

AdsSpy: [4 sites by this GAnalytics ID](#) ?



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.FinanceImmo.com

Le crédit foncier

- 1 Du financement de l'agriculture au financement du logement.**
- 2 Opérations spéculatives et engagements hasardeux.**
- 3 Reprise en main par l'Etat.**
- 4 Des premières opérations timides dans l'habitat social.**
- 5 Touché de plein fouet par la concurrence des banques.**
- 6 Questions / Réponses.**

1 - Du financement de l'agriculture au financement du logement.

Louis Napoléon Bonaparte doit en partie son arrivée au pouvoir au vote du monde rural, alors caractérisé par un endettement important et risqué, la publicité foncière étant défailante. Devenu empereur, il ne tarde pas à remercier les agriculteurs de leur soutien en créant, sur le modèle allemand, un établissement dévolu à leur financement.

Mais la demande de prêts n'est pas à la hauteur des ambitions des promoteurs du Crédit foncier. Comme, au même moment, la rénovation des grandes villes nécessite des fonds considérables, les ressources du nouvel organisme sont détournées de leur destination première et servent à financer des projets d'aménagement urbain.

La forte rentabilité de ces investissements amène les dirigeants du Crédit foncier à se lancer dans des opérations de moins en moins maîtrisées, à l'origine de lourdes pertes lorsque survient la crise immobilière. L'Etat reprend alors en main l'institution et en fait son bras armé pour appliquer sa politique de développement, d'abord des collectivités locales, puis du logement social.

Au cours des vingt dernières années, le Crédit foncier subit une véritable mutation institutionnelle et une transformation profonde de ses activités.

Affiche publicitaire pour l'émission de 500 000 obligations foncières et maritimes (émission ouverte du 4 au 15 novembre 1929)



Monopole d'émission.

Le décret du 28 février 1852 autorise l'instauration, en France, de sociétés de crédit foncier soit d'emprunteurs (qui ne verront jamais le jour), soit de prêteurs. L'objectif de ces organismes est de mettre en place un système de prêts hypothécaires à long terme, ne pouvant dépasser la moitié (60% à partir de 1990) de la valeur du bien apporté en garantie, amortissables par annuités sur cinquante ans et adossés à un financement obligataire.

Le texte ne fixe que les conditions générales qui doivent régir ces institutions privées à la charge de préciser, sous le contrôle des pouvoirs publics, leurs modalités pratiques de gestion. Dès le mois suivant, la Banque foncière de Paris est créée, au capital de 25 millions de francs, avec, pour une durée de vingt-cinq ans et pour la région parisienne, le monopole d'émission d'obligations foncières dont l'encours ne peut être supérieur à celui des crédits distribués.

Les immeubles acceptés en gage doivent générer un revenu durable et certain, au moins égal au montant de l'annuité de prêt. Rapidement, la Banque foncière de Paris absorbe les sociétés de crédit foncier de Nevers et de Marseille qui, parmi les quarante constituées en province, sont les seules à connaître un certain succès. Le 10 décembre 1852, son privilège est étendu à tous les départements où il n'existe pas d'établissement de crédit foncier.

À la même date, elle devient le Crédit foncier de France car la Banque de France refuse de réescompter les effets d'une autre « Banque ». Les sociétés de crédit foncier existantes sont contraintes de fusionner avec le nouvel organisme pour unifier et rendre plus facilement négociables les obligations en circulation. En contrepartie, le Crédit foncier s'engage à accorder des crédits, sur tout le territoire, pour un montant de millions de francs.

L'annuité de remboursement de chaque prêt est fixée à 5 % de sa valeur, comprenant l'intérêt (3,67 %), la commission de gestion (0,6 %, inchangée jusqu'en 1946, date à laquelle elle passe à 1%) et l'amortissement (0,73 %), pour une durée de cinquante ans.

En 1854, le Crédit foncier, dont le gouvernement veut faire « la banque nationale de la propriété immobilière », devient une institution semi-publique et son organisation est calquée sur celle de la Banque de France, avec un gouverneur et deux sous-gouverneurs qui deviennent fonctionnaires en 1880, une assemblée générale composée des deux cents plus gros actionnaires (des détenteurs de plus de cent actions à partir de 1968).

