



من وزير التجهيز والإسكان إلى السيد رئيس مجلس نواب الشعب

الموضوع: حول الإجابة على سؤال كتابي تقدم به النائب السيد عبد الحليم بوسمة.
المرجع: مكتوبكم عدد ص-2026-26-3000-2217 الموجه إلينا بتاريخ 2 أكتوبر 2026.

وبعد،

تبعاً لمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه والمتضمن سؤالاً كتابياً تقدم به النائب السيد عبد الحليم بوسمة، حول أزمة السكن في تونس وفوائض صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء والتناقضات التشريعية التي تعيق حق المواطن في امتلاك مسكن، يشرفني إفادتكم بالمعطيات التالية:

1- بخصوص الأسباب الحقيقية التي أدت إلى تراكم فوائض صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء: يساهم صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء على مساعدة الأجراء، الذين لا يتجاوز دخلهم الشهري الخام 6 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون، على امتلاك عقار معد للسكنى بالإنفراد أو بالإشتراك بواسطة قروض تمنح لهم لغرض البناء أو التوسعة أو اقتناء قطعة أرض أو اقتناء مسكن لدى باعث عقاري عمومي أو خاص. وساهم صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء منذ إحداثه في تمويل أكثر من 65 ألف مسكن. إلا أنه خلال السنوات الأخيرة أصبح الصندوق يمول حوالي 600 مسكن سنوياً. ويعود ذلك بالأساس إلى عزوف الباعثين العقاريين على إنتاج هذا الصنف من المساكن، وذلك لما تشهده السوق العقارية من اضطراباً كبيراً نتيجة:

- ارتفاع كلفة انجاز المساكن الذي يرجع بالأساس إلى:

- ارتفاع أثمان الأراضي الصالحة للبناء وتراجع إنتاج الأراضي المهيأة وندرتها،
- ارتفاع كلفة المواد الأولية وكلفة البناء وكلفة اليد العاملة وانعكاسها على إنتاج السكن الاجتماعي الممول عن الطريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء،
- ندرة اليد العاملة المختصة،
- ارتفاع ثمن الربط بالشبكات مع المستلزمين العموميين.

- تفاقم الفجوة بين القدرة الشرائية للمواطنين بمختلف فئاتهم الإجتماعية والإرتفاع المتسارع في أسعار المساكن مما أدى إلى تراجع حاد في قدرتهم على اقتناء مسكن.
- عدم التكافؤ بين العرض والطلب في المساكن المنجزة من قبل الباعثين العقاريين، حيث اتجهوا منذ العديد من السنوات نحو الصنف الرفيع الذي أصبح لا يتلاءم مع إمكانيات الفئات متوسطة الدخل.

2- أما في ما يتعلق بالرصيد الحالي للصندوق وأوجه التصرف فيها واستثمارها في مشاريع سكنية جديدة:

• الرصيد الحالي للصندوق

أولت مهمة التصرف في موارد الصندوق إلى مؤسسة BH بنك، وذلك وقفا للاتفاقية المبرمة سنة 1990 في إطار ميزانية الوزارة حسب التوقعات التقديرية السنوية. هذا وتتولى وزارة المالية رصد الاعتمادات السنوية المستوجبة، والتي يتم الترفيع فيها حسب طلبات الأجراء المسجلة لدى المؤسسة البنكية المذكورة.

• أوجه التصرف في هذه الأموال

يساهم صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء في تمويل:

- اقتناء قطعة أرض داخل مثال التهيئة العمرانية قابلة للترخيص في بناء مسكن أول،
- بناء مسكن،
- توسعة مسكن،
- اقتناء مسكن أول لدى باعث عقاري مصادق عليه
- مشاريع بناء المساكن وتهيئة المقاسم الاجتماعية المنجزة من قبل الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية وفروعها وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية والوكالة العقارية للسكنى أو من الوكالة العقارية للسكنى بنسبة يمكن أن تبلغ 100% من كلفة المشروع، وذلك منذ سنة 2026.

