

ARCHIVES NATIONALES DU MONDE DU TRAVAIL

CREDIT FONCIER DE FRANCE
Service communication

2008 023

INTRODUCTION

Activités

Banque, foncier, immobilier

Présentation de l'entrée

Ce fonds est entré aux Archives nationales du monde du travail en 2008. 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 affiches provenant du service communication du Crédit foncier de France et concernant les emprunts et les obligations.

Statut :	archives privées
Dates extrêmes des documents :	1953-1977
Importance matérielle :	1,2 m.l. (74 unités documentaires, 78 affiches)
Communicabilité et reproduction :	soumis à l'autorisation du déposant
Instrument de recherche :	Bordereau d'entrée dressé par CFF en 2007 par le Crédit Foncier de France et complété en 2008 par Gersende Piernas, chargée d'études documentaires.

Historique

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'Établissement se caractérise par un mécanisme de prêts hypothécaires amortissables à long terme adossés à un financement obligatoire¹.

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 révèle l'ampleur de l'engagement de la banque en Egypte, bien qu'elle réussisse finalement à empocher de

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

substantiels bénéfiques. 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 œuvre 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, accordait 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'adossement au Groupe des Caisses d'Épargne devenu actionnaire majoritaire.

Cet adossement 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	Direction, des archives financières et comptables pour la métropole et l'Afrique du Nord (Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie : Maroc, Algérie, Tunisie).
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 064	Secrétariat du conseil, relations extérieures, Service de l'information et des relations publiques
2003 065	Service des titres.
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.

BORDEREAU D'ENTREE

Cote	Analyse	Format	nombre
2008 023 001	Emission d'obligations communales 6 % à lots - durée 15 ans - février 1953	60 X 40	1
2008 023 002	Emission d'obligations communales 6 % à lots - durée 15 ans - octobre 1954	60 X 40	1
2008 023 003	Regroupement des obligations communales à lots 3 % 1946 - décembre 1954 Caractéristiques des nouvelles obligations : 3 % - durée 41 ans	60 X 40	2
2008 023 004	Emission d'obligations communales 5,50 % à lots - durée 18 ans - octobre 1955	80 x 60	1
2008 023 005	Emission d'obligations communales 5,50 % à lots - durée 18 ans - juillet 1956	60 x 40	1
2008 023 006	Emission d'obligations foncières 6 % à lots - durée 18 ans - mai 1957	80 x 60	1
2008 023 007	Emission d'obligations foncières - communales 6 % à lots et primes - durée 18 ans - novembre 1957	80 x 60	1
2008 023 008	Emprunt foncier 6 % - 130 millions de lots <i>non daté</i>	40 x 20	1
2008 023 009	Emprunt foncier - communal 6 % - remboursable par des lots ou au-dessus du pair <i>non daté</i>	40 x 20	1
2008 023 010	Emprunt foncier - communal 6 % à lots et primes - septembre 1958	40 x 20	1
2008 023 011	Emission d'obligations foncières - communales 6 % à lots et primes - durée 15 ans - septembre 1958	80 x 60	1
2008 023 012	Emprunt foncier - communal 5,50 % à lots et primes - avril 1959	40 x 20	1
2008 023 013	Emission d'obligations foncières - communales 5,50 % à lots et primes - durée 15 ans - avril 1959	80 x 60	1
2008 023 014	Emprunt foncier - communal 5 % à lots et primes - juin 1960	40 x 20	1
2008 023 015	Emission d'obligations foncières - communales 5 % à lots et primes - durée 20 ans - juin 1960	80 x 60	1
2008 023 016	Emprunt foncier - communal 5 % à lots et primes - janvier 1961	40 x 20	1
2008 023 017	Emprunt foncier - communal 5 % à lots et primes - janvier 1962	40 x 20	1
2008 023 018	Emission d'obligations foncières - communales 5 % à lots et primes - durée 20 ans - janvier 1962	80 x 60	1
2008 023 019	Emprunt foncier - communal 5 % à lots et primes - janvier 1963	40 x 20	2
2008 023 020	Emission d'obligations foncières - communales 5 % à lots et primes - durée 20 ans - janvier 1963	80 x 60	1
2008 023 021	Emprunt foncier - communal 5 % à lots et primes - janvier 1964	40 x 20	2
2008 023 022	Emission d'obligations foncières - communales 5 % à lots et primes - durée 20 ans - janvier 1964	80 x 60	1
2008 023 023	Emission d'obligations foncières - communales 5 % à lots et primes - durée 20 ans - octobre 1964	60 x 39	1
2008 023 024	N°24 - Emprunt à lots et à primes - octobre 1964	80 x 60	1
2008 023 025	Emission d'obligations foncières - communales 5,75 % à lots - durée 20 ans - avril 1965	59 x 38	1
2008 023 026	Emprunt foncier - communal 5,75 % à lots - avril 1965	80 x 60	1
2008 023 027	Emprunt foncier - communal 5,75 % à lots - septembre 1965	80 x 60	1
2008 023 028	Emission d'obligations foncières - communales 5,75 % à lots - durée 20 ans - avril 1966	59 x 38	1
2008 023 029	Emprunt foncier - communal 5,75 % à lots - avril 1966	80 x 60	1

