

Des logements à vendre à New York. La crise des subprimes a jeté des milliers d'Américains à la rue.



épisode d'une série de scandales et d'accidents, de la déconfiture de la banque Herstatt (1974) à l'effondrement de la BCCI (1991), de la faillite du fonds spéculatif LTCM (1998) à celle du courtier en énergie Enron (2001). Mais, pour l'heure, la Générale fait figure de symbole des excès du capitalisme financier. A la fois victime des indécrottes d'un de ses traders voraces – personnage emblématique des salles de marché (voir page 74) – et touchée de plein fouet par la crise des subprimes, ces désormais fameux prêts immobiliers à risques. Le premier lui a fait perdre près de 5 milliards d'euros et la seconde, environ 2 milliards supplémentaires. Les deux ont soulevé l'incompréhension générale, tant les sommes en jeu – colossales – et les techniques dévoilées à cette occasion – aussi complexes que sophistiquées – dépassent l'entendement.

Entre cet univers opaque et désincarné, presque virtuel, et la vie de M. Tout-le-Monde, quel décalage ! En réalité, on a changé de planète. La libéralisation des taux de change, dès les années 1970, la déréglementation

s'aggrave

« **T**outes ces manipulations de cours, encouragées par la quasi-totalité des marchands du temple de la Bourse, [...] sont-elles souhaitables ? nécessaires ? légitimes ? Une seule certitude : elles sont légales. » Voilà trois ans à peine, Edouard Tétreau, jeune et brillant analyste, s'alarmait déjà des dérives de la planète finance dans un essai au sous-titre évocateur : *Au cœur de la folie financière*. Avant de conclure, avec prémonition : « Nous aurons d'autres Nick Leeson [le trader de la Barings] qui feront sauter la banque. Quant à savoir laquelle et quand... »

La Société générale n'a pas sauté. Mais son sort paraît scellé : elle sera croquée ou démantelée et son président, Daniel Bouton, évincé. Cette affaire ne sera plus alors que le énième

des marchés boursiers, les évolutions technologiques, notamment, ont conduit à une financiarisation croissante de l'économie. Et à sa globalisation. À présent, « plus de 97 % des transactions réalisées dans le monde relèvent des marchés de la finance », souligne François Morin, professeur d'économie à l'université de Toulouse. Et les montants en jeu laissent paniquer : la somme de la valeur des actions, des obligations et des dépôts bancaires avoisinerait quelque 140 000 milliards de dollars...

La créativité financière, surtout, paraît désormais sans limites. La crise actuelle des subprimes en est une parfaite illustration. A l'origine, des banques ont accordé des prêts immobiliers à des particuliers démunis. Mais, pour économiser leurs fonds propres et transférer leurs risques aux marchés,

Société générale : la fin d'un modèle



Des salariés de la banque manifestent pour son indépendance, le 31 janvier dernier.

Comme en 1988, puis en 1999, lors que la Société générale fut attaquée, ses salariés ont revêtu leur battle-dress. « We love SG », affirmaient-ils sur leurs pancartes, l'autre jour, réunis devant le siège sur le parvis de la Défense. Mais leur mobilisation, cette fois, paraît vaine. « La question n'est plus de savoir si la banque restera indépendante, mais quand et par qui elle sera reprise », lâche un concurrent. Les BNP Paribas, Crédit agricole, Santander et autres Barclays, qui toutes examinent le dossier, y regarderont cependant à deux fois avant de se lancer. Du moins tant que les audits et les enquêtes judiciaires en cours ne seront pas achevés et que l'augmentation de capital, destinée à renflouer la banque, n'aura pas été menée à bien... Seule certitude : jadis mise en avant par ses dirigeants, la politique de croissance rentable, menée par la maison en toute indépendance, est aujourd'hui sérieusement remise en question. Hier, la banque était trop petite, mais elle affichait des résultats exceptionnels. Demain, elle devra se montrer prudente, réduire ses activités les plus risquées – celles-là mêmes qui lui rapportent le plus – et renforcer ses contrôles. Son bénéfice s'en ressentira, tout comme son cours de Bourse. Le modèle de la Société générale aura alors vécu. ● B. A.

elles ont joué les apprentis sorciers en utilisant à outrance certaines innovations et techniques financières, en particulier la titrisation. Ce n'est pas un gros mot : ce procédé revient à transformer des crédits en titres financiers négociables que se sont ensuite échangés les investisseurs du monde entier. Avantage : les banques ont mutualisé leurs risques en les dispersant. ●●●

●●● Inconvénient : plus personne ne sait vraiment qui détient le mistigri – en l'occurrence, les crédits, et à quelle hauteur. Résultat : la crise immobilière a pris la forme d'une gigantesque crise de confiance. L'extrême mobilité des capitaux, accentuée par les transactions électroniques et des places financières de plus en plus moutonnières, a favorisé l'emballlement.

