



مشروع "المبادرة الإقليمية لتعزيز تطبيقات الطاقات المتجددة صغيرة السعة في المناطق الريفية في المنطقة العربية (REGEND)"

ورشة تدريبية حول:

"بناء قدرات المرأة الريفية في مجال ريادة الأعمال في القطاع الفلاحي"

الجلسة الثانية: آليات حصول الباعثين الشبان في الوسط الريفي على
قرض عقاري

النفاتية، معتمدية شربان، المهديّة، الجمهورية التونسية
خلال الفترة الممتدة من 25 الى 26 شباط/فبراير/فيفري 2021

Bureau d'études Khaled Bedoui



your partner for Sustainable development

المكون: السيدة كوثر الكوكي، مهندس رئيس، رئيسة مصلحة بالإدارة المركزية
لتشجيع الاستثمار، وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية بتونس

الفهرس

1. المنتفعون بالقروض العقارية
2. إلتزامات القرض العقاري،
3. الوثائق المطلوبة بملف القرض العقاري،
4. مثال لإحتساب قرض عقاري،
5. إجراءات صرف القرض العقاري،
6. إجراءات صرف قرض التهيئة،
7. معطيات حول حصص المرافقة ومخطط الأعمال،

المنتفعون بقروض عقارية

■ الشبان الذين لا يتجاوز عمرهم **الأربعين سنة** والحاملون لـ:

- شهادة في إثبات الكفاءة المهنية، شهادة إقرار بمكتسبات الخبرة المهنية من مؤسسة تكوين مهني فلاحى أو صيد بحري،
- شهادة مهارة من مؤسسة تكوين مهني فلاحى أو صيد بحري،
- أي شهادة أخرى معادلة.

■ الفنيون الحاملون لشهادات من معاهد التعليم العالى الفلاحى أو التكوين فى الفلاحة والصيد البحرى،

■ الراغبون فى إقتناء منابات شركائهم فى الملك على الشىاع،

إلتزامات القرض العقاري

- ❖ الشروع في إنجاز المشروع الفلاحي المتعلق بالإستثمار موضوع إلتزام الباعث والذي تم على أساسه الحصول على القرض العقاري الفلاحي وذلك في أجل لا يتجاوز السنة الواحدة بداية من تاريخ شراء الأرض،
- ❖ الإستغلال المباشر للأرض الفلاحية موضوع الشراء خلال كامل مدة تسديد القرض المنصوص عليها مع التحمل شخصيا مسؤولية إستغلال هذه الأرض،
- ❖ عدم مباشرة المنتفع بالقرض العقاري نشاطا بصفة أجير في القطاعين العام أو الخاص خلال كامل المدة المنصوص عليها لتسديد القرض،

التزامات القرض العقاري

- ❖ التعاقد مع مرافق مختص في بيعت المشاريع والتصرف في المستغلات الفلاحية لمدة 5 سنوات بداية من تاريخ شراء الأرض،
- ❖ عدم التفويت في الأرض موضوع الشراء أو فسخ عقد الشراء كامل المدة المنصوص عليها لتسديد القرض، ويتم لهذا الغرض ترسيم شرط فسخي لفائدة الدولة في الرسم العقاري للعقار موضوع الشراء،
- ❖ توظيف رهن عقاري على الأرض موضوع الشراء لفائدة المؤسسة المقرضة بالنسبة لمبلغ القرض.

في صورة وفاة الباعث خلال مدة تسديد القرض فإن شرط الإستغلال المباشر يمكن القيام به من طرف كامل الورثة أو من أحدهم.

وفقا للفصل 26 من الأمر 389 لسنة 2017 فإنه في صورة:

ما إذا فقدت الأرض
صبغتها الفلاحية
وأصبحت لا يمكن
استغلالها لغايات
فلاحية خلال مدة
تسديد القرض

عدم تقديم عقد شراء
مدرجا بالرسم العقاري
عند الإقتضاء

عدم تطبيق إحدى
الإلتزامات المنصوص
عليها بالفصل 25

يلزم المنتفع حالا بإرجاع الجزء الذي لم يسدد من القرض
مع تطبيق نسبة الفوائض البنكية الطويلة الأمد الجاري بها
العمل في ذلك التاريخ وذلك بالنسبة للمدة المنقضية

الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري

- ▶ **مطلب كتابي،**
- ▶ **نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لكل من البائع أو البائعين والمشتري،**
- ▶ **مضمون من دفاتر الحالة المدنية للمشتري،**
- ▶ **شهادة في إثبات الكفاءة المهنية أو شهادة إقرار بمكتسبات الخبرة المهنية أو شهادة كفاءة مهنية أو شهادة مهارة من مؤسسة تكوين مهني فلاحى أو صيد بحري أو أي شهادة معادلة بالنسبة للشبان الذين لايتجاوز سنهم الأربعين سنة. شهادة من معاهد التعليم العالي الفلاحى أو التكوين في الفلاحة أو في الصيد البحري بالنسبة للفنيين الفلاحيين،**
- ▶ **وثيقة إلتزامات الإنتفاع بالقرض العقاري الفلاحى المنصوص عليها بالفصل 24 من الأمر 389 لسنة 2017، التزامات القرض العقارى**

الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري

▶ وثيقة قانونية محينة تثبت ملكية الأرض موضوع الشراء وتمكن حسب الترتيب الجاري بها العمل من نقل ملكيتها (شهادة ملكية مع نسخة من السجل العقاري، مضمون إسناد أرض إشتراكية على وجه الملكية الخاصة مشفوعة بشهادة في وقوع المسح العقاري من عدمه أو شهادة حوز مشفوعة بموافقة مبدئية من طرف والي الجهة على تغيير حوزية العقار بإسم المنتفع وشهادة في وقوع المسح من عدمه)،

▶ في صورة ما إذا كان الشراء يخص مقسما على الشيعاء من عقار ينبغي تحديد مساحة وموقع الأرض طبقا لمقاسمة قضائية نافذة المفعول بين جميع المالكين على الشيعاء أو رضائية مؤشر عليها من قبل جميع المستحقين وتكون مشفوعة برسم بياني للقطعة موضوع الشراء معد في الغرض من قبل مهندس معماري أو خبير عدلي في قيس الأراضي أو من طرف مصالح ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري،

الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري

▶ في صورة شراء جزء من عقار موضوع شهادة ملكية فردية، يتعين تحديد المساحة والحدود وتقديم رسم بياني معد للغرض من طرف مهندس معماري أو خبير عدلي في قيس الأراضي أو من طرف مصالح ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري مع ضرورة أن يمثل الجزء المتبقي وحدة إقتصادية قائمة بذاتها،

الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري

- ▶ شهادة تتضمن رأيا فنيا في الموارد المائية تسلم من المصالح المختصة التابعة للمندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية ذات النظر وشهادة في إختبار التربة وفي حالة حفر بئر عميقة، يجب توفير رخصة في الغرض بإسم المنتفع مسلمة من طرف المصالح المختصة بوزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري،
- ▶ الفواتير التقديرية المتعلقة بأشغال التهيئة (حفر البئر وفقا للعمق المحدد بالرأي الفني للموارد المائية والربط الكهربائي من قبل الشركة التونسية للكهرباء والغاز)،

الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري

- ▶ مخطط أعمال وفقا للأنموذج المعد من قبل الوكالة منجز بكل دقة
بإعتماد هيكل تمويل يتضمن التمويل الذاتي الأدنى المنصوص عليه
بالأمر 389 لسنة 2017،
- ▶ هيكل تمويل يتضمن نسبة دنيا من التمويلات الذاتية لا تقل عن 5%
من ثمن شراء الأرض و 10% من قيمة أشغال التهيئة في صورة
وجودها،
- ▶ ترخيص من السيد والي الجهة بخصوص عملية البيع إذا كان العقار
كائنا بدوائر تدخل الوكالة العقارية الفلاحية،
- ▶ وعد بيع نافذ المفعول عند عرض الملف على لجنة إسناد الإمتيازات
ويكون محررا من قبل محامي غير متربص أو عدلي إشهاد أو محرر
العقود بإدارة الملكية العقارية،

يودع الملف في نسختين لدى المصالح الجهوية
للوكالة والبنك الوطني الفلاحي المختصة ترابيا

مثال لقرض عقاري فلاحى

- ▶ قيمة الأرض: 80.000 د،
- ▶ قيمة أشغال التهيئة (حفر + ربط بالكهرباء) وفقا
- ▶ للفواتير التقديرية المقدمة: 50.000 د،
- ▶ قيمة القرض العقارى:

$$= 90\% * 50.000 + 95\% * 80.000$$

$$= 45.000 + 76.000 = 121.000 \text{ د} > 250.000 \text{ د.}$$

(إقتناء من غير الأصول).

