



الإجتماع ...للجنة العليا للمشاريع الكبرى

طلب وزارة الصحة إدراج مشروع "مدينة الأغالبة الطبية
بالقيروان" ضمن قائمة المشاريع الكبرى الخاضعة لأحكام
الأمر عدد 497 لسنة 2024

الخميس ...ماي 2025

- I. معطيات عامة حول المشروع.
- II. مقترح وزارة الصحة بخصوص صبغة المشروع.
- III. الملاحظات.

١- معلومات عامة حول المشروع

■ يتمثل المشروع في إنشاء مدينة طبية بالوسط تحتوي على كل الاختصاصات الطبية وتكون مدينة ذكية صديقة للبيئة تتكون من عدة فضاءات تضم أنشطة متكاملة ومتعددة بمعتمدية منزل المهيري من ولاية القيروان على مسافة 30 كلم جنوب مدينة القيروان، على مساحة قدرها حوالي 300 هكتار في قطعة أرض تمسح حوالي 550 هكتار.

مكونات المشروع:

- ✓ البنية التحتية الصحية: مركز طبّي وقطب للأمراض النفسيّة ومركز لإضطراب التوحد ووحدة المساعدة الطبية الطارئة ومصحّة عسكريّة متعدّدة التخصّصات، إضافة إلى وحدتين فندقيّتين.
- ✓ المركّب الجامعي: يضمّ أكاديمية عسكريّة للطبّ وسكنًا للمعهد العالي للصّحة ومركز محاكاة طبّية ومدرسة للهندسة البيوتقنيّة ومعهداً عالياً لعلوم الصّحة.
- ✓ الفضاء السكّني والسياحي: يشمل منطقة سكنية على مساحة 53 هكتاراً ومرافق سياحية وتجاريّة وملعب رياضيّة ومركّباً ثقافيّاً وترفيهيّاً مع مسارح مغلقة ومفتوحة ودور سينما.
- ✓ الخدمات العامّة: توفير مدارس وحدائق أطفال ومحاضن ومراكمز أمنية ومكتباً موحّداً للخدمات الإدارية وجاماًعاً وصيدليات وبنوكاً.

١ - معطيات عامة حول المشروع

- **صاحب المنشأ:** مؤسسة "مدينة الأغالبة الطبية بالقيروان".
- **رهانات المشروع:** يندرج هذا المشروع ضمن ترسيخ خيارات الدولة التونسية التي جعلت تطوير القطاع الصحي أحد أكبر تحدياتها باعتباره من أهم روافد العيش الكريم. وسيتمكن من تقريب الخدمات الصحية المختصة لمواطني الوسط والجنوب الغربيين بالبلاد التونسية عملاً بمبادرة التمييز الإيجابي وتكافؤ الفرص بين المناطق الداخلية والمناطق الساحلية، إضافة إلى ما سيحققه من مردودية مالية بفضل تطوير مجال السياحة الإستشفائية وتركيز المصحّات الخاصة وخلق ديناميكية اقتصادية جديدة تشجّع على الاستثمار الداخلي والخارجي.

١- معطيات عامة حول المشروع

■ أهداف المشروع:

- ✓ إنجاز مختلف الدراسات ومخططات التهيئة الخاصة بالمدينة الطبية وال المتعلقة بالبنية الأساسية وبمكونات المشروع وتطويره.
- ✓ إنجاز أشغال البنية الأساسية للمدينة الطبية.
- ✓ التعريف بتكوينات المدينة الطبية والتسويق لها واستقطاب الاستثمار وتشجيع المؤسسات على الانتساب في فضاءاتها.
- ✓ استغلال أو بناء واستغلال المدينة الطبية أو جزء من الفضاءات المكونة لها وذلك وفقاً للمواصفات العالمية في المجال.
- ✓ وضع الفضاءات على ذمة الباعثين في المجالات الطبية وشبه الطبية والصيدلانية والأنشطة المرتبطة بها وغيرها لبعث مشاريع متجددة قوامها التكنولوجيا الحديثة بمقابل.
- ✓ التنسيق بخصوص استغلال وتعهد الفضاءات والتجهيزات المشتركة وصيانتها وضمان حسن استغلال الفضاءات المشتركة.

