

PrettoDataLab

2023 : retour de l'accès au crédit mais en excluant 1 emprunteur sur 3



Redonner à tous une lecture transparente du marché immobilier

Notre objectif

Remettre de la **transparence** sur le marché du crédit immobilier

Notre proposition

Prendre du recul sur les événements qui ont lieu sur le marché en 2022 et **partager nos perspectives** pour 2023

Notre outil

Une infrastructure technologique permettant de suivre en temps réel les **conditions de taux offertes par les banques** et d'analyser les données anonymisées issues des **60 000 simulations mensuelles** des utilisateurs Pretto.fr



Bilan 2022



2022 : le début d'une phase de transition du marché

Nombre de transactions

0,7M

3,2%

Taux d'intérêt

1,2M

1,1%

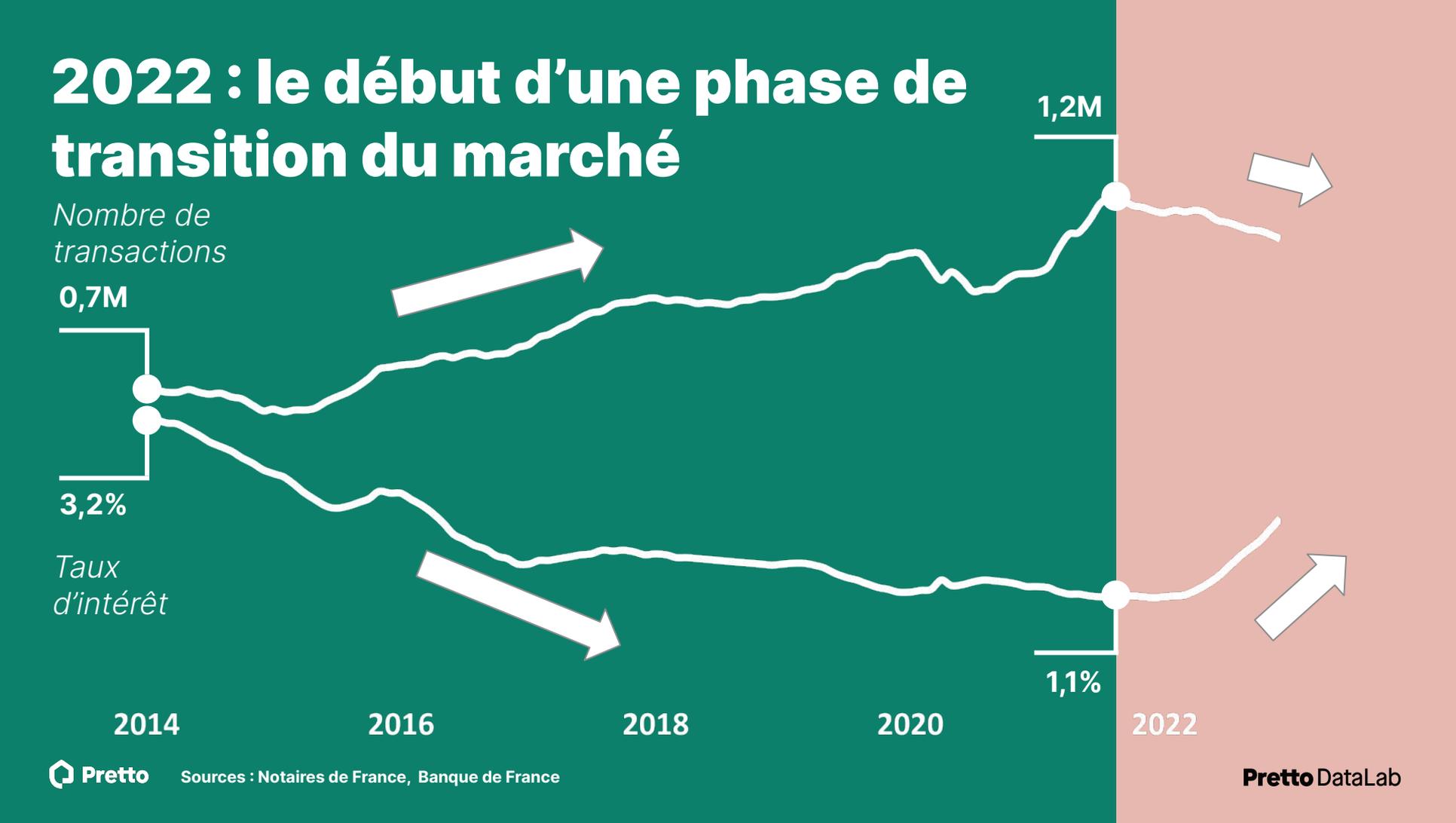
2014

2016

2018

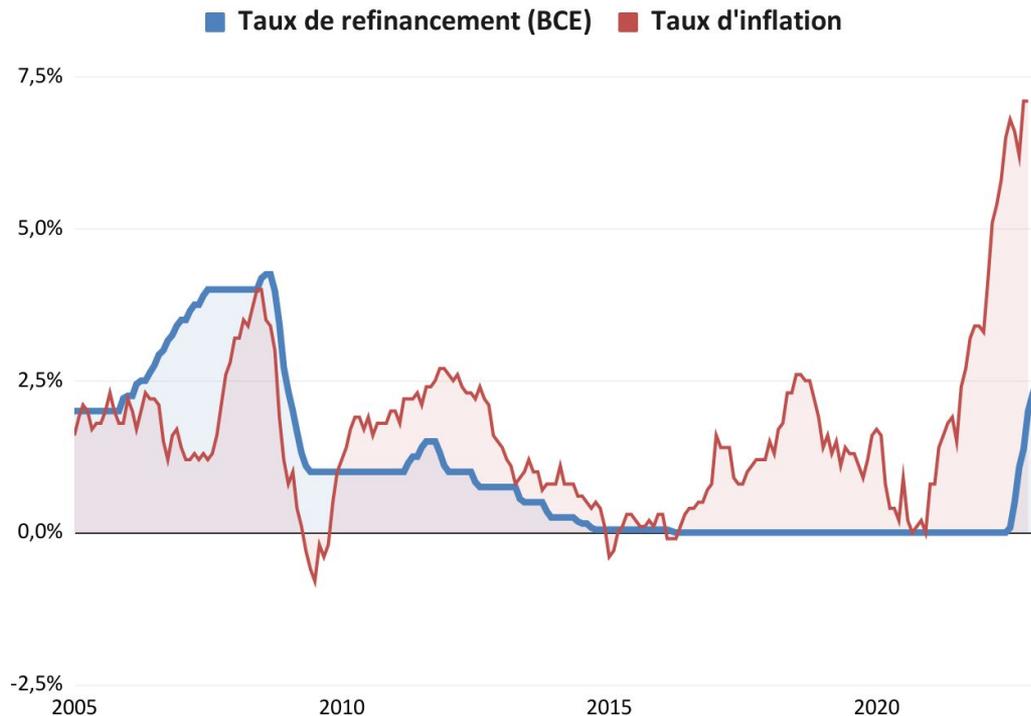
2020

2022



Une remontée des taux sans précédent, poussée par une inflation aux multiples causes

