

Pretto lance son DataLab et présente son indice de finançabilité pour évaluer l'offre et la demande de crédit

- *Le DataLab Pretto, une analyse fine et transparente du marché immobilier*
- *L'indice de finançabilité pour tracer la finançabilité des Français face à l'évolution des conditions bancaires*
- *Un marché immobilier fortement perturbé par les recommandations du HCSF en 2020*

Paris, le 29 septembre 2020 - **Pretto, fintech du crédit immobilier fondée en 2017, lance le DataLab Pretto, son observatoire du marché immobilier, pour une meilleure compréhension de l'évolution du marché. Au coeur du DataLab figure l'indice de finançabilité, mesure de l'écart entre l'offre et la demande de crédit.**

Courtier immobilier en ligne, Pretto propose un simulateur de prêt immobilier fiable et personnalisé, point de départ de chaque projet. Derrière chaque simulation, **l'algorithme performant** de Pretto compare **1 500 montages financiers en 2 secondes** pour trouver la meilleure offre correspondant au profil des emprunteurs.

Pretto a, dès ses débuts, placé la donnée au centre de son développement, afin de proposer la meilleure expérience aux emprunteurs. Aujourd'hui, forte de sa data et de son équipe multidisciplinaire qui la structure et l'analyse (data scientists, ingénieurs, spécialistes du secteur bancaire...), Pretto a décidé de **rendre accessible des indicateurs issus de ses données anonymisées pour faciliter la lecture du marché immobilier.**

Le DataLab Pretto, un observatoire transparent des tendances du marché immobilier

Véritable tour d'observation du marché immobilier, le DataLab Pretto **agrège et analyse tout au long de l'année les données issues des 60 000 simulations par mois** des acheteurs passant par Pretto, **croisées avec les données des banques** mises à jour chaque semaine.

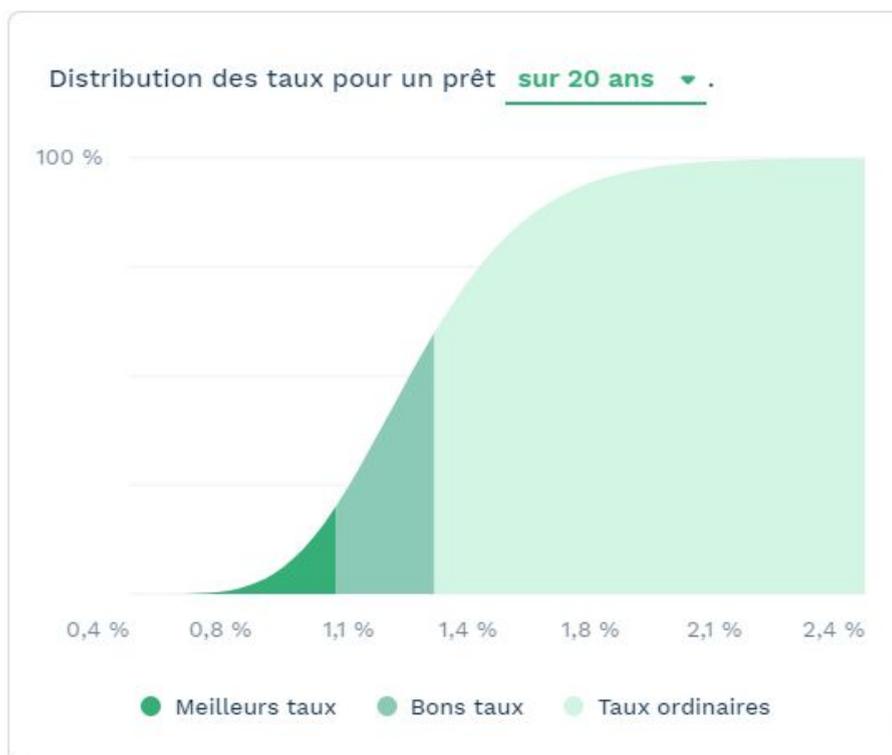
Pretto offre ainsi une **analyse fine et granulaire des taux et de la finançabilité des Français**, avec un suivi au cours du temps, et une analyse des différences notables au sein du marché (par exemple : par niveaux de revenus, par région ou encore par catégories socio-professionnelles).

“Notre *DataLab* donne les clés pour comprendre et traduire les évolutions du marché immobilier. Et ce, de façon transparente et le plus finement possible, pour une vision plus claire du marché. Dans le contexte actuel, il nous semblait important de faire plus de pédagogie et d’accompagnement” explique **Pierre Chapon, président de Pretto**.

