

BANQUE DE L'HABITAT

**RAPPORT GENERAL ET SPECIAL DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS
ARRETES AU 31 DECEMBRE 2005**

AVRIL 2006

Tunis, le 10 avril 2006

Messieurs les actionnaires de la Banque de l'Habitat

**Objet : Rapport général et spécial du commissaire aux comptes
sur les états financiers de la Banque de l'Habitat arrêtés
au 31 décembre 2005.**

Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Banque de l'Habitat et en exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous vous présentons notre rapport général sur le contrôle des états financiers de la Banque de l'Habitat arrêtés au 31 décembre 2005 ainsi que le rapport spécial sur les conventions réglementées prévues par les articles 200 et 475 du code des sociétés commerciales et 29 de la loi 2001-65 du 10 juillet 2001 relative aux établissements de crédits.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Messieurs les actionnaires, l'expression de notre haute considération.

**La Générale d'Audit et Conseil
CPA Associates International
Chiheb GHANMI
Associé**

SOMMAIRE

I. RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS	5
II. ETATS FINANCIERS	
1. BILAN	8
2. ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN	9
3. ETAT DE RESULTATS	10
4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE	11
5. NOTES AUX ETATS FINANCIERS	12
III. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	50

I. RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR
LES ETATS FINANCIERS DE LA BANQUE DE L'HABITAT
ARRETES AU 31 DECEMBRE 2005**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous vous présentons notre rapport général sur l'audit des états financiers de la Banque de l'Habitat arrêtés au 31 décembre 2005.

1. Opinion sur les états financiers

Nous avons audité les états financiers de la Banque de l'Habitat arrêtés au 31 décembre 2005. Ces états financiers relèvent de la responsabilité de la direction de la banque. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit.

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit et conformément aux termes de référence pour l'audit des états financiers des établissements de crédits, tels que prévus par la note aux banques de la Banque Centrale de Tunisie n° 93-23 du 30 juillet 1993.

Ces normes requièrent que l'audit soit planifié et réalisé en vue d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments justifiant les données contenues dans les états financiers. Un audit consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues par la direction, ainsi que la présentation des états financiers pris dans leur ensemble. Nous estimons que notre audit constitue une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les états financiers de la Banque de l'Habitat arrêtés au 31 décembre 2005 sont régulier et présentent fidèlement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la banque de l'Habitat ainsi que le résultat de ses opérations et les mouvements de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au système comptable des entreprises.

2. Examens spécifiques

Nous avons procédé à l'examen et aux vérifications spécifiques prévues par la loi, conformément aux normes internationales d'audit.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas relevé ou pris connaissance d'incohérences significatives dans les informations d'ordre comptable données

dans le rapport du conseil d'administration sur la gestion de l'exercice, pouvant contredire les états financiers de la banque de l'Habitat arrêtés au 31 décembre 2005.

Par ailleurs, nous n'avons pas relevé ou pris connaissance de faits qui nous laissent à penser que la tenue des comptes des valeurs mobilières émises par la banque n'est pas effectuée en conformité avec le décret n° 2001-2728 du 20 novembre 2001, relatif aux conditions d'inscription des valeurs mobilières et aux intermédiaires agréés pour la tenue des comptes en valeurs mobilières. Ainsi, les comptes des valeurs mobilières émises par la Banque de l'Habitat sont tenus pour la partie non stable du capital par l'intermédiaire en bourse, la SIFIB, et pour la partie stable (Etat et gros actionnaires) du capital par la Banque elle-même.

Tunis, le 10 avril 2006

La Générale d'Audit et Conseil – G.A.C
Membre de CPA Associates International
Chiheb GHANMI
Associé

II. ETATS FINANCIERS

BANQUE DE L'HABITAT**BILAN**
Arrêté au 31.12.2005
(en dinars)**ACTIF** Note 31-12-2005 31-12-2004

Caisse et avoirs auprès de la BCT, CCP et TGT	AC1	21 237 735	22 055 330
Créances sur les établissements bancaires et financiers	AC2	202 858 535	257 856 329
Créances sur la clientèle	AC3	2 563 565 593	2 346 622 117
Portefeuille titre commercial	AC4	177 173 884	105 739 604
Portefeuille titres d'investissement	AC5	93 250 340	87 322 353
Valeurs immobilisées	AC6	36 538 692	31 802 665
Autres actifs	AC7	192 664 075	194 415 500
TOTAL ACTIF		3 287 288 854	3 045 813 898

PASSIF

Dépôts et avoirs des établissements bancaires et financiers	PA2	30 020 554	37 064 777
Dépôts et avoirs de la clientèle	PA3	2 023 048 439	1 856 814 091
Emprunts et ressources spéciales	PA4	562 265 953	517 073 230
Autres passifs	PA5	445 139 265	431 419 077
TOTAL PASSIF		3 060 474 211	2 842 371 175

CAPITAUX PROPRES

Capital		75 000 000	75 000 000
Réserves	CP2	129 250 738	107 559 871
Autres capitaux propres	CP4	414 048	414 048
Résultats reportés	CP5	438 804	1 938 750
Résultat de la période	CP6	21 711 053	18 530 054
TOTAL CAPITAUX PROPRES	CP7	226 814 643	203 442 723

TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		3 287 288 854	3 045 813 898
---	--	----------------------	----------------------

BANQUE DE L'HABITAT**ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN**
Arrêté au 31.12.2005
(en dinars)**PASSIFS EVENTUELS**