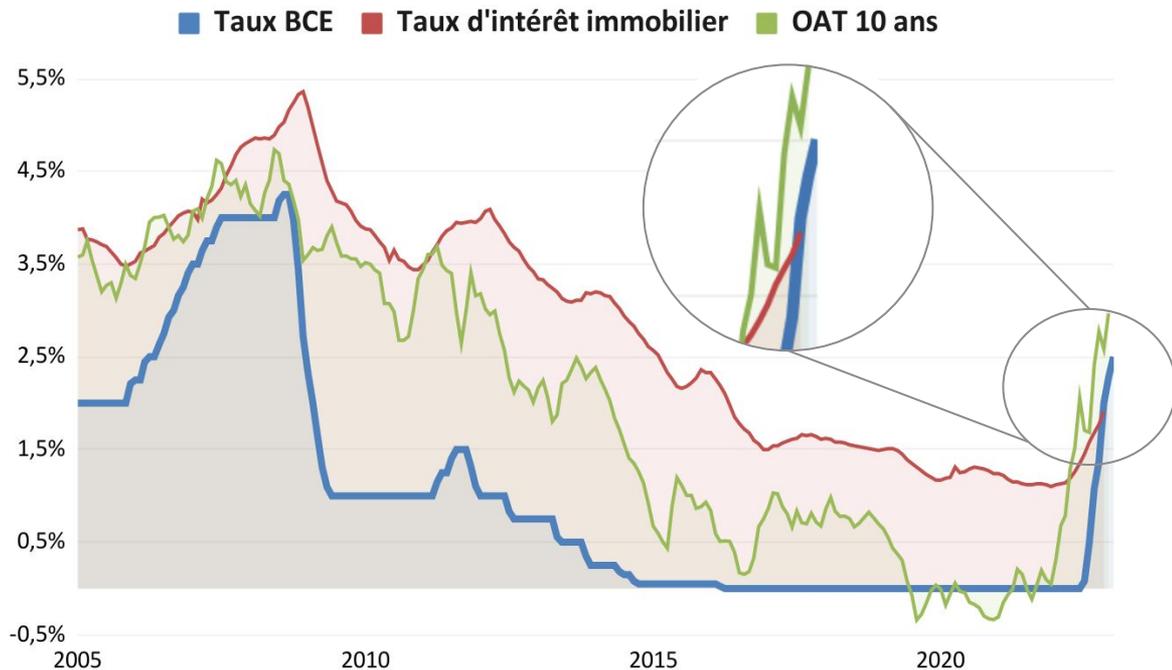
- Forte poussée de l'inflation depuis la fin 2021, liée aux conséquences du Covid puis à la guerre en Ukraine
- Hausse inédite des taux BCE pour contrer l'inflation (+2,5pts en moins de 6 mois)



Sources : BCE, Banque de France

Une augmentation des taux de crédit immobilier cependant plus faible que les autres taux de marché ...

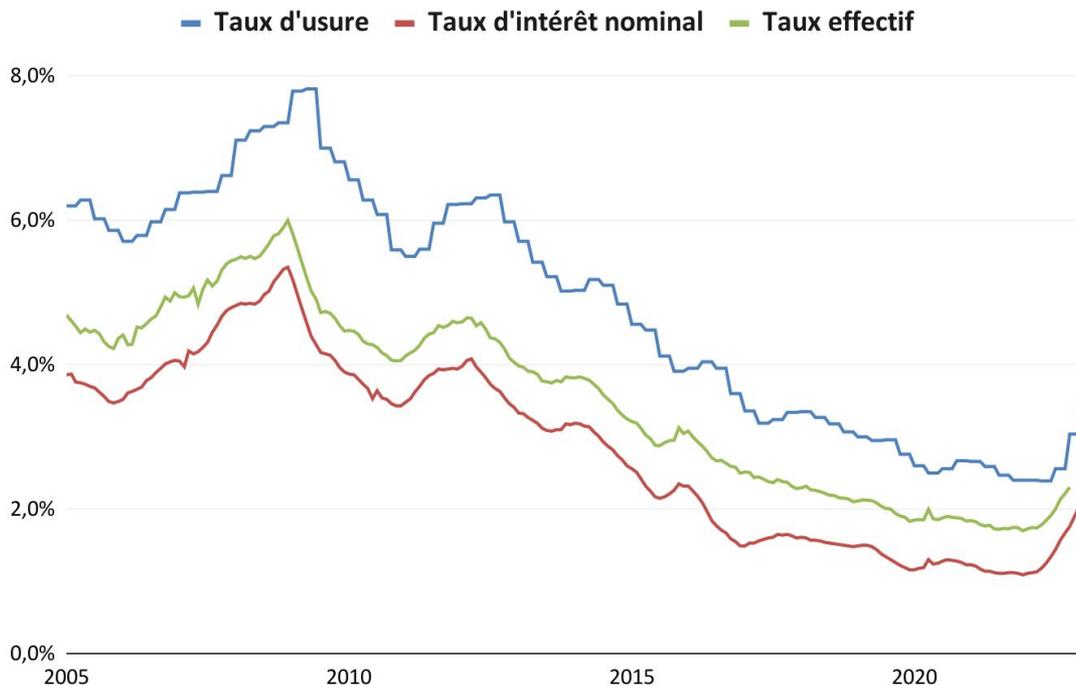
- Historiquement, les taux immobiliers étaient systématiquement supérieurs aux taux de la BCE et presque toujours à l'OAT 10 ans
- Depuis quelques mois, ces derniers augmentent plus vite que les taux immobiliers



