

Chapitre 4 : Les crédits aux particuliers, aux professionnels et aux entreprises

I- Généralités sur les crédits :

1- Définition :

Selon l'article 6 de la loi n°2016-48 du 11/7/2016 relative aux banques et établissements financiers, est considéré un crédit au sens de la présente loi, tout acte par lequel une personne physique ou morale, agissant à titre onéreux :

- met des fonds à la disposition d'une autre personne, ou
- s'engage à mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend dans l'intérêt de celle-ci un engagement par signature sous forme de cautionnement ou de garantie.

Il ressort de cette définition que le crédit peut prendre plusieurs formes à savoir :

- **prêt engendrant un décaissement immédiat de fonds** en faveur de l'emprunteur moyennant une rémunération (facilité de caisse, crédit logement, crédit de financement de stocks, crédit d'investissement,...)
- **prêt sans décaissement immédiat de fonds**. Ce concours consiste en le prêt de signature pour garantir la réalisation d'une transaction. Le décaissement de fonds est éventuel. Il a lieu uniquement en cas de défaillance du débiteur (aval, cautionnement, crédit documentaire,...)
- **concours sous forme de leasing (crédit-bail)** qui constitue un contrat écrit par lequel une compagnie de leasing met à la disposition d'un opérateur local ou étranger un bien meuble (véhicule, navire, bateau) ou immeuble (bâtiment) pour exploitation pendant une période donnée contre paiement d'un loyer périodique tout en disposant de l'option d'acquérir le bien au terme du contrat à un prix égal à la valeur résiduelle (définition consacrée par la loi n°94-89 du 26/07/1994).
- **concours sous forme de factoring (affacturage)** qui consiste en l'achat avec ou sans recours par une société de factoring (factor) de factures commerciales auprès de ses clients. Les créances locales ou à l'export de ceux-ci deviennent payables au comptant alors que leurs ventes sont payables à crédit. L'opération de factoring a lieu contre rémunération du factor (intérêt + frais de gestion).
- **produits de financement de la banque islamique** (mourabaha, ijara, mouchraka,...)

2- Classification des crédits :

Les crédits peuvent être classés selon divers critères tels que :

- La durée : Les crédits varient selon ce critère en fonction de la durée de leur remboursement. Ils peuvent donc être à court terme (2 ans au plus), à moyen terme (7 ans au plus) et à long terme (15 ans ou plus).

- L'affectation : Les crédits se distinguent ici selon leur destination. Ils peuvent être des crédits de fonctionnement couvrant les besoins d'exploitation de l'entreprise (financement de stocks, couverture du déficit de trésorerie, escompte,...) ou des crédits d'investissement que l'entreprise utilise pour financer sa croissance et sa pérennité (crédits de renouvellement des moyens de production, crédits de consolidation,...)
- Les bénéficiaires : L'on distingue dans ce cas les crédits aux particuliers, les crédits aux professionnels et les crédits aux entreprises.

3- Importance des crédits :

Les crédits sont d'une importance capitale aussi bien pour la banque que pour l'emprunteur qu'il soit un particulier ou une entreprise. Pour la banque, les crédits contribuent largement à la formation du produit net bancaire (PNB) grâce aux intérêts débiteurs (pour les banques tunisiennes, la marge d'intérêt est égale à 58% du PNB). Ils sont également à l'origine du risque d'insolvabilité ou de contrepartie engendrant l'enregistrement de pertes d'intérêts et la constitution de provisions sur le crédit en principal, susceptibles de réduire les bénéfices.

Pour l'entreprise, les crédits constituent une ressource externe à laquelle elle fait recours pour combler son déficit de trésorerie ou pour boucler le schéma de financement de ses investissements.

Pour les particuliers, les crédits constituent un complément important de revenu permettant de satisfaire des besoins de consommation ou de couvrir des dépenses élevées qui ne peuvent être satisfaites par l'épargne individuelle (achat de voiture, achat ou construction d'un logement).

4- Coûts des crédits :

Les concours bancaires sont accordés contre rémunération sous forme d'intérêts et de commissions. Bien que cette rémunération soit librement fixée par la banque prêteuse, elle obéit à des règles édictées par l'autorité monétaire et la concurrence dont notamment :

- L'interdiction de consentir à autrui des prêts à un **taux d'intérêt excessif** sous peine d'emprisonnement de 6 mois et d'une amende allant jusqu'à 3 000 D ou de l'une de ces deux peines.
- L'obligation pour les banques de déclarer à la BCT annuellement les conditions qu'elles appliquent à leur clientèle en matière de crédit et des autres produits.
- Le volume des affaires que l'entreprise ou le particulier (grand déposant) confie à la banque et le pouvoir de négociation qu'elle ou qu'il peut exercer sur la banque dans un contexte concurrentiel.

Vu que la banque exerce une activité commerciale (à but lucratif) et qu'elle accorde des crédits à partir des ressources qu'elle mobilise sous forme de dépôts ou d'emprunts remboursables et coûteux, la décision d'octroi d'un crédit revêt un caractère stratégique et elle est prise sur la base d'un dossier comportant, selon la forme du crédit et le statut du client, les éléments suivants :

- étude de faisabilité technico-économique du projet.
- évaluation de la capacité d'endettement et de remboursement de l'emprunteur à partir des états financiers (bilan, état de flux de trésorerie, état des résultats, notes aux états financiers, ...) et des pièces justifiant le revenu (déclaration fiscale, attestation de salaires,...)
- constitution des garanties nécessaires (garanties réelles, garanties personnelles, assurance, crédit, fonds de garantie,...)
- étude de marché
- prévisions sur l'activité (chiffre d'affaires) de l'entreprise arrêtées la base des réalisations, des contrats futurs, des perspectives du marché,...)
- analyse de l'équilibre financier (fonds de roulement), de la rentabilité, de la trésorerie, de la capacité d'autofinancement, de remboursement d'endettement et de l'évolution l'activité et ce, au moyen des ratios appropriés.
- Analyse de la capacité de remboursement du client particulier compte tenu de son revenu déclaré à l'Administration Fiscale.

