



Société Al Buhaira d'Investissement & de Développement



« A'SIMA Tunis : Planification stratégique et gouvernance mult niveau pour une ville métropolitaine résiliente »

**Conférence de lancement de la Stratégie de
Ville de Tunis**

**Le Projet d'Aménagement des Berges du Lac
Nord de Tunis; la réconciliation de l'hypercentre
avec sa façade maritime.**

12 / 01 / 2021

Présentation de la Société



Création

Société Tuniso-Saoudienne créée en date du 09 Octobre 1983
sur la base d'une convention signée entre l'Etat Tunisien et
le groupe Saoudien d'El Baraka



Capital

44 Millions de Dinars

répartis à parts égales entre l'Etat Tunisien
et le groupe saoudien Dallah El Baraka
principalement .



Raison Sociale

- Assainissement du plan d'eau du lac nord de Tunis, aménagement et commercialisation des terrains créés sur les berges.
- Extension de l'activité de la société sur la base d'une décision prise par les actionnaires lors de l'assemblée extraordinaire de 2016 pour englober des projets immobiliers sur tout le territoire national.



Model d'investissement

- La société se base dans ses transactions et investissements sur les principes et les règles de la finance islamique,



Projet avant-gardiste en matière de partenariat public/ privé
qui s'est avéré aujourd'hui un succès réel.





**Réalisations de la Société durant les
Trente-cinq années écoulées**



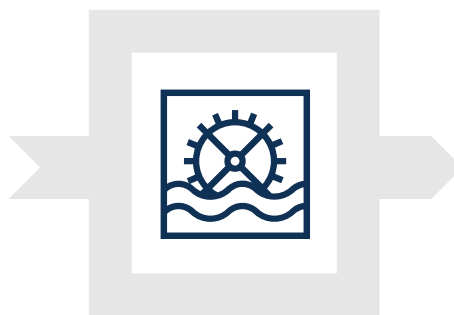


Réalisations de la Société durant les 35 années écoulées



PHASE I

ASSAINISSEMENT DU PLAN D'EAU



PHASE II

AMENAGEMENT & COMMERCIALISATION
DES TERRAINS SUR LES BERGES



RESULTATS DU DEVELOPPEMENT ET
DE L'EXPLOITATION JUSQU'À FIN
2019



PREMIERE PHASE 1984-1988

Assainissement du Plan d'eau et restauration des berges

Assainissement du plan d'eau

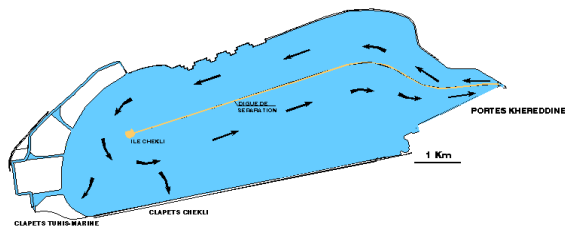
- Les travaux de réhabilitation du lac transforment celui-ci d'un centre de pollution dans les environs urbains de Tunis, entravant toutes activités en un endroit de qualité propice à l'investissement et à l'agrémentation.
- Les travaux d'assainissement du plan d'eau rétablissent un écosystème vitale dans le lac de façon durable en établissant un système de circulation lévogyre de l'eau qui permet la régénération de l'eau du lac et son échange avec l'eau de mer de manière périodique et continue.

Création d'une importante réserve foncière en plein Centre de Tunis

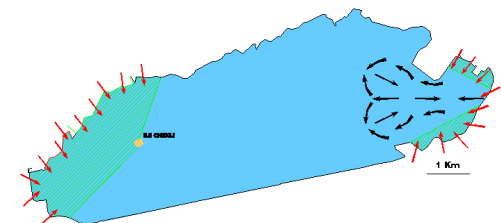
- La création d'une plate forme foncière d'environ 1327 hectares en lien directe avec le Centre de la Capitale Tunis.
- La mise en place d'un plan général d'aménagement urbain pour l'édification d'une ville moderne aux caractéristiques architecturales diverses conçue pour abriter au - 150000 habitants & 140000 non-résidents.

Entretien du plan d'eau & maintenance de ses infrastructures

- Mise en œuvre d'un programme périodique de maintenance, de suivi et d'entretien du lac en vue de la préservation de l'état d'équilibre de l'écosystème du milieu.
- A l'expiration de la période de garantie des travaux d'assainissement en 1994, la société a assumé la tâche d'entretien et de maintenance du lac en lieu et place de l'État Tunisien.
- Etablissement en 2003 entre l'Etat et la SPLT d'une convention de concession sur 30 ans pour l'entretien l'exploitation et la valorisation du plan d'eau du lac.
- Le coût annuel de la maintenance et de l'entretien du lac est de l'ordre de 1,5 million de dinars.
- Elaboration d'un plan directeur pour l'exploitation et l'animation du lac, qui comprend environ 24 projets et le lancement de plusieurs appels d'offres aux investisseurs privées, pour la réalisation des projets récréatifs dans le lac (bases maritimes - restaurants flottants - bateaux touristiques, etc.), dont les résultats se sont révélés infructueux.



