

Dispositions spéciales pour l'amélioration de l'efficacité de la réalisation des projets publics et privés

Décret-loi n° 2022-68 du 19 Octobre 2022

Octobre 2022





Mohamed TRIKI

Expert comptable, Managing partner
Mastère professionnel en droit fiscal
Certificat de Banquier Islamique (CIB)

E-mail. mohamed.triki@infirst.tn

Mise en garde

Ce document est produit par la société d'expertise comptable **InFirst Auditors** (le "Cabinet"), membre de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, à l'attention des clients et amis du Cabinet et ne doit pas remplacer les conseils judiciaires d'un professionnel. Ce document est une œuvre de recherche qui diffuse des informations à caractère général et ne peut se substituer à des recommandations ou à des conseils de nature juridique ou fiscale.

Les informations contenues dans ce document ne constituent en aucune manière un conseil personnalisé susceptible d'engager, à quelque titre que ce soit, la responsabilité de l'auteur et/ou du Cabinet. Aucune mesure ne devrait être prise sans avoir consulté préalablement un spécialiste. Vous utilisez le présent document et l'information qu'il contient à vos propres risques.

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.

1

- Dispositions générales et définitions

2

- Accélération de la réalisation des projets publics et préférence nationale

3

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

4

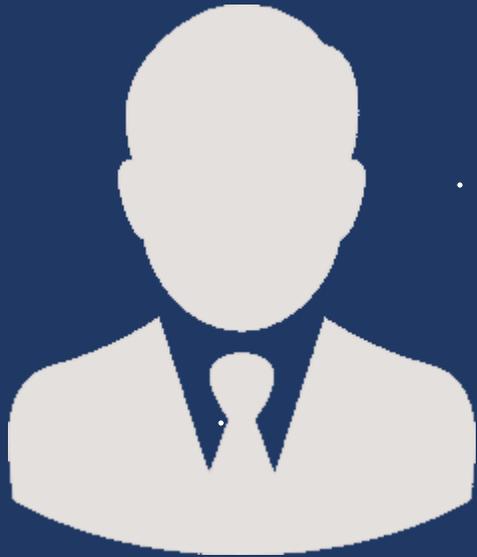
- Relance de l'investissement dans les secteurs de l'agriculture, de l'industrie et développement de l'infrastructure de base et technologie

5

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

6

- Dispositions transversales pour l'accélération de l'investissement



Accélération de la réalisation des projets publics et préférence nationale

Accélération de la réalisation des projets publics & Financement extérieurs des marchés publics

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

Commission supérieure pour l'accélération de la réalisation des projets publics



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

Contrôle des marchés publics par financement extérieur





Startups & Achats d'innovation

L'acheteur public réserve annuellement au profit des 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.

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.



Cahiers des charges

Marchés publics

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%.

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.



Préférence aux entreprises tunisiennes et produits tunisiens

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%.



Restitution de la caution & Mainlevée

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.



Pénalités de retard

Offres financières en devises

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.

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.



Révision exceptionnelle des prix des marchés publics de travaux

Décret n° 2022-764 du 19 octobre 2022, portant révision exceptionnelle des prix des marchés publics de travaux

Les titulaires des marchés publics de travaux qui ont subi une perte due à l'augmentation anormale des prix de l'acier de tout type, du bitume, du cuivre, de l'aluminium, du bois, du polychlorure de vinyle (PVC) et du polyéthylène haute densité (PEHD), enregistrée pendant la période s'étalant entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2022, peuvent obtenir d'une façon exceptionnelle la révision des prix contractuels des marchés en question.