Sources : BCE, Banque de France

... car bloquée par le mode de calcul du taux d'usure

- Dans un contexte de taux haut, la marge d'1/3 était suffisante pour assurer une ampleur d'évolution suffisante
- Partant de taux très bas début 2022, la marge beaucoup plus faible a été rapidement atteinte par l'augmentation rapide des taux



Source : Banque de France

Une triple controverse autour du crédit immobilier en 2022

1 **Rôle du taux d'usure**

Protection du consommateur



Régulation du marché

2 **Niveau d'éviction du crédit liée à l'usure**

Forte éviction



Pas d'éviction

3 **Réalité de la baisse de la production de crédit**

Forte baisse dès le Q3



"Normalisation" du marché

1

Le taux d'usure joue différents rôles selon les acteurs, entre protection du consommateur et contrôle du marché

Protection de l'emprunteur

Le taux de l'usure sert à **protéger les consommateurs**.

En effet, il **protège les emprunteurs des prêteurs qui souhaiteraient proposer des taux trop élevés** : il permet donc d'éviter que les emprunteurs se retrouvent dans des situations financières difficiles et ne soient plus en mesure de payer leurs dettes.

Définition du taux d'usure, Banque de France

Régulation du marché

- Normalisation du marché d'après la Banque de France

Le taux de l'usure joue donc un rôle de régulateur.

Définition du taux d'usure, Economie.gouv d'après la Banque de France

- Amortissement du choc en freinant la hausse des taux et donc la baisse des prix

LE PATRON DE CENTURY 21 JUGE QUE LE TAUX D'USURE N'EST PAS "SI BLOQUANT" POUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Charles Marinakis, BFM Business, 22 Décembre 2022

2

Une perception différente de l'éviction liée au taux d'usure entre les courtiers et la Banque de France

Pour les courtiers, un accès au crédit immobilier fortement réduit

TF1

Prêts immobiliers : pourquoi près d'un dossier sur deux est-il refusé ?

TF1, 18 Août 2022

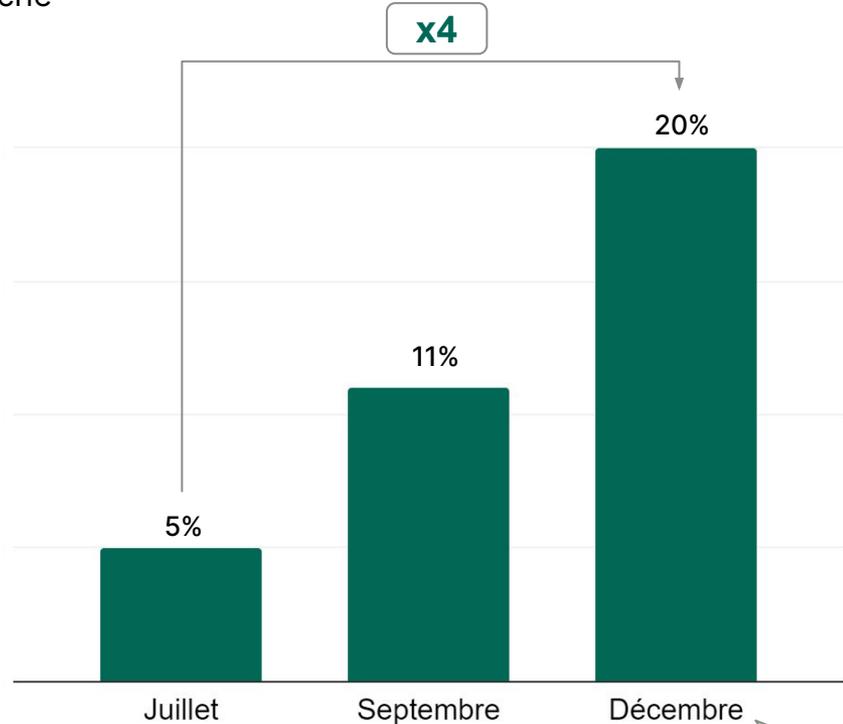
Pas de réel problème d'éviction pour la Banque de France

"Je déments le chiffre de 40 ou 45% de refus". Et le gouverneur de la Banque de France en veut pour preuve: "Je note qu'aucune association d'emprunteurs qui représente les Français n'a demandé le relèvement du taux d'usure".

François Villeroy de Galhau, BFM Business, 12 Septembre 2022

Nous avons observé une forte hausse de l'éviction par l'usure, de 5% en juillet à 20% aujourd'hui...

Méthodologie : Evolution de la part de dossiers financés par Pretto en 2021 qui ne sont plus finançables en 2022 en fonction des conditions de marché

