



Actualité

IMMOBILIER

Fin du Crédit Foncier : et après ?

La disparition du dernier établissement de crédit spécialisé français inquiète les professionnels du patrimoine : comment et où trouver désormais les solutions de financement de niches comme les SCPI ou sans domiciliation bancaire ? Les courtiers en crédit relativisent.

Carole Molé-Genlis

Près de 170 ans après sa naissance, le Crédit Foncier va disparaître. Le dernier établissement de crédit spécialisé en France (après la mise en extinction du Crédit immobilier de France en 2013 et de sa filiale Banque Patrimoine et Immobilier bien connue des CGPI) vient d'arrêter la commercialisation de nouveaux crédits immobiliers.

Connu pour sa spécialisation sur le créneau des primo-accédants (PAS, prêt à taux zéro), on oublie parfois que le Crédit Foncier était aussi un acteur de tout premier plan pour les prêts auprès de la clientèle patrimoniale via les cabinets de CGPI. Pour preuve, depuis des années, il accaparait la première place au Palmarès des Fournisseurs de *Gestion de fortune* dans la catégorie « établissement de crédit et courtier ».

Un modèle sans domiciliation plus viable

Mais en juin 2018, le groupe Banque Populaire Caisse d'Épargne (BPCE) a estimé que le modèle n'était plus viable. Malgré une activité très correcte en 2018 avec une production de crédits de 7,1 Md€ – l'année 2017 avait affiché un record à 8,8 Md€ mis en force –, l'établissement de crédit « pure player », sans domiciliation bancaire n'est plus rentable : les taux d'intérêt très bas qui réduisent les marges à la portion congrue et le manque de fonds propres (puisque ce n'est pas une banque de dépôt) ont eu raison de ce modèle bancaire.

Sa disparition va laisser un grand vide auprès des professionnels du patrimoine. « C'était un interlocuteur dédié et qualifié, le seul qui savait tout faire, pour tous les projets de financement : Malraux, Monuments Historiques, Pinel, démembrement ou SCPI, mais aussi non-résidents, expatriés ou prêt in fine, prêt viager hypothécaire ou prêt hypothécaire non affecté, financement en outre-mer ou en Corse », égrène ainsi Arnaud Faure,



directeur général de Crédifinn, courtier spécialisé auprès des CGPI.

L'inquiétude monte

C'est un coup dur pour beaucoup de professionnels du patrimoine qui étaient très nombreux à travailler avec le Crédit Foncier soit directement auprès des directions régionales ou de l'agence Foncier Patrimoine à Paris, soit via les courtiers en crédit spécialisés comme Cafpi, Crédi-finn ou encore Euclide Financement. Chez les CGPI, l'inquiétude monte au fur et à mesure que se rapproche l'échéance du 1^{er} avril 2019 : « Depuis le début de l'année, raconte ainsi Serge Harroch, associé fondateur d'Euclide Financement, nous recevons plusieurs dizaines d'appels par semaine de CGP inquiets qui nous ont fait part de leur crainte de ne plus pouvoir trouver de financement pour leurs clients ».

Deux points cristallisent particulièrement leurs inquiétudes : la domiciliation bancaire et le financement des SCPI.

Le Crédit Foncier était en effet le dernier établissement à ne pas demander à l'emprunteur de domicilier ses revenus en contrepartie des prêts. Une exigence parfois impossible à répondre pour des clients qui cherchent à financer des investissements patrimoniaux (locatif, SCPI, etc.), mais qui ont parfois déjà des crédits en cours auprès d'une ou deux banques pour leur résidence principale, voire un premier investissement locatif ou une résidence secondaire.

La crainte de la domiciliation des revenus

Cette question de la domiciliation des revenus ne fait pas les affaires des CGPI non plus. Si ces derniers « ne craignent pas le changement de banque pour la gestion au quotidien », explique Serge Harroch, ils s'inquiètent qu'au-delà de la domiciliation des revenus, la banque ait envie de « multi-équiper » le client : un compte d'épargne, une assurance vie, un compte-



titre, etc. ». Difficile en effet de ne pas voir dans un crédit avec domiciliation le risque d'une concurrence future sur le terrain de prédilection des CGPI : la gestion d'actifs. « Entre les CGPI et le Crédit Foncier, il y avait une vraie complémentarité, les premiers s'occupant de la gestion de l'actif et le second de la gestion du passif, estime Arnaud Faure. Alors qu'une banque généraliste est à la fois un partenaire et un concurrent ».



