

**MINISTERE DE L'EQUIPEMENT,
DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

Décret n° 2007-534 du 12 mars 2007, fixant les conditions d'octroi des prêts et subventions par le fonds national d'amélioration de l'habitat.

Le Président de la République,

Sur proposition de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu la loi n° 2004-77 du 2 août 2004, relative au fonds national d'amélioration de l'habitat et notamment ses articles 2 et 3,

Vu la loi n° 2004-90 du 31 décembre 2004, portant loi de finances pour l'année 2005 et notamment ses articles 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17,

Vu le décret n° 74-93 du 15 février 1974, fixant les attributions du ministère de l'équipement tel que complété par le décret n° 92-248 du 3 février 1992,

Vu l'avis des ministres de l'intérieur et du développement local, des finances et des affaires sociales, de la solidarité et des Tunisiens à l'étranger,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Décrète :

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier. - Les prêts et subventions mentionnés aux articles 2 et 3 de la loi n° 2004-77 du 2 août 2004 relative au fonds national d'amélioration de l'habitat sont accordés dans la limite des montants disponibles auprès du fonds et conformément aux dispositions du présent décret.

Art. 2. - Tout propriétaire remplissant les conditions d'octroi d'un prêt du fonds national d'amélioration de l'habitat ne peut bénéficier d'un prêt qu'une seule fois. Le bénéficiaire d'une subvention ne peut obtenir une seconde subvention qu'en cas de subventions accordées dans le cadre de catastrophes naturelles ou de cas imprévisibles mentionnés au paragraphe « E » de l'article premier de la loi n° 2004-77 susvisée et celles accordées aux collectivités locales conformément à l'article 3 de ladite loi.

Art. 3. - La priorité dans l'examen des dossiers est accordée aux demandes présentées au cours de l'année précédente par les propriétaires privés pour l'obtention de prêts ou subventions et qui sont restées en instance pour indisponibilité des montants affectés par le fonds au gouvernorat concerné au titre de ladite année.

Art. 4. - En application des dispositions du paragraphe « B » et de l'alinéa « C1 » de la loi n° 2004-77 susvisée, le fonds national d'amélioration de l'habitat peut contribuer au financement des travaux suivants :

A/ Les grands travaux de réhabilitation qui concernent :

- la réparation des fondations ou la réfection des planchers, des poutres ou poteaux et d'une façon générale la consolidation de la structure générale du bâtiment,
- la reconstruction d'une partie en état de ruine,
- le renouvellement de la forme de pente et sa protection par des matériaux isolants,
- la réparation ou le renouvellement du carrelage et travaux d'enduits,
- les travaux de construction ou d'aménagement d'une salle de bain ou cuisine.

B/ Travaux de réhabilitation légère et d'entretien, qui concernent :

- le remplacement ou l'entretien des équipements tels que la menuiserie (pour les ouvertures), la vitrerie, les équipements électriques, les conduites d'eau potable et conduites de gaz naturel à l'intérieur du logement,
- l'alimentation individuelle en eau potable,
- la réalisation d'une citerne d'eaux pluviales,
- les travaux de raccordement des logements au réseau d'assainissement et la construction de fosses septiques dans les régions dépourvues de réseau d'eaux usées,
- les travaux de réhabilitation d'une cuisine ou d'une salle de bain,
- l'entretien périodique, tel que la peinture et le badigeonnage,
- l'amélioration du niveau de confort dans le logement par l'installation d'équipements sanitaires (baignoire, douche, chauffe-eau, et autres) et équipements de chauffage central,
- les améliorations ayant pour but l'économie d'énergie et l'encouragement à l'usage des énergies renouvelables en l'occurrence l'énergie solaire, ou l'amélioration des façades et toitures exposées aux conditions atmosphériques,

- la réalisation des passages réservés aux handicapés et le réaménagement, le cas échéant, du logement pour répondre à leurs besoins spécifiques.

C/ Les travaux spécifiques relatifs à la restauration et à l'entretien des logements anciens.

D/ Les travaux ayant pour but l'amélioration des conditions d'habitabilité des citoyens et de leur environnement urbain mentionnées à l'alinéa « C4 » de la loi relative au fonds national d'amélioration de l'habitat et qui concernent notamment l'amélioration de l'état de l'infrastructure de base des routes, des trottoirs, de l'éclairage public, de l'aménagement des entrées des villes, du ravalement des façades, des allées et des emprises routières.

TITRE 2

CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES PRETS ET MODALITES DE PAIEMENT

CHAPITRE PREMIER

Conditions d'attribution des prêts aux propriétaires privés et modalités de paiement

Art. 5. - Le fonds national d'amélioration de l'habitat peut, dans le cadre de sa contribution au financement des travaux mentionnés au paragraphe « B » de l'article premier de la loi n° 2004-77 susvisée, accorder des prêts aux propriétaires privés pour la réalisation des travaux mentionnés à l'article 4 du présent décret, et ce, dans la limite de 70% du coût global des travaux précités.

