

**MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,
DE L'HABITAT ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

Décret gouvernemental n° 2015-460 du 9 juin 2015, modifiant et complétant le décret n°2012-1224 du 10 août 2012, portant application des dispositions de la loi des finances complémentaire pour l'année 2012, relatives à la création du programme spécifique pour le logement social.

Le chef du gouvernement,

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

Vu la constitution,

Vu la loi organique n°89-11 du 4 février 1989, relative aux conseils régionaux, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée et notamment la loi n° 93-119 du 4 février 1993,

Vu la loi n° 57-19 du 10 septembre 1957, portant approbation des statuts de la société nationale immobilière de Tunisie (S.N.I.T), ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée et notamment la loi n° 59-58 du 17 mai 1959,

Vu la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation,

Vu le code de la comptabilité publique promulgué par la loi n° 73-81 du 31 décembre 1973, tel qu'il a été modifié par la loi n° 2013-54 du 30 décembre 2013, et notamment son article 87,

Vu la loi n° 77-53 du 3 août 1977, portant création de la société de promotion des logements sociaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 93-78 du 19 juillet 1993,

Vu la loi n° 81-69 du 1^{er} août 1981, portant création de l'agence de réhabilitation et rénovation urbain, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 93-53 du 17 mai 1993, portant promulgation du code des droits d'enregistrement et de timbre,

Vu la loi n° 90-17 du 26 février 1990, portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée et notamment la loi n° 2013-54 du 30 décembre 2013, portant loi des finances pour l'année 2014 et notamment son article 53,

Vu la loi n° 92-122 du 29 décembre 1992, portant loi des finances pour la gestion 1993 et notamment ses articles 29, 30, 31, 32, et 33, telle qu'elle a été modifiée par le décret-loi n° 2011-55 du 9 juin 2011,

Vu le code de l'aménagement de territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété et notamment la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009,

Vu la loi n° 2004-77 du 2 août 2004, relative au fond national d'amélioration de l'habitat, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 2012-1 du 16 mai 2012 et notamment ses articles 33, 34 et 35,

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

Vu la loi n° 2012-1 du 16 mai 2012, portant loi des finances complémentaire pour l'année 2012 et notamment les articles 27, 28, 29, 30, 31 et 32,

Vu la loi n° 2013-51 du 23 décembre 2013, portant loi des finances complémentaire pour l'année 2013 et notamment les articles 8, 9, 10, 11, 12 et 13,

Vu le décret-loi n° 2011-97 du 24 octobre 2011, portant indemnisation des martyrs et victimes de la révolution du 14 janvier 2011, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°2012-26 du 24 décembre 2012 et notamment son article 6,

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

Vu le décret n° 77-965 du 24 novembre 1977, pris en application de la loi n° 77-54 du 3 août 1977, portant institution d'un fonds de promotion du logement pour les salariés tel qu'il a été modifié par le décret n° 2011-3573 du 1^{er} novembre 2011,

Vu le décret n° 88-1413 du 22 juillet 1988, portant organisation du ministère de l'équipement et de l'habitat, tel qu'il a été modifié et complété par le décret n° 92-249 du 3 février 1992 et le décret n° 2008-121 du 16 février 2008,

Vu le décret n° 2007-534 du 12 mars 2007, fixant les conditions d'octroi des prêts et subventions par le fond national d'amélioration de l'habitat, tel qu'il a été modifié et complété par le décret n°2012-509 du 2 juin 2012,

Vu le décret n° 2012-1224 du 10 août 2012, portant application des dispositions de la loi des finances complémentaire pour l'année 2012, relatives à la création du programme spécifique pour le logement social, tel qu'il a été modifié et complété par le décret n° 2014-4251 du 5 décembre 2014,

Vu le décret n° 2014-1039 du 13 mars 2014 portant réglementation des marchés publics,

Vu le décret n° 2012-1225 du 10 août 2012, portant création d'une unité de gestion par objectifs pour la réalisation du programme spécifique du logement social et fixant son organisation et les modalités de son fonctionnement, tel que modifié par le décret gouvernemental n° 2015-152 du 12 mai 2015,

Vu le décret Présidentiel n° 2015-35 du 6 février 2015, portant nomination du chef du gouvernement et de ses membres,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Prend le décret gouvernemental dont la teneur suit :

Article premier - Les articles 3, 9, 19, 24, 34 et 41 du décret n° 2012-1224 du 10 août 2012, portant application des dispositions de la loi des finances complémentaire pour l'année 2012, relatives à la création du programme spécifique pour le logement social sont complétés comme suit :

Article 3 dernier paragraphe : Les promoteurs immobiliers privés peuvent, par leur propre initiative, proposer des modalités pour participer à la réalisation du programme spécifique pour le logement social selon les conditions, les modalités et les procédures citées au présent décret gouvernemental.