١- معطيات عامة حول المشروع

■ أهداف المشروع:

- ✓ احتضان أصحاب المشاريع التكنولوجية والخدماتية المجددة داخل المدينة وتأطيرهم ومساعدتهم على القيام بأنشطتهم.
- ✓ إنجاز دراسات ذات صبغة استشرافية تتعلق بتحفيز الاستثمار في المجالات الطبية والصيدلانية بالمدينة الطبية.
- ✓ تعزيز اليقظة التكنولوجية في المجالات ذات العلاقة باختصاصات المدينة الطبية.
- ✓ تدعيم وتركيز البيئة التكنولوجية الحاضنة للتجديد والابتكار في مجال اختصاصات المدينة الطبية.
- ✓ التكوين والتأهيل ودعم ومواكبة التحول الرقمي للمؤسسات المنتسبة بالمدينة الطبية.
- ✓ اقتناص العقارات قصد إعدادها لانتساب المشاريع ذات الصلة بمهام مؤسسة المدينة الطبية.
- ✓ دعم التعاون والتبادل مع الأقطاب والمدن المماثلة والمؤسسات الجامعية ومراكز البحث والتجديد التكنولوجي وطنياً وعالمياً.
- ✓ بناء محلات داخل المدينة الطبية أو بجزء منها وكذلك كراء الأراضي وال محلات داخلها.
- ✓ إنجاز كل العمليات المالية والعقارية والصناعية والتجارية والعمليات المتعلقة بالمنقولات والمرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بمهام المؤسسة وكل العمليات الأخرى المماثلة أو ذات الصلة.
- ✓ جلب التقنيات الطبية الحديثة والاستفادة منها.

١ - معطيات عامة حول المشروع

- الكلفة التقديرية: مُعطى غير متوفّر سيلتّم تحديده إثر إنجاز دراسة جدوى المشروع.
- الأعمال أو الأشغال المُزعَم إنجازها أو التي بصدق الإنجاز والمرحلة التي وصلت إليها عملية تنفيذ المشروع:
 - ✓ إنجاز دراسة الجدوى للمشروع.
 - ✓ وضع خطة عمل لإنجاز برنامج تشجير واسعة لكل منطقة المشروع.
 - ✓ إنجاز الدراسات الخاصة بتهيئة الطرق و الربط بالشبكات (ماء الصالح للشراب، الكهرباء، الغاز الطبيعي، تصريف مياه الأمطار، تصريف المياه المستعملة و الربط بشبكات الألياف الضوئية،.....).
 - ✓ إنجاز الدراسات الخاصة بالصرف في النفايات.

١ - معطيات عامة حول المشروع

- **الاتفاقيات المبرمة بخصوص تنفيذ المشروع:** تم التوقيع على مذكرة التفاهم بين الجمهورية التونسية وجمهورية الصين الشعبية بتاريخ 24 فيفري 2025 لإرساء تعاون وثيق في مجال دراسات الجدوى والتبادلات الفنية المتعلقة بالمشروع وذلك وفقا للقوانين واللوائح الجاري بها العمل من الجانبيين.
- **مكاتب المساعدة الفنية والتنسيق الفني (العمومية أو الخاصة):** في مرحلة إنجاز الدراسات الأولية، المقترن بالإعلان عن طلب عروض لاختيار مكتب للمساعدة الفنية قصد تعزيز المؤسسة فنيا بخبرات مراقبة سير الدراسات.
- **نتائج دراسة الجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشروع:** النتائج سيتم معرفتها بعد إنجاز دراسة الجدوى للمشروع.
- **عائدات الاستثمارات المزمع القيام بها من حيث التنمية والنمو والتشغيل وأيّة قيمة مضافة مرتبطة:** النتائج سيتم معرفتها بعد إنجاز دراسة الجدوى للمشروع.