Lac Nord de Tunis après les travaux d'assainissement
(les fleches indiquent le sens préférentiel des courants d'eau)



Lac Nord de Tunis avant les travaux d'assainissement

Deuxième Phase 1989-2020

Aménagement & Développement des Berges du lac



Lotissements réalisés

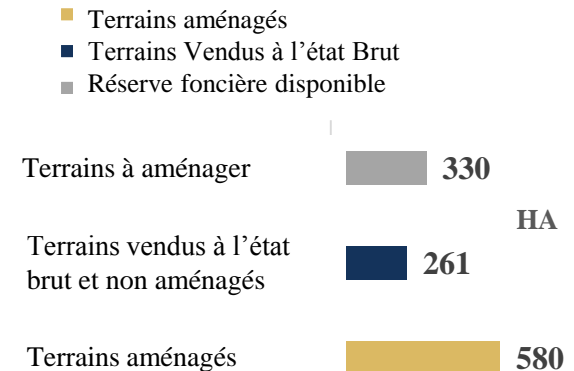
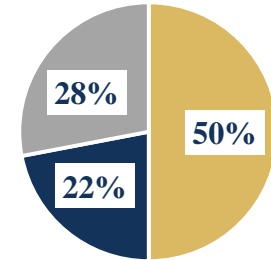
- La société a développé à ce jour environ 580 hectares de terrains réparties sur 9 lotissements, qui, avec leur nature diversifiée et la qualité de leur infrastructure, ont formé un paysage urbain distinct.
- La société a accumulé de nombreuses compétences ce qui en ont fait d'elle une institution de premier plan reconnue dans le domaine de l'urbanisation opérationnel.

Terrains Bruts vendus pour la réalisation de projets structurants

- En plus des lotissements développés, la société a cédé par la vente d'environ 261 ha de terrain brut dans une contribution de sa part à la réalisation de projets structurants de nature particulière, de rayonnement et d'importance économique majeure.



Réserve foncière encore disponible

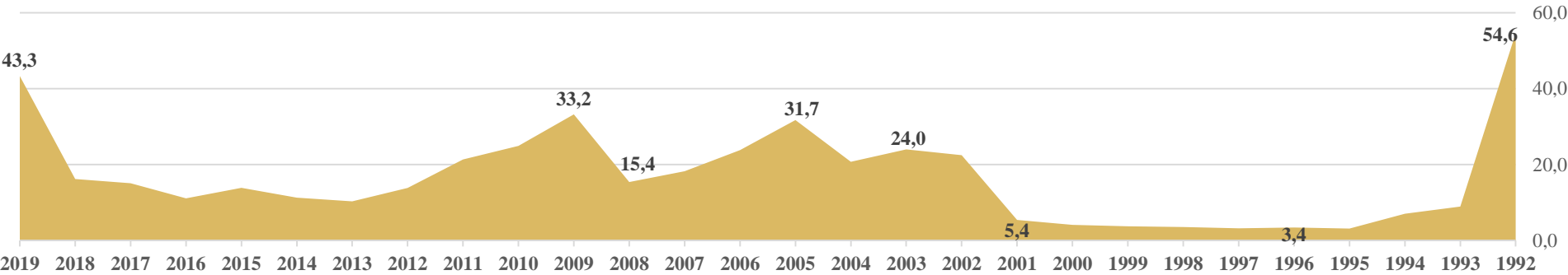


RESULTATS DU DEVELOPPEMENT ET DE L'EXPLOITATION JUSQU'À FIN 2019

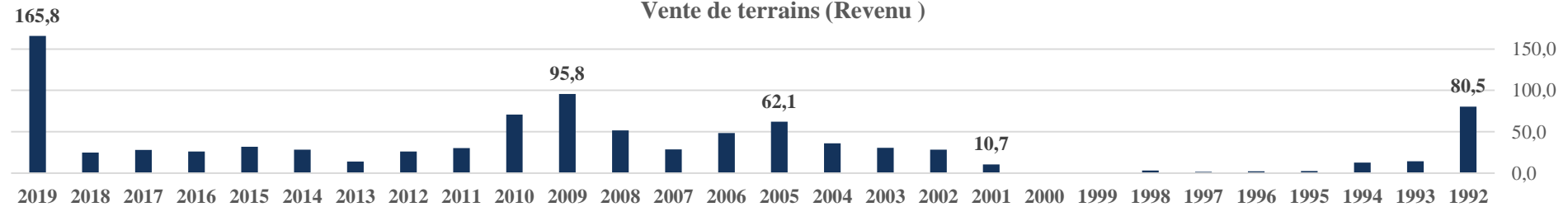


Dépenses d'investissement et d'exploitation

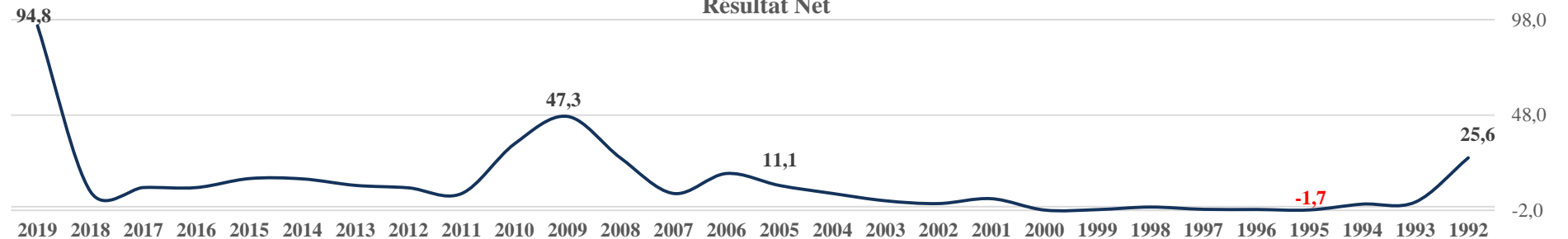
Unité : Million de Dinars



Vente de terrains (Revenu)



