

Art. 2 - Au sens du présent décret-loi, on entend par:

- **Formule clé en main** : Un seul marché public qui porte à la fois sur la conception d'un projet, l'élaboration des études et l'exécution des travaux ou sur la conception de la totalité d'un ouvrage, la fourniture de ses équipements, sa réalisation et sa livraison tout en garantissant son efficacité.

- **Organismes publics** : Tout organisme qui a été défini au sens des dispositions de l'article 3 de la loi n°2019-47 du 29 mai 2019 relative à l'amélioration du climat de l'investissement.

- **Projets publics** : Les projets réalisés par des organismes publics ou à leur profit ou par leur financement ou à travers le budget de l'Etat ou moyennant des prêts ou des dons extérieurs ou dans le cadre du partenariat entre le secteur public et privé.

- **Achats d'innovation** : Les appels d'offres portant sur des solutions techniques innovantes qui répondent aux besoins de l'acheteur public et qui n'existent pas sur le marché et qui permettent de se distinguer, d'innover et de développer le contenu et les services.

- **Acteur économique** : Toute personne physique ou morale qui exerce une activité économique lui permettant de répondre aux demandes publiques.

- **Zones industrielles intégrées** : Des zones multifonctionnelles qui contiennent principalement des composantes industrielles en plus des composantes résidentielles, commerciales, de services et logistiques liées à l'industrie, à condition que le pourcentage d'activité industrielle érigée dans la zone ne soit pas inférieur à 70% de la superficie des lotissements destinés à la vente.

- **Zone de libre-échange** : C'est une zone territoriale indépendante exclue du régime douanier, instituée en vue de faire considérer les marchandises qui s'y trouvent ne soient pas soumises aux droits et taxes dus à l'importation, ainsi qu'aux restrictions relatives aux dispositions du commerce extérieur et de change à l'intérieur des zones franches commerciales s'exerce notamment les activités d'exportation, de réexportation, d'importation, du commerce international, du commerce de gros et de détail, des espaces d'expositions de conférences et tous autres services nécessaires à l'activité à l'intérieur de la zone.

- **Zones urbaines intégrées** : des zones urbaines qui contiennent des lotissements destinés aux équipements, aux services et au divertissement et ce dans le cadre de la cohérence et de la réponse aux besoins des résidents, y compris les routes et les espaces verts, en plus des différents types de lotissement destinés à l'habitation.

## **Décret-loi n° 2022-68 du 19 octobre 2022, édictant des dispositions spéciales pour l'amélioration de l'efficacité de la réalisation des projets publics et privés.**

Le Président de la République,

Vu la Constitution,

Après délibération du Conseil des ministres.

Prend le décret-loi dont la teneur suit :

### *Chapitre premier*

#### **Dispositions générales et définitions**

Article premier - Le présent décret-loi a pour objectif d'édicter des dispositions spéciales relatives à l'accélération de la réalisation des projets publics et à la promotion des projets du secteur privé en vue de répondre aux priorités du développement économique et social au niveau national et régional.

## Chapitre II

### Accélération de la réalisation des projets publics et préférence nationale

Art. 3 - Il est créé une commission supérieure nommée « commission supérieure pour l'accélération de la réalisation des projets publics » présidée par le Chef du Gouvernement ou celui qui le supplée, chargée de trouver les solutions appropriées pour accélérer la réalisation des projets publics et décider des mesures permettant de surmonter les problématiques rencontrées.

Le secrétariat permanent de la « commission supérieure pour l'accélération de la réalisation des projets publics » est confié au ministère chargé de l'économie et de la planification. Sa composition, ses attributions et le mode de son fonctionnement sont fixés par arrêté du Chef du Gouvernement.

Art. 4 - La formule « clé en main » est adoptée dans le domaine des marchés publics sur la base d'une liste de projets publics programmés qui sera fixée par arrêté du Chef du Gouvernement. La liste desdits projets est élaborée et actualisée le cas échéant, par le comité national d'approbation des projets publics créé par le décret gouvernemental n° 2017-394 du 29 mars 2017, portant création d'un cadre unifié pour l'évaluation et la gestion des investissements publics.