Cette participation est concrétisée par une convention conclue entre l'Etat et le promoteur immobilier après avis de la commission de pilotage du programme de logement social.

Article 9 dernier paragraphe :

Le classement préférentiel ci-dessus ne sera plus pris en considération et la priorité absolue de bénéficiaire de nouveaux logements est également accordée aux familles de martyrs du personnel des forces de sûreté intérieure, aux militaires et au personnel des douanes, tels qu'ils sont définis par l'article 8 de la loi n° 2013-51 du 23 décembre 2013, portant loi de finances complémentaire pour l'année 2013.

Le droit de bénéfice du programme est accordé, dans ce cas comme suit :

- au conjoint du martyr tant qu'il ne s'est pas remarié à la date de réception du logement,

- aux enfants du martyr en cas du décès du conjoint ou sa privation du droit de bénéfice,

- à la mère du martyr ou à son père si le martyr n'est pas marié.

La liste des bénéficiaires est fixée par la commission créée par l'article 12 de loi n° 2013-51 susvisé.

Article 19 dernier paragraphe :

De même, l'opération du financement pour les logements réalisés dans le cadre de l'éradication des logements rudimentaires et leur substitution par un noyau habitable dont la superficie couverte maximale ne dépasse pas 50 m² ou bien l'extension du noyau existant à travers un appui financier sous forme de créance versée par des tranches à l'établissement bancaire ou à un organisme chargé sous le contrôle des services régionaux du ministère chargé de l'habitat du déroulement des travaux.

Article 24 dernier paragraphe :

En cas d'égalité entre les familles de martyrs de la révolution et familles de martyrs du personnel des forces de sûreté intérieure, aux militaires et au personnel des douanes, tels qu'ils sont définis par l'article 8 de la loi n° 2013-51 du 23 décembre 2013, portant loi de finances complémentaire pour l'année 2013, la priorité de bénéficiaire de nouveaux logements ou de lots sociaux est accordée aux familles de martyrs des agressions terroristes à condition qu'elles ne possèdent pas un logement ou un lot.

Le droit de bénéficiaire du programme est accordé, dans ce cas comme suit:

- au conjoint du martyr tant qu'il ne s'est pas remarié à la date de réception du logement,

- aux enfants du martyr en cas du décès du conjoint ou sa privation du droit de bénéfice,

- à la mère du martyr ou à son père si le martyr n'est pas marié.

La liste des bénéficiaires est fixée par la commission créée par l'article 12 de loi n° 2013-51 citée ci-dessus.

Article 34 dernier tiret :

- Un représentant de l'établissement bancaire chargé de la gestion des ressources destinées au programme spécifique pour le logement social : membre.

Article 41 dernier tiret :

- Le représentant régional de l'établissement bancaire chargé de la gestion des ressources destinées au programme : membre.

Art. 2 - Les dispositions du deuxième tiret de l'article 2, le deuxième paragraphe de l'article 3, le premier paragraphe de l'article 10 et les articles 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 30, 31,32,33,36,42 et 44 du décret n°2012-1224 du 10 août 2012, portant application des dispositions de la loi des finances complémentaire pour l'année 2012, relatives à la création du programme spécifique pour le logement social sont abrogés et remplacés comme suit :

Article 2 deuxième tiret (nouveau):

-La réalisation et la dotation de logements sociaux ou l'aménagement et la dotation de lots sociaux.

Article 3 paragraphe deuxième (nouveau):

Le programme spécifique pour le logement social peut être également réalisé en ce qui concerne l'éradication des logements rudimentaires et leur substitution par de nouveaux logements construits sur place ou leur restauration ou leur extension par auto-construction. Les services régionaux du ministère chargé de l'habitat sont chargés du suivi de l'avancement des travaux et de l'émission de certificats d'achèvement partiels des travaux à cet effet au conseil régional pour permettre le remboursement des acomptes au profit des bénéficiaires en quatre tranches.

Article 10 premier paragraphe (nouveau): Un groupe de travail issu de la commission régionale de suivi du programme pour le logement social, créée par l'article 32 de la loi complémentaire des finances pour l'année 2012, est chargé de procéder, sur terrain, à des constats techniques des locaux ainsi qu'à des enquêtes sociales concernant les familles occupantes, de la vérification des situations foncières, et de proposer les possibilités d'intervention et le coût estimatif des travaux.