• استثمار أموال الصندوق في مشاريع سكنية جديدة

تنفيذا للقرارات الرئاسية ولتوصيات المجلس الوزاري المضيق المنعقد بتاريخ 20 جانفي 2025 حول تثمين الرصيد العقاري الدولي لدعم الاستثمار وتعزيز الدور الاجتماعي للدولة، وخاصة للنقطة 18 منه، والمتعلقة بـ "دعوة وزارة التجهيز والإسكان إلى التنسيق مع وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بغاية توفير رصيد عقاري لفائدة الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية للقيام بدورها الاجتماعي في مجال السكن مع إقرار دعمها من خلال توفير رصيد عقاري من الأراضي الدولية بالدينار الرمزي واقتراح الآليات القانونية الملائمة"، وطبقا لمقتضيات القانون عدد 54 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 المتعلق بإحداث صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء كما تم إتمامه بالقانون عدد 17 لسنة 2025 المؤرخ في 12 ديسمبر 2025 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2026 وخاصة الفصل 21 منه، وطبقا لمقتضيات الأمر الحكومي عدد 1126 لسنة 2016 المؤرخ في 18 أوت 2016 المتعلق بضبط صيغ وشروط تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء، كما تم تنقيحه وإتمامه بالأمر عدد 123 لسنة 2026 المؤرخ في 19 جوان 2026، الذي فتح المجال للصندوق للمساهمة في تمويل مشاريع بناء المساكن وتهيئة المقاسم الاجتماعية المنجزة من قبل الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية وفروعها وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية

والوكالة العقارية للسكنى أو من الوكالة العقارية للسكنى بنسبة يمكن أن تبلغ 100% من كلفة المشروع. وسيتم إنجاز هذه المشاريع سكنية ليتم التفويت فيها عبر آلية الكراء المملك أو البيع بالتقسيط. وتعتزم الوزارة، خلال فترة مخطط التنمية 2026-2030، إنجاز حوالي 5000 مسكن ضمن آلية الكراء المملك بكلفة تقدر بحوالي 750 مليون دينار (أي بمعدل 1000 مسكن سنوياً) عن طريق الباعثين العقاريين العموميين المشار إليهم أعلاه. وتم بداية من سنة 2026، الانطلاق في القسط الأول (دراسات وأشغال) حوالي 1213 مسكن تتوزع على 11 ولاية بكلفة تقدر بحوالي 212 مليون دينار. وستواصل الوزارة برمجة مشاريع سكنية أخرى تنجز في إطار منظومة الكراء المملك حسب توفر العقارات اللازمة لتشمل كل الولايات.

3- حول مراجعة الأمر الحكومي عدد 127 لسنة 2023:

من أهم النتائج المحققة، على أثر صدور الأمر عدد 127 لسنة 2023 المؤرخ في 10 فيفري 2023، هي:

- توسيع دائرة المنتفعين بتمويلات الصندوق بإضافة فئة رابعة: فوبرولوس 4 (دخلهم الشهري الخام يتراوح بين 4.5 مرات و 6 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون)،
- الترفيع في السن القصوى لسداد القرض إلى 75 سنة،
- إمكانية الجمع بين قرض اقتناء قطعة أرض وقرض بناء مسكن فوقها،
- إمكانية حصول القرين على قرض بناء المسكن على أن يستجيب للشروط،
- الترفيع في قيمة سقف التمويلات المسندة إلى 6 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون،
- الترفيع في المساحات المغطاة للمساكن الممولة عن طريق الصندوق.

أما بخصوص اعتماد آلية تحيين تلقائية لسقف سعر المسكن وربطه بتطور أسعار العقارات وكلفة البناء، فإن هذه النقطة سيتم تدارسها ضمن دراسة مراجعة استراتيجية السكن والتي بصدد الإنجاز.

