



L'INÉDIT DES DISPOSITIONS SPÉCIALES RELATIVES À L'ACCÉLÉRATION DE LA RÉALISATION DES PROJETS PUBLICS ET PRIVÉS

Notre cabinet s'est revenu sur le décret-loi n° 2022-68 du 19 octobre 2022, publié au JORT n° 114 du 21 Octobre 2022, qui a pour objectif d'édicter des dispositions spéciales relatives à l'accélération de la réalisation des projets publics et à la promotion des projets du secteur privé en vue de répondre aux priorités du développement économique et social au niveau national et régional.¹

Ce décret-loi contient une série de mesures exclusives et urgentes qui visent l'amélioration de l'efficacité de la réalisation des projets publics et privés, la promotion de l'investissement privé et la réédification de la confiance des investisseurs tunisiens et étrangers compte tenu des circonstances exceptionnelles que connaît l'économie nationale et mondiale.

I/ Accélération de la réalisation des projets publics et préférence nationale:

1/ Le raccourcissement des délais de l'exécution des projets publics:

Le législateur Tunisien a visé par la création d'une commission supérieure nommée «commission supérieure pour l'accélération de la réalisation des projets publics» présidée par le Chef du Gouvernement ou celui qui le supplée,² et par la création d'une unité chargée exclusivement de l'audit des marchés publics financés par les organismes et institutions de financement extérieurs auprès de la Haute Instance de la commande publique la réduction des délais de la réalisation des projets publics.³

De même, il a adopté la formule clé en main dans le domaine des marchés publics sur la base d'une liste de projets

publics programmés qui sera fixée par arrêté du Chef du Gouvernement.⁴
Le législateur Tunisien a défini la formule clé en main au corps de cette loi.

En effet, l'article 2 dans son alinéa 1er dispose que : " Un seul marché public qui porte à la fois sur la conception d'un projet, l'élaboration des études et l'exécution des travaux ou sur la conception de la totalité d'un ouvrage, la fourniture de ses équipements, sa réalisation et sa livraison tout en garantissant son efficacité."

Ce phénomène reflète l'intention du législateur Tunisien d'établir un terrain opportun prêt à être utilisé au plus bref délai pour les investisseurs dans le domaine des Marchés publics.

Il a donné aussi la possibilité de recours au lancement d'appels d'offres avec financement.

Dans ce cas, le pourcentage de financement requis doit être fixé dans le cahier des charges, et les soumissionnaires sont appelés à soumettre des offres financières sans proposition de financement, et d'autres avec proposition de financement.

Ainsi, la Possibilité de recours à des experts ou à des bureaux d'assistance technique⁵ pendant tout au long du processus de préparation, de la conclusion et de l'exécution des marchés publics conformément aux conditions et modalités fixées par arrêté du Chef du Gouvernement.

Le législateur offre en outre la possibilité d'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, dont l'objectif essentiel réside dans le raccourcissement des délais.

1. Voir. article 1 dudit décret

2. Art. 3 du décret 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 dispose que : " Il est créé une commission supérieure nommée « commission supérieure pour l'accélération de la réalisation des projets publics » présidée par le Chef du Gouvernement ou celui qui le supplée, chargée de trouver les solutions appropriées pour accélérer la réalisation des projets publics et décider des mesures permettant de surmonter les problématiques rencontrées. Le secrétariat permanent de la « commission supérieure pour l'accélération de la réalisation des projets publics » est confié au ministère chargé de l'économie et de la planification. Sa composition, ses attributions et le mode de son fonctionnement sont fixés par arrêté du Chef du Gouvernement."

3. Voir. article 4 dudit décret

5. Voir. article 6 de la même décret

6. Voir article 8 du décret gouvernemental n° 2022-68 du 19 octobre 2022



2/ Incitation des entreprises tunisiennes et des STARTUPS et aussi l'octroi de la préférence :

Afin d'inciter les entreprises Tunisiennes et des STARTUPS et octroyer de la préférence aux entreprises nationales, le législateur a réservé un pourcentage dans la limite de 10% annuellement au profit des Startups, ou au profit des achats innovants, de la valeur prévisionnelle des marchés d'études, de travaux et de fournitures de biens et de services.

Il a accordé 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.

Et une préférence accordée 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%.

