

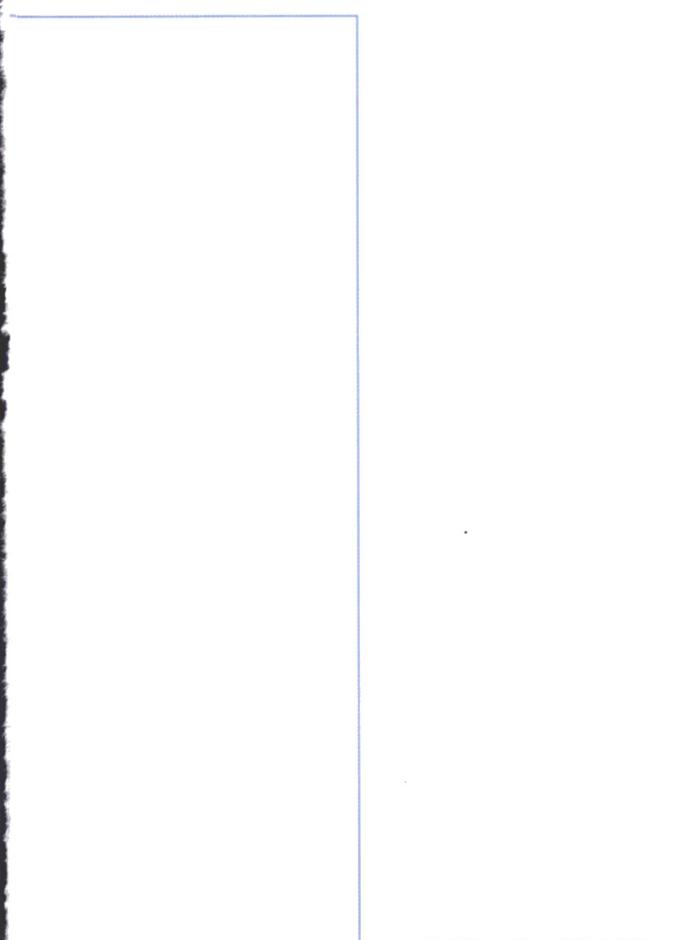


بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT

# Rapport Annuel 05

Siège social : 21 avenue Kheireddine Pacha  
1002 Tunis Belvédère  
Tél. : 71 785 277 - Fax : 71 784 417  
Serveur local : 88 40 14 21  
E-mail : [banquehabitat@bh.fin.tn](mailto:banquehabitat@bh.fin.tn)  
site web : [www.bh.com.tn](http://www.bh.com.tn)  
Centre de contact : 1800





# Rapport Annuel 05

*Secteur Public*



**M. Abou Hafs Amor NAJAI**  
Président Directeur Général



**M. Hafedh GHARBI**  
Administrateur, représentant  
l'Etat



**M. Jalel CHOUIHI**  
Administrateur, représentant  
l'Etat



**Mme. Souhir TAKTAK**  
Administrateur, représentant  
l'Etat



**M. Amor SRASRA**  
Administrateur, représentant  
l'Etat



**M. Mohamed Ridha TRABELSI**  
Administrateur, représentant l'Etat

## Secteur Privé

---



**M. Néjib BEN LAAROUSSI  
MARZOUGUI**



**M. Sami ELLOUZE**  
Société BONNA



**M. Adel ZARROUK**



**M. Ahmed TRABELSI**



**M. Mohamed Sadok DRISS**



**M. Chiheb GHANMI**  
La générale Audit Conseil  
Commissaire aux comptes



**M. Montacer Mahmoud MANSOUR**  
Contrôleur d'Etat

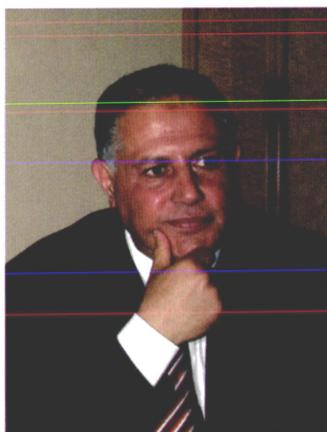


**M. Ali Dhrif BOUZIDI**  
Directeur Général Adjoint chargé  
des moyens généraux



**M. Mahmoud Ben FAREH**  
Directeur Général Adjoint chargé du  
développement et de la production

# ALLOCUTION DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL



**MADAME, MONSIEUR,  
CHER ACTIONNAIRE**

C'est avec grand plaisir que je vous annonce que votre Banque a poursuivi en 2005 sa politique conformément à sa stratégie arrêtée pour les années 2004-2008. Les résultats enregistrés sont très performants, dépassant largement les objectifs escomptés consolidant ainsi notre position dans le secteur bancaire.

La croissance du Résultat Brut d'Exploitation au cours de ces deux derniers exercices témoigne de l'importance des efforts accomplis. En effet le RBE a atteint 72 MD au terme de l'année 2005 contre 55,2 MD en 2004, et 39,3 MD en 2003. Cette amélioration a été obtenue grâce à une performance du Produit Net Bancaire qui a affiché une augmentation de 18,4 MD en 2005 ainsi qu'à une maîtrise des frais généraux qui demeurent contenus malgré le vaste programme entrepris par la Banque pour la mise à niveau de son réseau. Par ailleurs, et en dépit d'une augmentation du coût du risque de 13,9 MD en vue d'une meilleure couverture de l'actif classé, le Résultat Net de l'Exercice s'est établi à 21,7 MD à fin décembre 2005, en hausse de 3,2 MD (+17,2%) par rapport au résultat de l'année 2004.

Ces résultats ont été accompagnés par une grande vigueur de la croissance des crédits à nos clients particuliers, une amélioration de la qualité de l'Actif, une action rigoureuse de recouvrement ainsi que des performances au niveau de la salle de marchés.

Je me réjouis aussi de l'ambitieux programme de travail qu'a adopté la banque depuis la fin de l'année 2003, et dont je vous ai annoncé les grandes lignes l'année dernière.

Ce programme, visant à se donner davantage de moyens a été accompli avec succès grâce aux efforts déployés à tous les niveaux de la banque et a permis :

- La restructuration de la situation financière à travers une meilleure diversification des sources de financement et une meilleure adéquation avec les emplois de la banque.
- La consolidation du fonds de commerce en s'orientant de plus en plus vers les « particuliers » mais aussi en renforçant sa position avec sa clientèle commerciale.

- La mise à niveau et la réorganisation du réseau : plaçant le client au centre de ses préoccupations, la banque a réussi à mettre à niveau ses points de vente par la mise en place de nouvelles procédures de travail, la décentralisation des crédits, l'amélioration de la qualité de services, la normalisation des délais de traitements des dossiers des clients...

- La diversification des canaux de communication avec surtout le démarrage de notre centre d'appels en vue d'une meilleure satisfaction de nos clients.

- La revalorisation des ressources humaines par la mise en place de nouveaux concepts basés sur la nouvelle culture d'entreprise et le sentiment d'appartenance et l'institution d'un nouveau style de gestion en rapport avec les nouveaux métiers de Banque.

- La mise à niveau et le développement de son système informatique.

Les actions de restructuration ont aussi concerné les filiales du groupe BH et ont permis l'amélioration du résultat consolidé qui s'est hissé de 4,1 MD (+23,5%) passant à 21,4 MD contre 17,4 MD en 2004.

Au plan des perspectives et grâce aux moyens que nous avons mis en place ( financiers, logistiques, organisationnels, humains...), aux nouvelles valeurs que nous avons cultivé au sein de notre personnel, au regain de confiance rétabli au niveau de notre clientèle, je me permets de vous dire que je suis confiant dans l'avenir de notre banque et que l'année 2006 sera l'année de la consolidation des acquis. D'ailleurs la banque continuera dans la voie qu'elle s'est tracée pour les années 2004-2008, elle va persévérer dans ses efforts pour continuer à mériter votre confiance et votre soutien.

Permettez moi, de présenter au nom de la Banque mes vifs remerciements à nos chers clients pour leur précieuse confiance et à nos fidèles actionnaires pour leur soutien.

Enfin je saisis aussi cette occasion pour remercier le personnel de la Banque pour leurs efforts soutenus et exprimer ma reconnaissance aux membres de notre Conseil d'Administration pour leur précieux concours.

Le Président Du Conseil d'Administration

*Abou Hafs Amor NAJAI*



بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT





CONJONCTURE  
INTERNATIONALE

Rapport  
Annuel



## CONJONCTURE INTERNATIONALE

Après la performance exceptionnelle de plus de 5% en 2004, l'économie mondiale a affiché une résistance en 2005. En effet, le **Produit Intérieur Brut** aura progressé d'environ 4,3% en 2005 contre 5,1% en 2004. Le ralentissement du rythme de croissance est tributaire de maintes contraintes ayant marqué l'environnement international courant l'année : la flambée des prix du pétrole (le prix du baril de Brent a franchi le cap des 70 dollars), le nombre record des catastrophes naturelles (les ouragans Katrina, le tsunami sur les côtes de l'Océan indien, le tremblement de terre à Pakistan, la pandémie de grippe aviaire...), l'environnement géopolitique difficile.

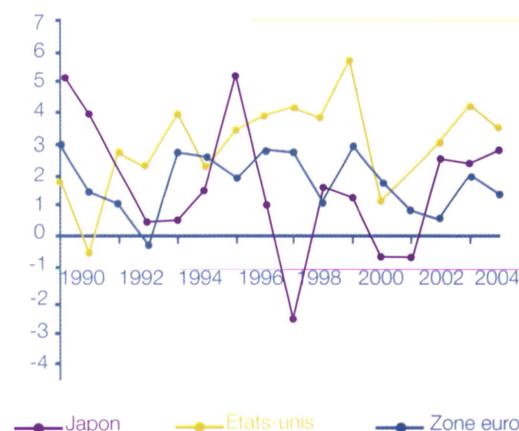
D'une zone économique à une autre, la situation conjoncturelle a été sensiblement différente. En effet, alors que la croissance aux Etats-Unis renoue progressivement avec un rythme tendanciel, elle rebondit au Japon et reste toujours élevée en Chine. Dans la zone Euro et après sa faiblesse au cours du premier semestre, la croissance économique semble être redynamisée et ce suite à la dépréciation de l'euro.

Aux **Etats-Unis**, le produit intérieur brut a progressé de 3,5% en 2005 contre 4,2% une année auparavant. Ce fléchissement du rythme de croissance de l'économie américaine est imputable au ralentissement des dépenses de consommation des ménages ainsi que des investissements des entreprises, outre l'impact de la hausse de la facture des importations, notamment celles des produits énergétiques. Cette situation s'est accompagnée d'un regain de l'inflation, d'une forte hausse des taux d'intérêt et d'une appréciation du dollar.

L'année 2005 a confirmé le redressement graduel de l'économie japonaise commencé en 2004. Les effets de la conjoncture et des restructurations du secteur productif ont contribué à redresser la deuxième économie du monde. **Le Produit Intérieur Brut nippon** atteindrait une croissance de 2,8% au cours de l'année 2005 contre 2,3% une année auparavant. Cette progression a été tirée d'une part par la demande de ses voisins et d'autre part, par la demande intérieure privée, elle-même soutenue par les bénéfices élevés des entreprises.

En dépit de maintes contraintes ayant marqué l'environnement international en 2005, l'économie mondiale a affiché une résistance avec une croissance d'environ 4,3%.

Croissance du Produit Intérieur Brut





Dans la **zone Euro**, la croissance économique reste molle. En effet, malgré les signes d'amélioration qui sont apparus au cours du dernier trimestre de l'année (tels que l'augmentation de l'indice de production industrielle, l'augmentation des ventes de détail ainsi que la progression de l'activité dans les services), le rythme de l'activité économique de la zone a été inférieur à celui enregistré en 2004, soit 1,3% contre 2,1% et ce en raison de la faiblesse de la demande intérieure, notamment la consommation des ménages au cours de la première moitié de l'année. Cette tendance a touché la majorité des pays de la zone Euro, notamment la France et l'Allemagne.

Comme en 2004, la **Chine** a été le deuxième moteur de l'économie mondiale avec un Produit Intérieur Brut de 1.520 milliards d'euros et une croissance de 9,4%. Ce miracle économique a été alimenté essentiellement par l'investissement représentant 50% du PIB ainsi que par la demande intérieure favorisée par les mesures d'assouplissement des politiques budgétaires et monétaires.

Par ailleurs et avec la disparition des accords multifibres dans le commerce des textiles, la place de la Chine se confirmerait davantage dans le marché international. Ses excédents commerciaux devraient atteindre 85 milliards d'euros pour l'année 2005 contre 27 milliards en 2004.

Pour les **pays en développement**, la croissance, bien qu'en léger repli en 2005, est restée soutenue. L'économie indienne a progressé à un rythme de 7%, l'Amérique latine a profité de la forte demande de matières premières avec une croissance de 5% en Argentine, de 3% au Mexique et de 3,3% au Brésil. La situation a en revanche été difficile pour les pays pauvres importateurs de pétrole.

S'agissant des **marchés des produits de base** et après plusieurs années de hausse de leurs cours, les marchés des produits agricoles et ceux des métaux et minéraux ont présenté au cours de l'année 2005 des signes de stabilisation, voire de renversement de cette tendance. Toutefois et à l'instar de l'année 2004, les produits de base pétroliers ont continué leur mouvement haussier.

En effet, l'année 2005 a connu l'envolée des cours du **pétrole**. Le prix du baril de **pétrole** a dépassé les 70 dollars au 30 août, lors du passage du cyclone Katrina sur le sud des Etats-Unis.

La Chine a été le deuxième moteur de l'économie mondiale avec une croissance de 9,4%.

Le prix du baril de pétrole est passé de 43 dollars en 2004 à 60 dollars en 2005, enregistrant une augmentation de près de 45%.



En une année, le baril du pétrole est passé de 43 dollars en 2004 à 60 dollars en 2005, enregistrant une augmentation de près de 45%.