١- معطيات عامة حول المشروع

■ معطيات بخصوص تمويل المشروع:

- ✓ **ميزانية الدولة:** خلال سنة 2025 تم تخصيص ميزانية تقدر بـ 6885 ألف ديناراً مقسّمة كما يلي:
 - نفقات التسيير: 2385 ألف ديناراً.
 - نفقات الاستثمار: 4500 ألف ديناراً.
- ✓ **قروض أو هبات خارجية:** لا وجود لقروض أو هبات في هذه المرحلة.
- اقتراح تقديم طلب معونة (في إطار هبة) من الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي (FADES) قصد تمويل الدراسات الخاصة بالتهيئة للمشروع.
- ✓ **شراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص:** اقتراح وضع خطة عمل للتعريف بالمشروع والقيام ببرنامج للتسويق للمشروع في القطاع الخاص لهدف لربط علاقات شراكة مع مستثمرين في القطاع الخاص.
- ✓ **الإجراءات التي تم القيام بها للحصول على التمويل:** اقتراح تنظيم تظاهرة أو مؤتمر دولي خلال سنة 2026 مع استدعاء المؤلّفين الدوليين أصدقاء تونس لعرض المشروع والتعريف به قصد إيجاد ممولين وشركاء للإستثمار في هذا المشروع.

١- معطيات عامة حول المشروع

▪ الوضعية العقارية للمشروع:

- ✓ موقع المشروع والمساحة المخصصة: معتمدية منزل المهيري من ولاية القيروان على مساحة 552 هكتار.
- ✓ المرحلة التي وصلت إليها إجراءات التحوز: تمت الموافقة المبدئية من قبل وزارة التجهيز والإسكان ووزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري على تغيير الصبغة الفلاحية لقطعة الأرض. كما تمت المصادقة على مستوى ولاية القيروان بعد عملية الإستقصاء العمومي وفقا للتشريع الجاري به العمل وبلغت الإجراءات المرحلة الأخيرة لنشر القرار بالرائد الرسمي.

▪ معطيات بخصوص الدراسات والتراخيص الإدارية المتعلقة بالمشروع:

- ✓ نتائج الدراسات الفنية والمالية وعند الاقتضاء طبيعة وحجم وكلفة الدراسات الواجب القيام بها: في طور المناقشة مع المكتب الدراسات التونسي "SCET-TUNISIE" قصد إبرام صفقة بالتفاوض المباشر لإنجاز دراسة الجدوى مع تشكيل خبراء صينيين وفق ما نصّت عليه مذكرة التفاهم بين الجمهورية التونسية وجمهورية الصين الشعبية.

١- معلومات عامة حول المشروع

✓ نتائج دراسات التأثير على المحيط:

تم إنجاز دراسة أولية للخصوصيات الفنية للمشروع وتأثيراته على تلوث المياه والترية والهواء المطلوبة للملف الخاص بـ**تغير الصبغة الفلاحية لقطعة الأرض** وتمت المصادقة عليها من قبل الوكالة الوطنية لحماية المحيط بتاريخ 9 ديسمبر 2024. كما انطلق الديوان الوطني للتطهير في إنجاز محطة تطهير المياه المستعملة لمدينة نصر الله ومدينة منزل مهيري والتي تبعد حوالي 3 كم على موقع المشروع. وسيتم التثبت في التأثيرات السلبية لهذه المنشأة على استغلال المشروع ودرس إمكانية إنجاز عملية المعالجة الثلاثية للمياه قصد استغلالها في الري.

✓ نتائج دراسات خصوصية أخرى تبعاً لطبيعة المشروع:

أُنجز المسح الطبوغرافي الثلاثي الأبعاد للعقارات المخصص لتركيز المشروع من قبل المركز الوطني لرسم الخرائط والاستشعار عن بعد وتم التوصل بها بتاريخ 4 جوان 2024.
أُنجزت الدراسة المروية لمنطقة المشروع وتمت المصادقة عليها من قبل وزارة التجهيز والإسكان بتاريخ 3 ديسمبر 2024.

أُنجزت الدراسة المائية لمنطقة المشروع وتم عرض الملف على أنظار وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري والتي صادقت عليها بتاريخ 12 ديسمبر 2024.