Art. 5 - Les marchés publics financés par les organismes et institutions de financement extérieurs sont exemptés du contrôle préalable des commissions de contrôle des marchés publics.

Les marchés publics cités dans le présent article demeurent soumis aux autres mécanismes de contrôle conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Cette procédure s'applique également aux marchés publics financés par les organismes et institutions de financement extérieurs ayant fait l'objet d'appels à la concurrence à la date de publication du présent décret-loi.

Art. 6 - Il est créé auprès de la Haute Instance de la commande publique une unité chargée exclusivement de l'audit des marchés publics financés par les organismes et institutions de financement extérieurs. Sa composition, ses attributions et le mode de son fonctionnement sont fixés par décret.

Art. 7 - L'acheteur public peut recourir au lancement d'appels d'offres avec financement. Dans ce cas, le pourcentage de financement requis doit être fixé dans le cahier des charges, et les soumissionnaires sont appelés à soumettre des offres financières sans proposition de financement, et d'autres avec proposition de financement.

Art. 8 - L'acheteur public peut recourir à des experts ou à des bureaux d'assistance technique pendant tout au long du processus de préparation, de la conclusion et de l'exécution des marchés publics conformément aux conditions et modalités fixées par arrêté du Chef du Gouvernement.

Art. 9 - L'acheteur public réserve annuellement au profit des Startups telles que définies par la loi n° 2018-20 du 17 avril 2018, relative aux Startups, ou au profit des achats innovants un pourcentage dans la limite de 10% de la valeur prévisionnelle des marchés d'études, de travaux et de fournitures de biens et de services.

Il est créé auprès de la Haute Instance de la commande publique une commission de contrôle des marchés des achats innovants dont la composition, les attributions et les modalités de fonctionnement sont fixées par décret.

Art. 10 - Les cahiers des charges prévoient obligatoirement le recours des soumissionnaires étrangers à des entreprises locales pour la réalisation d'un pourcentage minimum de 20% de la valeur des commandes ou bien la fourniture des biens, équipements et services et ce dans tous les cas où les industries et les entreprises locales sont susceptibles de répondre à un pourcentage qui n'est pas inférieur à 20%.

Art. 11 - L'acheteur public peut prévoir dans le cahier des charges l'octroi d'une avance dans la limite de 20% et non inférieure à 10% pour les marchés de travaux, des études et de fourniture de biens et services conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 12 - Est accordée une préférence de 20% du prix global du marché au profit des offres des opérateurs économiques tunisiens au titre des marchés d'études, travaux et fourniture de biens et services, par rapport aux offres des opérateurs économiques étrangers.

Est accordée une préférence aux produits d'origine tunisienne dans tous les marchés de fourniture de biens par rapport à tous les autres produits quel qu'en soit l'origine pourvu qu'ils soient de qualité égale et sans que les prix des produits tunisiens ne dépassent ceux de leurs homologues étrangers de 20%.

Art. 13 - Le cautionnement définitif ou son reliquat est restitué au titulaire du marché ou la caution qui le remplace devient caduque, à condition que le titulaire du marché se soit acquitté de toutes ses obligations, avec le respect des délais réglementaires. L'acheteur

public doit présenter au titulaire du marché une copie du procès-verbal de la réception définitive du projet sans réserve. Dans ce cas, le procès-verbal définitif remplace l'attestation de mainlevée auprès de l'institution financière qui a accordé la caution.

Art. 14 - Toutes les offres sont adressées à travers le système d'achat en ligne TUNEPS, y compris celles relatives à la désignation des concepteurs pour les projets de bâtiment civil. En cas de dépassement de la capacité technique maximale autorisée par le système, il est possible de soumettre une partie de l'offre technique hors ligne. Dans ce cas le reste de l'offre sera adressé par voie postale avec accusé de réception ou par rapide poste ou déposé directement au bureau d'ordre de l'acheteur public contre décharge.

A leur réception, les plis sont enregistrés au bureau d'ordre désigné à cet effet, puis une deuxième fois sur un registre spécial dans leur ordre d'arrivée. Ils doivent demeurer cachetés jusqu'au moment de leur ouverture.

En cas de divergence entre les éléments de l'offre électronique et l'offre physique, les éléments de l'offre électronique sont adoptés.

