

**MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,
DE L'HABITAT ET DE
L'INFRASTRUCTURE**

Décret gouvernemental n° 2021-367 du 5 mai 2021, portant fixation des missions de l'Agence foncière de l'habitation, de son organisation administrative et financière et de ses règles de fonctionnement.

Le Chef du Gouvernement,

Sur proposition du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'infrastructure,

Vu la Constitution,

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

Vu la loi n° 85-78 du 5 août 1985, portant statut général des agents des offices, des établissements publics à caractère industriel et commercial et des sociétés dont le capital appartient directement et entièrement à l'Etat ou aux collectivités publiques locales, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée et notamment la loi n° 2007-69 du 27 décembre 2007, relative à l'initiative économique,

Vu la loi n° 89-9 du 1^{er} février 1989, relative aux participations et entreprises publiques, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée et notamment la loi n° 2006-36 du 12 juin 2006,

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° 2009-62 du 31 juillet 2009,

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° 96-112 du 30 décembre 1996, relative au système comptable des entreprises,

Vu le décret n° 74-33 du 21 janvier 1974, portant organisation et fonctionnement de l'Agence foncière de l'habitation, tel que modifié par décret n° 2001-986 du 3 mai 2001,

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° 87-529 du 1^{er} avril 1987, fixant les conditions et les modalités de la révision des comptes des établissements publics à caractère industriel et commercial et des sociétés dont le capital est totalement détenu par l'Etat,

Vu le décret n° 97-567 du 31 mars 1997, fixant les conditions et les modalités de recrutement direct dans les entreprises publiques et les établissements publics à caractère non administratif,

Vu le décret n° 2002-2197 du 7 octobre 2002, relatif aux modalités d'exercice de la tutelle sur les entreprises publiques, aux modalités d'approbation de leurs actes de gestion, à la représentation des participants publics dans leurs organes de gestion et de délibération et à la fixation des obligations mises à leurs charges, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété notamment le décret gouvernemental n° 2016-510 du 13 avril 2016,

Vu le décret n° 2004-2265 du 27 septembre 2004, fixant la liste des établissements publics à caractère non administratif considérés comme entreprises publiques, tel que modifié par le décret n° 2007-1865 du 23 juillet 2007 et le décret n° 2007-2560 du 23 octobre 2007,

Vu le décret n° 2005-910 du 24 mars 2005, portant désignation de l'autorité de tutelle sur les entreprises publiques et les établissements publics à caractère non administratif, ensemble les textes qui l'ont modifié et complété par les textes subséquents dont le dernier le décret n° 2010-3170 du 1^{er} décembre 2010,

Vu le décret n° 2014-1039 du 13 mars 2014, portant réglementation des marchés publics, tel que modifié et complété par le décret gouvernemental 2018-416 du 11 mai 2018,

Vu le décret gouvernemental n° 2015-2217 du 11 décembre 2015, fixant le régime de rémunération des chefs d'établissement et des entreprises publics et des sociétés à majorité publique,

Vu le décret gouvernemental n° 2018-972 du 29 novembre 2018, portant création du ministère de la fonction publique, de la modernisation de l'administration et des politiques publiques,

Vu le décret Présidentiel n° 2020-84 du 2 septembre 2020, portant nomination du Chef du Gouvernement et de ses membres.

Vu l'avis du ministre de l'économie, des finances et de l'appui à l'investissement,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Après délibération du Conseil des Ministres.

Prend le décret Gouvernemental dont la teneur suit :

Titre premier

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier - L'Agence foncière d'habitation créée par la loi n°73-21 du 14 avril 1973 est un établissement public à caractère non administratif dotée de la personnalité civile et de l'autonomie financière, elle exerce l'activité de promotion immobilière. Elle est soumise à la législation commerciale en vigueur d'une manière non incompatible avec la législation et les dispositions applicables aux établissements et entreprises publics. Son siège est à Tunis et peut avoir des filiales.

L'Agence foncière d'habitation est soumise à la tutelle du ministère chargé de l'habitat.

