

Décret gouvernemental n° 2016-1126 du 18 août 2016, fixant les modalités et les conditions des interventions du fonds de promotion du logement pour les salariés.

Le chef du gouvernement,

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

Vu la constitution,

Vu la loi n° 77-54 du 3 août 1977, portant institution d'un fonds de promotion du logement pour les salariés ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée et notamment l'article 54 de la loi n° 2005-106 du 19 décembre 2005, portant loi de finances pour l'année 2006,

Vu la loi n° 77-60 du 3 août 1977, modifiant la loi n° 76-115 du 31 décembre 1976 portant loi de finances pour la gestion 1977, et notamment son article 14, telle que modifiée par l'article 34 de la loi n° 92-122 du 29 décembre 1992, portant loi de finances pour l'année 1993,

Vu la loi n° 92-122 du 29 décembre 1992, portant loi de finances pour l'année 1993 et notamment l'article 34, telle que modifiée par le décret-loi n° 2011-55 du 9 juin 2011,

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° 75-316 du 30 mai 1975, fixant les attributions du ministère des finances,

Vu le décret n° 77-965 du 24 novembre 1977, portant application de la loi n° 77-54 du 3 août 1977, portant institution d'un fonds de promotion du logement pour les salariés, ensemble les textes qui l'ont modifié et complété et notamment le décret gouvernemental n° 2015-881 du 23 juillet 2015,

Vu le décret n° 99-96 du 11 janvier 1999, portant institution d'un régime spécial au titre des interventions du fonds de promotion du logement pour les salariés,

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

Vu le décret Présidentiel n° 2016-1 du 12 janvier 2016, portant nomination des membres du gouvernement,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Prend le décret gouvernemental dont la teneur suit :

Article premier - L'aide du fonds de promotion du logement pour les salariés revêt la forme de prêts et de dons accordés dans les limites des ressources du fonds pour financer :

- la construction ou l'extension d'un logement individuel principal, dont la propriété revient au salarié suivant les dispositions prévues par l'article 3 de ce décret gouvernemental,

- l'acquisition d'une parcelle de terrain, pouvant bénéficier d'une autorisation de bâtir pour construire un logement principal, suivant les dispositions prévues par l'article 4 de ce décret gouvernemental,

- l'acquisition d'un logement neuf, principal, auprès d'un promoteur immobilier agréé par le ministère chargé de l'habitat suivant les dispositions prévues par l'article 5 de ce décret gouvernemental.

Les documents constituant le dossier de demande de bénéficiaire de l'un des financements mentionnés ci-dessus ainsi que leurs modes de décaissement seront fixés par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Art. 2 - Les catégories de salariés pouvant bénéficier des financements accordés par le fonds de promotion du logement pour les salariés, tel que prévus par l'article premier ci-dessus sont :

- Catégorie 1 (FOPROLOS 1) : le salaire mensuel brut, toutes indemnités comprises, varient entre le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) et deux fois et demi le SMIG.

- Catégorie 2 (FOPROLOS 2) : le salaire mensuel brut, toutes indemnités comprises, varient entre deux fois et demie le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) et trois fois et demi le SMIG.

- Catégorie 3 (FOPROLOS 3) : le salaire mensuel brut, toutes indemnités comprises, varient entre trois fois et demi le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) et quatre fois et demi le SMIG.

Art. 3 - Les catégories de salariés définies par l'article 2 ci-dessus, peuvent bénéficier de prêts sur les ressources du fonds de promotion du logement pour les salariés, pour financer la construction ou l'extension d'un logement individuel principal dont la propriété revient au salarié, suivant les conditions détaillées dans les deux tableaux qui suivent :

a- Les prêts pour financer la construction d'un logement :

