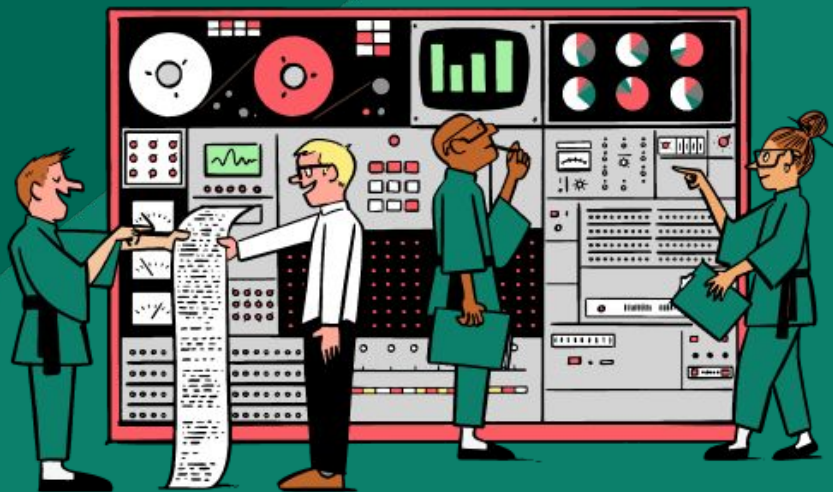


**Pretto DataLab**

# **2021 : Une année exceptionnelle pour le marché immobilier ?**



# Pretto, leader du crédit immobilier en ligne

- Près de 2 milliards d'euros de crédit immobilier financés en moins de 5 ans
- Une 2ème branche d'activités à Nantes qui représente 35% du chiffre d'affaires
- 60 000 simulations/ mois
- Un demi-million de visiteurs uniques par mois
- 140 collaborateurs

# **Le DataLab Preto, une analyse fine du marché**

# Une solide équipe multidisciplinaire autour de la data

Responsables des  
partenaires bancaires



Product designer  
et owner



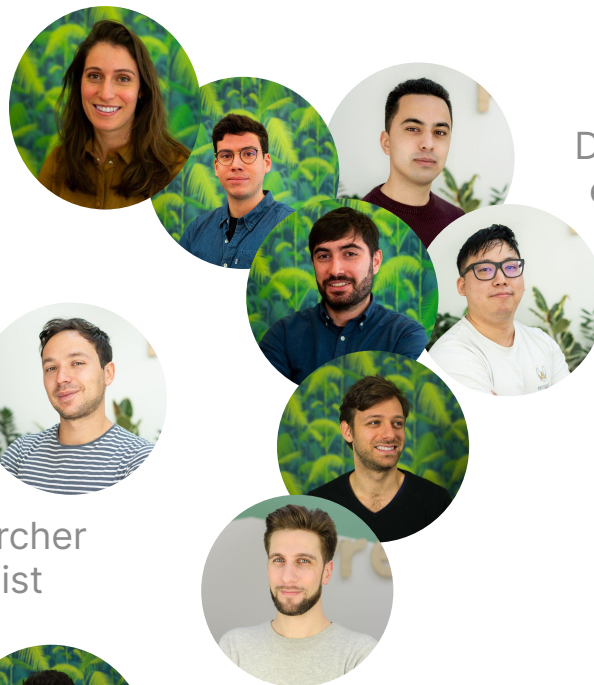
Data researcher  
et scientist



Directeur technique  
et VP engineering



Développeurs  
et ingénieurs



# Permettre une lecture transparente du marché immobilier

Un observatoire du marché immobilier qui agrège et analyse les données anonymisées issues des 60 000 simulations mensuelles des acheteurs passant par Pretto.fr, croisées avec les données des banques mises à jour chaque semaine.

Une analyse fine et granulaire des taux et de la finaçabilité des Français pour des baromètres mensuels et annuels, ainsi que des études ad hoc.

Une information en temps réel des taux immobiliers, ainsi que de leur distribution.