Cette financiarisation a certes du bon. « La finance est naturellement instable, mais c'est aussi grâce à elle que l'économie mondiale a pu connaître une croissance exceptionnelle », plaide Anton Brender, professeur à Paris Dauphine, dans la revue *Alternatives économiques* (1). Mais elle a aussi de redoutables effets pervers. Ainsi, comment ne pas voir que la sphère financière maltraite l'économie réelle ? Au fil des ans, le rapport de force s'est transformé en un « véritable rapport de soumission, voire d'écrasement », selon la formule de François Mornin.

Une course aux profits liés aux modes de rémunération

Le capital des entreprises s'est concentré dans les mains de grands investisseurs institutionnels dont le pouvoir d'influence est devenu considérable. Leurs exigences en matière de rendement, leur vision à court terme, dévoient le système. Comment, aussi, ne pas s'interroger sur cette course aux profits encouragée par des modes de rémunération (stock options, bonus...) régulièrement montrés du doigt ?

La crise actuelle n'est pas la première ni la dernière qui frappe l'économie. Mais elle est sans doute plus grave car elle fragilise sa colonne vertébrale, les banques. Les marchés boursiers, durement secoués, semblent en avoir pris conscience en ce début d'année. Et il faudra sans doute encore quelques mois pour qu'ils recouvrent leur sérénité. Entre-temps, des milliers de foyers américains auront perdu leur logement (voir page 78) et la Société générale aura été privée de son indépendance. Ces jours-ci, le slogan de l'un de ses repreneurs potentiels, BNP Paribas – « La banque d'un monde qui change » – résonnait étrangement. ● Bruno Abescat

(1) *Alternatives économiques*, Hors-série n° 75, 1^{er} trimestre 2008.

La vie rêvée des traders

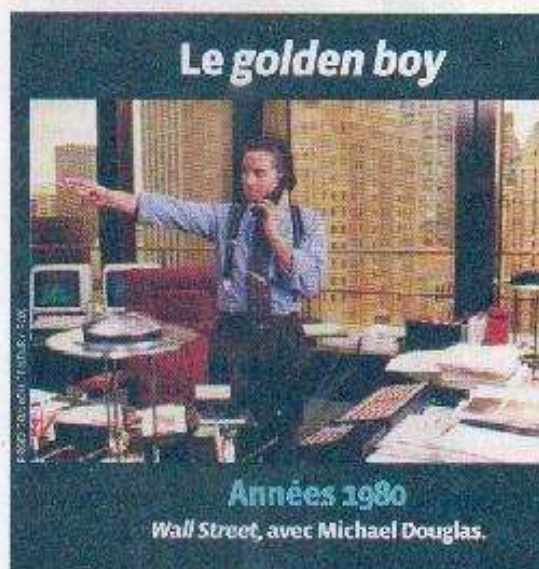
L'affaire Kerviel a fait resurgir au premier plan les jeunes loups de la finance. Depuis les années 1980, ces salariés cousus d'or qui mènent un train d'enfer ont changé. Portrait de meute.

Black January ! » Le titre de cet article du *Financial Times* (FT) résume l'humeur qui règne dans les tours de la City, le trépidant centre des affaires londonien. Crise des subprimes, crise boursière, affaire de la Société générale : les traders font grise mine. Ils craignent pour leurs bonus, la part variable de leurs salaires, traditionnellement attribuée au début de février. L'inquiétude gagne peu à peu les concessionnaires de voitures de luxe et les boutiques chics de Savile Row, qui vivent au rythme de ces princes des marchés...

Mais qui sont donc ces fameux traders ? L'activité de ces professionnels du risque paraît simple : parier sur la hausse ou la baisse d'une action, d'un indice ou d'une monnaie, afin de dégager un profit. Mais, depuis vingt ans, le visage du métier change à toute allure. « Les activités financières brassent de plus en plus d'argent, sont de plus en plus risquées », décrypte Marc Fiorentino, président de la société de Bourse Buroland Finance et lui-même ancien trader. Pour conjurer ce risque, on a créé des produits toujours plus complexes, reposant sur des modèles mathématiques très sophistiqués. « Les traders, qui jonglent quotidiennement avec les swaps, les options ou les *strikes*, ont changé eux aussi. Les *golden boys* triomphants des années 1980, gros cigares, Gomina et bretelles flashy, mêlant arrogance et bagou, ont laissé place aux « quants » – pour « analystes quantitatifs » – tout aussi sûrs d'eux-mêmes, mais beaucoup moins exubérants. « Du genre à lire le supplément « *How to spend it ?* » du FT, avant d'aller claquer leur fric », plaisante un ancien...

Le mode de recrutement s'est lui aussi transformé : alors qu'il y a vingt ans leur ancêtre, l'agent de change, pouvait être recruté sans même le bac, aujourd'hui, il est presque indispensable de passer par une grande école de commerce ou d'ingénieurs. « La voie royale, c'est de faire Centrale ou Polytechnique, détaille un chasseur de têtes spécialisé dans la finance. Puis d'enchaîner avec un troisième cycle en mathématiques financières à Paris VI ou à Dauphine. » Très appréciés par les banques, ces *nerds* hexagonaux envahissent les grandes places internationales. C'est particulièrement le cas à Londres, où ils se regroupent dans le quartier huppé de South Kensington – surnommé « South Ken » par les expatriés, et « *froggies valley* » (« la vallée des grenouilles ») par les locaux...