Art. 2 - L'Agence foncière d'habitation est habilitée à procéder à l'intérieur et à l'extérieur des zones couvertes par les plans d'aménagement urbain à :

- Réaliser toutes les opérations immobilières d'acquisition et d'aménagement de terrains nécessaires à l'exécution de sa mission conformément aux conditions fixées par la loi n° 73-21 du 14 avril 1973 et le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et les textes y afférents,

- Exercer le droit de priorité à l'achat conformément aux dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et les textes y afférents,

- Vendre les immeubles dont elle devient propriétaire conformément à la législation en vigueur,

- Conclure des conventions de partenariat ou de participation conformément à la législation en vigueur,

- Réaliser toutes les opérations d'investissement en vue d'améliorer ses ressources et de développer son activité conformément à la réglementation en vigueur,

- Assurer des réserves foncières en terrains au profit de L'Etat, des promoteurs immobiliers et des investisseurs afin de réaliser leurs projets.

Art. 3 - Afin d'atteindre les objectifs qui lui ont été confiés, l'Agence foncière d'habitation bénéficie, à l'intérieur et à l'extérieur des zones urbaines, de la priorité d'acquérir:

- des biens immobiliers faisant partie du domaine public de L'Etat, après déclassement, conformément à la législation en vigueur,

- des biens immobiliers faisant partie du domaine privé de L'Etat, des collectivités locales et des établissements publics conformément à la législation en vigueur.

Art. 4 - L'Agence foncière d'habitation peut procéder, à l'intérieur et à l'extérieur des zones urbaines, à toutes acquisitions amiables ou par voie d'expropriation conformément à la législation en vigueur, lui facilitant les opérations d'aménagement des zones urbaines.

Elle peut également conclure des conventions de partenariat ou de participation avec les propriétaires conformément à la législation en vigueur.

Elle peut aussi vendre ou procéder à l'échange de biens immobiliers acquis en dehors des zones urbaines conformément à la législation en vigueur.

Art. 5 - L'Agence foncière d'habitation peut louer conformément à la législation en vigueur, avec priorité aux anciens propriétaires, tout terrain dont l'utilisation à des fins d'aménagement d'habitation est différée.

Les différents contrats conclus par l'Agence foncière d'habitation à cet effet ne sont pas renouvelables par tacite reconduction.

Elle peut également pour développer son activité et ses ressources, conclure des conventions de partenariat à des fins d'investissement.

Art. 6 - L'Agence foncière d'habitation peut procéder à la cession de gré à gré des terrains qu'elle a acquis, conformément à la législation en vigueur, à l'exception des lots ayant une vocation strictement commerciale qui seront cédés soit aux enchères publiques ou sous plis fermés.

Elle peut également céder de gré à gré un lot à vocation strictement commerciale ayant été mis à la vente deux fois aux enchères publiques ou par voie de plis fermés et étant resté infructueux.

Elle peut également procéder à la vente en se basant sur la technique de "Mourabaha".

Quant aux lots administratifs, ils restent à la disposition de l'administration concernée pour une période maximale de cinq ans après avoir été avisée par écrit. A l'expiration du délai cité, l'Agence foncière d'habitation procédera automatiquement à leur revente conformément aux procédures citées aux premier et second alinéas du présent article.

L'Agence foncière d'habitation, afin de réaliser l'équilibre entre les régions, peut recourir au principe de l'inégalité compensatrice pour déterminer les prix de vente des terrains, sur la base de la péréquation des prix.

Art. 7 - Le prix de vente est payable au comptant conformément à la procédure fixée par l'Agence foncière d'habitation sous peine d'annuler l'affectation.

Les frais de rédaction, d'enregistrement et d'inscription du contrat sont à charge de l'acquéreur en application des procédures juridiques en vigueur.

Art. 8 - Contrairement aux dispositions de l'article 7, le prix de vente d'un terrain non-affecté, selon les dispositions de l'article précité, peut être payé par facilité à condition que la première tranche ne soit pas inférieure à 10% du prix de vente sans compter la taxe sur la valeur ajoutée et que le paiement du reste du montant se fait dans un délai ne dépassant pas les cinq ans.