Art. 6. - Les travaux qui sont réalisés avant le dépôt de la demande de prêt ou avant le constat technique effectué par les agents de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire concernée ne sont pas compris dans les travaux auxquels peut contribuer le fonds national d'amélioration de l'habitat.

Ne sont pas pris, également, en considération, les travaux suivants :

- les travaux de construction, d'extension, d'achèvement de construction ou changement de vocation de locaux, sous réserve des dispositions de l'article 4 du présent décret,

- travaux d'aménagement extérieur du logement, tel que la construction des clôtures, des passages, et des trottoirs.....,

- les travaux à caractère somptueux (marbre, céramique, faux plafond, mise en place de plafond industriel et mise en place de cadre en fer forgé, meubles, robinetterie de standing et autres) à l'exception de travaux spécifiques aux habitations anciennes mentionnés au paragraphe « C » de l'article 4 du présent décret.

Art. 7. - Les prêts sont attribués aux propriétaires privés dans la limite des montants affectés par le fonds pour chaque gouvernorat conformément aux normes définies dans le tableau suivant :

Revenu mensuel du bénéficiaire	Montant du prêt accordé (dans la limite de 70% du coût des travaux)	Taux d'intérêt	Durées de remboursement
Inférieur à 1 SMIG	de 1000D à 2000D	Sans intérêt	5 ans
Variante entre 1 et 2 SMIG	de 2000D à 3000D	2%	5 ans
Variante entre 2 et 3 SMIG	de 3000D à 4000D	3.5%	5 ans
Supérieur à 3 SMIG et ne dépassant pas 5 fois ce salaire	5000D	5%	5 ans

Art. 8. - Les prêts accordés par le fonds national de l'amélioration de l'habitat aux propriétaires privés sont débloqués en deux tranches :

- la première tranche fixée à 50% du montant du prêt octroyé avant le commencement des travaux,

- une deuxième tranche de 50% du montant du prêt octroyé après avoir présenté un procès-verbal de constat d'avancement de travaux et ce, dans la limite du montant de la première tranche, délivré par les services de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire de la région concernée.

CHAPITRE 2

Conditions d'attribution des prêts aux collectivités locales et aux organismes et établissements spécialisés dans le domaine de la réhabilitation et de la rénovation urbaine et modalités de leur paiement

Art. 9. - Le fonds national de l'amélioration de l'habitat peut, dans le cadre de sa contribution au financement des interventions et opérations approuvées et mentionnées aux alinéas C1, C2, C4 et au paragraphe D de l'article premier de la loi susvisée n° 2004-77, accorder des prêts au profit :

1/ des collectivités locales pour contribuer au financement :

* des travaux cités à l'article 4 du présent décret en application de l'alinéa « C1 » de la loi relative au fonds national d'amélioration de l'habitat.

Ces prêts sont accordés aux opérations d'intervention dans les logements individuels ou collectifs conformément aux normes mentionnées à l'article 7 du présent décret.

Le montant du prêt accordé pour contribuer au financement des travaux d'entretien, ou sauvegarde ou restauration des parties communes des constructions destinés à l'habitat collectif ne peut dépasser cinq mille dinars par bâtiment, y compris les études.

* le relogement provisoire des familles occupant les logements menaçant ruine et qui nécessitent la démolition immédiate, et ce, pour une période d'au moins un an. Cette période peut être prolongée de six mois au cas où la réalisation des logements neufs destinés au relogement définitif n'est pas achevée au cours de la période précitée, conformément aux dispositions de l'alinéa C2 de l'article premier de la loi susvisée,

* du relogement provisoire des familles occupant les immeubles nécessitant de grosses réparations, et ce, pour une période minimale de deux ans, cette période peut être

prolongée de six mois au maximum au cas où la réalisation des travaux destinés au relogement définitif n'est pas achevée au cours de la période précitée, conformément à l'alinéa C2 de l'article premier de la loi susvisée,

* la réhabilitation des quartiers dépourvus d'équipements de base dans le but d'améliorer les conditions d'habitabilité des habitants et de leur environnement urbain conformément à l'alinéa « C4 » de l'article premier de la loi susvisée.

2/ Des établissements et organismes spécialisés dans le domaine de la réhabilitation et la rénovation urbaine pour la réalisation des opérations qui leur sont confiées par l'Etat conformément au paragraphe « D » de la loi relative au fonds national de l'amélioration de l'habitat, y- compris les études de réhabilitation des villes et centres urbains anciens.