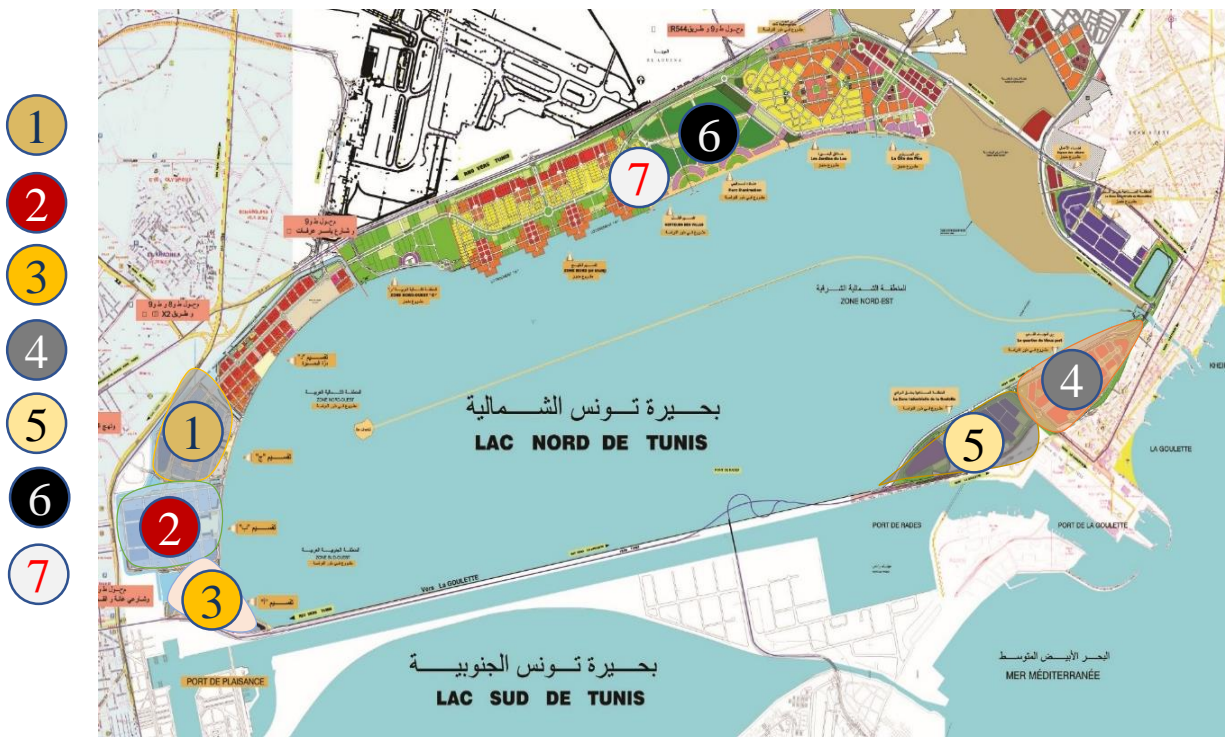
Résultat Net



Réserve foncière disponible pour l'aménagement



Lotissements	Superficie (ha)
Perle du lac 2	57
Perle du lac 3	74
Perle du lac 4	31
Quartier du Vieux Port	49
Zone Industrielle la Goulette 2	14
Lotissement « le Parc d'animation & de loisirs »	72
Lotissement « les villas du Parc »	34
Superficie Totale	330