Note 31-12-2005 31-12-2004

Cautions, avals et autres garanties données	HB1	127 347 006	118 482 817
A -en faveur d'établissements bancaires et financiers		17 804 556	17 244 601
B- en faveur de la clientèle		109 542 450	101 238 216
Crédits documentaires	HB2	118 346 748	120 569 374
TOTAL PASSIFS EVENTUELS		245 693 754	239 052 191

ENGAGEMENTS DONNES

Engagements de financement donnés	HB4	863 072 102	708 324 054
A- en faveur d'établissements bancaires et financiers		0	0
B- en faveur de la clientèle		863 072 102	708 324 054
Engagements sur titres	HB5	161 700	365 916
A- participations non libérées		161 700	365 916
B- titres à recevoir		0	0
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES		863 233 802	708 689 970

ENGAGEMENTS RECUS

Engagements de financement reçus	HB6	358 825 210	323 212 362
Garanties reçues	HB7	66 614 509	59 970 982
A- garanties reçues de l'état		1 733 888	2 207 156
B- garanties reçues d'autres établissements bancaires, financiers et d'assurance		0	0
C- garanties reçues de la clientèle		64 880 621	57 763 826

BANQUE DE L'HABITAT

ETAT DE RESULTAT
Période du 01.01 au 31.12.2005
(en dinars)

<i>PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</i>	Note	31-12-2005	31-12-2004
Intérêts et revenus assimilés	PR1	171 809 160	154 385 729
Commissions	PR2	22 734 586	19 488 545
Gains sur portefeuille-titre commercial et opérations financières	PR3/CH3	19 109 852	14 074 438
Revenus du portefeuille d'investissement	PR4	744 236	441 778
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE		214 397 834	188 390 490

<i>CHARGES D'EXPLOITATION</i>			
Intérêts encourus et charges assimilées	CH1	89 276 458	81 877 216
Commissions encourues	CH2	1 851 090	1 621 160
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE		91 127 548	83 498 376

PRODUIT NET BANCAIRE		123 270 286	104 892 114
Dotations aux Provisions et résultat des corrections de valeurs sur créances, hors bilan et passif	CH4/PR5	(39 707 548)	(27 011 622)
Dotations aux provisions et résultat des corrections de valeurs sur portefeuille d'investissement	CH5/PR6	(387 563)	(2 160 165)
Autres produits d'exploitation	PR7	9 196 977	7 234 957
Frais de personnel	CH6	(43 856 563)	(40 465 666)
Charges générales d'exploitation	CH7	(16 620 052)	(16 481 933)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations	CH8	(2 788 870)	(2 833 177)

RESULTAT D'EXPLOITATION		26 106 667	23 174 508
Solde en gain \ perte provenant des autres éléments ordinaires	PR8/CH9	14 767	(3 228)
Impôts sur les bénéfices		5 490 285	(4 641 226)
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES		20 631 149	18 530 054

RESULTAT NET DE LA PERIODE		20 631 149	18 530 054
Effets des modifications comptables	PR 9	1 079 904	0

RESULTAT NET DE LA PERIODE APRES MODIFICATIONS COMPTABLES		21 711 053	18 530 054
--	--	-------------------	-------------------

BANQUE DE L'HABITAT

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE
Période du 01.01 au 31.12.2005
(en dinars)

<u>ACTIVITES D'EXPLOITATION</u>	31-12-2005	31-12-2004
Produits d'exploitation bancaire encaissés	200 702 410	186 320 230
Charges d'exploitation bancaire décaissées	-90 482 083	-93 586 790
Prêts accordés aux établissements bancaires et financiers	26 979 109	-52 673 435
Dépôts / retraits de dépôts auprès d'autres établissements financiers	-8 102 600	-19 636 358
Prêts et avances / remboursement prêts et avances auprès de la clientèle	-165 530 698	-150 402 407
Dépôts / retraits de dépôts de la clientèle	167 740 719	190 935 715
Titres de placement	8 546	115 976
Sommes versées au personnel et créditeurs divers	-36 725 062	26 713 901
Sommes reçues des débiteurs divers	11 543 365	-58 616 262
Autres flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	-71 921 239	8 930 618
Impôts sur les bénéfices	-4 641 226	-6 290 665
FLUX DE TRESORERIE NET PROVENANT DES ACTIVITES D'EXPLOITATION	29 571 241	31 810 523
 <u>ACTIVITE D'INVESTISSEMENT</u>		
Intérêts et dividendes encaissés sur portefeuille d'investissement	744 236	441 778
Acquisitions / cessions sur portefeuille d'investissement	-8 343 683	-6 391 641
Acquisitions / cessions sur immobilisations	-6 936 177	-5 653 684
FLUX DE TRESORERIE NET PROVENANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	-14 535 624	-11 603 547
 <u>ACTIVITES DE FINANCEMENT</u>		
Emission d'emprunts	17 072 856	-19 101 787
Augmentation / diminution ressources spéciales	2 284 504	-29 336 331
Dividendes versés	-7 497 836	-7 495 064
FLUX DE TRESORERIE NET PROVENANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	11 859 524	-55 933 182
 Incidence des variations des taux de change sur les liquidités		
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités au Cours de la période	35 229 442	-31 797 661
Liquidités et équivalents de liquidités en début de période	288 837 575	320 635 236
LIQUIDITES ET EQUIVALENTS DE LIQUIDITES EN FIN DE PERIODE	324 067 017	288 837 575

5. Notes aux états financiers (les chiffres sont exprimés en dinars)

5.1. Note sur le référentiel d'élaboration des états financiers

Les états financiers relatifs à la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2005 ont été établis conformément aux dispositions des normes comptables tunisiennes et notamment les normes comptables relatives aux établissements bancaires.