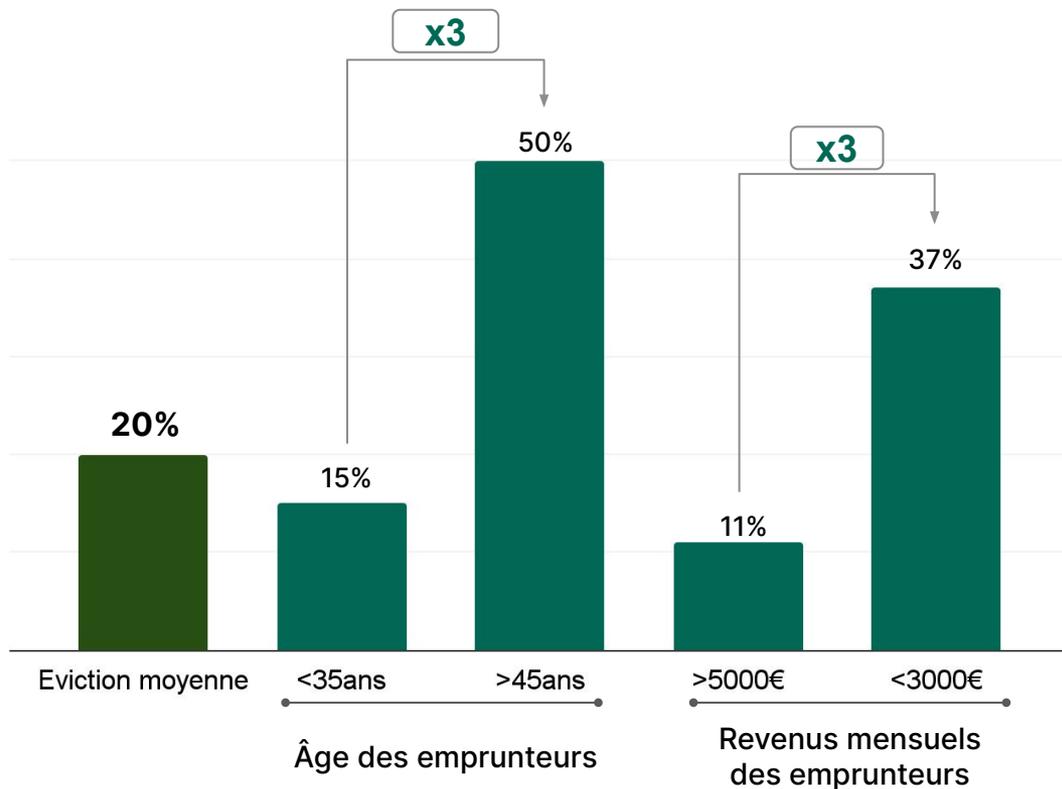


Sources : Données Pretto

En ligne avec l'analyse de la FNAIM au T4

... cette éviction étant par ailleurs assez fortement inégalitaire...

Méthodologie : Part des dossiers financés par Pretto en 2021 qui n'étaient plus finançables dans les conditions de marché du T4 2022



Sources : Données Pretto

Pretto DataLab

... et un renchérissement du coût de l'assurance qui a mis le TAE_G sous pression

Deux stratégies appliquées par les assureurs pour les prêts <200k€ à la suite de la mise en application de la loi Lemoine



Augmentation des prix

- Augmentation des prix l'ordre de **15-20%**
- Stratégie appliquée par **quelques acteurs**

✗ Sortie du marché

- Sortie du marché pour cause de **rentabilité**, entraînant une baisse de la concurrence et donc une pression inflationniste sur les prix
- Stratégie appliquée par la **majorité des acteurs**

3

Pas de consensus sur la production de crédit, entre forte chute et normalisation

Les courtiers alertent sur une éviction, Pretto la quantifie entre 13 et 18%

Juillet 2022

La Banque de France publie une production de crédit pour le T4 en baisse de 16%

Janvier 2023

*Discours BDF au cours de l'année :
Pas de mention de chute potentielle de la production, évocation d'une 'normalisation' courant S2*

Octobre 2022

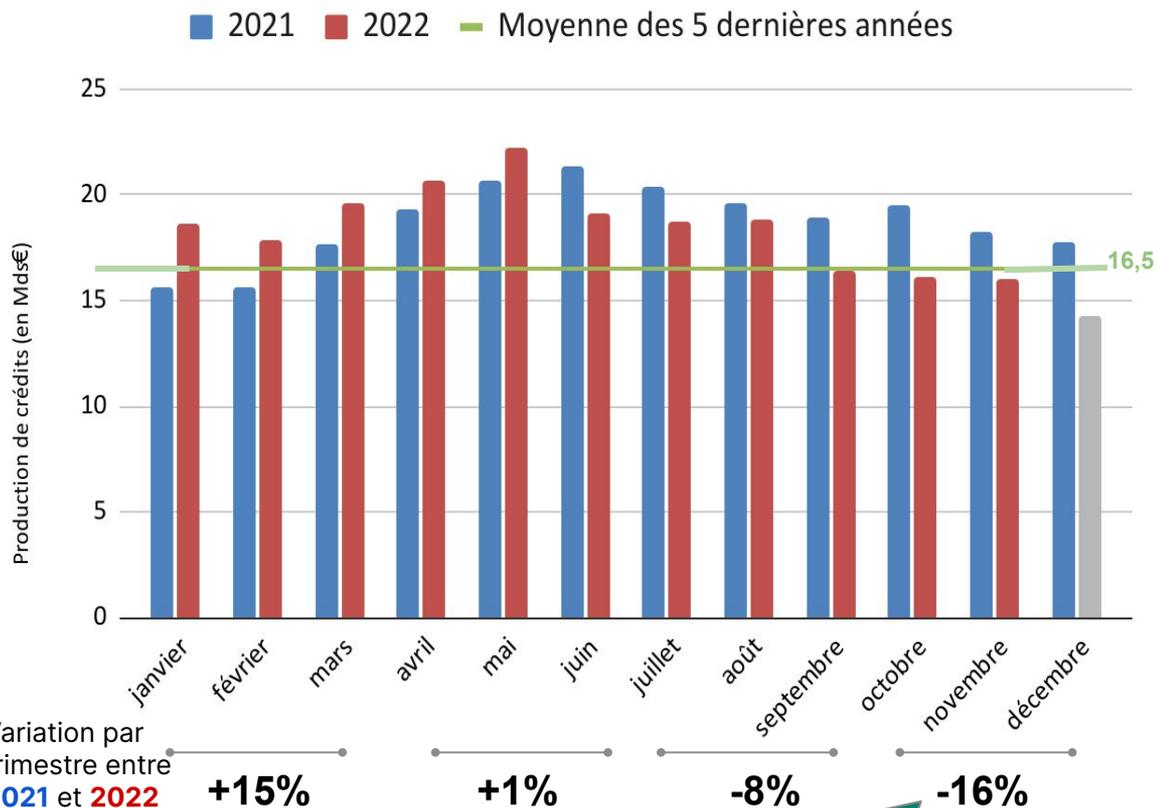
Crédit Logement annonce une baisse de 30% des offres accordées au T3 par rapport au T3 2021

Bilan : une année globalement en ligne avec 2021, mais en deux temps

Une baisse globale de seulement 5% (estimation à 260 vs 274 en 2021)

