

# Crédits bancaires pour les tunisiens

## *Tunisie-Crédit Immobilier: les différentes offres des banques tunisiennes 16-06-2010*

Devenir propriétaire peut passer d'un doux rêve à une belle réalité. Pour acquérir un logement neuf, pour financer une opération de construction ou de réaménagement, le recours au crédit bancaire devient une solution de plus en plus prisée. Les formules abondent et le **Guide de l'Immobilier**, édité par la société Invest consulting NA, étudie en détail les différentes offres.

Sur le créneau immobilier, les banques tunisiennes proposent une offre de plus en plus attrayante pour faciliter l'accès au logement pour les différentes franges et démocratiser le crédit au logement.

Souplesse des formules, adaptation des remboursements et des échéances aux besoins du client, allongement des durées d'amortissement, taux fixe ou variable... Les produits d'appel se multiplient et se veulent plus attractifs, indique le **Guide de l'Immobilier** dans son édition 2010.

L'offre s'étend du financement à l'acquisition des logements neufs et anciens ou encore à l'achat des terrains à la construction de logement ou sa rénovation, en passant par le financement d'un nouveau logement dans l'attente de vendre l'ancien. Le client a donc l'embarras du choix.

Des crédits a priori plus accessibles s'étalant sur des durées plus allongées. Le financement peut atteindre en général jusqu'à 80% du coût global de l'acquisition ou de la construction. La durée de remboursement, quant à elle, peut aller jusqu'à 25 ans. L'allongement de la durée a été d'ailleurs fortement ovationné. Les conditions élémentaires requièrent en plus un autofinancement (20% en général). Cette partie est de plus en plus constituée de concert avec les institutions grâce aux plans d'épargne logement proposés.

Un tour d'horizon des différentes offres proposées par les institutions de la place montre à quel point ces dernières misent sur ce créneau. Le **Guide de l'Immobilier** a concocté quelques uns de ces produits en mettant en exergue les différentes caractéristiques.

Les informations qui suivent proviennent des communications des différents produits sur les sites de chaque banque. Globalement, les offres peuvent être scindées en deux catégories : le financement direct et celui indexé à un plan d'épargne. Sur ce dernier registre, l'offre de la **Banque de l'Habitat** est notoire.

Pour la **Banque de l'Habitat**, c'est toute une panoplie d'offres qui est mise à la disposition du client. Il existe deux types de crédit : ceux rattachés aux plans d'épargne proposés par la banque ou le crédit direct. Le Crédit Direct se distingue pour être un crédit sans plafond, dans la limite de la capacité de remboursement fixée à 40% du revenu mensuel brut, remboursable sur une période allant jusqu'à 20 ans. L'Autofinancement exigé se situe à 20% ; les taux proposés sont le TMM+3% pour les crédits dont la durée de remboursement est inférieure à 15 ans, et 7,5% fixe pour les crédits dont la durée de remboursement est supérieure à 15 ans.

Aussi, la BH propose le Plan Epargne Logement classique. Il s'agit d'un placement à versement régulier dont le capital et le taux d'intérêt sont garantis. Il permet d'obtenir, à l'issue de la phase d'épargne, un crédit habitat dont le taux est connu à l'avance. Il est ouvert à toute personne physique de nationalité tunisienne. Ce compte épargne logement classique donne droit, à son titulaire, à un prêt logement à usage d'habitation principale, destiné à : l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier agréé, la construction d'un logement sur un terrain à usage d'habitation ou encore l'extension. Le crédit d'épargne logement classique offre la possibilité de financer son habitation au prix allant jusqu'à 162.000 DT.

Autre produit, le Crédit d'Epargne Logement El Jedid basé lui aussi sur le Plan Epargne Logement El Jedid. Le crédit d'épargne logement El Jedid offre à lui seul la possibilité à son titulaire de financer son habitation au prix allant jusqu'à 120.000 DT.

Aussi, la banque propose Le Crédit FOPROLOS (Fonds de Promotion des Logements aux Salariés), destiné aux salariés, résidents et de nationalité tunisienne, dont le revenu est compris entre une fois et quatre fois et demi le salaire minimum interprofessionnel garanti appelé SMIG, fixé actuellement à 251,888 dt, pour l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier agréé ou pour la construction d'un logement.

Le logement objet du crédit doit être de caractère social et de type individuel avec une superficie couverte ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup>, dont le prix ne dépasse pas 31.000 dt. L'autofinancement minimum exigé du salarié s'élève à 10% du prix du logement neuf acquis auprès d'un promoteur immobilier agréé par le ministère de l'Equipement et de l'Habitat. Notons à cet égard qu'il existe plusieurs offres variant selon le salaire (inférieur à 2x le SMIG, entre 2x le SMIG et 3 x le SMIG ou supérieur à 4,5 fois le SMIG).