Les états financiers 31 décembre 2005 ont été arrêtés en utilisant les mêmes méthodes comptables du dernier exercice.

Toutefois, les crédits sur ressources spéciales pour lesquels la banque n'encourt aucun risque ont été déduits des ressources spéciales y afférentes au passif. Le surplus des ressources spéciales non encore utilisé est inscrit au poste PA5 - "Autres passifs" au lieu du poste PA 4 - "Emprunts et ressources spéciales".

5.2. Note sur les bases de mesure et les principes comptables pertinents appliqués

Les états financiers intermédiaires ont été préparés par référence aux hypothèses de continuité de l'exploitation et de la comptabilité d'engagement ainsi qu'aux conventions comptables de base prévues par le cadre conceptuel de la comptabilité financière.

5.2.1. Règles de prise en compte et d'évaluation des engagements

5.2.1.1. Règles de prise en compte des engagements

Les engagements de la banque sont constatés en hors bilan à mesure qu'ils sont contractés et sont transférés au bilan au fur et à mesure des débloquages de fonds pour leur valeur nominale, intérêts précomptés compris pour les crédits à court terme.

Les engagements irrécouvrables ayant fait l'objet d'un jugement suivi par un P.V de carence ainsi que les engagements ayant fait l'objet d'abondan sont passés en perte.

5.2.1.2. Règles d'évaluation des engagements et de détermination des provisions sur les engagements douteux

A. Promoteurs immobiliers

1. Critères de classification

La classification des promoteurs immobiliers est faite conformément aux dispositions de la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie n° 91-24 du 17 décembre 1991, en se basant notamment sur le critère de l'antériorité d'impayés pour déterminer la classe du promoteur et par application de la règle de la contagion.

Toutefois, compte tenu des spécificités du secteur et des professionnels de l'immobilier, des adaptations ont été effectuées sur l'application des critères prévus par la circulaire précitée et ce aux niveaux suivants:

1.1. Règle de classification par projet

La méthode de classification retenue est la méthode de classification projet par projet et ce pour la détermination des classes respectives et le calcul des provisions.

Le promoteur en tant que relation globale est ensuite classé par référence à la classe la plus élevée parmi les classes de ses différents projets, mais sans que la règle de la contagion s'applique pour le calcul de la provision totale sur le promoteur et qui demeure calculée en fonction de la classe et des garanties retenues pour chaque projet.

Toutefois, la règle de la contagion pour le calcul de la provision pour l'ensemble des projets pour un promoteur immobilier devient applicable lorsque celui-ci fait l'objet de procédures judiciaires collectives telles qu'une faillite, un concordat préventif, une procédure amiable ou une liquidation.

1.2. Critères de classification des projets

Pour l'application de la méthode de classification par projet un certain nombre de critères, déjà prévus par la circulaire BCT 91-24 du 17 décembre 1991, ont été retenus tout en opérant des adaptations ayant trait au secteur de la promotion immobilière.

Ces critères se basent pour classer un projet comme douteux sur les principes suivants :

- Le non-respect du déroulement initialement prévu du projet ;
- Un déséquilibre du bilan financier du projet actualisé au 31 décembre sur la base de la situation de commercialisation dressée par le département des règlements et apurements ;
- Une valeur d'expertise démontrant la non-conformité des travaux ou de leur avancement ;
- Une situation financière globale du promoteur en détérioration telle qu'elle découle des états financiers ;
- L'antériorité des impayés.

Les délais relatifs à l'antériorité des impayés utilisés comme référence pour la détermination automatique des classes se présentent comme suit :

- **Classe "0"** : un projet demeure classé en classe "0" lorsque le délai qui sépare la date d'échéance du contrat du crédit de préfinancement de la date d'arrêt des états financiers ne dépasse pas les 180 jours (soit 6 mois) sans que la liquidation définitive du projet n'intervienne. Ce délai correspond au délai d'achèvement de la commercialisation que la banque accorde au promoteur. Ce délai est décompté à partir de la date d'échéance du contrat du prêt hypothécaire compte non tenu des avenants.
- **Classe "1"** : un projet est classé en classe "1" lorsque le délai de non règlement du crédit de préfinancement excède, à la date d'arrêt des états financiers, les 180 jours mais sans dépasser les 270 jours (entre 6 et 9 mois). Ce délai est décompté à partir de la date d'échéance du contrat du prêt hypothécaire compte non tenu des avenants.

- **Classe "2"** : un projet est classé en classe "2" lorsque le délai de non règlement du crédit de préfinancement excède, à la date d'arrêté des états financiers, les 270 jours mais sans dépasser les 450 jours (entre 9 et 15 mois). Ce délai est décompté à partir de la date d'échéance du contrat du prêt hypothécaire compte non tenu des avenants.
- **Classe "3"** : un projet est classé en classe "3" lorsque le délai de non règlement du crédit de préfinancement excède, à la date d'arrêté des états financiers, les 450 jours mais sans dépasser les 720 jours (entre 15 et 24 mois). Ce délai est décompté à partir de la date d'échéance du contrat du prêt hypothécaire compte non tenu des avenants.
- **Classe "4"** : un projet est classé en classe "4" lorsque le délai de non règlement du crédit de préfinancement excède, à la date d'arrêté des états financiers, les 720 jours (au-delà de 2 ans). Ce délai est décompté à partir de la date d'échéance du contrat du prêt hypothécaire compte non tenu des avenants.
- **Classe "5"** : un projet ou un promoteur est classé en classe "5" lorsqu'il est en contentieux et ce quelle que soit l'antériorité de l'impayé.