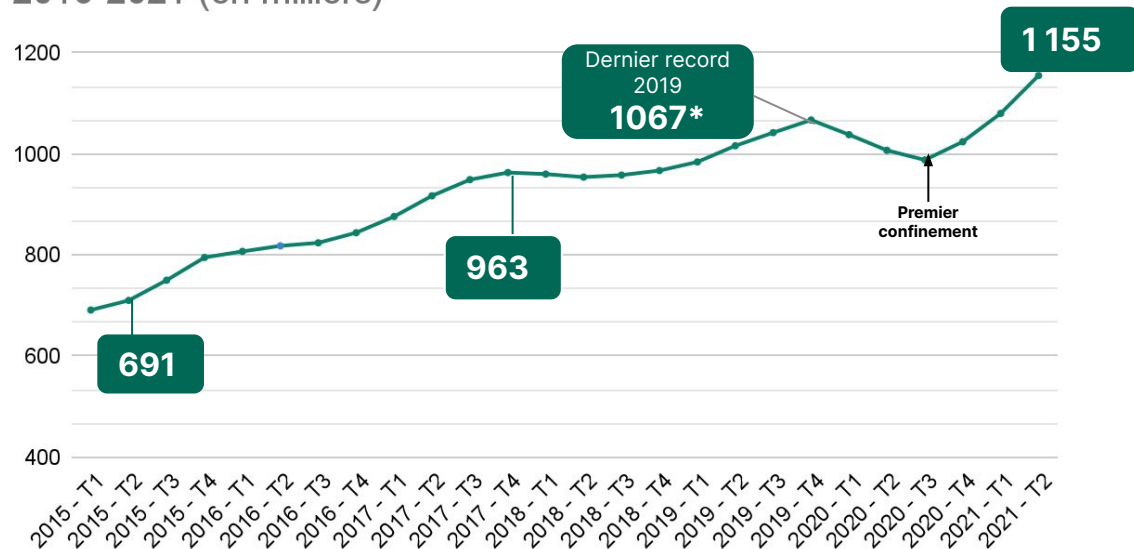
# De nombreuses analyses du marché depuis le lancement du Datalab



# **2021, un marché record bousculé par de nouvelles dynamiques ?**

# Vers un nombre record de transactions en 2021 ?

Nombre de transactions de logements anciens pour la période 2015-2021 (en milliers)



sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

**Plus d'un million de transactions immobilières dans l'ancien sur les 12 derniers mois à fin juin 2021**

Note (\*) : cumul des ventes de logements anciens sur les 12 derniers mois

**Prévisions MeilleursAgents à fin 2021 : 1,16 million de transactions immobilières. Record 2019 battu**



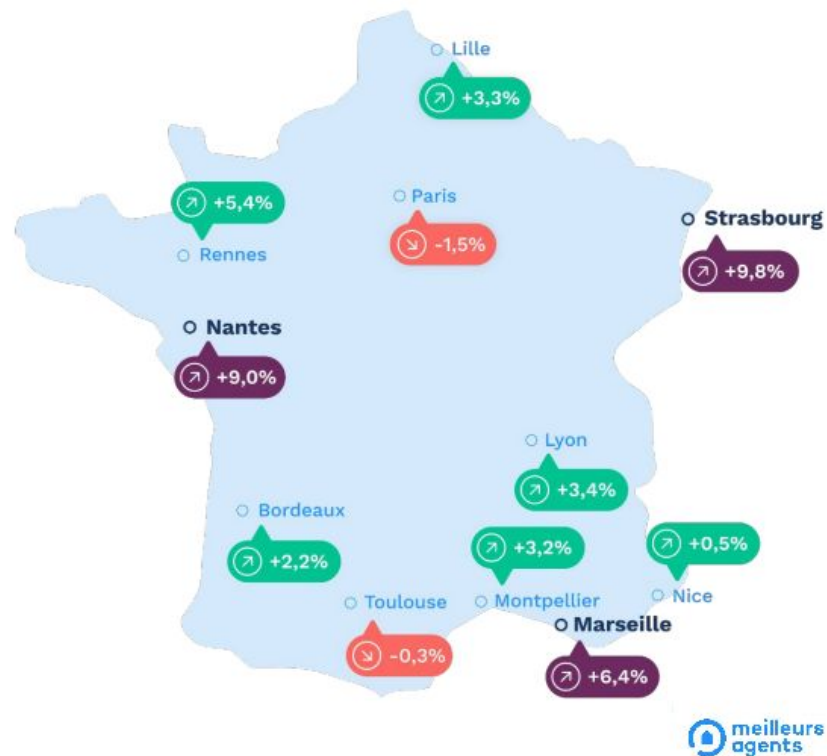


# Hausse générale des prix

Les **prix sont en hausse de 4,9 %** dans toute la France (de septembre 2020 à septembre 2021).

Un marché dynamique tiré par les envies de changement et le **regain d'intérêt pour les maisons** (+6 % selon MeilleursAgents).

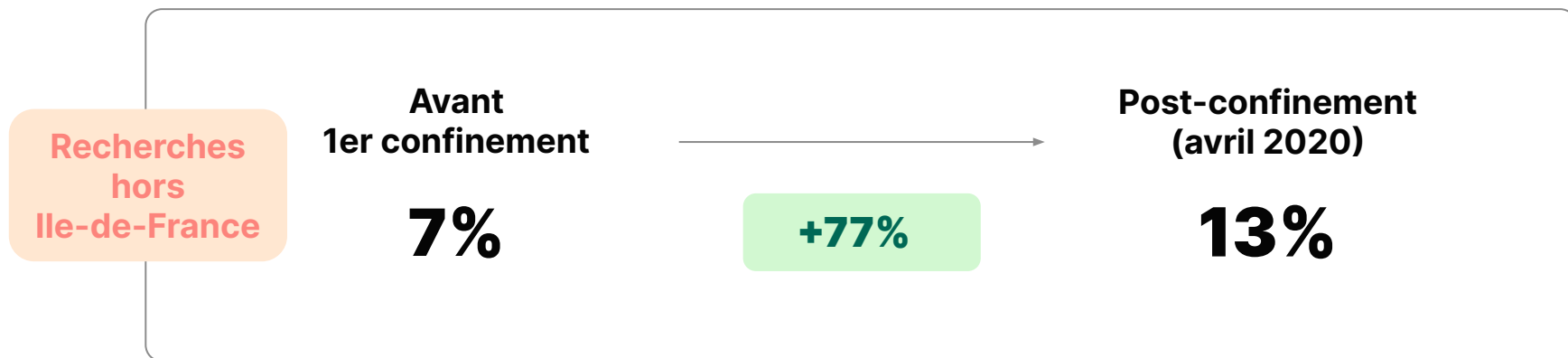
## Variation des prix de l'immobilier à 1 an selon MeilleursAgents