... reflet d'un début d'année en hausse, et d'une fin d'année en nette baisse

Evolution de la production de crédit hors renégociation



Source : Banque de France

Cohérent avec nos prévisions de juillet 2022

Bilan 2022

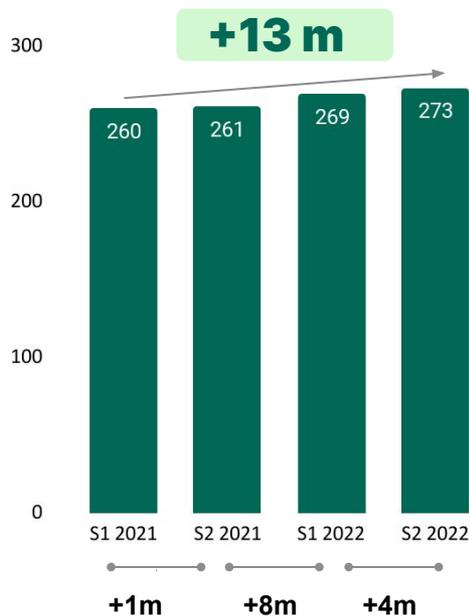
	2021	2022
Nombre de transactions <i>Notaires de France</i>	1,2 M	1,1 M
Prod. de crédit (en Mds€) <i>Banque de France</i>	274	260
Durée moyenne du prêt (en mois) <i>Données Pretto</i>	260	271
Part apport moyen/ prix du bien <i>Données Pretto</i>	22%	25%

Sources : Banque de France, Bases notariales, Données Pretto

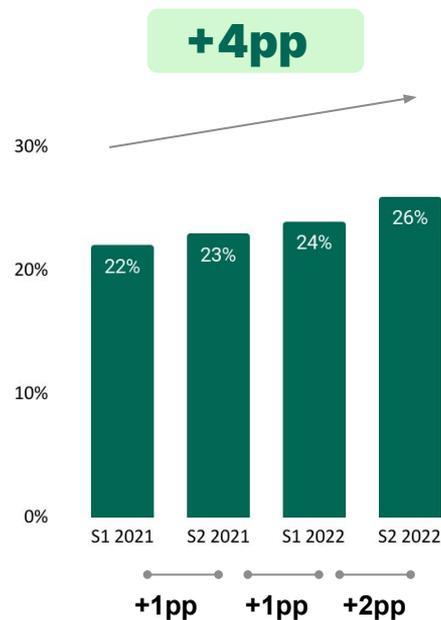
PrettoDataLab

Durées et apport en hausse, en compensation de la hausse des taux

Evolution du profil emprunteur Pretto



Durée moyenne du prêt (en mois)



Apport moyen vs prix du bien

Perspectives 2023



Malgré de nombreuses incertitudes macroéconomiques, sans consensus clair...

Inflation

[@BrunoLeMaire](#) : "Nous envisageons une baisse de l'inflation dans le courant de l'année 2023 : avec des aides, on ne ferait que jeter de l'huile sur l'incendie inflationniste"

Bruno Le Maire, France Inter, 29 Juillet 2022

L'inflation va grimper à 7% en début d'année 2023 selon l'Insee

INSEE, France Info, 15 Décembre 2022

Taux BCE

Hausse des taux : la Fed commence à calmer le jeu, la BCE devrait embrayer le pas

La Tribune, 15 Décembre 2022

La BCE « va continuer d'aller très loin » dans les hausses de taux cette année, prévient Bank of America Securities

Les Echos Investir, 6 Janvier 2023

Risque de récession

La Banque de France envisage en 2023 « une croissance faiblement positive » mais pas de récession

François Villeroy de Galhau, Les Echos, 9 Décembre 2022

Dans le contexte de la crise énergétique et du Covid, la France est face à "un risque de récession", selon lui.

Nicolas Baverez, économiste, TF1, 6 Juillet 2022

... nous définissons néanmoins un horizon

Une **poursuite de la hausse des taux**, qui pourraient atteindre **3,5-4% rapidement au cours du premier semestre**

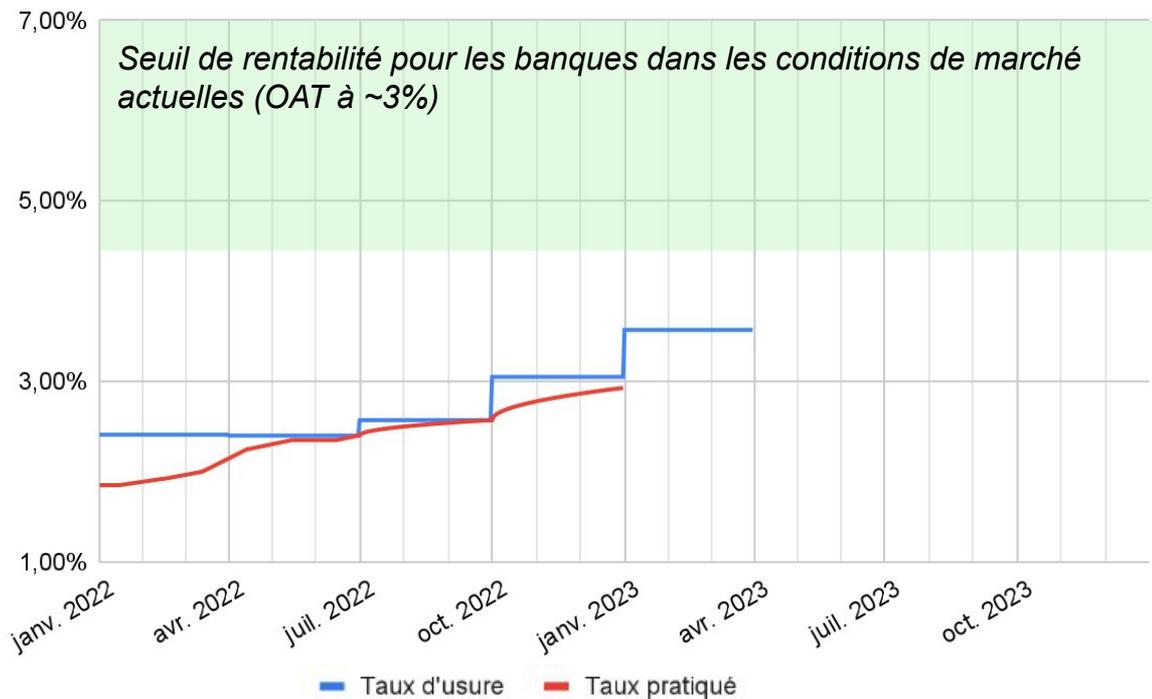
Une **disparition progressive de l'éviction liée à l'usure** à mesure que la marge s'accroît avec la hausse des taux