Cote	Analyse	Format	nombre
2008 023 030	Emprunt foncier - communal 6,25 % à lots - septembre 1966	80 x 60	1
2008 023 031	Emission d'obligations foncières - communales 6,25 % à lots - durée 20 ans - janvier 1967	60 x 39	1
2008 023 032	Emprunt foncier - communal 6,25 % à lots - janvier 1967	80 x 60	1
2008 023 033	Emprunt foncier - communal 6,25 % à lots - septembre 1967	80 x 60	1
2008 023 034	Emission d'obligations foncières - communales 6,25 % à lots - durée 20 ans - janvier 1968	60 x 39	1
2008 023 035	Emprunt foncier - communal 6,25 % à lots - janvier 1968	80 x 60	1
2008 023 036	Emprunt 6,75 % à lots - septembre 1968	80 x 60	1
2008 023 037	Emission d'obligations foncières 7 % à lots - durée 20 ans - janvier 1969	60 x 40	1
2008 023 038	Emprunt 7 % à lots - janvier 1969	80 x 60	1
2008 023 039	Bons à cinq ans pour développement du marché hypothécaire - intérêts fixes : 7 % brut avec intérêts complémentaires en fonction du rendement des placements - juin 1969	59 x 38	1
2008 023 040	Emprunt foncier 8 % à lots - septembre 1969	80 x 60	1
2008 023 041	Emission d'obligations foncières 8 % à lots - durée 20 ans - janvier 1970	59 x 39	1
2008 023 042	Emprunt 8 % à lots - janvier 1970	80 x 60	1
2008 023 043	Emprunt foncier 8,50 % à lots - septembre 1970	76 x 57	1
2008 023 044	Emission d'obligations foncières 8,50 % à lots - durée 20 ans - septembre 1970	59 x 39	1
2008 023 045	Emprunt foncier 8,50 % à lots - janvier 1971	77 x 58	1
2008 023 046	Emission d'obligations foncières 8,50 % à lots - durée 20 ans - janvier 1971	59 x 39	1
2008 023 047	Emprunt 8,50 % à lots - septembre 1971	79 x 60	1
2008 023 048	Emission d'obligations foncières 8,50 % à lots - durée 20 ans - septembre 1971	59 x 39	1
2008 023 049	Emprunt à lots - janvier 1972	76 x 56	1
2008 023 050	Emprunt 8% - septembre 1972	79 x 60	1
2008 023 051	Emission d'obligations foncières 8 % - durée 20 ans septembre 1972	59 x 39	1
2008 023 052	Emission d'obligations foncières 9,30 % - durée 15 ans - septembre 1973	59 x 39	1
2008 023 053	Emission d'obligations foncières 11,40 % - durée 18 ans - septembre 1973	59 x 39	1
2008 023 054	Emprunt septembre 1977 - 1852-1977 125 ^e anniversaire	79 x 59	1
2008 023 055	Emprunt Crédit foncier de France - carte de France composée de maisons <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	80 x 60	1
2008 023 056	Emprunt Crédit foncier de France - l'intérêt des uns fait le bonheur des autres <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	78 x 58	1
2008 023 057	Emprunt Crédit foncier de France - plan d'appartement <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	78 x 59	1
2008 023 058	Emprunt Crédit foncier de France - paysage très coloré (fleurs jaune et rouge, feuilles vertes, nuages mauve, rose et bleu) <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	78 x 57	1
2008 023 059	Emprunt Crédit foncier de France - 4 maisons et 1 immeuble <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	77 x 58	1
2008 023 060	Emprunt Crédit foncier de France - 4 personnes dont 1 porte le toit d'une maison (logo)	80 x 60	1

