

Extrait du El Correo

<http://www.elcorreo.eu.org/Le-jeu-virtuel-de-l-economie-aux-USA>

# **Le jeu virtuel de l'économie aux USA.**

- Empire et Résistance - « Gringoland » (USA) -

Date de mise en ligne : vendredi 15 mars 2002

---

**Copyright © El Correo - Tous droits réservés**

---

**Quand leurs dettes rapportent 200 milliards aux Banques nord-américains tout va bien.**

### **L'Expansion 27/11/2002**

Prêt pour une partie de « cachapoutte » ? Aux Etats-Unis, ce jeu fait fureur. Cette année, il aura rapporté aux Américains... 200 milliards de dollars, après 150 milliards en 2001 ! Impossible de comprendre le dynamisme paradoxal de l'économie américaine après la plus violente chute boursière depuis les années 30 sans connaître cette machine à encaisser de l'argent. La règle du jeu est simple, comme l'explique le site Internet Bankrate.com. « Supposons que vous deviez encore 80 000 dollars sur votre maison qui en vaut 150 000, et que vous vouliez un taux d'intérêt plus bas. Vous voulez aussi 20 000 dollars en cash, peut-être pour payer le premier semestre de votre gamin à l'université de Princeton. Refinancez donc votre emprunt immobilier à 100 000 dollars ! Vous obtiendrez un meilleur taux sur les 80 000 dollars que vous devez, et, en plus, un chèque de 20 000 dollars. » Voilà le fameux « cachapoutte » (en américain cash out, littéralement « argent dehors ») : les 20 000 dollars supplémentaires versés par la banque. C'est l'hypothèque du Monopoly, version XXI<sup>e</sup> siècle.

### **Taux d'intérêt bas, endettement élevé**

En France, quand les taux d'intérêt baissent, les particuliers négocient une baisse de leurs mensualités sur leur emprunt immobilier. Aux Etats-Unis, ils en profitent pour emprunter davantage et toucher ainsi du cash. Ils le font d'autant plus facilement que la valeur de leur logement a augmenté (39 % en cinq ans), qu'ils déduisent de leur revenu imposable les intérêts versés sur l'emprunt immobilier, et que c'est le moment idéal. Les taux d'intérêt à long terme sont au plus bas depuis les années 60. Les banques poussent le refinancement à fond. Et engrangent des commissions précieuses en ces temps de disette financière. Sans fragiliser leurs comptes, car elles refilent aussitôt le bébé à Fannie Mae ou Freddie Mac. Ces deux agences paragonnementales spécialisées dans le financement hypothécaire ont elles-mêmes développé leur offre, en informatisant les processus et rendant leur service performant. Finalement, le « refi » est d'une simplicité biblique. Des centaines de sites Internet, comme Bankrate.com, proposent au surfeur d'évaluer en quelques clics à combien de dizaines de milliers de dollars il peut rêver.

A l'échelle du pays, le phénomène est colossal. L'an dernier, 11 millions d'Américains ont refinancé leur emprunt, encaissant un cash out moyen de 14 000 dollars. Cette année, ce sera encore plus. Les 200 milliards qui devraient être dégagés correspondent à la totalité de l'accroissement de la consommation aux Etats-Unis ! Résultat : les ménages sont endettés comme jamais. Les intérêts absorbent plus de 14 % de leurs revenus. Leurs emprunts dépassent une année du même revenu, un record historique. Selon une étude de la Banque des règlements internationaux, le succès du cash out pourrait présager « un monde nouveau dans lequel le patrimoine immobilier serait de plus en plus considéré comme source de liquidités », mais avec le risque de « mener à un endettement excessif des ménages ». Avec à la clé un retour de bâton brutal et douloureux. Prêt pour une partie ?