1.3. Détermination des garanties à retenir

La détermination des garanties à retenir pour le calcul des provisions requises par projet tient compte des critères suivants :

- Etant donné que les biens vendus dans un projet immobilier présentent une forte probabilité pour être soustraits au contrôle de la banque pour faire jouer sa garantie, la valeur de ceux-ci est déduite des garanties à retenir pour la détermination des provisions sur les projets. De ce fait, la garantie retenue pour la détermination des provisions sur les projets est le chiffre d'affaires restant à réaliser dans le projet tel que suivi par le département des règlements et apurements.
- Lorsqu'un engagement écrit et signé par le promoteur existe pour affecter les produits de liquidation d'un projet sur un ou plusieurs autres projets, les garanties servent à couvrir l'ensemble des projets du promoteur couverts par cet accord.
- La garantie retenue pour la détermination des provisions, telle qu'elle a été décrite ci-dessus, ne doit pas dépasser la valeur de la garantie inscrite dans le contrat de prêt hypothécaire.

B. Relations commerciales

1. Critères de classification

La classification des relations commerciales est faite conformément aux dispositions de la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie n° 91-24 du 17 décembre 1991, en se basant notamment sur le critère de l'antériorité d'impayés pour déterminer la classe

de la relation et par application de la règle de la contagion. Les autres critères retenus pour la classification se présentent comme suit :

- un volume de concours financiers non compatible avec l'activité ;
- l'absence de la mise à jour de la situation financière par manque d'information ;
- des problèmes de gestion ou des litiges entre associés ;
- des difficultés techniques, commerciales ou d'approvisionnement ;
- la détérioration des cash-flow compromettant le remboursement des dettes dans les délais ;

La banque procède à cet effet à une classification automatique sur la base de l'antériorité des impayés. Cette classification fait ensuite l'objet d'une appréciation sur la base des autres critères qualitatifs.

Les délais relatifs à l'antériorité des impayés utilisés comme référence pour la détermination automatique des classes se présentent comme suit :

- **Classe "0" ou Actifs courants** : sont considérés comme actifs courants, les actifs dont la réalisation ou le recouvrement intégral dans les délais paraît assuré et qui sont détenus sur des entreprises dont:
 - la situation financière est équilibrée et confirmée par des documents comptables certifiés datant de moins de 18 mois et des situations provisoires datant de moins de 3 mois;
 - la gestion et les perspectives d'activité sont jugées satisfaisantes sur la base des rapports de visites ;
 - la forme et le volume des concours dont elles bénéficient sont compatibles tant avec les besoins de leur activité principale qu'avec leur capacité réelle de remboursement.
- **Classe "1" ou Actifs nécessitant un suivi particulier** : font partie de la classe 1, tous les actifs dont la réalisation ou le recouvrement intégral dans les délais est encore assuré et qui sont détenus sur des entreprises qui présentent l'une au moins des caractéristiques suivantes :
 - le secteur d'activité connaît des difficultés ;
 - la situation financière se dégrade.
- **Classe "2" ou Actifs incertains** : font partie de la classe 2, tous les actifs dont la réalisation ou le recouvrement intégral dans les délais est incertain et qui sont détenus sur des entreprises qui connaissent des difficultés financières ou autres pouvant mettre en cause leur viabilité et nécessitant la mise en oeuvre de mesures de redressement. Ces actifs se caractérisent notamment par l'existence de retards de paiement des intérêts ou du principal supérieurs à 90 jours sans excéder 180 jours.
- **Classe "3" ou Actifs préoccupants** : font partie de la classe 3 tous les actifs dont la réalisation ou le recouvrement est menacé et qui sont détenus sur des entreprises dont la situation suggère un degré de pertes éventuelles appelant une action vigoureuse de la part de la banque pour les limiter au minimum.

Ces actifs sont généralement détenus sur des entreprises qui présentent avec plus de gravité, les caractéristiques de la classe 2. Les retards de paiements des intérêts ou du principal sont généralement supérieurs à 180 jours sans excéder 360 jours.

- **Classe "4" ou Actifs compromis** : font partie de la classe 4 :
 - les créances pour lesquelles les retards de paiements des intérêts ou du principal sont supérieurs à 360 jours,
 - les actifs restés en suspens au-delà de 360 jours
 - les autres actifs qui doivent être passés par pertes. La banque est tenue néanmoins d'épuiser toutes les procédures de droit tendant à la réalisation de ces actifs.
- **Classe "5"** : un projet ou un promoteur est classé en classe "5" lorsqu'il est en contentieux et ce quelle que soit l'antériorité de l'impayé.

Les clients ayant fait l'objet d'une consolidation, d'un arrangement ou d'un rééchelonnement sont maintenus dans leur classe antérieure à cette opération et ne sont reclassés que dans le cas du respect du nouvel échéancier de remboursement.

Ces critères ont fait l'objet d'adaptations pour les clients en démarrage.