II- Les crédits aux particuliers :

Les crédits aux particuliers sont destinés à couvrir diverses dépenses liées à :

- la satisfaction des besoins courants des individus (aménagement, consommation, mariage, voyages,...)
- l'acquisition de biens d'équipements
- l'acquisition de voitures
- l'aménagement d'un logement à usage d'habitation
- l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement à usage d'habitation
- l'acquisition de terrain pour construction d'un logement

1- Le crédit personnel :

Il s'agit d'un crédit à la consommation sans affectation préalable, destiné aux clients résidents de la banque domiciliataires de leurs revenus sur un compte de chèques ouvert sur ses livres.

Ce crédit est remboursable sur 36 mois au maximum. Son montant n'est pas soumis à un plafond mais il dépend directement de la capacité de remboursement du client, déterminée sur la base de 40% de son revenu brut au maximum.

Le taux d'intérêt applicable à ce crédit est égal au TMM majoré d'une marge bancaire assez élevée. Lorsque le crédit est destiné à l'achat du PC familial ou de chauffe-eau solaire, la durée de remboursement peut aller jusqu'à 60 mois. Le crédit est accordé au vu d'un dossier constitué en général des pièces suivantes :

- demande de prêt (formulaire)
- Copie de la CNI
- attestation de salaire + fiche de paie récente + domiciliation du salaire
- factures pro-forma pour le PC et le chauffe-eau solaire

- déclaration sur l'honneur+ déclaration fiscale annuelle pour les professions libérales
- assurance vie (bancassurance)

2- Le crédit auto :

Destiné aux clients domiciliataires de leurs revenus sur un compte de chèques ouvert auprès de la banque, ce crédit est destiné au financement d'acquisition d'une voiture neuve ou d'occasion. Le montant du crédit s'élève au plus à 60% du prix de la voiture. (80% pour les voitures ayant une puissance fiscale de 4 cv et 30% pour celles ayant une puissance fiscale de 9 chevaux et plus). Le crédit est consenti compte tenu de la capacité de remboursement du client arrêtée à un plafond de 40% de son salaire ou revenu brut. Le crédit est accordé sur 7 ans au TMM majoré de la marge bancaire, sur présentation d'un dossier composé des pièces suivantes :

- demande de prêt (formulaire)
- copie de la CIN
- attestation de salaire + fiche de paie récente + domiciliation du salaire.
- facture pro-forma (voiture neuve) ou promesse de vente (voiture d'occasion acquise il y a moins de 3 ans)
- déclaration sur l'honneur + déclaration fiscale annuelle pour les professions libérales
- assurance vie
- transcription du privilège sur la carte grise (nantissement)
- titre de crédit

3- Crédits immobiliers :

A- crédit d'épargne logement :

Il s'agit d'un crédit accordé à l'issue d'une phase d'épargne préalable rémunérée qui s'étale sur une période choisie (1 à 6 ans par exemple) pour toute personne physique de nationalité tunisienne résidente ou non résidente.

Au cours de la phase d'épargne, le client constitue une épargne rémunérée sur la base d'un taux fixe et révisable en fonction du TMM ou d'un taux indexé sur le TMM, en exonération d'impôt moyennant des versements mensuels réguliers mais variables selon la catégorie choisie.

Le compte d'épargne logement ainsi ouvert donne droit à son titulaire à un prêt destiné à financer :

- l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier
- la construction d'un logement
- l'extension d'un logement
- l'acquisition d'un terrain

Le montant du crédit peut atteindre 3 fois l'épargne capitalisée ou plus. Il est remboursable sur une période allant jusqu'à 25 ans dans la limite de 40% du revenu brut de l'emprunteur. Un délai de grâce de 1 à 2 ans au cours duquel seul le principal est remboursé, est accordé par la banque à certaines catégories de clients

tels que les salariés dont le revenu n'excède pas 5 fois le SMIG. Le crédit peut être accordé après une phase d'épargne à durée minimale (avant l'achèvement de la durée choisie au départ).

Le crédit est assorti d'intérêts débiteurs calculés sur la base d'un taux fixe ou variable librement arrêté par la banque et doit, en application de la circulaire BCT n°87-47, être adossé à une ressource ayant une maturité compatible avec la durée de remboursement.

Lorsque le montant du crédit et de l'épargne capitalisée ne suffisent pas pour couvrir le coût du logement, le client peut bénéficier d'un crédit complémentaire remboursable sur une durée allant jusqu'à 25 ans. Pour les clients de la banque, les 2 crédits peuvent être complétés par un troisième crédit dans le cadre du produit commercialisé sous forme d'un package. Les conjoints peuvent bénéficier doublement des avantages d'un tel crédit. Le crédit est accordé sur la base des documents suivants :

- demande de prêt (formulaire)
- copie de la CIN
- schéma de financement
- attestation de salaire + fiche de paie récente + domiciliation du salaire
- extrait de naissance
- promesse de vente conclue avec un promoteur immobilier (logement neuf) ou
- promesse de vente conclue avec un particulier + certificat de propriété (logement ancien)
- devis estimatif + autorisation de bâtir + plan d'aménagement ou certificat de propriété (terrain)
- assurance vie et incendie
- acte d'hypothèque de premier rang au profit de la banque (en paripassus en cas de co-financement par 2 ou 3 banques)

B- Crédit sur fonds spéciaux :

Le crédit est dans ce cas accordé sur un fonds spécial de l'Etat (par exemple le fonds de promotion des logements aux salariés : FOPROLOS) géré par la BH pour le compte de l'État. Il est destiné aux salariés de nationalité tunisienne résidant en Tunisie dont le revenu est compris entre le SMIG et 4,5 fois le SMIG. Il est destiné à l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier ou ancien auprès d'un particulier. Le type de logement, l'autofinancement, le montant du crédit, la durée de remboursement et le taux d'intérêt varient en fonction du niveau du salaire.

