

JACQUES
LEBHAR

Président-
directeur général

Groupe Comptoir
des Entrepreneurs-
La Hélin

Une conjoncture favorable au crédit immobilier

Le marché immobilier continue à se redresser.
Mais les marges sont étroites, sous l'effet d'une âpre
concurrence.

■ Le redressement du marché immobilier va-t-il se poursuivre ?

Le marché de l'immobilier en France est très étroitement dépendant de la conjoncture économique générale : après la crise immobilière qui a duré environ 5 ans, on assiste depuis deux ans à un redressement de ces marchés car, bien sûr, le marché immobilier n'est ni unique, ni homogène. La croissance économique actuelle est suffisante pour soutenir les investissements des ménages et cette situation devrait perdurer sous l'effet de deux facteurs principaux : des prix raisonnables et une évolution des taux d'intérêt assez favorable aux emprunteurs, en dépit d'un contexte non-inflationniste. Je suis toutefois optimiste sous deux réserves : que les prix du secteur du logement ne dérapent pas et que la situation globale des entreprises ne remette pas en cause le redressement du secteur des bureaux. Pour l'instant, les prix des logements sont sages, même si on a assisté, avec la fin des avantages Périssol, à des achats à prix plutôt élevés par rapport à la valeur du bien. On espère que ces excès auront disparu après le 31 août. De même sur le marché des

bureaux, il y a eu quelques emballements dans les prix dus à des investisseurs américains.

■ La Commission bancaire estime que les Normes Trichet ne sont toujours pas respectées par certains établissements ? Faites-vous le même constat ?

Certainement et c'est regrettable car nous sommes le seul pays industrialisé où l'on voit de tels excès. Une concurrence saine est nécessaire. Mais à partir du moment où, sous prétexte de fidéliser la clientèle – ce qui n'est nullement démontré à long terme – des établissements à réseaux développent des encours considérables avec des marges insuffisantes, la situation ne peut être que malsaine. Il est impossible de pratiquer des taux qui amènent le particulier à emprunter au même prix que l'Etat. Tout cela est très dangereux pour le système financier. C'est encore plus vrai aujourd'hui avec la remontée des taux longs qui est, sous cet aspect, une assez bonne chose, car elle va rétablir une réelle hiérarchie des taux, et recreuser l'écart entre les prêts à taux variables et à taux fixes.

Les excès dont nous parlons sont d'autant plus choquants qu'ils mettent en danger la solvabilité des établissements alors que le gain est faible pour l'emprunteur. Pour un emprunt de 500 000 francs qui est le montant moyen d'un emprunt immobilier en France sur une durée moyenne de 15 ans, la différence est de 26 francs par mois entre un taux à 5 % et un taux à 4,9 %. En revanche, 10 points de base pour un encours de 300 milliards représentent 300 millions de francs de manque à gagner par an pour chaque millésime de prêts.

■ Avez-vous souffert des remboursements anticipés ?

Bien sûr. Et c'est une autre particularité de la France comme de la Belgique, qui sont les deux seuls pays en Europe où le contrat est déséquilibré. En effet l'établissement de crédit ne peut rembourser un emprunt sur le marché sans pénalité, alors que l'emprunteur particulier peut se désengager de ses crédits à des conditions défavorables pour sa banque. La loi sur l'épargne et la sécurité financière qui vient d'être adoptée ne va pas

améliorer la situation.

Ce système a fait perdre à la communauté financière des sommes considérables. Ainsi, le résultat du Groupe Comptoir des Entrepreneurs-La Hénin aurait été considérablement meilleur sans ce phénomène, même si on peut comprendre que des gestes soient faits pour des emprunteurs remboursant par anticipation pour des rai-

sey pour bénéficier du mécanisme de la fiducie qui n'existe pas en France. Après avoir créé les obligations foncières, la fiducie est d'ailleurs un dossier qu'il faudrait ouvrir sans tarder.

En tout cas avec notre propre véhicule et le cas échéant les obligations foncières, nous sommes pour notre part dans une situation compétitive sur le plan du refinancement.

■ Etes-vous favorable à un système de provisionnement ex ante comme le préconise la Commission bancaire ?

Un système de provisionnement ex ante a le mérite de forcer les établissements bancaires à prendre en compte les éléments de risques pour établir leurs taux, alors qu'aujourd'hui certains auraient tendance à se contenter de comparer leurs taux à ceux de leurs concurrents directs... Un provisionnement forfaitaire paraît être une saine démarche au plan analytique puisqu'elle forcerait l'établissement à disposer de marges suffisantes pour couvrir les risques.

Il faudrait toutefois prévoir une période de transition suffisamment longue pour ne pas perturber les comptes d'exploitation : en effet, provisionner par anticipation tout en couvrant des pertes potentielles sur des encours engrangés dans le passé, aurait un impact négatif sur les comptes.

