

Cour des comptes



# LE CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE

Communication à la commission des finances du Sénat

Septembre 2015

propositions visant à renforcer le pouvoir de contrôle de l'organe central sur les dirigeants des filiales, notamment en leur donnant un statut spécifique de salarié de CIFD, ont été écartées par le conseil d'administration. Ce dernier a également refusé la proposition du président-directeur général de systématiser la présence d'un représentant de CIFD dans le comité de rémunération des filiales.

En définitive, la capacité de supervision des filiales par l'organe central était limitée. Bien que disposant de 51 % des droits de vote au sein des conseils d'administration des SFR, CIFD n'y était représenté que par une seule personne, les autres membres étant les dirigeants des SACICAP locales détenant la filiale régionale concernée pour les 49 % restants.

## 2 - Une large autonomie de gestion des SFR

Jusqu'à la période où le CIF a connu des difficultés, le suivi des filiales exercé par CIFD n'était pas coercitif. Les SFR rencontrant des problèmes faisaient l'objet d'inspections internes donnant lieu à des lettres de suite mais celles-ci n'étaient pas nécessairement suivies d'effet.

Les SFR disposaient d'une large autonomie de gestion. Elles ont ainsi longtemps distribué des produits régionaux non standardisés. L'hétérogénéité de pratiques, de méthodes, de politique commerciale, de produits, rendait difficilement comparables les performances des SFR et le suivi des risques.

Cette situation était largement acceptée jusqu'en 2007-2008. Les SFR pouvaient obtenir des dérogations aux grandes orientations du groupe. La filiale CIFRAA<sup>19</sup>, qui a lancé une politique de diversification vers l'investissement locatif, par dérogation à la politique générale du groupe essentiellement centrée sur les primo-accédants, en est un exemple. Bien que CIFD ait souhaité y apporter des limites, cette diversification, qui s'est avérée désastreuse pour le groupe<sup>20</sup>, avait été acceptée par le niveau central.

À partir de 2008-2009, le groupe devait faire face aux tensions sur les marchés financiers et demeurait faiblement profitable. Le président-directeur général a alors entamé une transformation fondée sur la réduction des coûts et la rationalisation de l'organisation.

Le nombre de SFR a progressivement diminué au cours du temps, sous l'effet des fusions engagées à partir de 2006-2007. Au nombre de 20 en 2004, elles ont été rationalisées à partir de 2007 afin de constituer des filiales homogènes, capables de mutualiser certaines fonctions. En 2012, il n'y avait plus que neuf SFR. Le groupe a, de plus, défini un modèle cible pour les SFR, le « modèle SFR ».

En 2009, le suivi des filiales a été renforcé avec une direction dédiée des filiales et participations. Le groupe a également impulsé un suivi de la performance via des indicateurs groupe : 5 % de part de marché, 2,5 % de taux de créances douteuses et 60 % de coefficient d'exploitation. L'élaboration annuelle du plan d'affaires entre l'organe central et les filiales était l'occasion d'une discussion sur les objectifs, la stratégie et les moyens à mettre en œuvre,

<sup>19</sup> CIF Rhône Alpes Auvergne.

<sup>20</sup> CIFRA est la filiale la plus affectée par l'affaire Apollonia (cf. *infra*).

En application de cette stratégie, le CIF a fait des choix commerciaux structurants comme la construction d'une force commerciale importante de 1 000 commerciaux environ et de réseaux d'apporteurs d'affaires commissionnés répartis sur le territoire. Malgré cette volonté, la place du CIF dans le marché global est demeurée celle d'un petit acteur avec des productions, des rentabilités et des forces commerciales hétérogènes selon les régions.

## B - La constitution d'un encours de prêts risqué

Les prêts distribués par le CIF comportaient des caractéristiques particulières :

- un recours massif aux apporteurs d'affaires ;
- des emplois d'une durée très longue dépassant parfois les 30 ans ;
- une vente prépondérante de prêts à taux mixte et à taux révisable, aboutissant à un encours de 51 % des encours totaux à fin 2014 ;
- des conditions emprunteurs souvent en dehors des pratiques de marché, comme le surfinancement des prêts (« *loan to value* » ou LTV), bien que l'emprunteur puisse opter pour une garantie de revente de son bien immobilier.