Art. 15 - Sous réserve des dispositions de l'article 72 du décret-loi n°2021-21 du 28 décembre 2021, relatif à la loi des finances pour l'année 2022, il est renoncé systématiquement aux pénalités de retard dues au titre des marchés publics en cours et non encore payées, et liés directement ou indirectement à la propagation du Coronavirus « Covid-19 » enregistrés entre le 23 mars 2020 et le 31 décembre 2022.

Art. 16 - Sous réserve de la réglementation en vigueur en matière de change et commerce extérieur, les entreprises résidentes peuvent présenter des offres financières en monnaie étrangère pour les produits, matériels, équipements importés et non fabriqués localement.

Art. 17 - Sont abrogées les dispositions de l'article 8 (ter) de la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983 relative à la protection du domaine agricole, et remplacées par ce qui suit :

Article 8 ter (nouveau) : Nonobstant les dispositions des articles 6 et 8 de la présente loi, le changement de vocation des terres agricoles en vue de réaliser des projets publics au sens du décret-loi n° 2022-68 du 19 octobre 2022, édictant des dispositions spéciales pour l'amélioration de l'efficacité de la réalisation des projets publics et privés, et les opérations d'investissement direct au sens de la loi n°

2016-71 du 30 septembre 2016, portant loi de l'investissement, à l'exception des projets relevant de l'Instance tunisienne de l'investissement, a lieu par arrêté conjoint du ministre chargé de l'agriculture et du ministre chargé de l'urbanisme, sur avis de la commission prévue par l'article 7 de la présente loi. Le délai pour statuer sur la demande de changement de vocation des terres agricoles, ne peut excéder, dans tous les cas, les trois mois à compter de la date du dépôt de la demande satisfaisant toutes les conditions légales conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de rejet de la demande de changement de vocation des terres agricoles, la décision de rejet doit être motivée et notifiée à son demandeur dans un délai maximum de dix jours à compter de la date de la décision prise, par tout autre moyen laissant une trace écrite.

En cas de silence après l'expiration des délais prévus par le premier alinéa du présent article, le dossier sera transmis à la commission d'autorisation et d'agréments relevant de l'Instance tunisienne de l'investissement et l'octroi de l'autorisation après vérification du respect des conditions et délais pour les opérations de l'investissement direct, et ce, conformément aux procédures prévues par l'article 15 bis de la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016 portant loi de l'investissement.

Art. 18 - Sont exemptées de l'autorisation au sens des articles 293, 294 et 296 du code du travail, les activités des unités de production du béton en asphalte et en ciment, les unités de broyage et de concassage, implantées provisoirement et exclusivement pour la réalisation des projets publics, sous forme de centrales d'enrobage au bitume de matériaux routiers inscrites au paragraphe 17-12, ainsi que les centrales de production du béton en ciment inscrites au paragraphe 17-05 à la liste annexée à l'arrêté du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 15 novembre 2005 relatif à la fixation de la liste des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Les cahiers des charges des marchés des travaux fixent impérativement les obligations relatives à la sécurité mises à la charge du titulaire du marché au moment de l'installation d'exploitation, démantèlement des unités relatives aux activités mentionnées au premier alinéa du présent article et notamment l'obligation de présenter une étude de sécurité approuvée par l'Office national de la protection civile.

### *Chapitre III*

#### **Appui aux projets réalisés dans le cadre du partenariat entre le secteur public et le secteur privé et les projets des énergies renouvelables**

Art. 19 - Sont abrogées les dispositions du point « e » de l'article 10 de la loi n° 2008-23 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative aux régimes des concessions et remplacées par ce qui suit :

Article 10 (point « e » nouveau) : Les offres spontanées qui ne comprennent pas des engagements financiers pour le concédant.

Art. 20 - Sont abrogées les dispositions du dernier alinéa de l'article 23 de la loi n° 2015-49 du 27 novembre 2015 relative aux contrats de partenariat entre le secteur public et le secteur privé, et remplacées par les dispositions suivantes :

Article 23 (dernier alinéa nouveau) : La contrepartie sera payée par la personne publique sur toute la période du contrat à compter de la date de la réception des ouvrages ou équipements ou bâtiments objet du contrat de partenariat. Le paiement de la contrepartie relative à l'entretien est obligatoirement lié à la réalisation des objectifs de performance imputés à la société du projet et que les ouvrages et les équipements soient prêts conformément aux conditions contractuelles.