■ Utilisez-vous des systèmes de score pour l'octroi des crédits comme les établissements de crédit à la consommation ?

Pas dans des conditions comparables car le prêt à long terme est un acte complexe dans lequel interviennent de nombreux critères. Il est difficile de définir tous les risques sur une longue période et tout automatisme doit donc être tempéré par une décision humaine.

Jacques Lebhar

53 ans, énarque

- 1985 : directeur financier de CdF Chimie et président de CdF Chimie international
- 1990 : directeur général adjoint du groupe Bull
- 1995 : président-directeur général du Comptoir des entrepreneurs, et depuis 1998 du Groupe Comptoir des Entrepreneurs-La Hénin.

Le Groupe Comptoir des Entrepreneurs-La Hénin en chiffres

En millions de francs	1998
BILAN CONSOLIDÉ	
Fonds propres (part du groupe)	1 678 *
Total bilan	72 402
RÉSULTATS CONSOLIDÉS	
Produit net bancaire	1 044
Résultat brut d'exploitation	178
Résultat net (part du groupe)	61

* Dont une avance d'actionnaire de 830 millions de francs, remboursable dès la réalisation de l'augmentation de capital.

sons
i n -
d é -
pen-

dantes de leur volonté. Mais tout le monde a été logé à la même enseigne.

■ La loi que vous évoquez prévoit aussi la création des obligations foncières. Est-ce satisfaisant ?

Certainement, car il est clair que les banques allemandes, grâce aux *Pfandbriefe*, avaient un avantage compétitif certain dans le financement des biens immobiliers et des collectivités locales. En ce qui nous concerne, nous n'avons pas attendu cette loi, et nous avons créé au début 1997 Vauban Mobilisations Garanties (VMG), un véhicule de refinancement s'apparentant aux obligations foncières (*encadré*). Ses émissions sont notées AAA et il porte aujourd'hui 17 milliards de francs d'encours. C'est un produit recherché par les investisseurs, unique dans sa catégorie. Nous avons préféré créer un produit de droit français pour des raisons de transparence, alors que nous aurions pu le localiser à Jer-

n e .
C'est pourquoi nous allons mettre en place un système informatisé d'aide à la décision qui sera opérationnel au début de l'année prochaine.

■ Croyez-vous à la distribution de crédits immobiliers sur Internet ?

Oui car ce canal de distribution va se développer. Actuellement, le frein ne vient pas seulement du sous-équipement des ménages en ordinateurs – car cela va se résorber rapidement – mais plutôt de la sécurité juridique et de la validation des documents. Dès qu'un système d'authentification sera disponible, la vente de crédits immobiliers se développera.

■ Vous avez repris La Hénin en 1998. La fusion est-elle réalisée ?

L'intégration opérationnelle des 1 400 salariés du groupe est effective depuis le 1^{er} juillet. Chacun a reçu son affectation. Quant à la fusion juridique, elle aura lieu au début 2000. Nous sommes allés très vite afin de mobiliser les équipes sur le projet d'entreprise et nous avons redéfini l'offre de crédits et services aux particuliers en quelques mois.

■ Quel est pour vous l'impact de la privatisation du Crédit Foncier ? Nous ne sommes plus comme autrefois concentrés sur les mêmes créneaux. Attendons pour voir, mais en tout cas la fin des incertitudes est une bonne chose pour tout le monde. ■

Propos recueillis par Colette Cova

Entretien

Des quasi-obligations foncières

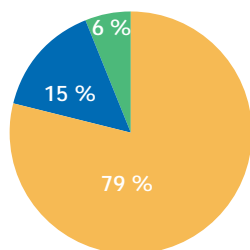
Le véhicule mis en place par le Comptoir des entrepreneurs-La Hénin a pour objet de lever des ressources au meilleur prix et avec plus de souplesse qu'une titrisation. Le mécanisme consiste à transférer au sein d'une filiale à 100 % des actifs tirés de la production nouvelle et de les

apporter en garantie au prêteur. La filiale est financée par un prêt participatif. Les actifs ne sont pas directement des prêts mais des parts prioritaires de FCC homogènes. C'est une production exceptionnellement sécurisée qui est offerte aux investisseurs en garantie.

Le Groupe Comptoir des Entrepreneurs-La Hénin en chiffres

Structure de la production de crédits en 1998

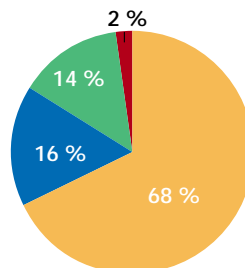
12 055 millions de francs



● Particuliers
● Équipements

Structure des créances au 31.12.1998

74344 millions de francs



● Particuliers (hors PAP) ● Équipements
● PAP ● Promotion