Comment fonctionne le crédit Foprolos

Instauré en Tunisie en 1977, le Foprolos est un crédit adossé à un programme étatique devant permettre aux tunisiens d'accéder plus facilement au logement, notamment les salariés dont les revenus sont limités.

Qu'est-ce que le crédit Foprolos?

Pour de nombreux salariés tunisiens, devenir propriétaire d'un logement est problématique, du fait des coûts du foncier comme de la construction. Pour les aider à acquérir un logement, l'Etat a créé le Foprolos (Fonds de Promotion du Logement pour les Salariés). La BCT (Banque Centrale de Tunisie) a en effet prévu des règles visant à réglementer ce type de programmes de construction pour les rendre adéquats aux salariés.

Afin de tenir compte des disparités de salaire, le Foprolos se divise en 3 sous-programmes correspondant à des tranches de revenus. Enfin, notons qu'un prélèvement contribue à son financement, auquel est soumis tout employeur public ou privé, à l'exception des compagnies agricoles privées.

Les différents types de crédits Foprolos

Conditions communes des 3 plans Foprolos

- Le prix d'achat maximum du m2 ne doit pas dépasser 3 fois le SMIG.
- Le montant du crédit peut atteindre 90% du coût d'acquisition sans dépasser 250 fois le SMIG.
- La durée de remboursement s'étale sur 25 ans.
- La garantie est constituée de l'hypothèque de premier rang au profit de la BH.

Conditions variables selon les différents Foprolos

- Le salaire mensuel brut pour l'octroi du **Foprolos 1** doit se situer entre 1 et 2,5 fois le SMIG (primes incluses), 2,5 et 3,5 fois pour le **Foprolos 2**, et 3,5 et 4,5 fois pour le **Foprolos 3**.
- Le logement se limite à 50m2 individuels pour le Foprolos 1, et à 120m2 parties communes incluses pour les deux plans suivants.
- Les taux d'intérêts sont respectivement de 1%, 3% et 5%.
- La durée de grâce est de 3 ans, à l'exception du Foprolos 3, limitée à 1 année.
- Enfin, concernant l'autofinancement, le demandeur fournit 10% du coût d'acquisition dont 15% du SMIG pris en charge par le Foprolos.

Critiques du Foprolos

De nombreuses voix ont reproché à l'Etat de ne pas faire suffisamment d'efforts pour que les salariés puissent accéder au logement, alors que les employeurs continuent de cotiser. D'autres ont dénoncé des refus de dossiers sur la base de la superficie du logement, la Loi faisant l'objet d'interprétations diverses. Au final, le Foprolos serait devenu un financement officieux pour les entreprises de construction, qui ne réalisent pourtant plus d'opérations de logements sociaux, du moins pour une large partie d'entre elles.

Il y a donc de quoi questionner l'idée de justice sociale dans l'application de ce programme, bien que son ambition initiale soit tout à fait louable.

Exemples :

Salaire inférieur ou égal à 2 x le SMIG :

- type de logement : logement à caractère social de type individuel
- superficie : 50 m²
- autofinancement : 10% du prix du logement au minimum
- prix du logement : 31.000 D
- crédit max : 27.900 D soit 90% du prix du logement
- taux d'intérêt : 2,5%
- charge de remboursement : 40 % du revenu brut au maximum
- durée de remboursement : 25 ans

Salaire compris entre 3 x le SMIG et 4,5 x le SMIG :

- type du logement : logement à caractère social collectif ou semi collectif
- superficie : entre 80 et 100 m²
- autofinancement : 15% au minimum
- prix du logement : 55.000 D
- crédit max : 46.750 D soit 85% du prix du logement
- taux d'intérêt : 5,575%
- charge de remboursement : 40% de revenu brut au maximum
- durée de remboursement : 20 ans + 1 an de grâce.

C-Crédit destiné au financement du premier logement :

Destiné aux personnes qui désirent devenir propriétaire, ce crédit est accordé avec sans autofinancement. La banque permet de réaliser le rêve grâce au programme national du premier logement.

Pour bénéficier de ce crédit, il suffit de choisir le logement à acquérir auprès d'un promoteur agréé ou auprès d'un particulier et de contacter le chargé de clientèle au niveau de l'agence pour assistance et information au sujet des démarches nécessaires et des principales caractéristiques du crédit suivantes :

-toute famille désireuse d'acquérir un premier logement est concernée à condition que son soit situé entre 4,5 et 10 fois le SMIG.

- le prix du bien immobilier ne doit pas dépasser 200.000 dinars.

-le logement à acquérir doit être de type S+2 au minimum indépendamment de la superficie.

-l'acquisition est réalisée selon un schéma de financement avantageux comportant un crédit pour le financement de l'autofinancement. Ce crédit est octroyé sur des ressources de l'Etat. Le crédit est limité à 20% du coût d'acquisition avec un

plafond de 40.000 dinars, remboursable sur 12 ans avec un délai de grâce de 5 ans de grâce couvrant les intérêts et le principal. Le reliquat soit 80% est financé au moyen d'un crédit accordé par la banque aux conditions du marché.

