

Décret n° 2009-518 du 24 février 2009, fixant les conditions d'octroi de terrains au dinar symbolique pour la réalisation des foyers universitaires privés.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie,

Vu la loi n° 88-135 du 3 décembre 1988, portant création de l'office des oeuvres universitaires pour le nord, telle que modifiée par le décret n° 2006-2245 du 7 août 2006,

Vu la loi n° 88-136 du 3 décembre 1988, portant création de l'office des oeuvres universitaires pour le centre, telle que modifiée par la loi n° 96-89 du 6 novembre 1996,

Vu la loi n° 88-137 du 3 décembre 1988, portant création de l'office des oeuvres universitaires pour le sud, telle que modifiée par la loi n° 96-90 du 6 novembre 1996,

Vu la loi n° 93-120 du 27 décembre 1993, portant promulgation du code d'incitation aux investissements et notamment son article 52 ter, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée et notamment la loi n° 2008-77 du 22 décembre 2008, portant loi de finances pour l'année 2009,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée et notamment la loi n° 2005-71 du 4 août 2005,

Vu la loi n° 2008-19 du 25 février 2008, relative à l'enseignement supérieur,

Vu l'avis du ministre de l'intérieur et du développement local, du ministre des finances, du ministre du commerce et de l'artisanat, du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières et du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu l'avis du conseil de la concurrence,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Décrète :

Article premier - Les services techniques du gouvernorat, de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et de la municipalité territorialement compétente préparent, en coordination avec l'office des oeuvres universitaires concerné, des fiches descriptives pour les lots prévus pour l'octroi après la prospection et la vérification de leur prédisposition pour l'octroi de la part des services du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières et du ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire, et ce concernant la situation foncière et la nature du sol, suite à un rapport d'observation justifiant l'habilité du terrain proposé à l'octroi pour le démarrage des travaux de construction concernant l'aménagement et le raccordement aux réseaux des services publics.

Sont pris en considération la vocation du terrain et les règlements d'urbanisme appliqués tels que fixés par le plan d'aménagement urbain ainsi que le cahier des charges relatif à l'hébergement universitaire privé approuvé par l'arrêté du ministre de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie du 17 octobre 2003, tel que modifié par l'arrêté du 14 juillet 2008.

Ces fiches doivent mentionner la surface couverte, le nombre d'étages permis et la capacité d'accueil pouvant être réalisée.

Art. 2 - La fiche descriptive est considérée comme document officiel octroyé par les services du gouvernorat territorialement

compétent aux promoteurs pour l'utiliser à la constitution de leurs dossiers et, le cas échéant, la réalisation de leurs projets. Les promoteurs peuvent se prévaloir de la fiche descriptive auprès des autorités concernées en cas d'apparition de problèmes techniques relatifs aux lots après leur octroi.

Art. 3 - Après accomplissement des procédures prévues à l'article premier du présent décret, les services du gouvernorat se chargent de publier aux journaux quotidiens un appel d'offres pour l'octroi de terrains au dinar symbolique pour la réalisation des foyers universitaires privés, mentionnant le lieu de consultation des documents y afférent et la date de présentation des offres, et ce, en vue du choix des candidats pour le bénéfice de terrains au dinar symbolique.

Lesdits services fournissent aux promoteurs les plans de situation et les fiches descriptives des lots destinés à l'octroi, ainsi que le cahier des charges relatif à l'hébergement universitaire privé visé à l'article premier du présent décret.

Art. 4 - Le promoteur présente aux services du gouvernorat dans les délais mentionnés à l'appel d'offres un dossier comprenant :

- une copie de la carte d'identité nationale,
- un bulletin n° 3,
- un schéma de financement fixant le coût total du projet comme suit :

* l'autofinancement au taux de 30% au minimum du coût de l'investissement,

* le crédit, le cas échéant,

* la prime d'investissement, le cas échéant.

Tout en joignant au schéma de financement :

* une attestation bancaire attestant le dépôt de 30% au minimum d'autofinancement du coût du projet à un compte indisponible,

* un accord de principe pour le financement du projet.

- une étude de faisabilité économique du projet qui comprend les éléments suivants :

* la forme juridique de l'établissement,

* les plans architecturaux, préparés par un architecte inscrit à l'ordre des architectes,

* la capacité d'accueil du projet (le nombre de lits et des chambres),

* la surface couverte,

* les espaces communs,

* le pavillon sanitaire,

* le coût approximatif du projet avec toutes ses composantes,

* le schéma de financement et d'investissement,

* la rentabilité financière du projet,

* le nombre de postes d'emploi prévus,

* le calendrier de la réalisation du projet à partir de la date d'obtention du terrain.

Art. 5 - Les services du gouvernorat classifient les candidats et proposent ceux qui sont les mieux habilités pour la réalisation des projets d'hébergement universitaire en se basant sur les critères suivants :

- la capacité du promoteur à réaliser le projet dans les délais, compte tenu du schéma de financement, des délais d'exécution et de la capacité d'accueil proposée,
- le taux d'autofinancement proposé par le promoteur dans un compte indisponible,
- la bonne exploitation de l'immeuble et la fourniture du plus grand nombre possible de lits, conformément aux réglementations urbaines applicables à l'immeuble,
- l'accord de la priorité au nouvel promoteur n'ayant pas bénéficié antérieurement de privilèges dans le domaine de l'hébergement universitaire.

Art. 6 - Les services compétents du gouvernorat doivent vérifier si les promoteurs ont respecté les dispositions de l'article 2 du cahier des charges relatif à l'hébergement universitaire privé et ce concernant leur jouissance des droits civils et leur non condamnation pour délit ou crime qui constitue une atteinte aux deniers ou à la morale.

Art. 7 - Les services compétents du gouvernorat établissent un tableau pour les lots destinés à l'octroi et transmettent les dossiers acceptés à la commission technique créée au ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie pour avis, dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date de réception des offres.

Art. 8 - La commission technique d'étude des dossiers relatifs à la demande de bénéfice des avantages prévus par le code d'incitation aux investissements dans le domaine de l'enseignement supérieur et des oeuvres universitaires, créée au ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie se charge d'étudier tous les dossiers qui lui sont proposés par les services du

gouvernorat. A cet effet, elle peut demander aux promoteurs de lui fournir tout document jugé nécessaire pour l'accomplissement du dossier.

Ladite commission statue sur les dossiers dûment complétés et comportant les documents exigés et les transmet à la commission supérieure d'investissement dans un délai maximum d'un mois de la date de résolution.

Art. 9 - Le promoteur s'engage à réaliser le projet dans un délai d'une année de la date d'obtention du terrain. En cas de non respect des délais mentionnés par le promoteur, il est procédé au retrait des avantages conformément aux dispositions de l'article 65 du code d'incitations aux investissements susvisé.

Art. 10 - Le promoteur s'engage d'affecter l'immeuble à l'hébergement universitaire pour une durée de quinze ans, au minimum, à partir de la date du début de l'activité. Le changement d'objet d'exploitation après ladite période est soumis aux dispositions de l'article 75 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme susvisé, après accord de principe du ministre chargé de l'enseignement supérieur.

Art. 11 - Le promoteur s'engage à respecter le cahier des charges relatif à l'hébergement universitaire privé approuvé par l'arrêté du ministre de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie du 17 octobre 2003, tel que modifié par l'arrêté du 14 juillet 2008.

Art. 12 - Le ministre de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie, le ministre de l'intérieur et du développement local, le ministre des finances, le ministre du commerce et de l'artisanat, le ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières et le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 24 février 2009.

Zine El Abidine Ben Ali