Dire que, pour eux, l'argent est le nerf de la guerre relève du doux euphémisme. « La rémunération d'un jeune trader performant, bonus non compris, tourne autour de 75 000 €,





L'activité de ces pros paraît simple : parier sur la hausse ou la baisse d'une action, d'un indice ou d'une monnaie, afin de dégager un profit (ici, à Francfort).

PH. LOUPECQ/CONVEY

commente Olivier, qui vient de débiter comme assistant trader dans une banque française à Paris. Les salaires n'ont pas cessé de grimper depuis quelques années : « Les montants n'ont pas bougé depuis 2000, rigole un membre de la tribu. Mais, à l'époque, c'étaient des francs... » Si les rémunérations fixes ont augmenté, ce sont surtout les bonus qui ont explosé. Celui d'un trader lambda tourne ainsi autour de 100 000 €. Mais cette moyenne masque de très fortes disparités : à Paris, en 2006, un petit millier de professionnels auraient obtenu un bonus supérieur à 1 million

d'euros. A Londres, ils sont 10 000. Et les 100 plus grandes stars mondiales de la profession enfoncent allègrement le plafond des 10 millions d'euros de bonus annuel. « Le ciel est la limite », ont-ils coutume de répéter...

L'omerta règne sur les montants des bonus

Comment fonctionne le système des bonus ? Le principe est de récompenser ces professionnels à proportion de leurs résultats. Dans les faits, la plupart des grandes banques internationales attribuent une enveloppe par département. Le chef

de chaque département peut ensuite répartir cette somme comme bon lui semble. Au final, l'omerta règne sur les montants : « Ceux qui ont touché peu préfèrent ne rien dire, pour ne pas passer pour des minables, témoigne un trader londonien. Ceux qui ont touché énormément aussi, pour éviter les jalousies... »

Atteindre ces cimes himalayennes ne se fait pas sans douleur. Les nuits sont brèves et les journées, épuisantes. Lever à 5 h 30, arrivée au bureau à 7 heures. A 8 heures, la réunion du matin, le *morning meeting*, permet de faire le point sur les marchés. ●●●

L'escroc



Années 1990

Trader, avec Ewan McGregor.

Le serial trader



Années 2000

American Psycho, avec Christian Bale.

L'illusionniste



Janvier 2008

L'affaire Société générale (avec Jérôme Kerviel et... Daniel Bouton).



Les golden boys triomphants ont laissé la place aux « analystes quantitatifs » (ici, à Hongkong).

Les traders passent ensuite leurs journées l'œil rivé à leurs cinq écrans, l'oreille vissée à leurs trois téléphones. A peine ont-ils le temps d'attraper un sandwich chez Paul ou au Starbucks du coin. A Londres, lorsqu'ils ont un peu plus de temps, ils vont se prendre un plat chaud au Ready to Eat, des sushis chez Itsu ou des nouilles sautées chez Wagamama. Plus rarement encore, certains profiteront du déjeuner pour faire quelques tractions dans la salle de gym de leur établissement, avec entraîneur personnel. La journée se termine rarement avant 20 heures.

Les traders londoniens se retrouvent au pub autour d'une pinte, au Departure ou au Mary Jane's, dans la City, ou encore au All Bar One ou au Rogue Trader, du côté du quartier neuf de Canary Wharf. Un moment de détente bienvenu dans cet univers ultracompetitif, presque exclusivement masculin. « C'est très intense, explique l'un d'eux, qui travaille à la Bank of America. Vu les montants, si l'on a gagné, on va se coucher avec l'impression d'être le roi du monde. Si l'on a perdu, avec celle d'être le dernier des clochards... »

Soumis à une pression permanente et à une concurrence acharnée, les traders utilisent leurs rares moments de détente comme autant d'exutoires. A Paris, ils vont se déchaîner en boîte ou dans des clubs de strip-tease comme

Un personnage de romans

Romanesque, le personnage du trader? Et comment! C'est d'ailleurs un écrivain français, Eric Reinhardt, qui est le dernier en date à lui avoir donné la vedette, dans un roman prémonitoire paru cet automne: *Cendrillon (Stock)* raconte notamment l'histoire de Laurent Dahl, jeune trader brillant installé à Londres mais qui finira par abandonner précipitamment femme et enfants, son bel appartement et ses domestiques, à la suite d'une série d'opérations frauduleuses ayant causé une banqueroute spectaculaire de plusieurs milliards de dollars. Les auteurs américains, eux, ont été particulièrement inspirés par le trader, figure fascinante de Wall Street: on pense à Corrine, courtière en Bourse, l'héroïne new-yorkaise de *Trente Ans et des poussières*, de Jay McInerney, publié en 1993; on pense évidemment à ce golden boy de Patrick Bateman qui vire au psychopathe sous la plume de Bret Easton Ellis, en 1991, dans *American Psycho*, on pense aussi au riche financier Sherman McCoy dans *Le Bûcher des vanités*, best-seller de Tom Wolfe paru en 1987. « L'argent n'est une puissance que quand il est en quantités disproportionnées » faisait déjà dire Balzac à son célèbre banquier dans *La Maison Nucingen*. C'était en 1838... ●