Art. 21 - Il est ajouté un article 5 bis et un deuxième alinéa à l'article 8 de la loi n° 2015-12 du 11 mai 2015 relative à la production de l'électricité à partir des énergies renouvelables comme suit :

Article 5 bis : Les projets de production des énergies renouvelables sont réalisés sur les terrains appartenant aux privés. Par ailleurs, il peut être autorisé le cas échéant la réalisation de ces projets sur des parcelles du domaine public agricole et non agricole ou des collectivités locales dans le cadre des contrats de location sous réserve de la législation relative aux domaines militaires, après avoir prouvé la faisabilité de sa réalisation par le comité technique de production de l'électricité des énergies renouvelables.

Nonobstant les dispositions des articles 6 et 8 de la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles, la réalisation des projets de production de l'électricité des énergies renouvelables ne requiert pas le changement d'affectation des terres agricoles.

Article 8 (deuxième alinéa) : Au cas où le site de production est proposé par l'Etat, il est possible que les dépenses relatives au raccordement de l'unité de production au réseau national de l'électricité et les dépenses de consolidation dudit réseau prévu au premier alinéa du présent article sont à la charge de l'organisme public.

Art. 22 - Sont abrogées les dispositions du premier alinéa de l'article 10 et le premier alinéa de l'article 31 de la loi n° 2015-12 du 11 mai 2015 relative à la production des énergies renouvelables, et remplacées par ce qui suit :

Article 10 (premier alinéa nouveau) : est approuvé par décision du ministre chargé de l'énergie sur la base d'un avis conforme du comité technique des projets de production des énergies renouvelables pour l'autoconsommation lié au réseau national de l'électricité de haute et de moyenne tension et ayant une capacité minimale, fixée par arrêté du ministre chargé de l'énergie.

Article 31 (premier alinéa nouveau) : Nonobstant les dispositions de la loi n° 95-21 du 13 février 1995 relative aux terres domaniales agricoles, dans le cas de réalisation du projet sur des parcelles du domaine de l'Etat public ou privé, il est créé au profit du producteur de l'électricité des énergies renouvelables un droit réel spécial sur les bâtiments, ouvrages et équipements nécessaires pour l'exécution du projet sans s'étendre à la terre. Il est enregistré dans un registre spécial conformément aux dispositions de l'article 39 de la loi n° 2008-23 du 1<sup>er</sup> avril 2008 relative aux concessions.

### *Chapitre IV*

#### **Relance de l'investissement dans les secteurs de l'agriculture, de l'industrie et développement de l'infrastructure de base et technologie**

Art. 23 - Sont abrogées les dispositions du deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 69-56 du 22 septembre 1969 relative à la réforme des structures agricoles et remplacées par ce qui suit :

Article 2 (deuxième alinéa nouveau) : Est de nationalité tunisienne au sens de la présente loi, toute société constituée conformément à la législation tunisienne en vigueur et ayant son siège principal en Tunisie.

Art. 24 - Sont abrogées les dispositions de l'article 2 premièrement de la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 relative à la création de l'Agence foncière industrielle et remplacées par ce qui suit :

Article 2 premièrement (nouveau) : Afin de réaliser ses objectifs mentionnés dans l'article 2 de la présente loi, l'Agence foncière industrielle peut bénéficier de la vente au dinar symbolique du domaine privé immobilier de l'Etat ou des collectivités locales.

Les conditions et procédures de la vente au dinar symbolique au profit de l'Agence sont déterminées par décret.