مثال لقرض عقاري تجاوز السقف

▶ قرض عقاري من الأصول (سقف 125000 د):

المكونات	القيمة المقترحة	القيمة المصادق عليها (د)
شراء الأرض	106000	69550
حفر البئر	33750	22000
الربط بالكهرباء	31500	20600
تجهيزات الربط بالكهرباء	19650	12850
المجموع	190900	125000

مثال لجدول خلاص قرض عقاري قيمته 250000 د

السنوات	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
أصل القرض	0	0	0	0	0	0	0	13889	13889	13889
المتخذ بالذمة	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	236111	222222	208333
الفائض 3 %	0	0	0	0	0	0	0	7500	7083	6667
فوائض 7 سنوات الأولى								2916	2916	2916
المجموع	0	0	0	0	0	0	0	24305	23888	23472

مثال لجدول خلاص قرض عقاري قيمته 250000 د

السنوات	...	17	18	19	20	21	22	23	24	25
أصل القرض	0	13889	13889	13889	13889	13889	13889	13889	13889	13889
المتخذ بالذمة		111111	97222	83333	69444	55556	41667	27778	13889	0
الفائض 3 %	0	3751	3334	2917	2501	2084	1667	1251	834	417
فوائض 7 سنوات الأولى		2916	2916	2916	2916	2916	2916	2916	2916	2916
المجموع	0	20556	20139	19722	19306	18889	18472	18056	17639	17222

مثال لجدول خلاص قرض عقاري قيمته د 250000

النسبة	مجموع الخلاص (د)	مجموع الفوائض (د)
% 149.5	373750	123750

إجراءات صرف القرض العقاري

في صورة الموافقة على إسناد قرض عقاري، يتم إصدار مقرر إسناد قرض عقاري يحتوي على قرض شراء الأرض وقرض التهيئة منفصلين ويصرف القرض العقاري الفلاحي على مرحلتين:

قرض شراء الأرض: اعتماداً على مقرر إسناد القرض العقاري المسلم من الوكالة،

قرض التهيئة: بعد شراء الأرض وإثر تقديم تصريح بالإستثمار من قبل مصالح الوكالة الذي يستوجب بدوره تقديم عقد مع مرافق عقد مرافقة قرض عقاري لمدة 5 سنوات من تاريخ شراء الأرض.

قرض التهيئة

- ▶ يضم قرض التهيئة المكونات التالية:
- ▶ حفر الآبار،
- ▶ الربط بالتيار الكهربائي من الشركة التونسية للكهرباء والغاز،
- ▶ تجهيزات الطاقة الشمسية،
- ▶ تجهيزات الربط بالتيار الكهربائي (محول كهربائي ومولد كهربائي).

ويتم اعتماد المقاييس المنصوص عليها بدليل الإجراءات بالنسبة لمكونة حفر الآبار والفاكتورات التقديرية للمكونات الأخرى.

صرف قرص التهيئة

الآبار العميقة (عمق يفوق 50 م):

▶ 40 %:

▶ وثيقة صادرة عن دائرة الموارد المائية تثبت تركيز معدات الحفر من قبل المقاول (installation du chantier) + عقد مبرم مع مقاول عملية الحفر (أنموذج المعد من قبل الإدارة العامة للموارد المائية) مسجلا بمصالح القباضة المالية + فاتورة تقديرية لعملية الحفر مصاحبة للعقد مصادق عليها من قبل دائرة الموارد المائية بالمندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية،

▶ 40 %:

▶ عند تقديم الباعث لبرنامج إكساء للبئر العميقة إيجابي من قبل دائرة الموارد المائية بالمندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية،

▶ 20 %:

▶ عند تقديم الباعث وثيقة من المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية تفيد نهاية أشغال الحفر (réception définitive)،

صرف قرض التهيئة

- ▶ في صورة:
- ▶ عدم حصول الباعث على برنامج إكساء للبئر العميقة إيجابي من قبل دائرة الموارد المائية بالمندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية، لا يتم صرف بقية القرض (60 %).
- ▶ تعهد الباعث بتحمل مسؤوليته رغم الحصول على نتائج سلبية ببرنامج إكساء البئر العميقة وذلك لإكساء البئر على نفقته فإنه يقع صرف نسبة % 60 عند تقديمه لما يفيد نهاية الشغال (réception définitive)،

صرف قرض التهيئة

الآبار السطحية:

- ▶ اعتماد نفس التمشي بالنسبة للآبار السطحية الأنبوبية.
- ▶ الآبار السطحية (قطر يفوق 2 م) تخضع لمراقبة دوائر الهندسة الريفية.

صرف قرض التهيئة

قرض الربط بالكهرباء

► يتم صرفه مباشرة للشركة التونسية للكهرباء والغاز بعد توفير الباعث لمساهمة في عملية الربط.