Une lecture basée sur la “distribution” des taux pour refléter la diversité des situations

Le DataLab propose ainsi une **lecture différente des données du marché** immobilier, notamment des taux. “Nous avons l’habitude de parler de taux moyens et de meilleurs taux. La réalité est plus complexe : les taux immobiliers suivent une courbe de distribution, qui traduit la grande variété des situations” explique **Pierre Chapon, président de Pretto**.

En s’appuyant sur cette vision distribuée du marché des taux immobiliers, Pretto suit plus particulièrement **3 indicateurs de référence des taux immobiliers** : **meilleur taux** (le taux correspondant au 20^{ème} centile en partant du meilleur), **bon taux** (le 40^{ème} centile) et **taux ordinaire** (le 80^{ème} centile).



La vision complète des taux et nos analyses sont sur pretto.fr/taux-immobilier.

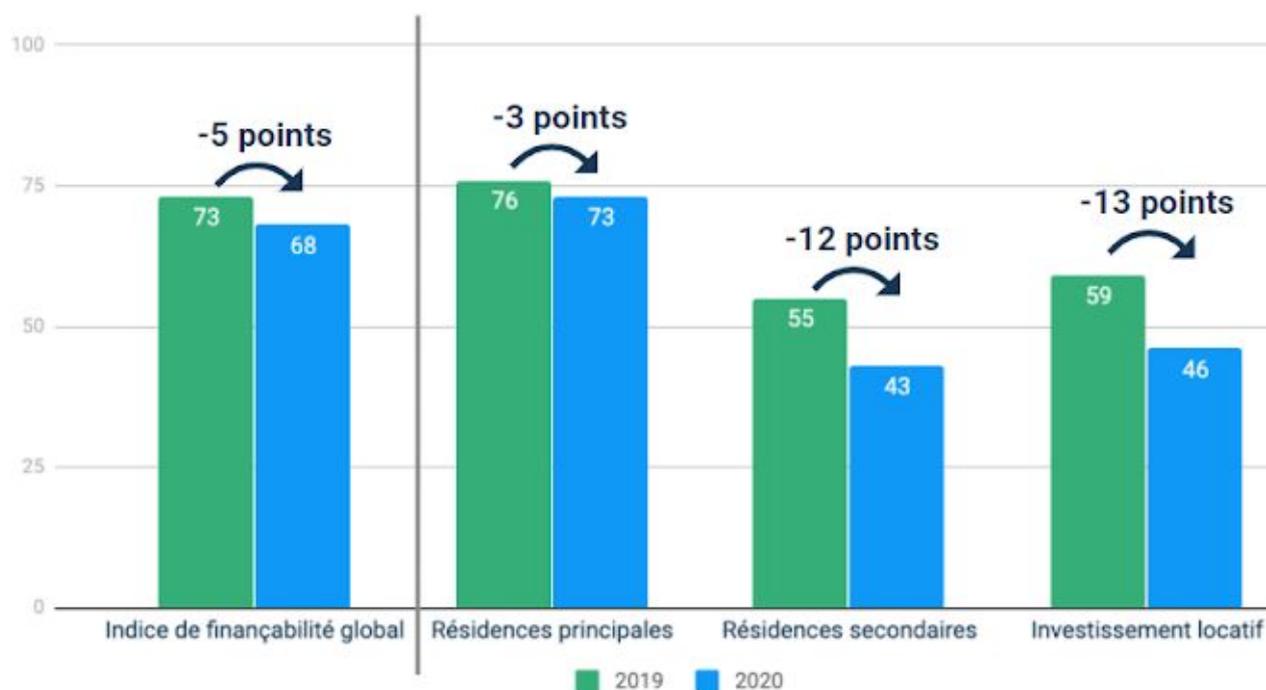
L'indice de finançabilité des Français, pour mesurer l'écart entre l'offre et la demande de crédit

Donnée propriétaire et unique de Pretto, l'indice de finançabilité figure au centre du DataLab. Il mesure **le nombre de projets, parmi toutes les simulations réalisées** chez Pretto, qui sont jugés comme finançables.

Chez Pretto, les simulations passent au crible des **critères d'évaluation des banques**. Un projet finançable ou non sur Pretto.fr l'est donc en fonction des conditions pratiquées par les établissements bancaires à un instant T.