### 1 - Le risque lié aux apporteurs d'affaires

Les acteurs spécialisés ont une approche davantage intermédiée ou « prescrite » par des apporteurs d'affaires que les banques généralistes. Ces acteurs travaillent volontiers aussi avec des partenaires professionnels.

Le groupe CIF avait une implantation d'agences hétérogène sur le territoire et n'en possédait qu'un faible nombre (environ 300). Aussi les apporteurs d'affaires (courtiers, agents immobiliers, constructeurs de maisons individuelles, gestionnaires de patrimoine) ont-ils été à l'origine de la majorité de la production du CIF dont la part directe était inférieure à 30 %, certaines agences étant même exclusivement productrices sur apport d'affaires.

Ces apporteurs d'affaires ont créé des difficultés très sensibles dans la période 2006-2009. Le sinistre le plus important concerne l'affaire dite « Apollonia » encore pendante.

#### L'affaire « Apollonia »

##### Une escroquerie financière et immobilière de grande ampleur

Entre 1998 et 2009, la société immobilière d'Aix-en-Provence, Apollonia, a vendu environ 7 500 logements, principalement des appartements meublés dans des résidences hôtelières ou étudiantes, à des fins de défiscalisation.

En 2008, plusieurs centaines de personnes ont déposé plainte, pour un montant total de dépenses engagées de 1 Md€. Les premières mises en examen ont eu lieu en février 2009 visant les dirigeants d'Apollonia. L'instruction a également inclus l'examen de la responsabilité des banques ayant commercialisé les prêts.

### **Recours civil et pénal : de la mise en examen des banques au statut de témoin assisté**

En juillet 2012, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a mis en examen plusieurs banques dont CIFD et plusieurs filiales du groupe CIF (BPI, CIFRAA). Le chef d'examen concernait la conformité à la loi Scrivener, notamment l'octroi et le respect du délai de rétractation de sept jours ouvrés accordé à l'emprunteur. Ces mises en examen ont été annulées et les banques sont devenues témoins assistés. L'instruction est toujours en cours.

### **Des conséquences coûteuses pour le CIF**

Le CIF est la banque qui a l'encours le plus élevé de prêts à des clients d'Apollonia, de 373,9 M€ à l'origine. 71 % de l'encours initial du CIF auprès des clients Apollonia a été souscrit par une filiale : CIF Rhône-Ain.

Au 31 décembre 2014, l'encours de prêt « Apollonia » demeure de 304 M€, dont près de 300 M€ comptabilisés en créances douteuses, soit 15,5 % des encours douteux du groupe.

En l'état des procédures actuelles, le groupe encourt toujours des risques au titre de sa responsabilité pénale ou civile.

Dans les années 2003-2004, l'organe central du groupe (CIFD) avait pourtant bien fixé aux SFR des limites à la production et à l'encours total en provenance des apporteurs d'affaires. Des analyses de la solidité des promoteurs par la direction centrale des risques étaient diffusées aux SFR. Toutefois, celles-ci demandaient des dérogations en fonction de la situation locale et dépassaient largement les limites fixées. L'existence de ces apporteurs d'affaires a eu notamment pour conséquence une caractéristique de la production qui est le « sur-financement » au-delà de 90 % des biens.

À la suite d'un contrôle transversal de l'ACPR sur les apporteurs d'affaires dans les SFR, le groupe CIF a décidé que ce risque devait davantage être maîtrisé, ce qui a eu pour conséquence immédiate la réduction du volume de production.

## **2 - Des prêts aux caractéristiques particulières**

### *a) Des prêts de durée longue*

Une illustration de la durée des prêts consentis par le CIF est donnée par les durées appliquées par CIF Méditerranée entre 2007 et 2011. Alors que les prêts consentis pour une durée supérieure à 30 ans représentaient 49 % de la production en 2007, cette proportion est passée à 61 % en 2011. La durée moyenne pour la totalité de l'encours s'établissait sur la période à environ 28 ans. Celle-ci peut également s'expliquer par l'allongement des durées après restructuration des prêts, en particulier entre 2007 et 2008.

Certains prêts étaient modulables sur 20 à 30 ans avec la possibilité pour le client d'augmenter ses mensualités de 10 % pour réduire la durée du prêt ou de rembourser 10 % de son prêt chaque année.

Comme on le verra dans l'analyse du modèle financier, la durée des prêts introduisait un risque de transformation élevé.