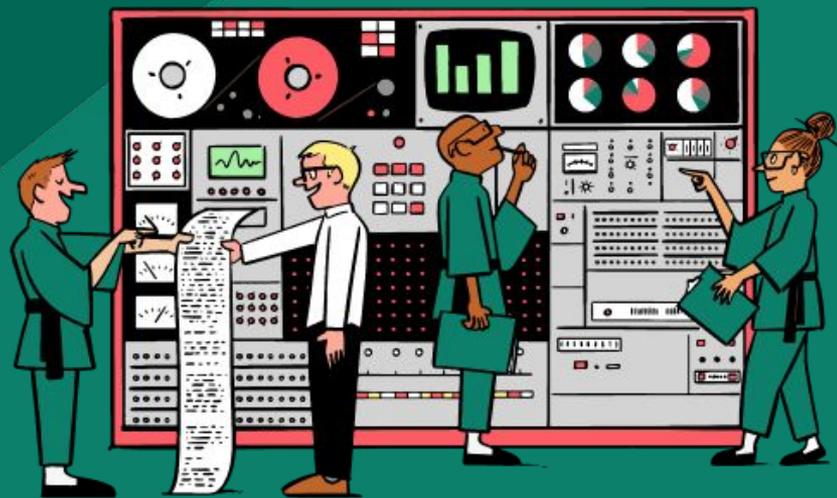


**Pretto DataLab**

# Quelles solutions pour les nouveaux exclus de l'accès à la propriété ?



# **Le DataLab Pretto, une analyse fine et objective du marché**

# Une solide équipe multidisciplinaire autour de la data

Responsables des  
partenaires bancaires



Product designer  
et owner



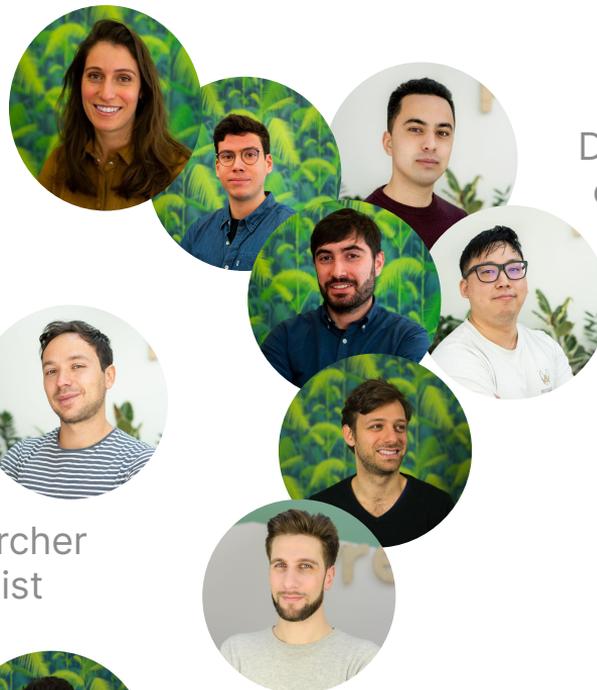
Data researcher  
et scientist



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 utilisateurs Pretto.fr, croisées avec les données des banques mises à jour chaque semaine.

Une analyse fine des taux et de la finançabilité 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 en 2020

Quelques exemples



Aux avants postes de l'observation du marché, notre constat :

# **De nombreux Français sont exclus du crédit en 2022**

**Il est de notre responsabilité d'alerter et de proposer  
concrètement des solutions pour lutter contre le  
risque d'une nouvelle "fracture immobilière"**

# **Un crédit plus cher, soutenu par le contexte inflationniste**

# Augmentation du coût du crédit avec une rapidité inédite

## Évolution des taux immobiliers selon les tranches de revenus

Taux moyens sur 20 ans



Des niveaux historiquement bas en 2021

+0,6%

1,87%  
1,78%  
1,66%  
1,58%

Dernière hausse de cette ampleur en 2000 mais sur une base de l'ordre de 5% !