Delphine Peras

le Stringfellows ou le Pink Paradise; à Londres, se défouler avec Elle MacPherson et Kate Moss chez Annabel's, au Chinawhite ou encore à la Movida, où les cocktails sont facturés 20 livres (environ 27 €), et les tables, 100 livres. Mais le politiquement correct venu d'outre-Atlantique gagne peu à peu du terrain: adieu, les financiers défoncés à la coke, le trader new-look mange des burgers de tofu, est adepte du feng shui ou de la relaxation et s'épanche dans les « networks », ces groupes communautaires qui permettent de développer son réseau. « Ils sont moins exubérants qu'il y a dix ans, commente un bon connaisseur du milieu. Certains sont de simples pères de famille sans histoires... »

Après quinze ans de cette vie, la plupart, usés, raccrochent

Famber reste, quoi qu'il en soit, le sport favori de beaucoup d'entre eux. Tous les moyens sont bons: voitures de luxe, Porsche Carrera 4 S turbo, Lamborghini ou Aston Martin; montres à 10 000 € l'unité, siglées Rolex ou Jaeger LeCoultre; costumes taillés sur mesure Hugo Boss; chemises en popeline de coton Ralph Lauren; pantalons à pinces de chez Paul Smith... « Les signes extérieurs de richesse sont très importants, note Baptiste, trader dans une banque néerlandaise à Londres. Avoir des enceintes quadriphoniques, un écran à plasma dernier cri, une femme qui n'ait pas l'air d'un boudin... » Sur les sites Internet de certaines banques, la présentation du profil de certains traders est accompagnée de la photo d'un mannequin...

Et après? Au bout de dix ou quinze ans de cette vie, la plupart d'entre eux, usés, raccrochent. Les plus accros créent leur propre affaire. D'autres deviennent gérants de fonds, métier plus stable et moins envahissant. D'autres encore prennent une retraite dorée: ils s'achètent un restaurant dans le midi de la France, un ranch dans le bush australien, ou encore un chalet à Megève. Histoire de continuer, malgré tout, à tutoyer les sommets... ●

Benjamin Masse-Stamberger,
avec Guillaume Grallet,
Julie Joly et Laure Rous

Les faux qui ont perdu Kerviel

En multipliant des courriels bidon, le jeune financier a berné un temps la Société générale. Jusqu'à ce que ces messages permettent de le confondre.

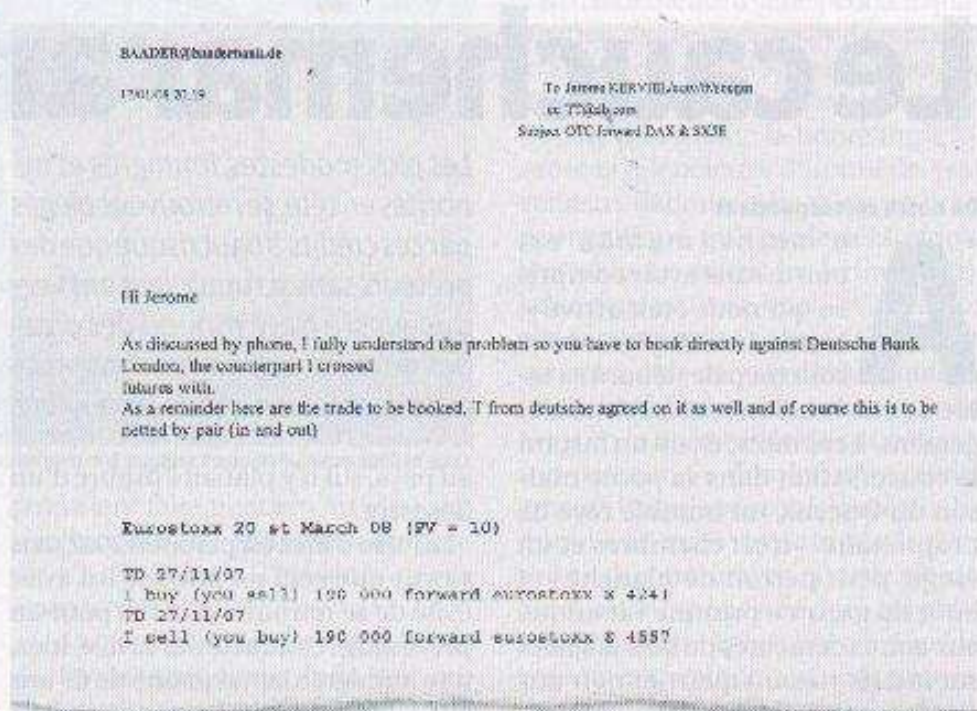


Le juge Van Ruymbeke cherche à mettre au jour la mécanique de la dissimulation.

Comment Jérôme Kerviel, le trader de la Société générale, responsable d'une perte de 4,9 milliards d'euros, a-t-il pu tromper si longtemps la banque ? C'est l'une des questions clefs que lui ont posées, le 4 février, au cours d'une audition de huit heures, les juges Renaud Van Ruymbeke et Françoise Desset.

