

**Pretto** DataLab

*Conférence de presse - 15 janvier 2024*

**Et si une baisse des taux  
limitait à 10% la baisse  
des prix ?**

# 2023 : toujours mieux accompagner nos clients

Un service enrichi avec une approche plus transparente

Lancement du nouveau Pretto Search, notre application de recherche de bien

Des partenariats avec les 3 plus grands portails immobiliers

Renforcement de notre pénétration auprès des banques

Une logique de pôles spécialisés sur les cibles médecin, chefs d'entreprise...

Démarche orientée solution et accompagnement, et pédagogie dédramatisante  
(Masterclass Négo, jeu Achat Perché)

→ **Croissance de l'activité dans un marché en baisse de 50%**

# Le DataLab Pretto : Redonner à tous une lecture transparente du marché immobilier

## Notre objectif

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

## Notre proposition

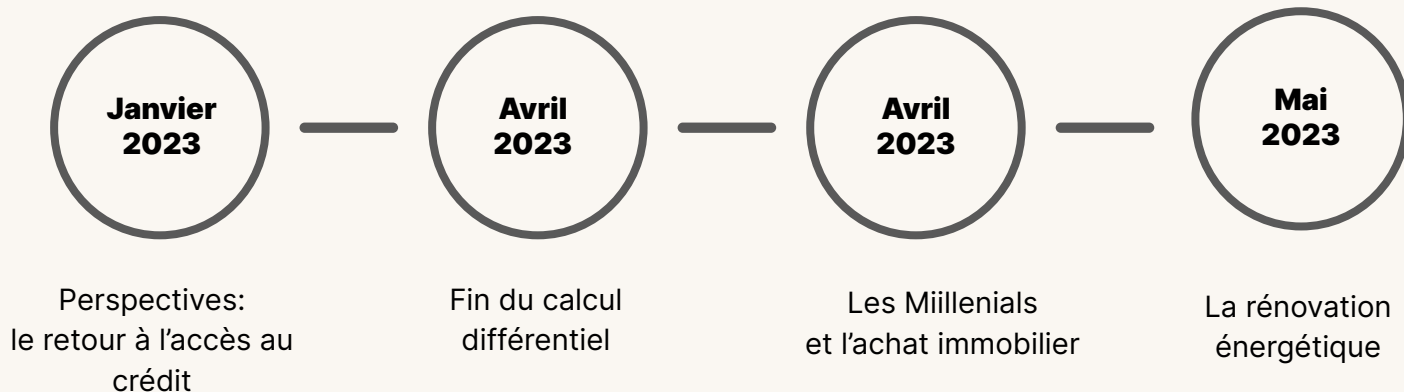
**Prendre du recul** sur les événements qui ont lieu sur le marché en 2023 et **partager nos perspectives** pour 2024