"Notre indice ne vise pas à évaluer le nombre de dossiers refusés sur ceux que Pretto aurait en pratique présenté à des banques, cette donnée étant par nature biaisée par la sélection faite par l'intermédiaire dans sa prise en charge des demandes. Au contraire, l'indice Pretto évalue la distance entre une demande de financement, et la réalité en banque, sans biais de sélection." précise **Pierre Chapon, président de Pretto**.

Thermomètre du marché, l'indice de finançabilité permet d'évaluer sa santé, aussi bien sur une base mensuelle ou annuelle. Il s'applique **à tout type de financement de projet : résidence principale, secondaire** ou encore **investissement locatif**. Mais il suit également la finançabilité de catégories socio-professionnelles analysées par Pretto (**salariés du privé, du public, entrepreneurs, intermittents du spectacle...**).



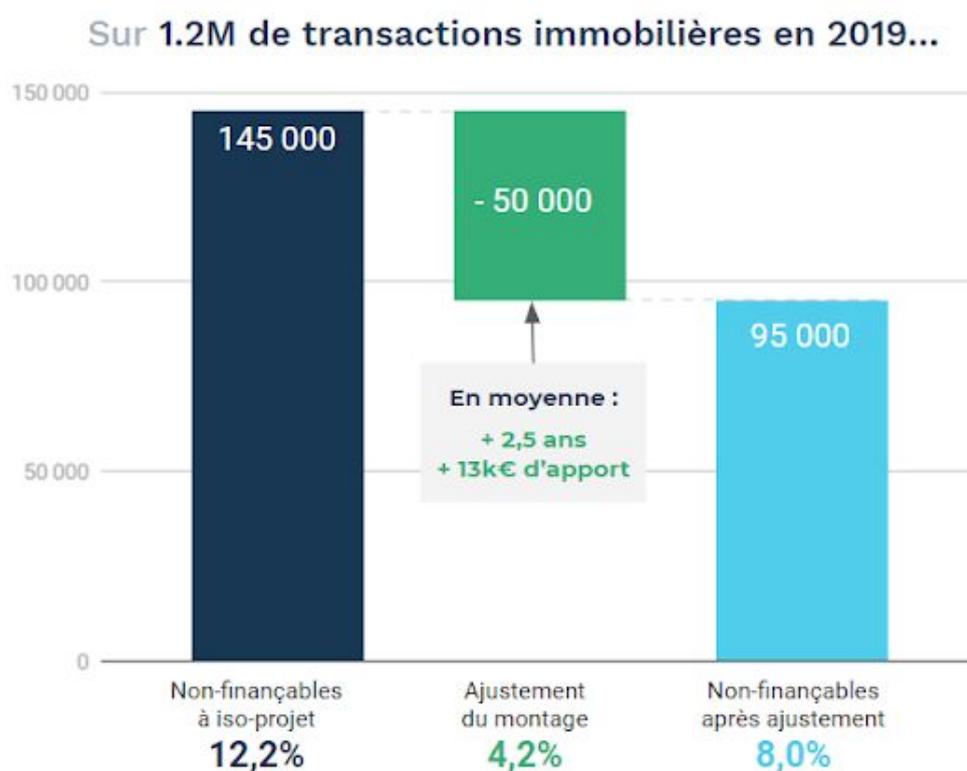
Evolution de l'indice de finançabilité Pretto entre 2019 et 2020

La réalité de l'impact des recommandations du HCSF

“La finançabilité des Français, c'est-à-dire leur capacité à être financés par les banques, a bel et bien chuté en 2020. La crise sanitaire et le confinement ont eu un impact sur la prise en charge des dossiers par les banques, mais ce sont surtout les recommandations du HCSF qui ont causé cette baisse constatée en 2020” indique **Pierre Chapon, président de Pretto**.

Ainsi, **l'indice global de finançabilité connaît une perte de 5 points** entre 2019 et 2020. La chute est de **3 points sur les résidences principales** et de **12 points pour les résidences secondaires**.

“De nombreux acteurs ont annoncé plusieurs chiffres, certains allant jusqu'à prévoir que 40 % des projets deviendraient infaisables. Pretto a donc décidé de mener sa propre analyse, et les impacts sont en effet importants, mais pas dans des proportions qui ont pu être annoncées. C'est en partie dû au fait que bon nombre de candidats emprunteurs peuvent ajuster leur projet en fonction des règles d'octroi, et ainsi demeurer finançables.” déclare **Pierre Chapon, président de Pretto**.