Cote	Analyse	Format	nombre
	<i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>		
2008 023 061	Emprunt Crédit foncier de France - dessins géométriques très colorés dont des cercles <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	80 x 60	2
2008 023 062	Emprunt Crédit foncier de France - 1 maison et des toits de maison <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	80 x 60	1
2008 023 063	Emprunt Crédit foncier de France - une multitude de logos de formats divers <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	78 x 59	1
2008 023 064	Emprunt Crédit foncier de France - les parents et leurs trois enfants à l'intérieur de leur logement <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	78 x 59	1
2008 023 065	Crédit foncier de France emprunt - un logo gris en gros plan sur fond jaune, orange, rouge <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	78 x 58	1
2008 023 066	Pour financer votre logement Crédit foncier de France <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	80 x 60	1
2008 023 067	Prêts aidés PAP - la clé la moins chère pour devenir propriétaire - non daté <i>Les PAP ont été consentis de 1977 à 1995</i>	60 x 45	1
2008 023 068	Pour le financement de vos projets immobiliers : construction, acquisition, réparation, amélioration... deux formules vous sont offertes : 8 % d'intérêt (net d'impôt) le plan contractuel d'épargne logement, le compte d'épargne logement renseignez-vous auprès du Crédit foncier de France <i>non daté - concerne la période entre 1969 et 1972 (taux alors en vigueur et le logo du CFF n'avait pas encore été créé)</i>	60 x 40	1
2008 023 069	Taux de rendement actuariel pouvant atteindre 8,8 % par an, net d'impôt avec prime de l'Etat Plan d'épargne logement Crédit foncier de France <i>non daté - au vu des éléments mentionnés concerne la période entre 1975 et 1985</i>	80 x 60	1
2008 023 070	Construisez...ouvrez un livret épargne-crédit logement Caisse nationale d'épargne Caisse d'épargne <i>non daté - l'épargne-crédit (ancêtre de l'épargne logement) est instituée suivant l'ordonnance du 4 février 1959 - les Caisses d'épargne collectent l'épargne, le Crédit foncier consentant ensuite le prêt</i>	78 x 58	1
2008 023 071	Le Crédit foncier de France assure la remise immédiate de devises étrangères et de chèques de voyages <i>non daté - le capital social de 126 000 000 F mentionné correspond à celui de la période allant de 1961 à 1970</i>	59 x 40	2
2008 023 072	Crédit foncier de France : tranquillité, sécurité, nos coffres-forts sont à votre disposition <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	77 x 48	1
2008 023 073	Affiche plastifiée - Emprunt Crédit foncier - logo blanc sur carte de France bleue <i>non daté - le logo correspond à celui de la période 1972 - 1987</i>	80 x 60	1
2008 023 074	Affiche plastifiée - Carte du réseau commercial - <i>non daté - correspond au réseau commercial en place en 1985</i>	80 x 60	1

TABLE DES MATIERES

Introduction.....	2
Bordereau d'entrée.....	5