## 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

# De nombreuses analyses du marché depuis le lancement du Datalab en 2020

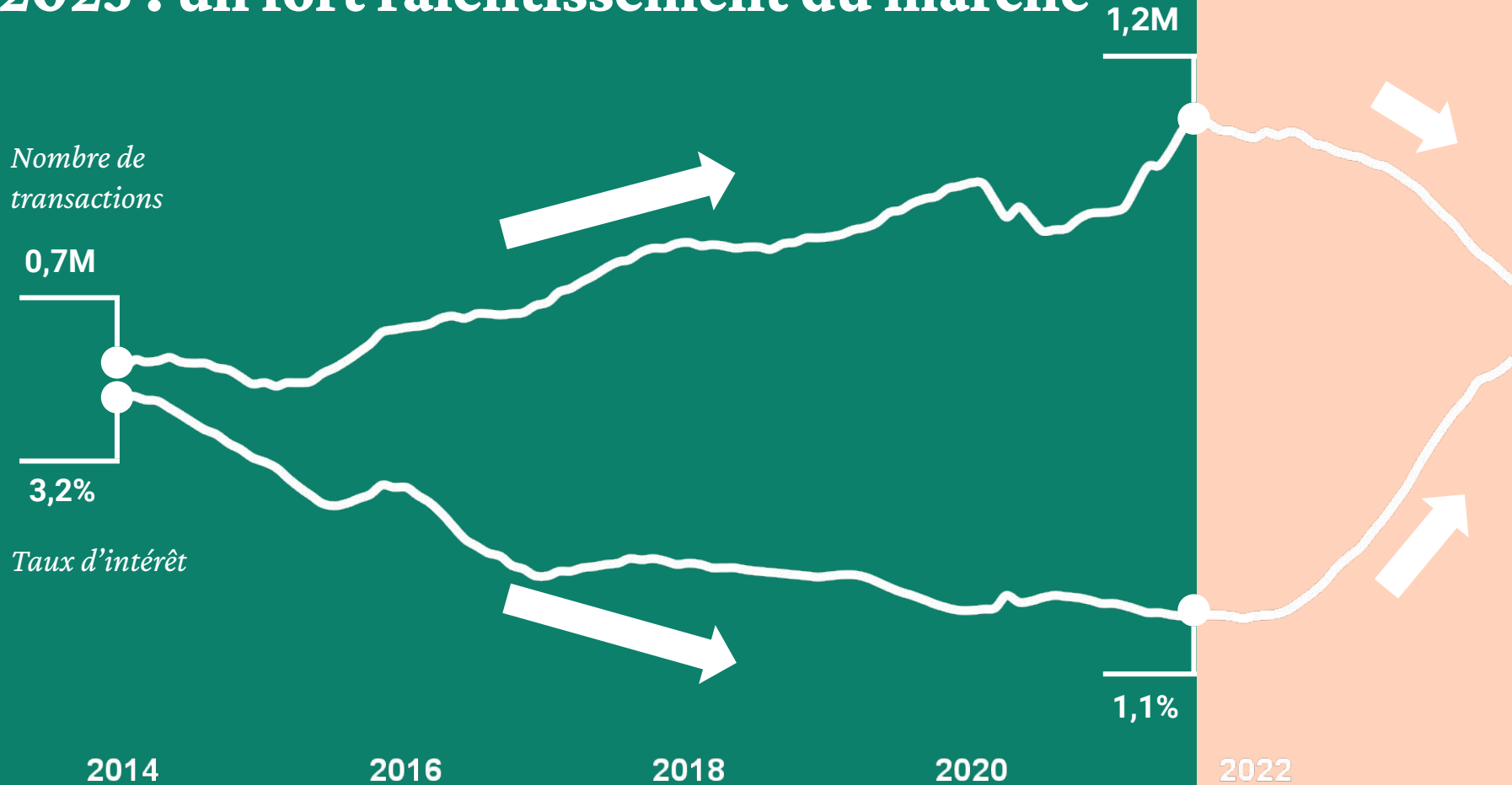
Quelques exemples d'études en 2023



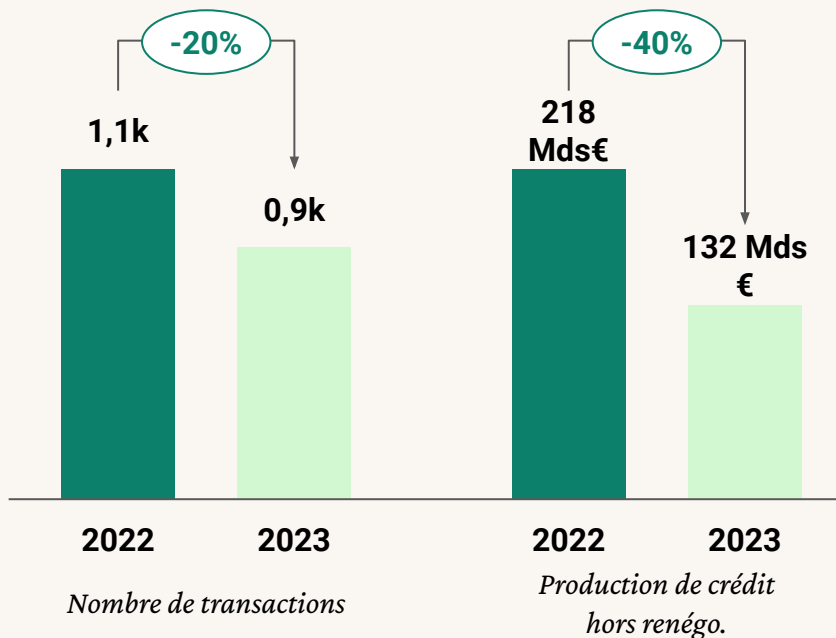
A dramatic, stormy seascape. The sky is filled with dark, heavy clouds, with rain falling in thick, vertical columns. The sea is turbulent, with large, white-capped waves crashing against the shore. Several houses of various styles are partially submerged in the water, with waves splashing against their walls. In the distance, a large sailing ship is visible on the horizon. The overall atmosphere is one of intense, chaotic energy.