Programme d'aménagement et de développement futur



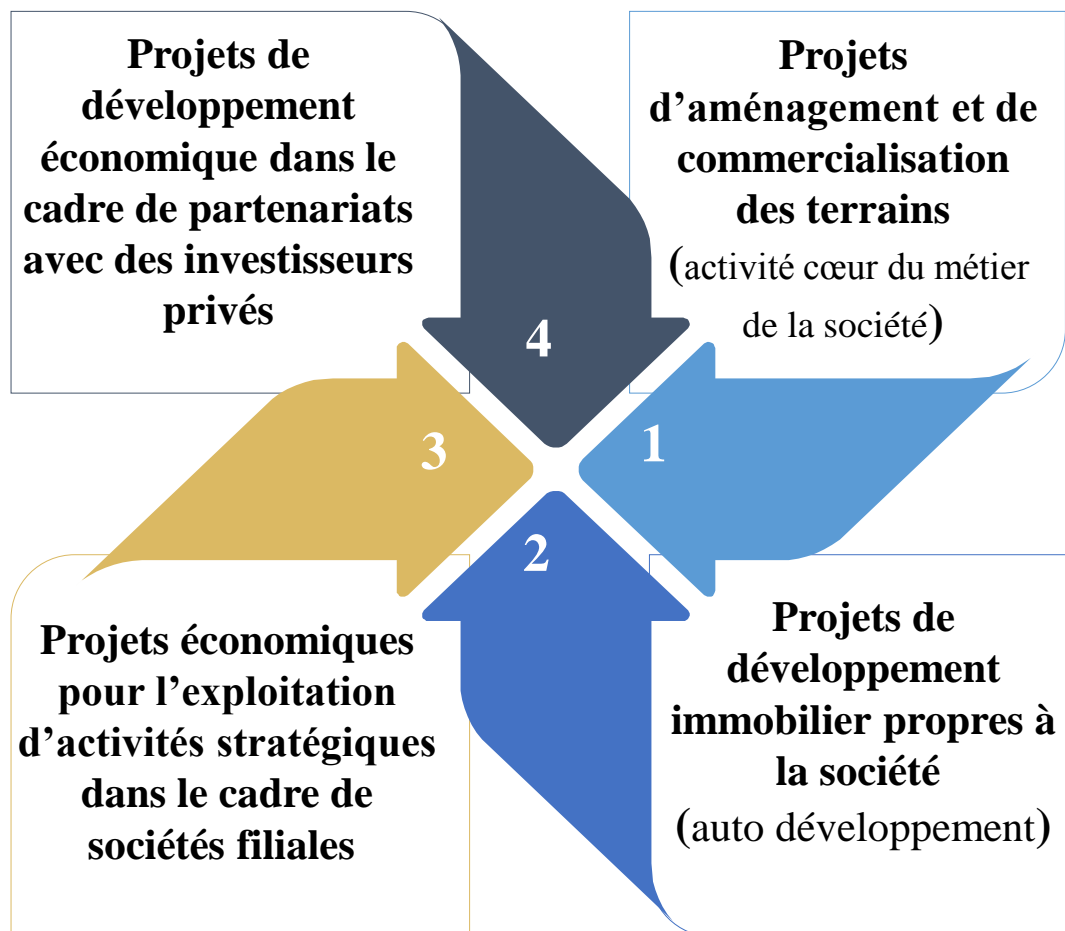
Une Vision Prospective

Les Axes de Développement Stratégique

- La poursuite de l'activité d'aménagement et de viabilisation des terrains avec une cadence plus élevée et des spécificités qualitatives plus prononcées dans le sens de l'amélioration du paysage urbain et l'accroissement de son attractivité.
- Le renforcement du processus d'aménagement par la programmation précoce de projets immobiliers structurants et iconiques au niveau de chaque nouveau lotissement à réaliser par les moyens propres ou par le recours au partenariat avec des investisseurs privés afin de booster la commercialisation et l'urbanisation de la zone tout en assurant la pérennité de la société.
- L'exécution du premier noyau des projets d'animation du plan d'eau du lac dans le but d'encourager et d'aider à la réalisation du reste des projets programmés dans le cadre du plan directeur d'exploitation et de valorisation du plan d'eau afin de renforcer l'attractivité du paysage urbain général de la zone.
- Se tourner par l'expertise technique et le conseil en développement stratégique vers des projets de problématiques semblables au lac nord à identifier et à accompagner dans leurs aventures urbanistiques depuis la conception jusqu'à la commercialisation en passant par le développement aussi bien en Tunisie qu'en Afrique.
- L'étude de l'opportunité des travaux de dragage et de remblaiement de nouveaux terrains du côté de la zone sud dans le but de l'amélioration du cycle de renouvellement des eaux dans le lac afin de renforcer ainsi son écosystème et son équilibre écologique.

Programme d'Aménagement et de Développement futur

Projets visés pour la prochaine décennie





1

Projets d'aménagement et de commercialisation des terrains



2030 2029 2028 2027 2026 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 2017

Aménagement la Perle du lac 1

Commercialisation la Perle du lac 1

Aménagement la Perle du lac 2

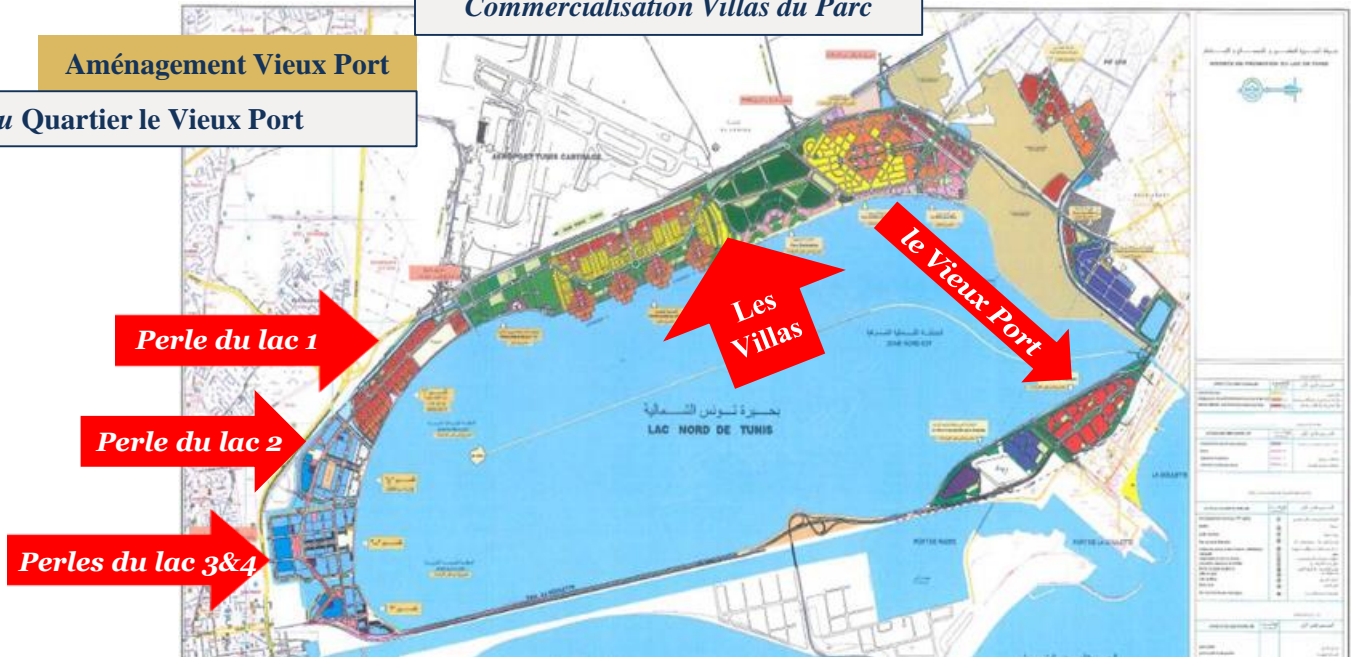
Commercialisation la Perle du lac 2

Aménagement Villas du Parc

Commercialisation Villas du Parc

Aménagement Vieux Port

Commercialisation du Quartier le Vieux Port



1

Projets d'aménagement et de commercialisation

La zone Nord-Ouest / Sud-Ouest ;
les multiples facettes de l'approche éco-responsable et du processus
d'innovation urbanistique.