# Une capacité d'emprunt en baisse de 12 % d'ici la fin d'année

Pour un revenu de 4000 € par mois

Janvier 2022

Été 2022

Fin d'année 2022

Taux sur 20 ans

1%

1,7%

2,4%

Coût du crédit  
(hors assurance)

26 000€

42 200€

57 000€

Capacité max  
d'emprunt  
(à mensualité égale)

250 000€  
(1 150€)

233 800€  
(1 150€)

219 000€  
(1 150€)

-31 000€

# Une situation qui va perdurer...

Les taux d'emprunt à 10 ans français en hausse de 2 points alors que :

- L'annonce de la hausse par la BCE ne sera effective que lors de la réunion de juillet
- Une nouvelle hausse est attendue pour septembre

Les pressions inflationnistes vont rester élevées dans un contexte international qui pèse sur le prix des matières premières

Des décisions politiques qui renforcent la pression haussière sur le coût du crédit :

- La Loi Lemoine entraîne une hausse des prix de l'assurance estimée de 15 à 40% sur les contrats concernés (crédits de moins de 200 000€)

# **Une situation inédite : 220 000 ménages exclus du marché en 2022**

Une hausse  
inédite se heurte  
à deux  
mécanismes  
inédits

Marché pris en  
tenaille

Phénomène d'  
éviction

220 000

DOSSIERS EXCLUS EN 2022

Soit un taux d'éviction de **18%**  
sur la base des transactions de 2021

60 000

MÉNAGES EXCLUS

> Conséquence d'un  
dépassement du taux  
d'usure

⇒ EXCLUSION SÈCHE

160 000

MÉNAGES EXCLUS

> Conséquence de la limite à 35%  
d'endettement

⇒ EXCLUSION PARTIELLE,  
CORRIGEABLE PAR LES BUDGETS ET  
LES PRIX

Les autorités  
ne constatent  
pas encore ce  
phénomène d'  
éviction...