# Bilan 2023

# 2023 : un fort ralentissement du marché



# Une forte baisse du volume de transactions, engendrant une baisse encore plus forte de la production de crédit



Marché sous les 900k transactions pour la première fois depuis 2016

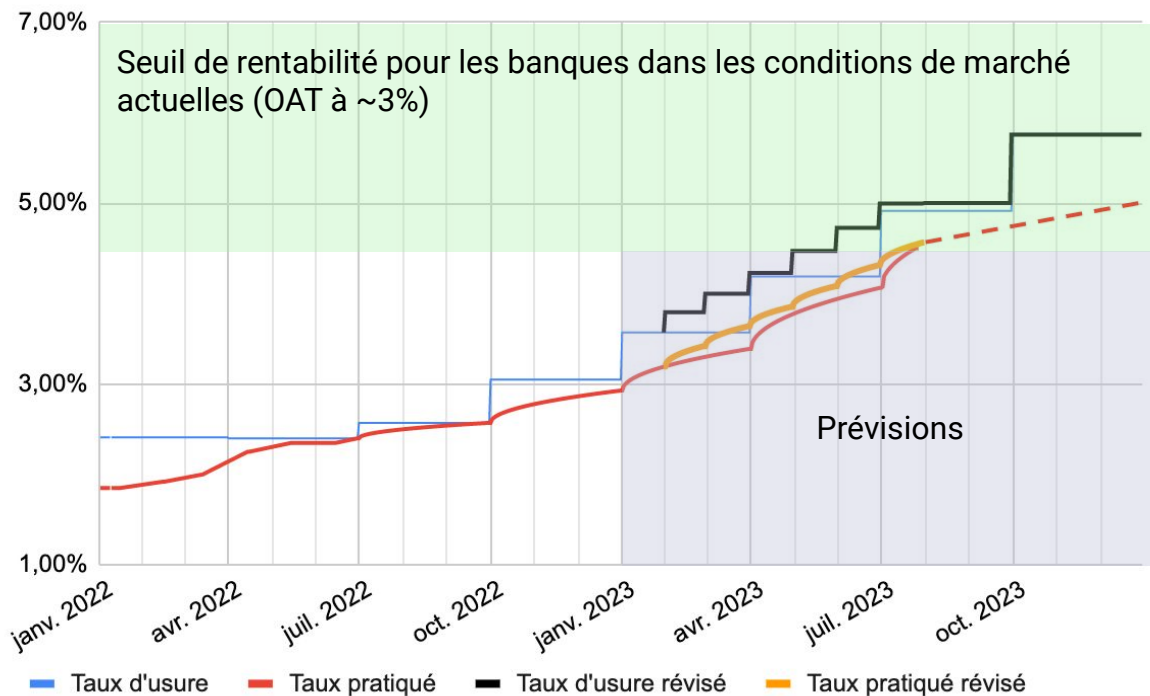
Baisse encore plus forte de la production de crédit, avec une augmentation de l'apport et des achats cash

**+100k** d'achats cash

Comme annoncé,  
la mensualisation  
du calcul de  
l'usure n'a permis  
qu'une remontée  
plus progressive  
des taux

## Rappel de nos prévisions de janvier 2023

### Evolution du taux d'usure et du taux pratiqué



Sources : Banque de France, Données Pretto



# HCSF : des mesures techniques sans impact majeur

Lissage temporel sur plusieurs trimestres du respect de la marge dérogatoire de 20%