حصص المرافقة

❖ مهام المرافق:

- تشخيص روح المبادرة لدى الباعث،
- القيام بزيارة ميدانية للعقار والأخذ بعين الاعتبار تباعد القطع المكونة له والغراسات الموجودة،
- تأطير وتشريك الباعث في إعداد مخطط الأعمال وفقا لأنموذج الوكالة [mini plan d'affaire.doc](#)
- إعلام الباعث بالتمويلات الضرورية للمشروع والتمويلات الدنيا وأقساط القروض المبرمجة ونوعيته بضرورة خلاص القرض العقاري،
- تشجيع الباعثين على إنجاز مشاريع جديدة وذات مردودية،
- مساعدة الباعث على تكوين ملفه و مرافقته اذا تطلب الأمر لدى جميع المؤسسات المتدخلة في المشروع،

حصص المرافقة

- البحث عن حلول في صورة عدم توفر مردودية من المشروع المزمع بعثه و اتخاذ القرار مع الباعث بمواصلة المشروع أو التخلي عنه،
- التفاوض مع مختلف مؤسسات التمويل حول امكانية التمويل في صورة وجود صعوبة في ذلك،
- تقييم محاور و مجالات التكوين التكميلي المقترحة للباعث (وفقا لمتطلبات المشروع، وفقا لاقتراحات الباعث واحتياجاته، وفقا لتقييم المرافق....)،

❖ جدول الاستثمار المقترح:

القيمة (دينار)	الخصائص الفنية	الحجم	مكونات الاستثمار
			مصاريف التأسيس
			البناءات
			-
			-
			-
			التهيئة
			- مسكن
			- مخلافة
			- بيوت محرق
			الغراسات
			- زيتون
			- لوز
			-
			المواشي
			-
			-
			-
			التجهيزات
			- بكر موسيعة
			- محطة كهرباء
			- محطة ضخ
			- حوض (خزان)
			-
			-
			المعدات المتقلة
			- جرار
			- شاحنة
			المال المتداول
			غير ذلك من المصاريف
			المجموع

مركزى تقارعى 250.000

جدول التمويل المقترح: 23.000

تمويل بنكي (د)	منح (د)	تمويل ذاتي (د)	مكونات الاستثمار
	19 920	19.920	مصاريف التأسيس
		25000	البناءات
		30.000	- مسكن
		6000	- مخاريف
		8000	التهيئة
		60000	- مصاريف الارض
			- سراج
			الغراسات
80.000		80000	- زيتون
60.000		60000	- لوز
30.000		30000	- مصاريف زراعية
			المواشي
			-
			التجهيزات
		25000	- كمبر
			- بئر عميقة
			- مضخة
			- مصاريف اخرى
			المعدات المتنقلة
			- حمار + معبر
			- شاة
			المال المتداول
		200.000	غير ذلك من المصاريف
		20.000	المجموع
		19 400	
112000			
58000			
1661000			

التشغيل المبرمج:

عدد ايام العمل الموسمية سنويا	عدد المبرمج للعمال القارين
120	6

◇ جدول تطور المداخيل:

السنة +6	السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	الزراعات والغراسات
						الزراعات الكبرى
	295038	510.000	570.000	510.000	510.000	زراعة الخضروات
						الغراسات
						المواشي
555538	295038	510.000	570.000	510.000	510.000	المجموع

ملاحظة: إدراج تفاصيل المداخيل حسب مكونات الإنتاج في الملف المعد للغرض على منظومة "إكسال".

◇ جدول تطور مصاريف الاستغلال:

السنة +6	السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	المكونات
						الزراعات الكبرى
		163070	163670	163670	163670	زراعة الخضروات
199500	149500	89.500	66400	66400	66400	الغراسات
						المواشي
						المجموع
	149500	309170	286070	236070	2.86070	

ملاحظة: إدراج تفاصيل المصاريف حسب مكونات الإنتاج في الملف المعد للغرض على منظومة "إكسال".

◇ جدول الاستهلاكات:

السنة +6	السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	المدة الانتدائية	القيمة (د)	المكونات
						20	121.000	البناءات
						7	74.000	التهيئة
						20	179.000	الغراسات
						7	141.000	التجهيزات
						7	180.000	المعدات المتنقلة
							200.000	المال المتداول
								غير ذلك من
							20.000	المصاريف
79884	79884	79884	79884	79884	79884			المجموع

◇ جدول إستخلاص القروض: (إحتساب أصل القرض والفوائض البنكية)

المكونات	السنة 1	السنة 2	السنة 3	السنة 4	السنة 5	السنة 6
قرض عقاري						
قرض إستثماري						
طويل المدى						
قرض إستثماري						
متوسط المدى	81000	74100	72180	67520	62860	
قرض موسمي		175000	175000			
المجموع	81000	251840	247180	67520	62860	37814

◇ جدول تأليفي:

المكونات	السنة 1	السنة 2	السنة 3	السنة 4	السنة 5	السنة +6
المدخلات						
مصاريف الاستغلال	286070	286070	286070	309170	149500	299500
الأرباح الخامة						
الاستهلاكات	230284	124	391464	217304	212144	187098
القروض البنكية	81000	251840	247180	67520	62860	37814
اليد العاملة القارة	6	49400	49400	49400	49400	49400
الأرباح الصافية						
التدفق المالي						

◇ TRI: 24%

◇ ملاحظات إضافية

شكرا على حسن الانتباه