# Des mutations liées aux changements dans les projets d'achat de résidence principale...

Sous l'effet des différents confinements, les Parisiens ont décidé de revoir leur projet d'achat immobilier.

L'Eure, l'Ille-et-Vilaine, l'Eure-et-Loir, les Pyrénées-Atlantiques et les Alpes-Maritimes sont les départements qui attirent le plus (analyse menée sur 47 000 simulations entre janvier 2019 et mai 2021).



# ... mais aussi dans les projets d'investissements locatifs

Les locataires parisiens se détournent de l'achat d'une résidence principale à Paris.

L'investissement locatif en régions a gagné en intérêt pour une partie d'entre eux (analyse sur 7 000 simulations depuis janvier 2019).

Investissement  
en régions

Intérêt avant  
1er confinement

**55%**



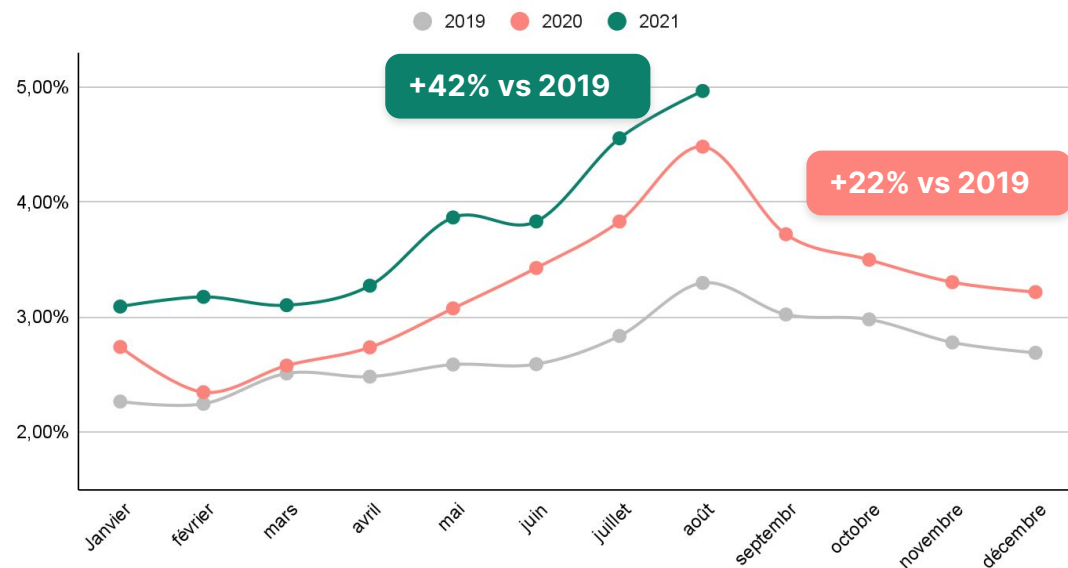
Intérêt post-confinement  
(avril 2020)

**+10%**

**61%**

# Les résidences secondaires continuent d'attirer les Français

Part des demandes de résidences secondaires par mois depuis 2019



En 2021, les recherches de résidences secondaires sont supérieures de +42% à celles de 2019.

75% des Français recherchent une résidence secondaire à moins de 400 kilomètres de leur résidence principale.

La recherche de biens crée une tension sur les prix, notamment en Normandie.