Exclusion du prêt relais du calcul de l'endettement

Allongement de la durée de crédit dès 10% de travaux pour favoriser la rénovation énergétique

→ **Des effets assez limités**

**✗ Pas d'assouplissement majeur sur les 35%**

**✗ Pas d'allongement généralisé de la durée d'emprunt**

# Profil de l'emprunteur 2023

Depuis le début de la hausse des taux, +25% d'apport et plus d'un an de durée moyenne en plus

		2021	2022	2023
<b>Age moyen emprunteur</b> <i>Données Pretto</i>	⇒	34 ans	33 ans	33 ans
<b>Revenus moyens</b> <i>Données Pretto</i>	⇒	73k€	71k€	73k€
<b>Apport moyen</b> <i>Données Pretto</i>	➔	83k€	86k€	99k€
<b>Part apport moyen/ prix du bien</b> <i>Données Pretto</i>	➔	20%	21%	25%
<b>Durée moyenne du prêt (en mois)</b> <i>Données Pretto</i>	➔	261	270	274



# Perspectives 2024

SOLD

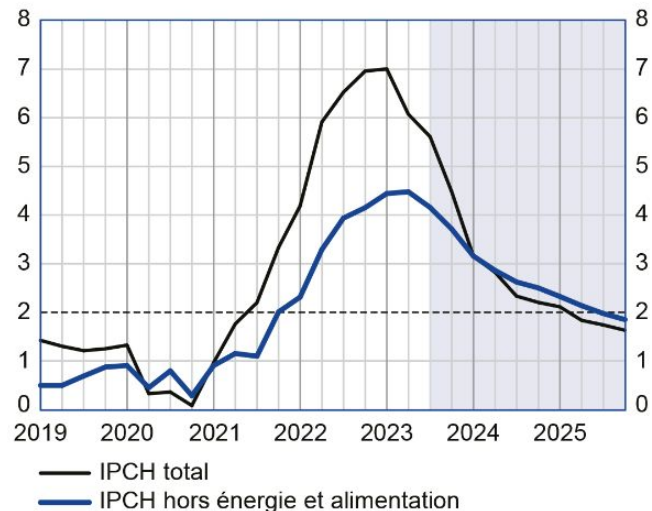
SOLD

SOLD

Une inflation  
désormais bien  
sous contrôle...

## Inflation

(glissement annuel de séries trimestrielles, en %)



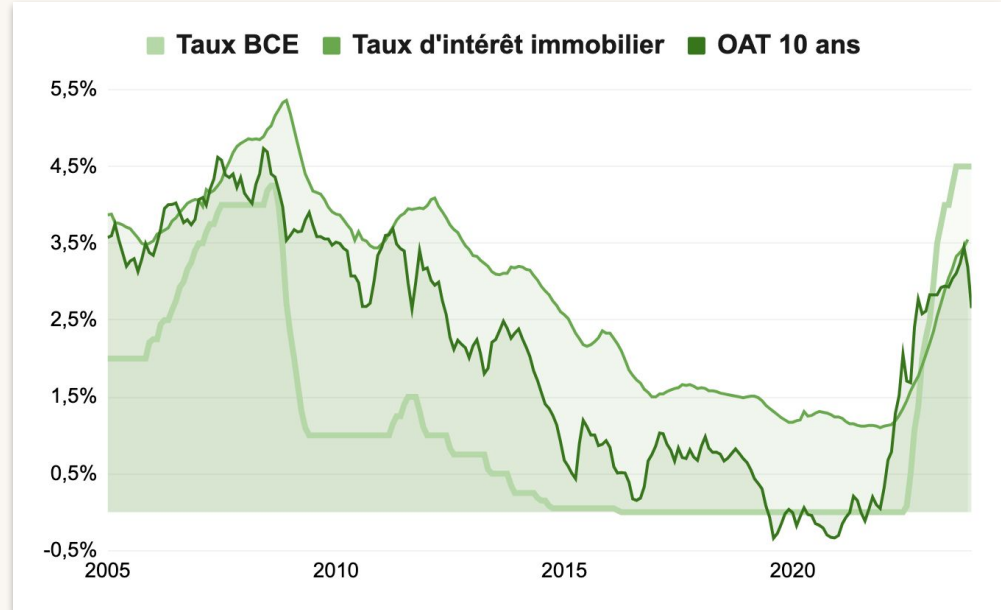
Note : IPCH, indice des prix à la consommation harmonisé.