D-Crédits de l'habitat sur ressources de la banque :

Il s'agit de crédits accordés sans plan d'épargne sur des ressources d'emprunts à long terme contractés par la banque sur le marché national ou international. Ces crédits couvrent jusqu'à 80% du coût de logement et ils sont remboursables sur une durée allant jusqu'à 25 ans. Lorsque le crédit est remboursable sur une durée fixée initialement à plus de 15 ans, le taux d'intérêt applicable au crédit doit être fixe. Ces crédits financent l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement à usage d'habitation.

Les banques islamiques (Banque Zitouna) financent l'acquisition de logement sur leurs ressources propres au moyen de la mourabaha qui consiste en l'achat par la banque du logement puis sa vente au client moyennant paiement par le client en plusieurs échéances du prix du logement et d'une marge commerciale connue d'avance.

E-Formes de crédits de l'habitat accordés par les banques de la place :

Crédits accordés par Attijari Bank :

Melki :

Pour devenir propriétaire d'une maison, Attijari Bank offre une forme de financement à ce titre qui se présente comme suit :

-Produit MELKI permet de financer l'acquisition d'une maison en associant rapidité et souplesse. Ce crédit couvre 80% du coût global de l'acquisition comprenant la valeur du bien TTC, les frais d'acte d'enregistrement et d'hypothèque, l'assurance et les éventuels travaux de transformation.

-Produit offrant un remboursement confortable puisqu'il offre la possibilité de choisir le rythme et la durée de remboursement avec un délai de grâce de 3 mois et un taux avantageux fixé selon la durée de remboursement.

-Produit offert selon des formalités simples et rapides. En effet, le crédit est accordé sur présentation des pièces suivantes:

- promesse de vente.
- domiciliation irrévocable de salaire ou déclaration du revenu pour les professions libérales.
- assurance vie.
- assurance incendie ou assurance multirisque habitation facultative en option, qui assure l'emprunteur contre tout risque de vol, incendie, dégât des eaux, bris de glace et responsabilité civile et familiale.

Ardhi :

ARDHI est une solution innovante et adaptée qui permet non seulement d'acquérir le terrain mais en plus d'engager les travaux de la construction immédiatement.

ARDHI couvre 80% du coût global de l'acquisition du terrain, des travaux de construction et même des frais d'acte d'enregistrement, d'hypothèque et d'assurances. Il est remboursable avec un délai de grâce durant les travaux de construction.

ARDHI offre la possibilité de choisir le rythme et la durée de remboursement ainsi qu'un taux avantageux fixé selon la durée de remboursement. Il est soumis à des Formalités simples et rapides. En effet le crédit est accordé au vu des documents suivants :

- promesse d'acquisition du terrain.
- devis des travaux à réaliser.
- domiciliation irrévocable du salaire ou la déclaration du revenu pour les professions libérales.
- assurance vie.

Binaa :

Le crédit Binaa est un prêt adapté qui couvre 80% du coût global des travaux de construction y compris les frais d'acte d'enregistrement, d'hypothèque et d'assurances. Le montant du crédit dépend de la capacité de remboursement du client et il est remboursé avec un délai de grâce durant les travaux de construction ou d'extension ainsi qu'un taux avantageux fixé selon la durée de remboursement et des formalités simples et rapides. Le crédit est accordé au vu des pièces suivantes :

- autorisation de bâtir.
- devis des travaux à réaliser.
- domiciliation irrévocable du salaire ou la déclaration du revenu pour les professions libérales.
- assurance vie.
- assurance incendie.

Tahssin :

TAHSSIN est un crédit de rénovation qui couvre 80% du coût de l'investissement pouvant atteindre 20.000 dinars pour un compte individuel. Il est remboursé sur une durée de 5 ans. Il accordé sur présentation des documents suivants :

- simple devis des travaux à réaliser.
- domiciliation irrévocable du salaire ou de la pension ou la déclaration du revenu pour les professionnels libéraux.
- assurance vie.

Crédit Extension et Rénovation :

Crédit destiné au financement des travaux d'extension et de rénovation pour gagner en espace. Le crédit « Extension et Rénovation » couvre jusqu'à 80% du coût global du projet selon la nature de l'activité, dans la limite de 100 .000 dinars et sa durée peut aller jusqu'à 25 ans. Il est accordé au vu du dossier ci-après :

- simple devis des travaux à réaliser approuvés par un architecte ou un entrepreneur
- domiciliation irrévocable du salaire ou de la pension ou la déclaration du revenu pour les professionnels libéraux
- assurance vie

Crédit Premier Logement

• Bénéficiaires :

Crédit Premier Logement est destiné aux familles, célibataires, veuf(ve)s et divorcé(e)s vérifiant les conditions d'éligibilité

- Le revenu mensuel brut exigé pour les familles : entre 4,5 et 12 fois le SMIG
- Le revenu mensuel brut exigé pour les personnes physiques : entre 4,5 et 10 fois le SMIG-
- Le bénéficiaire et/ou le conjoint du bénéficiaire est salarié
- Le client et son conjoint (s'il existe n'est (sont) pas propriétaire(s) d'un autre logement même en copropriété

• Logements éligibles:

- Le logement à acquérir doit être de type S+2 au minimum indépendamment de la superficie
- Le prix du logement ne doit pas dépasser 220.000 dinars (HTVA).
- Vous pouvez choisir votre logement auprès d'un promoteur agréé ou auprès d'un particulier justifiant d'une autorisation de bâtir et d'une construction conforme à cette autorisation

• Schéma de financement :

L'acquisition de votre logement sera réalisée au moyen d'un schéma de financement avantageux