# Un environnement de financement favorable

# La baisse des taux immobiliers profite à toutes les tranches de revenus

## Évolution des taux immobiliers selon les tranches de revenus

Taux moyens sur 25 ans

● 0 - 40K€ ● 40-80K€ ● 80-120K€ ● 120K€+

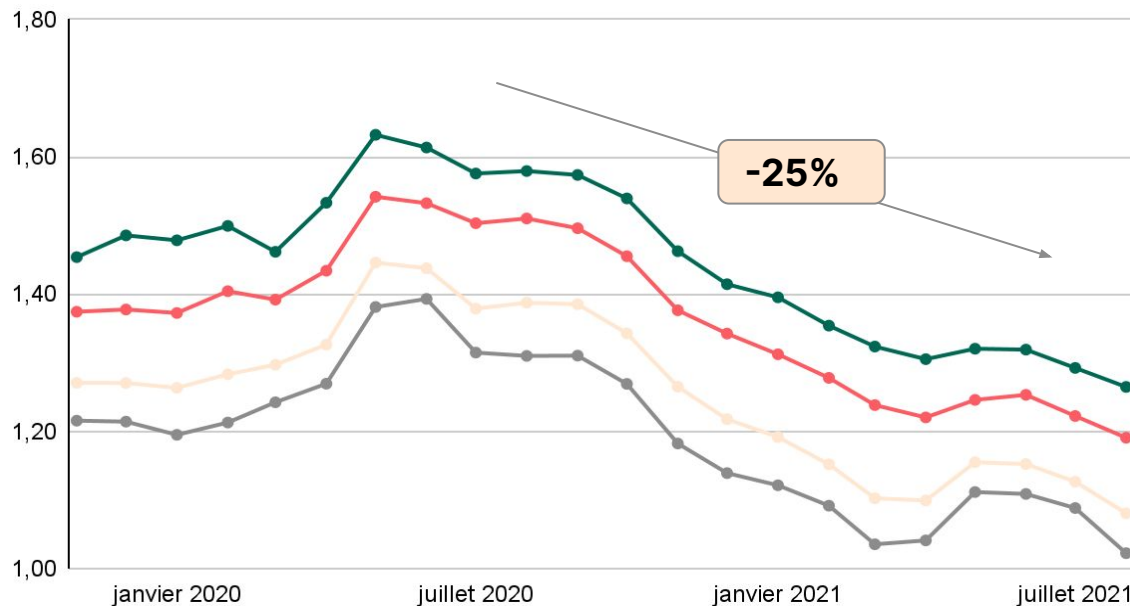
Anciens taux historiques en novembre 2019

1,45%

1,37%

1,27%

1,22%



# Un assouplissement des contraintes HCSF et une harmonisation des pratiques

Janvier 2020

Janvier 2021

Endettement max

**33%**

**35%**

Maturité max

**25 ans**

**25 + 2 ans**

Marge d'exception

15% de la prod. trimestrielle  
75% étant réservée aux RP & aux  
primo-accédants  
"DTI Ratio " ⇒ Endettement max de 7  
années de revenus est préconisé

20% de la prod. trimestrielle  
80% étant réservée aux achats de  
RP et 30% aux primo-accédants

Le "DTI Ratio" n'est plus évoqué

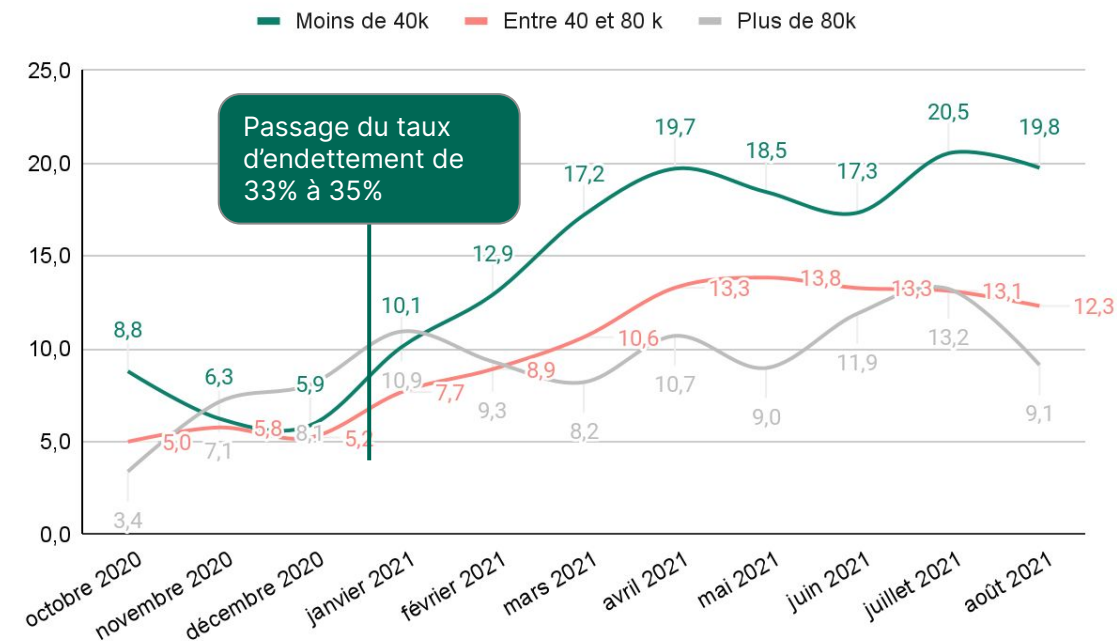
Mise en œuvre

Peu de contrôles, tolérance

Contrainte réglementaire et contrôle  
ACPR

# Un contexte qui profite aux ménages les moins aisés

## Évolution de la part des dossiers entre 33% et 35% selon revenus



Forte augmentation des dossiers entre 33% et 35% (+116%) à partir de fin 2020 suite aux recommandations du HCSF d'augmenter le taux d'endettement de 33% à 35%.