Cette flambée des prix est tributaire surtout d'une forte demande mondiale provenant essentiellement de la Chine de l'Inde et des États-Unis, d'un faible niveau des stocks ainsi que de la détérioration de l'environnement géopolitique.

De ce fait, le niveau de **l'inflation** s'est accéléré, notamment dans les pays industrialisés. La hausse des prix à la consommation est passée à 3,4% aux États-Unis et 2,2% dans la zone Euro contre respectivement 2,7% et 2,1% une année auparavant.

En ce qui concerne les **taux d'intérêt** et plus particulièrement ceux à court terme, ils ont connu des évolutions divergentes d'une zone à une autre. Alors qu'aux États-Unis et dans la zone Euro, les Banques Centrales ont resserré leurs conditions de crédit, les taux directeurs ont été abaissés au Royaume-Uni et maintenus proches de zéro au Japon.

La **réserve fédérale américaine** (Fed) a poursuivi son cycle de hausse des taux. En effet, elle a procédé en 2005, à huit relèvements d'un quart de point, faisant passer le taux des fonds fédéraux de 2,25% à 4,25%. Se focalisant sur la vigueur de l'économie américaine et sur les risques inflationnistes induits par la flambée des prix du pétrole, la Fed n'a pas freiné son mouvement même après le risque d'un affaiblissement de la conjoncture après le passage des cyclones de Katrina et Rita.

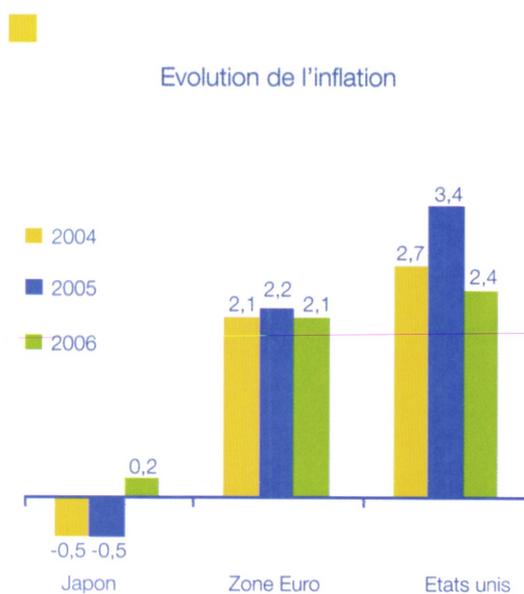
La **Banque Centrale Européenne** (BCE), qui n'avait pas modifié ses taux d'intérêt depuis deux ans, a augmenté le 1er décembre d'un quart de point son principal taux directeur pour le faire passer de 2% à 2,25%.

Au Royaume-Uni, la Banque Centrale, qui avait régulièrement relevé ses taux depuis novembre 2003, les a revus à la baisse en août de 4,75% à 4,5%, prenant acte d'un ralentissement de la croissance économique britannique.

Au Japon, les autorités monétaires ont marqué l'année en laissant entrevoir la fin de leur politique monétaire ultra-souple pour 2006.

S'agissant des **marchés des changes**, l'année 2005 aura été marquée par l'évènement du rebond du dollar. En effet après trois ans de progression de l'euro face à la monnaie américaine, le billet vert a repris le dessus,

Evolution de l'inflation



La Fed a procédé en 2005, à huit relèvements d'un quart de point de son taux directeur en le portant à 4,25% contre 2,25% à fin 2004.

Après trois ans de progression de l'euro face à la monnaie américaine, le billet vert a repris le dessus en gagnant 12,58% par rapport à l'euro.



déjouant toutes les prévisions envisageant son recul. Sur l'année, le **dollar** a gagné 12,58% par rapport à l'**euro**. La monnaie européenne a terminé à 1,1849 dollar.

La vigueur du dollar s'est manifestée également contre le **yen**. En effet, la monnaie japonaise a fini l'année en repli de 14,74% face au dollar à 117,75 yens pour un dollar.

L'année 2005 aura par ailleurs été marquée par un événement monétaire sans précédent : la réévaluation de la devise chinoise, le **yuan**. Le 21 juillet, la Chine a réévalué sa monnaie de 2,1% face au dollar et a choisi son référencement à un panier de devises contre son ancrage au dollar. La monnaie chinoise a terminé l'année à 8,07 yuans pour un dollar.

Courant l'année 2005, les **bourses** mondiales se sont caractérisées par une situation décevante aux Etats-Unis, malgré la grande vigueur économique, très satisfaisante en Europe et excellente au Japon en dépit d'une conjoncture beaucoup plus difficile.

L'indice **CAC 40** des principales valeurs de la bourse de Paris a progressé de 23,4% sur l'ensemble de l'année à 4.715,23 points le vendredi 30 décembre.

Cette progression a été favorisée par les gains de productivité réalisés par les entreprises françaises, par le recul de la monnaie unique face au dollar ainsi que par la décision de la Banque Centrale Européenne de relever ses taux d'intérêt, signe d'une bonne santé de l'économie européenne. Parmi les titres qui ont progressé à Paris figurent notamment ceux du secteur financier ou des services (AGF, AXA).

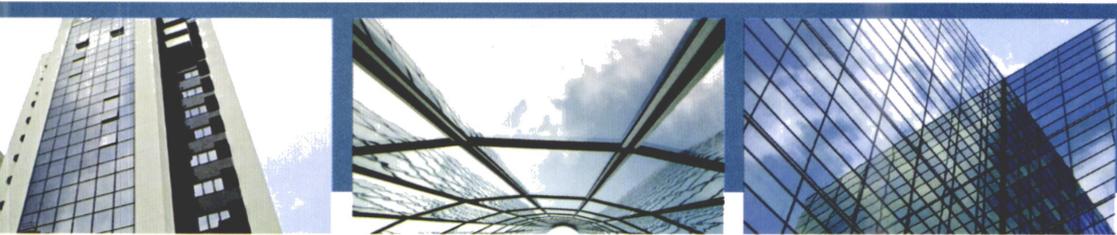
En 2005 et en dépit d'une croissance économique vigoureuse aux Etats-Unis, l'indice **Dow Jones** des 30 premières capitalisations de la plus grande place financière mondiale a accusé un recul de 0,61% pour terminer l'année à 10.717,5 points. Selon les analystes financiers, les actions américaines ont souffert du cycle de resserrement des taux d'intérêt initié par la réserve fédérale en juin 2004. La hausse des taux courts américains a rendu des placements alternatifs aux actions plus attractifs.

L'indice **Nikkei** des 225 premières valeurs cotées à la bourse de Tokyo a terminé l'année 2005 sur une importante hausse de 40,24% contre une progression de 7,61% au cours de l'année précédente inscrivant la meilleure performance mondiale. Au terme de l'année 2005, l'indice phare de la bourse nippone a atteint à 16.111,43 points.

Alors que les indices : CAC 40 et Nikkei ont progressé respectivement de 40,24% et 23,4% au cours de l'année 2005, l'indice Dow Jones a reculé de 0,61%.



بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT





# CONJONCTURE NATIONALE

Rapport  
Annuel



## CONJONCTURE NATIONALE

L'économie tunisienne a enregistré au cours de 2005 des résultats globalement positifs en dépit de l'intensification de la concurrence internationale, la flambée des prix du pétrole, la légère régression du secteur agricole et de la pêche et le repli de la production dans les industries agroalimentaires et celles du textile et habillement.

Alors qu'en 2004 **la croissance** avait essentiellement été tirée vers le haut par l'activité industrielle, le mérite principal pour l'année 2005 revient à l'agriculture et au bon déroulement de la haute saison touristique. L'année 2005 devrait battre des records en matière de recettes (2563,7 millions de dinars pour toute l'année 2005) et en termes de nombre de visiteurs (6,4 millions de touristes). Le secteur du textile a affiché une bonne résistance aux perturbations provoquées par la fin des quotas chinois sur le marché européen. Les exportations de textile, poids lourd du commerce extérieur, sont en effet restées stables par rapport à 2004.

Le taux de croissance de l'économie tunisienne est évalué à 4,2% pour toute l'année 2005 contre 6% en 2004.

Le **secteur de l'agriculture et pêche** a enregistré, dans l'ensemble, de bons résultats au cours de la campagne 2004-2005 et ce grâce aux conditions climatiques favorables dans le nord du pays et aux mesures d'encouragement prises en faveur des agriculteurs.

Pour les **céréales**, la production a atteint 21 millions de quintaux au terme des huit premiers mois de l'année 2005 contre 23,5 millions de quintaux pour la campagne précédente.

Dans le domaine de l'**arboriculture**, les exportations d'huile d'olive, effectuées durant les huit premiers mois de l'année 2005 ont diminué de 51,2% en quantité et de 40,5% en valeur pour revenir à 90,4 mille tonnes et 367,9 MD.

Quant au **secteur de la pêche et de l'aquaculture**, la production a atteint 99,3 mille tonnes au cours des onze premiers mois de 2005 contre 101 mille tonnes l'année précédente. La production de thon et de poisson bleu ont enregistré respectivement une progression de 20%

L'économie tunisienne a enregistré une croissance soutenue (4,2%), tirée par le bon déroulement des secteurs de l'agriculture et du tourisme



et 1% tandis que la pêche côtière a connu une stagnation au niveau de 24 mille tonnes.

Au terme des onze premiers mois de l'année 2005, l'**indice de la production industrielle** a enregistré une légère progression de 0,7% contre 4,9% durant la même période de l'année précédente. L'augmentation de la production du secteur de l'énergie (2,2% contre 4,6%) a permis de compenser la légère baisse enregistrée dans les industries manufacturières (0,3% contre 5,2%), consécutive au repli de la production dans les industries du textile et habillement (-0,9% contre 5,4%).

Par ailleurs, les **échanges des produits industriels** avec l'extérieur ont été marqués par une accélération des exportations des industries de cuirs et chaussures qui se sont accrues de 9,6% en 2005 contre 0,1% une année auparavant. Quant aux exportations de textile et habillement, elles ont diminué de 0,9% en 2005 contre une progression de 5,4% en 2004.

S'agissant de la **production de pétrole brut**, elle a progressé de 3,7% au terme de juin 2005 contre 2,5% durant la même période de l'année précédente.

Les **ressources globales de gaz naturel** se sont davantage consolidées en progressant de 2,6% durant le premier semestre de l'année 2005 contre 8,2% l'an passé pour atteindre 1,8 million de tonnes d'équivalent pétrole.

S'agissant du **secteur touristique**, la plupart des paramètres d'activité reflètent les bonnes performances du secteur. Le **nombre de touristes étrangers** a dépassé le seuil de 6 millions de personnes pour atteindre 6,4 millions de touristes, soit un accroissement de 6,4%.

Quant aux **nuitées touristiques**, elles ont progressé de 10,7% en 2005 pour dépasser 37 millions d'unités, entraînant une amélioration du taux d'occupation (nuitées globales/ capacité mise en exploitation) de 3,6 points de pourcentage pour se situer à 52,3% en moyenne. Par ailleurs et au terme de l'année 2005, les **recettes touristiques** ont augmenté de 12% contre 20,3% l'an passé pour s'établir à 2.563,7 MD.

En matière de **commerce extérieur**, les échanges ont connu au cours de 2005 une progression de 12,9% pour les **exportations** et de 7,2% pour les **importations**, se soldant par une baisse du déficit commercial de l'ordre de 412 MD ou 10,5% et par une amélioration du

Les nuitées touristiques ont progressé de 10,7% en 2005 pour dépasser 37 millions d'unités, entraînant une amélioration du taux d'occupation de 3,6 % pour se situer à 52,3% en moyenne

Amélioration du taux de couverture de 4,1 points de pourcentage pour atteindre 79,6% à fin 2005



taux de couverture de 4,1 points de pourcentage pour atteindre 79,6%.

À l'exception de l'industrie textile-habillement qui a enregistré une baisse de 0,9%, les exportations se sont accrues, particulièrement dans les secteurs de l'énergie et des industries mécaniques et électriques.

Quant à l'augmentation des importations, elle a concerné surtout l'énergie (36,8%), celles des matières premières et demi-produits et des biens d'équipement ayant enregistré une progression moins rapide qu'en 2004. Les **recettes en devises** du secteur touristique se sont accrues de 12% pour se situer à 2.564 MD contre 2.290 MD en 2004.

Quant aux **économies sur salaires** transférées par les Tunisiens résidant à l'étranger, elles ont augmenté de 4,4% pour atteindre 1.406 MD en 2005 contre 1.346 MD l'année précédente.

La bonne performance des échanges de biens et services a permis d'alléger le **déficit de la balance des opérations courantes** qui est revenu à 1,3% du PIB au cours de l'année 2005 contre 2% en 2004.

Les **réserves en devises** ont clôturé l'année 2005 à 5.872 MD, soit l'équivalent de 124 jours d'importation.

Sur le **plan monétaire**, l'agrégat M3 s'est accru au terme du mois de décembre 2005 au taux de 10,9% contre 10,3% une année auparavant. Du côté des contreparties, il y a lieu de relever particulièrement l'affermissement des créances nettes sur l'extérieur (+1.062 MD contre +848 MD) et des concours à l'économie (+7,9% contre +5,3%).

L'aisance de liquidité qui a caractérisé la situation du marché monétaire au cours des derniers mois de 2005 s'est contractée en décembre. La Banque Centrale est intervenue sur le marché monétaire pour éponger une enveloppe moyenne de 85 MD en décembre 2005 contre 114 MD le mois précédent. Le taux d'intérêt au jour le jour sur le marché interbancaire a fluctué entre 4,97% et 5,03% et le taux moyen s'est maintenu à 5%.

Sur le **marché des changes**, le dinar a enregistré en 2005 une dépréciation de 12,1% par rapport au dollar américain et une appréciation de 0,8% vis-à-vis de l'euro.

Du côté des prix, et malgré la flambée des prix du pétrole, **le taux d'inflation** moyen s'est limité à 2% en 2005 contre 3,6% en 2004. Néanmoins, en termes de glissement annuel, la hausse des prix s'est élevée à 3,9%.