En revanche, le législateur a imposé l'obligation de mentionner dans les cahiers des charges 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%.⁶

3/ L'amélioration de l'efficacité du système des marchés publics:

Afin de garantir l'amélioration de l'efficacité du système des marchés publics, le législateur a prévu la restitution du cautionnement définitif ou son reliquat au titulaire du marché à condition que ce dernier se soit acquitté de toutes ses obligations, avec le respect des délais réglementaires.⁹

Il est à noter que le procès-verbal définitif remplace l'attestation de mainlevée auprès de l'institution financière qui a accordé la caution.



Toutes les offres sont obligatoirement adressées à travers le système d'achat en ligne TUNEPS, y compris celles relatives à la désignation des concepteurs pour les projets de bâtiment civil.¹⁰

En cas de dépassement de la capacité technique maximale autorisée par le système, il est possible de soumettre une partie de l'offre technique hors ligne.

À la lecture des dispositions de l'article 15 de ce décret, le législateur Tunisien a instauré le principe de renonciation systématique 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 des dispositions de l'article 72 du décret-loi n°2021-21 du 28 décembre 2021, relatif à la loi des finances pour l'année 2022.

En outre, il a réduit les délais des procédures de changement de vocation des terres agricoles à une durée maximum de trois mois pour les projets publics exécutés par les organismes publics, et ce à l'instar des projets du secteur privé.¹¹

L'objectif du législateur Tunisien par l'instauration de ces dispositions spéciales est non seulement l'accélération de la réalisation des projets publics mais aussi la relance des investissements privés.

III/ Le redynamisme de l'investissement privé:

1/ Appui aux projets réalisés dans le cadre du partenariat entre le secteur public et le secteur privé et des projets des énergies renouvelables:

Le législateur a encouragé les projets réalisés dans le cadre de partenariats public-privé et les projets réalisés dans le domaine des énergies renouvelables, il a tenté de clarifier les mesures relatives aux engagements financiers du concédant dans le cadre des offres spontanées, et d'assouplir d'autre part les conditions d'exécution des projets des énergies renouvelables à travers l'autorisation, le cas échéant, de la réalisation de ces projets sur des parcelles du domaine public agricole et non agricole ou des collectivités locales dans le cadre des contrats de location sous réserve de la législation relative aux domaines militaires.

6. telles que définies par la loi n° 2018-20 du 17 avril 2018, relative aux Startups

7. Voir article 12 du décret gouvernemental n° 2022-68 du 19 octobre 2022

8. Voir article 10 du décret gouvernemental n° 2022-68 du 19 octobre 2022

9. Voir article 13 du décret gouvernemental n° 2022-68 du 19 octobre 2022

10. Voir article 14 du même décret

11. Voir article 8 ter nouveau dudit décret



En effet, le législateur a offert la possibilité de la prise en charge par l'organisme public des dépenses relatives au raccordement de l'unité de production au réseau national de l'électricité et les dépenses de consolidation dudit réseau, au cas où le site de production est proposé par l'Etat.

Afin de soutenir ces projets ce dernier a créé au profit du producteur de l'électricité des énergies renouvelables d'un droit réel spécial sur les bâtiments, ouvrages et équipements nécessaires pour l'exécution du projet sans s'étendre à la terre, dans le cas de réalisation du projet sur des parcelles du domaine de l'Etat public ou privé.

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

Afin de garantir la relance de l'investissement dans ces secteurs, le législateur Tunisien a :

- Supprimé le seuil maximum de la participation étrangère (66% actuellement) dans les sociétés constituées conformément à la législation Tunisienne en vigueur et ayant leurs sièges en Tunisie et qui exploitent les terres agricoles par bail pour la réalisation de projets agricoles.

Cette tentative du législateur Tunisien exprime la volonté d'encourager l'investissement étranger dans le secteur agricole qui pourrait influencer sur les zones du développement régionale en créant des nouveaux emplois et nouvelles richesses nationales en évitant l'importation qui nous amène aujourd'hui à une inflation des prix des matières premières.

- Permis à l'Agence foncière industrielle de:

-Bénéficier de la vente au dinar symbolique du domaine privé immobilier de l'Etat ou des collectivités locales.

-Réaliser et aménager des zones industrielles intégrées dotées de tous les services nécessaires pour l'instauration de projets et la construction de bâtiments industriels .