- Crédit (octroyé sur la base des ressources de l'Etat) pour financer votre autofinancement, allant jusqu'à 20% du coût du logement, remboursables sur une durée équivalente à celle du crédit Premier Logement (25 ans maximum) avec 5 ans de grâce (0 paiement en intérêt et principal).
- Le reliquat (80% maximum) sur la base d'un crédit Premier Logement remboursables sur une durée allant jusqu'à 25 ans

• Avantage

- Financement allant jusqu'à 100% de votre logement.
- Remboursement sur une durée pouvant aller jusqu'à 25 ans.
- Possibilité de crédit couple (cumul des revenus des deux conjoints) pour bénéficier de montants plus importants.
- Taux d'intérêt fixe grâce auquel vous connaissez la charge de remboursement du crédit, indépendamment de toute variation du taux du marché monétaire
- Possibilité de bénéficier de l'avantage Fiscal à travers la déduction des intérêts de la base de vos revenus imposables

III- Crédits aux professionnels :

Les concours à moyen et long terme destinés aux professionnels sont accordés sous plusieurs formes à savoir :

- crédits à moyen terme finançant les équipements professionnels
- crédits à moyen terme finançant les investissements dans l'artisanat et les petits métiers (FONAPRA)
- crédits sur fonds de soutien (fonds national d'emploi)
- crédits FOPRODI
- crédits BTS
- crédits à moyen terme d'acquisition de matériel de transport
- leasing mobilier

Ces crédits sont accordés au titre d'une activité professionnelle productive en dehors des crédits à la consommation et des crédits logement aux quels le professionnel peut prétendre en tant que particulier. D'autres financements à court terme sont consentis aux professionnels pour couvrir des dépenses d'exploitation liées à leur activité (facilité de caisse, escompte, crédit de financement de stocks,...).

1- Crédit à moyen terme finançant les équipements professionnels :

Ce concours est destiné à financer l'ouverture ou l'extension de cabinets médicaux, vétérinaires ou de radiologie, de pharmacies, de laboratoires d'analyses médicales ou de cabinets d'expertise comptable, de commissariat aux comptes ou de bureaux d'études ou d'ingénieurs conseil. Le crédit est remboursable sur 7 ans moyennant des intérêts calculés à un taux indexé sur le TMM.

Le crédit finance 60% du cout de l'investissement, fonds de commerce et fonds de roulement exclus. Cette quotité est relevée à 70% pour les investissements entrepris dans des zones décentralisées au sens du décret n°87-1287. Pour l'étude et le déblocage du crédit, la banque exige un dossier composé des pièces suivantes :

- demande écrite (formulaire)
- C.V du promoteur + copie des diplômes
- factures pro-forma des équipements à acquérir
- justificatifs de disposition d'un local (titre de propriété ou contrat de location)
- copie de la CIN
- acte nantissement du matériel

2- Crédit FONAPRA :

Ce crédit finance les projets des petites entreprises et des petits métiers dont le cout ne dépasse pas 100.000 D, fonds de roulement compris, qui figurent sur la liste des activités éligibles à cette forme de concours reprise en l'annexe 6 à la circulaire BCT n° 87-47. (Tissage, habillement, verre, bois, ...).

Le crédit peut atteindre au maximum 60% du cout de l'investissement, fonds de roulement compris. Le complément soit 40% est assuré par les fonds propres qui comprennent la dotation du FONAPRA et l'apport personnel en numéraire qui varie en fonction du cout du projet.

Pour les projets dont le cout est inférieur ou égal à 10.000 D, l'apport personnel représente au moins 10% des fonds propres. Ce taux est relevé à 20% lorsque le cout du projet est situé entre 10.000 D et 50.000 D puis à 40% lorsque le cout du projet dépasse 50.000 D.

Le concours FONAPRA finance le projet professionnel relevant de l'artisanat, des petits métiers ou des professions libérales. Le projet doit s'insérer dans le cadre des activités éligibles au FONAPRA (l'annexe 6 à la circulaire BCT n° 87-47) et son coût global ne doit pas dépasser 100.000 dinars.

Le concours FONAPRA comprend :

- **Une dotation FONAPRA** destinée à compléter la constitution du capital nécessaire à la réalisation de votre projet. Cette dotation est accordée sans intérêt et remboursable sur une durée de 11 ans dont un délai de grâce de 7 ans maximum.
- **Une prime d'investissement** variant de 6% à 25% de l'investissement, selon le lieu d'implantation de votre projet, libérée en trois tranches comme suit :
 - 30% lors de la réalisation de 30% du coût de l'investissement approuvé.
 - 30% à la réalisation de 60% du coût de l'investissement approuvé.
 - 40% à l'entrée en activité effective de votre projet.
- **Un crédit à Moyen Terme**, sur la base d'une étude réalisée par une banque. Ce crédit peut représenter jusqu'à 60% du coût de l'investissement fonds de roulement compris.

Avantage :

- Formule souple qui permet au client de s'installer pour son propre compte.
- Conditions de remboursement avantageuses.

Exemple :

- coût du projet : 80.000 D (I)
- fonds propres : $40\% \times 80.000D = 32.000 D$ dont :
 - Apport du promoteur : $4\% \times 10.000 D + 8\% \times 40.000 D + 16\% \times 30.000 D = 8.400 D$
 - dotation FONAPRA : $36\% \times 10.000 + 32\% \times 40.000 + 24\% \times 30.000 = 23.600 D$
- période de remboursement de la dotation : 11 ans avec une durée de grâce de 7 ans.
- crédit bancaire : 48.000 D ($80.000 \times 60\%$) remboursable sur 7 ans
- Prime d'investissement : 6% à 25% du coût du projet débloqué en 3 tranches.
- prise en charge par l'Etat de la cotation patronale à la CNSS.

