

**Décret n° 2023-127 du 10 février 2023,
modifiant le 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 Président de la République,

Sur proposition de la ministre des finances et de la
ministère de l'équipement et de l'habitat,

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° 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 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,

Vu le décret Présidentiel n° 2021-137 du 11 octobre 2021, portant nomination de la Cheffe du Gouvernement,

Vu le décret Présidentiel n° 2021-138 du 11 octobre 2021, portant nomination des membres du Gouvernement,

Vu l'avis du ministre des affaires sociales,

Vu l'avis du Tribunal administratif,

Après délibération du Conseil des ministres,

Prend le décret dont la teneur suit :

Article premier - Les dispositions des articles premier, 2, 3, 4, 5 et 10 du 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 sont abrogées et remplacées comme suit :

Article premier (nouveau): 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 premier logement, dont la propriété revient au salarié ou son conjoint suivant les dispositions prévues par l'article 3 du présent décret.

- l'acquisition auprès d'un promoteur immobilier agréé par le ministère chargé de l'habitat ou du privé d'une parcelle de terrain à l'intérieur d'un plan d'aménagement urbain et pouvant bénéficier d'une autorisation de bâtir pour construire un premier logement, suivant les dispositions prévues par l'article 4 du présent décret,

- l'acquisition d'un premier logement, auprès d'un promoteur immobilier agréé par le ministère chargé de l'habitat suivant les dispositions prévues par l'article 5 du présent décret.

Ne peut pas être considéré comme logement au sens du présent décret:

- une parcelle de terrain nue,
- l'immeuble non destiné à l'habitation,
- les parties indivises d'un logement acquises par héritage, indivisibles et non habitables d'une manière individuelle.

Dans ce cas, le salarié doit présenter un rapport technique délivré par un expert agréé auprès des tribunaux ou un expert mandaté par l'établissement financier chargé de la gestion du fonds.

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.

Article 2 (nouveau): Peuvent bénéficier des financements accordés par le fonds de promotion du logement pour les salariés, tel que prévus par l'article premier ci-dessus, les catégories de salariés qui ne possèdent pas ainsi que leurs conjoints un logement, à l'exception des opérations d'extension, et dont le revenu mensuel brut, toutes indemnités comprises du conjoint s'il existe ne dépasse pas six fois le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) et dont les revenus sont classés selon les catégories suivantes :

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

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

- Catégorie 4 (FOPROLOS 4) : le salaire mensuel brut, toutes indemnités comprises, varie entre quatre fois et demi le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) et six fois le SMIG.

Est considéré salarié au sens du présent décret, les salariés actifs et retraités à condition que la cotisation du salarié aux fonds sociaux ne soit pas inférieure à 24 mois continus, quelque soit le statut professionnel.

Article 3 (nouveau): 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 premier logement dont la propriété revient au salarié ou au conjoint, suivant les conditions détaillées dans les deux tableaux qui suivent :

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

Catégorie de salariés	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4
Le salaire mensuel brut	Entre 1 et 2.5 le SMIG	Entre 2.5 et 3.5 le SMIG	Entre 3.5 et 4.5 le SMIG	Entre 4.5 et 6 le SMIG
Type du logement	Premier logement individuel dont la surface couverte ne dépasse pas : 120 m ²			
Autofinancement du salarié	5% au moins du coût de la construction.	7.5% au moins du coût de la construction.	10% au moins du coût la construction.	12.5% au moins du coût de la construction.
Montant maximum du prêt	Ne dépasse pas 300 fois le SMIG.			
taux d'intérêt	1 %	3%	5%	7%
Durée maximale de remboursement du prêt	25 ans avec un délai de grâce de deux ans supplémentaires			
Âge maximum de remboursement du prêt	75 ans			
Garantie	Hypothèque de 1 ^{er} rang au profit de l'établissement gestionnaire du fonds.			

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

Catégorie de salariés	Catégorie 1	Catégorie 2
Le salaire mensuel brut	Entre 1 et 2.5 le SMIG	Entre 2.5 et 3.5 le SMIG
Type du logement	Un premier logement individuel dont la surface couverte après extension ne dépasse pas 120 m ² à condition que la surface de l'extension ne soit pas inférieure à un tiers (1/3) de la surface initiale du logement	
Autofinancement du salarié	5 % au moins du coût de l'extension.	7.5 % au moins du coût de l'extension.
Durée maximale de remboursement de prêt	20 ans	
Taux d'intérêt	1 %	3%
Montant maximum du prêt	Ne dépasse pas 150 fois le SMIG.	
Âge maximum de remboursement du prêt	75 ans	
Garantie	Hypothèque de 1 ^{er} rang au profit de l'établissement gestionnaire du fonds.	