Art. 10. - Le montant du prêt est fixé au cas par cas, selon les moyens financiers disponibles du fonds. Il ne doit en aucun cas excéder 90% du coût total de l'opération concernée.

Le prêt est accordé sans intérêt et remboursable pendant une durée de dix ans.

Art. 11. - Les prêts accordés par le fonds national de l'amélioration de l'habitat aux collectivités locales concernées et aux organismes et établissements spécialisés dans le domaine de la réhabilitation et de la rénovation urbaine sont débloqués en deux tranches :

- la première tranche fixée à 50% du montant du prêt octroyé avant le commencement des travaux,

- une deuxième tranche de 50% du montant du prêt octroyé après avoir présenté un procès-verbal de constat d'avancement de travaux, et ce, dans la limite du montant de la première tranche, délivré par les services de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire de la région concernée.

TITRE 3

CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS ET MODALITES DE LEUR PAIEMENT

Chapitre premier

Conditions d'attribution des subventions aux propriétaires privés et modalités de leur paiement

Art. 12. - Le fonds national d'amélioration de l'habitat accorde, dans le cadre de sa contribution au financement des travaux mentionnés au paragraphe « B » de l'article premier de la loi n° 2004-77 susvisée, une subvention pour réaliser les travaux cités à l'article « 4 » du présent décret.

Art. 13. - Les subventions mentionnées à l'article 12 du présent décret ne sont accordées que dans des cas sociaux urgents justifiés par enquête sociale où le revenu du propriétaire concernée est inférieur au SMIG et dans la limite de mille dinars.

Le montant de cette subvention est débloqué au bénéficiaire en deux tranches égales et selon l'avancement des travaux.

CHAPITRE 2

Conditions d'attribution des subventions aux collectivités locales et organismes et institutions spécialisés dans le domaine de la rénovation urbaine et modalités de leur paiement

Art. 14. - Le fonds national d'amélioration de l'habitat peut accorder des subventions pour contribuer aux :

* programmes et projets relatifs à l'éradication des logements rudimentaires fixés dans le cadre d'un programme national approuvé.

Le montant de la subvention est fixée dans le cadre dudit programme et débloqué au profit du fonds de solidarité nationale.

* travaux mentionnés à l'alinéa « C3 » de l'article premier de la loi n° 2004-77 susvisée.

Le montant de la subvention accordée à ces travaux est fixé dans le cadre d'un programme approuvé et débloqué au profit de la collectivité locale par le biais du conseil régional concerné.

* travaux mentionnés à l'alinéa « C4 » de l'article premier de la loi n° 2004-77 susvisée.

Le montant de la subvention accordée à ces travaux ne peut dépasser 50% du coût du projet. Il est débloqué au profit de la collectivité locale par le biais du conseil régional concerné.

* opérations mentionnées au paragraphe « D » de l'article premier de la loi n° 2004-77 susvisée.

Le montant de la subvention relative à ces travaux est fixé au cas par cas. Il est débloqué directement à l'organisme ou à l'institution spécialisée dans le domaine de la réhabilitation et la rénovation urbaine.

* opérations mentionnées au paragraphe « E » de l'article premier de la loi n° 2004-77 susvisée.

Le montant de la subvention allouée à ces interventions est fixé selon les estimations des dégâts occasionnés et débloqué au profit des sinistrés par le biais du gouverneur de la région.

TITRE 4

PRESENTATION DES DOSSIERS RELATIFS AUX DEMANDES DES PRETS OU DE SUBVENTIONS ET MODALITES DE LEUR EXAMEN

CHAPITRE PREMIER

Prêts et subventions octroyés aux propriétaires privés

Art. 15. - Tout propriétaire désirant l'obtention d'un prêt ou d'une subvention du fonds national d'amélioration de l'habitat doit présenter un dossier comportant les pièces suivantes :

- une demande sous forme d'imprimé conformément au modèle qui sera fixé par arrêté du ministre chargé de l'habitat,

- une copie de la carte d'identité nationale,

- un reçu justifiant le paiement de la taxe sur les immeubles bâtis de la dernière année,

- une copie conforme de la déclaration unique de revenus,

- une attestation de salaire ou une pièce justifiant le revenu,

- un certificat de propriété, ou une pièce justifiant la propriété,

- une autorisation de bâtir, le cas échéant accompagnée des plans y annexés.

Les copropriétaires doivent désigner un mandataire pour les représenter dans l'accomplissement des formalités d'octroi du prêt ou de la subvention.

Art. 16. - Les dossiers relatifs aux demandes d'obtention de prêts ou de subventions sont déposés auprès des services de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire, du lieu de l'immeuble concerné, qui procèdent aux vérifications techniques relatives à la nature des travaux objet de la demande de prêt ou de subvention, son degré d'urgence, le coût des travaux réalisés ainsi que ceux à réaliser.