20% des profils de moins de 40k€ sont entre 33% et 35% de taux d'endettement aujourd'hui contre 6% en décembre (x3).



# Illustration : une capacité d'emprunt en hausse de 6 % pour un revenu de 3 000€ net/mois

Sur 25 ans  
Pour un taux à 1,27%

**Endettement max**

**Capacité max  
d'emprunt  
(mensualité)**

**Janvier 2020**

**33%**

**254 345€  
(990€)**

**Janvier 2021**

**35%**

**269 982€  
(1051€)**

**+15K€**

# Des banques cherchent des solutions pour continuer à prêter

Les recommandations du HCSF obligent les banques à se conformer aux règles de taux d'endettement maximum. Certains types de montages sont réapparus pour faciliter l'accès à l'emprunt des différentes catégories de population :

## Prêt palier

Augmentation de la mensualité après plusieurs mois d'amortissements

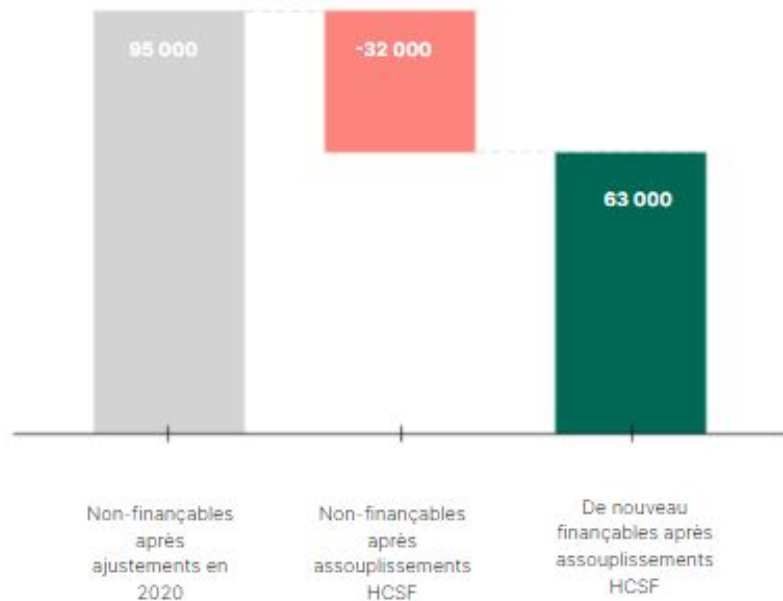
Peut être utilisé pour des publics à fort potentiel d'augmentation des revenus  
⇒ internes en médecine

## Lissage de prêt

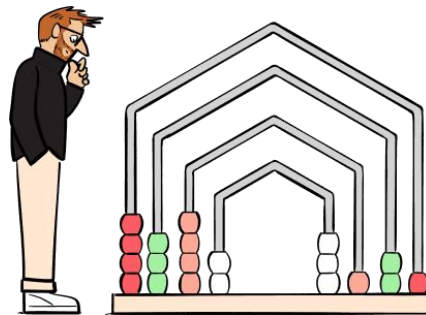
Incorporer plusieurs prêts au sein d'une seule mensualité pour réduire l'endettement

# Retour des emprunteurs bloqués en 2020

63 000 ménages peuvent revenir sur le marché en 2021 (sur la base du million de transactions en 2019)

