

## وزارة التجهيز والإسكان

أمر عدد 127 لسنة 2023 مؤرخ في 10 فيفري 2023 يتعلق بتنقيح الأمر الحكومي عدد 1126 لسنة 2016 المؤرخ في 18 أوت 2016 المتعلق بضبط صيغ وشروط تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء.

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزيرة المالية ووزيرة التجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى القانون عدد 54 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 المتعلق بإحداث صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تمّمته وخاصة الفصل 54 من القانون عدد 106 لسنة 2005 المؤرخ في 19 ديسمبر 2005 المتعلق بقانون المالية لسنة 2006،

وعلى القانون عدد 60 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 المتعلق بتنقيح القانون عدد 115 لسنة 1976 المؤرخ في 31 ديسمبر 1976 المتعلق بقانون المالية لسنة 1977 وخاصة الفصل 14 منه، كما تمّ تنقيحه بالفصل 34 من القانون عدد 122 لسنة 1992 المؤرخ في 29 ديسمبر 1992 المتعلق بقانون المالية لسنة 1993،

- اقتناء مسكن أول لدى باعث عقاري مصادق عليه من طرف الوزير المكلف بالإسكان، وفق الشروط المضبوطة بالفصل 5 من هذا الأمر.

ولا يعتبر مسكنا على معنى هذا الأمر:

- قطعة الأرض البيضاء،

- العقار غير المخصص للسكن،

- الأجزاء المشاعة من المسكن المكتسبة عن طريق الإرث، غير القابلة للفرز وغير القابلة للسكن بصفة فردية.

وفي هذه الحالة يتعين على الأجير الاستظهار بتقرير فني مجرى من قبل خبير معتمد لدى المحاكم أو خبير مكلف من طرف المؤسسة المالية المكلفة بالتصرف في الصندوق.

وتحدد الوثائق المكونة لملف طلب الانتفاع بأحد التمويلات المشار إليها أعلاه وصيغ صرفها بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالإسكان.

الفصل 2 (جديد): يتمتع بالتمويلات التي يقدمها صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء المذكورة أعلاه بالفصل الأول فئات الأجراء الذين لا يملكون وقرنائهم مسكنا، باستثناء العمليات المتعلقة بتوسعة مسكن، على أن لا يتجاوز الدخل الشهري الخام باعتبار كافة المنح للقرين، إن وجد، ست مرات الأجر الأدنى المهني المضمون وذلك حسب الفئات التالية:

فئة 1: الأجر الشهري الخام باعتبار كافة المنح يتراوح بين الأجر الأدنى المهني المضمون ومرتين ونصف هذا الأجر.

فئة 2: الأجر الشهري الخام باعتبار كافة المنح يتراوح بين مرتين ونصف الأجر الأدنى المهني المضمون وثلاث مرات ونصف هذا الأجر.

فئة 3: الأجر الشهري الخام باعتبار كافة المنح يتراوح بين ثلاث مرات ونصف الأجر الأدنى المهني المضمون وأربع مرات ونصف هذا الأجر.

فئة 4: الأجر الشهري الخام باعتبار كافة المنح يتراوح بين أربع مرات ونصف الأجر الأدنى المهني المضمون وست مرات هذا الأجر.

ويعتبر أجيرا على معنى هذا الأمر الأجراء الناشطون والمتقاعدون، على ألا تقل مساهمة الأجير في الصناديق الاجتماعية عن 24 شهرا متواصلة وذلك مهما كانت الوضعية المهنية.

الفصل 3 جديد: يمكن للأجراء، المشار إليهم بالفصل 2 أعلاه، الحصول على قروض يتم إسنادها من موارد صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء، لتمويل بناء أو توسعة مسكن أول على ملك المستفيد أو القرين وذلك وفق الشروط المبينة بالجدولين التاليين:

وعلى القانون عدد 122 لسنة 1992 المؤرخ في 29 ديسمبر 1992 المتعلق بقانون المالية لسنة 1993 وخاصة الفصل 34 منه كما تم تنقيحه بالمرسوم عدد 55 لسنة 2011 المؤرخ في 9 جوان 2011.