Depuis le 26 janvier, les policiers de la Brigade financière (BF) examinent les centaines de milliers d'ordres exécutés par le trader et dont la banque garde la trace pendant un an. Les comptes ainsi que les appels téléphoniques de Kerviel sont également passés au peigne fin. D'ores et déjà, les enquêteurs ont mis la main sur deux faux mails qui ont précipité sa chute.

Les policiers s'intéressent aussi aux personnes que Kerviel aurait pu mettre au courant. Sa petite amie, d'abord. C'est une jeune femme, salariée elle aussi à la Société générale, mais au service informatique spécialisé dans la maintenance des systèmes. Ensuite, son frère Olivier, ex-courtier dans une filiale de BNP Paribas. C'est à son domicile qu'a été saisi l'ordinateur portable de Jérôme. Lors de différentes perquisitions, les enquêteurs ont découvert plusieurs cartes de visite de cadres de la BNP, ainsi que son appartenance à un cercle de jeux de la place de Clichy. Jérôme Kerviel s'y



Le 17 janvier, Kerviel s'est adressé à lui-même un faux mail de la banque munichoise Baader.

rendait, dit-il, pour jouer au billard.

Plus intrigant, un cadre de la Société générale a fourni, le 31 janvier, aux policiers les deux faux messages qui ont permis de le confondre. Le trader, qui avait réalisé le gain époustouffant de 1,4 milliard d'euros en novembre 2007, avait été contraint de le dissimuler à sa hiérarchie. Sous peine d'être pris la main dans le sac. Pour justifier sa position, il invente alors, en catastrophe, un interlocuteur fictif, la Baader Bank de Munich, l'un des gros établissements financiers allemands, mais non spécialiste de ce genre d'opérations.

Sommé de s'expliquer devant sa hiérarchie, Kerviel répond que ces opérations sont réalisées, in fine, avec la Deutsche Bank. Pour cela, il s'est adressé à lui-même, le 17 janvier, à 20 h 19, un faux mail de la banque Baader, et le lendemain, à 12 h 46, une confirmation bidon de la Deutsche Bank. De plus en plus inquiet, l'état-major de la SocGen prend contact dans la soirée du 18 avec la filiale de l'établissement allemand à New York. Réponse sans appel : c'est un faux.

La banque aurait-elle pu fermer les yeux sur les agissements de Kerviel ? La version est totalement repoussée

par M^e Jean Veil, le conseil de la Société générale : « Le trader a agi seul et dans un but purement personnel. »

Plusieurs autres responsables de la Société générale confirment cette version. En effet, selon le déontologue de l'établissement, Xavier de la Maison-neuve, c'est à la suite de plusieurs mises en garde des régulateurs boursiers allemand et suisse Deutsche Börse et SWX que des explications sont demandées à Kerviel. Lequel, dans un premier temps, refuse de répondre. Prétexte invoqué : la concurrence pourrait être alertée. Fallacieux prétexte, en réalité : ce sont les faux ordres de Baader qui lui seront fatals.

Quelles ont été les motivations de Jérôme Kerviel ? Être intronisé « trader du siècle » avec la perspective d'un bonus exceptionnel ? Peut-être. Encore que la SocGen et les policiers de la BF, n'excluant aucune hypothèse, scrutent ses opérations pour voir si, d'aventure, il n'aurait pas dissimulé de l'argent à l'étranger. Certains vont même plus loin : Kerviel, en fin de course, n'aurait-il pas tenté de négocier son silence auprès de la Générale ? ●

Gilles Gaetner et Jean-Marie Pontaut, avec Blandine Milcent, en Allemagne

Subprimes

Le cauchemar américain

De notre correspondant

Au moins, maman est morte sans avoir compris ce qui nous était arrivé », confie Inez Taylor, assise sous un pâle néon, à sa table de cuisine. Son sourire de soulagement, à ces mots, égale un instant la conversation dans sa petite maison du Queens, un humble rêve de propriétaire – trois chambres et un étage, petit perron de planches et bout de gazon – presque identique aux autres demeures de bois alignées sur la 215^e rue, un quartier noir aux confins est de la mégalopole new-yorkaise. Le nid serait même douillet, avec ses napperons au crochet, ses hibelots et ses photos de famille