4- حول مراجعة الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015: فإنه يتطلب التنسيق مع الإدارة العامة للدراسات والتشريع الجبائي بوزارة المالية.

5- حول الإبقاء على سقف الانتفاع بمنظومة «فوبرولوس» في حدود ست مرات الأجر الأدنى المضمون، ومراجعتها حتى يشمل الطبقة المتوسطة: تبعاً لصدور الأمر عدد 127 لسنة 2023 المؤرخ في 10 فيفري 2023، تم توسيع دائرة المنتفعين بتمويلات الصندوق بإضافة فئة رابعة 4 ليشمل الأجراء المتراوح دخلهم الشهري الخام بين 4.5 و 6 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون. هذا وسيتم تدارس مقترح الترفيع في سقف الدخل المعتمد للفئة المستهدفة ببرنامج الفوبرولوس، بما يمكن من توسيع نطاق الانتفاع بالبرنامج ليشمل فئات يتجاوز دخلهم 6 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون.

6- حول قيام الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية (SNIT) بتسويق مساكن تتجاوز أسعارها سقف تدخل صندوق «فوبرولوس» وسقف الامتيازات الجبائية: خلال السنوات الأخيرة، شهد قطاع البعث العقاري العديد من الصعوبات الناتجة عن ارتفاع كلفة مواد البناء واليد العاملة والربط بالشبكات العمومية وارتفاع أثمان الأراضي الصالحة للبناء وتراجع إنتاج الأراضي المهيأة وندرتها، إلى جانب تراجع المخزون العقاري

للشركة. وإزاء هذه التحديات، اعتمدت الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية على استراتيجية تقوم على تنوع العرض، حيث تشيّد مساكن "اقتصادية متطورة" ومساكن "متوسطة" إلى جانب المساكن "الاجتماعية". وتُستغل الأرباح الهامشية التي تحققها الشركة من تسويق المساكن الموجهة للفئات المتوسطة لتغطية ودعم كلفة إنتاج المساكن الاجتماعية الموجهة للفئات محدودة الدخل، مما يحمي التوازنات المالية للشركة ويضمن ديمومتها واستمراريتها. ورغم ذلك، يظل إنتاج السكن الاجتماعي، الممول عبر صندوق «فوبرولوس»، من أبرز أولويات الشركة التي تعمل جاهدة على توفيره باستمرار، وذلك حسب توفر الأراضي.

7- حول تعبئة فوائض صندوق «فوبرولوس» وإنجاز مشاريع سكنية جديدة: تعتزم الوزارة إنجاز حوالي 5000 مسكن ضمن آلية الكراء المملك إلى موفى سنة 2030 بكلفة تقدر بحوالي 750 مليون دينار (أي بمعدل 1000 مسكن سنوياً) عن طريق الباعثين العقاريين العموميين (الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية وفروعها وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية). إلى جانب ذلك مواصلة الصندوق في تمويل:

- اقتناء قطعة أرض داخل مثال التهيئة العمرانية قابلة للترخيص في بناء مسكن أول،
- بناء مسكن،
- توسعة مسكن،
- اقتناء مسكن أول لدى باعث عقاري مصادق عليه.

8- حول الإصلاحات التشريعية والتنظيمية التي تعتزم الوزارة اقتراحها لإعادة الإنسجام بين مختلف النصوص القانونية المنظمة لقطاع السكن: تعمل الوزارة باستمرار على مراجعة وتحسين الإطار القانوني والترتبي المنظم لمختلف آليات تمويل السكن بغاية توفير السكن اللائق لمختلف فئات المجتمع. وذلك من خلال التقييم المتواصل للنتائج المحققة لمختلف البرامج الوطنية التي تستهدف مختلف الفئات الاجتماعية (البرنامج الخاص للسكن الاجتماعي، صندوق النهوض بالسكن لفائدة الأجراء، المسكن الأول، الصندوق الوطني لتحسين السكن،...).

والسلام

وزير التجهيز والإسكان

صلاح المصاوي