De leur côté, les autres banques ont mis le paquet. A **Attijari Bank**, l'on propose une multitude de produits : Menzili, Meftah, Tahssin. L'épargne Menzili est destinée aux Tunisiens résidents en Tunisie ou à l'étranger, salariés, professionnels libéraux, commerçants... Il permet de financer l'acquisition d'un terrain destiné à la construction, l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, la construction, l'extension ou l'aménagement d'une maison.

Pour acheter un terrain, construire une maison ou devenir propriétaire, **Attijari bank** propose toute une gamme de crédits immobiliers couvrant jusqu'à 80% du montant global: le crédit ARDHI, le crédit BINAA et le crédit MELKI. Autre produit destiné cette fois-ci à la rénovation, CREDIT TAHSSIN. A cette offre, une autre dédiée spécialement aux résident à l'étranger vient se greffer : Plan d'épargne Dari fi Bledi et Dari fi Bledi crédit immobilier direct.

A l'**ATB**, on propose le crédit Sakan ; un crédit qui permet un financement à hauteur de 80% du coût de l'acquisition et une durée de remboursement pouvant atteindre 25 ans avec 3 mois de grâce concernant le capital. La banque propose aussi le crédit Tahawel permettant d'effectuer des travaux. Pour ce qui est de l'**UIB**, l'on propose aujourd'hui le crédit MAHLY, un crédit allant jusqu'à 25 ans. Il permet de financer l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, l'acquisition d'un terrain à usage d'habitation, la construction d'un logement ou encore l'extension de votre logement. La durée de

remboursement varie entre 5 et 25 ans.

Les modalités de remboursement sont, selon la présentation, flexibles. L'emprunteur peut ainsi choisir son type de remboursement (constant, dégressif ou progressif). Il peut bénéficier d'une période de franchise pouvant aller jusqu'à 12 mois en début de remboursement.

Pour sa part, l'**UBCI** propose les crédits Immobiliers : CREDISSIMMO, créditavo et crédiprorio. La gamme Crédissimo est non liée à une phase d'épargne obligatoire, non plafonnée, remboursable sur des périodes allant de 3 à 20 ans. Créditavo permet de débloquer jusqu'à 15.000 DT, remboursable sur une durée allant jusqu'à 5 ans. Autre produit, CREDITS PROPRIO sur la base d'un plan d'épargne permettant l'achat d'un logement principal ou secondaire, d'un terrain à usage d'habitation ou la construction ou l'aménagement d'un logement. La période de remboursement dépend de la nature du Plan ; elle peut s'étaler de 15 à 25 ans maximum.

Parmi les produits proposés sur la place, **BIATIMMO** de la **BIAT**. Il est destiné au financement des projets immobiliers relatifs à votre résidence principale : acquisition, construction, aménagement ou extension. Il permet le financement jusqu'à 80% du coût du logement ou des travaux d'aménagement ou d'extension ; la durée de remboursement s'étale de 7 à 20 ans ; quant aux Taux d'intérêt, il est indexé sur le taux du marché monétaire et est fonction du mode de remboursement choisi (constant ou progressif). Autre produit de la banque, Crédirésidence associé au plan d'épargne Résidence. La durée de remboursement peut aller jusqu'à 15 ans pour l'acquisition d'un terrain et 20 ans pour les autres financements.

Autre banque, autre produit, **Amen Bank**. La banque propose Credim épargne logement. Suite à une phase d'épargne, le CREDIM procure un crédit sans plafond pouvant atteindre jusqu'à 3 fois le montant épargné, en plus de l'épargne, et ce à un taux avantageux égal à TMM+3. La durée des remboursements est librement fixée par le client et peut aller jusqu'à 25 ans. Les remboursements peuvent atteindre 40% des revenus mensuels.

Pour sa part, la **BNA** propose le prêt Immo, un prêt immédiat remboursable sur 10 ans. Pour y accéder, une demande de prêt, le schéma de financement Attestation de salaire + fiche de paie récente + Déclaration sur l'honneur pour les professions libérales + déclaration fiscale + Devis estimatif + Autorisation de bâtir (pour les constructions et aménagements) + Promesse de vente conclue avec un promoteur immobilier agréé ou un particulier.

De son côté, la **BTE** offre une formule avec un taux de financement atteignant jusqu'à 80% du coût d'acquisition dans le cas d'une nouvelle propriété et 70% dans le cas d'une ancienne propriété. Le montant peut atteindre 150.000 DT, remboursable sur 15 ans.

Pour ce qui est de la **BTK**, elle propose un financement atteignant jusqu'à 300.000 DT remboursable sur 15 ans.

Le plan épargne logement de la TQB propose une durée d'épargne pouvant s'étaler entre 2 et 5 ans et un financement pouvant atteindre les 160.000 DT en plus de votre épargne; la durée de remboursement est plafonnée à 12 ans.