

ARCHIVES NATIONALES DU MONDE DU TRAVAIL

CREDIT FONCIER DE FRANCE

2003 064

INTRODUCTION

Activités

Banque, foncier, immobilier

Présentation de l'entrée

Ce fonds est entré au Centre des archives du monde du travail en 2003. Selon un contrat de dépôt du 27 septembre 2001, le Crédit Foncier de France procède au dépôt de ses archives historiques. Il se compose des archives du Secrétariat du conseil, celles des relations extérieures, du Service de l'information et des relations publiques.

Statut :	archives privées
Dates extrêmes des documents :	1853-1985
Importance matérielle :	15 m.l. (46 unités documentaires, 15 cartons ARMIC)
Communicabilité et reproduction :	soumis à l'autorisation du déposant
Instrument de recherche :	Bordereau d'entrée dressé par CFF en 2003 et complété en 2007 par Gersende Piernas, chargée d'études documentaires.

Historique¹

La Banque foncière de Paris est fondée en 1852 à l'initiative des Pouvoirs Publics. Il s'agit alors d'organiser le crédit hypothécaire en France à l'image des banques hypothécaires allemandes instituées à la fin du XVIIIe siècle. Dès l'origine, le statut de société de crédit foncier de l'Etablissement se caractérise par un mécanisme de prêts hypothécaires amortissables à long terme adossés à un financement obligatoire.

La Banque foncière de Paris, devenue Crédit foncier de France en 1854, doit répondre à l'endettement massif de l'agriculture et des paysans français. Ceux-ci subissent en effet les conséquences des taux d'intérêt très élevés des prêts ruraux, l'absence de publicité foncière rendant le prêt hypothécaire particulièrement risqué, puisque le prêteur n'a aucune garantie que le bien hypothéqué ne l'a pas déjà été auprès d'autres bailleurs de fonds. La Banque foncière de Paris doit drainer les capitaux français en émettant des obligations à long terme qui financeraient des prêts ruraux à long terme également. Le gouvernement refusant finalement de subventionner la banque pour l'aider à prêter à taux bas, celle-ci se recentre sur des activités plus lucratives, en particulier les emprunts d'Etat étrangers et surtout l'immobilier parisien. Les gros et moyens propriétaires terriens constituent toutefois une partie non négligeable de la clientèle du Crédit foncier, tandis que le Crédit agricole, aux prêts bonifiés et plafonnés, s'adresse plutôt aux petits agriculteurs.

Le Crédit foncier est placé en 1854 sous la direction d'un gouverneur et de deux sous-gouverneurs nommés par le gouvernement. L'établissement reçoit cependant en 1860 une autonomie de gestion quasiment complète, encore renforcée en 1869. Le Crédit foncier finance alors très largement les grandes percées du baron Haussmann. En 1859, près de 85% des prêts de la banque sont investis dans le seul département de la Seine, et c'est dans les mêmes proportions qu'il avance les capitaux nécessaires aux grandes opérations immobilières parisiennes, par l'intermédiaire notamment de la Compagnie immobilière des frères Péreire. Le Crédit foncier participe ainsi à l'aménagement et à la construction de la rue de Rivoli (grand hôtel du Louvre), du quartier de l'Opéra et de la plaine Monceau. La crise qui frappe le bâtiment dans les années 1880 pousse le Crédit foncier à se diversifier et à investir en province, dans les grands centres urbains et sur le front de mer, tandis que se multiplient à Paris les prêts à la construction d'immeubles de valeur moyenne destinés à la petite et à la moyenne bourgeoisie. Après la première guerre mondiale, le Crédit foncier, toujours à la recherche de placements sans risques, lucratifs et diversifiés, investit dans l'habitat pavillonnaire en région parisienne.

En 1860, le Crédit foncier met sa capacité à mobiliser des fonds à long terme au service des municipalités. Les prêts communaux constituent l'une des principales activités de la banque, au point qu'à la fin du siècle, le Crédit foncier s'adjuge plus des trois-quarts des emprunts des communes. En 1880, le Crédit foncier installe une filiale en Algérie, le Crédit foncier et agricole d'Algérie, qui étend ses activités à la Tunisie en 1909 et au Maroc en 1913. Le Crédit foncier multiplie également les placements à l'étranger. La banqueroute égyptienne de 1876

¹ Historique provenant de la Direction de la Communication du CFF, 2004.

révèle l'ampleur de l'engagement de la banque en Egypte, bien qu'elle réussisse finalement à empocher de substantiels bénéfices. Devant l'ampleur du scandale, le gouvernement républicain décide de reprendre en main l'établissement. Le Crédit foncier est alors amené à souscrire à la plupart des emprunts publics, assurant leur succès grâce à l'excellente réputation qu'a acquise la banque auprès des rentiers, et à participer au sauvetage du Comptoir d'escompte en 1889, ainsi qu'à d'autres opérations patronnées par le gouvernement.