Catégorie de salariés	Catégorie 1 (FOPROLOS 1)	Catégorie 2 (FOPROLOS 2)	Catégorie 3 (FOPROLOS 3)
Le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG).	Le salaire mensuel brut entre 1 et 2.5 le SMIG	Le salaire mensuel brut entre 2.5 et 3.5 le SMIG	Le salaire mensuel brut entre 3.5 et 4.5 le SMIG
Type du logement	logement individuel principal dont la surface couverte ne dépasse pas : 80 m ²	logement individuel principal dont la surface couverte ne dépasse pas : 100 m ²	logement individuel principal dont la surface couverte ne dépasse pas : 120 m ²
Autofinancement du salarié	5% du coût de logement.	7.5% du coût de logement.	10% du coût de logement.
Montant maximum du prêt	170 fois le SMIG.	200 fois le SMIG.	240 fois le SMIG.
taux d'intérêt	1 %	3%	5%
Durée maximale de remboursement de prêt	25 ans		
Garantie	hypothèque au profit de l'organisme gestionnaire du fonds.		

b- Les prêts pour financer l'extension d'un logement :

Catégorie de salariés	Catégorie 1	Catégorie 2
Le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG).	Entre 1 et 2.5 le SMIG	Entre 2.5 et 3.5 le SMIG
Type de logement	logement individuel principal dont la surface couverte après extension ne dépasse pas 80m ² à condition que la surface de l'extension ne soit pas inférieure à un tiers (1/3) de la surface principale du logement.	logement individuel principal dont la surface couverte après extension ne dépasse pas 100m ² à condition que la surface de l'extension ne soit pas inférieure à un tiers (1/3) de la surface principale du logement.
Autofinancement du salarié	5 % du coût de l'extension.	10% du coût de l'extension.
Durée maximale de remboursement de prêt	20 ans	15 ans
Taux d'intérêt	1 %	3%
Montant maximum du prêt	1.7 x le SMIG x la surface couverte de l'extension.	
Garantie	Hypothèque au profit de l'organisme gestionnaire du fonds.	

Art. 4 - Les salariés mentionnés à l'article 2 ci-dessus, peuvent bénéficier de prêt sur les ressources du fonds de promotion du logement pour les salariés afin de financer l'acquisition d'une parcelle de terrain, pouvant bénéficier d'une autorisation de bâtir pour construire un logement principal, et ce suivant les conditions détaillées par le tableau qui suit :

Catégorie de salariés	Catégorie 1 (FOPROLOS 1)	Catégorie 2 (FOPROLOS 2)	Catégorie 3 (FOPROLOS 3)
Le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG).	Le salaire mensuel brut entre 1 et 2.5 le SMIG	Le salaire mensuel brut entre 2.5 et 3.5 le SMIG	Le salaire mensuel brut entre 3.5 et 4.5 le SMIG
Surface de la parcelle de terrain.	ne dépasse pas 150m ²	ne dépasse pas 200 m ²	ne dépasse pas 250 m ²
Autofinancement du salarié	5% du coût de l'acquisition du terrain	7.5% du coût de l'acquisition du terrain	10% du coût de l'acquisition du terrain
Montant maximum du prêt	80 fois le SMIG.	100 fois le SMIG.	120 fois le SMIG.
taux d'intérêt	1%	3%	5%
Prix maximum du m ²	0.7 x le SMIG		
Durée de remboursement du prêt	25 ans.		
Garantie	hypothèque au profit de l'organisme gestionnaire du fonds.		

Le salarié doit commencer les travaux de construction sur la parcelle du terrain financée sur les ressources du fonds dans un délai de deux ans à compter de la date de signature de l'acte de vente. Il doit les réaliser dans un délai de cinq ans à compter du commencement des travaux.

Faute du salarié d'avoir rempli les obligations et engagements prescrits par le présent décret gouvernemental deux points seront ajoutés au taux d'intérêt sur les prêts octroyés sur les ressources du fonds.

