

tivement les développements, et pendant quelques années, de 1845 à 1852, les départements de l'agriculture et du commerce se remplirent de documents, brochures, rapports, projets de loi et de statuts qui donnaient les renseignements les plus complets sur l'origine, l'organisation, le fonctionnement, la situation financière des institutions de crédit foncier qui existaient en Allemagne.

Tout cela joint au besoin pressant à cette époque, de liquider la dette hypothécaire qui allait s'augmentant dans une proportion alarmante, avait formé l'opinion sur la nécessité de venir en aide à la propriété foncière. Napoléon, qui sentait le besoin d'appuyer ses projets d'avenir sur une idée populaire, s'empare de celle-là, au sortir du coup d'Etat du 2 décembre, et, par décret de 1852, autorisa la création, sur le territoire français, des associations de prêteurs et d'emprunteurs.

Plusieurs sociétés, appartenant à la catégorie des associations de prêteurs, se formèrent immédiatement à Paris et dans les départements ; mais toutes finirent par se fondre en une seule grande institution qui, sous le nom de crédit foncier de France, reçut une protection spéciale du gouvernement, et obtint des privilèges considérables. Quelques années à peine s'étaient écoulées, que déjà elle comptait parmi les institutions financières de la France les plus puissantes et les plus prospères.

« A la fin de l'année 1859, » dit M. Josseau, « le problème est résolu : « la réconciliation prétendue impossible entre « l'intérêt des prêteurs et celui des emprunteurs est trouvée. « Les capitalistes recherchent les titres du crédit foncier ; « les propriétaires, à mesure que la notion s'en répand parmi « eux, acceptent ses conditions comme les plus favorables, et « s'adressent à lui avec la certitude qu'il est seul en mesure « de satisfaire à toute demande d'emprunt, appuyée sur un « gage suffisant et régulier. »

En 1870, les prêts hypothécaires faits par le crédit foncier s'élevaient à la somme énorme de 1 milliard. 200 millions, produisant une annuité de 54 millions, tandis que les prêts communaux atteignaient le chiffre de 712 millions, produi-