## Crédits aux particuliers

Avr 2022

Publié le 3  
juin 2022



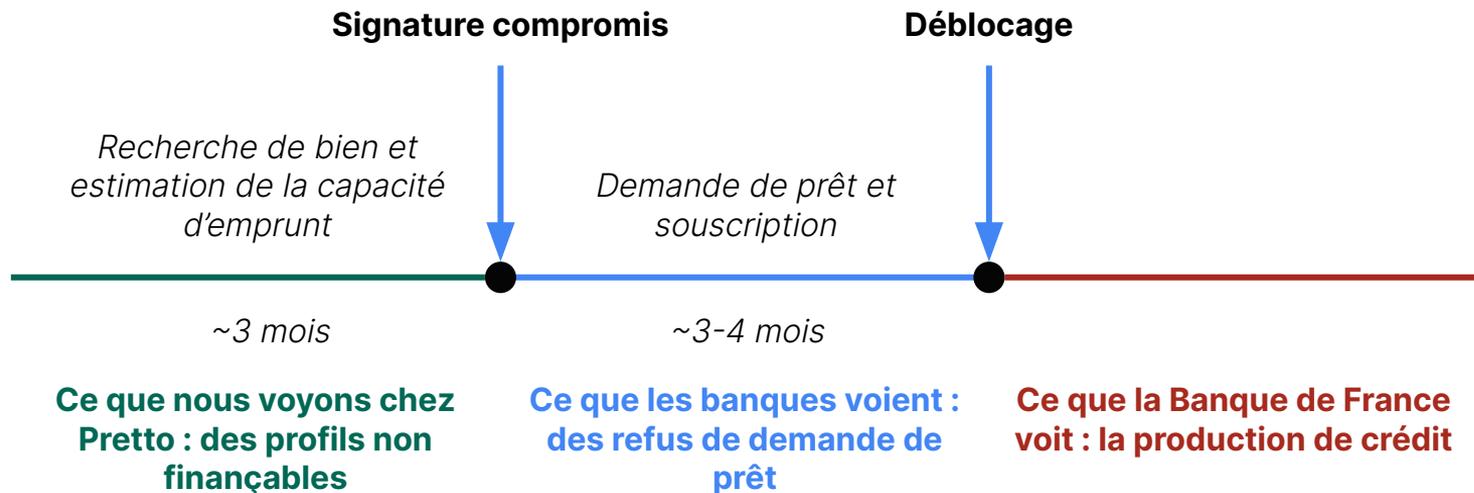
Mise en ligne le 03/06/2022



### La production de nouveaux crédits à l'habitat reste **extrêmement élevée**

- Le taux de croissance annuel de l'encours des crédits aux particuliers se maintient à un niveau élevé à +6,3 % en avril, toujours soutenu par la composante « habitat » (+6,8 %).
- Le taux de croissance des crédits à la consommation s'inscrit à +3,6 %, après +3,4 % en mars.
- La production des crédits à l'habitat s'est encore accrue, à 25,9 milliards (20,7 milliards hors renégociations), et se situe au voisinage de ses plus hauts niveaux sur les cinq dernières années (20,3 milliards en moyenne - 15,8 milliards hors renégociations -). La remontée des taux des nouveaux crédits s'opère très progressivement à 1,19 % en moyenne en avril, contre 1,14 % en mars. Cette hausse de 5 points de base apparaît sensiblement en retrait par rapport aux évolutions observées sur les marchés (à titre d'exemple, la hausse de l'OAT 10 ans dépasse les 120 points de base depuis décembre).
- L'estimation avancée pour mai indique une hausse par rapport à avril des taux d'intérêt sur les nouveaux crédits dans une fourchette de 1,25 % à 1,30 %, une production mensuelle de crédits à l'habitat toujours très forte (avec une borne haute à 26,0 milliards d'euros) conduisant à une poursuite de la hausse de la croissance annuelle de l'encours de crédit (+7,0 %).

# ...Parce que les données de production de crédit ont structurellement 3 à 6 mois de retard sur la prise en charge des projets



# Source d'éviction 1 : le taux d'usure

Le taux d'usure...

...un mode de calcul problématique

Pour un trimestre donné

$$= \left[ \text{Moyenne des TAUX des crédits décaissés à T-1} \right] + \frac{1}{3}$$

Marge d'usure

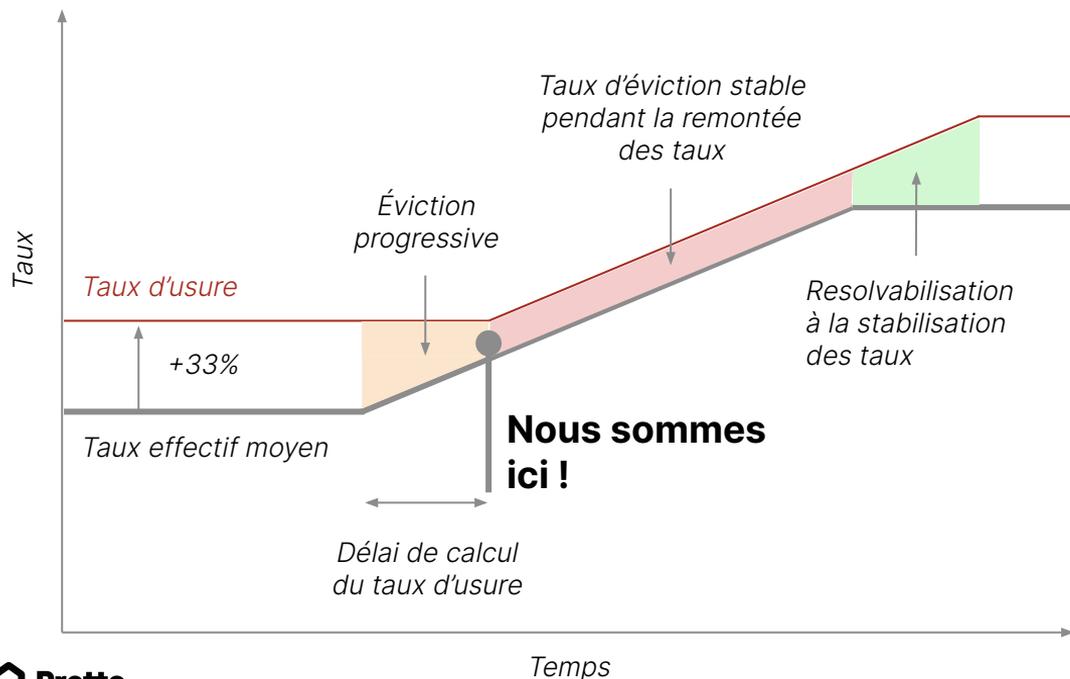
**Un décalage temporel déconnecté du marché** : un taux qui reflète l'environnement qui prévalait 4 à 6 mois auparavant

**Pas de prise en compte du contexte inflationniste**

**Une production moyenne mécaniquement orientée vers des profils plus aisés**

**2,57 sur 20 ans, contre une inflation > 5%**

# Malgré l'augmentation du taux d'usure, l'éviction est appelée à se maintenir jusqu'à la stabilisation des taux



- Le taux d'usure va **remonter en parallèle de la remontée des taux d'intérêts**, poussé par la hausse des taux, mais avec un **effet mix négatif** lié à l'éviction des moins bons profils empruntant aux taux les plus élevés, **entraînant mécaniquement vers le bas le taux effectif moyen des crédits débloqués**

# Un phénomène d'éviction qui ne met pas tout le monde d'accord

Pour la Fédération bancaire française, il y a un risque « **qu'une partie des projets immobiliers des clients solvables ne puisse aboutir** » et pense que « **les conditions sont visiblement réunies [pour des] mesures exceptionnelles au vu de la hausse des taux** ».