2. Détermination des garanties à retenir

2.1. Projets hôteliers

L'évaluation des garanties pour les projets hôteliers tient compte des normes d'évaluation du secteur et notamment des normes retenues par l'ONTT. Ces normes prévoient des coûts par catégorie et par lit comme suit :

Catégorie de l'hôtel	Estimation du coût par lit (en DT)
3 étoiles	30 000
4 étoiles	40 000
4 étoiles de luxe	45 000
5 étoiles	48 000

La valeur brute d'un hôtel est alors égale au coût par lit multiplié par le nombre de lits. Pour déterminer la valeur actualisée d'un hôtel, une décote annuelle de 4% est appliquée à sa valeur à neuf, et ce à partir de l'année d'entrée en exploitation avec un maximum de 12 ans, soit une décote maximale de 48%.

La valeur actualisée à retenir comme garantie pour la couverture des risques sur les projets hôteliers tient également compte de la quote part de la banque pour les projets financés en pool bancaire ou par plusieurs banques.

2.2. Autres garanties

La détermination des garanties à retenir pour le calcul des provisions requises pour les garanties autres que les hôtels se base sur la valeur d'expertise et en tenant compte des critères suivants :

- Les garanties retenues sont celles acceptées par la BCT sauf les exceptions prévues ci-après pour les réquisitions d'immatriculation et les nantissements de matériels.
- Les réquisitions d'immatriculation sont retenues pour 50% de leur valeur.
- Les garanties pour les crédits financés en pool bancaire tiennent compte de la quote part de la banque.
- Les garanties sont retenues pour la valeur minimale entre le montant du contrat, l'encours et la valeur d'expertise ajustée de la garantie. La valeur d'expertise ajustée de la garantie correspond à la valeur de la garantie telle qu'elle découle du rapport d'évaluation sur laquelle un battement est opéré pour tenir compte de la vétusté depuis la date de l'évaluation de la garantie. Les taux d'abattement par année se présentent comme suit par nature de bien :
 - Terrain : aucun abattement n'est opéré.
 - Villa : 2%.
 - Local commercial et appartements : 5%.
 - Matériel : 10%
- Le matériel spécifique fait l'objet d'un abattement de 25% de sa valeur pour tenir compte des possibilités de réalisation qui sont nettement moindre que pour les autres catégories de matériel non spécifiques.

Pour les garanties obtenues par la banque en pool bancaire ou par plusieurs banques il a été tenu compte de la part de la banque déterminée, compte tenu des informations disponibles à la date de l'évaluation, selon l'une des méthodes suivantes :

- Selon la valeur nominale :
$$\frac{\text{Crédits accordés par la BH}}{\text{Crédits accordés par le pool}}$$
- Selon la valeur globale :
$$\frac{\text{Engagements de la BH}}{\text{Engagements du système bancaire}}$$
- Selon la valeur globale des engagements à L&MT :
$$\frac{\text{Engts M\< + Impayés de la BH}}{\text{Engts M\< + Impayés du système bancaire}}$$
- Selon la valeur globale nette :
$$\text{valeur de la garantie} - \text{Engagements des autres banques}$$

C. Crédits habitats acquéreurs

La classification des crédits habitats acquéreurs obéit aux critères de classification prévus par la circulaire BCT n° 91-24 du 17 décembre 1991. Cependant, les créances ne sont classées que lorsque le volume des impayés excède 5% de l'encours de chaque client.

Ces crédits font l'objet de contrats hypothécaires sur les logements acquis.

D. Détermination des provisions

Les provisions sur les relations classées, qu'elles soient des relations commerciales ou de promotion immobilière, sont déterminées sur la base des taux minima par classe tels que prévu par la circulaire de la BCT n° 91-24 du 17 décembre 1991. ces taux se présentent comme suit :

- au moins égales à 20% pour les actifs de la classe 2,
- au moins égales à 50% pour les actifs de la classe 3 et
- égales à 100% pour les actifs de la classe 4.

5.2.2. Règles de prise en compte des intérêts et commissions sur les engagements

Les intérêts sur les engagements sont constatés au fur et à mesure qu'ils sont courus et sont rattachés à la période adéquate par abonnement.

A chaque date d'arrêté comptable, les intérêts courus et non échus sont inscrits dans les comptes de créances rattachées correspondants par la contrepartie d'un compte de résultat.

Les intérêts perçus d'avance sont portés dans les comptes de régularisation appropriés et font l'objet d'abonnement aux périodes adéquates.

Les intérêts afférents aux crédits consentis par la banque et demeurant impayés pendant une période supérieure à 90 jours sont systématiquement réservés qu'ils se rapportent ou non à des créances classées. Les intérêts sur les comptes courants gelés, par application de la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie n° 91-24 du 17 décembre 1991 telle que modifiée par la circulaire n° 99-04 du 19 mars 1999, sont également réservés.

Les intérêts réservés ne sont constatés en résultat qu'au moment de leur encaissement effectif. Les intérêts sur les créances consolidées ne sont constatés en résultat que lorsqu'ils sont effectivement encaissés.

La comptabilisation des commissions ayant le caractère d'intérêts obéit aux mêmes règles que celles applicables à la constatation des intérêts et les autres commissions sont constatées au fur et à mesure de leur réalisation.

5.2.3. Règles de classification et d'évaluation des titres

La banque classe ses titres en 4 catégories.

Les titres de transaction qui se distinguent par les deux critères suivants :

- leur courte durée de détention qui doit être limitée à trois mois.
- la liquidité de leur marché

Ces titres incluent notamment les bons du trésor.