« C'était un interlocuteur dédié et qualifié, le seul qui savait tout faire, pour tous les projets de financement »

Arnaud Faure
Directeur général
Crédifinn

Pour le moment, les offres alternatives de financement sans ouverture de compte se font rares. « Les banquiers pâtissent déjà de la délégation sur l'assurance emprunteur : si, en contrepartie du crédit, ils n'ont pas des revenus ou des actifs, cela fait beaucoup ! », nous confie franchement un observateur. D'ailleurs, en juin 2018, le groupe BPCE a précisé que la reprise des prêts aux particuliers, y compris le prêt viager hypothécaire, par les Banques Populaires et les Caisses d'Épargne serait « assortis d'une bancarisation des nouveaux clients ».

Côté alternatives, les acteurs de la restructuration de crédits (GE Money Bank, le CFCAL, BNP Paribas Personal Finance, etc.) ont une carte à jouer : ils ne demandent pas de domiciliation mais sont plutôt spécialistes des prêts avec hypothèque. Axa Banque peut être une alternative sur du crédit patrimonial haut de gamme. Des banques généralistes réfléchiront à proposer des financements sans domiciliation comme le Crédit Mutuel Ile-de-France. Enfin, il reste bien sûr le « cas par cas » : un client patrimonial haut de gamme arrivera toujours assez facilement à obtenir un crédit sans contrepartie de revenus, voire sans nantissement à un contrat d'assurance vie vendu par le bancassureur... dans un premier temps.



Philippe Tabet

Directeur général adjoint de Cafpi et président de l'Apic
(Association professionnelle des intermédiaires en crédits)

« La nature a horreur du vide »

Qu'est-ce la disparition du Crédit Foncier, dernier établissement de crédit spécialisé, va changer sur le marché de la gestion de patrimoine ?

Le groupe BPCE a annoncé que ses deux réseaux allaient reprendre les activités de prêts aux particuliers du Crédit Foncier. Mais nous savons très bien qu'entre un établissement spécialisé et une banque de dépôt, l'approche en termes de risque est différente. Le rôle d'un établissement spécialisé était précisément de prendre plus de risques sur des niches, sur des durées plus longues, etc. tout en pratiquant, en contrepartie, des taux plus élevés. Avec la fermeture du Crédit Foncier, nous allons perdre un certain savoir-faire sur les financements de niches.

En particulier sur le financement des SCPI, quelles sont les solutions alternatives ?

Le Crédit Foncier était un acteur important sur le financement des SCPI. On sait que le groupe BPCE n'a pas la même approche et ne va financer que les SCPI qu'il connaît, celles qui font partie du groupe. Mais la nature a horreur du vide et les banques vont proposer des solutions. Déjà quelques-unes réfléchissent à des offres.

Pourra-t-on encore faire des crédits sans domicilier ses revenus ?

L'offre alternative est pour le moment restreinte : citons par exemple le CFCAL, spécialisé en restructuration de crédit qui s'ouvre au financement de l'accession par exemple (il vient de lancer un crédit sur 35 ans) ou encore BNP Personal Finance, GE Money Bank, etc. qui pourraient profiter de la situation.

Au fond, la fin du Crédit foncier ne va-t-elle pas profiter aux courtiers en crédit ?

Je ne peux pas me réjouir de la fin du Crédit Foncier, car c'est un partenaire de moins et nous aurions largement préféré la continuité ! Mais le rôle d'un courtier comme Cafpi est d'aller chercher des solutions nouvelles, de réaliser des montages ou même de convaincre les banques de financer tel type de projet, tel type de profil.

Cela va aussi dans le sens de l'histoire : en 2018, la part de marché des courtiers en crédit atteint 40 % des financements immobiliers. Cafpi par exemple a réalisé plus de crédits que le Crédit Foncier en 2018 ! Je pense que les courtiers atteindront 50 % du marché d'ici deux ans : nous avons désormais pris la place du banquier sur le conseil en financement.