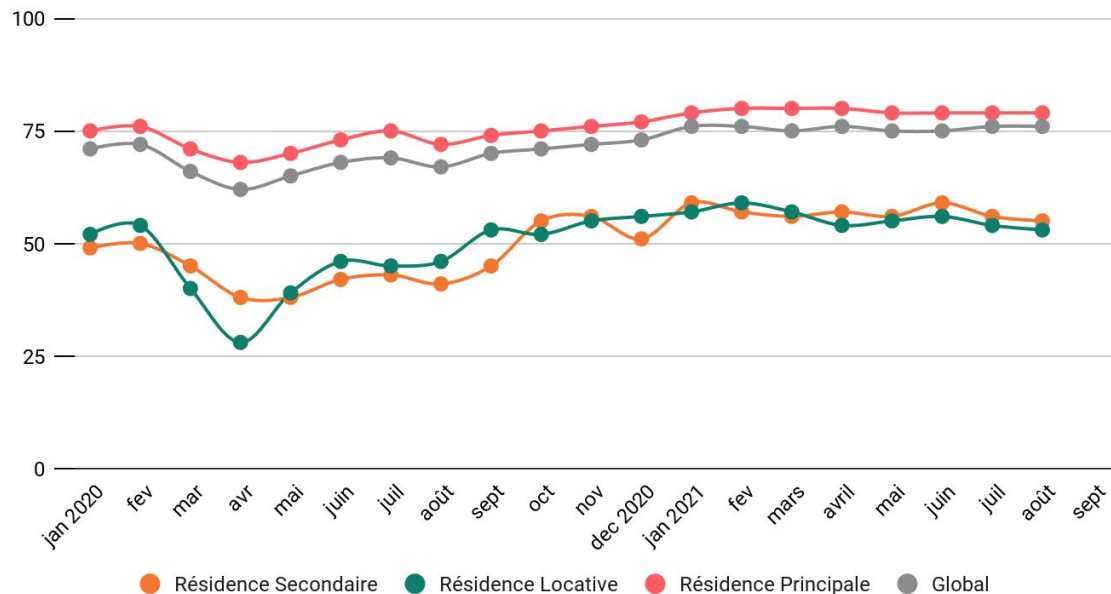


Près de 30 000 renégociations et rachats de crédit possibles en 2021, sur simple baisse du taux d'endettement.



# Une finançabilité des ménages en nette amélioration... sauf pour les projets locatifs

Evolution de la finançabilité depuis janvier 2020

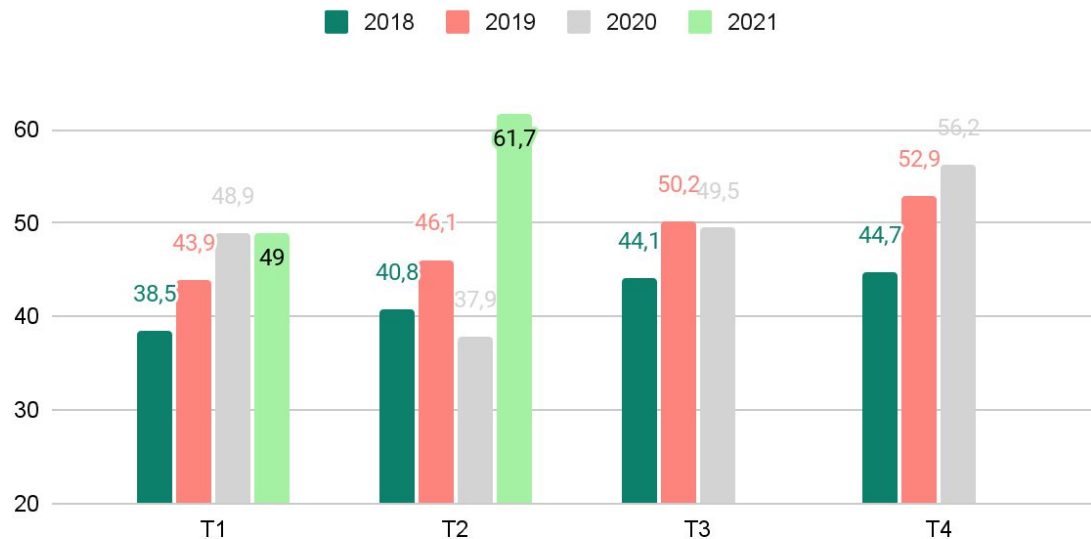


Finançabilité 2019 : 73%  
Finançabilité 2020 : 68%  
Finançabilité 2021 : 74%  
(à fin août)



# Vers une production de crédit 2021 record, tirée par les transactions

Production de crédit immobilier (hors renégociations) en milliards €



Production de crédit au S1 2021 supérieure aux autres années :

- +27 % vs S1 2020,
- +22 % vs S1 2019 (année record).

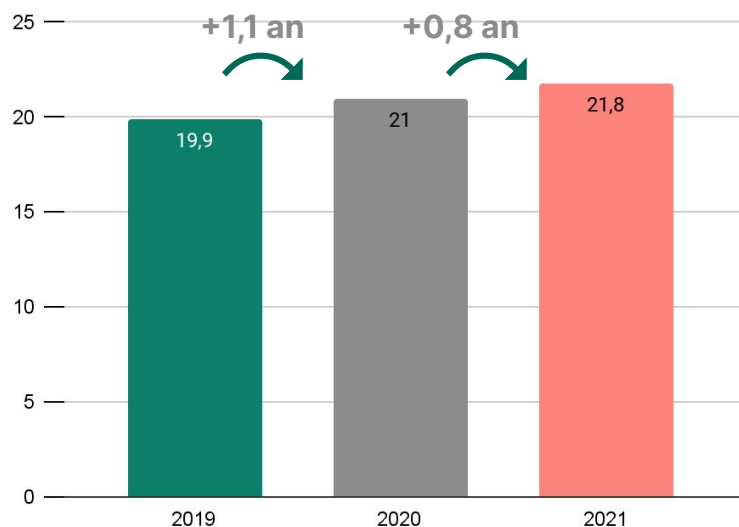
Renégociations à un niveau raisonnable, proche de 2019

- ~15-17 % du marché,
- Recul vs. S1 2020 (23 Mds € vs 40Mds €), mais supérieur à 2019 (20Mds €).