Les titres de placement qui sont les titres acquis avec l'intention de les détenir à court terme durant une période supérieure à trois mois, à l'exception des titres à revenu fixe que l'établissement a l'intention de conserver jusqu'à l'échéance et qui satisfont à la définition de titres d'investissement.

Les titres d'investissement qui sont les titres pour lesquels la banque a l'intention ferme de les détenir, en principe, jusqu'à leur échéance et doit pouvoir disposer de moyens suffisants pour concrétiser cette intention. Ces titres incluent les fonds constitués en exonération d'impôt et confiés aux SICAR pour gestion en vertu d'une convention de gestion.

Les titres de participation qui englobent les actions dont la possession durable est estimée utile à l'activité de la banque, permettant ou non d'exercer une influence notable, un contrôle conjoint ou un contrôle exclusif sur la société émettrice.

Les titres cotés sont réévalués par référence au cours boursier et les titres non cotés par référence à leurs valeurs mathématiques.

A l'exception des titres de transaction pour lesquels les plus ou moins-values sont directement constatées en résultat, seules les moins-values sur les autres catégories de titres font l'objet de provisions.

5.2.4. Règles de conversion des opérations en monnaies étrangères, de réévaluation et de constatation du résultat de change

Les opérations en monnaies étrangères sont converties à la date d'arrêté comptable au cours moyen de clôture publié par la Banque Centrale de Tunisie pour chaque devise. Les différences de change dégagées par rapport aux cours conventionnels ayant servis à la constatation de ces opérations sont constatées dans des comptes d'ajustement devises au bilan.

Le résultat de change de la banque est constitué du résultat sur les opérations de marché (change au comptant et à terme) dégagé sur la réévaluation quotidienne des positions de change par application du cours de change de fin de journée.

III. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale ordinaire, nous vous présentons notre rapport spécial sur les conventions réglementées prévues par les articles 200 et 475 du code des sociétés commerciales et l'article 29 de la loi 2001-65 du 10 juillet 2001 relative aux établissements de crédits.

1. Convention conclues au cours de l'exercice 2005

En application des dispositions des articles 200 & 475 du code des sociétés commerciales et 29 de la loi 2001-65 du 10 juillet 2001 relative aux établissements de crédits, nous portons à votre connaissance que nous n'avons pas été informés par votre conseil d'administration d'opérations conclues par votre Banque avec l'une des personnes prévues par ces articles.

Toutefois, votre conseil d'administration réuni le 13 mars 2006 a autorisé une cession de créances au profit de la Société Générale de Recouvrement des Créances, filiale de la banque. En vertu de cette convention, la banque a cédé des créances ayant une valeur nominale globale d'environ 77 439 millions de dinars pour un prix de cession de 3 millions de Dinars.

2. Conventions conclues au cours des exercices précédents et qui continuent à produire des effets au cours de l'exercice 2005

Une convention de dépositaire a été conclue entre les SICAV BH PLACEMENT et BH OBLIGATAIRE depuis 1994. Les commissions facturées par la banque s'élèvent à 1 000 dinars HT pour chacune d'entre elles.

Par ailleurs, nous vous présentons dans les pages qui suivent les effets que continuent à produire au cours de l'exercice 2005 les conventions déjà conclues entre la Banque de l'Habitat et l'Etat Tunisien au cours des exercices antérieurs.

Tunis, le 10 avril 2006

La Générale d'Audit et Conseil – G.A.C
Membre de CPA Associates International
Chiheb GHANMI
Associé

1. Convention pour la gestion du fonds de promotion des logements pour les salariés (FOPROLOS)

Compte tenu de la loi n° 77-54 du 3 août 1977 et le décret n° 77-965 instituant le fonds de promotion des logements pour les salariés (FOPROLOS), la banque de l'habitat et l'Etat tunisien ont signé, le 02 janvier 1990, une convention relative à la gestion du FOPROLOS.

A cet effet, il est ouvert dans les écritures de la Banque de l'Habitat, un compte spécial qui est alimenté par les tirages sur le fonds de promotion des logements pour les salariés ouvert dans les écritures de la Trésorerie Générale de Tunisie. La dotation accordée à la Banque de l'Habitat au titre de la gestion de ce fonds est fixée initialement par la convention à 2.000.000 Dinars. Les fonds consignés dans ce compte sont destinés à l'accord de prêts aux salariés et de crédits aux promoteurs immobiliers agréés pour financer la construction de logements suburbains.

En rémunération de sa gestion, la Banque de l'Habitat perçoit 2% sur les prêts débloqués chaque année au profit des salariés, soit 491 329 Dinars au titre de 2005, et 3% sur les montants de recouvrement en principal et intérêts, soit 724 193 Dinars en 2005.

2. Convention relative au programme national de résorption des logements rudimentaires (PNRLR)

Par décret n° 86-438 du 12 avril 1986, il a été institué un programme national de résorption des logements rudimentaires.

En application de l'article 6 du décret précité, la Banque de l'Habitat (Ex-CNEL) a signé le 16 mai 1986 avec l'Etat tunisien, une convention relative à la gestion des Fonds pour le Programme National de Résorption des Logements Rudimentaires.

Un compte est ouvert à cet effet, il est alimenté notamment par les dotations budgétaires de l'Etat, les prélèvements sur le FNAH, les prélèvements sur les autres programmes spéciaux en rapport avec l'habitat, les concours du système bancaire ainsi que toutes autres ressources nationales ou internationales qui seraient affectées à ce programme.