Le déficit de la balance des opérations courantes est revenu à 1,3% du PIB au cours de l'année 2005 contre 2% en 2004

Les concours à l'économie du secteur bancaire ont progressé de 7,9% en 2005 contre 5,3% une année auparavant.

Evolution de l'inflation



S'agissant de la **bourse de Tunis**, elle a enregistré au cours de l'année 2005 sa deuxième meilleure performance des dix dernières années en terminant sur un niveau record de l'indice **TUNINDEX** de 1615,12 points en progression de 21,3%.

L'**indice BVMT** a aussi augmenté de 17,2% pour clôturer l'année à 1142,46 points contre 974,82 points au 31.12.2004.

Mais autant que la progression indicielle, c'est la progression des **volumes de transactions** qui aura constitué l'évolution notable de l'année 2005. En effet le volume de capitaux échangés sur la cote de la bourse a plus que doublé pour passer à 701,4 MD à fin 2005 contre 317,2 MD une année auparavant.

Quant à la **capitalisation boursière du marché**, elle a augmenté de 24,5% pour passer de 3085 MD au 31.12.2004 à 3840 MD au terme de l'année 2005 et retrouver ainsi son niveau de l'année 2001.

Sur le plan des **performances sectorielles**, tous les secteurs ont connu une progression positive, avec en tête de liste le secteur des « services non financiers » et le secteur bancaire.

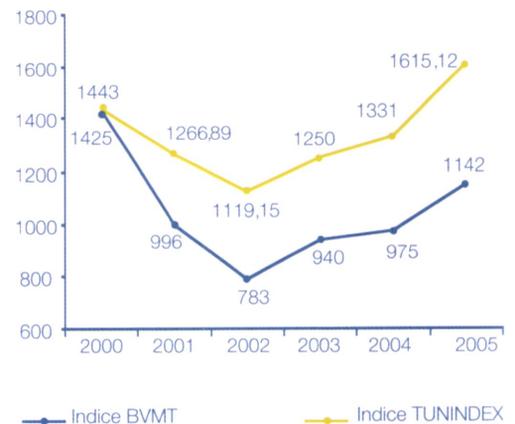
S'agissant du **secteur bancaire**, trois évènements ont marqué l'année:

- La Banque du Sud, après l'UIB avec la Société Générale en 2004, est passée sous le contrôle d'un consortium bancaire étranger, composé du marocain ATTJARIWABA BANK et de l'espagnol BANCO SANTANDER.
- La décision prise par la BT d'augmenter son capital de 50 MD le portant à 100 MD.
- L'augmentation du capital de l'ATB de 25 MD (20 MD en numéraire et 5 MD par distribution d'actions gratuites) pour le porter à 60 MD.

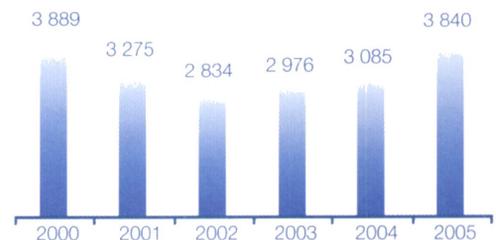
L'autre note positive de l'année 2005 est la reprise de nouvelles introductions en bourse. Après une année 2004 au cours de laquelle aucune OPV n'avait eu lieu, 3 introductions en bourse ont été réalisées en 2005 (GIF FILTER, ASSAD et KARTHAGO AIRLINES) et une 4<sup>ème</sup> OPV, celle de la SITS, a été lancée à la fin de l'année.

A côté de ces introductions en bourse, certaines sociétés ont été radiées de la cote : la STIL du fait qu'elle est de moins en moins liquide et AMEN LEASE en prévision de sa fusion avec TUNISIE LEASING.

Evolution des indices boursiers



Evolution de la capitalisation



Après une année 2004 au cours de laquelle aucune OPV n'avait eu lieu, 3 introductions en bourse ont été réalisées en 2005 et une 4<sup>ème</sup> OPV a été lancée à la fin de l'année





ACTIVITÉS  
DE LA BANQUE

Rapport  
Annuel

# ACTIVITÉS DE LA BANQUE

## Evolution des Principaux Indicateurs de la BH (2001-2005)

ACTIVITÉ	2005	2004	2003	2002	2001
Total Bilan	3 287,3	3 045,8	2 862,4	2 684,7	2 725,0
Ressources Clientèles	2 023,0	1 856,8	1 670,2	1 572,5	1 682,6
Capitaux Propres	226,8	203,4	191,9	192,5	184,1
Crédits à la clientèle	2563,6	2346,6	2215,2	2134,5	2041,9

EXPLOITATION	2005	2004	2003	2002	2001
Produit Net Bancaire	123,3	104,9	86,4	93,6	84,5
Frais Généreux	60,5	56,9	52,7	50,9	48,2
Résultat Brut d'Exploitation	72,0	55,2	39,3	48,3	42,1
Dotations Nettes aux Provisions	43,1	29,2	13,7	17,2	11,0
Bénéfice Net	21,7	18,5	16,4	17,0	21,0

RATIOS	2005	2004	2003	2002	2001
Bénéfice Net / Capitaux Propres (ROE)	9,57%	9,11%	8,57%	8,85%	11,43%
Bénéfice Net / Total Actif (ROA)	0,66%	0,61%	0,57%	0,63%	0,77%
Coefficient d'Exploitation	49,06%	54,29%	60,97	54,38%	57,04%
Ratio de Solvabilité	8,83%	9,06%	9,57%	10,67%	10,24%
Ratio de Liquidité	114,39%	118,29%	138,29%	125,71%	102,84%

AUTRES INDICATEURS	2005	2004	2003	2002	2001
Effectif	1 920	1 931	1 941	1 952	1 961
Nombre d'agences	79	75	73	69	65
Nombre de GAB	63	63	60	50	35
Nombre de Cartes	154 865	158 126	171 580	101 965	47 388
Nombre de Comptes	568 990	533 898	467 668	491 456	455 738
Nombre de clients	586 703	571 868	557 045	545 305	527 864

STRUCTURE DE CAPITAL (au 31-12-05)				
Etat Tunisien & Entreprises Etatiques	8 741 321		43 706 605	58,28%
Personnes Privées	4 820 075		24 100 375	32,13%
Etrangers	1 421 956		7 109 780	9,48%
Autres	16 648		83 240	0,11%
TOTAL	15 000 000		75 000 000	100,00%

NOTATION	(date de 30/08/2006)
Note Standard & Poor's (LT)	BB
Note Standard & Poor's (CT)	B
Perspective	Stable

Au cours de l'année 2005, la banque de l'Habitat a poursuivi son développement conformément aux axes stratégiques et aux objectifs retenus pour la période 2004-2008. Cette stratégie vise un meilleur positionnement de la banque dans le secteur bancaire et une meilleure accommodation aux mutations profondes que connaît l'environnement financier et bancaire.

Les résultats atteints en 2005 ont été à la hauteur des défis lancés et enregistrant même des dépassements par rapport aux objectifs.

L'année 2005 a été en effet marquée par les faits saillants suivants :

### 1. AU NIVEAU DE L'ACTIVITE

**- Une consolidation importante des ressources de la banque revenant au bon comportement des ressources clientèle et au renforcement des réserves.**

Au terme de l'année 2005, les ressources de la banque ont atteint un total de 3204,8 MD contre 2989 MD une année auparavant enregistrant une augmentation de 215,8 MD alimentée principalement par les ressources de la clientèle qui se sont hissées de 166,2 MD et les réserves qui ont augmenté de 21,6 MD.

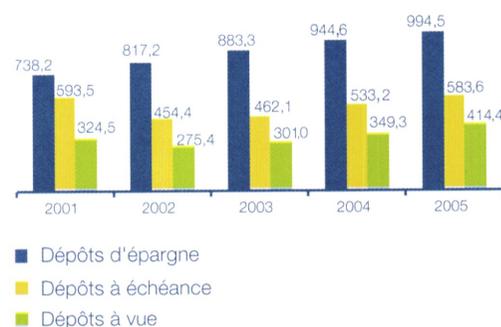
En effet, les ressources clientèle n'ont pas cessé d'augmenter au cours des trois dernières années avec des rythmes de progression de plus en plus importants. En effet, au terme de l'année 2005, les ressources clientèle se sont élevées à 2233,0 MD contre 1856,8 MD au 31.12.2004, soit une hausse de 376,2 MD dépassant largement les objectifs retenus pour l'année 2005 (136,9 MD) illustrant un taux de réalisation de 121,4%.

Les défis lancés ont été relevés dans leur ensemble et les objectifs assignés pour l'année 2005 ont été largement atteints.



Evolution des ressources de la clientèle 2001-2005

	En MD					Variation 05-04
	2005	2004	2003	2002	2001	
Dépôts à vue	414,3	349,3	300,9	275,4	324,5	65,0
Dépôts d'épargne	994,5	994,5	883,3	817,2	738,2	49,9
Dépôts à échéance	583,6	583,6	462,2	454,4	593,5	50,5
Autr.som.due.client.	30,6	29,8	23,8	25,5	26,3	0,8
<b>TOTAL</b>	<b>2 023,0</b>	<b>1 856,8</b>	<b>1 856,8</b>	<b>1 572,5</b>	<b>1 682,5</b>	<b>166,2</b>



**- Un renforcement sans relâche des dépôts à vue de 65,0 MD ou +19% contre 48,4 MD (+16%) en 2004.**

Ces dépôts ont connu au cours de l'année 2005 un développement important qui s'est traduit par un accroissement de l'ordre de 65,0 MD dont 34,7 MD provenant des dépôts en dinars et le reste soit 30,3 MD des dépôts en devises. Atteignant un total de 414,3 MD au terme de l'exercice 2005, les dépôts à vue ont réalisé 130,1% des objectifs assignés au titre l'année.

Cette hausse s'est accompagnée par une amélioration de la part de ces dépôts dans le total des ressources clientèle qui s'est établie à 20,5% au terme de l'année 2005 contre 18,8% une année auparavant, soit un gain de 1,7 points de pourcentage.

**- Une consolidation des dépôts d'épargne (+5,3%) impulsée principalement par l'épargne libre (+16,2%).**

Les dépôts d'épargne se sont accrus de 49,9 MD (+5,3%) pour atteindre 994,5 MD à fin 2005. Cet accroissement est alimenté à raison de 72% par l'épargne libre dont l'encours s'est inscrit en hausse de 35,8 MD (+16,2%) enregistrant un taux de réalisation des objectifs de 111,2%.

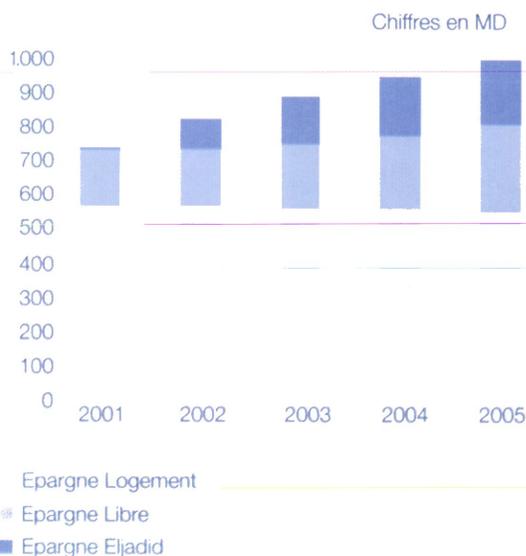
**- Une augmentation des dépôts à échéance (+9,5%) accompagnée d'une plus grande stabilité et une moindre dépendance.**

Les dépôts à échéance ont augmenté au cours de l'année 2005 de 50,5 MD (+9,5 %) pour s'établir à 583,6 MD au terme de l'année. Cette performance est aussi perceptible au niveau de leur structure qui s'est caractérisée par une plus grande stabilité. En effet, environ 60 % des dépôts à terme, sont contractés pour des échéances supérieures ou égales à 24 mois.

Ces dépôts sont répartis sur un nombre important de clients qui avoisine les 3000. S'agissant de la structure par taux, elle a aussi connu total de ces dépôts comme le montre le tableau ci-dessous:

TMP	31.12.2005	31.12.2004
Taux > 5,5 %	0,86%	0,86%
4,5 % < Taux <= 5,5 %	66,50%	46,2%
Taux <= 4,5 %	32,64%	41%
Total	100%	100%

Les dépôts à vue ont enregistré en 2005, la hausse la plus importante depuis cinq années.



La part des dépôts souscrits au taux supérieur à 5,5% a baissé de près de 12 points de pourcentage pour représenter seulement 0,86%.

### **- Une stabilisation du coût des ressources clientèle**

Le coût des ressources clientèle est passé à 3,52% au terme de l'année 2005 contre 4,07% à fin 2002. Cette amélioration du coût des dépôts clientèle, constitue une performance pour la banque dans la mesure où elle supporte un coût élevé (5,25%) de sa principale ressource, l'épargne logement qui constitue près de 27% des ressources clientèle.

■ La stabilisation du coût des ressources autour de 3,92%

### **- Un encaissement des ressources d'emprunts pour un montant de 21,9 MD.**

Au cours de l'année 2005, les ressources d'emprunts de la banque ont enregistré l'encaissement relatif aux lignes de crédit contractées auprès de la Banque Africaine de Développement pour un montant de 15,3 MD. Un nouveau tirage de 6,6 MD octroyé par la Banque Européenne d'Investissement portant l'encours de cet emprunt à 15,6 MD au 31.12.2005.

■ L'encaissement des ressources d'emprunts pour un montant de 21,9 MD

### **- Un remboursement par anticipation de l'emprunt syndiqué (libellé en dollar) et son remplacement par d'autres emprunts interbancaires (libellés en euro).**

Cette opération d'arbitrage « Euro-Dollar » a permis à la banque de dégager un gain de change de 4 MD. La banque est alors redevable pour un montant de 68,3 MD au lieu de 72,3 MD. Le coût global de cet emprunt est désormais de 5,00 % contre 7,59 % si la banque avait gardé l'ancien emprunt, soit un gain de 2,59%. D'autre part, la banque a procédé au remboursement par anticipation de l'emprunt de la société BONNA pour un montant de 5 MD.