Grande salle des caisses du Crédit foncier Gravure de Baude (1883).



À la même époque, les receveurs généraux dans les départements reprennent les activités des vingt-neuf succursales régionales pour placer les obligations de la banque à leurs guichets. Malgré leur attractivité, les premières obligations foncières ne procurent que des ressources limitées en raison de l'environnement politique et financier défavorable. Elles conduisent même à des pertes pour l'établissement qui est obligé de soutenir leur cours.

Pendant une vingtaine d'années, les prêts ne sont pas accordés en numéraire, mais en lettres de gage, signées par la banque et rémunérées par un intérêt, que l'emprunteur reçoit et qu'il peut céder au cours du marché. S'il désire rembourser par anticipation, il rétrocède au Crédit foncier des lettres de gage, à leur valeur nominale. L'avantage du système est que l'établissement n'a plus à trouver les fonds nécessaires préalablement à leur affectation.

Mais la forte volatilité des cours des lettres de gage pendant la guerre de 1870 fait abandonner cette pratique pour revenir à la procédure traditionnelle de l'emprunt qui précède l'octroi de crédits.

2 - Opérations spéculatives et engagements hasardeux.

La demande de crédits dans les campagnes restant faible, le Crédit foncier est amené à modifier sa stratégie. C'est en effet l'époque des travaux urbains dans les grandes villes : les dirigeants de l'institution, hommes d'affaires anticipant l'envolée des prix se tournent vers l'immobilier. La banque joue alors un rôle prépondérant dans le financement des opérations de ce secteur liées à l'aménagement : le centre de Marseille par les Pereire et celui de Paris par Haussmann.

Une extension de ses activités permet aussi au Crédit foncier de réaliser des opérations à court terme. Ainsi, il place ses disponibilités en titres de toute nature et pratique des reports en Bourse, parfois même sur ses propres actions, ce qui

entretient artificiellement leur appréciation. Il intervient aussi dans les prêts immobiliers sur des échéances rapprochées, grâce à ses liens avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs, créé en 1848, et qui deviendra le Comptoir des entrepreneurs en 1964, dont la mission est d'escompter les effets de commerce et les billets hypothécaires des entreprises de bâtiment.

Le Crédit foncier se substitue alors, en effet, au Comptoir d'escompte pour apporter la troisième signature nécessaire au réescompte des titres par la Banque de France. Cette disposition lui permet de financer les propriétaires de terrains à construire qui, ne pouvant prétendre à un revenu durable et certain, sont exclus des prêts hypothécaires puis de consolider à long terme les crédits nécessaires à la construction.

Ces activités dans l'immobilier résidentiel, d'abord très lucratives puisque les profits atteignent, en 1869, le tiers du capital versé, ne résistent pas à la guerre de 1870, à la Commune et à la crise financière des années 1880. Les pertes subies par le Crédit foncier sont d'autant plus importantes que certaines opérations sont menées en France avec légèreté, à des conditions particulièrement favorables pour les emprunteurs et que certains engagements hors du territoire sont parfois hasardeux, comme en Égypte.

Les adversaires du Crédit foncier ne manquent pas. Leurs critiques portent tant sur l'utilisation pour des investissements immobiliers parisiens et étrangers de l'épargne provinciale que sur les opérations jugées spéculatives. L'établissement a déjà tenté de se dédouaner de ces comportements en revenant à son objectif premier. En effet, il crée en 1860 une Société de crédit agricole qui obtient en 1869 le droit de réaliser des opérations de banque classiques : réception de dépôts à vue, émission de bons agricoles à cinq ans, prêts à moins de trois ans, escompte d'effets agricoles par ses agences, des petites banques locales.

Mais, mal implantée dans le monde rural l'institution fait de mauvaises affaires et finit par être liquidée en 1876, la Banque de France accélérant le mouvement en refusant de réescompter ses effets.

3 - Reprise en main par l'Etat.