Art. 25 - Il est ajouté à la loi n° 91-37 du 8 juin 1991, portant création de l'Agence foncière industrielle les articles 2 terdecies, 2 quaterdecies, 2 quindecies, 2 sexdecies, 2 septdecies et 2 octodecies comme suit :

Article 2 terdecies: L'Agence foncière industrielle peut réaliser et aménager des zones industrielles intégrées dotées de tous les services nécessaires pour l'instauration de projets et la construction de bâtiments industriels destinés à la vente ou à la location et les mettre à la disposition des promoteurs de projets relevant des secteurs autorisés dans les zones industrielles, et ce, en partenariat avec les agences foncières intéressées ou promoteurs immobiliers privés intéressés, chacun dans son domaine de compétence

Article 2 quaterdecies: Avant l'achèvement de l'aménagement de la zone industrielle, l'Agence foncière industrielle peut céder des lots faisant partie du plan de lotissement aux promoteurs de projets prévus au troisième alinéa de l'article 2 (nouveau) de la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 portant création de l'Agence foncière industrielle désirant s'implanter moyennant le paiement d'une avance sur le prix final.

Nonobstant les dispositions contraires, il est donné autorisation pour bâtir avant l'achèvement des travaux d'aménagement pour les promoteurs de projets prévus au premier alinéa du présent article.

Article 2 quindecies: L'Agence foncière industrielle peut céder les lots industriels ou vendre ou louer les locaux prêts à l'emploi au profit des jeunes promoteurs au sens de l'article 76 du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés et aux promoteurs d'une Startup telle que définie par la loi n° 2018-20 du 17 avril 2018 relative aux Startups et aux diplômés des centres de formation professionnelle ou ayant des aptitudes professionnelles, et ce, avec des conditions simplifiées et des superficies déterminées par arrêté du ministre chargé de l'industrie.

Article 2 sexdecies : L'Agence foncière industrielle affecte des lots pour l'implantation de stations d'épuration conformément au programme d'aménagement de l'Agence. L'Office national de l'assainissement procède à la réalisation et l'exploitation des stations d'épuration dans les zones industrielles appartenant à l'Agence foncière industrielle financé par l'Etat et prévus dans le budget de l'Office national de l'assainissement.

Article 2 septdecies : L'Agence foncière industrielle peut procéder à la maintenance et à la réhabilitation des zones industrielles, et ce, en l'absence de groupement de maintenance et de gestion et de toutes autres structures intéressées, chaque fois que nécessaire, conformément à un programme fonctionnel déterminé par un cahier des charges.

L'Agence foncière industrielle procède au recouvrement des cotisations au titre de la maintenance et aux frais de réhabilitation conformément aux conditions prévues par un arrêté du ministre chargé de l'industrie après approbation de conseil d'administration.

Article 2 octodecies : Les terrains destinés à l'aménagement des zones industrielles d'une superficie inférieure ou égale à 100 hectares sont exemptés de l'établissement d'un plan d'aménagement détaillé et doté seulement d'un plan de lotissement. L'approbation des lotissements a lieu conformément à la législation en vigueur par les commissions techniques compétentes, selon les règlements d'urbanisme spécifiques prises par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

La création des lotissements industriels dont la superficie supérieure à 100 hectares, considère comme réserves foncières industrielles s'effectue après l'approbation des projets de plans d'aménagement détaillés relatif à ces lotissements par une commission technique dénommée « commission des accords » présidée par le ministre chargé de l'urbanisme ou celui qui le supplée, dont les attributions, la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les règlements d'urbanisme exceptionnels applicables aux lotissements industriels réalisés sur les terrains prévus au présent article demeurent en vigueur jusqu'à leur couverture, selon le cas, par des plans d'aménagement urbain ou des plans d'aménagement détaillés.

Art. 26 - Des mesures exceptionnelles sont prises, en vertu desquelles sont exemptés de l'application des procédures de déchéances prévues par la loi n° 91-37 du 8 juin 1991, portant création de l'Agence foncière industrielle, les promoteurs industriels ayant acquis des lots de terrain dans les zones industrielles appartenant à l'Agence foncière industrielle avant la fin de l'année 2020 et ayant atteint une phase avancée dans la réalisation de leurs projets sans entrée effective en production dans les délais légaux, et ce, dans un délai n'excédant pas une année à compter de la date de publication du présent décret-loi.

Le retrait des arrêtés de déchéances est prononcé en faveur des promoteurs ayant réalisé leurs projets ou ayant achevé les travaux de construction et justifié l'achèvement des travaux de construction par un plan de masse établi par un géomètre expert.