Une **pression sur les budgets d'achat** de plus en plus forte en raison de la hausse des taux, maintenant une éviction et augmentant les **inégalités d'accès à la propriété**

Un **impératif d'action sur la rénovation énergétique** de plus en plus fort, avec un **rôle central du financement bancaire**

**Dans un
contexte de
faible rentabilité
des banques,
une trajectoire
de taux assez
largement
définie par le
taux d'usure**

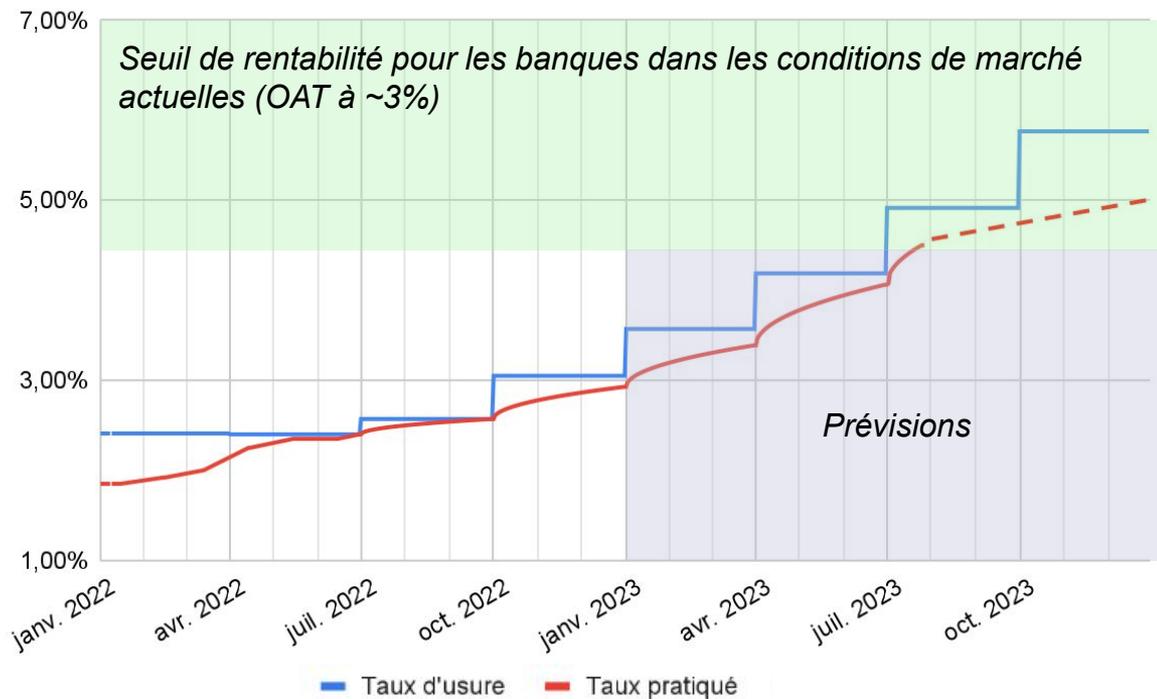
Evolution du taux d'usure et du taux pratiqué



Sources : Banque de France

**Avec la
méthodologie
actuelle de
calcul
trimestriel, des
perspectives d'
éclaircies dès
mi-2023**

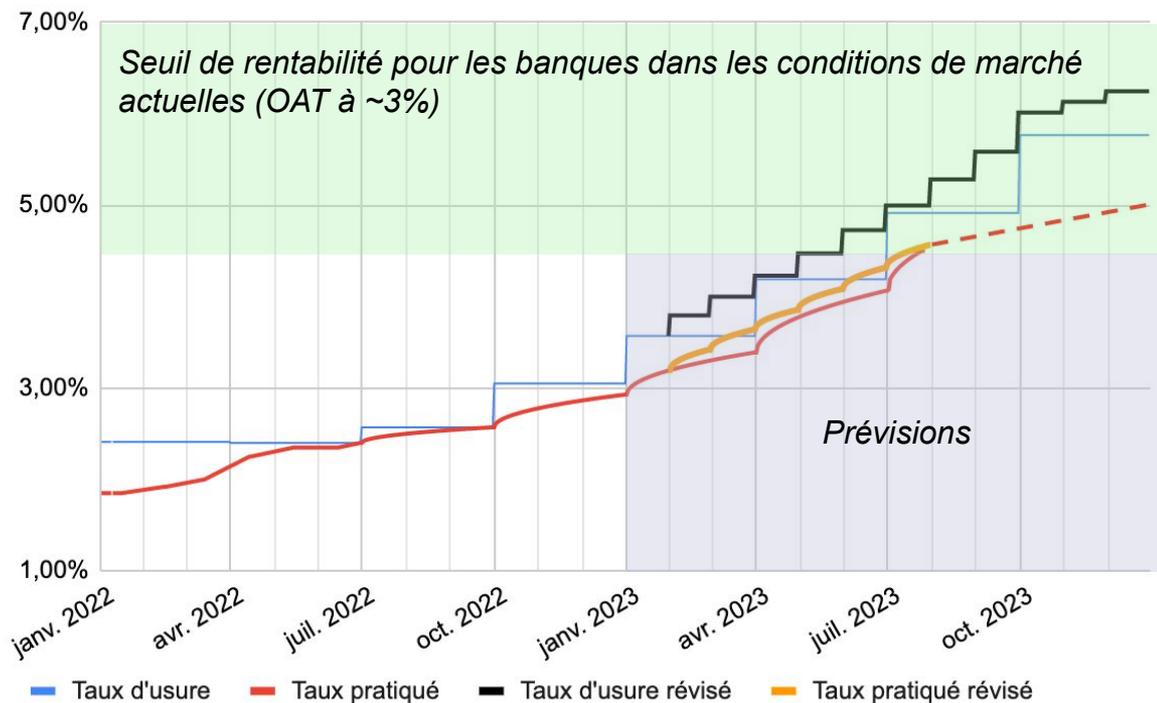
Evolution du taux d'usure et du taux pratiqué



Sources : Banque de France, Données Pretto

Une mensualisation du calcul de l'usure ne permettrait qu'une remontée plus progressive