### **- Une consolidation des capitaux propres de 11% contre 6% une année auparavant.**

Les capitaux propres ont atteint 226,8 MD au 31.12.2005 contre 203,4 MD une année auparavant, soit une augmentation de 23,4 MD (+11,5%) alimentée en majeure partie par les réserves qui se sont consolidées de 21,7 MD.

■ Consolidation des réserves suite à la ré-intégration des 8,6 MD prélevés sur les réserves pour réinvestissement exonéré devenues libres en 2003

### **- Un développement sans cesse des opérations d'achat et de vente sur les valeurs du trésor.**

Au terme de l'exercice 2005, les adjudications ont totalisé 424,9 MD contre 420,7 MD au 31.12.2004. Plaçant un total de 264,9 MD auprès de sa clientèle, le stock des valeurs de trésor est passé à 159,9 MD au terme de 2005 contre 96,8 MD une année auparavant.



En MD

	31.12.2005	31.12.2004	Variation 05/04
Achat BTA, BTCT	424 895	420 675	4 220
Vente BTA, BTCT	264 921	323 836	-58 918
<b>STOCK</b>	<b>159 974</b>	<b>96 836</b>	<b>63 138</b>

**- Une accélération du rythme de croissance des concours à l'économie (+7,3%)**

Les concours à l'économie se sont élevés à 2 807,6 MD au 31.12.2005 contre 2 617,0 MD à la fin de l'année 2004 et 2 442,4 MD à fin 2003 traduisant un flux additionnel de 190,5 MD en 2005 (+7,3%) contre 174,6 MD en 2004 (+7,1%) et 129 MD (+5,6%) en 2003.

**- Une meilleure intervention dans le financement de l'économie avec une intensification des crédits accordés aux clients « particuliers ».**

Tout au long de l'année 2005, l'activité des crédits a poursuivi l'essor de croissance observé depuis l'année 2004. En effet, l'encours des crédits a été porté de 2 519,0 MD au 31.12.2004 à 2 701,2 MD à fin décembre 2005 traduisant une hausse de 182,2 MD ou 7,2%. Cette tendance haussière a concerné aussi bien les crédits aux entreprises (+59,7 MD) que les crédits octroyés aux particuliers (+95 MD) dont 62,3 MD revenant aux crédits à la consommation et 32,7 MD sont attribués aux crédits habitat. Cette tendance confirme la nouvelle vision de la banque à savoir son orientation vers la clientèle des particuliers qui présente un bon rapport risque/rendement. En effet, au terme de l'année 2005, les crédits octroyés aux particuliers (crédits personnels et crédits immobiliers acquéreurs) ont représenté presque les deux tiers de l'accroissement annuel des crédits.

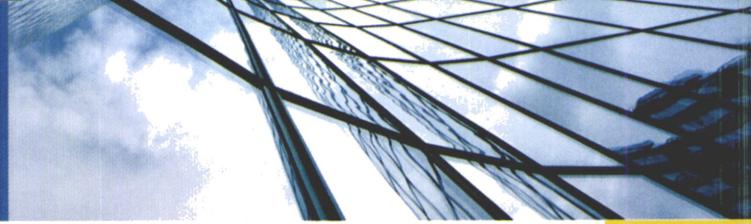
S'agissant des crédits immobiliers promoteurs, l'encours a enregistré une progression de 4,4 MD, l'enveloppe globale débloquée a atteint 96,8 MD et les autorisations ont totalisé 181,5 MD en 2005 permettant de préfinancer 4292 logements. Concernant l'activité des crédits Habitat aux particuliers, elle a été marquée au cours de l'année 2005 par une augmentation des engagements, un accroissement des crédits débloqués et une évolution de l'encours qui s'est traduite par une consolidation des crédits épargne logement, un développement des crédits accordés sur l'épargne El jadid et une reprise des crédits directs rompant ainsi avec la tendance baissière observée durant les années antérieures.

Les opérations d'achat et de vente ont dégagé des produits de 10,6 MD au 31.12.2005 contre 9,2 MD une année auparavant, soit un gain additionnel de 1,4 MD.

Structure des concours à l'économie 2002-2005



Impulsé par le rythme des débloqués, l'encours des crédits immobiliers acquéreurs s'est élevé à 1178,1 MD au 31.12.2005 contre 1145,4 MD au terme de l'année 2004 traduisant une hausse de 32,7 MD contre 11,5 MD une année auparavant et représentant la progression la plus importante enregistrée depuis 4 années.



En MD

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Engagement	171,3	140,9	138,8	157,8	214,6	274,3
Déblocage	167,3	142,1	127,4	166,8	197,8	261,8
Encours	1.178,1	1.145,4	1.133,9	1.126,1	1.059,7	956,5

Les accords des crédits habitat ont enregistré une accélération de leur rythme d'accroissement puisqu'ils se sont élevés à 171,3 MD contre 140,9 MD en 2004 affichant une hausse de 30,4 MD contre seulement 2,1 MD une année auparavant et des baisses de 18,9 MD et 56,8 MD respectivement en 2002 et 2003. L'enveloppe accordée a été destinée pour le financement de 6902 crédits dont 2933 crédits ont été alloués aux crédits sur épargne logement, 3538 crédits ont été attribués aux crédits directs et le reste ce qui représente 431 crédits ont été octroyés sur les ressources épargne El jadid.

A l'instar des autorisations, les débloques sont passés de 127,4 MD en 2003 à 142,1 MD en 2004 et à 167,3 MD pour illustrer un accroissement de 25,2 MD (+17,7%) en 2005 contre 14,7 MD (+12%) au cours de l'année écoulée et contre une baisse de 39,4 MD (-24%) en 2003.

En MD

	2005	2004	2003	2002	2001	05-04
Crédit épargne logement	68,7	78,8	73,8	69,1	56,1	61,6
Crédits directs	88,9	57,8	52,6	97,7	146,7	202,2
Crédits / Epargne El jadid	9,7	5,5	1,0			
Total des débloques	167,3	142,1	127,4	166,8	197,8	261,8

**- Le financement des concours à l'économie s'est accompagné en 2005 d'une amélioration de la qualité de l'actif.**

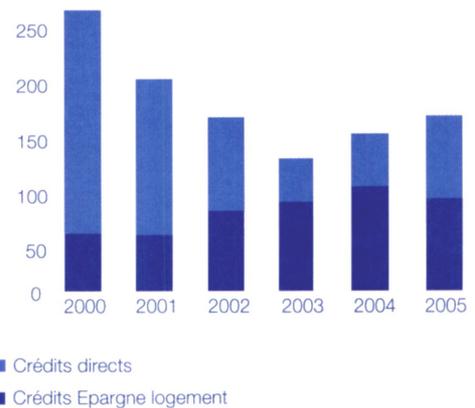
L'effort de recouvrement d'une part, et la cession d'un montant de 77,4 MD à la Société Générale de Recouvrement d'autre part ont fait que le total des créances classées s'est établi à 286,7 MD au 31.12.2005 contre 357,8 MD à fin 2004, soit une baisse de 71,1 MD contre une hausse de 8,6 MD en 2004 et une aggravation de 69,1 MD en 2003.

Évolution des créances classées : 2002-2005

En MD

	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Classe 2	48,557	8,461	66,166	48,097
Classe 3	13,330	40,595	47,317	25,854
Classe 4	224,875	308,768	235,973	206,434
TOTAL	286,762	357,824	349,456	28,385

En MD



Les actions de recouvrement menées au cours de l'année 2005 ont permis de récupérer un montant de 51,5 MD sur les impayés



La part des créances classées de la banque dans le total de ses engagements s'est nettement améliorée en 2005 passant à 9,60% à fin décembre 2005 contre 14,37% en 2003.

Parallèlement à cette diminution, le taux de couverture des créances classées s'est amélioré pour passer à 52,05% contre 41,40% en 2003.

**- Une consolidation du portefeuille titres.**

Le portefeuille titres s'est consolidé en brut de 71,3 MD pour atteindre 267,3 MD au terme de 2005. L'augmentation est attribuable d'une part aux Bons du Trésor Assimilables (+ 63 MD), d'autre part à l'évolution de l'encours des fonds à capital risque placés auprès de la S.I.M S.I.C.A.R et ce en terme de réinvestissement exonéré (+ 6,4 MD) et le reste soit 1,9 MD revenant au portefeuille titres de participation.

En effet, **Les titres de participation** ont totalisé 39,2 MD à fin décembre 2005 contre 37,3 MD une année auparavant, soit une hausse de 1,9 MD (+5,2%). Cet accroissement trouve son explication dans :

- L'augmentation de la participation de la banque auprès de la maison du banquier de 195,2 MD.
- L'accroissement de la participation de la banque auprès de la société SODINO pour un montant de 175 MD.

- La consolidation de la participation de la banque dans le capital de filiale : Société Moderne de Titrisation pour un montant de 50 mD.

- La nouvelle prise de participation de la banque dans le capital de la société Tunisie Lait pour un montant de 1900 MD.

- La nouvelle prise de participation de la banque dans le capital de la société El Mansour Tabarka d'un montant de 284,5 MD.

- La nouvelle prise de participation de la banque dans le capital de la société Service Pèlerinage Omra d'un montant de 250 MD.

- La nouvelle prise de participation de la banque dans le capital de la société Boumakhtouf d'un montant de 62,5 MD.

- La réduction de la participation de la banque dans le capital de la STIMEC d'un montant de 167 mD.

- La réduction de la participation de la banque dans le capital de la société Inter Bank Services d'un montant de 244,9 MD.

**- Un développement continu de l'activité du bancaire étranger et une consolidation des résultats y afférents.**

Les créances classées constituent 9,6% du total des engagements de la banque en 2005.

Ainsi, **les domiciliations des titres** sont passées à 955,6 MD au 31.12.2005 contre 820,6 MD une année auparavant, enregistrant une augmentation de 134,8 MD (+16,4%). Cette hausse est alimentée à raison de 97,3 MD des domiciliations import et à hauteur de 37,5 MD des domiciliations export.

S'agissant des **opérations du commerce extérieur**, le chiffre d'affaires généré a atteint un total de 608,2 MD au terme de l'année 2005, en hausse de 158,9 MD provenant essentiellement des remises documentaires export et des crédits documentaires export qui se sont hissés respectivement de 82,4 MD et de 35,8 MD.

Quant aux **opérations de change et transferts**, l'accroissement a été de l'ordre de 355,6 MD (+52,6%) portant le total à 1.032 MD au 31.12.2005 contre 676,4 MD à fin 2004. Cet accroissement résulte essentiellement des transferts émis (+234,9 MD) et à un degré moindre des transferts reçus (+114,4 MD).

L'activité de la **salle de marchés** a été aussi largement touchée par cette relance. Le chiffre d'affaires y afférent s'est établi à 9.940,6 MD au terme de 2005 contre 9.452,8 MD une année auparavant, affichant une progression de 487,8 MD dont 342,6 MD provenant des opérations de change au comptant.

En MD

NATURE OPÉRATIONS	31.12.05	31.12.04	Variation	
Change et transferts	909 631	780 502	129129	16,54%
Commerce extérieur	1990 189	1250 625	739564	59,14%
Salle de marché en devises	8400 337	6919 538	1480799	21,40%
Box de change	351 259	320 676	30583	9,54%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11 651416</b>	<b>9 271341</b>	<b>2 380 075</b>	<b>25,67%</b>

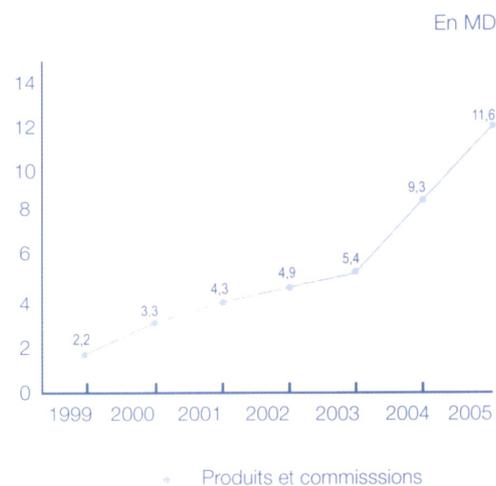
**- Une amélioration soutenue de l'activité de la monétique.**

Au terme de l'année 2005, le nombre total de cartes émises a atteint 154.865, composé principalement de cartes CIB (112 621), cartes TANIT (24 419) et cartes VISA (17 557).

Par ailleurs et dans le cadre de l'amélioration de sa qualité de services et la diversification de sa gamme de produits, la banque a lancé en juillet 2005 une nouvelle carte Yasmine assortie de plusieurs services : dépassement à concurrence d'un salaire, assurance contre le vol et la perte de la carte pour une plus grande sécurité du client...

Les transactions réalisées durant l'année 2005 dénotent le développement de l'activité de la monétique.

L'essor qu'a connu l'activité du bancaire étranger a impacté positivement sur les résultats. En effet, les produits et commissions générés par cette activité ont progressé de 25,7% pour atteindre 11,6 MD au terme de 2005 contre 9,3 MD une année auparavant.



Le lancement d'une nouvelle carte Yasmine répondant mieux aux besoins et attentes de la clientèle



En effet, s'agissant des opérations de retrait, Elles ont totalisé 3.017.117 pour un montant global de 279,2 MD contre respectivement un nombre de 2.621.440 opérations et un total de 255,4 MD une année auparavant. En ce qui concerne les paiements par cartes, ils ont atteint 7,2 MD (121.061 opérations) à fin 2005 contre 6,1 MD (78.156 opérations) une année auparavant.