Le crédit FONAPRA est accordé sur présentation des documents ci-après énumérés :

- demande écrite dûment signée
- copie CNI du promoteur
- fiche spécifique
- justificatifs de régularisation de la situation militaire
- factures pro-forma des équipements à acquérir
- justificatifs de la qualification du promoteur (diplôme, attestation de stage, ...)
- extrait du RC
- attestation de dépôt de déclaration (ou agrément) délivré par l'API, ONA,...
- acte des garanties proposées.

3- Crédit à moyen terme d'acquisition de matériel de transport :

Ce crédit finance l'acquisition de véhicules neufs à usage de taxis, de louages ou d'auto écoles ainsi que l'acquisition par les exploitants agricoles de véhicules motorisés neufs.

Le crédit est égal à 80% du prix d'acquisition au maximum, tout autres frais exclus et il est remboursable sur 5 ans au plus.

4- Crédits à moyen terme finançant le transport public rural :

Ces crédits financent l'acquisition de véhicules neufs pour le transport public rural par les personnes autorisées par les autorités compétentes à exercer cette activité. La quotité du crédit est limitée à 80% du prix d'achat du véhicule, tous autres frais exclus. La durée de remboursement ne doit pas excéder 7 ans moyennant des intérêts calculés au TMM majoré de la marge bancaire.

IV- Crédits réservés aux promoteurs immobiliers :

A- Crédits de construction de logement :

Ces crédits financent la construction de logements sociaux ou économiques et autres. Ils sont accordés par certaines banques sous forme de préfinancement à hauteur de :

- 80% du coût du projet pour les logements sociaux au TMM majoré de la marge bancaire (TMM+2% par exemple).
- 70% du coût de projet pour les logements économiques au TMM majoré de la marge bancaire (TMM+2,5% par exemple).
- 70% du coût du projet pour les logements standing au TMM + 3,5% par exemple.

Le crédit est accordé sous certaines conditions dont notamment :

- agrément du promoteur immobilier.
- hypothèque de premier rang sur le terrain.
- assurance chantier.
- assurance décennale.
- dossier juridique de la société de promotion immobilière.
- demande écrite dûment signée.
- justificatifs de propriété du terrain
- description du projet (coût, nombre de logements, prix de revient, délai des travaux, schéma de financement,...).
- dossier technique (plans, marchés passés avec les entreprises,...)

B- Autres crédits aux promoteurs immobiliers :

Les promoteurs immobiliers peuvent également bénéficier d'autres crédits tels que :

- les crédits de lotissement dont le montant s'élève à 70% du coût du projet sous forme de préfinancement.
- les crédits d'acquisition de terrain allant jusqu'à 70% du coût du projet sous forme de préfinancement.

V- Crédits aux entreprises :

A- Crédits d'exploitation en dinar :

Ces crédits financent le cycle d'exploitation (dépenses de fonctionnement) des l'entreprise et sont remboursables à court terme à partir du chiffre d'affaires de celles-ci. Les montants des crédits varient en fonction de la nature et du volume d'activité de l'entreprise.

1- Facilité de caisse :

Il s'agit d'un crédit de trésorerie **non mobilisable** couvrant des besoins momentanés nés du décalage entre les flux des recettes et ceux des dépenses. Pratiquement, ce crédit permet de rendre le compte courant de l'entreprise débiteur dans la limite d'un montant donné soit l'équivalent de 15 jours à 30 jours du chiffre d'affaires pendant une courte durée. Ce crédit est renouvelable mais il est en général remboursable sur une courte durée (1 à 3 mois).

2- Escompte commercial sur la Tunisie :

Classé parmi les crédits de **mobilisation** du poste clients, ce crédit constitue une avance sur des créances commerciales nées sur des clients locaux, matérialisées par des **effets de commerce**. Le crédit est destiné aux industriels, commerçants et prestataires de services dans la limite d'une côte théorique sans que l'usage des tirages ne soit supérieure à 3 mois.

Côte théorique = (C.A (payable par traites) * délai règlement clients moyen) / 360 jours

3- Escompte commercial sur l'étranger :

Ce crédit est destiné à **mobiliser des créances nées sur l'étranger** dont le montant est arrêté en fonction du chiffre d'affaires (C.A) à l'exportation et du délai de règlement moyen accordé aux clients sans que l'usage des tirages n'excède 360 jours.

Côte théorique = ((C.A export payable par traites) * délai règlement clients moyen) / 360 jours

4- Crédit de préfinancement des exportations :

Ce crédit couvre les besoins occasionnés par la préparation d'un stock marchand destiné à l'exportation ou l'exécution des services à l'étranger. Destiné aux entreprises exportatrices, ce crédit est fixé à :

- 30% des exportations de produits industriels prévisionnelles de l'année concernée avec possibilité de dépassement lorsqu'il s'agit d'opérations ponctuelles engendrant des besoins financiers supplémentaires.
- 100% du stock report pour les huiles d'olive.
- 100% du stock report pour les vins.
- 80% des quantités engagées à l'exportation pour les dattes.
- 60 jours d'exportation prévisionnelle pour les agrumes.

5- Mobilisation de créances nées sur l'étranger (MCNE) :

La MCNE permet de reconstituer la trésorerie des exportateurs avant qu'ils ne soient payés par leurs clients étrangers. Destiné aux exportateurs, ce crédit est accordé sur une durée de 3 mois renouvelable et il est déterminé en fonction du C.A à l'export payable par virement simple et du délai de règlement consenti aux clients étrangers.

6- Crédits de financement de stocks :

Cette forme de concours a pour objet le financement d'un stock de matières premières, de matières consommables et de produits semi-finis ou finis constitués par les **entreprises industrielles**. Ce concours se situe à environ 3 mois des besoins

consommés tout en tenant compte des autres sources de financement dont notamment le crédit fournisseur, sachant que les achats consommés sont calculés comme suit :

Achats consommés = stock initial + achats - stock final

7- Crédits de cultures saisonnières :

Ces crédits financent les exploitants du **secteur agricole et de la pêche** pour la couverture d'une partie des dépenses à engager au cours d'une campagne donnée (céréaliculture, arboriculture, aviculture,...)