Art. 5 - Les catégories de salariés définies par l'article 2 ci-dessus, peuvent bénéficier de prêts et de dons sur les ressources du fonds de promotion du logement pour les salariés, pour financer l'acquisition d'un nouveau logement neufs, principal, auprès d'un promoteur immobilier agréé par le ministère chargé de l'habitat suivant le tableau qui suit :

Catégorie de salariées	Catégorie 1 (FOPROLOS 1)		Catégorie 2 (FOPROLOS 2)	Catégorie 3 (FOPROLOS3)
le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG).	entre 1 et 2.5 le SMIG		entre 2.5 et 3.5 le SMIG	entre 3.5 et 4.5 le SMIG
Type de logement	individuel	collectif	collectif	collectif
La surface maximum du logement	50 m ²	La surface couverte ne dépasse pas 120 m ² compte tenu les parties communes.		
Le prix de vente maximum du m ² couvet	ne dépasse pas 3 fois le SMIG.			
Montant maximum du prêt	ne dépasse pas 90% du prix de vente de logement et ne dépasse pas aussi 250 fois le SMIG en tenant compte des dispositions prévues par l'article 10 du présent décret gouvernemental.			
Montant d'autofinancement	10% Le prix de vente de logement dont une partie qui ne dépasse pas 15 fois le SMIG est prise en charge par le fonds.	10% au moins du prix de logement.		
Durée de remboursement de prêt	25 ans			
Le délai de grâce	3ans			Une année
Taux d'intérêt	1%	3%	5%	
Garantie	hypothèque au profit de l'organisme gestionnaire du fonds.			

Art. 6 - Les salariés mentionnés par l'article 2 ci-dessus bénéficiaires, des prêts visés aux articles 3, 4 et 5, sont tenues de contracter, au profit de l'organisme gestionnaire du fonds, une assurance vie et incendie pour le montant du prêt.

Art. 7 - Les bénéficiaires des prêt auprès du fonds de promotion du logement pour les salariés ont la faculté de se libérer par anticipation de la totalité ou d'une partie des échéances restant dues, sous réserve de ne pas vendre l'immeuble qu'après dix ans à partir du date de l'octroie du prêt.

Art. 8 - Les taux d'intérêt des prêt accordés sur les ressources du fonds de promotion du logement pour les salariés sont, en cas de cessation de paiement, majorés de 1% par an pour la partie échue et non remboursée.

Art. 9 - Le montant maximum des annuités à la charge d'un bénéficiaire ne peut dépasser 40% de ses revenus bruts. Il peut être tenu compte des revenus du conjoint dans la mesure où il intervient dans le contrat du prêt, dans ce cas, le conjoint doit répondre aux conditions du financement du fonds.

Art. 10 - Le programme d'emploi des ressources du fonds est fixé par arrêté conjoint du ministre des finances et du ministre chargé de l'habitat, et après avis d'une commission présidée par le ministre chargé de l'habitat ou son représentant et comprenant :

- deux représentants du ministère des finances.
- un représentant du ministère chargé de l'habitat.

- un représentant du ministère chargé des affaires sociales.

- un représentant du ministère chargé de l'investissement et de la coopération internationale.

- un représentant de l'organisme gestionnaire du fonds.

- un représentant du syndicat des promoteurs immobiliers agréés.

Le président de la commission peut inviter toute personne qu'il juge utile.

La commission se réunit obligatoirement tout les six mois sur invitation de son président, et chaque fois qu'il sera utile.

La désignation des membres de la commission précitée et les modalités de son fonctionnement sont fixées par décision du ministre chargé de l'habitat.

Art. 11 - Les dispositions du présent décret gouvernemental sont applicables aux demandes de prêts et dons déposés et qui n'ont pas été approuvés à la date de son entrée en vigueur.

Art. 12 - Sont abrogées, toutes les dispositions contraires au présent décret gouvernemental et notamment le décret n° 77-965 du 24 novembre 1977 portant application de la loi n° 77-54 du 3 août 1977, portant institution d'un fonds de promotion du logement pour les salariés, ensemble les textes qui l'ont modifié et complété et notamment le décret gouvernemental n° 2015-881 du 23 juillet 2015.

Art. 13 - Le ministre des finances, le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et le ministre des affaires sociales 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 18 août 2016.

Le Chef du Gouvernement

Habib Essid

Pour Contreseing

Le ministre des finances

Slim Chaker

*Le ministre des affaires
sociales*

Mahmoud Ben

Romdhane

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

Mohamed Salah Arfaoui