Sources : Insee jusqu'au deuxième trimestre 2023, projections Banque de France sur fond bleuté.

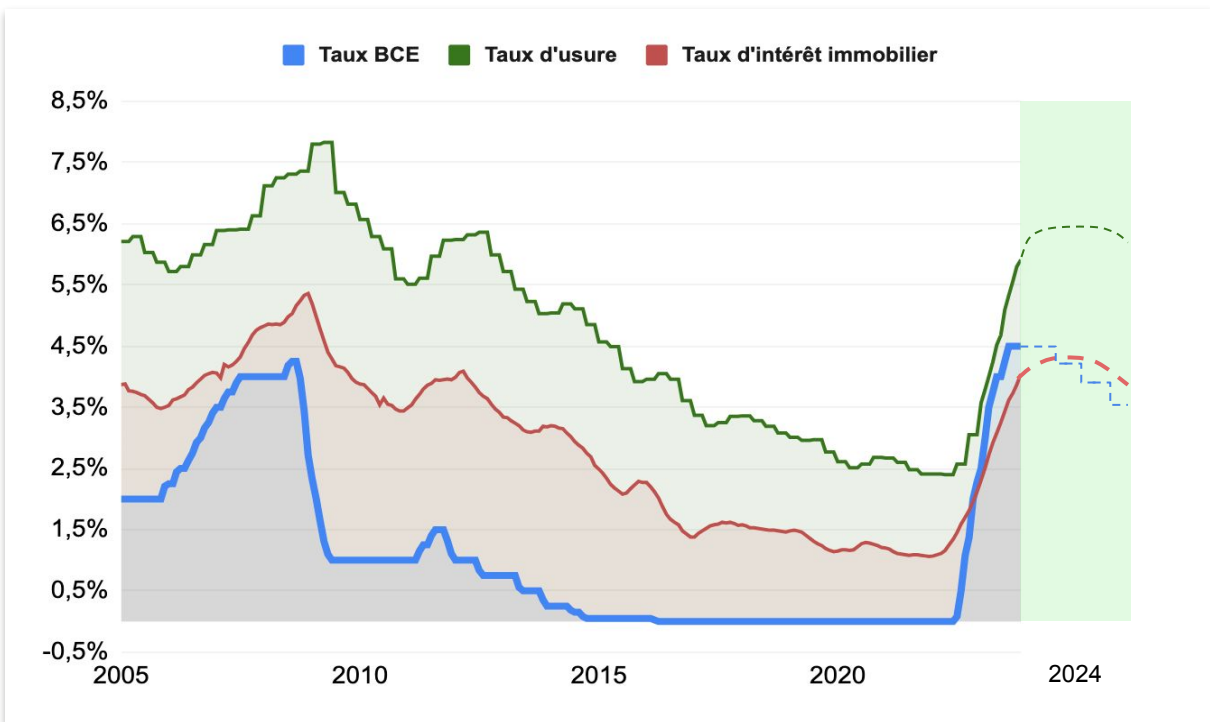
Une inflation en forte baisse, qui se rapproche de la cible de 2% de la BCE

