les echos.fr
le web de l'économie



« Franchement, on n'avait pas lu les papiers de notre prêt immobilier... »

[05/11/07]

La crise du « subprime » devrait au final entraîner 2 millions de saisies de logement aux Etats-Unis. Reportage à Las Vegas, l'une des villes les plus touchées.

DE NOTRE ENVOYÉ SPÉCIAL À LAS VEGAS.

Sur la façade d'une des rares maisons habitées de ce quartier du nord de Las Vegas, les squelettes en plastique, les sorcières de chiffon et les visages monstrueux découpés dans d'énormes citrouilles donnent à la scène une ironie poignante. Sous un ciel bleu d'automne, ces décorations d'Halloween sont presque les seuls signes de vie dans ces alignements géométriques de maisons similaires. Sa construction à peine terminée, ce quartier bâti à l'extrémité de la ville est déjà frappé par une vague de saisies de maisons, conséquence concrète de la crise du « subprime » qui a éclaté l'été dernier. On n'aperçoit que de loin en loin des voitures devant les garages, et les panneaux « à vendre » se multiplient. *« C'est aussi ça, l'effet de cette crise : des gens qui restent dans des quartiers désertés où ils ne sont pas rassurés »*, remarque Michele Johnson, de l'association CCCS Nevada. Conseillant les emprunteurs en difficulté, cette dernière a fort à faire dans cet Etat, le plus touché du pays avec la Californie et la Floride en raison du boom que tous trois ont connu ces dernières années.

Johnny vit un peu plus au sud de la ville. Mais c'est la même histoire. A quelques kilomètres du célèbre boulevard des casinos, il n'a plus que quelques semaines à habiter dans cette maison qu'il a achetée en 2002 pour 230.000 dollars. Elle appartient déjà à sa banque, qui l'a saisie, mais n'est pas encore parvenue à la vendre. Deux ou trois ans après son acquisition, qui lui vaut à l'époque des mensualités de remboursement de 1.200 dollars, il souscrit auprès de Countrywide, l'un des leaders des prêts immobiliers aux Etats-Unis, un nouvel emprunt de quelque 40.000 dollars. Son but : rembourser un ami qui lui avait avancé des fonds et avoir des fins de mois plus confortables. Sa maison est alors évaluée à 440.000 dollars. Mais, alors que Johnny et sa femme gagnent environ 5.000 dollars par mois, leur foyer se retrouve avec des mensualités de 3.000 dollars, *« ce qui était un peu beaucoup, c'est vrai, même au départ »*, reconnaît-il. *« On m'a dit que les taux d'intérêt allaient baisser et, franchement, j'avoue que nous n'avons pas lu les papiers du contrat de prêt,* explique-t-il. *Je dis aujourd'hui : on aurait dû prendre un avocat. »*

« Les gens ont été arnaqués »

Une semaine après son départ à la retraite, en 2005, United Airlines, la compagnie aérienne en faillite où il travaillait, obtient de réduire les pensions de ses ex-salariés, soit 400 dollars en moins par mois pour Johnny. Ensuite, bien entendu, les taux n'ont pas baissé, pas plus que le prix de sa maison n'a continué à monter. Enfin, il était impossible de souscrire un nouveau prêt, sachant qu'un remboursement anticipé de celui-ci lui coûterait une pénalité de 20.000 dollars. *« On ne nous l'avait*

pas dit », déplore-t-il. Aujourd'hui, Johnny et sa femme sont en retard de dix-sept mois sur leurs mensualités et se placer sous le régime de la faillite personnelle ne leur a pas épargné de perdre leur maison.

Des drames comparables, Margarita Rebollal et Estelina Garnett, de l'association Neighbourhood Housing Services of Southern Nevada, une autre association de soutien, en entendent à longueur de journée. Sollicitées en particulier par la communauté hispanique, elles voient arriver des gens en larmes *« qui pensent qu'on va pouvoir leur donner de l'argent, alors que le gouvernement ne fait absolument rien pour eux »*. Depuis cet été, chaque mois, plus de 200.000 maisons sont saisies sur l'ensemble du territoire. Alors que la vague ne devrait pas retomber avant au moins l'été 2008, ce sont donc quelque 2 millions de foyers américains qui devraient avoir à rechercher un logement. Parmi eux, les locataires de maisons achetées par des investisseurs qui ne peuvent aujourd'hui plus les payer et sont saisis de leurs biens. Ces locataires ont même moins de recours que les propriétaires et peuvent être chassés en quelques jours.

Chacun a son point de vue sur les responsabilités du sinistre. Il semble clair que l'appétit de Wall Street pour les prêts titrisés a donné naissance à des bataillons de brokers s'improvisant prêteurs immobiliers sans s'embarrasser d'aucun scrupule. *« La majorité des gens se sont faits arnaquer »*, estime Margarita Rebollal, qui raconte volontiers des exemples de prêts signés sur des coins de table sur la mélodie du « ne vous inquiétez pas, les prix vont monter et vous vous refinancerez avant que le taux variable ne s'enclenche à la hausse ». Pour Michele Johnson, c'est un peu plus complexe. *« La loi fédérale exige un résumé du coût du prêt et des mensualités que les gens ont pu consulter : il y a eu des comportements abusifs, mais j'hésite à utiliser le mot «prédateur» »*, estime-t-elle.

« Repartir à zéro »

Lon DeWeese, directeur financier du département du Logement du Nevada, préfère relativiser les conséquences de toutes ces saisies : *« Cela ne touche que 0,66 % du total des prêts immobiliers,* explique-t-il. *En tout cas, ici, pour l'instant, cela ne remet pas en cause le développement de Las Vegas. »* Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas de drames humains, s'empresse-t-il d'ajouter. Le rôle du gouvernement est selon lui d'informer le public de ne pas attendre la dernière minute pour faire part à son banquier ou à un conseiller de ses difficultés. Il est en effet souvent trop tard. *« Nous tentons également de convaincre les prêteurs d'alléger les prêts des ménages, pour éviter d'utiliser l'argent des contribuables »*, poursuit-il. De fait, Countrywide vient d'accepter des concessions pour des prêts portant sur 16 milliards de dollars à l'échelle du pays.

Une chose est sûre, les particuliers saisis devront souvent trouver en eux-mêmes le courage de *« repartir à zéro. »* A cinquante-sept ans, Johnny est dans cet état d'esprit : *« La vie est dure, je le sais depuis longtemps »*, se résigne-t-il. Avant d'ajouter : *« Aujourd'hui, nous cherchons un logement à louer dans les 2.000 dollars par mois, avec option d'achat pour quand nous aurons amélioré notre profil bancaire. »*

NICOLAS MADELAINE