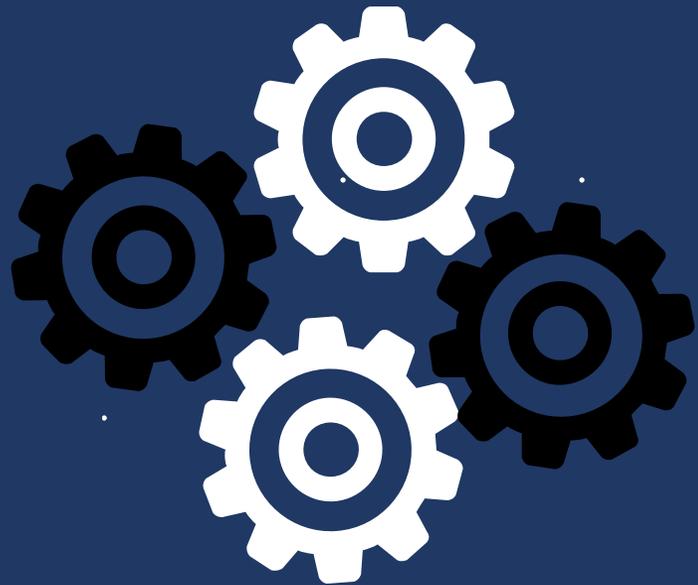
Ancien régime

- Le changement de vocation des terres agricoles en vue de réaliser des opérations d'investissement direct, intervient par arrêté conjoint du ministre chargé de l'agriculture et du ministre chargé de l'urbanisme, et ce, sur la base de l'avis d'une commission créée à cet effet.
- Le délai, pour statuer sur la demande de changement de vocation des terres agricoles, ne peut dépasser, dans tous les cas, les **trois mois** à compter de la date de son dépôt, tout en ayant rempli toutes les conditions légales requises 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.

Nouveau régime

- Le changement de vocation des terres agricoles en vue de réaliser des **projets publics** et les opérations d'investissement direct, **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 créée à cet effet.
- En cas de silence après l'expiration du délais de **trois mois**, le dossier sera transmis à la commission d'autorisation et d'agrément 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.

-
- Sont exemptées de l'autorisation d'ouverture des établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes (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, ainsi que les centrales de production du béton en ciment.
 - 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 ci-dessus et notamment l'obligation de présenter une étude de sécurité approuvée par l'Office national de la protection civile.



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

Exploitation des terres agricoles par les sociétés de nationalité tunisienne

Ancien régime

Est de nationalité tunisienne, toute société constituée conformément aux lois en vigueur, ayant son siège principal en Tunisie, ayant plus du tiers de son capital constitué de titres nominatifs détenus par des personnes physiques ou morales tunisiennes et ayant son conseil d'administration, de gérance, ou de surveillance, constitué par des représentants des personnes physiques ou morales tunisiennes à concurrence de leur participation au capital de la société.

Nouveau régime

- Est de nationalité tunisienne au sens de la loi n° 69-56 du 22 septembre 1969 relative à la réforme des structures agricoles (telle que modifiée par la loi n° 97-33 du 26 mai 1997), toute société constituée conformément à la législation tunisienne en vigueur et ayant son siège principal en Tunisie.
- Ainsi, une société d'exploitation agricole peut être détenue intégralement par les étrangers.



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 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.



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'IRPP & IS et aux promoteurs d'une Startup labélisée 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.



Des mesures exceptionnelles sont prises, en vertu desquelles sont exemptés de l'application des procédures de déchéances, 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.

Changement de vocation des terres agricoles sur lesquelles sont implantés des projets industriels

- 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.



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



Logements pour les investisseurs de nationalité étrangère

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.

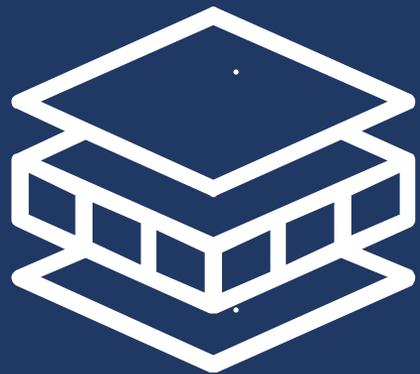
Dans ce cas, l'autorisation préalable du gouverneur n'est plus exigée.



Lotissement au profit des catégories à faible revenu

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 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.



Dispositions transversales pour l'accélération de l'investissement



Organe de défense commerciale

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.

Il entreprend également des enquêtes pour déterminer le dumping ou la subvention alléguée et en prévoir l'ampleur et les répercussions.



Carte de séjour pour les investisseurs étrangers

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.

Incitations financières dans le cadre de la transmission des projets

- Le droit de poursuivre de jouir des incitations financières prévues par la 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.
- Lesdites dispositions 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.



Institution d'un 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.



BEST COMPANY
VALUES TO INSPIRE
YOUR WORK LIFE

InFirst Auditors

Société d'expertise comptable, membre de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie

Adresse. Bureau B41, Bloc B, Immeuble MINIAR, Rue du Lac L'Ourmia les Berges du Lac 1053, Tunis

Web. www.infirst.tn

Mail. office@infirst.tn