١ - معطيات عامة حول المشروع

- **مطعيات بخصوص صيغة ورزمة إنجاز المشروع:**
- ✓ **الصيغ الممكنة لإنجاز المشروع:** يمكن إنجاز المشروع وفقاً لصيغة مفتاح في اليد أو صيغة التوزيع إلى الأقساط أو على مراحل في شكل أجزاء.
- ✓ **الرزمة التقريرية أو المحددة لإنجاز المشروع:** يمكن تحديد الرزمة التقريرية بعد إتمام دراسة الجدوى.
- **مطعيات بخصوص الوسائل البشرية الضرورية لاستغلال المشروع:**
- ✓ **الخصائص والأعداد المطلوبة بالنسبة للإطارات وأعوان التسيير وأعوان التنفيذ:** سيتم تحديدها إثر إتمام دراسة الجدوى.
- ✓ **الآليات التي سيتم إعتمادها لتوفير الإطار البشري الضروري لتلبية حاجيات استغلال المشروع:** سيقع تحديدها إثر إتمام دراسة الجدوى.

١- معطيات عامة حول المشروع

- **الصيغة التعاقدية المقترحة لتنفيذ دراسة جدوى المشروع:** تقترح وزارة الصحة التعاقد بصيغة التفاوض المباشر مع مكتب الدراسات SCET-TUNISIE لإنجاز دراسة الجدوى.
- **تقديم التبريرات اللازمة للصيغة المقترحة:** يهدف هذا التمثّل إلى اختصار آجال إنجاز المشروع وإدراك مرحلة التنفيذ الفعلي لمكوناته في أفضل الأجال نظراً لأهميته الإستراتيجية.
- تبعاً لتوصيات المجلس الوزاري المضيق المنعقد بتاريخ 3 أبريل 2024 تم تكليف وزارة التجهيز والإسكان بمتابعة مختلف الصفقات المكونة للمشروع. وقد أفضت نتائج المنافسة إلى إسناد صفقة دراسة الجدوى إلى المكتب المذكور بـ 820 ألف دينار بناء على رأي اللّجنة العليا لمراقبة وتدقيق الصفقات العمومية بتاريخ 28 نوفمبر 2024، إلا أنه تم إعلام المكتب بتاريخ 11 مارس 2025 بإلغاء طلب العروض بعد إمضاء مذكرة التفاهם مع جمهورية الصين الشعبية بتاريخ 28 فيفري 2025. وقد أفضت المشاورات إلى تكفل الجانب التونسي بتمويل دراسة الجدوى مع إمكانية مساهمة الجانب الصيني بإرسال خبراء في بعض المجالات التي سيحدّدها الجانب التونسي. وقد تم اعتماد نتائج طلب عروض دون تغيير في طبيعة المهام المطلوبة و مداها. من جهة أخرى فإن إنجاز الدراسة من قبل المكتب المذكور سيتم وفق الشروط الفنية و المالية التي تم اعتمادها في طلب العروض.

١- معطيات عامة حول المشروع

- **الصيغة التعاقدية المقترحة للتزود بخدمة المساعدة الفنية والتنسيق الفني:** تقترح وزارة الصحة تنظيم استشارة لاختيار مكتب لمساعدة الفنية.
- **التحديات المتعلقة بإنجاز المشروع:**
 - العراقل الإدارية أو الفنية المحتملة.
 - توفير التمويل.
- توفير الإطار البشري المتخصص والوسائل الفنية المتعلقة بإدارة المشروع.
- التنسيق بين مختلف الهياكل الإدارية المتدخلة في تنفيذ المشروع.
- الصعوبات لتركيز التكنولوجيات الجديدة والمتطورة.
- إيجاد الشريك الإستراتيجي لمكونات المشروع.

١١- مقترن وزارة الصحة بخصوص صبغة المشروع:

تضمن المكتوب الوارد بتاريخ 25 أبريل 2025 اقتراح إدراج هذا المشروع ضمن **قائمة**

المشاريع الإستراتيجية طبقاً لأحكام الفصل 5 من الأمر المذكور وعرضه على لجنة المشاريع

الكبرى بعد أن تم عرضه على اللجنة الفنية المكلفة بالوزارة بتاريخ 21 أبريل 2025.