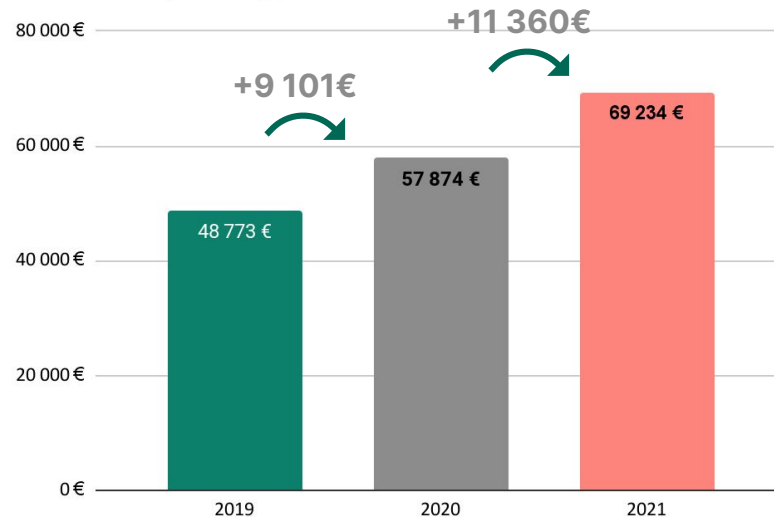
# Des difficultés d'accès au crédit perdurent

# Respect du taux d'endettement maximum : hausse continue de la durée d'emprunt et de l'apport

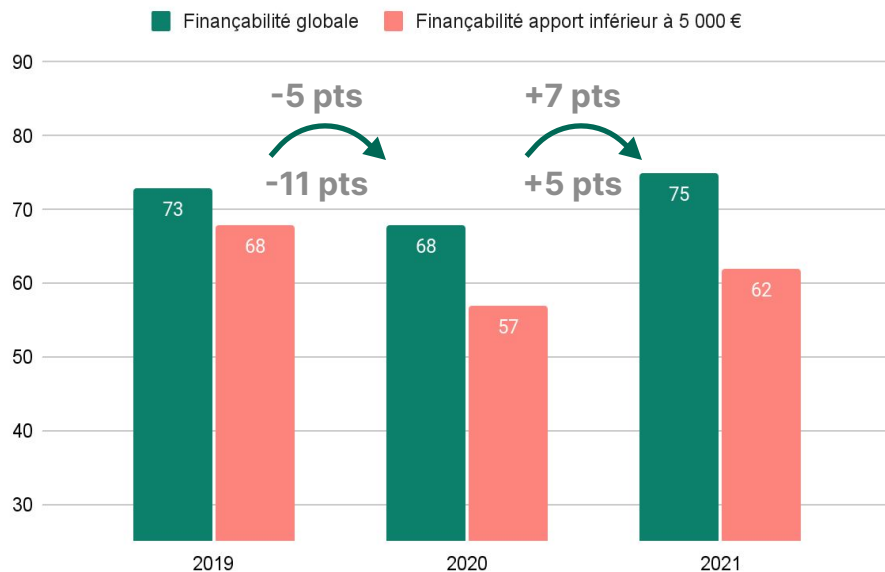
Durée moyenne d'emprunt (en années)



Montant moyen d'apport



# L'apport, de plus en plus discriminant, malgré l'amélioration générale des conditions d'octroi



La finançabilité des emprunteurs avec un faible apport :

- s'est réduite plus fortement que la moyenne (2019-2020),
- augmente moins vite que la moyenne (2020-2021).



# Le financement de l'investissement locatif complexifié par les recommandations du HCSF

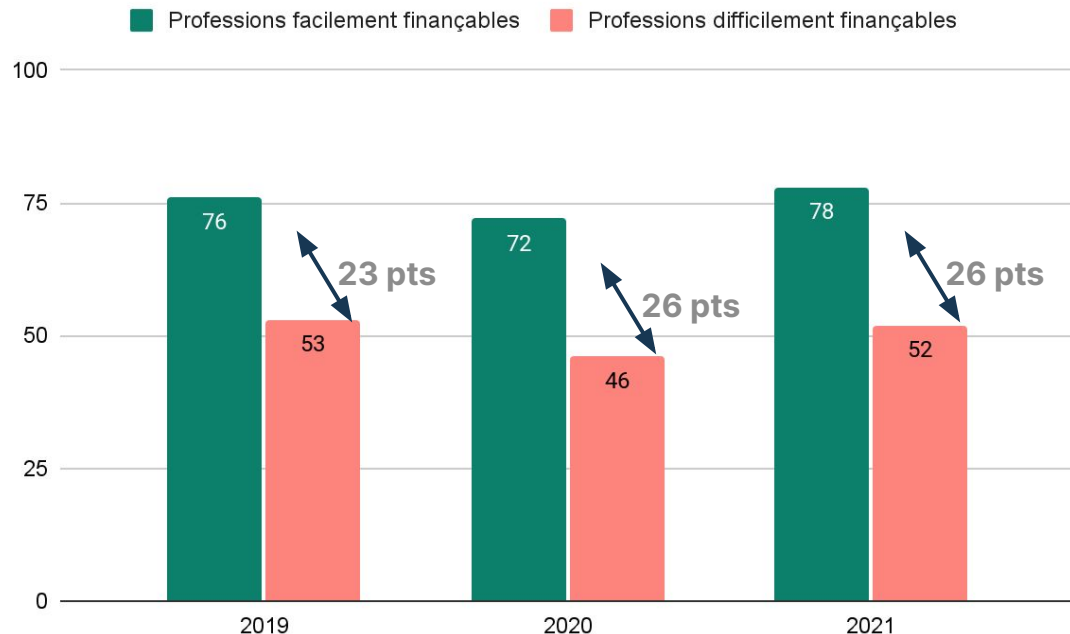
Le HCSF a demandé aux banques de ne plus calculer l'endettement avec la méthode du différentiel foncier, un calcul qui était particulièrement favorable aux investisseurs (achat de locatif)