L'ETUDE STRATEGIQUE

Des enjeux environnementaux et d'attractivité internationale.



Un master Plan contribuant à la construction de la capitale

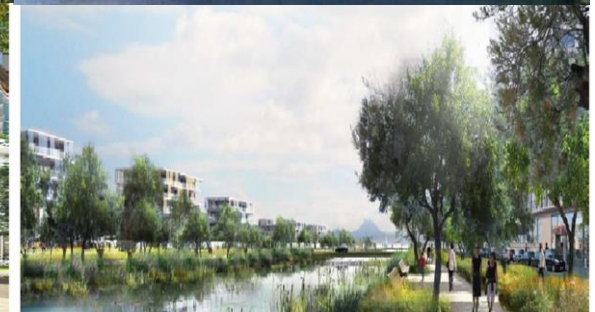
- Optimiser la position exceptionnelle du site en profitant des ouvertures sur les éléments forts du paysage tunisois.
- Favoriser l'intégration urbaine du site, carrefour entre ville historique, ville nouvelle et Lac Nord de Tunis.
- Maîtriser l'effet de transit à l'intérieur du site.
- Réduire la coupure urbaine liée aux infrastructures routières pour retrouver des liaisons avec les quartiers avoisinants et notamment le centre-ville.
- Intégrer le site dans les réseaux de transports en commun pour retrouver des connections à l'intérieur du Grand Tunis.
- Créer des continuités avec les circulations douces pour relier le centre-ville au Lac et aux opérations antérieures.
- Valoriser le plan d'eau et ses berges afin de favoriser son appropriation par la population et le développement d'activités de loisir

L'approche environnementale et paysagère

- Assurer l'intégration et la cohérence du projet avec son environnement.
- Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale de l'aménagement.
- Promouvoir une citoyenneté active et de proximité et conforter les dynamiques économiques.
- Recourir à l'innovation technologique « smart city Tunis » en osant et négociant les innovations technologiques adaptées et contextualisées assurant une harmonie d'ensemble ayant pour finalité un quartier innovant au service des usagers et combinant les quatre dimensions systémiques de : l'efficacité- l'économie- l'écologie et l'harmonie du nouveau quartier réconciliant Tunis avec ses racines et son histoire urbanistique.

Plan d'aménagement de la zone Nord-Ouest /Sud-Ouest

L'extension de l'hypercentre de Tunis sur les berges du lac; vers la création d'une ville Durable



Désignation

Spécifications

Superficie
Superficie construite
vocations
Nombre d'habitants
Nombre d'emplois

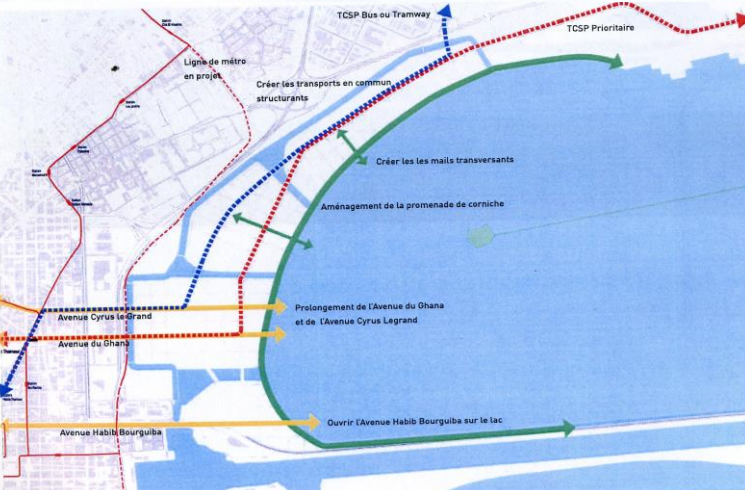
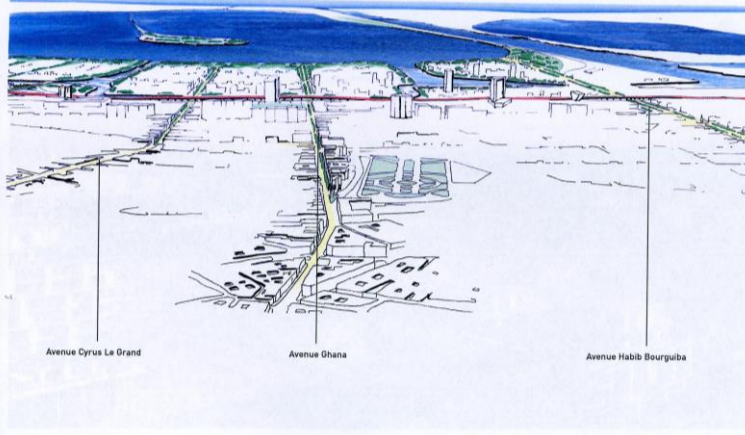
227,7ha
3,566 Millions de m²
Logements (31,5%)/bureaux(40,3%)/commerces(18,4%)/animation et loisirs(1,5%)/hôtels et cliniques(2%)/Equipements(3%)
46 400
98 800

