Pretto

ALERTE PRESSE

Paris, le 20 janvier 2023

Un "plus haut historique hors 2021" pour la Banque de France, une “chute inédite depuis la crise de 2008" pour Crédit Logement : les Français fortement pénalisés par les divergences d'analyses !

*La baisse des volumes s’est enclenchée en 2022, mais **le marché devrait se contracter** plus largement **en 2023**, **de l’ordre de 20 à 25%***

En ce mois de janvier, deux analyses du bilan de l’année 2022 sur le crédit immobilier s’opposent :

- La Banque de France dresse un **bilan positif de l’année 2022** qu’elle qualifie de “plus haut historique en dehors de l’exceptionnelle année 2021”, reconnaissant du bout des lèvres une “normalisation” sur la fin de l’année. L’institution communique ainsi sur une production totale hors renégociation de 218 milliards d’euros en 2022 (-3% vs 2021), un chiffre basé sur des estimations avancées, qui devrait être confirmé début février

- De son côté Crédit Logement annonce, dans sa dernière étude livrée le 17 janvier, une “**chute de la production de crédit qui s’est amplifiée**” et qui est “plus prononcée que celle du 1er confinement, **comparable à celle de 2008**”. L’organisme annonce une baisse de 20% de la production de crédit par rapport à 2021

Deux biais expliquent principalement ces écarts de perception du marché :

- **Une représentativité imparfaite pour Crédit Logement :** L’organisme ne collabore qu’avec une partie des banques, qui représentaient moins de 50% de la production en 2021. Il ne travaille par exemple pas (ou très peu) avec certains grands groupes mutualistes. Or certaines banques parmi les partenaires de Crédit Logement ont fortement réduit la production de crédit sur la deuxième partie de l’année 2022, réduisant d’autant la représentativité des données publiées.

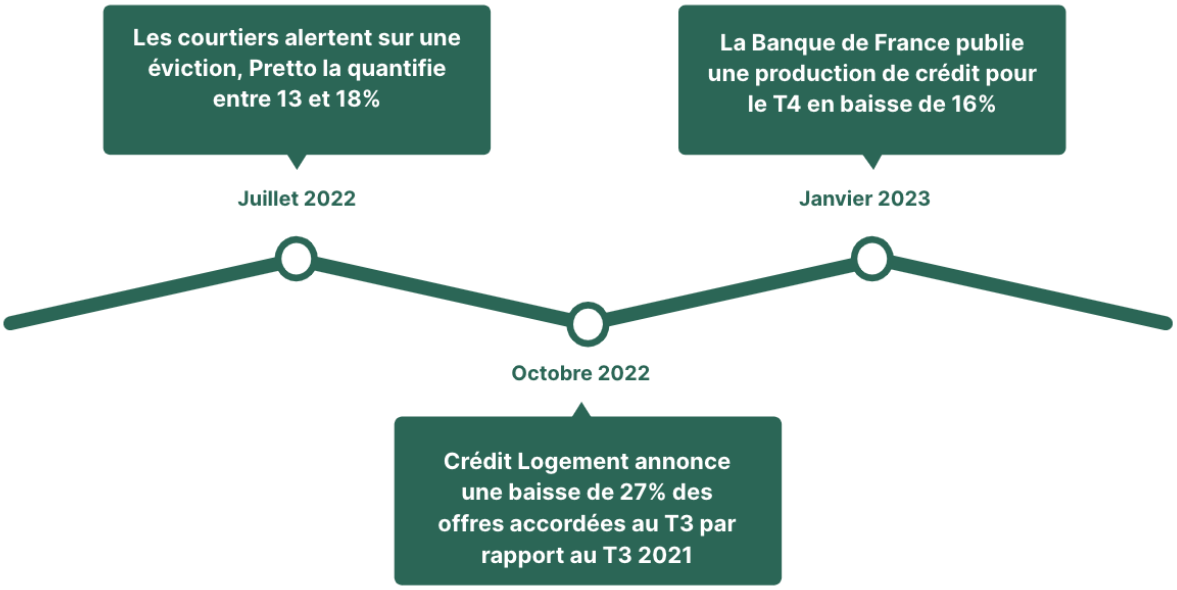
La chute perçue par Crédit Logement est donc plus accentuée sur le deuxième semestre qu'elle ne l'est en réalité si l'on tient compte de l'ensemble des acteurs du marché bancaire.

