

La Segmentation du Crédit Immobilier Américain

Trois catégories d'emprunteurs — trois niveaux de risque — au cœur de la crise des subprimes

Le profil de l'emprunteur détermine sa catégorie → qui fixe le taux → qui définit le risque

PRIME	ALT-A	SUBPRIME
L'emprunteur solide · Risque faible	L'emprunteur intermédiaire · Risque moyen	L'emprunteur fragile · Risque élevé
300 000 \$	200 000 \$	100 000 \$
Score FICO 720 + ↑ Excellent	Score FICO 640 – 719 Correct	Score FICO Moins de 640 ↓
Revenus vérifiés ✓ Revenus stables et documentés	Revenus vérifiés ⚠ Partiellement vérifiés	Revenus vérifiés ✗ Peu ou pas vérifiés
Apport personnel (LTV) 20%+ LTV < 80% ✓	Apport personnel (LTV) 10% LTV 80–90% ⚠	Apport personnel (LTV) LTV > 95% ✗ voire 0%
Stabilité emploi ✓ CDI > 2 ans, employeur solide	Stabilité emploi ⚠ Indépendant, emploi récent	Stabilité emploi ✗ Précaire, chômage passé
Taux d'intérêt 5 – 6 % ↑ Bas	Taux d'intérêt 6 – 8 % Moyen	Taux d'intérêt 8 – 12%+ ↓ Élevé !
Niveau de risque FAIBLE ✓	Niveau de risque MOYEN ⚠	Niveau de risque TRÈS ÉLEVÉ 🚨
<p>✓ Prêts classiques — conditions normales</p> <p>Prêts à taux fixe standard · Vérification rigoureuse des dossiers Mensualités stables · Durée 15 à 30 ans · Banques traditionnelles (La crise de 2008 vient quasi-exclusivement du segment Subprime)</p>		
<p>🦠 Les produits toxiques associés</p> <ul style="list-style-type: none"> NINJA No Income No Job · No Assets Teaser Rate 2% → 10% en an 3 Bombe à retardement! ARM 2/28 2 ans fixe puis 28 ans variable ↑ 		



Le cœur du problème :
Des prêts Subprime accordés à des ménages insolubles ont été packagés, notés AAA et vendus dans le monde entier — dissimulant le risque réel jusqu'au moment où les défauts de paiement ont déclenché l'effondrement du système financier mondial en 2008.