1

Plan d'aménagement de la zone Nord-Ouest /Sud-Ouest

Vers la réconciliation de la Capitale TUNIS avec son plan d'eau

Schéma d'intention phase 2



2

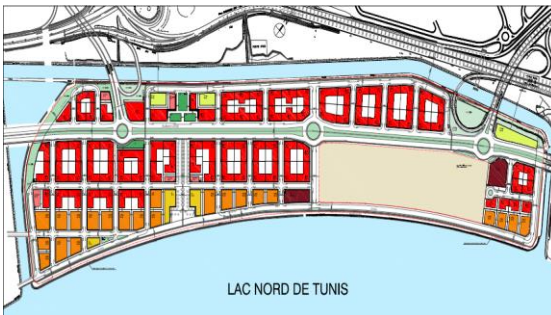
1

1

Projets d'aménagement et de commercialisation des terrains



Achèvement de l'opération de commercialisation des lots du lotissement la Perle du lac 1 (2017-2021)



Aménagement et commercialisation du lotissement la Perle du lac 2 (2021-2026)



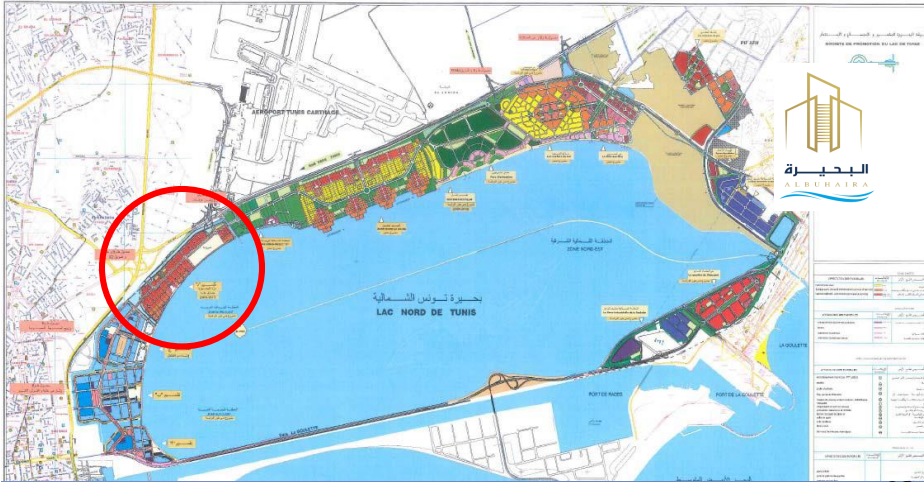
Aménagement et commercialisation des lotissements la Perle du lac 3&4 (2025-2030)



1

Lotissement « la Perle du lac 1 »

Un modèle d'urbanisme innovant



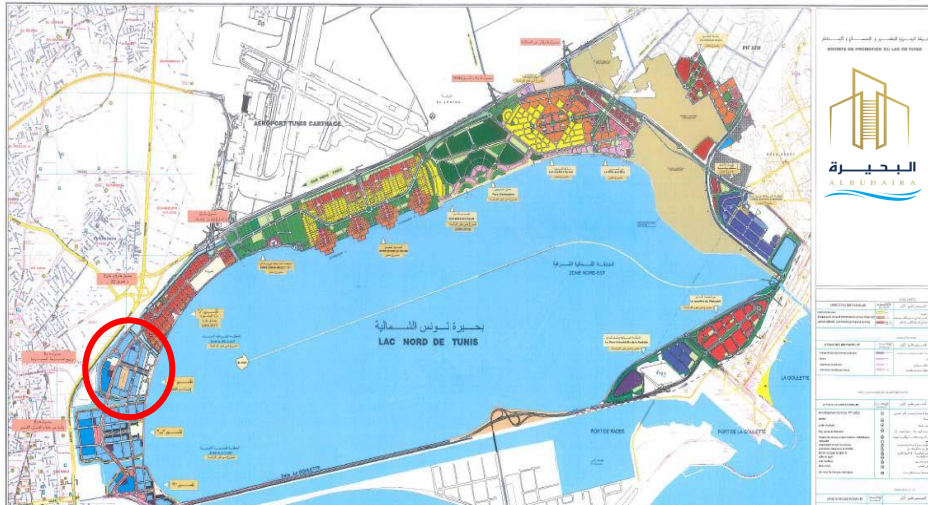
Superficie du terrain (hors Palais des congrès)	564 225 m ²
Superficie vendable	264 517 m ²
Surface construite autorisée	725 314 m ²
Espaces publics (Voirie, espaces vert, corniche,...)	299 000 m ²
Nombre d'habitants	7 500
Nombre d'emplois	11 300

1

Lotissement « la Perle du lac 2 »