Sont exclus de l'application de ces mesures exceptionnelles, les promoteurs objet des arrêtés de déchéances et dont la possession du terrain a été reprise par l'Agence foncière industrielle. Toutes les formes de cession de terrain établis par les promoteurs sans respect des conditions prévues par la loi n° 91-37 du 8 juin 1991, portant création de l'Agence foncière industrielle et sans respecter des clauses stipulées dans le contrat de vente.

Les modalités de régularisation de la situation des promoteurs concernés par ces mesures exceptionnelles sont déterminées par l'Agence foncière industrielle, conformément à un manuel de procédures établi par l'Agence et approuvé par son conseil d'administration et l'autorité de tutelle et publié sur le site électronique officiel de l'Agence.

Art. 27 - Il est ajouté aux dispositions de la loi n° 2001-50 du 3 mai 2001 relative aux entreprises des pôles technologiques un deuxième et un troisième alinéas à l'article 2, un troisième et un quatrième alinéas à l'article 3 et deux articles 20 et 21 comme suit:

Article 2 (deuxième alinéa): Les entreprises publiques et privées des pôles technologiques peuvent être chargées de l'aménagement et du développement de zones industrielles intégrées de soutien à l'espace du pôle au sens du décret-loi n° 2022-68 du 19 octobre 2022, édictant des dispositions spéciales pour l'amélioration de l'efficacité de la réalisation des projets publics et privés, et dotées de toutes les installations nécessaires à l'implantation de projets et la construction de locaux industriels suivant la demande, destinés à la vente ou à la location et leur mise à la disposition des promoteurs de projets dans les secteurs autorisés en zones industrielles. Elles peuvent être réalisées dans le cadre d'un partenariat avec les agences immobilières intéressées ou promoteurs immobiliers privés, chacun dans son domaine de compétence.

Article 2 (troisième alinéa): Il est mis à la disposition des entreprises des pôles technologiques publiques et privées des lots de terrain réservés à la mise en place des stations d'épuration. L'Office national de l'assainissement est chargé de la réalisation, l'exploitation et l'entretien des réseaux des stations d'épuration situées dans les zones industrielles affiliées aux entreprises des pôles technologiques publiques et privées, par des financements de l'Etat et avec des crédits inscrits à son budget.

Article 3 (troisième alinéa) - Nonobstant les dispositions contraires, les entreprises publiques ou privées prévues à l'article 2 de la présente loi, peuvent céder dans la limite de 50% de la superficie de la zone de production située à l'intérieur de l'espace du pôle, à condition que le produit de la vente soit utilisé pour la construction des bâtiments industriels et projets d'investissement en recherche et innovation dans la partie restante.

Article 3 (quatrième alinéa): Les entreprises publiques ou privées prévues à l'article 2 de la présente loi, peuvent bénéficier également des incitations financières et fiscales accordées aux projets d'intérêt national et prévues par la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016 portant loi de l'investissement. Nonobstant les dispositions contraires, cette disposition s'applique aux entreprises publiques ou privées, mentionnées à l'article 2 de la présente loi, en activité à la date du 19 octobre 2022. Il est interdit de cumuler ces incitations avec les avantages précédemment obtenus dans le cadre du code d'incitation aux investissements.

Article 20 - Nonobstant les dispositions contraires, il est autorisé de céder, de gré à gré, les réserves foncières industrielles après changement de leur vocation, au profit des entreprises des pôles technologiques publiques et privées et des sociétés de gestion des complexes technologiques et industriels, et ce, selon un prix fixé par un expert relevant du ministère chargé des domaines de l'Etat sur demande du ministère chargé de l'industrie

Article 21 - Les entreprises des pôles technologiques publiques ou privées et les sociétés de gestion des complexes industriels et technologiques implantées dans les zones de développement régional peuvent bénéficier de la cession au dinar symbolique des terrains relevant du domaine privé de l'Etat ou des biens des collectivités locales.

Sont fixées par décret les conditions et procédures de cession au dinar symbolique au profit des entreprises des pôles technologiques publiques ou privées et des sociétés de gestion des complexes technologiques et industriels situées dans les zones de développement régional.