Article 20 (nouveau):

Est considéré logement social, au sens du présent décret gouvernemental :

- Le logement individuel extensible dont la surface couverte ne dépasse pas 50m².

Ce logement sera cédé sans tenir compte du prix du terrain, du coût de son aménagement, des études, des missions de contrôle, de travaux de raccordement aux divers réseaux et du montant de la subvention.

- Le logement collectif dont la surface couverte ne dépasse pas 75m² y compris les surfaces communes.

Ce logement sera cédé sans tenir compte du prix du terrain, du coût de son aménagement, des études, de mission de contrôle, de travaux de raccordement aux divers réseaux et du montant de la subvention.

De même, est considéré lot social le lot dont la surface ne dépasse pas 160m², à l'exception des lots ayant des spécificités techniques.

Ce lot sera cédé sans tenir compte du coût des travaux de raccordement aux réseaux divers et du montant de la subvention.

Article 21 (nouveau) :

Le bénéfice des interventions inclus dans ce titre est accordé aux familles qui ne possèdent pas un immeuble à usage d'habitation et dont le revenu mensuel ne dépasse pas trois fois le salaire minimal professionnel garanti.

Les familles candidates pour bénéficier des logements ou des lots sociaux sont classées selon leur revenu mensuel brut comme suit :

- catégorie 1 : le revenu mensuel brut de la famille est inférieur au salaire minimal professionnel garanti,

- catégorie 2 : le revenu mensuel brut de la famille qui varie entre un salaire minimal professionnel garanti et moins le double de ce salaire,

- catégorie 3 : le revenu mensuel brut de la famille qui varie entre le double de salaire minimal professionnel garanti et le triple de ce salaire.

Article 22 (nouveau) :

Le montant de la subvention est fixé et approuvé par la commission de pilotage citée à l'article 14 du présent décret gouvernemental selon le prix de logement ou du lot et la catégorie du revenu de la famille, sur proposition de la commission régionale de suivi du programme de logement social citée à l'article 10 du présent décret gouvernemental comme suit :

* Catégorie de ménage de type 1 :

L'Etat se charge de 50% du prix du logement individuel ou lot social.

La méthode de calcul du coût du logement individuel ou du lot social est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'habitat et du ministre des finances.

*Pour les autres catégories de ménage le montant de la subvention est déterminé selon le tableau suivant :

Coût du logement	La subvention (en dinars)	
	Catégorie 2	Catégorie 3
Du 30001d jusqu'à 35000d	Du 0d à 5000d	Néant
Du 35001d jusqu'à 40000d	Du 5000d à 7500d	Du 0d à 5000d
Du 40001d jusqu'à 45000d	Du 7500d à 10000d	Du 5000d à 7500d
Du 45001d jusqu'à 50000d	10000d	Du 7500d à 10000d
Du 50001 jusqu'à 65000d	10000d	10000d
Du 650000d jusqu'à un seuil fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'habitat et du ministre des finances	10000d	10000d

La méthode de calcul de la subvention est fixée par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

L'Etat se charge de 30% du coût du lot pour la catégorie 2 et 20% du coût du lot pour la catégorie 3.

Article 23 (nouveau):

L'opération du financement dans le cadre du programme est complétée comme suit:

-pour le logement: le financement de son prix est complété par la location- vente à travers des tranches versées mensuellement à l'établissement bancaire ou à un organisme chargé qui délivre par la suite un reçu aux bénéficiaires et ce selon des procédures spécifiques convenables à la situation financière de la population ciblée par ce programme qui seront fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'habitat et du ministre des finances,

-pour le lot : le financement du reliquat de son prix est complété par des tranches versées mensuellement à l'établissement bancaire ou à un organisme chargé qui délivre par la suite un reçu aux bénéficiaires. Le transfert en leur profit de la propriété est tributaire du paiement total du prix du lot et ce selon des procédures spécifiques convenables à la situation financière de la population cible par ce programme qui seront fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'habitat et du ministre des finances.

Le bénéficiaire ne peut aliéner le lot qui lui est attribué ni à titre onéreux, ni à titre gratuit ni le grever d'un droit réel quelconque sans la construction du lot, le paiement de son prix et après l'expiration d'un délai de cinq ans à partir de la date du contrat de vente ou l'autorisation préalable du ministre chargé de l'habitat selon le cas.