- **Une différence de temporalité :** Crédit Logement communique sur les **offres accordées** quand la Banque de France publie des chiffres de **crédits débloqués**, ce qui correspond à un écart de 2 à 3 mois dans un processus classique. Une cinétique de la chaîne de production de crédit qui s'est confirmée en 2022, la tendance communiquée par Crédit Logement se retrouvant **un trimestre plus tard** dans les chiffres de la Banque de France

Variation vs 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	2022
Banque de France	+15%	+1%	-8%	-16%	**-3%**
Crédit Logement	+2%	-13%	-27%	-44%	**-20%**

Ces décalages d'observation de la réalité du marché ont **retardé la prise de conscience des inefficiences**, pourtant anticipées. En effet, les premiers signaux d'éviction sur lesquels nous avons alerté dès l'été se sont retrouvés par la suite dans les chiffres publiés:

- Dans les observations Crédit Logement du T3, amplifié par le mix de banques travaillant avec l'organisme
- Dans les chiffres de la Banque de France du T4 publiés en ce début d'année



2022 : une légère correction avant un recul de 20 à 25% en 2023

Notre dernière étude en date du 12 janvier anticipe une **baisse de la demande à horizon fin 2023 de l'ordre de 30% par rapport à 2021**. Cette baisse n'a que faiblement commencé en 2022, avec une baisse des transactions de l'ordre de 5% (*Source: Notaires de France*) et une production de crédit hors renégociations en baisse de 3% seulement (*Source: Banque de France*), les prix ayant continué à augmenter dans le même temps (+5% sur l'année selon Meilleurs Agents), et malgré l'augmentation de l'apport moyen (+12% en 2022 d'après Crédit Logement). Cette baisse sera donc principalement **concentrée sur 2023**, année au cours de laquelle nous pouvons anticiper une baisse de l'ordre de 20 à 25%

« On ne peut que déplorer l'absence d'alignement entre observateurs qui empêche l'émergence d'un consensus sur les conditions de financement du marché immobilier. Certaines sources pourtant très sérieuses et permettant de déceler des tendances tôt dans le cycle immobilier (donnée sur les passages en cautionnement, signatures de compromis), ne sont pas assez utilisées par les pouvoirs publics, empêchant des actions suffisamment rapides **»** **commente Pierre Chapon, Fondateur de Pretto**. *"A quand la fin de cette bataille de chiffres ?"* **s'interroge-t-il.**

A propos

Co-fondé en janvier 2017 par Pierre Chapon et Renaud Pestre, Pretto est un courtier en crédit immobilier 100% digital. Il allie le meilleur de la technologie et l'expertise d'experts crédits dédiés à distance. 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 le mieux ajusté à leur profil comme à leur projet. A l'expérience online intuitive et sécurisée s'ajoute l'accompagnement d'un expert crédit attitré. 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 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 180 collaborateurs et aide à financer 1Md€ de crédit immobilier par an. Pretto propose aussi un agrégateur d'annonces immobilières accessible grâce à l'application Pretto Search. Pretto a levé 1,3M€ en octobre 2017, 8M€ en février 2019 et 30M€ en 2022. Plus d'informations sur pretto.fr. Pour accéder à notre observatoire et nos analyses des taux pretto.fr/taux-immobilier.

Contact presse
Convictions - pretto@convictions.fr
Bruno Lorthiois : blorthiois@convictions.fr / 06 78 97 07 24
Agnès Vieu : avieu@convictions.fr / 06 62 89 34 56
Nedjma Amrani : namrani@convictions.fr /06 84 78 92 30