Article 4 (nouveau) - Les salariés mentionnés à l'article 2 ci-dessus, peuvent bénéficier des prêt qui seront accordés par les ressources du fonds de promotion du logement pour les salariés afin de financer l'acquisition d'une parcelle de terrain à l'intérieur d'un plan d'aménagement urbain et pouvant avoir une autorisation de bâtir pour construire dessus un premier logement, et ce suivant les conditions détaillées dans le tableau qui suit:

Catégorie de salariés	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4
Le salaire mensuel brut	Entre 1 et 2.5 le SMIG	Entre 2.5 et 3.5 le SMIG	Entre 3.5 et 4.5 le SMIG	Entre 4.5 et 6 le SMIG
Surface de la parcelle de terrain	Ne dépasse pas 250 m ²			
Autofinancement du salarié	5% au moins du coût de l'acquisition.	7.5% au moins du coût de l'acquisition.	10% au moins du coût de l'acquisition.	12.5% au moins du coût de l'acquisition.
Montant maximum du prêt	La différence entre le prix total de la parcelle du terrain et le montant de l'autofinancement			
taux d'intérêt	1 %	3%	5%	7%
Prix maximum du m²	0,75 x le SMIG			
Durée maximale de remboursement du prêt	25 ans avec un délai de grâce de deux ans supplémentaires			
Âge maximum de remboursement du prêt	75 ans			
Garantie	Hypothèque de 1 ^{er} rang au profit de l'établissement gestionnaire du fonds			

Le salarié peut cumuler un prêt pour l'acquisition d'un terrain et un prêt pour construire dessus un logement, le conjoint peut également obtenir un prêt pour construire le logement par les ressources du fonds de promotion du logement pour les salariés à condition de respecter les conditions du présent décret.

Article 5 (nouveau) - Les salariés mentionnés à l'article 2 ci-dessus, peuvent bénéficier de prêts et de dons qui peuvent être accordés par les ressources du fonds de promotion du logement pour les salariés, pour financer l'acquisition d'un premier logement, auprès d'un promoteur immobilier agréé par le ministre chargé de l'habitat, sous forme de prêts et de dons, suivant le tableau qui suit :

Catégorie de salariés	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4
Le salaire mensuel brut	Entre 1 et 2.5 le SMIG	Entre 2.5 et 3.5 le SMIG	Entre 3.5 et 4.5 le SMIG	Entre 4.5 et 6 le SMIG
Type et surface du logement	Individuel dont la surface couverte ne dépasse pas 100 m ²			
	Collectif dont la surface couverte ne dépasse pas 120 m ² y compris les parties communes.			
Prix maximum du m² couvert	Ne dépasse pas 3,3 x le SMIG			
Montant maximum du prêt	ne dépasse pas 90% du prix d'acquisition du logement			

Catégorie de salariés	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4
Autofinancement du salarié	10% au moins du prix d'acquisition du logement dont une partie qui ne dépasse pas 15 fois le SMIG est prise en charge par le fonds, à condition que le salaire du conjoint s'il existe ne dépasse pas le plafond indiqué dans la catégorie 1.	10% au moins du prix d'acquisition du logement		
Durée maximale de remboursement du prêt	25 ans			
Âge maximum de remboursement du prêt	75 ans			
Le délai de grâce	3 ans		2 ans	2 ans
taux d'intérêt	1 %	3%	5%	7%
Garantie	Hypothèque de 1 ^{er} rang au profit de l'établissement gestionnaire du fonds.			

Article 10 (nouveau) - Le programme annuel d'utilisation des ressources du fonds de promotion du logement pour les salariés est fixé par une commission présidée par le ministre chargé de l'habitat ou son représentant et composée de :

- un représentant de la Présidence du gouvernement,
- deux représentants du ministère chargé 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'économie et de la planification,
- un représentant de l'établissement financier chargé de la gestion du fonds,
- un représentant de la chambre syndicale nationale des promoteurs immobiliers.

La commission se réunit une fois tous les six mois sur invitation de son président, et à chaque fois qu'il en sera nécessaire.

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

Art. 3 - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République tunisienne.

Tunis, le 10 février 2023.

Pour Contreseing
La Cheffe du Gouvernement
Najla Bouden Romdhane
La ministre de l'équipement
et de l'habitat
Sarra Zaafrani Zenzri
La ministre des finances
Sihem Boughdiri Nemsia

Le Président de la
République
Kaïs Saïed