Article 25 (nouveau):

Toute personne souhaitant bénéficier d'un logement ou d'un lot social doit déposer à la délégation concernée un dossier comprenant les documents suivants :

- un engagement sur l'honneur de l'authenticité des données mentionnées, légalisé et suivant un modèle préétabli,
- une fiche de candidature pour bénéficier du programme spécifique pour le logement social suivant un modèle préétabli,
- une copie de la carte d'identité nationale du chef de famille et de son conjoint,
- les extraits de naissance des enfants,
- les extraits de naissance des ascendants en charge,
- un certificat de présence scolaire,
- une copie de la carte d'handicap pour les personnes handicapées de la famille,
- la déclaration annuelle d'impôt sur le revenu pour les personnes physiques.

La commission du suivi du programme de logement social peut, si nécessaire, demander tout document supplémentaire.

Sont exceptés de cette procédure ceux privés par la loi à condition qu'ils déposent leurs demandes selon des procédures spécifiques et après accord de la commission de pilotage du programme de logement social.

Article 26 (nouveau) :

Les groupes de travail créés au sein des commissions régionales citées à l'article 42 du présent décret gouvernemental, sont chargés de vérifier les conditions sociales des familles souhaitant bénéficier d'un logement ou d'un lot social et établir les enquêtes nécessaires,

auprès des services administratifs régionaux concernés concernant l'exactitude des données indiquées dans la fiche prévue par l'article 25 du présent décret gouvernemental qui sera signée obligatoirement par les membres du groupe de travail après vérification des documents joints aux dossiers des candidats notamment en ce qui concerne la non possession d'un immeuble.

Article 29 (nouveau) :

Le secrétariat de la commission de pilotage est chargé de soumettre les listes, citées à l'article 28 susvisé, à ladite commission, pour information.

Article 30 (nouveau) :

Dès le démarrage des travaux liés au projet, le secrétariat de la commission de pilotage du programme de logement social est chargé de soumettre les listes définitives des bénéficiaires, après notification de la dite commission, à la commission régionale concernée ainsi qu'une copie à la l'établissement bancaire ou à l'organisme chargé et une autre copie au promoteur immobilier concerné par le projet et à l'organisme chargé de la cession des logements.

Article 31 (nouveau) :

La commission régionale invite les bénéficiaires des logements ou lots sociaux par lettres recommandées à contacter l'organisme chargé de l'exécution du projet et l'établissement bancaire chargé de la gestion des fonds du programme spécifique pour le logement social ou à tout organisme chargé à cet effet, afin de finaliser les procédures des contrats.

Article 32 (nouveau) :

Si le bénéficiaire du logement ou du lot social ne contacte pas l'établissement bancaire concerné et l'organisme chargé de l'exécution du projet dans un délai de deux mois à partir de la date de notification, il sera exclu de la liste des bénéficiaires.

Article 33 (nouveau) :

Les interventions dans le cadre du programme spécifique de logement social en ce qui concerne la réalisation des projets d'habitation peuvent être comme suit :

- La construction des logements sociaux, tels que définis dans l'article 20 du présent décret gouvernemental,

Et dans ce cas les logements seront édifiés sur des terrains domaniaux s'ils sont disponibles ou sur les

terrains propriétés du conseil régional ou sur les terrains propriétés des promoteurs immobiliers publics ou privés chargés de l'exécution ou sur les terrains propriétés des particuliers et ce après la finalisation des procédures de leurs acquisitions au profit du programme par l'une des parties chargée de la réalisation. .

- L'affectation au profit du programme des unités d'habitation conformes aux normes de logement social, conformément à l'article 20 du présent décret gouvernemental. Une convention est établie entre l'Etat et le promoteur immobilier dans laquelle ce dernier s'engage à mettre à la disposition de l'Etat les unités d'habitation en cours de construction ou achevés afin de les distribuer aux bénéficiaires suivant les conditions et les prix adoptés dans le cadre du programme.

- Acquisition des terrains aménagés ou pour les aménager dans le cadre du programme pour la dotation de lots sociaux, leur cession ou leur affectation pour la réalisation de logements sociaux dans le cadre du programme spécifique pour le logement social.