Le reste du montant, faisant l'objet de facilité de paiement, peut-être grevé d'un taux d'intérêt du marché monétaire majoré d'un point (1%) pour les montants payés selon les échéances prévues.

Pour les montants non payés selon les échéances prévues, ils seront majorés en plus des intérêts précités d'un intérêt supplémentaire de 4%.

Art. 9 - L'acquéreur doit payer le prix du lot ainsi que les intérêts y afférents, conformément aux dispositions des articles 7 et 8 du présent décret gouvernemental.

L'acquéreur ou son substitut doit :

- Utiliser le lot qui lui est affecté par l'Agence foncière d'habitation exclusivement pour réaliser le projet approuvé conformément aux dispositions du cahier des charges du lotissement et aux règlements d'urbanisme en vigueur,

- Commencer les travaux de construction dans un délai maximum de deux ans à partir de la date de conclusion du contrat avec l'Agence foncière d'habitation et les achever dans tous les cas dans un délai maximum de cinq ans à partir de ladite date.

L'Agence foncière d'habitation est tenue d'aviser la collectivité locale territorialement compétente de toutes les opérations de cession réalisées au sein de ses lotissements afin qu'elle puisse contrôler le respect de l'acquéreur ou de son substitut des obligations lui incombant, telle que mentionnées dans le contrat et le cahier des charges du lotissement, conformément aux législations et aux règlements d'urbanisme en vigueur.

En outre des taxes sur les terrains non bâtis, le non-respect par l'acquéreur ou de son substitut des obligations précitées engendre l'application des sanctions prévues conformément aux législations et aux règlements d'urbanisme en vigueur.

Dans le cas où les travaux de construction n'ont pas effectivement démarré dans un délai de deux ans à partir de la date de conclusion du contrat établi avec l'Agence foncière d'habitation, cette dernière avisera automatiquement le concerné par voie de huissier notaire pour démarrer obligatoirement les dits travaux dans un délai ne dépassant pas les six mois à partir de la date du préavis et les achever dans un délai de trois ans à compter de la date du dit préavis.

Passé le délai de six mois précité sans commencer les travaux de construction, l'Agence foncière d'habitation procédera à la résiliation du contrat établi avec l'acquéreur ou son substitut après avoir obtenu un jugement judiciaire à cet effet.

Art. 10 - Dès que le jugement prononçant la résiliation du contrat devienne définitif, l'Agence foncière d'habitation reprend possession du terrain et le remet en vente conformément aux conditions citées aux articles 6, 7 et 8 du présent décret gouvernemental.

Art. 11 - Si aucune inscription de droits réels n'a été prise sur le titre du chef de l'acquéreur, de son substitut ou de celui contre qui le jugement de résiliation a été prononcé, l'Agence foncière d'habitation remboursera le prix de vente du terrain diminué de 10%. Si des inscriptions de droits réels avaient été prises sur le titre du chef de l'acquéreur, de son substitut ou de celui contre qui le jugement de résiliation a été prononcé, l'Agence foncière d'habitation procédera à la restitution du prix de vente du terrain après déduction du pourcentage de 10% précité ainsi que du montant qui servira à purger les charges, les hypothèques, les suretés et les privilèges inscrits sans compter la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas de refus du montant précité, l'Agence foncière d'habitation le consignera à la trésorerie générale de Tunisie.

Art. 12 - Si l'acquéreur ou son substitut renonce à son lot, l'Agence foncière d'habitation doit restituer au désistant le montant déterminé dans le contrat conclu entre cette dernière et le bénéficiaire initial du lot après déduction d'un pourcentage de 10% ainsi que des dépenses judiciaires sans compter la taxe sur la valeur ajoutée.

Art. 13 - Toute personne qui a présenté une demande à l'Agence foncière d'habitation afin d'acquérir un lot individuel destiné à l'habitat doit l'actualiser tous les trois ans à partir de la date de l'inscription de sa demande.

Si le demandeur manque à l'obligation de renouvellement périodique, sa demande, sera annulée automatiquement.