A la suite du scandale de Panama, la critique des dérives affairistes du Crédit foncier devient un lieu commun de la presse d'opposition de droite et de gauche. Au fil des ans, les profits réalisés par le Crédit foncier paraissent d'autant plus choquants qu'ils proviennent pour une bonne part du soutien que lui apporte le gouvernement, notamment par le biais de la mise à disposition des guichets du Trésor et de remises sur les impôts. Dans ces conditions, l'opinion réclame en contrepartie de ces avantages qu'une proportion plus importante des fonds du Crédit foncier soit investie dans des opérations moins rentables mais d'intérêt national, comme la modernisation de l'industrie et la création d'un parc de logements sociaux. L'épreuve de la première guerre mondiale et des crises financières des années 1920 conduit toutefois la banque à limiter encore plus les risques pour préserver la valeur de ses titres. La mise en oeuvre d'une politique de grands travaux dans la lignée du New Deal est ainsi surtout le fait du Crédit national et de la Caisse des dépôts et consignations. En revanche, après la seconde guerre mondiale, la banque participe activement au boom de la construction de logements bon marché. Le Crédit foncier est chargé de la gestion du Fonds national d'amélioration de l'habitat institué en 1945. La loi du 21 juillet 1950 missionne la banque pour accorder des prêts spéciaux aux particuliers bénéficiant de primes à la construction. Enfin, en 1972, l'Etat lui délègue le soin d'instruire et de gérer les dossiers de prêts immobiliers conventionnés. Aujourd'hui encore, les prêts aux communes et au logement constituent toujours les principaux secteurs d'activité du Crédit foncier.

Historiquement, l'organisation juridique du CFF se différencie de celles des sociétés de droit commun par la tutelle des Pouvoirs Publics, mais c'était une société de droit privé dont le capital social était constitué d'actions cotées en Bourse, à l'époque largement réparties dans le public, jusqu'à l'offre publique d'achat (OPA), réalisée par la Caisse de Dépôt et de Consignations, en 1996, pour le compte de l'État. De 1852 à 1999, selon l'objet des financements, plusieurs séquences historiques se sont succédées ou ont coexisté pour certaines d'entre elles.

- La propriété rurale et la propriété urbaine :

La création du CFF, au milieu du XIX^e siècle, se justifiait par l'état de la dette hypothécaire qui grevait la propriété rurale. L'instauration de prêts hypothécaires à long terme amortissables a progressivement amélioré cette situation, mais avec les transformations de la société française, le financement de l'immobilier urbain s'est peu à peu superposé au désendettement de l'agriculture. Dès 1860, des relations sont instaurées avec le Sous-Comptoir des Entrepreneurs. Cet établissement, créé en 1848, accorde des ouvertures de crédit à court et moyen termes, lesquelles sont consolidées par des prêts à long terme du Crédit Foncier consentis pour le financement de la construction.

- Les collectivités locales :

L'élargissement, en 1860, des activités du Crédit Foncier au financement des collectivités locales, lui a permis de devenir leur principal prêteur de 1890 à 1930 environ. Mais ces opérations, réduites de manière drastique avec la priorité donnée au financement des prêts au logement à partir de 1950, sont réactivées de 1985 à 1995.

- Le « Tout logement » :

La Loi du 21 juillet 1950 a instauré une période exceptionnelle dans l'histoire du CFF : celle du quasi-monopole de la distribution des prêts aidés par l'État, avec le Sous-Comptoir des Entrepreneurs, correspondant à la période de la reconstruction du pays après la Seconde Guerre mondiale. Le dispositif a cependant beaucoup évolué à partir de 1950, avec le désengagement progressif des Pouvoirs publics, jusqu'à la réforme d'octobre 1995 de l'accession aidée au logement et la mise en place du prêt à zéro pour cent distribué par tous les établissements de crédit.

- La diversification :

Évoluant dans un environnement progressivement « banalisé » et concurrentiel, la Société a été conduite à élargir ses interventions à partir du milieu des années 1980, mais le redéploiement de certaines activités, dont le risque n'a pas été suffisamment maîtrisé, a conduit à une crise sans précédent dans l'histoire du Crédit Foncier.