Art. 28 - Nonobstant les dispositions contraires, le changement de vocation des terres agricoles sur lesquelles sont implantés des projets industriels avant la publication du présent décret-loi, a lieu par arrêté conjoint du ministre chargé de l'agriculture et du ministre chargé de l'urbanisme, à charge de respecter des conditions et critères qui reposent sur l'importance

de l'investissement, la capacité d'emploi, la régularisation de la situation fiscale de la société titulaire du projet, la préservation de l'environnement, qui sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'agriculture, du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de l'urbanisme.

L'Instance tunisienne de l'investissement fixe la liste des projets concernés par cette disposition, laquelle est approuvée par le Conseil supérieur de l'investissement.

#### *Chapitre V*

##### **Relance de l'investissement dans les secteurs de l'habitat et de la promotion immobilière**

Art. 29 - Nonobstant les dispositions contraires, les investisseurs de nationalité étrangère tels que définis par la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016 portant loi de l'investissement, peuvent acquérir des logements dont le prix est supérieur à un montant déterminé par décret et selon des conditions fixées par décret.

Art. 30 - Nonobstant les dispositions contraires, l'Agence foncière d'habitation peut acquérir des terrains appartenant au domaine privé de l'État ou des collectivités locales à un prix préférentiel, en contrepartie de la mise à disposition de zones urbaines aménagées et de l'attribution d'une partie des lots au profit des catégories à faible revenu.

Les conditions et procédures d'application des dispositions du premier paragraphe du présent article ainsi que le pourcentage de lots attribués aux catégories à faible revenu sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des domaines de l'État.

Art. 31 - L'Agence foncière d'habitation peut créer et aménager des zones urbaines intégrées équipées de toutes les installations nécessaires, et céder aux promoteurs immobiliers publics et privés des terrains avant l'achèvement de l'aménagement moyennant le paiement d'une avance sur le prix final afin de leur permettre d'entamer la construction dans le cadre d'un programme d'habitat intégré visant à répondre aux besoins de toutes les catégories sociales et en particulier des catégories à faible revenu.

L'Agence foncière d'habitation en coordination avec l'Office national de l'assainissement moyennant un financement de l'État prend en charge la réalisation des infrastructures extramuros et des stations d'épuration dans les périmètres d'intervention de l'Agence foncière d'habitation couvertes par des plans d'aménagement urbain, et ce, conformément à un programme établi en commun accord entre les deux parties.

Art. 32 - Sont exemptés de la préparation des plans d'aménagement détaillé, les terrains destinés à l'aménagement des zones urbaines dont la superficie est inférieure ou égale à 50 hectares et qui sont programmés par l'Agence foncière d'habitation. Seule l'élaboration de plans de lotissement est requise.

Les plans de lotissement sont approuvés conformément à la législation en vigueur par les commissions techniques compétentes selon des règlements d'urbanismes spécifiques fixés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme

Les lotissements d'habitation sur des terrains supérieurs à 50 hectares sont établis, après changement de leur vocation et approbation des projets de plan d'aménagement détaillé y afférente par une commission technique dénommée commission des agréments et présidée par le ministre chargé de l'urbanisme ou celui qui le supplée. La composition, les missions et le fonctionnement de cette commission sont fixés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

#### *Chapitre VI*

##### **Dispositions transversales pour l'accélération de l'investissement**

Art. 33 - Les promoteurs des Zones franches commerciales exerçant, conformément à la législation y afférente, bénéficient des incitations financières et fiscales accordées au profit des projets d'intérêt national, prévus par la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016 portant loi de l'investissement, et ce, conformément aux conditions et procédures prévues par la loi précitée.

Art. 34 - Il est créé auprès du ministère chargé du commerce un organe de défense commerciale chargé notamment de procéder à l'enquête, à la recherche et à la vérification de toutes informations obtenues auprès des importateurs, commerçants, producteurs, exportateurs étrangers, associations et organismes intéressés, conformément à la loi n° 98-106 du 18 décembre 1998 relative aux mesures de sauvegarde à l'importation. Il entreprend également des enquêtes pour déterminer le dumping ou la subvention alléguée et en prévoir l'ampleur et les répercussions conformément à la loi n°99-9 du 13 février 1999 relative à la défense contre les pratiques déloyales à l'importation.

Les attributions de l'organe de défense commerciale, sa composition et les modalités de son fonctionnement sont fixées par décret.