III - مقترن وزارة الصحة بخصوص طريقة إبرام الصفقة في صورة موافقة لجنة المشاريع الكبرى على صيغته كمشروع كبير استراتيجي

تفعيلاً لمقتضيات الفصل 6 من الأمر عدد 497 لسنة 2024 المؤرخ في 24 أكتوبر 2024
والمتعلق بضبط الصيغ والإجراءات الخاصة بإنجاز المشاريع العمومية الكبرى تقترح وزارة
الصحة:

- إبرام صفقة بالتفاوض المباشر بين مؤسسة مدينة "الأغالبة الطبية بالقيروان"
ومكتب الدراسات "SCET-TUNISIE" لإنجاز دراسة جدوى المشروع.
- تنظيم إستشارة لإختيار مكتب المساعدة الفنية و التنسيق الفني لإنجاز المشروع
(إجراءات عادية).

VI- الملاحظات

- تم إحالة الملف من قبل وزارة الصحة، في حين أنّ مؤسّسة "مدينة الأغالبة الطبية بالقيروان" تخضع طبقاً للفصل الأول من الأمر عدد 500 لسنة 2024 المؤرّخ في 24 أكتوبر 2024 للإشراف المزدوج من قبل الوزارة المكلّفة بالتجهيز والوزارة المكلّفة بالصحة. كما أنّ اللجنة الفنية التي تم تكوينها ترجع بالنظر إلى وزارة الصحة ولا تضمّ سوى أعضاء ينتمون إلى وزارة الصحة دون وزارة التّجهيز والإسكان.
- لم يتضمّن الملف إجراءات عملية لتمويل المشروع واقتصر الأمر على مقتراحات من ذلك اقتراح تقديم طلب معونة (في إطار هبة) من الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي (FADES) قصد تمويل الدراسات الخاصة بالتهيئة للمشروع وكذلك تنظيم تظاهرة أو مؤتمر دولي خلال سنة 2026 مع استدعاء الممّولين الدوليين أصدقاء تونس لعرض المشروع والتعرّيف به قصد إيجاد ممّولين وشركاء للاستثمار في هذا المشروع والشّراكة بين القطاع العام والخاصّ.

VI- الملاحظات

تم اختيار صيغة التفاوض المباشر مع مكتب الدراسات "SCET-TUNISIE" لإنجاز دراسة الجدوى الفنية والاقتصادية للمشروع طبقا لما أفضى إليه طلب عروض المعلن عنه من قبل وزارة التجهيز والإسكان "دون تغيير في طبيعة المهام المطلوبة و مداها" حسب ما أفادت به وزارة الصحة، لكن بالمقابل سيتم تشكيل خبراء صينيين لإنجاز هذه الدراسة. ويطرح التساؤل حينئذ عن تأثير هذا المعطى الجديد على البنود الفنية والمالية للصفقة الجديدة. كما يطرح التساؤل حول كيفية خلاص الخبراء الصينيين.

يُطرح التساؤل عن مبررات عدم موافقة إجراءات إبرام الصفقة مع هذا المكتب في إطار طلب العروض الذي تم العدول عنه (مراسلة موجهة إلى مكتب الدراسات بتاريخ 11 مارس 2025) واستقرار الرأي في الأخير على اختيار هذا المكتب وذلك بعد التأكيد من صلوحية عرضه عوضا عن التوجّه إلى إبرام صفقة جديدة بالتفاوض المباشر في ظلّ أحكام الأمر عدد 497 لسنة 2024. كما يطرح التساؤل عمّا إذا ما تم إعلام جميع المشاركين في طلب العروض بإلغائه طبقا للفصل 69 من الأمر المنظم للصفقات العمومية.