FEDERATION  
BANCAIRE  
FRANCAISE

La FBF dans l'Opinion  
du 30/06/2022



François Villeroy de Galhau,  
dans l'Opinion du 30/06/2022

“Certains courtiers ont parlé d'un **effet d'exclusion des emprunteurs immobiliers qui serait associé au taux de l'usure ; objectivement nous ne voyons pas cela.** [ ] “Les taux plafonds sont faits pour **protéger les emprunteurs de taux excessifs**. Nous n'avons nullement entendu parler de leur part (via les associations de consommateurs) d'un effet d'éviction. Aujourd'hui le financement de l'immobilier est bien assuré.

# Interventions rares des associations de consommateurs, notre analyse

**Peu de signalements de consommateurs** auprès des associations sur des refus de prêt

- Assez naturel selon nous vs. signalement pour frais bancaires indus, plus faciles à caractériser comme anormaux par le consommateur, qui n'ont aucun point de repère
- Primo accédants assez facilement résignés face au banquier

Une **vision indifférenciée** des différents crédits qui pourrait faire peur :

- conso **≠** immo
- dépense **VS** investissement
- risque **VS** protection du pouvoir d'achat



**La crainte d'un desserrement global de la part des associations, y compris sur le conso ?**

# Source d'éviction 2 : le taux d'endettement maximum

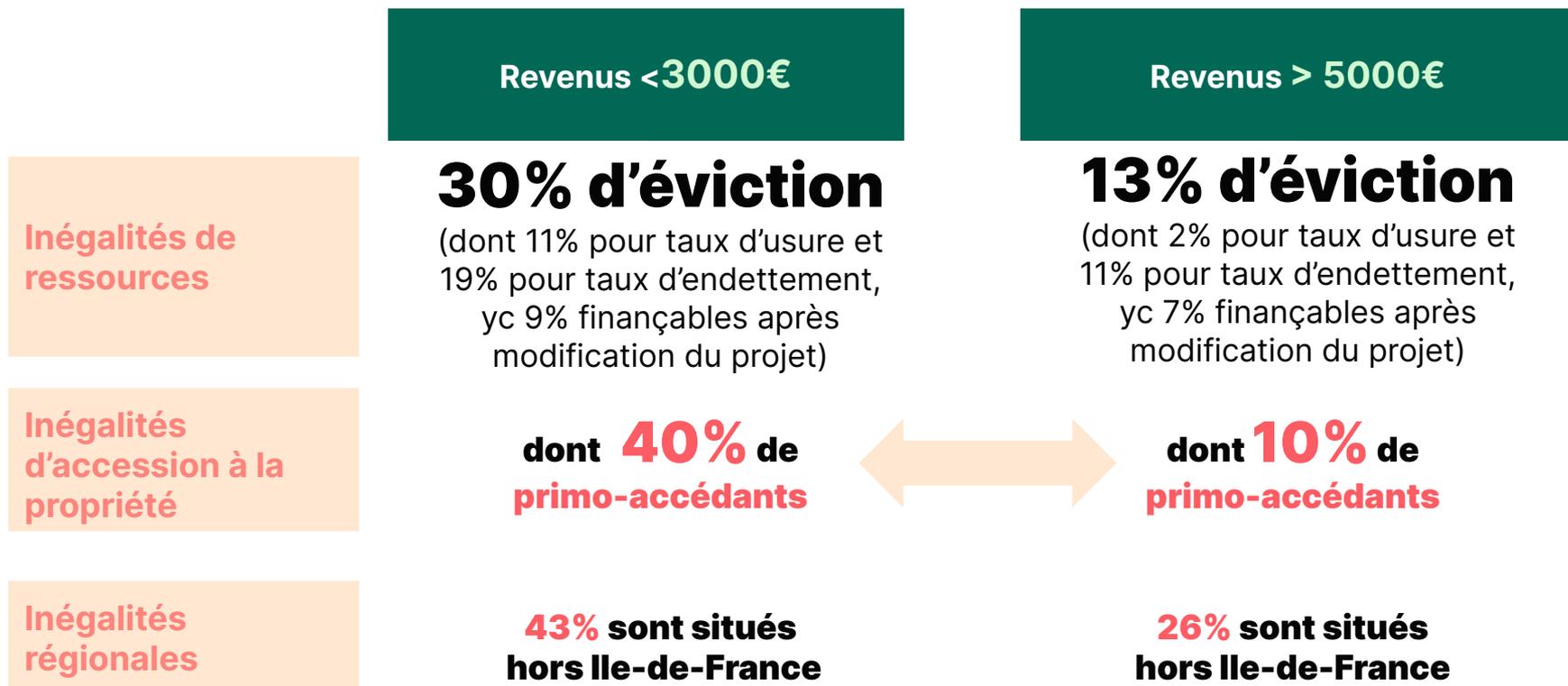
## 35 % d'endettement fixés par le HCSF

- Créé en 2020 pour limiter la croissance de l'endettement en période de taux très bas. Une application devenue contraignante depuis janvier 2022
- Après un assouplissement en 2021 permettant de solvabiliser **63 000**<sup>(1)</sup> ménages en période de taux stables, l'augmentation forte des taux impacte **déjà** cette année l'équivalent de **160 000** ménages
- La moitié des ménages impactés ont la possibilité de modifier leur projet (allongement de durée ou ajout d'apport) pour se re-solvabiliser



**Phénomène qui peut doubler si la hausse continue... Avant une correction des prix**

# Une éviction forte mais surtout très inégalitaire



# 3 exemples de profils financés en 2021, exclus dans le contexte actuel

## Profil 1

<b>Profil</b>	Femme célibataire
<b>Âge</b>	29 ans
<b>Revenus nets</b>	1691€/mois
<b>Type de projet</b>	Résidence principale
<b>Géographie</b>	Meurthe-et-Moselle (54)

→ Exclue en raison du taux d'usure

## Profil 2

<b>Profil</b>	Couple
<b>Âge</b>	43 & 44 ans
<b>Revenus nets</b>	4003€/mois
<b>Type de projet</b>	Résidence principale
<b>Géographie</b>	Essonne (91)

→ Exclu en raison du taux d'usure