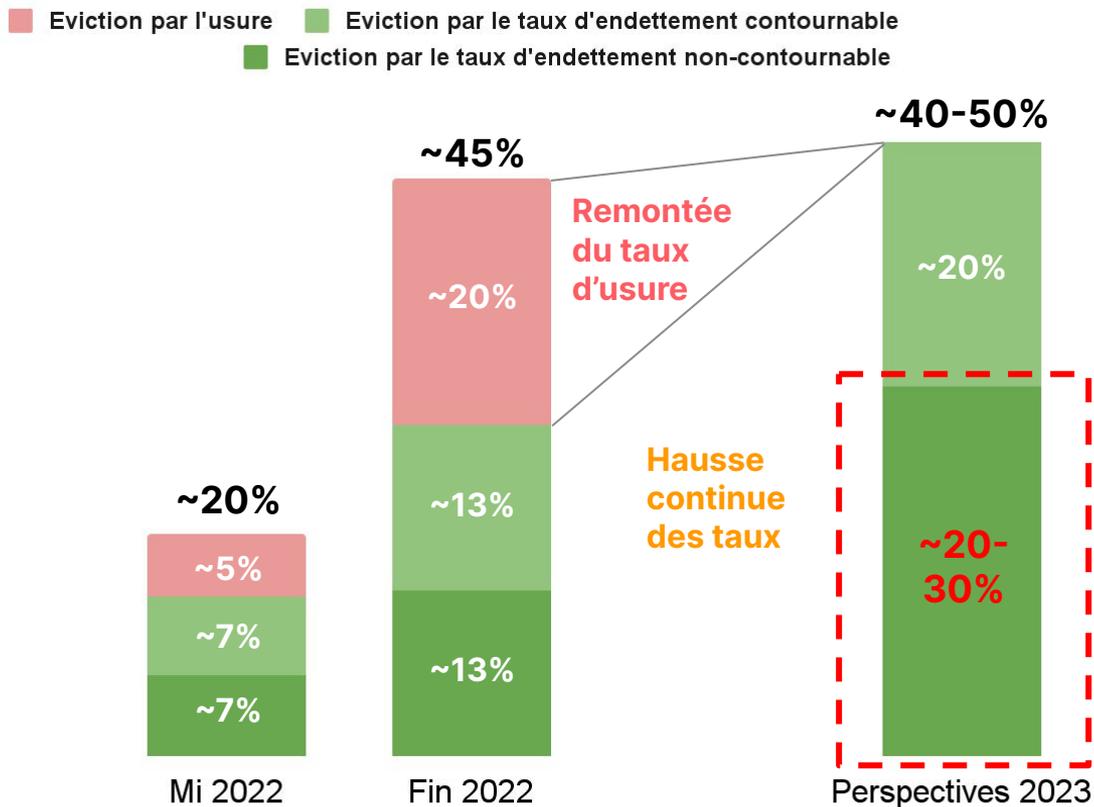
Evolution du taux d'usure et du taux pratiqué



Sources : Banque de France, Données Pretto

Quel que soit le scénario, un marché qui se rouvre en cours d'année mais jusqu'à 30% d'acheteurs en moins...

Evolution du taux de non-finançabilité des dossiers financés par Pretto en 2021 en fonction des conditions de marché



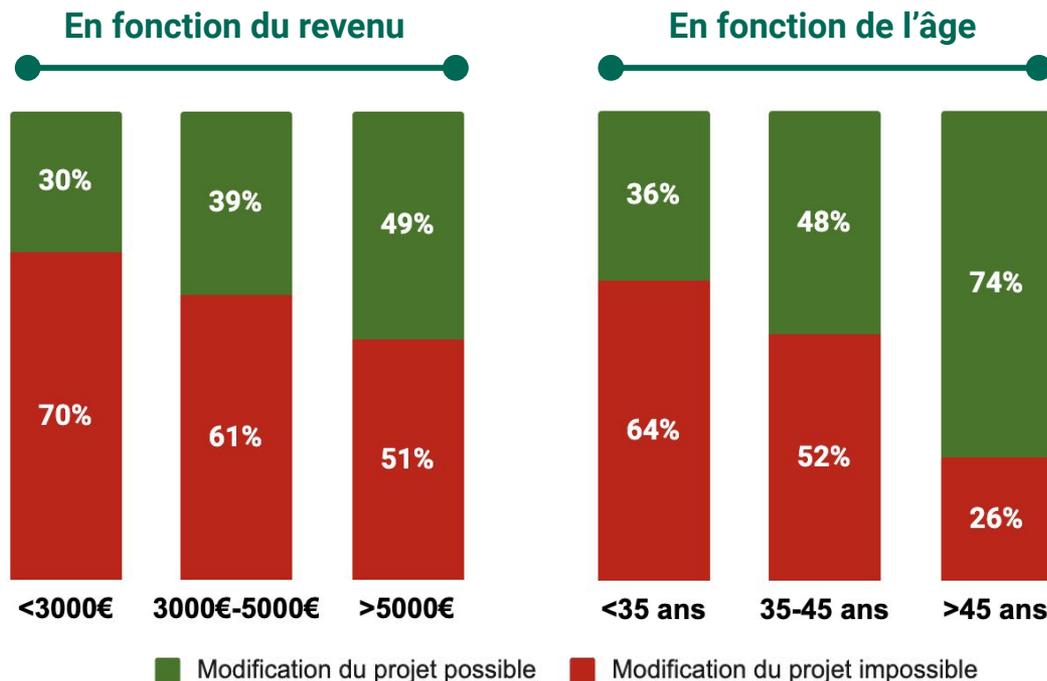
Sources : Données Pretto

Pretto DataLab

... qui se
compteraient
principalement
parmi les plus
jeunes et les
plus bas
revenus...