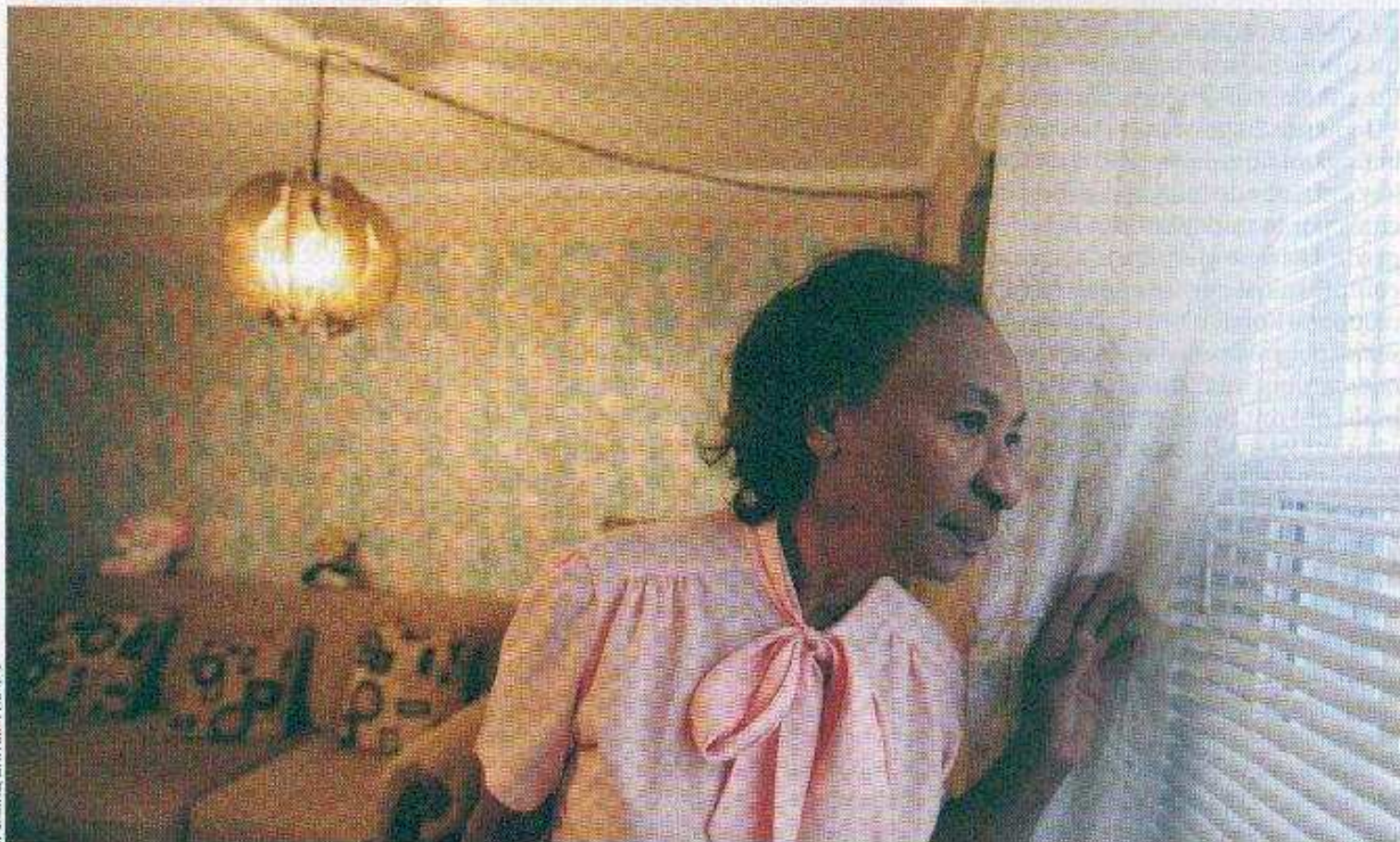
Les plus modestes, immigrés et minorités en tête, se retrouvent piégés par ces crédits à haut risque que des prêteurs sans scrupule leur ont vendus. Ainsi à New York, où des dizaines de milliers de foyers sont précipités dans une spirale de la pauvreté.

au pays, s'il n'y planait l'ombre d'un désastre.

La mère d'Inez est partie en 2002 sans savoir que seul un miracle lui avait évité de se retrouver à la rue pour un prêt inutile, contracté par sa fille, Inez, une immigrée jamaïcaine de 68 ans aux allures de paroissienne modèle. Celle-ci n'a compris que récemment, en regardant CNN, que son crève-cœur avait quelque chose à voir avec la tem-

pête secouant les Bourses mondiales. Wall Street, Tokyo... Elle revoit surtout, comme dans un film, la paperasse et le bagou des gentils « messieurs de la banque », venus jusque dans sa cuisine lui proposer leurs services.

C'était en 2001, et personne ne parlait encore des *subprimes*, ces prêts destinés aux débiteurs les moins bien lotis. « A l'époque, tout le monde, dans le voisinage, dans mon église et au travail, n'avait qu'un mot à la bouche : Refinancer ! Refinancer ! » explique cette secrétaire au chômage. Le boom du crédit, la baisse des taux d'intérêt, les pubs omniprésentes dans le métro – « Pas de référence ? Mauvaises références ? Pas de problème ! » – offraient autant d'occasions de rené-





Inez Taylor n'est pas un cas isolé : à New York, les liquidations ont augmenté de 60 % entre 2006 et 2007.

simplement falsifié son formulaire, en indiquant qu'elle possédait ailleurs une autre maison, d'une valeur supérieure!