En 1877, face aux oppositions qui prennent de plus en plus d'ampleur, l'encours des obligations du Crédit foncier est limitée à 2 milliards pour quatre ans et son monopole d'émission de vingt-cinq ans est supprimé. Heureusement il est habilité à rémunérer les dépôts qu'il reçoit, ce qui favorise l'obtention de ressources. Il profite également de l'autorisation d'émettre des obligations communales, proches des obligations foncières, qui lui permettent de financer, sans hypothèques, les collectivités locales dont il va devenir, de 1880 à 1920, devant la Caisse des dépôts et des consignations, le principal pourvoyeur de fonds.

En effet, repris en main par l'Etat, le Crédit foncier est chargé de financer le développement régional et de faire face à la crise agricole. Pour la première fois en 1886, grâce à l'action de ses succursales installées en province ses prêts fonciers en région dépassent ceux du département de la Seine. De plus, il mène une politique d'aménagement du territoire en améliorant les infrastructures de transport et en participant à la construction d'édifices publics, par exemple « les écoles Jules Ferry » à partir de 1885.

En participant à la construction des « écoles Jules Ferry » à partir de 1885, le Crédit foncier mène une véritable politique d'aménagement du territoire.



Mais l'établissement continue à faire l'objet de mises en garde concernant sa gestion. La tutelle de l'Etat se renforce donc avec l'application de règles de plus grande sécurité au début des années 1890. Il peut alors se permettre de reprendre ses activités traditionnelles, avec le rachat d'immeubles dont les propriétaires sont incapables d'honorer les échéances de remboursement, l'acquisition de domaines viticoles dans le Sud-Ouest, le reprise d'entreprises en difficulté, comme la Société des immeubles de Paris, plus tard Société des immeubles de France, et pour lutter contre la concurrence, la création de filiales, comme la Compagnie foncière de France, par l'intermédiaire de laquelle il peut prêter jusqu'à 75 % de la valeur du bien concerné.

Bureau du Crédit foncier rue des Capucines (1925)



4 - Des premières opérations timides dans l'habitat social.

Au cours de la guerre 1914-1918, la distribution de prêts au logement étant de nouveau fortement réduite, le Crédit foncier place ses disponibilités essentiellement dans les emprunts publics. Cette situation, conséquence de l'insuffisance de la demande provoquée par un environnement financier instable, des taux d'intérêt élevés et d'une forte hausse des prix, du blocage des loyers, des difficultés de trésorerie rencontrées par certains emprunteurs, perdure jusqu'à la stabilisation monétaire de Poincaré. En revanche, les titres de l'établissement sont de plus en plus appréciés et considérés comme des placements de « père de famille ».

Dans les années 1930, si le Crédit foncier maintient sa présence auprès des collectivités locales dans un marché de plus en plus concurrentiel, il s'intéresse aussi à une nouvelle clientèle, les acquéreurs de pavillons dans la région parisienne. Pendant la Seconde Guerre mondiale, le Crédit foncier transfère son siège social et ses principaux services successivement à Laval, à Bordeaux, à Châtelguyon. Ses disponibilités sont alors importantes car, face aux nombreux remboursements anticipés de prêts et au placement aisé de ses obligations, la distribution de crédit est ralentie.

Elles vont lui permettre de devenir, à la fin du conflit, l'auxiliaire des pouvoirs publics pour appliquer la politique de réparation des dommages de guerre, de modernisation et de reconstruction, en faveur tant des particuliers que des collectivités locales, sur des critères désormais techniques et non plus de recherche du profit. Le montant de ses prêts augmente rapidement, passant de 1 à 20 milliards de francs entre 1945 et 1949. Il lui faut donc trouver des ressources supplémentaires, alors que le marché obligataire est totalement dédié aux emprunts publics. Il s'adresse par conséquent au Fonds de développement économique et social, à la Caisse des dépôts et aux compagnies d'assurances.