Les fonds ainsi collectés sont destinés à l'accord de prêts ou subventions aux ménages occupant des logements rudimentaires pour l'acquisition de lots de terrains, la construction de logements salubres et l'amélioration de logements insalubres.

En rémunération de sa gestion, la Banque de l'Habitat perçoit 1% sur les déblocages, et 2% sur les recouvrements annuels en principal et intérêts, soit 264 Dinars en 2005.

3. Convention pour le 4^{ème} projet de développement urbain

Par accord de prêt conclu à Washington en date du 18 juillet 1983 sous le numéro 2736 entre l'Etat tunisien et la Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement (BIRD) ratifié par la loi n° 86-102, la BIRD a consenti à l'Etat

tunisien un prêt en monnaie étrangère d'un montant de 30,2 millions de Dollars US destiné au financement du 4^{ème} projet de développement urbain.

En application des sections 3.02 (b) et 3.08 de cet accord, il a été signé le 4 mars 1987 entre l'Etat tunisien et la Banque de l'Habitat, une convention relative à la gestion des composantes "Trames assainies et auto-construction" du 4^{ème} projet de développement urbain.

A cet effet, un compte est ouvert à la banque de l'habitat, ce compte loge les fonds du prêt de la BIRD, le concours bancaire, les fonds de l'Etat et l'autofinancement des bénéficiaires.

Ces contributions financières sont destinées à la viabilisation des lots de terrains AFH, à l'auto-construction et à l'amélioration de l'habitat dans les zones prévues par la convention.

En rémunération de sa gestion, la banque de l'Habitat perçoit 1% sur les débloqués des prêts et 3% sur les recouvrements annuels en principal et intérêts, soit 37 833 dinars en 2005.

4. Convention pour le programme des trames assainies et auto-construction (US-AID HG 004B)

Par accord d'exécution conclu à Tunis en date du 30 avril 1985 et ratifié par la loi n° 85-103 du 2 décembre 1985 entre l'Etat tunisien et les Etats Unis d'Amérique par l'intermédiaire de l'Agence Internationale pour le Développement (US-AID), celle-ci a garanti, au profit du Gouvernement tunisien, un prêt de 46 Millions de dollars US destinés au financement de la viabilisation des lots de terrains, l'acquisition de ces lots et l'auto-construction.

A cet effet, une convention a été signée entre l'Etat tunisien et la Banque de l'Habitat relative à la gestion par celle-ci des fonds pour le programme des trames assainies et l'auto-construction du crédit US-AID HG004 B.

Ainsi, il a été ouvert dans les comptes de la Banque de l'Habitat, un compte recevant les contributions financières affectées au financement de ce programme et qui sont essentiellement constituées par les fonds du prêt constaté et l'autofinancement des bénéficiaires.

Ces fonds sont destinés au financement du programme des trames assainies et l'auto-construction dans certaines localités indiquées en annexe de la convention précitée.

En rémunération de sa gestion, la Banque de l'Habitat perçoit 1% sur les débloqués des prêts, et 3% sur les recouvrements annuels en principal et intérêts, soit 18 184 Dinars en 2005.

5. Convention relative au 3^{ème} projet de développement urbain

Par accord de prêt conclu à Washington en date du 11 janvier 1983 sous le numéro 2223 entre l'Etat tunisien et la Banque Internationale pour la Reconstruction et le

Développement (BIRD), celle-ci a mis à la disposition de l'Etat tunisien un prêt en monnaie étrangère d'un montant de 25 Millions de Dollars US destiné au financement du 3^{ème} projet de Développement Urbain. En application de la section 3.02 (b) de cet accord, il a été signé entre l'Etat tunisien et la Banque de l'Habitat, une convention relative à la gestion des composantes "trames assainies et auto-construction" du 3^{ème} projet de développement Urbain.

A cet effet, un compte est ouvert à la Banque de l'Habitat. Ce compte loge les fonds du prêt de la BIRD, les fonds de l'Etat et l'autofinancement des bénéficiaires. Ces contributions financières sont destinées à la viabilisation des lots et à l'auto-construction dans les zones prévues par la convention.

En rémunération de sa gestion, la Banque de l'Habitat perçoit 1% sur les débloques des prêts, et 2% sur les recouvrements annuels en principal et intérêts, soit 3 271 Dinars en 2005.

6. Convention pour la réhabilitation d'EL HAFSIA

Par accord de prêt conclu à Washington en date du 11 janvier 1983 sous le numéro 223 entre l'Etat tunisien et la Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement (BIRD) ratifié par la loi n° 83-56 du 27 Juin 1983, il a été créé un compte spécial devant permettre d'accorder des prêts pour l'amélioration des bâtiments dans les quartiers de Sidi El Bayane, Sidi Younès et El Hafsia, la Municipalité de Tunis et l'ARRU afin de définir les modalités et les conditions de leurs interventions respectives dans la gestion dudit compte spécial.

Ce compte spécial est alimenté par les fonds versés par l'ARRU, les fonds versés annuellement par le FNAH, les fonds versés par l'Etat au titre des prêts accordés par la BIRD pour l'opération, les remboursements en principal et intérêts par les bénéficiaires et les intérêts des placements des disponibilités.

Les fonds provenant de ce compte sont destinés à être accordés, à titre des prêts, aux propriétaires désireux de réhabiliter leurs constructions, et à la Municipalité pour la réhabilitation des constructions municipales ainsi qu'à certaines dépenses de l'ARRU et de l'Association pour la Sauvegarde de la Médina (ASM).