La malheureuse a tenté pendant quatre mois de régler ce second emprunt, avant de céder à la spirale, si banale, des victimes de *subprimes* en cessation de paiement : la honte impuissante et silencieuse d'honnêtes travailleurs déboussolés, saisis par une peur panique, puis par le déni, empilant, sans les ouvrir, les lettres de relance dans un tiroir. Jusqu'à l'affichette sur sa porte annonçant la vente aux enchères de la maison dans les quinze jours. Inez Taylor s'en est tirée pour avoir eu la bonne idée de se confier à son pasteur. Ce dernier, après avoir amené jusqu'à ses confrères catholiques, l'a orientée vers la fondation Parodneck, une œuvre charitable de Manhattan, spécialisée dans les prêts aux personnes âgées, qui a bloqué la vente in extremis devant un juge et refinancé l'emprunt à un taux minime.

Un rêve de brique et de ciment

Happy end? La rescapée, à nouveau licenciée il y a six mois, englutit aujourd'hui son pécule et ses vacations de vendeuse du week-end chez Macy's dans des traites mensuelles de 1 800 dollars. Elle n'est plus une victime des *subprimes*. Juste une propriétaire new-yorkaise de plus au bord du gouffre.

Mais elle a eu de la chance. Les mains tendues seraient rares aujourd'hui, tant elles sont occupées. En six ans, les prêteurs de seconde zone se sont emparés de 20 % du marché du crédit immobilier new-yorkais, et – hasard? – les défauts de paiement de ces emprunts ont doublé au cours de la même période, entraînant, entre 2006 et 2007, le chiffre record de 20 000 liquidations judiciaires dans la métropole et sa proche banlieue.

« Nous sommes un peu débordés. Et très inquiets », reconnaît William Foster, directeur du NIDC, une organisation vouée au développement économique de la zone nord du Bronx, en tendant une carte de la ville montrant l'emplacement des liquidations en cours. Elles seraient déjà en hausse de 60 % par rapport à l'année précé- ●●●

gocier des emprunts ou d'en contracter de nouveaux, plus avantageux. Et Inez avait reçu une lettre d'une banque qui lui proposait justement de la refinancer.

Institutrice en Jamaïque, elle avait fui son pays au moment des grands désordres politiques des années 1980, reprenant à New York des études de secrétariat, quittant bientôt, comme dans toutes les sagas d'immigrants, le domicile d'un parent – une sœur installée ici de longue date – pour louer un appartement dans un quartier pauvre du Queens et y ramener sa mère. Avant de sauter le pas, en 1995, forte de sa nouvelle citoyenneté américaine et d'un emploi stable dans un cabinet d'avocat, et de devenir propriétaire. Pour une maison à 140 000 dollars, elle n'avait pas eu de mal à trouver un emprunt sur trente ans. Les traites s'élevaient à 1 300 dollars par mois, 500 de plus que son ancien loyer. Mais cela était encore supportable. Six ans plus tard, dans sa cuisine avec les « messieurs de la banque », elle s'enquêrait d'un emprunt pour des travaux.

Allez comprendre comment, pourquoi – le triste scénario s'est répété des dizaines de milliers de fois à New York – son projet de réfection de la salle de bains et autres bricoles a débouché, au bout d'une heure de baratin jovial, sur une nouvelle ligne de crédit de 100 000 dollars sur trente ans et des cartes de crédit, gagées sur le même logement. « A 11,75 %, précise-t-elle. Ils m'ont dit au téléphone, après la signature, que, finalement, ils ne

pouvaient faire mieux. » Au total, ses remboursements mensuels sont passés à 2 100 dollars. C'est alors qu'elle a perdu son emploi.

Les amabilités ont vite cessé. Faut de réponse à ses coups de fil, Inez, qui n'avait rencontré ses créanciers que chez elle, s'est rendue à leur adresse... pour trouver des bureaux abandonnés! Dans un courrier suivant, elle découvrait que son prêt avait été depuis longtemps sous-traité à une nébuleuse d'autres prêteurs spécialisés, eux aussi injoignables. Puis que cet emprunt n'aurait jamais dû lui être accordé, vu sa situation financière fragile. Mais les brokers avaient tout

Faillites, saisies, crise de l'immobilier...

- ▶ Près de 1,3 million de foyers américains – dans l'incapacité de rembourser leurs emprunts – ont perdu (ou étaient sur le point de perdre) leur logement en 2007.
- ▶ Plus de 1 % des ménages ont été visés par des procédures de saisie. Leur nombre a dépassé 2 millions l'an dernier.
- ▶ Dans les grandes métropoles comme Miami, San Diego, Las Vegas, Detroit, Phoenix et Tampa, les prix des logements neufs ont dégringolé, l'an dernier, de plus de 10 %.
- ▶ En 2008, les achats de logements neufs pourraient encore chuter de 15 %; dans l'ancien, ils reculeraient de 13 %.