Art. 17. - Les dossiers relatifs aux demandes de prêts ou de subventions sont soumis à la commission consultative régionale d'amélioration de l'habitat qui émet son avis et propose une liste de candidats pour l'obtention de cette aide.

Cette liste, dûment visée par le gouverneur de la région, est transmise aux services centraux du ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire pour achever les procédures de la prise d'une décision d'attribution du prêt ou de la subvention.

Une copie de la décision d'octroi du prêt ou de la subvention est transmise à l'établissement de crédit chargé de la gestion des ressources du fonds national d'amélioration de l'habitat pour exécution.

Art. 18. - Les services de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire sont chargés de notifier les décisions d'octroi aux intéressés dans un délai de quinze jours à compter de la date de notification de la suite réservée à la demande de prêt ou de subvention.

CHAPITRE 2

Prêts et subventions octroyés aux collectivités locales

Art. 19. - La collectivité locale désirant obtenir un prêt ou une subvention du fonds national d'amélioration de l'habitat doit accompagner sa demande des pièces suivantes :

a/ En ce qui concerne les opérations réalisées au profit des personnes privées à leurs frais conformément à l'alinéa « C1 » de la loi n° 2004-77 susvisée :

- une note de présentation justifiant l'opération et précisant le schéma de financement y afférent,

- une fiche de renseignements concernant le projet conformément au modèle qui sera fixé par arrêté du ministre chargé de l'habitat,

- un plan de situation de l'ensemble des locaux ou de la cité fixant l'emplacement des immeubles concernés par l'intervention,

- un devis estimatif des travaux à réaliser pour chaque immeuble dressé, le cas échéant, par un bureau d'études agréé et dûment signé par les services techniques des collectivités locales concernées et les services de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire.

b/ En ce qui concerne les opérations réalisées par les collectivités locales conformément à l'alinéa « C4 » de l'article premier de ladite loi :

- une fiche de renseignements concernant le projet conformément au modèle qui sera fixé par arrêté du ministre chargé de l'habitat,

- le schéma de financement de l'opération,

- un devis estimatif des travaux dûment visé par la collectivité locale concernée et la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

- un plan de situation.

Art. 20. - Les dossiers relatifs aux demandes de prêts émanant des collectivités locales dans le cadre des opérations réalisées conformément à l'alinéa « C1 » de la loi n° 2004-77 susvisée relative au fonds national d'amélioration de l'habitat sont déposés auprès de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du lieu des immeubles objet de l'intervention. Ces services procèdent à l'étude technique et financière des dossiers et à leur transmission au gouverneur de la région pour les soumettre à la commission consultative régionale pour avis.

Les dossiers ainsi examinés sont transmis par le gouverneur de la région aux services centraux du ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire pour accomplissement de la procédure.

Art. 21. - Les dossiers relatifs aux demandes de prêts ou de subventions émanant des collectivités locales dans le cadre des opérations qu'elles réalisent conformément aux alinéas « C2 » « C3 » et « C4 » sont déposés auprès des services de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire concernés pour instruction technique et financière.

Les dossiers dûment visés par le gouverneur de la région sont transmis aux services centraux du ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire.

Art. 22. - Le prêt ou la subvention est accordé par décision du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire.

Une copie de la décision d'octroi du prêt ou de la subvention est adressée, pour exécution, à l'établissement du crédit chargé de la gestion des ressources du fonds.

CHAPITRE 3

Prêts et subventions octroyés aux organismes et établissements spécialisés dans le domaine de la réhabilitation et de la rénovation urbaine

Art. 23. - Les dossiers de prêts et subventions octroyés aux organismes et établissements spécialisés dans le

domaine de la réhabilitation et de la rénovation urbaine chargés par l'Etat de réaliser des opérations mentionnées au paragraphe « D » de l'article premier de la loi n° 2004-77 susvisée doivent comprendre une note de présentation de l'opération, le programme d'intervention, son montant et son montage financier et institutionnel.

Art. 24. - Les dossiers de prêts ou de subventions sont déposés auprès des services centraux du ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire en vue de les soumettre à la commission consultative d'amélioration de l'habitat pour avis.

Art. 25. - Le prêt ou la subvention attribué au profit de l'organisme ou de l'établissement spécialisé dans le domaine de la réhabilitation et de la rénovation urbaine est octroyé par décision du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire.

Une copie de cette décision d'octroi de prêt ou de subvention est adressée pour exécution, à l'établissement de crédit chargé de la gestion des ressources du fonds précité.

Art. 26. - Le ministre de l'intérieur et du développement local, le ministre des finances, le ministre des affaires sociales, de la solidarité et des Tunisiens à l'étranger et le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 12 mars 2007.

Zine El Abidine Ben Ali