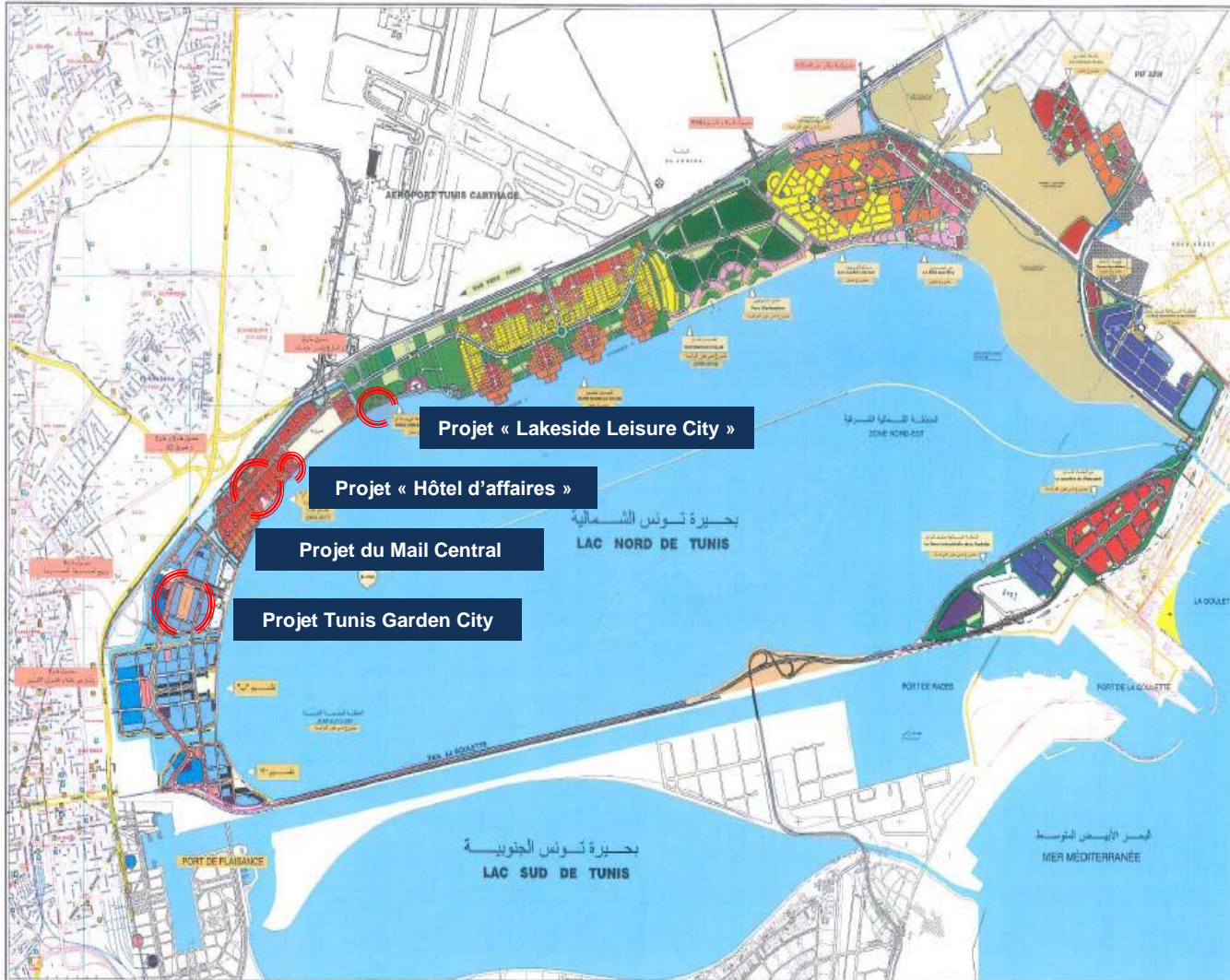
La philosophie de l'urbanisme intelligent, entre physique et numérique



Superficie du terrain	571 485 m ²
Superficie vendable	315 300 m ²
Surface construite autorisée	1 022 000 m ²
Espaces publics (Voirie, espaces vert, corniche,...)	256 200 m ²
Nombre d'habitants	12 800
Nombre d'emplois	30 800

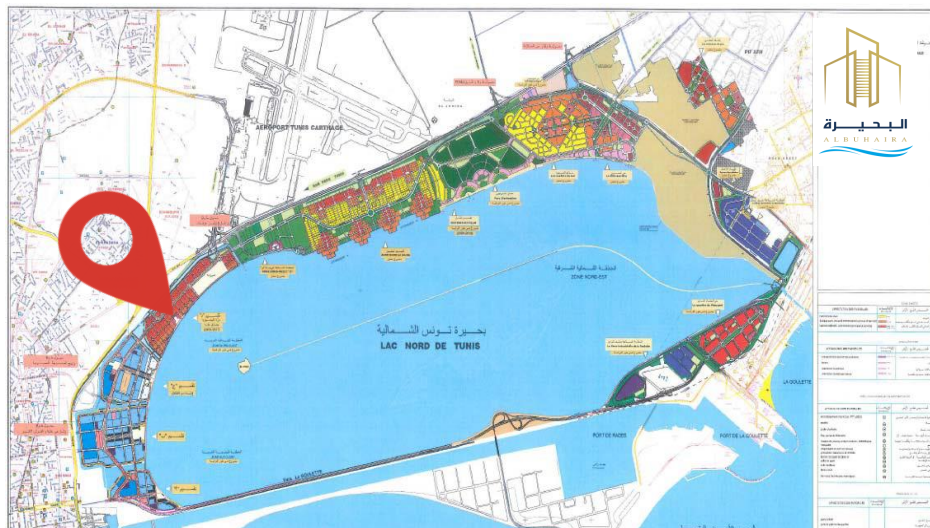


Programmes de Développement futur; Projets structurants programmés au cours de la prochaine décennie



PROJET DE DEVELOPPEMENT (Information regarding the project's scope and objectives)	
DESCRIPTION (Detailed description of the project phases and components)	REMARKS (Additional notes and observations)
PROJET DE DEVELOPPEMENT (Summary of project details)	REMARKS (Summary of remarks)
PROJET DE DEVELOPPEMENT (Summary of project details)	REMARKS (Summary of remarks)