(Sources: National Realty Trac, département du Commerce)

... dente. Sur le papier, la riche Manhattan est indemne, hormis quelques rues de Harlem, mais des nuages de points menaçants recouvrent le sud de Brooklyn, l'est du Queens, Staten Island, ainsi que le quartier noir et immigré de Wakefield (Bronx), voisin des modestes bureaux de l'association. « Chaque point est une histoire intime, un sac de nœuds de projets mal goupillés, d'imprévus négligés, commente Foster. A nos yeux, le premier crime de ces prêteurs est d'avoir fourni des crédits à des gens qui n'étaient pas équipés pour les recevoir, ni pour les rembourser. » Andrew Laiosa, son adjoint, ancien défenseur des mal-logés, passe son temps à écouter des propriétaires naufragés, le plus souvent immigrés. « Ils proviennent de la classe moyenne de leurs pays d'origine, Afrique, Caraïbes ou Asie centrale, et n'ont en tête, ici, que de se forger au plus vite un statut; un rêve américain concret, de brique et de ciment, qu'ils croient pouvoir s'offrir dès leurs premiers 20 000 dollars d'économies. »

Des rabatteurs qui font de la retape dans les églises

Côté crédit, ces ambitieux n'ont pas l'embaras du choix. Depuis les années 1980, les grandes banques ont systématiquement fermé leurs agences dans les quartiers trop « ethniques » de New York, laissant le champ libre, lors de la grande vague d'immigration des années 2000, aux réseaux des prêteurs locaux. Ou presque. Ce sont en fait des rabatteurs, recrutés dans chaque communauté, qui font de la retape dans les églises, dans leurs propres familles parfois, pour ramener les acheteurs, même insolubles, dans des officines provisoires installées dans le quartier. Des *one stop shops*, bureaux tous services, où le broker est de mèche avec l'avocat censé revoir le contrat, et avec l'expert chargé d'évaluer le logement à vendre, et où le client signe sans comprendre que les taux fixes qu'on lui offre doubleront en fait dans les deux ans.

A Wakefield, dans le Bronx, où le métro aérien paraît charrier matin et soir tout le personnel hospitalier antillais de Manhattan, l'effet *subprime* est troublant : d'un côté, toujours les mêmes boutiques aveugles, les sempi-



Andrew Laiosa, ex-défenseur des mal-logés, passe son temps à écouter des propriétaires naufragés.

ternels fast-foods, des salons de coiffure afro par dizaines et, de l'autre, un boom immobilier artificiel. L'excès de crédit, comme la surévaluation par les prétendus experts, maintient les prix à des niveaux illusoire pour ce quartier. Et certains clients des *subprimes*, convaincus d'aménager ou de bâtir des immeubles de rapport, proposent à longueur de rues des locations inabordable. Beaucoup vendent déjà. « Il ne manquerait qu'une récession pour que "Bronxville avenue" redevienne une zone d'immeubles murés et le royaume des dealers, soupire Andrew Laiosa. Nous serions bien avancés. »

Ces prêts, prétendus vecteurs du rêve américain, ont d'autres travers : imposés souvent, en raison de préjugés raciaux, à des clients noirs ou latinos, même relativement aisés, ils contribuent à l'inégalité des chances. Ana Rosado, cadre administrative, épouse du patron d'un dépôt-vente de Throggs Neck, dans le Bronx, est certaine que son nom lui a valu d'écoper d'un prêt usuraire, porté d'office par leur banquier à 9 %, la veille de l'achat de leur appartement. « Il nous a dit que nos garanties et nos revenus ne nous donnaient droit à rien d'autre, raconte-t-elle. Et c'était faux. » Comme souvent. Dans le quartier noir de Jamaica, Queens, où le revenu annuel moyen est de 45 000 dollars, près de la moitié des prêts accordés sont des *subprimes*. A Bay Ridge, une zone blanche de Brooklyn à peine plus aisée, ils ne pèsent que 3,6 %. Quant aux personnes âgées, même blanches, elles

demeurent les plus vulnérables. « Dès 2001, des mamies dont nous finançons les nouvelles chaudières nous ont demandé de jeter un œil sur leurs autres crédits, raconte Sotirios Assimakopoulos, cadre à la Parodneck Foundation. Nous avons découvert des amasques systématiques, des clauses qui ne visaient qu'à voler leurs maisons. » La fondation a décidé de prodiguer des conseils à tous les emprunteurs. C'est la ruée. « Les gens apportent leurs dossiers, falsifiés de A à Z par les brokers, déplore Dwayne Jones, directeur immobilier. Des patrimoines, des professions inventées, des baby-sitters transformées en directrices de crèche privée pour faciliter l'obtention d'un prêt! Leur but n'est pas tant de pousser leurs clients à la ruine que d'amasser au plus vite 200 contrats pour les placer sous forme de titres sur le marché obligataire. Un bien meilleur business. »

Les réformes tardent à venir, à cause du pouvoir de Wall Street, de la crainte qu'une offensive contre les *subprimes* aggrave leur effet ou ruine l'immobilier local. Jeffrey Klein, sénateur à l'assemblée de l'Etat de New York et partisan virulent d'une nouvelle réglementation, ne mâche pas ses mots : « De tous côtés, on n'a jamais rien vu de plus inquiétant depuis la crise de 1929, ose-t-il. Il faut nettoyer cette profession, sans pour autant interdire l'accès des plus pauvres à la propriété. » Un dilemme qu'Inez Taylor médite toujours, dans son triste rêve américain du Queens. ●

Philippe Coste