Titre II

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT ADMINISTRATIFS

Art. 14 - L'Agence foncière d'habitation est administrée par un conseil d'administration sous la présidence d'un Président directeur général de l'Agence nommé par décret gouvernemental et composé des membres suivants:

- Un représentant de la Présidence de gouvernement,
- Un représentant du ministère chargé des affaires locales,
- Un représentant du ministère chargé du développement, de l'investissement et de la coopération internationale,
- Un représentant du ministère chargé des finances,
- Deux représentants du ministère chargé de l'habitat,
- Un représentant du ministère chargé des domaines de l'Etat et des affaires foncières,
- Un représentant du ministère chargé de l'agriculture,
- Un représentant du ministère chargé des affaires sociales,
- Un représentant du ministère chargé de la défense,
- Le conservateur de la propriété foncière.

Le président du conseil d'administration peut inviter, au besoin, avec voix consultative, toute autre personne dont l'avis peut être utile pour les délibérations du conseil.

Section première - Le Conseil d'Administration

Art. 15 - Le conseil d'administration exerce ses pouvoirs conformément à la législation et les réglementations en vigueur, et à cet effet il est chargé de :

- Déterminer la politique générale dans les domaines technique, commercial et financier et en suivre sa mise en œuvre,
- Fixer l'orientation générale de la politique à suivre en matière d'opérations d'investissement, d'acquisition et de vente ou d'échange des biens immobiliers, et pour ce qui concerne les acquisitions fixer le montant global des ressources à y consacrer,
- Déterminer les bilans, les comptes de gestion et de résultats,
- Déterminer les budgets prévisionnels de fonctionnement et d'investissement et suivre leur exécution,
- Déterminer les contrats-programmes et suivre leur exécution,
- Approuver, dans le cadre de la réglementation en vigueur, les marchés passés par l'Agence et leur règlement définitif,
- Ratifier des conventions d'arbitrage, des clauses d'arbitrales et des accords de conciliation relatifs à certains litiges conformément à la législation et réglementation en vigueur,
- Proposer l'organisation des services de l'Agence et le statut du personnel si nécessaire,
- Approbation annuelle du budget de l'Agence foncière d'habitation,
- Approbation des états financiers sur la base du rapport du commissaire aux comptes qu'il adresse au ministre chargé de l'habitat,
- Délibérer sur toute proposition d'emprunt présentée par le Président directeur général,
- Autoriser tous les contrats ou opérations liés à la réalisation des objectifs l'Agence foncière d'habitation.

Le conseil ne peut pas déléguer ces pouvoirs.

Art. 16 - Le conseil d'administration se réunit au moins une fois tous les trois mois sur convocation de son président ou sur demande, au moins, de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des membres présents, et en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

Le conseil d'administration ne peut valablement délibérer que si, au moins, la majorité de ses membres sont présents.

Section II - Le Président Directeur Général

Art. 17 - Le Président directeur général est chargé de la préparation des travaux du conseil d'administration et de la mise en œuvre de ses décisions. Il assure la direction technique, administrative et financière de l'Agence et en général, toutes les attributions qui lui sont déléguées par le conseil d'administration sauf celles mentionnées par l'article 15 ci-dessus.

Il représente l'Agence auprès des tiers dans tous les actes civils et administratifs et il a autorité sur l'ensemble de son personnel dans le cadre de la réglementation en vigueur, il recrute, nomme, affecte et licencie à tous les emplois conformément à la réglementation en vigueur et au statut du personnel de l'Agence et l'ensemble des textes qui l'ont complété.

Le Président directeur général peut déléguer la signature aux agents placés sous son autorité.

Titre III

ORGANISATION FINANCIERE

Section première - Les ressources

Art. 18 - Les ressources de l'Agence foncière d'habitation comprennent notamment :

1. Les subventions ou dotations supplémentaires qui pourront lui être accordées par l'Etat,
2. Les produits des emprunts qu'elle pourra contracter auprès des établissements de crédit notamment ceux spécialisés en matière d'habitat,
3. Le produit de la vente des biens meubles et immeubles,
4. Les revenus des biens meubles et immeubles,
5. Les dons et legs qui lui seraient faits,
6. Les ressources revenant des opérations d'investissement.