L'impact réel des recommandations du HCSF sur une base de plus d'un million de transactions réalisées en 2019

Pretto a ainsi conduit une analyse statistique pour estimer **l'impact réel du HCSF** sur le nombre de dossiers finançables, en se focalisant sur l'impact de la restriction la plus importante concernant le taux d'endettement : sur les **12,2 % des projets dont la faisabilité est impactée** par les nouvelles règles sur l'endettement

maximum, **un ajustement du montage permet à 4,2% des dossiers de devenir finançables** (en allongeant la durée et/ ou en augmentant l'apport). **8%, soit 95 000 ménages, demeurent non-finançables.**

"Les recommandations du HCSF ont impacté les ménages de la classe moyenne, mais aussi ceux aux revenus plus aisés. Pour des ménages à fort niveau de revenu, l'endettement pouvait dépasser nettement 40 % en 2019, la limite à 33 % est donc maintenant très contraignante. Pour de nombreux ménages à revenus élevés à Paris, le projet d'achat est compromis ou retardé" déclare **Pierre Chapon, président de Pretto.**

Les investisseurs, variables d'ajustement

Selon l'indice de finançabilité de Pretto, les investisseurs sont les profils d'emprunteurs ayant été le plus impactés par les mesures du HCSF. Entre 2019 et 2020, **l'indice a chuté de 13 points sur les projets d'investissements locatifs, passant de 59 à 46 points.**

*"La demande de ce type de projet reste soutenue, le confinement n'a en rien entamé l'appétence pour le locatif, déclare **Martin Menez, président de Bevouac,** spécialisé dans l'investissement locatif en ligne. En parallèle, les demandes se heurtent à la réalité des banques, qui ont durci les conditions d'accès suite aux recommandations du HCSF".*

Si en 2019, les banques acceptaient de financer sans apport, elles demandent désormais au **minimum 15 000 € d'apport.** Enfin, les établissements bancaires mettent parfois l'accent sur **l'épargne de précaution à avoir en cas d'imprévu,** à savoir entre 20 et 30 % du prix du bien.

Conséquence, *"là où autrefois ils pouvaient réaliser trois, voire quatre projets en locatif, ils sont limités à de plus petites surfaces, ce qui a une incidence sur les prix"* déclare **Martin Menez, président de Bevouac.**

La société a ainsi constaté une **hausse des prix sur des T1 entre 2019 et 2020,** comme à Lille. A l'inverse, les prix des grandes surfaces ont tendance à stagner. *"Les conditions appliquées depuis le début d'année ont en réalité favorisé les plus fortunés. Les primo-investisseurs qui en 2019 pouvaient se lancer dans le locatif n'ont plus cette capacité aujourd'hui. L'investissement locatif est désormais réservé à une clientèle plus patrimoniale, ceux qui ont un matelas de sécurité assez conséquent pour convaincre les banques"* conclut **Martin Menez, président de Bevouac.**

Pretto continuera à réaliser des analyses et études sur la finançabilité comme les différents profils d'emprunteurs (acheteurs de résidence secondaire, profil senior...) et reste à l'écoute de toute sollicitation.

A propos

Co-fondé en janvier 2017 par Pierre Chapon et Renaud Pestre, tous deux polytechniciens, Pretto est un courtier en crédit immobilier 100% digital. Grâce à son algorithme enrichi quotidiennement, Pretto permet à ses utilisateurs de comparer les taux et conditions pratiquées par les plus grandes banques françaises et de trouver le prêt qui correspond le plus à leur profil et leur projet. A l'expérience online intuitive et sécurisée s'ajoute l'accompagnement d'un expert crédit attiré. Réactif et transparent, il coache à distance son client, négocie pour lui avec les banques et l'accompagne jusqu'à la signature. Pretto prend en charge aujourd'hui tous types de prêts, En septembre 2020, Pretto a lancé son DataLab, l'observatoire des tendances du marché immobilier, qui délivre des analyses issues de plus de 700 000 simulations annuelles. Aujourd'hui, Pretto emploie plus de 100 collaborateurs, a conseillé plus de 60 000 clients dans leur projet immobilier et a aidé à financer plus de 700M€ en 3 ans. La société possède aussi son agrégateur d'annonces immobilières, l'application Pretto Search. Pretto a levé 1,3M€ en octobre 2017 et 8M€ en février 2019. Plus d'informations sur pretto.fr. Pour accéder à notre observatoire et nos analyses des taux pretto.fr/taux-immobilier.

Contact presse

Pretto

Candide Louniangou - 06 32 76 03 27 - candide@pretto.fr