Exemple d'un dossier impacté par la fin du calcul de l'endettement différentiel :

Caractéristiques du projet	Endettement classique	Endettement différentiel
Revenu salarial net mensuel : <b>3 500 €</b> Loyer attendu : <b>400€</b> (pondéré à 80% = <b>320 €</b> )  Charge de loyer / de crédit sur la RP : <b>1 000€</b> Charge de crédit pour l'achat d'une RL : <b>500€</b>	<b>39.27%</b>  Calcul : ensemble des charges / ensemble des revenus $\Rightarrow (1000 + 500) / (3500 + 320)$	<b>30.12%</b>  Calcul : charge sur la RP / (revenu salarié + (loyer attendu pondéré - charge de crédit)) $\Rightarrow 1000 / (3500 + (320 - 500))$

**Contrairement aux autres projets, les projets locatifs ne retrouvent pas les niveaux de finançabilité de 2019**

# Les écarts entre profils perdurent malgré la reprise de l'activité économique



## Professions facilement finançables

- salariés du secteur privé
- titulaires de la fonction publique
- professions libérales (médecins, avocats)

## Professions difficilement finançables

- indépendants
- intermittents du spectacle
- artisans

Professions finançables facilement = 85% des simulations | Professions finançables difficilement = 15% des simulations

# Chômage partiel et prêt immobilier : une étude au cas par cas

## Secteurs exposés

Secteurs particulièrement touchés par la crise sanitaire : tourisme, culture, événementiel, transports

## Autres secteurs

L'ensemble des entreprises ayant recours au chômage partiel, hors secteurs exposés

### Situation (août 2021)

Indemnité maintenue à 70% du salaire brut  
Chômage partiel encore maintenu dans de nombreuses entreprises, notamment dans l'événementiel et les transports

Baisse des indemnités à 60% de la rémunération brute  
Retour à la normale : très peu de dossiers avec des salariés en chômage partiel

### Financement par les banques des salariés en chômage partiel

Étude au cas par cas.  
Financement très compromis si épargne faible et/ou perspectives de réemploi faible.

Revenus hors chômage partiel pris en compte à 100%, sous réserve d'une attestation de reprise du travail

# Un bilan positif et des orientations favorables

	Tendance 2020	Tendance 2021
Taux d'intérêt	→ Hausse puis baisse	→ Nouveau record
Reco HCSF & pratiques des banques	→ Resserrement	→ Assouplissement et déploiement complet
Taux d'usure	→ Ciseaux : Baisse vs. hausse des taux	→ Pas d'effet ciseau : usure stable et pas de hausse des taux
Continuité opérations des banques	→ Difficultés pdt 1er confinement	→ Opérationnelles en cas de confinement
Solvabilité des ménages	→ Pas encore de réel impact	? Reprise forte vs. fin des aides aux entreprises
Epargne disponible	→ Peu d'effet en 2020	→ Bcp de liquidités pour les banques et les ménages pour financer les achats

# Qui est Pretto ?

- Fintech du crédit immobilier co-fondée en janvier 2017 par Pierre Chapon et Renaud Pestre, polytechniciens.
- Un algorithme enrichi quotidiennement pour comparer les taux et conditions pratiquées par les plus grandes banques françaises et de trouver le prêt qui correspond le plus à son profil et son projet.
- Réactif et transparent, l'expert crédit Pretto coach à distance son client, négocie pour lui avec les banques et l'accompagne jusqu'à la signature.
- Plus de 700 000 simulations par an sur [pretto.fr](https://pretto.fr) et plus de 60 000 clients accompagnés.
- Plus de 1,6 milliard d'euros de crédit financés.
- Un service de recherches de biens, Pretto Search, combiné au simulateur, pour accompagner les emprunteurs dès leur début.
- Un observatoire des tendances du marché immobilier, le DataLab, avec des analyses sur [pretto.fr/taux-immobilier](https://pretto.fr/taux-immobilier).