**- Une appréciation de la valeur BH traduite par une surcote de près de 18%.**

Le cours BH a terminé l'année 2005 à un niveau de 10,840 dinars contre 9,200 dinars une année auparavant, enregistrant une progression de 17,6%.

En DT

	31.12.2005	31.12.2004
Cours de fin de période	10,840	9,200
Cours plus haut de la période	11,130	10,300
Cours plus bas de la période	9,000	8,200
Cours moyen de la période	9,675	9,392

L'évolution positive enregistrée au niveau du cours BH s'est traduite par une amélioration de la capitalisation boursière de 24,3 MD passant de 138,3 MD à fin 2004 à 162,6 MD au 31.12.2005.

## 2. AU NIVEAU DE L'EXPLOITATION

**- Une affirmation du Produit Net Bancaire (+17,5%).**

Le Produit Net Bancaire de la banque s'est élevé à 123,3 MD au 31.12.2005 contre 104,9 MD une année auparavant, soit une hausse de 18,4 MD (+17,5%).

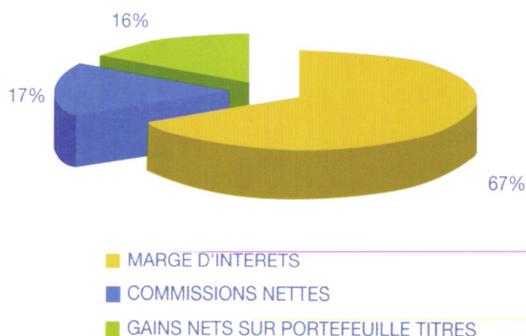
En effet, après une année 2003 difficile, la marge d'intérêts a repris son mouvement haussier en 2004 pour s'établir à 82,5 MD au 31.12.2005 contre 72,5 MD enregistrée une année auparavant, affichant une hausse de 10 MD et un taux de réalisation des objectifs de 113,1%. Cette progression trouve son origine dans la marge d'intermédiation financière, principale composante de la marge d'intérêts et plus précisément dans les revenus d'intérêts sur les opérations avec la clientèle qui sont passés de 133,9 MD en 2003 à 139,9 MD en 2004 et à 157,3 MD au terme de l'année 2005, soit un accroissement de 17,4 MD.

Concernant les commissions nettes, une reprise de la tendance haussière a été enregistrée depuis l'année 2004 avec une évolution de plus en plus significative. Le développement des commissions témoigne de l'amélioration de la qualité de service, un des défis à

L'intérêt pour la valeur BH a été également ressenti au niveau de la participation étrangère dont la part dans le capital de la banque a été consolidée passant de 6,53% au 31.12.2004 à 9,48% au terme de l'année 2005.

L'augmentation du PNB résulte de l'amélioration de la marge d'intérêts (+10 MD) suite de la relance qu'a connue l'activité durant l'année 2005, de la progression des gains nets sur portefeuille titres (+5,3 MD) ainsi que des commissions (+3 MD).

Composition du PNB 31.12.2005



relever par la banque.

Au 31.12.2005, les commissions ont atteint en net un volume global de 20,9 MD contre 17,9 MD une année auparavant, enregistrant ainsi une progression de 16,9%.

Pour les opérations sur titres, elles ont dégagé dans leur ensemble un gain net de 19,9 MD, en augmentation de 5,3 MD (+36,8%) par rapport à la même période de l'exercice précédent.

L'amélioration du PNB a impacté positivement la productivité. En effet, le PNB par agent est passé à 64,2 MD contre 54,3 MD à la fin de l'exercice 2004.

**- Une maîtrise incessante des frais généraux et une amélioration notable du coefficient d'exploitation.**

Les frais généraux se sont élevés à 60,4 MD au 31.12.2005 contre 56,9 MD à la fin de l'année 2004, enregistrant une augmentation de 3,5 MD.

Au 31.12.2005, les frais de personnel ont atteint à 43,8 MD contre 40,5 MD une année auparavant, soit une hausse de 3,3 MD dont 1,8 MD revenant à l'augmentation salariale décidée par le secteur.

Par ailleurs, la banque a maintenu sa politique de maîtrise de charges malgré le développement observé au niveau de l'ouverture de nouvelles agences et l'adoption d'une nouvelle charte graphique.

En effet, les charges générales d'exploitation ont faiblement augmenté de 0,1 MD (+0,8%) pour s'élever à 16,6 MD au 31.12.2005.

**- Une amélioration remarquable du Résultat Brut d'Exploitation (+30,5%) en dépassement des objectifs escomptés.**

Après sa baisse en 2003, le RBE a repris en 2004 son mouvement haussier avec une évolution plus importante en 2005 en s'établissant à 72 MD contre 55,2 MD en 2004 et 39,3 MD en 2003.

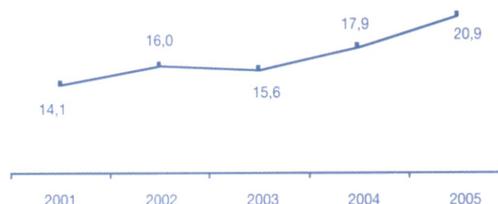
En MD

	2005	2004	2003	2002	2001
PNB	123,3	104,9	86,4	93,6	84,5
Autres produits d'exploitation	9,2	7,2	5,5	5,6	5,7
Frais de personnel	43,8	40,5	36,9	34,1	32,1
Charges générales d'exploit.	16,6	16,5	15,7	16,9	16,1
<b>RBE</b>	<b>72,0</b>	<b>55,2</b>	<b>39,3</b>	<b>48,3</b>	<b>42,1</b>

**- Une couverture des risques plus importante (+19,3 MD).**

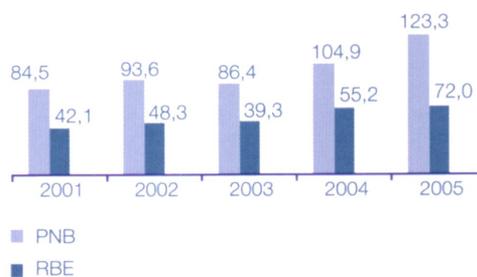
L'aisance financière qu'a connu la banque au cours de l'année 2005 suite à l'amélioration de ses résultats lui

Evolutions des commissions nettes (2001-2005)



La maîtrise des frais généraux a permis à la banque d'assurer sa compétitivité et sa bonne productivité sur son marché. Ainsi, le coefficient d'exploitation s'est amélioré de 5,2 points de pourcentage pour passer à 49,06% au 31.12.2005 contre 54,29% au terme de l'exercice écoulé.

Evolution du PNB & du RBE



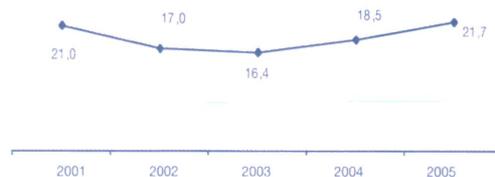


défaillances de certaines contreparties. En effet, les dotations aux provisions ont connu une augmentation de 19,3 MD (+60,3 %) pour passer à 51,3 MD au 31.12.2005 contre 32 MD au 31.12.2004.

**- Une reprise confirmée du Résultat Net de l'Exercice vers la hausse (+3,2MD ou +17,2%) contre (2,1 MD ou +12,7%) une année auparavant.**

En dépit d'un effort plus important de provisionnement, le Résultat Net s'est élevé à 21,7 MD au terme de l'exercice 2005 contre 18,5 MD une année auparavant, soit une augmentation de 3,2 MD (+17,2%).

Evolution du résultat de l'exercice  
( 2001-2005 )



Rapport Annuel 05



بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT





BILAN DES ACTIONS  
ENTREPRISES  
EN 2005

Rapport  
Annuel



## BILAN DES ACTIONS ENTREPRISES EN 2005

L'année 2005 a été caractérisée par la poursuite des actions de développement, de restructuration, et de mise à niveau décidées au cours de l'année 2004. Cela a été perceptible au niveau du lancement de la nouvelle charte graphique de la BH, de la nouvelle réorganisation du réseau, de la mise en place d'un Call Center, du lancement sur le marché de nouveaux produits de la banque, du démarrage de nouveaux projets qui touchent à la réorganisation de la banque et à la décentralisation des crédits, au développement des canaux de communication et à la refonte du système d'information.

### - Mise à niveau et réorganisation du réseau :

Dans ce cadre, il a été procédé courant 2005 au :

- *Démarrage du plan de déploiement du réaménagement* des points de vente de la Banque par le relooking des agences et la révision de l'allocation des espaces pour renforcer l'intimité et la personnalisation de l'accueil.

- *La réorganisation de la Direction Régionale* par la révision et la diffusion de son organigramme et de ses missions et attributions,

- *La réorganisation des points de vente* par la classification des points de vente de la Banque en trois catégories (A, B, C) outre les succursales et la révision et la diffusion d'un organigramme type par catégorie de point de vente.

- *La refonte de l'application agence* qui a touché à la révision des menus pour assurer une meilleure navigation entre les menus par l'utilisateur, et l'édition automatique de documents en remplacement des pré imprimés.

### - La réalisation et le lancement du nouveau LOGO de la banque :

Pour accompagner ses choix stratégiques et marquer l'étendue de son expertise sur l'ensemble du marché bancaire, la banque a créé une charte graphique, avec une nouvelle identité visuelle reflétant, non seulement, l'image d'une banque qui évolue dans la continuité, mais aussi, celle qui place le client au cœur de ses intérêts. Son seul et unique leitmotiv est la satisfaction des



بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT

besoins et attentes de ses clients.

Aussi, et pour renforcer son système de communication, la banque a maintenu au niveau de son logo l'utilisation de ses deux initiales, pour en faire une suite et une évolution logique de son ancien, tout en le modernisant et en adoptant deux barres parallèles qui reflètent l'idée de pilier et une coupole qui ancre la banque dans ses origines tunisiennes et surtout dans la valorisation du patrimoine tunisien.

#### - La mise en place d'un Centre de Contact :

La grande satisfaction et fierté de la banque en 2005 est le démarrage de son Centre de Contact.

La solution mise en place est basée sur les technologies de pointe de la téléphonie sur IP (Internet Protocol) permettant de puiser pleinement de la richesse des fonctionnalités informatiques. Cette richesse a permis une intégration parfaite avec le système d'information de la Banque et une multiplication des canaux de communication mis à la disposition de la clientèle.

Le Centre de Contact intègre les fonctionnalités suivantes:

- *La gestion des réclamations/requêtes client,*
- *Le lancement de campagne de recouvrement,*
- *La vente croisée,*
- *Les enquêtes de satisfaction de la clientèle,*
- *Création de contacts,*
- *La hot line technique et bancaire.*

#### - La mise en place des nouveaux produits de la Banque :

Le lancement de la nouvelle carte « YASMINE VISA ELECTRON », qui englobe des caractéristiques qui répondent aux attentes et besoins réels du marché.

La banque a procédé à l'attribution d'un nom commercial du crédit voiture « BH-auto », et la participation à la foire de l'auto en vue de promouvoir ce crédit.

#### - La Refonte du système organisationnel et d'information :

*Le Projet crédit aux particuliers,*

Le projet a permis :

- *L'adaptation des procédures* des crédits aux particuliers à la nouvelle réorganisation du réseau.
- *La normalisation des traitements et uniformisation* des procédures, des circuits et des délais des opérations pour tous les intervenants.
- *L'amélioration des traitements, la réduction et la simplification* des documents exigés, la limitation du transfert physique des documents.

**Ce nouveau logo a été arboré dans un carré, pour refléter la stabilité et la solidité financière de la banque.**

Démarrage du **Centre de Contact**  
Numéro d'appel : **1800**

Cette carte a connu un succès en terme de nombre de souscriptions, soit **12.894 souscriptions**, au 31.12.2005. **La carte YASMINE** a permis à notre banque, non seulement de fidéliser la clientèle existante mais aussi d'en attirer une nouvelle



### *Le Projet crédits aux entreprises*

Les réalisations du Projet, courant 2005 sont :

- **La définition** des circuits et la fixation des délais de traitement par phase,
- La simplification des Documents utilisés (demandes de crédits, fiche d'avis commercial, fiche d'entretien,...)
- **La conception** d'un guide pratique sur les différents crédits et leurs utilisations afin de permettre au chargé de clientèle de diriger l'entreprise vers les formules de crédits les mieux adaptés à ses besoins.
- **La conception** de canevas d'étude destiné à uniformiser et à améliorer la qualité de l'étude du dossier de crédit.
- **L'adaptation de l'application Crédit** pour la gestion des dépôts de dossiers de crédits aux entreprises dans les agences et l'actualisation de ses tables répertoires.
- **La centralisation et la consultation** des engagements sur le site central.

### **- Le Projet Recouvrement, Pré-Contentieux et Contentieux :**

Les réalisations de ce projet sont les suivantes :

- **La révision et l'établissement** des procédures de gestion du recouvrement, du pré-Contentieux et du contentieux.
- **Le développement d'une application informatique** permettant le suivi des impayés des crédits habitat sur la base d'une douzaine de critères (état de synthèse, par montant, par nombre d'échéance, ...etc.).
- **La refonte de l'application** de prélèvement des échéances impayées et son déploiement récemment au niveau d'une agence pilote. Sa généralisation est prévue pour le 1er trimestre 2006.

### **- Le Projet canaux de communication :**

Les réalisations de ce projet sont :

- **L'intégration du Site Web** de la Banque avec le Site BH-Interactif et leur enrichissement.
- **Le démarrage de la mise en place d'un SMS Banking**

### **- Le Projet Bancassurance :**

Le projet vise l'intégration de produits de Bancassurance pour enrichir l'offre de la banque et ce par :

- **L'étude et la sélection** d'une dizaine de produits de Bancassurance.
- **L'intégration d'une assurance** à la carte « Yasmine » lancée en août 2005.
- **La mise en place du produit** Garantie « Emprunteur - Co-emprunteur » entamée depuis fin 2005.