En rémunération de sa gestion, la Banque de l'Habitat perçoit 1% sur les débloques des prêts et 3% sur les sommes recouvrées, soit 1 989 Dinars en 2005.

7. Convention relative au 2^{ème} projet de développement urbain

La Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement (BIRD) et l'Agence Internationale pour le Développement (US-AID) assurent respectivement le financement du 2^{ème} projet urbain et du projet de réhabilitation du quartier "El Mellasine". La Municipalité de Tunis promoteur de ce projet, a sollicité le concours de la Banque de l'Habitat pour le recouvrement des crédits à accorder aux bénéficiaires des logements évolutifs et des lots viabilisés. L'intervention de la Banque de l'Habitat a été matérialisée par une convention de recouvrement des crédits accordés.

Dans le cadre de cette opération, la Banque de l'Habitat assure, dans une première phase, l'accomplissement des formalités de constitution du dossier de crédit, puis le recouvrement des crédits accordés.

En rémunération de sa gestion, la Banque de l'Habitat perçoit 1% sur les débloquages et 2,5% sur les recouvrements, soit 786 Dinars en 2005.

8. Convention pour le programme de reconstruction des logements au profit des sinistrés d'inondations (PRLSI) :

Par accord d'exécution conclu à Tunis en date du 27 juillet 1983 ratifié par la loi n° 84-10 du 3 avril 1984 entre l'Etat tunisien et les Etats-Unis d'Amérique agissant par l'intermédiaire de l'Agence Internationale pour le Développement (US-AID), celle-ci a garanti au profit du Gouvernement tunisien, un prêt de 4 Millions de Dollars US et une subvention de 1 Million de Dollar US provenant du fonds de soutien économique.

En application de la section 1.01 de cet accord, il a été signé une convention entre l'Etat tunisien et la Banque de l'Habitat relative à la gestion des fonds du Programme de Reconstruction des Logements au profit des sinistrés d'inondations. A cet effet, il est ouvert à la Banque de l'Habitat un compte alimenté par les fonds du prêt US-AID et la subvention du fonds de soutien économique. Ces fonds sont destinés au financement du programme de reconstruction des logements au profit des victimes d'inondations dans les localités indiquées dans la convention.

En rémunération de sa gestion, la Banque de l'Habitat perçoit 1% sur les débloquages. Aucun déblocage n'est plus effectué actuellement, et 2,5% sur les recouvrements annuels en principal et intérêts.

9. Convention pour la gestion du régime d'épargne-logement

La convention du 28 avril 1989 relative à la gestion du régime d'épargne - logement signé le 16 mai 1989 entre l'Etat tunisien et la Banque de l'Habitat stipule, dans son article 19, que l'Etat tunisien fournit annuellement à la Banque de l'Habitat les fonds nécessaires pour combler les besoins de financement résultant du déséquilibre financier du régime d'épargne - logement constaté au titre de l'exercice écoulé. Ce montant s'élève au 31 décembre 2005, à 240 622 079 Dinars. La Banque de l'Habitat n'a pas demandé à l'Etat l'équivalent du déficit résultant de la gestion du régime d'épargne-logement au titre de l'exercice 2005.

10. Convention pour la gestion du FOPRODI

Par la convention entre l'Etat tunisien et la Banque de l'Habitat signée le 15 août 1994, il a été déterminé le rôle de celle-ci dans la gestion du FOPRODI. A cet effet, il a été ouvert un compte à la Banque de l'Habitat sur lequel sont accordées des subventions aux promoteurs. Les prêts accordés à ceux-ci sont octroyés sur les ressources propres de la Banque de l'Habitat.

En rémunération de sa gestion, la Banque de l'Habitat perçoit 1% sur les débloquages, soit 891 dinars en 2005 et 3% sur les recouvrements.

11. Convention pour la gestion du FONAPRA

Suivant le protocole d'accord conclu en date du 02 décembre 1983 entre l'Etat tunisien et la Communauté Européenne, il a été décidé d'accorder une subvention à l'Etat tunisien destinée au financement d'un programme visant la création de petites entreprises et encourageant la création d'emplois. A cet effet, il a été créé un compte spécial alimenté par la subvention européenne. Les fonds ainsi reçus sont destinés à financer les projets implantés dans les zones visées par la convention.

La gestion de ce fonds est confiée à la Banque de l'Habitat suivant la convention relative à la gestion du FONAPRA signée en date du 27 janvier 1994 et abrogée par la convention du 12 août 1994.

En rémunération de sa gestion, la Banque de l'Habitat perçoit 1% sur les débloques de l'année, et un pourcentage de 3% sur les recouvrements, soit 645 Dinars en 2005.

12. Convention pour le financement des projets s'inscrivant dans le cadre du dispositif du fonds de dépollution (FODEP)

Conformément à la convention de rétrocession signée entre l'Etat tunisien et la Banque de l'Habitat, celle-ci accorde des prêts aux entreprises des secteurs productifs et de services devant servir au financement des opérations de dépollution pour une durée de dix ans, y compris un délai de grâce de trois ans.

Le taux d'intérêt appliqué est égal au taux supporté par la Banque de l'Habitat augmenté de la marge de celle-ci.

Les fonds rétrocédés à la Banque de l'Habitat s'élèvent au maximum à la contre valeur de 15 Millions d'ECUS. Ils génèrent des intérêts à un taux égal à celui du marché monétaire en vigueur au moment de la rétrocession (TMM) diminué de 1%.