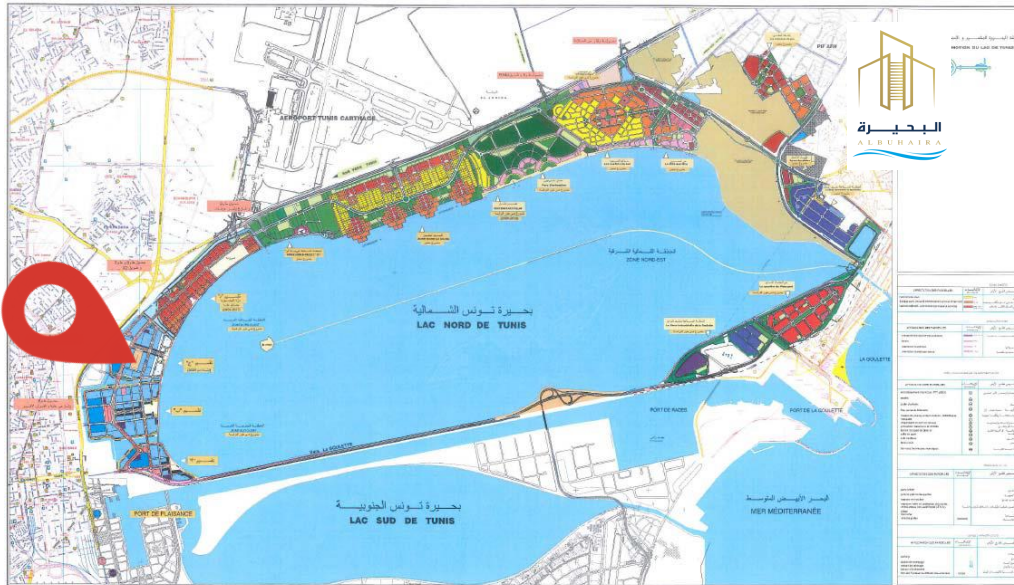
Projet du Mail Central du lotissement la Perle du lac 1



Superficie du terrain	31 006 m²
Surface construite autorisée	67 000 m²
Programme	Habitations/bureaux/commerces/ animation
Montant de l'investissement	258 Millions de Dinars
Durée de réalisation & commercialisation	5 ans (2021-2027)
Rentabilité du projet	19%

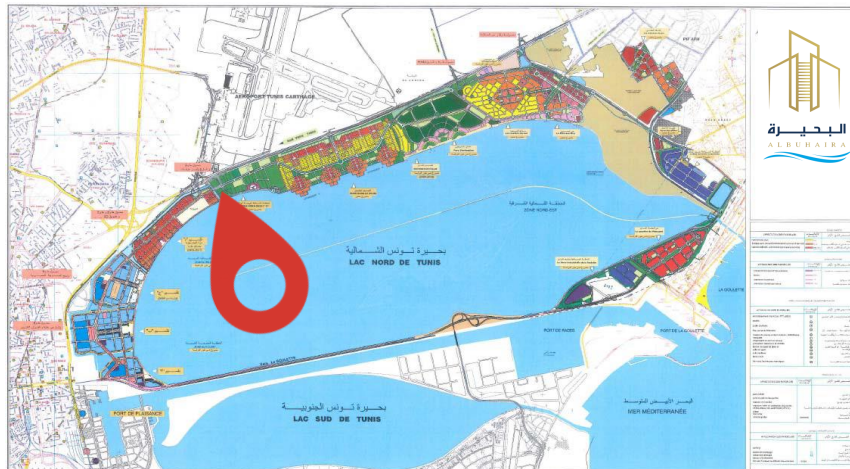


Projet Tunis Garden City



Superficie du terrain	15 000 m ²
Surface construite autorisée	45 000 m ²
programme	Habitations/bureaux/commerces/ Résidences hôtelières
Montant de l'investissement	178 Millions de Dinars
Durée de réalisation	5 ans (2023-2027)
Rentabilité du projet	20%

Projet du Lakeside Leisure City



Superficie du terrain	30 000 m²
Programme	Restaurant flottant / Salle de congrès/centre d'animation sportive
Montant de l'investissement	28 Millions de Dinars
Durée de réalisation	3 ans (2021-2023)

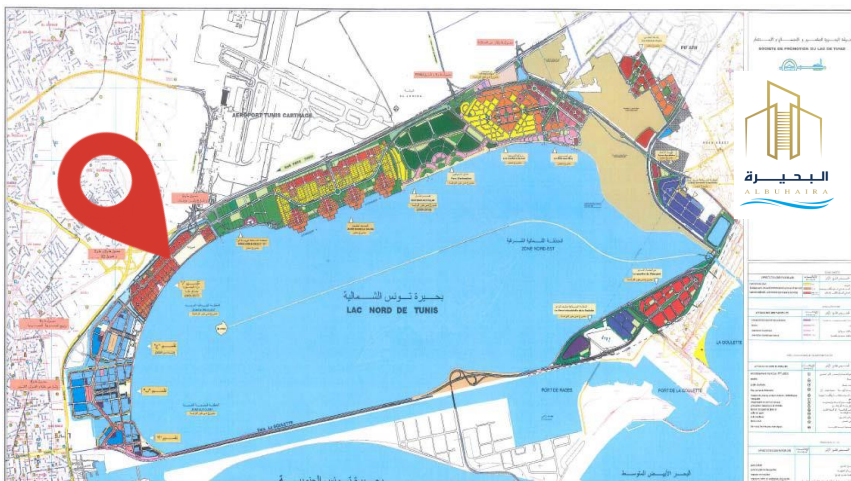
4

Projets économiques dans le cadre de partenariat avec des investisseurs privés



Date de lancement de la consultation: 18 juin 2018.
Date de réception des offres: 18 Septembre 2018.

Projet de l'hôtel d'affaires



Superficie du terrain	3 177 m²
Surface construite autorisée	15 885 m²
Montant de l'investissement	115 Millions de Dinars
Durée de réalisation	3 ans (2021-2023)
Rentabilité du projet	15%





MERCI POUR L'ATTENTION