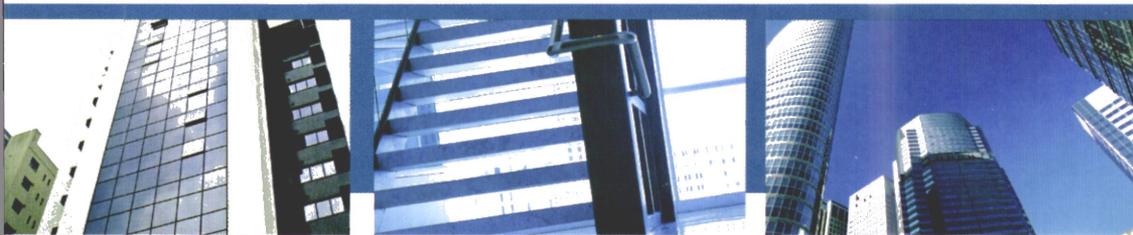
Le Projet canaux de communication a pour objet l'intégration des nouvelles technologies de communication pour favoriser la circulation et la diffusion de l'information auprès du public et du personnel. Il en découle l'amélioration de la qualité de communication de la Banque.



Rapport Annuel 05



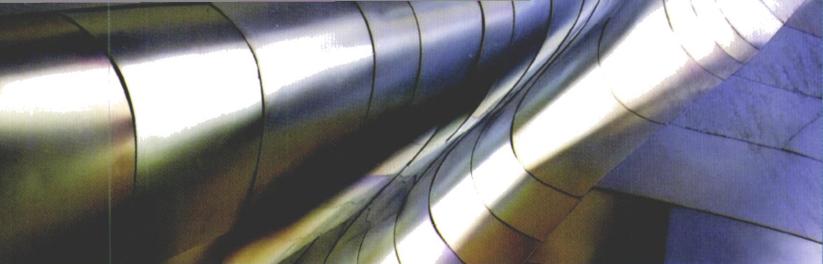
بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT





PERSPECTIVES  
EN 2006

Rapport  
Annuel



## PERSPECTIVES EN 2006

En 2006, la banque continuera de mener sa stratégie qui s'inscrit dans le cadre de sa politique générale tracée pour les années 2004-2008.

L'année 2006 sera l'année de la consolidation des acquis. En effet, la banque est appelée à préserver son développement commercial, à veiller à la satisfaction totale de sa clientèle en étant mieux dotée de services en ligne et d'un call-center, et à conquérir plus de parts de marché.

De plus l'année 2006 verra la réorganisation de toutes ses agences appelées désormais **"point de vente"**.

Cette réorganisation s'est faite autour des métiers suivants :

- Un front-office pour le traitement de toutes les opérations.
- Un back-office pour le contrôle.
- Et des chargés clientèle.

En étant plus organisée, et mieux dotée de moyens informatiques et logistiques, la banque démarrera l'année avec plus de sérénité afin de mener à bien sa mission et atteindre les objectifs escomptés.

Sur un autre plan, la banque envisage en 2006 de :

- **Renforcer ses fonds propres et consolider ses ressources longues et ce dans l'objectif de mieux assurer le développement de son activité.**

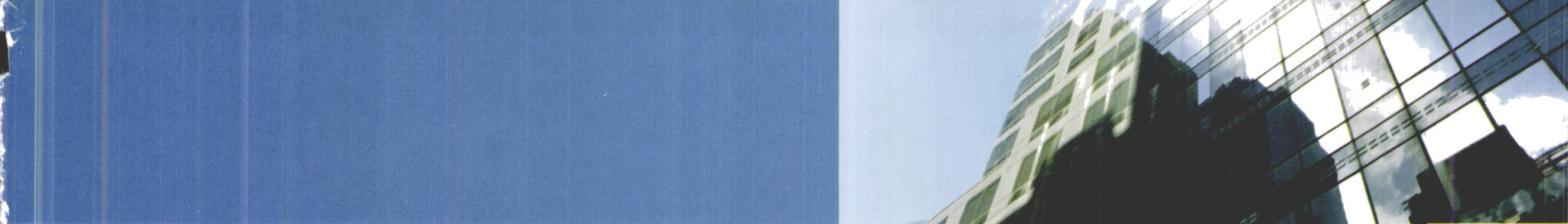
Afin de poursuivre le développement de son activité conformément à sa stratégie tracée pour les années 2004-2008, la banque envisage de renforcer ses fonds propres et de consolider ses ressources longues. Cette consolidation des ressources vient pour mieux répondre aux attentes de notre clientèle en matière de financement de crédits des logements.

- **Consolider son fonds de commerce.**

- *Faire de la clientèle « Particuliers » son principal atout.*

La banque opte pour une politique très offensive en matière de crédits aux particuliers. La priorité accordée aux crédits aux particuliers repose sur le bon rapport risque/rendement que présente ce segment de la clientèle d'autant plus, la banque capitalise son expéri-

L'année 2006 :  
l'année de la consolidation des acquis



ence dans le financement de ces crédits qui constitue depuis sa création le cœur de son métier.

- *Accentuer son intervention au niveau du financement de «la promotion immobilière».*

La Banque poursuivra la relance de l'activité de la promotion immobilière à travers un regain de marché afin de gagner plus de parts de marché.

- *Préserver et fidéliser « la clientèle commerciale » existante*

En étant plus à leur écoute en leur offrant les meilleurs produits, des services hors-pairs et des conseils judicieux.

- *Poursuivre la politique agressive de recouvrement*

Le financement des crédits s'accompagne par une amélioration de la qualité d'actif en maintenant la part des créances classées dans le total des engagements au dessous des 10%. D'autre part, le renforcement des provisions sera envisagé pour l'amélioration du taux de couverture des risques et afin de s'aligner aux normes internationales.

- *Continuer le développement des activités annexes*

Outre le recouvrement, l'effort sera orienté aussi à l'amélioration des activités du bancaire étranger, de la trésorerie et de faire de celle-ci des centres de profit.

■ La poursuite du développement des crédits d'une part, et des activités annexes d'autre part dont l'activité du bancaire étranger, le recouvrement conjuguée avec la maîtrise des charges va se traduire par une amélioration des indicateurs d'exploitation.



بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT





ETATS  
FINANCIERS

Rapport  
Annuel

# ETATS FINANCIERS

## BILAN

Arrêté au 31 Décembre 2005 (en dinars)

ACTIF		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
<b>TOTAL ACTIF</b>			

PASSIF		31.12.2005	31.12.2004
Banque centrale CCP	PA1	0	0
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
<b>TOTAL PASSIF</b>		3 060 474 211	2 842 371 175

CAPITAUX PROPRES		31.12.2005	31.12.2004
Capital	CP1	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
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		226 814 643	203 442 723

<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		3 287 288 854	3 045 813 898
---	--	---------------	---------------

**ENGAGEMENTS HORS BILAN**  
**Arrêtés au 31 Décembre 2005 (en dinars)**

<b>PASSIFS EVENTUELS</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
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
Actifs donnés en garanties	HB3	0	0

<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
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
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>		<b>863 233 802</b>	<b>708 689 970</b>

<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
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
<b>TOTAL ENGAGEMENTS RECUS</b>		<b>425 439 719</b>	<b>383 183 344</b>

**ETAT DE RESULTAT**

Du 01-01-2005 au 31-12- 2005 (en dinars)

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>		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	CH3/PR3		19 109 852	14 074 438
Revenus du portefeuille d'investissement	PR4		744 236	441 778
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>			<b>214 397 834</b>	<b>188 390 490</b>

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

<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>			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		(3 387 563)	(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)

<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			26 106 667	23 174 508
Solde en gain \ perte provenant des autres éléments ordinaires	CH9/PR8		14 767	(3 228)
Impôts sur les bénéfices	CH11		(5 490 285)	(4 641 226)
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>			<b>20 631 149</b>	<b>18 530 054</b>

<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>			20 631 149	18 530 054
Effets des modifications comptables	PR 10		1 079 904	0

<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE APRES MODIFICATIONS COMPTABLES</b>			21 711 053	18 530 054
--	--	--	------------	------------

**ETAT DES FLUX DE TRESORERIE**

Du 01-01-2004 au 31-12-2005 (en dinars)

<b>ACTIVITES D'EXPLOITATION</b>	<b>31-12-2005</b>	<b>31-12-2004</b>
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
<b>FLUX DE TRESORERIE NET PROVENANT DES ACTIVITES D'EXPLOITATION</b>	<b>29 571 241</b>	<b>31 810 523</b>

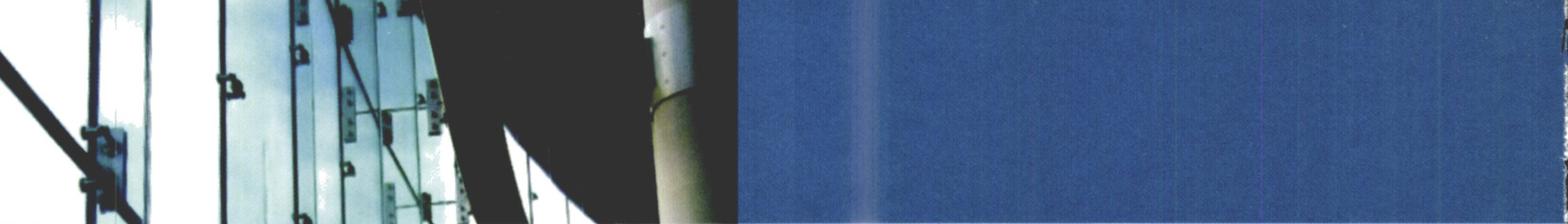
<b>ACTIVITE D'INVESTISSEMENT</b>		
Intérêts et dividendes encaissés sur portefeuille d'investissement	744 236	441 778
Acquisitions / cessions sur portefeuille d'investissement	-8 343 683	-6 391 641
Acquisitions / cessions sur immobilisations	-6 936 177	-5 653 684
<b>FLUX DE TRESORERIE NET PROVENANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-14 535 624</b>	<b>-11 603 547</b>

<b>ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		
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
<b>FLUX DE TRESORERIE NET PROVENANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>11 859 524</b>	<b>-55 933 182</b>

Incidence des variations des taux de change sur les liquidités	8 334 301	3 928 545
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
<b>LIQUIDITES ET EQUIVALENTS DE LIQUIDITES EN FIN DE PERIODE</b>	<b>324 067 017</b>	<b>288 837 575</b>



---

## *Rapport général du commissaire aux comptes sur les états financiers de la banque de l'habitat arrêtés au 31 décembre 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 significa-



tives 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



---

## *Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées*

---

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

---



Rapport Annuel



بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT





## LES FILIALES

# Rapport Annuel



## LES FILIALES

Au cours de l'année 2005, les résultats de l'ensemble des filiales de la Banque ont connu une amélioration grâce aux mesures prises (augmentation de capital, réduction du capital pour la SGRC surcapitalisée, la réorganisation interne, la relance de l'activité et la commercialisation pour d'autres). La relance du groupe BH a permis d'enregistrer un résultat consolidé de l'ordre de 21,4 MD à la fin de l'année contre 18,4 MD une année auparavant soit une évolution de (+3 MD).

### MODERN LEASING

Constituée en mars 1997, la société a pour objet d'effectuer des opérations de leasing mobilier et immobilier portant sur des biens à usage professionnel (industriel, commercial, service, etc...). Après l'augmentation de capital de 3 MD le portant à 10 MD en 2004, l'amélioration de la production et du recouvrement, accompagnée d'une gestion rigoureuse de la trésorerie et d'une maîtrise des charges d'exploitation, la société a pu enregistrer des performances durant l'année 2005. En effet, le ratio de solvabilité de la société a été amélioré par rapport aux exercices précédents atteignant un taux de 21% en 2005, contre 19,48% en 2004 et 11,98% fin 2003.

Ces performances ont permis à la société de :

- Se faire attribuer une meilleure note par l'agence de notation Fitch Ratings : les notes A- à long terme et F2 à court terme, plaçant la société en 2<sup>ème</sup> position sur le secteur du leasing.
- Se refinancer auprès d'autres opérateurs privés, ce qui dénote de sa reprise et de l'amélioration de ses résultats

Enfin, le résultat net est passé à 1002,2 MD à fin 2005 contre 931MD en 2004.

### SICAV BHP PLACEMENT

Créée en juillet 1994, la société a pour objet la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières au moyen de l'utilisation de ses fonds propres. L'Actif Net de la SICAV BHP a atteint un montant de 3827,257 mille dinars au 31.12.2005 contre 3739,138 mille dinars une année auparavant enregistrant une augmentation de l'ordre de 2,4%

La valeur liquidative de la SICAV BHP s'est établie à 34,302 dinars contre 34,141 dinars au 31.12.2004 et après distribution d'un dividende de 2,722 dinars.

Le résultat net de la société a atteint 319 mille dinars contre 514 mille dinars à fin 2004, soit une baisse de l'ordre de 38% qui trouve son origine dans la moins value réalisée sur la cession des titres Amen Lease à l'occasion de l'Offre Publique de Retrait en septembre 2005.

### SICAV BH OBLIGATAIRE

Créée en juillet 1997, la société a pour objet la gestion d'un portefeuille de valeurs obligataires par l'utilisation de ses fonds propres.

Elle a pu réaliser des performances en 2005 grâce au développement et à la restructuration du portefeuille de la SICAV BHO (principalement au placement en billet de trésorerie).

En effet, la valeur de l'actif net s'est établi à 74228 mille dinars à fin 2005 contre 63872 mille dinars une année auparavant enregistrant ainsi, une augmentation de plus de 16 % par rapport à l'exercice précédent.

La SICAV BHO a clôturé l'année avec une valeur liquidative de 103,594 dinars contre 103,913 dinars après la distribution d'un dividende au titre de l'année 2004 d'un montant de

4,066 DT, procurant ainsi un taux de rendement de 3,61%.

Le résultat net de la société a été de 2521 mille dinars contre 1915 mille dinars à fin 2004, soit une progression de 31,6%.

