

USA: la Fed lance un plan géant de soutien à l'immobilier et l'économie

WASHINGTON (AFP) - La Réserve fédérale des Etats-Unis (Fed) a lancé lundi un programme sans précédent de rachat de créances hypothécaires destiné à relancer le marché du crédit pour le logement, et plus largement l'immobilier et l'économie américaine en général.



Le siège de la Réserve fédérale américaine, le 16 décembre 2008 à Washington (© AFP/Getty Images - Mark Wilson)

La Banque de réserve fédérale de New York, intermédiaire traditionnel entre la banque centrale américaine et les marchés financiers, a annoncé avoir commencé à racheter des titres adossés à des créances immobilières émis par les organismes de refinancement hypothécaire semi-publics américains.

Ces opérations de rachats de titres émis par Fannie Mae, Freddie Mac et Ginnie Mae, sont réalisées pour le compte de la Fed par des gestionnaires d'actifs privés choisis par la banque centrale. Leur but "est de soutenir les marchés du crédit immobilier et du logement et de permettre plus généralement aux marchés financiers de continuer à s'améliorer", écrit la Fed de New York sur son site internet.

Annoncé en novembre, ce plan prévoit que la Fed consacre jusqu'à 500 milliards de dollars au rachat de titres adossés à des actifs immobiliers émis par Fannie Mae, Freddie Mac et Ginnie Mae (spécialisé dans le refinancement hypothécaire des prêts des ménages à faibles revenus).

Lors de sa réunion de politique monétaire du mois de décembre, la Fed s'est engagée officiellement dans la voie de "l'assouplissement monétaire quantitatif", politique d'accroissement massif des liquidités.

Elle pourrait être amenée à dépasser ce montant de 500 milliards de dollars, en fonction de la conjoncture.

Associé à un autre programme (lancé en décembre) de rachats d'obligations émises par ces organismes de refinancement hypothécaire, auquel la Fed prévoit pour l'instant de consacrer jusqu'à 100 milliards de dollars, ces reprises de titres adossés à des actifs immobiliers ont pour but de réduire le coût du refinancement de Fannie Mae et Freddie Mac, qui garantissent à eux seuls plus de 40% de l'encours des crédits immobiliers aux

Etats-Unis.

Le but ultime de ces actions est de faire baisser le taux des crédits hypothécaires pour les particuliers. La reprise du marché de l'immobilier, par lequel la crise est arrivée, est en effet vue comme essentielle pour faire repartir l'économie.

Les titres adossés à des créances hypothécaires sont des titres représentant un portefeuille de prêts immobiliers cédés à des investisseurs par l'établissement à l'origine de ces crédits, en échange de flux de capitaux.

Depuis la crise apparue à l'été 2007, ces titres ne trouvent plus (ou très peu) d'acheteurs, ce qui a compliqué l'accès des organismes de refinancement hypothécaires américains à des capitaux frais.

Les taux hypothécaires ont pourtant amorcé une forte baisse en fin d'année. Selon Freddie Mac, le taux moyen pour un crédit immobilier préférentiel à taux fixe sur trente ans aux Etats-Unis est tombé à 5,10% pour la semaine achevée le 31 décembre, plus bas niveau depuis le début de la publication de cette statistique en 1971.

Début décembre, le Wall Street Journal avait prêté au département du Trésor l'intention d'agir de manière à faire baisser ce taux jusqu'à 4,50%.

Fannie Mae et Freddie Mac ont été placés sous la tutelle des autorités américaines début septembre alors leur faillite menaçait. Le Trésor a précédé la Fed dans ses rachats de titres émis par ces deux organismes: il en avait acquis pour plus de 44 milliards de dollars fin novembre, selon les derniers chiffres disponibles.

Si elles semblent commencer à avoir un effet, toutes ces mesures laissent cependant de côté la question des actifs invendables détenus par les banques, les produits dérivés des crédits immobiliers à risques (les fameux "subprime"), qui n'avaient pas vocation à être garantis par Fannie Mae et Freddie Mac.