- La crise et le renouveau :

Dans un contexte de crise durable de l'immobilier, à partir de 1990, celle du Crédit Foncier a été accélérée par la disparition brutale des prêts aidés, en octobre 1995, sans mesures d'accompagnement lui permettant de se repositionner dans un environnement financier largement concurrentiel. Privé de ses moyens traditionnels de financement et, l'année suivante, en disposant plus de fonds propres après une perte supérieure à 10 milliards de francs pour l'exercice 1995, un schéma de démantèlement était envisagé. Celui-ci a été évité grâce à une très forte mobilisation de l'Entreprise et de son personnel, confortés par des résultats positifs.

Après une période d'incertitudes, 1999 a constitué un tournant majeur dans l'histoire du CFF. La loi du 25 juin 1999 a profondément réformé le régime des sociétés de crédit foncier institué en 1852 : le CFF a adopté le régime des sociétés à Directoire et Conseil de Surveillance et a créé une filiale de refinancement, la Compagnie de Financement Foncier, première société au regard de la loi. La seconde étape essentielle a été l'adossément au Groupe des Caisses d'Épargne devenu actionnaire majoritaire.

Cet adossément a permis au Crédit Foncier, par ailleurs profondément restructuré, de rejoindre un groupe bancaire important, dynamique et de taille européenne, au sein duquel il a l'ambition d'exploiter au mieux ses atouts.

En 2003, le CFF quitte ses locaux de la Place de Vendôme pour regrouper l'essentiel de ses équipes sur le site « Les Rives de Bercy », à Charenton. En 2004, le CFF réalise une opération de croissance externe en finalisant le rachat d'Entenial. Ce rachat est suivi d'un rapprochement du CFF et d'Entenial pour construire le numéro 1 français des services et financements de l'immobilier au sein du groupe Caisse d'Épargne.

Sources complémentaires

ANMT :

Autres entrées du CFF :

2001 026 Archives de la Direction, financières et comptables pour la métropole et l'Afrique du Nord

2002 059 Service de l'Inspection et expertises foncières. 1920-1970.

2003 026 Service du personnel

2003 040 Secrétariat général

2003 047 Fonds des gouverneurs Blatry et Bonin, fonds Rigoir, directeur des moyens généraux, autre petit fonds

2003 063 Service de l'organisation générale

2003 065 Service des titres, secrétariat général, comité d'entreprise.

2004 032 Fonds Fuzier, secrétaire général et Fonds Henri Heugas Darrespen, employé.

2006 013 Prêts aux communes

Bibliographie

ALLINNE (J.-P.), *Banquiers et bâtisseurs : un siècle de Crédit foncier, 1852-1940*, Éditions du CNRS, Paris, 1983.

RAIMBAULT (A.) et HEUGAS-DARRASPEN (H.), *Crédit Foncier de France : itinéraire d'une institution*, Éditions du Regard, Paris, 1994.

SOMMAIRE

2003 064 001-002	Liste des 200 plus forts actionnaires, 1853 - 1938
2003 064 002-007	Déjeuners du conseil d'administration, 1955 – 1979
2003 064 007	Séminaires des délégués régionaux, 1979 - 1980
2003 064 008-009	Conseil d'administration : résumé des procès-verbaux, 1943 - 1967
2003 064 009	Conseil d'administration : décisions, 1965 - 1979
2003 064 010-024	Conseil d'administration : dossier du secrétariat du conseil, 1955 - 1969
2003 064 025-044	Assemblée générale : pouvoirs et dossier préparatoire, 1973 - 1985
2003 064 045-046	Autres dossiers : centenaire, livret d'accueil du personnel, Commission des relations extérieures, Centre régulateur des négociations de dommages de guerre, Fondation de France, capital CFF 1951 - 1983

BORDEREAU D'ENTREE

2003 064 001	Assemblée générale : liste des 200 plus forts actionnaires, 1853 - 1899
2003 064 002	Assemblée générale : liste des 200 plus forts actionnaires, 1900 – 1938 Déjeuners du conseil d'administration, 1955, 1956, 1957
2003 064 003	Déjeuners du conseil d'administration, 1958, 1959, 1960 Déjeuners à l'hôtel Ritz, 1961, 1962
2003 064 004	Déjeuners du conseil d'administration, 1963 à 1967
2003 064 005	Déjeuners du conseil d'administration, 1968, 1969 Déjeuners à l'hôtel Ritz, 1970 à 1973 Déjeuners à l'hôtel d'Evreux, 1969
2003 064 06	Déjeuners à l'hôtel Ritz, 1974 à 1978
2003 064 007	Déjeuners à l'hôtel Ritz, 1979 Séminaires des délégués régionaux, 1979 – 1980
2003 064 008	Conseil d'administration : résumé des procès-verbaux du conseil, 1943 – 1961 Conseil d'administration : résumé des procès-verbaux du conseil, 1962 – 1967
2003 064 009	Décisions du conseil d'administration, 1965 à 1979
2003 064 010	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1955
2003 064 011	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1956
2003 064 012	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1957
2003 064 013	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1958
2003 064 014	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1959
2003 064 015	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1960