## SOCIETE D'INGENIERIE FINANCIERE ET D'INTERMEDIATION EN BOURSE

L'année 2005 a été marquée notamment par :

- L'amélioration de la part du marché de la société, principalement au niveau des opérations d'enregistrement traitées sur la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.
- La consolidation de l'effort commercial avec le développement de l'activité des SICAVs en vue d'améliorer son chiffre d'affaires.
- Le renforcement des capitaux propres de la société (les fonds propres dépassent le capital social)
- L'absorption des pertes sur exercices antérieurs.

Il est aussi à remarquer que les produits d'exploitation ont augmenté à fin 2005, passant à 605,2 mille dinars contre 590,1 mille dinars.

Toutefois, le résultat net de l'année 2005 a été de 107 mille dinars contre 129,6 mille dinars au cours de l'exercice précédent.

## SIM SICAR

Constituée en mars 1997, la société a pour objet la participation pour son propre compte ou pour le compte des tiers et en vue de sa rétrocession au renforcement des fonds propres des entreprises. Suite aux actions d'assainissement et de restructuration et d'actions de recouvrement qui ont été entamées depuis le début de l'année 2004, la situation financière de la société a connu des améliorations notables.

En effet, la perte a pu ainsi être réduite considérablement passant à -195,5 mille dinars contre - 862 mille dinars en 2004 et contre -1535 mille

dinars en 2003

## SICAF EPARGNE INVEST

Cette société d'investissement a été créée en novembre 1994, en vue de la gestion au moyen de l'utilisation des fonds propres d'un portefeuille de valeurs mobilières.

Suite à une gestion plus rigoureuse et efficace du portefeuille titres de la SICAF Epargne Invest par : l'étude de l'évolution du marché financier et les opportunités de placement et / ou de rachat qui peuvent se présenter (titres de capital, titres de créances, OPCVM, BTA, BTC...), l'appréciation de la performance du portefeuille géré en fonction du risque couru, la rotation et la diversification du portefeuille de la SICAF, ..., la société a poursuivi sa performance, puisqu'elle a pu dégager un résultat net de l'ordre de 649,4 mille dinars contre 238,4 mille dinars enregistré une année auparavant et contre une perte de 1925 mille dinars à fin 2003.

## SOCIETE GENERALE DE RECOUVREMENT DES CREANCES

Créée en mars 2002, cette société a pour objet l'achat de créances pour son propre compte et le recouvrement des créances pour le compte de tiers.

Durant l'année 2005, les faits saillants qui ont marqué la société sont :

- l'acquisition de 23 dossiers auprès de la banque pour un nominal de 1625,6 mille dinars.
- l'amélioration sensible du recouvrement brut pour son propre compte : le taux de recouvrement brut est passé de 5,7% au 31.12.2004 à 9,2% au 31.12.2005.
- la diversification du portefeuille de la société en matière d'acquisition des créances ( tous les secteurs d'activité et relatives aux différents types de crédits bancaires).

Quant au résultat de l'année 2005 il a été de 120 mille dinars contre 155 mille dinars à fin 2004.



## SOCIETE DE TECHNOLOGIE D'IMPRES- SION ET D'EDITIONS DE CHEQUIERS « STIMEC »

Créée en octobre 1999, la société a pour objet la confection de chèquiers ainsi que les opérations d'impression, d'éditions de consommables et de tout équipement nécessaire à la maintenance.

Les principaux faits marquant l'année 2005 sont :

- La réalisation de l'augmentation du capital de 1.000.000 de dinars libéré du quart.

- Le démarchage de nouveaux marchés (l'Office National des Postes, la Banque du Sud, la société PROMOSPORT, la Banque de Tunisie et des Emirats, la STIP et le groupe MAJU'S).

Le chiffre d'affaires de la société a enregistré une hausse importante de l'ordre de 331 mille dinars passant au 31.12.2005 à 1077,5 mille dinars contre 746,5 mille dinars à fin 2004.

Le résultat net de la société a connu une amélioration mais reste déficitaire. En effet, il a été de - 32,4 mille dinars à fin 2005 contre -281 mille dinars au 31.12.2004.

## SOCIETE D'ASSURANCES SALIM

Créée en septembre 1995, la société a pour objet, en Tunisie comme à l'étranger, la réalisation et la gestion des contrats, de conventions d'assurance et de réassurance de toute nature ainsi que toutes autres opérations ou contrats pouvant être légalement réalisés par les sociétés d'assurances conformément à la législation en vigueur.

La société a continué de réaliser de bonnes performances. En effet, le chiffre d'affaires réalisé en 2005 a atteint 23 585 mille dinars contre 18 389 mille dinars, soit une évolution de 5 196 mille dinars (+28,25%).

Ce chiffre d'affaires est ainsi structuré :

- La branche vie : les primes nettes d'annulation ont atteint 9562 mD contre 9284,3 mD à fin 2004, ce qui représente 41% du chiffre d'affaires.

- La branche engineering : le niveau des primes émises a atteint 1887,5 mD contre 1940,9 mD une année auparavant, soit une diminution de 2,8%.

- La branche IARD : les primes émises au

31.12.2005 se sont élevées à 1765,5 mD soit 7,5% du chiffre d'affaires.

- La branche automobile : le chiffre d'affaires de la branche automobile a atteint au 31.12.2005 un total de 7071 mD contre 2923,5 mD en 2004, soit une évolution de 142% et représentant 30% du chiffre d'affaires.

- La branche groupe maladie : le chiffre d'affaires de la branche automobile a atteint au 31.12.2005 un total de 3034,2 mD contre 2795,2 mD pour l'exercice précédent, soit 13% du chiffre d'affaires.

Le total des revenus de placement a augmenté passant à 1985,5 mD contre 1542,2 mD une année auparavant, soit une hausse de 28,7%. Enfin, le résultat net de la société a atteint 1509 mille dinars à fin 2005 contre 2048 mille dinars une année auparavant soit une baisse de 26%.

## SOCIETE DE PROMOTION IMMOBILIE- RE POUR LA VENTE ET LA LOCATION

Créée en mars 1997, la SOPIVEL a pour objet le lotissement et l'aménagement de terrains et de zones destinés à la construction immobilière et leur vente, et aux activités agricoles, de tourisme et d'industrie ainsi que la construction et la rénovation d'immeubles et de bâtiments destinés aux activités industrielles pour la vente ou location. Suite à l'augmentation du capital réalisée en 2004, l'activité de la SOPIVEL durant 2005 a été marquée par :

- La mise en place d'un programme d'assainissement et de relance de son activité capable de lui redresser la situation déficitaire.

- La commercialisation des différents projets sis à Alain Savary, à la Marsa et à Sousse Khézama. Le chiffre d'affaires de la société a enregistré une bonne performance passant à 1967,8 mille dinars contre 90 mille dinars seulement en 2004. Ainsi, le résultat net de la société s'est amélioré bien qu'il continue à enregistrer une perte. Toutefois, cette perte a été considérablement contenue puisqu'elle a atteint - 30,5 mille dinars contre -756 mille dinars une année auparavant.



Rapport Annuel 05



بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT





RAPPORT DE  
GESTION  
DU GROUPE  
BANQUE DE L'HABITAT

Rapport  
Annuel

2015

# RAPPORT DE GESTION

## 1. PRESENTATION DU GROUPE BANQUE DE L'HABITAT

Le groupe Banque de l'Habitat est constitué des sociétés suivantes :

DÉNOMINATION	ACTIVITÉ
Banque de l'Habitat	Bancaire
Société d'ingénierie financière et d'intermédiation en bourse (SIFIB)	Intermédiation financière
Société Epargne Invest (SICAF)	Gestion du portefeuille de valeurs mobilières
SICAV BH-Placement	Gestion du portefeuille de valeurs mobilières
SICAV BH-Obligataire	Gestion du portefeuille de valeurs mobilières
Société de promotion immobilière de vente et de location de logements (SOPIVEL)	Promotion immobilière
Société d'assurances SALIM	Assurances
Modern Leasing	Leasing
Société d'investissement moderne (SIM SICAR)	Investissement à capital risque
Société tunisienne d'impression et de confection de chèquiers (STIMEC)	Confection de chèquiers et édition de matières consommables
BM-Technologie	Service informatique
Société générale de recouvrement de créances	Recouvrement de créances
Société moderne de titrisation	Titrisation

## 2. INDICATEURS FINANCIERS DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

les principaux indicateurs des sociétés du groupe au 31/12/2005 sont présentés dans le tableau suivant :

DÉNOMINATION	Total bilan	Capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat net
<b>Banque de l'Habitat</b>	<b>3.287.288.854</b>	<b>226.814.643</b>	<b>214.598.924</b>	<b>21.711.053</b>
<b>SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES</b>	<b>234.127.710</b>	<b>61.591.294</b>	<b>32.676.873</b>	<b>2.867.153</b>
Société d'Intermédiation Financière et Boursière (SIFIB)	4.343.742	3.063.736	605.152	107.045
Société d'Epargne Invest (SICAF)	13.182.939	13.126.229	478.746	649.409
Société de Promotion Immobilière de Vente de Location de Logements (SOPIVEL)	7.952.620	2.667.936	1.967.832	-30.470
Société d'Assurances SALIM	49.361.170	13.257.492	23.584.857	1.508.894
Modern Leasing	63.275.434	11.514.831	3.230.107	1.002.251
Société d'Investissement Moderne (SIM SICAR)	87.803.998	15.855.949	1.025.814	-195.517
Société Tunisienne d'Impression et de Confection de chèques (STIMEC)	2.103.416	594.097	1.077.451	-32.431
BM – Technologie	232.523	-588.588	183.307	-118.792
Société Générale de Recouvrement de Créances	5.402.986	2.151.049	523.607	119.738
Société Moderne de Titrisation	468.882	-51.437	-	-143.037
<b>SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES</b>	<b>78.682.303</b>	<b>78.055.219</b>	<b>3.409.831</b>	<b>2.839.381</b>
Société d'Investissement à capital variable (SICAV BH – O)	74.564.005	74.227.962	3.256.087	2.520.664
Société d'investissement à capital variable mixte (SICAV BH – P)	4.118.298	3.827.257	153.744	318.717
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3.600.098.867</b>	<b>365.461.156</b>	<b>250.685.628</b>	<b>27.417.587</b>



### 3. ACTIVITE DES SOCIETES DU GROUPE BH

L'activité du groupe banque de l'habitat au titre de l'année 2005 s'est caractérisée par une nette amélioration de la situation financière par rapport aux exercices précédents.

Le chiffre d'affaires réalisé par les filiales consolidables du groupe est passé d'environ 50,7 millions de dinars en 2004 à 59,2 millions de dinars en 2005, ce qui a permis au groupe, en dehors de la société mère (BH), de réaliser un résultat net excédentaire d'environ 2,9 millions de dinars contre 0,9 millions de dinars en 2004.

Les mesures de redressement de la situation financière et de soutien au développement commercial engagées par la banque depuis 2004 ont permis au groupe de consolider davantage ses fonds propres enregistrant ainsi une augmentation de 2,5% soit une évolution d'environ 1,6 millions de dinars par rapport à 2004.

Ceci est perceptible au niveau de l'amélioration des résultats de la plupart des filiales et notamment de la SOPIVEL, la SICAF, la SIM SICAR et la STIMEC qui ont réalisé ensemble un résultat excédentaire de 456 milles dinars contre un résultat déficitaire de 1,7 millions de dinars en 2004.

Compte tenu des mesures d'assainissement et de restructuration financières adoptées au niveau de certaines filiales d'une part et de l'effort de provisionnement poursuivi par le groupe d'autre part, la contribution du résultat consolidé du groupe a été positive ayant permis de maintenir le résultat du groupe à 21,4 millions de dinars soit 98,61% du résultat de la banque.

En conséquence, les réserves consolidées du groupe ont enregistré une augmentation d'environ 19 millions de dinars résultant principalement de l'accroissement des réserves de la banque. Les réserves consolidées du groupe ont atteint 121,9 millions de dinars en 2005 contre 102,7 millions de dinars en 2004, soit une évolution positive de 18,5%.

Les sociétés d'investissement à capital variables non retenues dans le périmètre de consolidation ont réalisé une nette amélioration de leur actif net qui est passé de 67,6 millions de dinars en 2004 à 78 millions de dinars en 2005 avec un résultat excédentaire de 2,8 millions de dinars contre 2,4 millions de dinars en 2004.

### 4. RESULTAT CONSOLIDE

La consolidation par la méthode de l'intégration globale des sociétés retenues dans le périmètre de consolidation, a conduit à un résultat consolidé du groupe net d'amortissement de l'écart d'acquisition et de la part des minoritaire de 21,4 millions de dinars.

L'augmentation du résultat consolidé en 2005 par rapport à 2004 est de l'ordre de 4,1 millions de dinars et résulte de l'amélioration du résultat social du groupe notamment de la BH passant de 19,5 millions de dinars en 2004 à 24,6 millions de dinars en 2005 enregistrant une augmentation de 5,1 millions de dinars soit un accroissement de 26,15%.

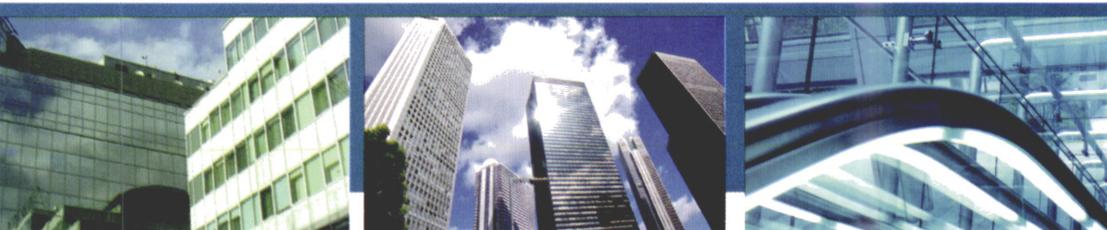


En conséquence, le résultat consolidé de l'année 2005 a enregistré une nette amélioration par rapport à 2004 pour se maintenir à 21,4 millions de dinars contre 17,4 millions de dinars en 2004 après retraitement des sociétés mises en équivalence et leur consolidation par la méthode de l'intégration globale.





بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT





ÉTATS FINANCIERS  
CONSOLIDÉS

Rapport  
Annuel



# ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## BILAN CONSOLIDÉ 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	21 238 832	22 058 802
Créances sur les établissements bancaires et financiers	AC2	169 848 520	247 498 038
Créances sur la clientèle	AC3	2 613 918 679	2 396 199 744
Portefeuille titre commercial	AC4	229 141 913	146 453 474
Portefeuille titres d'investissement	AC5	49 998 404	42 297 402
Valeurs immobilisées	AC6	46 140 527	41 554 731
Good Will		1 018 193	1 366 878
Autres actifs	AC7	211 933 824	208 330 013
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>3 343 238 892</b>	<b>3 105 759 082</b>

PASSIF		31.12.2005	31.12.2004
Dépôts et avoirs des établissements bancaires et financiers	PA2	24 040 892	37 452 137
Dépôts et avoirs de la clientèle	PA3	1 991 652 795	1 833 875 469
Emprunts et ressources spéciales	PA4	598 738 167	561 424 059
Autres passifs	PA5	487 223 657	454 615 745
Intérêts des minoritaires		24 432 530	24 529 265
<b>TOTAL PASSIF</b>			

CAPITAUX PROPRES		31.12.2005	31.12.2004
Capital	CP1	73 800 000	73 800 000
Réserves consolidées	CP2	121 901 210	102 691 484
Résultat consolidé	CP6	21 449 641	17 370 923
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>			

<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>3 343 238 892</b>	<b>3 105 759 082</b>
---	--	----------------------	----------------------

\* Chiffres retraités suite à l'adoption de la méthode de l'intégration globale pour l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation

## ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN CONSOLIDÉS

Du 01-01 au 31-12-2005 (en dinars)

PASSIFS EVENTUELS	NOTE	31.12.2005	31.12.2004*
<b>Cautions, avals et autres garanties données</b>	<b>HB1</b>	<b>127 347 006</b>	<b>118 482 817</b>
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
<b>Crédits documentaires</b>	<b>HB2</b>	<b>118 346 748</b>	<b>120 569 375</b>
<b>TOTAL PASSIFS EVENTUELS</b>		<b>245 693 754</b>	<b>239 052 192</b>

ENGAGEMENTS DONNES	NOTE	31.12.2005	31.12.2004
<b>Engagements de financement donnés</b>	<b>HB4</b>	<b>863 072 102</b>	<b>708 324 054</b>
A - En faveur d'établissements bancaires et financiers		0	0
B - En faveur de la clientèle		863 072 102	708 324 054
<b>Engagements sur titres</b>	<b>HB5</b>	<b>161 700</b>	<b>365 916</b>
A - Participations non libérées		161 700	365 916
B - Titres a recevoir		0	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>		<b>863 233 802</b>	<b>708 689 970</b>

ENGAGEMENTS RECUS	NOTE	31.12.2005	31.12.2004
<b>Engagements de financement reçus</b>	<b>HB6</b>	<b>346 687 424</b>	<b>297 550 617</b>
<b>Garanties reçues</b>	<b>HB7</b>	<b>66 614 509</b>	<b>59 970 982</b>
A - Garanties reçues de l'Etat		1 733 888	2 207 156
B - Garanties reçues d'autres établissements bancaires, financiers et d'assurances		0	0
C - Garanties reçues de la clientèle		64 880 621	57 763 826
<b>TOTAL ENGAGEMENTS RECUS</b>		<b>413 301 933</b>	<b>357 521 599</b>

\* Chiffres retraités suite à l'adoption de la méthode de l'intégration globale pour l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation

**ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE**  
Du 01.01 au 31.12.2005 (en dinars)

<b>PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	<b>NOTE</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004*</b>
Intérêts et revenus assimilés	PR1	176 375 306	159 427 666
Commissions	PR2	23 220 812	20 247 192
Gains sur portefeuille-titre commercial et opérations financières	CH3/PR3	20 706 468	15 646 830
Revenus du portefeuille d'investissement	PR4	798 582	580 184
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>		<b>221 101 168</b>	<b>195 901 872</b>

<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>NOTE</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004*</b>
Intérêts encourus et charges assimilées	CH1	91 305 541	84 875 210
Commissions encourues	CH2	1 710 378	1 456 103
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>		<b>93 015 919</b>	<b>86 331 313</b>

<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004*</b>
	<b>128 085 249</b>	<b>109 570 559</b>

Dotations aux Provisions et résultat des corrections de valeurs sur créances, hors bilan et passif	CH4/PR5	- 42 753 209	- 32 336 600
Dotations aux provisions et résultat des corrections de valeurs sur portefeuille d'investissement	CH5/PR6	- 4 226 118	- 1 588 825
Autres produits d'exploitation	PR7	33 374 582	22 839 285
Frais de personnel	CH6	- 45 022 605	- 41 655 311
Charges générales d'exploitation	CH7	- 38 430 888	- 29 196 366
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations	CH8	- 3 481 792	- 3 878 269

<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004*</b>
	<b>27 545 219</b>	<b>23 754 473</b>

Solde en gain \ perte provenant des autres éléments ordinaires	PR8/CH9	516 363	153 157
Impôts sur les bénéfices	CH11	- 5 430 843	- 5 675 793
Intérêts des minoritaires dans les résultats des entreprises intégrées globalement		- 1 181 098	- 860 914
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE DE LA PERIODE</b>		<b>21 449 641</b>	<b>17 370 923</b>

\* Chiffres retraités suite à l'adoption de la méthode de l'intégration globale pour l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation

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

<b>ACTIVITES D'EXPLOITATION</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004*</b>
Produits d'exploitation bancaire encaissés	224 258 917	189 727 832
Charges d'exploitation bancaire décaissées	- 295 337 323	- 171 686 106
Prêts accordés aux établissements bancaires et financiers	26 979 109	36 015 275
Dépôts / retraits de dépôts auprès d'autres établissements financiers	45 072 027	- 40 587 070
Prêts et avances / remboursement prêts et avances auprès de la clientèle	-193 254 697	- 215 893 363
Dépôts / retraits de dépôts de la clientèle	169 910 272	201 514 779
Titres de placement	- 15 127 489	11 244 005
Sommes versées au personnel et créditeurs divers	- 77 616 447	- 147 876 220
Sommes reçues des débiteurs divers	-111 029 043	128 244 232
Autres flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	- 49 654 586	- 54 094 084
Impôts sur les bénéfices	5 430 843	5 675 793
Intérêts des minoritaires	- 1 181 098	- 860 914
<b>FLUX DE TRESORERIE NET PROVENANT DES ACTIVITES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 71 078 406</b>	<b>18 041 726</b>
<b>ACTIVITE D'INVESTISSEMENT</b>	<b>- 11 606 949</b>	<b>786 279</b>
Intérêts et dividendes encaissés sur portefeuille d'investissement	679 849	696 020
Acquisitions / cessions sur portefeuille d'investissement	- 7 701 002	8 948 483
Acquisitions / cessions sur immobilisations	- 4 585 796	- 8 858 224
<b>FLUX DE TRESORERIE NET PROVENANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>- 82 685 355</b>	<b>18 828 005</b>
<b>ACTIVITE DE FINANCEMENT</b>		
Emissions d'actions, d'emprunts et ressources spéciales	20 767 630	- 37 257 010
Dividendes versés	- 7 497 836	- 7 495 064
<b>FLUX DE TRESORERIE NET PROVENANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>13 269 794</b>	<b>- 44 752 074</b>
Incidence des variations des taux de change sur les liquidités	8 334 301	3 928 545
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités au cours de la période	- 61 081 260	- 21 995 524
Liquidités et équivalents de liquidités en début de période	300 175 968	322 171 492
<b>LIQUIDITES ET EQUIVALENTS DE LIQUIDITES EN FIN DE PERIODE</b>	<b>239 094 708</b>	<b>300 175 968</b>

\* Chiffres retraités suite à l'adoption de la méthode de l'intégration globale pour l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation



*Rapport général du commissaire aux comptes  
sur les états financiers consolidés du groupe  
de la banque de l'habitat arrêtés  
au 31 décembre 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 consolidés du groupe de la Banque de l'Habitat arrêtés au 31 décembre 2005.

*1. Opinion sur les états financiers*

Nous avons audité les états financiers du groupe 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. 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 consolidés du groupe de la Banque de l'Habitat arrêtés au 31 décembre 2005 sont régulier et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière du groupe de la 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que jusqu'à la date de l'émission de notre rapport nous n'avons pas reçu le rapport du commissaire aux comptes de la société BM Technologie, faisant partie du périmètre de consolidation du groupe.

*2. Examen spécifique*

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 de gestion du groupe de



la banque de l'Habitat, donnée par le conseil d'administration, pouvant contredire les états financiers consolidés du groupe de la banque de l'Habitat arrêtés au 31 décembre 2005.

Tunis, le 10 avril 2006  
La Générale d'Audit et Conseil – G.A.C  
Membre de CPA Associates International

Chiheb GHANMI  
Associé



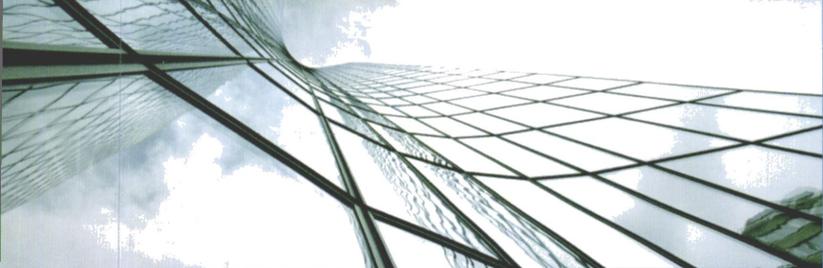
بنك الإسكان  
BANQUE DE L'HABITAT





## PROJET DES RÉSOLUTIONS

# Rapport Annuel



# PROJET DES RÉSOLUTIONS

## *Projet des résolutions proposées à l'assemblée Générale Ordinaire (exercice 2005)*

### *Première Résolution :*

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration ( sur la situation financière individuelle et sur la situation financière consolidée) et après avoir entendu la lecture des rapports (Général et Spécial sur la situation individuelle) et le rapport général sur la situation consolidée du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2005, approuve le rapport du Conseil d'Administration ainsi que les états financiers individuels et consolidés arrêtés au 31 Décembre 2005.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs, quitus entier et sans réserve de leur gestion pour l'exercice 2005.

*Cette résolution est adoptée à la majorité.*

### *Deuxième Résolution :*

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la répartition des bénéfices nets de l'exercice 2005 telle qu'elle lui a été proposée par le Conseil d'Administration, à savoir :

INTITULE	MONTANT 31/12/2004	MONTANT 31/12/2005
<b>Benefice net</b>	18 530 054.326	21 711 053.459
Réserves légales	-	-
<b>1<sup>er</sup> reliquat</b>	18 530 054.326	21 711 053.459
Report à nouveau	1 502 487.029	2 541.355
<b>2<sup>eme</sup> reliquat</b>	20 032 541.355	21 713 594.814
Dividende et super dividende	7 500 000.000	7 500 000.000
<b>3<sup>eme</sup> reliquat</b>	12 532 541.355	14 213 594.814
Fonds social	850 000.000	850 000.000
<b>4<sup>eme</sup> reliquat</b>	11 682 541.355	13 363 594.814
Tantiemes aux administrateurs	-	-
<b>5<sup>eme</sup> reliquat</b>	11 682 541.355	13 363 594.814
Montant a affecter en réserve extraordinaire	11 680 000.000	13 360 000.000
<b>6<sup>eme</sup> reliquat</b>	2 541.355	3 594.814
Report a nouveau	2 541.355	3 594.814
Solde	-	-

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant brut des dividendes à distribuer aux actionnaires à 500 Millimes par action. Ces dividendes seront mis en paiement à partir du 22 mai 2006 auprès de l'intermédiaire en bourse ou du teneur de compte dépositaire des titres.

*Cette résolution est adoptée à la majorité*



#### *Troisième Résolution :*

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de réintégrer aux réserves extraordinaires le montant de 8,6 MD (huit millions six cents milles dinars) affecté en provisions sur l'exercice 2003, conformément à la décision de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 19 avril 2002.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

#### *Quatrième Résolution :*

L'Assemblée Générale approuve la nomination Monsieur Fatnassi Tajouri, en qualité de nouvel Administrateur représentant l'Etat en remplacement de feu Amor SRASRA, suivant la lettre du Ministère des finances n° 02-060509 du 12 mai 2006. Son mandat expire à l'instar de celle de son prédécesseur, c'est à dire, à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

#### *Cinquième Résolution :*

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société Bonna Tunisie en tant que membre du Conseil d'Administration, pour une durée de trois ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

#### *Sixième Résolution :*

En application de la loi n° 2005-96 du 18/10/2005 relative au renforcement de la sécurité des relations financières et de la loi n°2001-65 relative aux établissements de crédit tel que modifiée par la loi n°19 du 2 mai 2006, l'assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour la désignation d'un deuxième commissaire aux comptes pour la période 2006-2008. Cette désignation sera soumise à l'approbation de la prochaine assemblée.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

#### *Septième Résolution :*

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant annuel des jetons de présence à attribuer à chaque administrateur à 5000 dinars.

*Cette résolution est adoptée à la majorité.*

#### *Huitième Résolution :*

Pour l'accomplissement des formalités de dépôt, des publications légales et autres, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès verbal de la présente Assemblée Générale Ordinaire.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant brut des dividendes à distribuer aux actionnaires à 500 Millimes par action. Ces dividendes seront mis en paiement à partir du 22 mai 2006 auprès de l'intermédiaire en bourse ou du teneur de compte dépositaire des titres.

*Cette résolution est adoptée à la majorité*