Art. 35 - Nonobstant les dispositions contraires, les investisseurs étrangers peuvent obtenir une carte de séjour :

1- pour une durée de 5 ans suite à la déclaration d'investissement auprès des structures d'investissement intéressées et le dépôt de la fiche d'investissement auprès de la Banque centrale de Tunisie. La carte de séjour peut être renouvelée pour la même durée en cas de poursuite de l'investissement.

2. pour une durée de 10 ans renouvelable s'il remplit les conditions qui sont fixées par décret.

Peuvent bénéficier de cet avantage, les investisseurs résidents en Tunisie et les cadres étrangers employés dans le cadre des projets réalisés, sous réserve de satisfaction des conditions prévues aux alinéas 1 et 2 du présent article.

Art. 36 - Le droit de poursuivre de jouir des incitations financières prévues par la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016 portant loi de l'investissement est accordé en cas de transmission des projets sur la base du dépôt d'une déclaration d'investissement auprès des structures chargées de l'investissement, à condition de l'approbation de ces structures et l'engagement de l'investisseur cessionnaire de poursuivre l'exploitation dans le délai restant de la période de dix ans à compter de la date d'entrée en activité effective du projet et selon les mêmes conditions auxquelles ces incitations ont été accordées.

Le droit de poursuite de bénéficier des incitations financières par cessionnaire est accordé par décision des autorités compétentes habilités à signer selon la réglementation en vigueur.

Cette décision détermine la valeur des incitations au titre de la période restante, et le cessionnaire demeure soumis aux mesures de suivi et de contrôle prévues aux articles 21 et 22 de la loi de l'investissement.

Les dispositions du premier alinéa du présent article ne s'appliquent pas aux prêts fonciers dont les bénéficiaires sont tenus de restituer les sommes restantes lors de la transmission du projet, sauf si l'investisseur cessionnaire se charge de les rembourser conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 37 - Il est ajouté à la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016 portant loi de l'investissement un article 22 bis à insérer dans le chapitre VI relatif au règlement des différends comme suit :

Article 22 bis : Il est créé auprès du ministre chargé de l'investissement la fonction du médiateur de l'investissement. Le médiateur de l'investissement est chargé de la mission de médiation avant la phase d'ester en justice entre investisseurs et organismes publics en vue de résoudre les problèmes et conflits qui pourraient surgir entre eux.

Le médiateur de l'investissement exerce ses fonctions d'une manière indépendante, transparente et impartiale de tous les organismes publics, et présente des rapports périodiques sur les bilans de ses travaux au ministre chargé de l'investissement et au conseil supérieur de l'investissement.

Tous les organismes publics sont tenus de faciliter la mission du médiateur de l'investissement en répondant à ses requêtes et ses convocations et le cas échéant, en chargeant les organes de contrôle afin d'accomplir dans la limite de leur compétence, les investigations et enquêtes qu'il demande.

Les attributions du médiateur de l'investissement, et les règles d'exercice de ses fonctions sont fixées par décret.

Art. 38 - Les organismes publics sont tenus obligatoirement de transmettre les projets de texte législatif et réglementaire ayant un impact sur le développement économique et social au ministère chargé de l'économie et de la planification accompagnés de toutes les données et justifications ayant servi pour la préparation des projets de texte sus mentionnés.

Il est créé auprès du ministre chargé de l'économie et de la planification une unité consultative chargée d'émettre obligatoirement un avis concernant les projets de texte juridique et réglementaire prévus au premier alinéa du présent article.

L'unité peut s'autosaisir de la réalisation des études d'impact de la législation et de la réglementation relatives au développement économique et social.

Les procédures et les modalités d'application du présent article ainsi que la composition de l'unité consultative, ses attributions et ses modes de fonctionnement sont fixées par décret.

Art. 39 - Sont abrogées les dispositions du troisième alinéa de l'article 10, de l'article 11 bis et de l'article 23 de la loi n° 2001-50 du 3 mai 2001, relative aux entreprises des pôles technologiques.

Art. 40 - Le présent décret-loi sera publié au Journal officiel de la République tunisienne

Tunis, le 19 octobre 2022.

*Le Président de la République*

**Kaïs Saïed**