Le montant du crédit est égal au nombre d'unités (ha, pied, tête, embarcation) multiplié par le barème (actualisé) des crédits correspondant en dinar. Les échéances des crédits de cultures saisonnières sont fixées dans le même barème.

Exemples :

Oliviers Centre et sud :

Unité : ha

Barème : 105 D en sec

475 en irrigué

Echéance : 31 décembre

Agrumes :

Unité : ha

Barème : 200 D en irrigué

Echéance : 31 décembre

8- Crédits de campagne :

Ces concours financent les achats de produits agricoles et de pêche en vue de leur transformation, de leur conditionnement ou de leur écoulement en l'état. Le montant du crédit est égal à :

- 50% des prévisions d'achat pour l'alfa.
- 80% des dépenses d'achat pour la production de plants.
- un mois des prévisions d'achat pour les autres produits.

Ces crédits échoient à l'achèvement des campagnes agricoles.

Exemple : Tomates fraîches (juillet-septembre), dattes (octobre-décembre), crevettes, clovisses, thon (avril-août),...

9- Avances sur marchandises :

Ces avances couvrent les besoins de trésorerie des entreprises, nés de la détention de stocks de produits agricoles à l'état naturel, conditionnés ou transformés en attendant leur écoulement progressif. Le montant de l'avance est égal à :

- 80% de la valeur du stock de pointe des ventes prévisionnelles pour les conserves alimentaires, les dattes, les amendes, les produits de la mer, les huiles d'olives détenus par les collecteurs et autres.
- 100% de la valeur du stock de pointe des huiles d'olives, détenu par l'ONH.
- 100% de la valeur de la collecte prévisionnelle pour les céréales, les légumineuses et les vins.

La détermination du montant de l'avance ainsi que l'évaluation du stock se fond sur la base des prix de référence.

10- Préfinancement de marchés publics et cautionnements à première demande :

Le préfinancement de marchés publics est un concours permet aux entreprises adjudicataires à des marchés publics (entreprises de travaux publics par exemple) de faire face aux dépenses occasionnées par le démarrage des travaux au titre de marchés conclus avec l'Etat ou les entreprises publiques (construction hôpitaux, universités, routes,...). Le montant du crédit est de 10% du montant du marché au max, déduction faite de l'avance accordée par le maître d'ouvrage. Il est remboursé au moyen de prélèvements au moins égaux à 10% sur les règlements relatifs aux décomptes des services faits. La durée de remboursement de ce crédit dépend de la durée d'exécution du marché (12 mois, 24 mois, 36 mois...).

La banque est aussi amenée à émettre des cautionnements à première demande en faveur des entreprises (maître d'œuvre) qui participent aux appels d'offres de travaux, d'études, du suivi et de fournitures lancés par l'Etat et les entreprises publiques.

Ces cautionnements couvrent divers risques auxquels l'administration pourrait être exposée. Ils sont émis en faveur des entreprises tunisiennes ou en faveur des entreprises étrangères avec la contre-garantie de banques étrangères. Parmi ces cautionnements, il y a lieu de citer :

- cautionnement provisoire qui couvre 0,5 à 1% du marché.
- cautionnement définitif (3% du prix du marché)
- cautionnement de retenue de garantie (10% du prix du marché)
- cautionnement de restitution d'acompte accordé à l'entreprise au démarrage des travaux (5 à 10% du prix du marché).

La restitution de ces garanties est effectuée par la banque au vu de la main levée accordée par le maître d'ouvrage .

11- Avances sur créances administratives :

Ce crédit est destiné à financer les créances nées dans le cadre des marchés que les entreprises concluent avec l'administration. Le montant du crédit ne doit pas

dépasser 80% de la créance constatée par un décompte représentant la partie des travaux ou des services faits.

Le crédit couvre la durée qui s'écoule entre la date d'établissement du décompte et la date de son règlement. Une partie de ce crédit est réservée au remboursement de l'avance sur marché. Il est renouvelé par décompte pour couvrir réellement toute la durée du marché et être remboursé intégralement lors du règlement du dernier décompte.

12- Crédits d'exploitation en devises :

Dans le cadre du marché monétaire en devises dont le fonctionnement est régi par la circulaire BCT n° 92-13, les entreprises bénéficient de crédits en devises aux conditions suivantes :

- les crédits sont adossés à des opérations d'importation et d'exportation réelles ou au financement d'investissements entrepris à l'étranger par des entreprises résidentes sur le plan change exportatrices.
- la rémunération du crédit est indexée sur le Libor ou l'Euribor.
- Ces crédits peuvent être également accordés à des entreprises industrielles ou de services non-résidentes installées en Tunisie pour financer leurs opérations de commerce extérieur.
- le financement des entreprises de commerce international non résidentes installées en Tunisie est limité aux produits d'origine tunisienne.

13- Crédits à court terme en dinar aux entreprises non résidentes :

Les banques tunisiennes sont habilitées à accorder **des crédits en dinar** à court terme aux entreprises non-résidentes établies en Tunisie. Ces crédits sont destinés à couvrir **exclusivement des dépenses engagées en dinar en Tunisie**. Ces crédits sont remboursables à partir des ressources en devises des bénéficiaires.