-Céder les lots industriels ou vendre ou louer les locaux prêts à l'emploi au profit des jeunes promoteurs et aux promoteurs d'une Startup et aux diplômés des centres de formation professionnelle et ce, avec des conditions simplifiées et des superficies déterminées par arrêté du ministre chargé de l'industrie, etc...

- Assoupli les procédures relatives à la réalisation de zones industrielles à travers l'exemption des terrains destinés à l'aménagement des zones industrielles d'une superficie inférieure ou égale à 100 hectares

”

- Exempté de l'application des procédures de déchéances des 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 décret-loi n° 2022-68 du 19 octobre 2022.

- Permis aux entreprises publiques et privées des pôles technologiques de:

-Aménager et développer des zones industrielles intégrées de soutien à l'espace du pôle et dotées de toutes les installations nécessaires à l'implantation de projets et la construction de locaux industriels suivant la demande, destinés à la vente ou à la location et leur mise à la disposition des promoteurs de projets dans les secteurs autorisés en zones industrielles.

-Céder dans la limite de 50% de la superficie de la zone de production située à l'intérieur de l'espace du pôle, à condition que le produit de la vente soit utilisé pour la construction des bâtiments industriels et projets d'investissement en recherche et innovation dans la partie restante.

Nonobstant des dispositions contraires les entreprises publiques ou privées mentionnées à l'article 2 de la présente loi et qui sont en activité à la date du 19 octobre 2022 pourraient bénéficier également des incitations accordées aux projets d'intérêt national prévues par la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016 portant loi de l'investissement.



Toutefois, quant aux entreprises publiques ou privées qui ne sont pas concernées par les dispositions de l'article 2, il est interdit de cumuler les incitations de la présente loi avec les avantages précédemment obtenus dans le cadre du code d'incitation aux investissements.

- Bénéficier de la cession, de gré à gré, et de la cession au dinar symbolique des terrains relevant du domaine privé de l'Etat ou des biens des collectivités locales au profit de ces entreprises.

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

Le législateur a autorisé aux investisseurs de nationalité étrangère d'acquérir des logements dont le prix est supérieur à un montant déterminé par décret et selon des conditions fixées par décret.

Il permettra aussi à **l'Agence foncière d'habitation** de :

- Créer et aménager des zones urbaines intégrées équipées de toutes les installations nécessaires.
- Acquérir des terrains appartenant au domaine privé de l'État ou des collectivités locales à un prix préférentiel.
- Bénéficier d'un financement de l'État pour la réalisation des infrastructures extramuros et des stations d'épuration dans les périmètres d'intervention de l'Agence foncière d'habitation

couvertes par des plans d'aménagement urbain.

NB

- Faire bénéficier les terrains destinés à l'aménagement des zones urbaines dont la superficie est inférieure ou égale à 50 hectares et qui sont programmés par l'Agence foncière d'habitation.

4/ Les mesures transversales pour l'accélération de l'investissement

Le décret loi n° 2022-68 du 19 octobre 2022 a permis aux **promoteurs des Zones franches commerciales** exerçant, conformément à la législation y afférente, de bénéficier des incitations financières et fiscales accordées au profit des projets d'intérêt national, prévus par la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016 portant loi de l'investissement.

Il a créé un organe de défense commerciale pour la protection de l'industrie tunisienne contre les pratiques déloyales à l'importation.

Il a permis aux investisseurs étrangers d'obtenir une carte de séjour:

- Pour une durée de 5 ans renouvelable 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.
- Pour une durée de 10 ans renouvelable s'il remplit les conditions qui sont fixées par décret.

NB

Peuvent bénéficier de cet avantage, les investisseurs résidents en Tunisie et les cadres étrangers employés dans le cadre des projets réalisés, sous réserve de

satisfaction des mêmes conditions susmentionnées.

Le législateur Tunisien a permis ainsi aux projets d'investissements de poursuivre, de jouir des incitations financières prévues par la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016 portant loi de l'investissement



Il a encouragé au règlement à l'amiable par la création auprès du ministre chargé de l'investissement de la fonction du médiateur de l'investissement qui sera 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.

En outre, le législateur a créé auprès du Ministre chargé de l'économie et de la planification une **unité consultative** chargée d'émettre obligatoirement un avis concernant les projets de texte juridique et réglementaire.



A la lumière de cette analyse, il reste à découvrir prochainement si cette accumulation d'initiatives législatives dans le domaine de l'investissement portera ces richesses afin de soutenir notre économie nationale.