## Profil 3

<b>Profil</b>	Homme célibataire
<b>Âge</b>	29 ans
<b>Revenus nets</b>	4173€/mois
<b>Type de projet</b>	Investissement locatif
<b>Géographie</b>	Oise (60)

→ Exclu en raison du taux d'endettement max à 35%

# Rationnement du crédit : un risque lourd compte-tenu de son utilité sociale

## Blocage de l'accèsion à la propriété

La propriété : un solide bouclier pour les ménages :

- une mensualité fixe sur du long terme contrairement aux loyers impactés par l'inflation
- une valeur d'usage et patrimoniale pour la retraite

## Ralentissement de l'industrie immobilière

Une industrie poumon économique de la France

Des centaines de milliers d'emploi directs et indirects

**Possibilité d'agir, sans coût pour les finances publiques, en faveur du pouvoir d'achat et de l'activité économique**

# **Nos propositions concrètes pour atténuer l'éviction dès cette année**

# Proposition #1

Un taux d'usure  
en phase avec  
la réalité du  
marché

Valeur fixe pour un trimestre donné

$$= \left[ \begin{array}{c} \text{Moyenne des} \\ \text{TAUX EFFECTIFS} \\ \text{sur 1 mois} \end{array} \right] + \begin{array}{c} \text{Marge d'usure} \\ \text{1 à 2 pts} \\ \text{(vs. 33\%)} \end{array}$$

**Point de repère :** l'écart a été porté de 25% à 33% autour de 1990, à une époque où les taux étaient proches de 10%, soit une marge d'usure de 3 pts !  
(vs. une marge de 0,64 pts actuellement)

# Proposition

## #2

Un taux  
d'endettement à  
**38%** favorisant  
l'investissement  
à forte efficacité  
énergétique

- Autoriser le dépassement du plafond pour le **financement de travaux d'efficacité énergétique, ou directement l'achat de biens à forte efficacité énergétique**

**38 % vs 35%**

DE TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL

**Soit +8% de budget  
supplémentaire**

- **Pas d'augmentation du risque de crédit** grâce à la réduction de la facture d'énergie et à la conservation de la valeur de l'actif dans le temps
- Des économies énergétiques moyennes de l'ordre de 30% pour des travaux de rénovation énergétique, soit env. **3 points de revenu disponible supplémentaire** pour les ménages les plus modestes

**Merci**

**A vos questions !**

# Qui est Pretto ?

- Un courtier en crédit immobilier intégrant de puissants outils d'analyse de données pour simplifier et faciliter l'accès de tous à la propriété immobilière
- 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 coache 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).