Les jeunes et les bas revenus ont des marges de manoeuvre faibles pour adapter leur plan de financement

Part des dossiers dépassant les 35% d'endettement qui peuvent être financés moyennant une augmentation de l'apport ou de la durée du prêt



Sources : Données Pretto

Pretto DataLab

**...une
proportion
qui pourrait
être modérée
par certains
leviers**

**Différents leviers pourraient re-solvabiliser
une partie des 30% d'emprunteurs
théoriquement exclus par la hausse des taux**

- ✓ Baisse des prix de l'immobilier**
- ✓ Augmentation des salaires**
- ✓ Mobilisation d'apport supplémentaire
hors épargne personnelle (ex : donation)**

➔ Fourchette d'éviction estimée : 20-30%

Le logement est un levier important pour répondre aux enjeux actuels

Pouvoir d'achat

L'accession à la propriété : un **solide bouclier pour le pouvoir d'achat des ménages** :

- une **mensualité fixe sur du long terme** vs des **loyers impactés par l'inflation**, même avec un plafonnement dans certaines villes
- une **valeur d'usage** et **patrimoniale** pour la retraite

→ **Quelle réponse des pouvoirs publics face à des coûts de financement élevés en 2023 ?**

Transition énergétique

Le **logement** représente **11%** des émissions françaises de **GES**

La rénovation énergétique des logements de particuliers est un enjeu majeur pour l'Etat, qui investit **2,5 Mds €** dans **Ma Prime Renov** en 2022

→ **Le financement bancaire, un outil massif à activer en faveur de la rénovation**

Proposition

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%

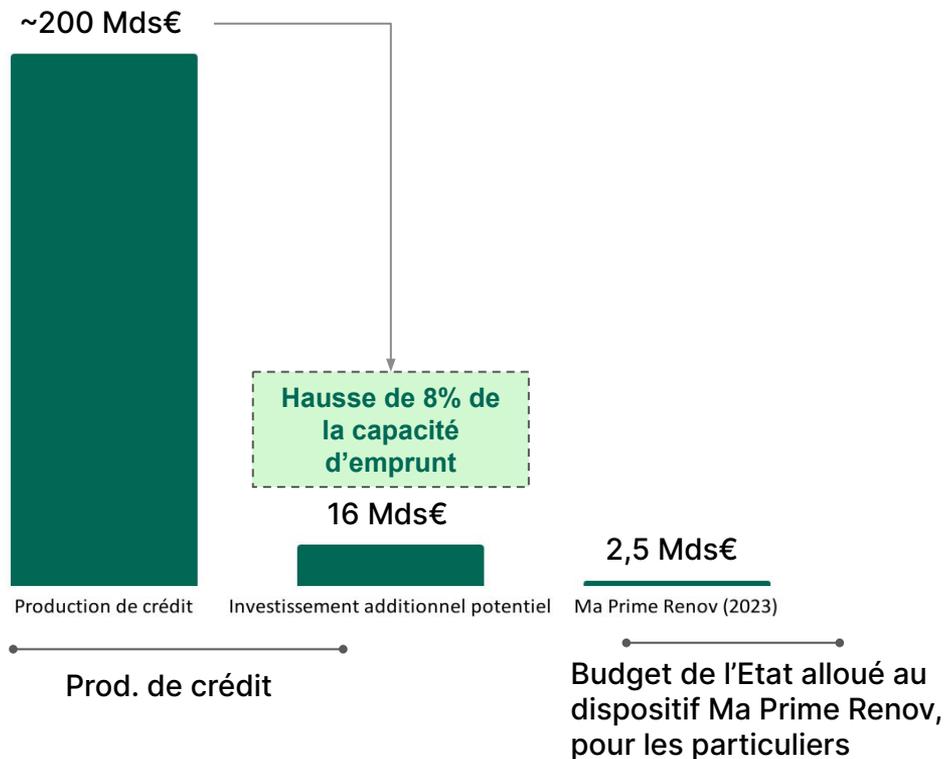
DE TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL

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
- Permet à l'Etat **d'encourager** les rénovations énergétiques **sans accroître les dépenses publiques**

Une proposition qui permettrait nettement d'accroître les investissements pour la rénovation énergétique des logements

Jusqu'à 16 Mds € supplémentaires pour financer la rénovation énergétique des logements soit plus de **six fois** le budget de l'Etat alloué à Ma Prime Renov



Quelles conséquences pour les emprunteurs ?



Un 1er semestre encore difficile pour les emprunteurs, mais avec des opportunités

- Des **difficultés à emprunter** en raison des contraintes liées au taux d'usure et au retrait de certaines banques du marché
- Des **opportunités pourtant significatives** en anticipation d'une hausse des taux plus forte au cours du semestre

Un 2ème semestre plus ouvert, mais avec des taux en forte hausse

- **Normalisation de la marge des banques** leur donnant davantage de marge de manoeuvre
- **Pas d'éviction** liée au taux d'usure

Des opportunités à saisir pour les emprunteurs dès le 1er semestre

✓ Une future **perte de capacité d'achat**

- Une **perte de pouvoir d'achat** induite par la hausse des taux, **insuffisamment compensée par la baisse attendue des prix**

✓ Une marge de **négociation de plus en plus** importante

- Dans un contexte baissier, les vendeurs peuvent être poussés dès à présent à accepter des **offres plus basses**



Un rationnel économique élevé à concrétiser son projet d'achat dès le premier semestre

Une baisse des prix de + de 10% nécessaire pour maintenir sa capacité d'achat malgré la hausse des taux, bien loin des anticipations de marché

Pour un revenu de 3000
€ net par mois

Janvier 2023

Tendance mi-2023

Tendance fin-2023

Taux sur 25 ans

2,7%

niveau possible : 3,5%

niveau possible : 4%

Capacité max
d'emprunt
(à mensualité égale)

230 000€
(1 050€)

210 000€
(1 050€)

200 000€
(1 050€)

-13%

Projections de Meilleurs Agents : une évolution des prix entre 0 et -3% sur l'année 2023

2023 : retour de l'accès au crédit mais excluant 1 emprunteur sur 3

Augmentation
des taux



**Bilan
2022**

+1,5pts

**Tendance
2023**

>+1pt



Offre de
crédit



Rationnement
progressif de l'offre
bancaire en raison de la
rentabilité



Réouverture
progressive avec la
hausse des taux

Demande de
crédit



Demande très forte
mais éviction
progressive par l'usure
et le taux
d'endettement



Fin de l'éviction
par l'usure mais
perte de **30%** des
emprunteurs

Assurance
emprunteur



Loi Lemoine



Stabilisation
attendue

Rénovation
énergétique

Apparition des
contraintes

Nécessité de
sécuriser le
financement