle, dans le plan d'aménagement



● Choix du site

- **La configuration du terrain :**
 - Eviter les terrains accidentés et marécageux.**
 - Eviter les terrains inondables et enclavés.**

- **L'existence d'une desserte routière adéquate,**
- **La proximité des infrastructures de base.**
- **La proximité des réseaux de transport (aériens, portuaires et terrestres).**
- **L'existence d'un environnement culturel et de loisir**



● Etude préliminaire du site

- Analyse de la situation.
- Programmation des besoins.
- Faisabilité



● Etude préliminaire du site

● Analyse de la situation.

□ Enquête préliminaire

- Données relatives aux possibilités de raccordabilité avec les différents réseaux
- Coordination avec les différents intervenants
- Identification foncière du site
- Analyse de l'état du terrain
- Programmation des besoins:



● Etude préliminaire du site

□ Examen des perspectives socio-économiques

- Population et structure de l'emploi
- Inventaire des industries existantes et projetées.
- Demande de terrains Industriels, Touristiques, Habitats non satisfaites
- Services existants.



● Etude préliminaire du site

□ Définition du programme.

- Délimitation foncière de la zone (propriété privée ou terrain domanial).
- Bilan des contraintes.

□ Programme d'aménagement

- Faisabilité du projet:
- Définition des conditions générales de viabilisation et d'équipement de la zone en tenant compte des paramètres environnementaux et des contraintes techniques
- Détermination du coût prévisionnel .
- Etude de la rentabilité du projet en fonction des paramètres socio-économiques
- Acquisition du terrain.



● Etude préliminaire du site

□ Etude d'impact sur l'environnement.

- Elaboration d'une étude d'impact sur l'environnement pour tout projet d'une zone industrielle .
- Impact sur le milieu social, économique et naturel
- Actions et mesures à prendre pour lutter contre les effets néfastes prévisibles.
- Approbation ou avis de l'étude par « l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement »



● Etude d'aménagement

- 1 ère phase : Avant projet sommaire
- 2 ème phase : Avant projet détaillé
- 3 ème phase : Projet d'exécution
et dossiers d'appels d'offres



▣ Avant Projet Sommaire

Constitution du dossier de lotissement comprenant :

- ❏ **Elaboration des levés topographiques**
- ❏ **Analyse des résultats de l'étude préliminaire et des levés topographiques.**
- ❏ **Propositions des variantes du plan de lotissement en fonction des orientations d'aménagements et des paramètres techniques.**
- ❏ **Etude technico-économique des variantes du lotissement proposées (Coût des aménagements par m²)**



□ Dossier De Lotissement

- ❖ Une demande d'approbation du lotissement (**Modèle 79**)
- ❖ Titre ou certificat de propriété du terrain,
- ❖ Plan de titre foncier, si terrain inscrit, si non plan à 1/1000 au minimum avec précision des contraintes géographiques.....,
- ❖ Plan des courbes de niveaux, les masses bâties, Ainsi que les parcelles adjacentes,
- ❖ Plan de lotissement échelle 1/1000,
- ❖ Note de présentation du dossier de lotissement,
- ❖ Cahier des charges du lotissement,



□ Dossier De Lotissement

- ❖ **Planning prévisionnel de réalisation et achèvement des travaux,**
- ❖ **Avis des différents concessionnaires (STEG, SONEDE, Télécom, ANPE, ONAS, MEHAT, DHU, etc...)**
- ❖ **Conditions et modes de réalisation des travaux (aménagement par tranche)**
- ❖ **Note et étude d'impact sur l'environnement des projet du travaux de VRD.**
- ❖ **Arrêté d'alignement si le terrain à lotir est voisinant du domaine public routier ou domaine maritime ou des ouvrages public.**
- ❖ **Présentation du dossier du lotissement à la commission d'approbation des lotissements (Ministère de l'équipement ou Municipalité).**



□ Avant Projet Détaillé

- Définition de la conception des divers réseaux tout en tenant compte de toutes les contraintes et présentation des solutions y afférentes
 - ❏ Détermination des caractéristiques des divers réseaux
 - ❏ Etablissement de l'estimation des travaux à réaliser.



□ Projet d'exécution et Dossiers d'appel d'Offres

- Définition des conditions techniques et administratives de réalisation des travaux d'aménagement .
- Préparation des dossiers techniques et administratifs pour le choix des entreprises(DAD):
 - Soumission
 - CCAP : Passation - Exécution
 - CCTP
 - Bordereau des et détail estimatif
- Etablissement de l'estimation des travaux à réaliser (Dossier C)



■ Travaux D'aménagement

- ❑ Réalisation des travaux des différents réseaux par les entreprises retenues sur appel d'offres ou consultation.
- ❑ Suivi et contrôle des travaux conjointement par les services techniques du Maître d'ouvrage et par un Bureau de pilotage.
- ❑ Réception des travaux.



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

INTERVENANTS DANS LA REALISATION D'UNE ZONE INDUSTRIELLE :

- ❑ Le Ministère de L'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire.
- ❑ Le Ministère des Domaines de l'État et des Affaires foncières
- ❑ Le Ministère de l'Agriculture et des ressources Hydrauliques
- ❑ Le Ministère de l'Environnement et de développement durable.
- ❑ L'Agence Nationale de protection de l'Environnement
- ❑ La Municipalité.



INTERVENANTS DANS LA REALISATION D'UNE ZONE INDUSTRIELLE :

- ❑ L'Office National d'Assainissement
- ❑ La Société Tunisienne d'Électricité et du Gaz
- ❑ La Société Nationale de l'Exploitation et de Distribution des eaux
- ❑ L'Office National de la Protection Civile
- ❑ L'Office de Tunisie Télécom



□ Commercialisation de la Zone

✦ Commercialisation:

- **Prix de vente = Prix de revient majoré des frais de gestion et des frais financiers et de la marge bénéficiaire.**

✦ Coût de réalisation des zones :

- **Coût foncier**
- **Coût des missions d'études et de contrôle**

- **Coût des réseaux extra-muros:**

- **Coût du réseau d'électricité,**
- **Coût du réseau du Gaz s'il existe,**
- **Coût du réseau d'eau potable,**
- **Coût des réseaux d'assainissement,**
- **Coût des voies d'accès,**
- **Coût du réseau téléphonique.**

- **Coût d'aménagement intérieur**
 - **Coût du réseau de voiries et de trottoirs**
 - **Coût du réseau d'assainissement des eaux usées**
 - **Coût du réseau de drainage des eaux pluviales**
 - **Coût du réseau d'eau potable et Anti-incendie**
 - **Coût du réseau d'électricité**
 - **Coût du réseau du Gaz s'il existe,**



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

- Coût du réseau téléphonique
- Coût du réseau d'éclairage public
- Coût d'aménagement d'espaces verts

Répartition du coût d'aménagement:

| Propriété du terrain | Domanial | Privé |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Coût Foncier | 1 % | 15% |
| Coût des réseaux extérieurs | 40% | 35% |
| Coût des études et de contrôle | 2% | 2% |
| Coût d'aménagement intérieur | 57% | 48% |



AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE



MERCI