2003 064 016	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1961
2003 064 017	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1962
2003 064 018	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1963
2003 064 019	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1964
2003 064 020	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1965
2003 064 021	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1966
2003 064 022	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1967
2003 064 023	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1968
2003 064 024	Secrétariat du conseil d'administration : transcription de séances, notes préparatoires, communications, 1969
2003 064 025	Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1973
2003 064 026	Assemblée générale : dossier préparatoire ² , 1974 – 1975
2003 064 027	Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1976
2003 064 028	Assemblée générale : dossier préparatoire, 1976 Assemblée générale : dossier préparatoire, 1977
2003 064 029	Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1977
2003 064 030	Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1977 (suite)
2003 064 031	Assemblée générale : dossier préparatoire, 1977 (suite) Assemblée générale : dossier préparatoire, 1978
2003 064 032	Assemblée générale : dossier préparatoire, 1978 (suite)

² Typologie du dossier préparatoire à l'assemblée générale :
procès-verbal, ordre du jour, correspondance, avis divers, budget de presse, chiffres communiqués à la presse, renseignements et demandes d'envoi de documents, liste des plus forts actionnaires, pouvoirs de représentation et lettres de convocation

- Assemblée générale : dossier imprimeur, 1978
- 2003 064 033** Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1978
- 2003 064 034** Assemblée générale : dossier préparatoire, articles de journaux, 1979
- 2003 064 035** Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1979
- 2003 064 036** Assemblée générale : dossier préparatoire, 1980
- 2003 064 037** Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1980
Assemblée générale : publicité dans le presse, 1978, 1982, 1983, 1984
- 2003 064 038** Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1981
- 2003 064 039** Assemblée générale : dossier préparatoire, 1981
Assemblée générale : dossier préparatoire, 1982
- 2003 064 040** Assemblée générale : dossier préparatoire, 1982 (suite)
Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1982
- 2003 064 041** Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1982 (suite)
Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1983
- 2003 064 042** Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1983 (suite)
Assemblée générale : dossier préparatoire, 1983
- 2003 064 043** Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1984
- 2003 064 044** Assemblée générale : pouvoirs de représentation, 1985
- 2003 064 045** Centenaire du Crédit foncier, exposition en l'hôtel d'Evreux, juin 1982 : correspondance, devis, assurances, notice de présentation

Centenaire du Crédit foncier, dossier du secrétariat du conseil et publicité : divers dont articles de presse, réceptions et manifestations, résumé des dépenses, 1982

Centenaire du Crédit foncier : rapport sur la célébration, photos des cérémonies et de l'exposition, 1982

Sous-commission du rapport à l'assemblée : diffusion de l'information aux actionnaires, 1953

Commission du livret d'accueil et guide pratique à l'usage du personnel, 1956

Commission des relations extérieures : divers projets, notes et rapports dont création d'un bureau de documentation et d'information, et enquête sur les perspectives d'actions de relations publiques, 1951 – 1956

2003 064 046

Centre régulateur des négociations de dommages de guerre : rapports de l'assemblée générale, correspondance, notes, 1958 – 1964

Fondation de France, mécénat : notes, correspondance, articles de presse, 1969 – 1970

Augmentation de capital : notes, brochure pour l'information au public, correspondance, 1983

INDEX

Le renvoi est fait à la cote.

A

actionnaires, 001-002, 045
assemblée générale, 001-002, 025-044,
045

B

bureau de documentation et d'information,
045

C

capital, 046
centenaire de CFF, 045
centre régulateur des négociations de
dommages de guerre, 046
commission des relations extérieures, 045
commission du livret d'accueil, 045
conseil d'administration, 002-024

D

déjeuners, 002-007
délégués régionaux, 007
documentation, 045
dommages de guerre, 046

E

exposition, 045

F

Fondation de France, 046

G

guide pratique à l'usage du personnel, 045

H

Hôtel d'Evreux, 005, 045
Hôtel Ritz, 003, 005-007

M

mécénat, 046

P

personnel, 045
photographies, 045

R

relations extérieures, 045
relations publiques, 045, 046

S

secrétariat du conseil d'administration, 010-
024, 045
séminaire, 007

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	2
SOMMAIRE	5
BORDEREAU D'ENTRÉE.....	6
INDEX	10