B- Constitution du dossier de crédit :

Les concours bancaires à court terme sont accordés suivant les besoins spécifiques de chaque client. Ces derniers sont déterminés sur la base d'une étude technico-financière et d'un dossier de crédit, composé selon le cas, des pièces suivantes :

- demande écrite, signée et précisant la nature, le volume, la durée et les modalités de remboursement du crédit.
- dossier juridique de l'entreprise (statuts, extrait du RC, carte d'identification fiscale, ...)

- CV et copie des pièces d'identité des dirigeants.
- déclarations fiscales relatives aux 3 derniers exercices (si possible).
- états financiers des 3 derniers exercices.
- plan de trésorerie.
- liste des fournisseurs et des clients.
- contrats de marchés et autres documents (commandes, réalisations antérieures, ...)
- garanties réelles proposées (hypothèques terrains, bâtiments, nantissement matériels, ...)
- garanties personnelles proposées (assurance grêle et incendie, assurance-crédit à l'export suscrite auprès de la COTUNACE, garantie du fonds national de garantie, crédits documentaires, avals, cautionnement, ...)

C- Les crédits à moyen et long terme :

Ces crédits sont en général remboursés sur une durée allant jusqu' à 7 ans (CMT) ou' à 15 ans (CLT). Ils sont destinés au financement des investissements à hauteur de :

- 70% du coût du projet, fonds de roulement inclus.
- la quotité fixée dans le schéma de financement approuvé par les commissions d'octroi d'avantages pour les projets éligibles aux avantages fiscaux et financiers.

Ces crédits sont accordés par les banques sous certaines conditions générales à savoir :

- la surface du terrain et de génie civile correspond aux besoins réels du projet.
- le matériel de transport est limité aux exigences du projet.
- les équipements sont choisis sur la base d'offres comparées.
- les frais d'approche (taxes, droits de douane, intérêts intercalaires, licence de know how, frais préliminaires,...) sont compatibles avec la taille du projet.
- le fonds de roulement ne doit pas excéder 10% du coût de l'investissement.
- les apports en nature correspondent à la partie indispensable du projet.

En plus du financement des investissements dans les divers secteurs (agriculture, pêche, industrie, tourisme, autres services) tels que fixés par le décret n° 94-492, ces crédits financent également le rétablissement de l'équilibre de la structure financière.

Dans ce cadre, les entreprises tunisiennes résidentes bénéficient de divers crédits en dinar à moyen et long terme dont les principaux sont exposés ci-après.

1- Crédits à moyen terme de consolidation d'assainissement et de restructuration :

Ces crédits financent :

- la consolidation de crédits à court terme (transformation en CMT) pour rétablir l'équilibre de la structure financière de l'entreprise (fonds propres : 30% et crédits : 70%).
- la restructuration de l'appareil de production par l'acquisition de nouvelles technologies pour améliorer la productivité, la qualité et la compétitivité.
- la facilitation de la relance des entreprises en difficultés.

2- Crédits à moyen terme à l'exportation :

Ce crédit finance les créances nées sur l'étranger dont le délai de règlement est supérieur à un an, résultant d'opérations d'exportation autorisées par la circulaire n°94-14 relative aux règlements financiers des importations et exportations.

3- Crédits à moyen terme de production de plants :

Cette forme de concours finance la production de plants par les pépiniéristes.

Le montant du crédit est fixé à 80% du coût de production des plants et il est remboursé sur une durée maximale de 2 ans.

4- Crédits à moyen terme finançant la multiplication des semences :

Destiné au financement de la multiplication des semences de pomme de terre et couvre 80% des charges culturales relatives aux 4 phases de multiplication des semences s'étalant chacune sur une année. Le crédit est remboursable en une seule fois après 4 ans. Il est débloqué en 8 tranches (Janvier - Juin de chaque année).

5- Crédits à moyen terme d'acquisition de matériel agricole :

Ces crédits sont consentis à toute entreprise agréée pour la commercialisation du matériel agricole neuf (tracteurs, moissonneuse batteuses, moteurs,...). La ligne de crédit est fixée en fonction du volume des ventes à crédit contre traites et du délai de règlement accordé aux exploitants agricoles sans dépasser 80% des prévisions de vente à crédit. Les conditions de taux et de durée, soient 5ans au max du crédit sont répercutés par l'entreprise par ses clients.

6- Crédits à moyen terme de réparation des équipements agricoles et de pêche :

Ces crédits financent les dépenses de réparation et de révision de matériel agricole et de pêche (tracteurs, moissonneuse batteuse, presse à paille, engins de pêche, coques,...). Destiné aux entreprises agricoles, ce concours est plafonné à 70% des dépenses de la réparation sachant que celles-ci ne peuvent excéder 50% de la valeur de l'équipement neuf au moment de la réparation. Il est remboursable sur 3 ans au max.

7- Autres crédits à moyen terme :

- crédits à la production finançant la vente à crédit de biens d'équipement aux investisseurs à concurrence de 80% des ventes à crédit (90% pour les chauffe-eau solaires et les éoliennes de pompage).
- crédits de financement des investissements dans le commerce de distribution accordés pour la création, l'aménagement ou l'extension de magasins à rayons multiples ou d'entreprises commerciales à plusieurs points de vente, à hauteur de 60% du coût du projet (70% pour les investissements réalisés dans les zones décentralisées).

Les crédits bancaires constituent encore la source principale du financement de l'économie tout secteur confondu. Leur volume ne cesse d'augmenter au fil des années. A titre indicatif, l'encours total des crédits à l'économie enregistré en 2016 s'élève à plus de 71.855 millions de dinars, ventilé comme suit :

-crédits à court terme : 30.679 MD

-crédits à moyen et long terme : 41.176 MD

L'encours des crédits à la consommation s'élève à 11.317 MD, celui des crédits à l'habitat est de 9.097 MD et celui des crédits accordés aux entreprises et aux professionnels est de 51.441 MD.