**...poussant les  
principaux taux  
de marché à se  
stabiliser, voire à  
baisser**

## Principaux taux de marché



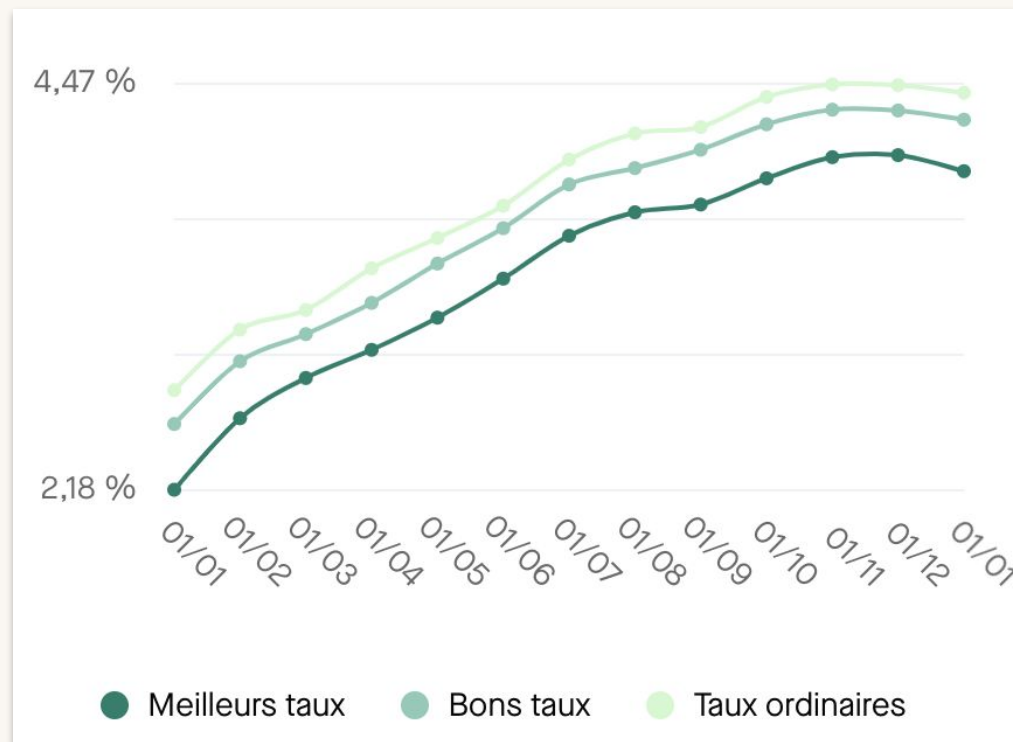
# En conséquence, une probable baisse des taux d'intérêts immobiliers dans les prochains mois



**Anticipation :**  
**-1 à -1,5 points en 2024**

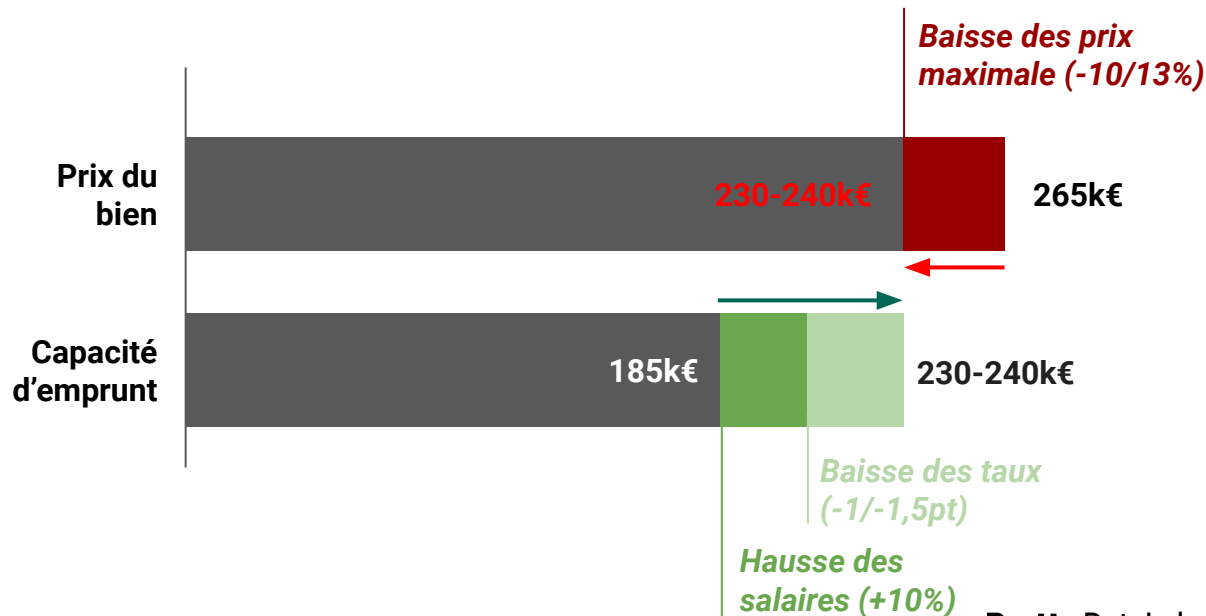
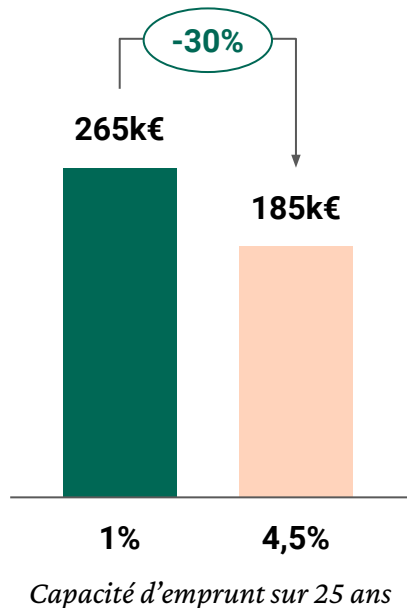
Des premières  
baisses de taux  
observées chez  
certaines banques