En effet, le Crédit foncier est désormais chargé de la distribution de prêts aidés en faveur des classes moyennes. Cette catégorie de crédits connaît un fort développement et finit par supplanter les prêts classiques. Ainsi, en 1945, le Crédit foncier reçoit la gestion du Fonds national d'amélioration de l'habitat. Après avoir mis en place, en 1954, les systèmes d'épargne construction, d'épargne crédit, d'épargne logement, de crédit différé..., il est le promoteur des prêts immobiliers conventionnés en 1972.

Il est également amené à accorder les prêts spéciaux aux particuliers bénéficiant, à partir de 1950 de l'aide à la pierre sous forme de primes à la construction et, à partir de 1963, de l'aide à la personne sous conditions de revenus, à l'origine de l'aide personnalisée au logement, qu'il administre en 1977. La réussite de toutes ces réformes, matérialisée par l'attribution de dix millions de logements entre 1950 et 1980, est rendue possible par la plus grande autonomie donnée à partir de 1970 aux délégations régionales de l'organisme.

5 - Touché de plein fouet par la concurrence des banques.

S'il faut attendre le milieu des années 1980 pour voir apparaître une véritable concurrence dans le domaine du crédit immobilier français avec le désencadrement du crédit, le Crédit foncier ne cesse, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, de susciter un tel mouvement. Ainsi, dès 1944, il escompte les crédits à la construction à trois mois renouvelables ouverts par les banques, puis les réescompte à la Caisse des dépôts ou à la Banque de France.

Dans les années 1950, il favorise la bancarisation du secteur du financement du logement en escomptant les prêts spéciaux à moyen terme accordés par le Sous-Comptoir des entrepreneurs sur la période de construction, avant de les consolider sur quinze années supplémentaires. Ce système, inflationniste, est remplacé en 1958, et pour près de trente ans, par la procédure des bonifications d'intérêts. Le Crédit foncier participe aussi en 1955 à la réforme hypothécaire qui débouche en 1966 sur la création du marché hypothécaire, rendant plus libre le financement de l'immobilier.

De même, sans oublier sa présence auprès de nombreux établissements étrangers, il étend ses activités dès 1950 à la

promotion immobilière en proposant de nouvelles formules de prêts. A partir des années 1970, il crée de nombreuses filiales spécialisées : par exemple, en 1972, la Compagnie foncière de gestion pour administrer les immeubles dont il est propriétaire; en 1974, la Compagnie foncière de construction pour rassembler son portefeuille de participations... Devenu « institution financière spécialisée chargée d'une mission permanente d'intérêt public » dans la loi bancaire de 1984, le Crédit foncier doit aussi revoir ses mécanismes de recherche de ressources.

Il lui faut s'adapter aux nouvelles méthodes de financement sur les marchés et au taux d'intérêt plus volatils. Lancé dans quelques opérations hasardeuses de promotion immobilière, l'établissement est fortement pénalisé par la crise des années 1990. sa situation s'aggrave en 1995 lorsqu'il perd son quasi-monopole sur la distribution des prêts d'accèsion à la propriété et subit la concurrence des banques sur les prêts à taux zéro. Après avoir vendu une partie de ses filiales, l'organisme est finalement privatisé en 1999. Il intègre alors le groupe des Caisses d'épargne, son actionnaire désormais majoritaire.

En 2004, le Crédit foncier acquiert Entenial, issu du regroupement, en 2000, du Comptoir des entrepreneurs et de la banque La Hénin et qui offre tous les services bancaires aux professionnels de l'immobilier. En Juin 2007 est prévu un rapprochement entre le Crédit foncier et le promoteur immobilier Nexity. Fort de son 1,2 million de clients particuliers et de ses 20 000 clients professionnels, d'une valeur estimée à environ 2,5 milliards d'euros, le Crédit foncier pourra alors poursuivre sa mission, assurée avec énergie depuis plus d'un siècle et demi, de contribuer à l'amélioration du logement des Français.

6 - Questions / Réponses.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondront dans les meilleurs délais..



Les derniers messages de la rubrique placement :

- ▷ Compte à terme en cas de décès
- ▷ carte de retrait
- ▷ Perte financière lors du rachat d'une assurance-vie
- ▷ crack boursier et PEE
- ▷ ouverture de LDD en cas de non résidence en france

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.