٧- الملاحظات

- لم يتم اقتراح صيغة إنجاز المشروع وتم الاكتفاء بطرح الإمكانيات المنصوص عليها بالبطاقة الوصفية لتقديم المشروع المتمثلة في صيغة مفتاح في اليد وصيغة الأقساط والتقسيم إلى مراحل أو أجزاء.
- لم يتم اقتراح الصيغة التعاقدية لتنفيذ المشروع حيث تم الاكتفاء باختيار صيغة التفاوض المباشر لمرحلة دراسة الجدوى الفنية والمالية للمشروع دون بقية المراحل المتعلقة بالإنجاز الفعلى للأشغال.
- يُطرح التساؤل حول القيمة التقديرية للمساعدة الفنية والتنسيق الفني لإنجاز المشروع وجدوى اللجوء إلى أحكام الأمر عدد 497 لسنة 2024 لتنظيم استشارة لاختيار مكتب المساعدة الفنية، خاصة أنه يمكن اعتماد الإجراءات العادية للصفقات العمومية لتلبية هذه الحاجة.
- يُطرح التساؤل حول وجود اتفاقية بين مؤسسة "مدينة الأغالبة" كصاحب مشروع ووزارة التّجهيز والإسكان كصاحب مشروع مفوض لمتابعة إنجاز جميع مكونات المشروع.

٧- المقترن الكتابة القارّة للجنة المشاريع الكبرى:

١. بخصوص المقترن وزارة الصحة الوارد بتاريخ 25 فيفري 2025 المتعلّق بإدراج مشروع "مدينة الأغالبة الطبية بالقيروان" ضمن قائمة المشاريع الكبرى ذات الطابع الإستراتيجي الخاضعة لأحكام الأمر عدد 497 لسنة 2024 المؤرخ في 24 أكتوبر 2024 المتعلّق بضبط الصيغ والإجراءات الخاصة بإنجاز المشاريع العمومية الكبرى: تبعاً لما تم تأكيده من قبل وزارة الصحة من أهمية المشروع باعتباره سيمكّن من تقويب الخدمات الصحية المختصة لمواطني الوسط والجنوب الغربيين بالبلاد التونسية عملاً بمبدأ التمييز الإيجابي وتكافؤ الفرص بين المناطق الداخلية والمناطق الساحلية، إضافة إلى ما سيحققه من مردودية مالية بفضل تطوير مجال السياحة الإستشفائية وتركيز المصحّات الخاصة وخلق ديناميكية اقتصادية جديدة تشجّع على الاستثمار الداخلي والخارجي.
يقترح على اللجنة العليا للمشاريع الكبرى المصادقة على إدراج هذا المشروع ضمن قائمة المشاريع ذات الطابع الإستراتيجي للبلاد التونسية.

٧- المقترن الكتابة القارءة للجنة المشاريع الكبرى:

٢. بخصوص المقترن وزارة الصحة حول طريقة إبرام الصفقة المتعلقة بدراسة جدوى المشروع:

إنّ اعتماد صيغة التفاوض المباشر المسبوق المبرر بضرورة التقليل من الأجال لا يتعارض مع ما تمّ إقراره من صيغ شراء ضمن الأمر عدد 497 لسنة 2024 المؤرخ في 24 أكتوبر 2024 المتعلق بضبط الصيغ والإجراءات الخاصة بإنجاز المشاريع العمومية الكبرى والتي ترمي بالأساس إلى ضمان سرعة ونجاعة إنجاز المشاريع العمومية الكبرى، سيّما وأنّه تمّ تقييم الضمانات المهنية والمالية لمكتب الدراسات الذي تمّ اختياره تحت رقابة اللجنة العليا لمراقبة وتدقيق الصفقات العمومية.

٣. بخصوص المقترن وزارة الصحة حول طريقة إداء المساعدة الفنية والتنسيق الفني لإنجاز المشروع:

يمكن اعتماد الإجراءات العاديّة المنظمة للصفقات العمومية لتلبية هذه الحاجة في هذه المرحلة من مراحل المشروع، علماً أنّه وردت عبارة "طلب عروض" بالصفحة الثانية من البطاقة الوصفيّة المرفقة بمكتوب وزارة الصحة ثمّ تمّ استعمال عبارة "استشارة" في المقترن النهائي للوزارة.

شکرا نکم