وعلى الأمر عدد 93 لسنة 1974 المؤرخ في 15 فيفري 1974 المتعلق بضبط مشمولات وزارة التجهيز، كما تم إتمامه بالأمر عدد 248 لسنة 1992 المؤرخ في 3 فيفري 1992،

وعلى الأمر عدد 316 لسنة 1975 المؤرخ في 30 ماي 1975 المتعلق بضبط مشمولات وزارة المالية،

وعلى الأمر عدد 96 لسنة 1999 المؤرخ في 11 جانفي 1999 المتعلق بإحداث نظام خاص بعنوان تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء،

وعلى الأمر الحكومي عدد 1126 لسنة 2016 المؤرخ في 18 أوت 2016 المتعلق بضبط صيغ وشروط تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 137 لسنة 2021 المؤرخ في 11 أكتوبر 2021 المتعلق بتسمية رئيسة للحكومة،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 138 لسنة 2021 المؤرخ في 11 أكتوبر 2021 المتعلق بتسمية أعضاء الحكومة،

وعلى رأي وزير الشؤون الاجتماعية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

بعد مداولة مجلس الوزراء.

يصدر الأمر الآتي نصه:

الفصل الأول - تلغى أحكام الفصول 1 و2 و3 و4 و5 و10 من الأمر الحكومي عدد 1126 لسنة 2016 المؤرخ في 18 أوت 2016 المتعلق بضبط صيغ وشروط تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء وتعوض بما يلي:

الفصل 1 (جديد): تكتسي التمويلات التي يمنحها صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء شكل قروض ومنح يتم إسنادها في حدود موارد الصندوق لتمويل:

- بناء أو توسعة مسكن أول على ملك الأجير أو القرين وفق الشروط المضبوطة بالفصل 3 من هذا الأمر.

- اقتناء قطعة أرض لدى باعث عقاري مصادق عليه من طرف الوزير المكلف بالإسكان أو من الخواص داخل مثال التهيئة العمرانية وقابلة للتريخ في بناء مسكن أول وفق الشروط المضبوطة بالفصل 4 من هذا الأمر.

أ - القروض المخصصة لبناء مسكن:

فئة 4	فئة 3	فئة 2	فئة 1	فئة الأجراء
بين (4,5 و 6) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين (3,5 و 4,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين (2,5 و 3,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين (1 و 2,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	الدخل الشهري الخام
مسكن أول لا تفوق مساحته المغطاة 120م <sup>2</sup> .				نوع المسكن
لا يقل على 12.5% من تكلفة البناء	لا يقل على 10% من تكلفة البناء	لا يقل على 7.5% من تكلفة البناء	لا يقل على 5% من تكلفة البناء	التمويل الذاتي للأجير
لا يتجاوز 300 مرة الأجر الأدنى المهني المضمون				المبلغ الأقصى للقرض
7%	5%	3%	1%	نسبة الفائض
25 سنة مع سنتين إمهال إضافية				مدة سداد القرض القصوى
75 سنة				السن القصوى لسداد القرض
رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسة المتصرفة في الصندوق.				الضمان

ب - القروض المخصصة لتوسعة مسكن:

فئة 2	فئة 1	فئة الأجراء
بين (2,5 و 3,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين (1 و 2,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	الدخل الشهري الخام
مسكن أول لا تفوق مساحته المغطاة بعد التوسعة 120م <sup>2</sup> ، على ألا تقل مساحة التوسعة على ثلث (3/1) المساحة الأصلية للمسكن		نوع المسكن
لا يقل على 7,5% من تكلفة التوسعة	لا يقل على 5% من تكلفة التوسعة	التمويل الذاتي للأجير
20 سنة		مدة سداد القرض
3%	1%	نسبة الفائض
لا يتجاوز 150 مرة الأجر الأدنى المهني المضمون		المبلغ الأقصى للقرض
75 سنة		السن القصوى لسداد القرض
رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسة المتصرفة في الصندوق.		الضمان

الفصل 4 (جديد):

يمكن للأجراء، المشار إليهم بالفصل 2، الحصول على قروض يتم إسنادها من موارد صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء، لتمويل اقتناء قطعة أرض داخل مثال التهيئة العمرانية قابلة للترخيص في بناء مسكن أول فوقها في شكل قروض، وفق الجدول التالي:

فئات الأجراء	فئة 1	فئة 2	فئة 3	فئة 4
الدخل الشهري الخام	بين ( 1 و 2,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين (2,5 و 3,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين (3,5 و 4,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين (4,5 و 6) الأجر الأدنى المهني المضمون
مساحة قطعة الأرض	لا تفوق 250 م <sup>2</sup> .			
التمويل الذاتي	لا يقل على 5 % من ثمن الاقتناء	لا يقل على 7,5 % من ثمن الاقتناء	لا يقل على 10% من ثمن الاقتناء	لا يقل على 12,5 % من ثمن الاقتناء
القيمة القصوى للقرض	الفارق بين الثمن الجملي لقطعة الأرض ومبلغ التمويل الذاتي			
نسبة الفائض	1%	3%	5%	7%
الثمن الأقصى للمتر المربع	x0,75 مرة الأجر الأدنى المهني المضمون.			
مدة السداد	25 سنة مع سنتين إمهال إضافية			
السن القصوى لسداد القرض	75 سنة			
الضمان	رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسة المتصرفة في الصندوق.			

ويمكن للأجير الجمع بين قرض اقتناء قطعة أرض وقرض بناء مسكن فوقها، كما يمكن للقرين الحصول على قرض بناء المسكن على موارد صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء على أن يستجيب لشروط هذا الأمر.

الفصل 5 (جديد): يمكن للأجراء، المشار إليهم بالفصل 2، الحصول على قروض ومنح يتم إسنادها على موارد صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء لتمويل اقتناء مسكن أول لدى باعث عقاري مصادق عليه من طرف الوزير المكلف بالإسكان، في شكل قروض ومنح وفق الجدول التالي:

فئات الأجراء	فئة 1	فئة 2	فئة 3	فئة 4
الدخل الشهري الخام	بين ( 1 و 2,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين (2,5 و 3,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين (3,5 و 4,5) الأجر الأدنى المهني المضمون	بين (4,5 و 6) الأجر الأدنى المهني المضمون
نوع ومساحة المسكن	فردى لا تفوق مساحته المغطاة 100 م <sup>2</sup> جماعي لا تفوق مساحته المغطاة باعتبار الأجزاء المشتركة 2م <sup>2</sup> 120			
ثمن البيع الأقصى للم <sup>2</sup> المغطى	لا يفوق 3,3 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون			
القيمة القصوى للقرض	لا تفوق 90% من ثمن اقتناء المسكن			

فئة 4	فئة 3	فئة 2	فئة 1	فئات الأجراء
لا تقل عن 10% من ثمن اقتناء المسكن			لا تقل عن 10% من ثمن المسكن يتحمل منها الصندوق مبلغا لا يتجاوز 15 مرة الأجر الأدنى المهني المضمون. على ألا يتجاوز دخل القرين إن وجد السقف المحدد بالفئة 1.	قيمة التمويل الذاتي
25 سنة				مدة السداد
75 سنة				السن القصوى لسداد القرض
سنتين	سنتين	3 سنوات		مدة الإمهال
7%	5%	3%	1%	نسبة الفائض
رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسة المتصرفة في الصندوق.				الضمان

الفصل 10 (جديد): يضبط البرنامج السنوي لاستعمال موارد صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء من قبل لجنة يرأسها الوزير المكلف بالإسكان أو من يمثله وتتركب من:

- ممثل عن رئاسة الحكومة
- ممثلان اثنان عن الوزارة المكلفة بالمالية
- ممثل عن الوزارة المكلفة بالإسكان
- ممثل عن الوزارة المكلفة بالشؤون الاجتماعية
- ممثل عن الوزارة المكلفة بالاقتصاد والتخطيط
- ممثل عن المؤسسة المالية المتصرفة في الصندوق
- ممثل عن الغرفة النقابية الوطنية للباعثين العقاريين.

تجتمع اللجنة مرة كل ستة أشهر بدعوة من رئيسها وكلما دعت الضرورة ذلك.

يتم تعيين أعضاء اللجنة المذكورة أعلاه وضبط طرق سير أعمالها بمقتضى مقرر من الوزير المكلف بالإسكان.

الفصل 2 - تسري مقتضيات هذا الأمر على مطالب القروض والمنح المودعة والتي لم يتم البت في شأنها في تاريخ دخوله حيز النفاذ.

الفصل 3 - ينشر هذا الأمر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 10 فيفري 2023.

رئيس الجمهورية  
قيس سعيد

التأشير  
رئيسة الحكومة  
نجلاء بouden رمضان  
وزيرة التجهيز والإسكان  
سارة الزعفراني الزنزري  
وزيرة المالية  
سهام البوغديري نمصية