Section II - Le budget et les comptes

Art. 19 - Le Président directeur général soumet, tous les cinq ans, le contrat programme à l'approbation du conseil d'administration et du ministère de tutelle.

Il soumet chaque année, avant le 31 août à l'approbation du conseil d'administration le budget annuel de l'Agence.

Ce budget doit contenir :

A - En recettes :

- Les ressources de l'Agence foncière d'habitation telles que définies par l'article 18 du présent décret gouvernemental.

B- En dépenses :

- Les frais de fonctionnement, de gestion et d'entretien des immeubles lui appartenant,
- Les dépenses d'acquisitions et des études, les frais d'aménagement et le remboursement des emprunts.

Art. 20 - La comptabilité de l'Agence foncière d'habitation est tenue conformément aux règles qui régissent la comptabilité commerciale.

L'exercice comptable commence le premier janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Titre IV

LA TUTELLE DE L'ETAT

Art. 21 - L'Etat exerce sa tutelle sur l'Agence foncière d'habitation conformément à la législation et à la réglementation en vigueur relative aux modalités d'exercice de la tutelle sur les entreprises publiques et à l'approbation de leurs actes de gestion.

Art. 22 - L'Agence foncière d'habitation communique au ministre chargé de l'habitat, pour suivi ou approbation, les décisions du conseil d'administration concernant :

- Les contrats-programmes ainsi que les programmes de travail et rapports d'activité annuels et le suivi de leur exécution,
- Les budgets prévisionnels de fonctionnement et d'investissement ainsi que les schémas de financement des projets d'investissement,
- Les rapports des commissaires et des réviseurs des comptes, les états financiers et les rapports de l'audit interne;
- Les rapports annuels d'activité,
- Les procès-verbaux du conseil d'administration et des assemblées générales,
- Des données et indicateurs spécifiques fixés par décision du ministre de tutelle sectorielle.
- L'état mensuel de la situation des liquidités de l'Agence;
- L'acceptation de dons, legs ou contributions de toute nature faites à l'Agence.

Les procès-verbaux des réunions des conseils d'administration sont également transmis pour information au ministre de la tutelle.

Tous ces documents doivent être communiqués au plus tard quinze jours après la date de leur préparation.

Art. 23 - Il est nommé auprès de l'Agence foncière d'habitation un commissaire aux comptes et un contrôleur d'Etat conformément à la réglementation en vigueur.

Le commissaire aux comptes assiste aux séances du conseil d'administration si nécessaire, après convocation de son président.

Art. 24 - Les marchés et conventions de travaux, de fournitures, de services et d'études passés par l'Agence foncière d'habitation sont régis par les dispositions relatives aux marchés publics.

Titre V

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Art. 25 - En cas de dissolution de l'Agence foncière d'habitation, tout son patrimoine fera retour à l'Etat qui exécutera les engagements contractés.

Art. 26 - En outre des dispositions de l'article 13 du présent décret gouvernemental, toute personne qui postule pour obtenir un lot de terrain individuel et ayant déposé une demande à l'Agence foncière d'habitation avant la promulgation du présent décret gouvernemental, est tenue de la confirmer dans un délai ne dépassant pas une année à compter du délai de leur notification de ces dispositions transitoires par tout moyen laissant une trace légale, sous peine d'annulation automatique de cette demande.

Art. 27 - Sont annulées toutes les dispositions contraires au présent décret gouvernemental et notamment le décret n°74-33 du 21 janvier 1974, portant organisation et fonctionnement de l'Agence foncière d'habitation, tel que modifié par le décret n° 2001-986 du 3 mai 2001.

Art. 28 - Le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'infrastructure est chargé de l'exécution du présent décret gouvernemental qui sera publié au Journal officiel de la République tunisienne.

Tunis, le 5 mai 2021.

Le Chef du Gouvernement

Hichem Mechichi

Pour Contreseing

*Le ministre de l'équipement,
de l'habitat et de
l'infrastructure*

Kamel Doukh