Car gageons que la banque se servira de ce point de contact pour tenter de séduire cet emprunteur avec d'autres offres.



« Nous recevons plusieurs dizaines d'appels par semaine de CGP inquiets »

Serge Harroch
Fondateur associé
Euclide Financement

Où trouver des financements pour SCPI ?

L'autre point noir de la disparition du Crédit Foncier, c'est de savoir où trouver désormais des solutions pour l'achat à crédit de parts de SCPI. « Cela va être compliqué de proposer à crédit des SCPI hors captive de banque », reconnaît un courtier. Un des gérants indépendants de SCPI – il n'en reste qu'une poignée – confiait être préoccupé par cette question du crédit. Il faut dire que la demande est forte en raison des multiples avantages de l'achat à crédit : l'effet de levier, taux de crédit moins élevé que le rendement de la SCPI, déduction des intérêts d'emprunt, etc. Dans l'ur-

gence et en attendant de trouver des alternatives bancaires, certains utiliseraient même des prêts personnels non affectés souscrits auprès d'établissements de crédit à la consommation pour financer l'achat de parts de SCPI.

Là question se pose aussi sur le financement de certaines niches (Malraux, Monuments historiques, démembrement, etc.) souvent réalisées via des montages complexes comme le prêt *in fine* : autant de projets que le Crédit Foncier maîtrisait bien et au contraire plutôt délaissés par les banques généralistes. « Un savoir-faire va se perdre », reconnaît Philippe Taboret, directeur général de Cafpi et président de

l'Apic, un des grands syndicats de courtiers en crédit. Cependant, reconnu pour son expertise sur des financements sur-mesure ou complexes, le Crédit Foncier était aussi réputés pour des taux d'intérêt plus élevés, ou des frais de dossiers souvent conséquents et un formalisme plus grand sur les pièces justificatives par exemple. Pour autant, pas de panique à bord... du moins chez les courtiers en crédit qui ont l'habitude de jongler avec les offres des banques ! « La nature a horreur du vide », confie ainsi Philippe Taboret (voir interview p.33). Ce que confirme Arnaud Faure : « Les banques vont se repositionner sur ces créneaux, sur un certain type de profil, un certain type de projet ». Même son de cloche du côté d'Euclide Financement : « Notre approche permet aux CGP d'avoir une alternative en passant par les banques de réseaux en sécurisant la relation avec leur client », indique Serge Harroch.

En fin de compte, la disparition du Crédit Foncier pourrait profiter aux courtiers en crédit qui travaillent directement sur cette clientèle patrimoniale ou avec les cabinets de CGPI. « Il va y avoir un éparpillement de l'offre, sans grand faiseur », estime Arnaud Faure. Or c'est précisément le rôle des courtiers de trouver des solutions à des questions de financements. « Aucun courtier ne peut se réjouir de la fin du Crédit Foncier, car c'est un partenaire de moins pour nous. Mais notre rôle c'est d'aller chercher des financements et de donner envie aux banques l'envie de financer tel type de projet ou de profil », conclut Philippe Taboret. ■

Crédit Foncier : chiffres clés



Disparition du Crédit Foncier : un coût estimé à 334 M€

Annoncé fin juin 2018 par le groupe BPCE, le « nouveau schéma industriel » pour le Crédit Foncier doit être mis en œuvre à compter du 1^{er} avril 2019.

Concrètement depuis quelques semaines, le Crédit foncier a arrêté définitivement les nouveaux crédits. Pour ce qui est des particuliers, la production de nouveaux crédits sera répartie au sein des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne. Le Crédit Foncier existera toujours, mais sera recentré sur la gestion de son encours de crédits existants. Quant au Crédit Foncier Immobilier, réputé pour ses experts immobiliers, il devient une filiale de BPCE SA.

Les collaborateurs dont le poste a été supprimé se sont vus proposer des solutions de reclassement au sein du groupe ou ont bénéficié d'un plan de départ. Le groupe BPCE a provisionné un montant de 334 M€ pour ce projet.