Article 36 (nouveau) :

Dans le cadre de la loi de sa création et les dispositions du présent décret gouvernemental, la commission de pilotage du programme de logement social est chargée, notamment de :

- le suivi de l'avancement de l'exécution du programme au niveau régional à travers la commission régionale de logement social,

- veiller à la coordination entre l'Etat et les différents intervenants dans l'exécution du programme à travers l'élaboration des projets des conventions nécessaires, les soumettre pour signature et la coordination entre les différents organismes étatiques concernés, notamment en ce qui concerne les propositions des gouvernorats relatives aux terrains identifiés au profit du programme et le suivi des opérations d'affectation ou de cessions des terrains domaniaux proposés pour l'exécution du programme,

- le suivi des opérations de financement du programme et ses besoins budgétaires et la proposition de nouvelles lignes de crédit éventuelles en coordination avec les services concernés du gouvernorat,

- la proposition de nouvelles techniques et méthodes et solutions adéquates afin de maîtriser les prix et le coût de la construction.

- fixer et approuver le montant de la subvention de l'Etat conformément à l'article 22 du présent décret gouvernemental,

- examiner toute question dont le président de la commission juge utile de soumettre à la commission pour prise de décisions adéquates à ce propos.

Le président de la commission doit soumettre à la Présidence du gouvernement un rapport d'activité semestrielle élaboré par le secrétariat.

Article 42 (nouveau) :

Est créée auprès de chaque commission régionale, une équipe de travail composée obligatoirement d'un représentant de l'autorité régionale concerné, un représentant des services régionaux du ministère chargé de l'habitat, un représentant des services régionaux du ministère chargé des affaires sociales et un représentant des services régionaux du ministère chargé des domaines de l'Etat et des affaires foncières. Elle procède à des constats sur terrain et des enquêtes administratives, techniques, foncières et sociales nécessaires pour la détermination des listes préliminaires des candidats pour bénéficier du programme spécifique pour le logement social.

Article 44 (nouveau) :

La commission régionale de suivi du programme de logement social est chargée de :

- recenser les logements rudimentaires et procéder à des constats sur terrain et de vérifier les situations foncières et sociales nécessaires pour la détermination des listes préliminaires des candidats bénéficiaires du programme,

- l'identification préliminaire des terrains qui peuvent être mis à la disposition du programme spécifique de logement social et présenter des propositions à cet effet,

- le suivi des marchés conclus entre le conseil régional et les bureaux d'études et les entreprises pour la réalisation des interventions affectées au conseil régional dans le cadre du programme,

- la détermination du coût provisoire des travaux de construction ou restauration ou extension nécessaires dans le cadre d'éradication des logements rudimentaires ou leur restauration ou leur extension,

- établir des contacts entre les différents intervenants dans la réalisation du programme à l'échelle régionale,

- le suivi des dossiers techniques des interventions et des projets réalisés dans le cadre du programme et essentiellement en ce qui concerne l'obtention des autorisations nécessaires pour la réalisation des opérations d'aménagement et de construction,

- veiller à la régularisation foncière préliminaire des terrains destinés pour la réalisation des projets en coordination avec l'office de topographie et du cadastre et la conservation de la propriété foncière et au suivi de la régularisation foncière des logements déjà réalisés,

- présenter des propositions pour le financement du programme à l'échelle régionale et assurer le suivi du déblocage et la consommation des crédits y affectés,

- arrêter la liste des bénéficiaires du programme, son approbation et la transmettre à la commission de pilotage pour notification,

- examiner toute question dont le président de la commission juge utile de soumettre à la commission pour avis.

La commission doit élaborer un rapport d'activité trimestriel et le soumettre à la commission nationale.

Art. 3 - Sont abrogées les nominations du titre III et de son premier et deuxième chapitre et de la section première du deuxième chapitre dudit titre et remplacées comme suit :

Titre III : Réalisation des logements sociaux et aménagement et dotation de lots sociaux.

CHAPITRE PREMIER : Les conditions du bénéfice des logements ou des lots sociaux.

CHAPITRE II : Les modalités de bénéfice des logements ou de lots sociaux.

Section première : Les procédures de détermination de la liste des familles bénéficiaires des logements ou de lots sociaux.

Art. 4 - Les dispositions du présent décret gouvernemental sont applicables aux logements en cours d'exécution et qui n'ont pas été cédés aux bénéficiaires à la date de son entrée en vigueur.

Art. 5 - Le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire, le ministre de la défense nationale, le ministre de l'intérieur, le ministre des finances, le ministre des affaires sociales et le ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret gouvernemental qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 9 juin 2015.

Pour Contreseing

Le ministre de la défense nationale

Farhat Horchani

Le ministre de l'intérieur

Mohamed Najem Gharsalli

Le ministre des finances

Slim Chaker

Le ministre des affaires sociales

Ahmed Ammar Youmbai

Le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire

Mohamed Salah Arfaoui

Le ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières

Hatem El Euch

Le Chef du Gouvernement

Habib Essid