## Evolution des taux à 25 ans



# Malgré un budget en baisse de 30% avec la hausse des taux, le recul total des prix depuis 2022 pourrait ne pas dépasser 10% grâce à la baisse des taux à venir

Ex : pour un couple gagnant 3000€/mois





# Quelles conséquences pour les emprunteurs ?



# De belles opportunités pour les emprunteurs

Seulement **20% des offres sont faites au prix** ces derniers mois, et les annonces restent en moyenne **66 jours sur les portails**.

Opportunité de négocier fortement aujourd'hui (**10 à 15%**) avant que les vendeurs ne baissent d'eux-même.

## Nos conseils aux acheteurs :

- faire une offre, même basse pour ouvrir la discussion
- soigner sa présentation dès le 1er échange et montrer son sérieux avec une Attestation de financement
- envisager les passoires thermiques et le neuf
- utiliser l'arme de l'offre sans conditions suspensives s'ils le peuvent

# Cas client

*Jeune couple de 29 ans, revenus 46 000€ à deux*

**10/10** : établissement de la capacité d'emprunt des clients : **230K€**

**08/11** : Offre faite à 200k€ pour un bien affiché à 230k€, et + 30k€ de travaux

**Refus par le propriétaire** le 10 Novembre sur ce premier bien

**Conseil de PRETTO d'élargir les recherches à des budgets légèrement supérieurs**

**01/12** : Second bien trouvé, affiché à 250k sur Nancy

**04/12** : Offre faite à 230k - négociation de 8% : **Acceptée**

**02/01** : Accord de taux de 4% (lors de la première offre, on visait 4.3 - 4.5% avec les taux en vigueur)

**Pretto**

À Paris, le 10 octobre 2023

**Attestation de faisabilité de financement\***

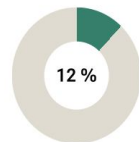
Valable jusqu'au 09/11/2023

À l'attention de XXX

Je soussigné Mathieu Boisson, Expert crédit Pretto, atteste que votre projet d'acquisition d'un logement ancien pour votre résidence principale, XXX présenté ci-dessous est bien compatible avec vos revenus et vos charges et ne présente pas de difficultés apparentes. Cette attestation est valable jusqu'au 09/11/2023.

**Projet**

🏠 Prix du bien : **200 000 €**  
+ Prix des travaux : **30 000 €**  
+ Frais du crédit<sup>(1)</sup> : **20 742 €**  
- Apport : **30 000 €**  
= Montant emprunté : **220 742 €**



Apport

<sup>(1)</sup>Par exemple les frais de notaire, de garantie, de courtage, etc...

**Financement<sup>(2)</sup>**

🕒 Durée d'emprunt : **25 ans**  
📅 Mensualité : **1 214 € / mois**  
💰 Coût total du crédit : **164 338 €**  
🏠 Taux d'endettement : **32 %**  
📄 Prêt relais : **NON**

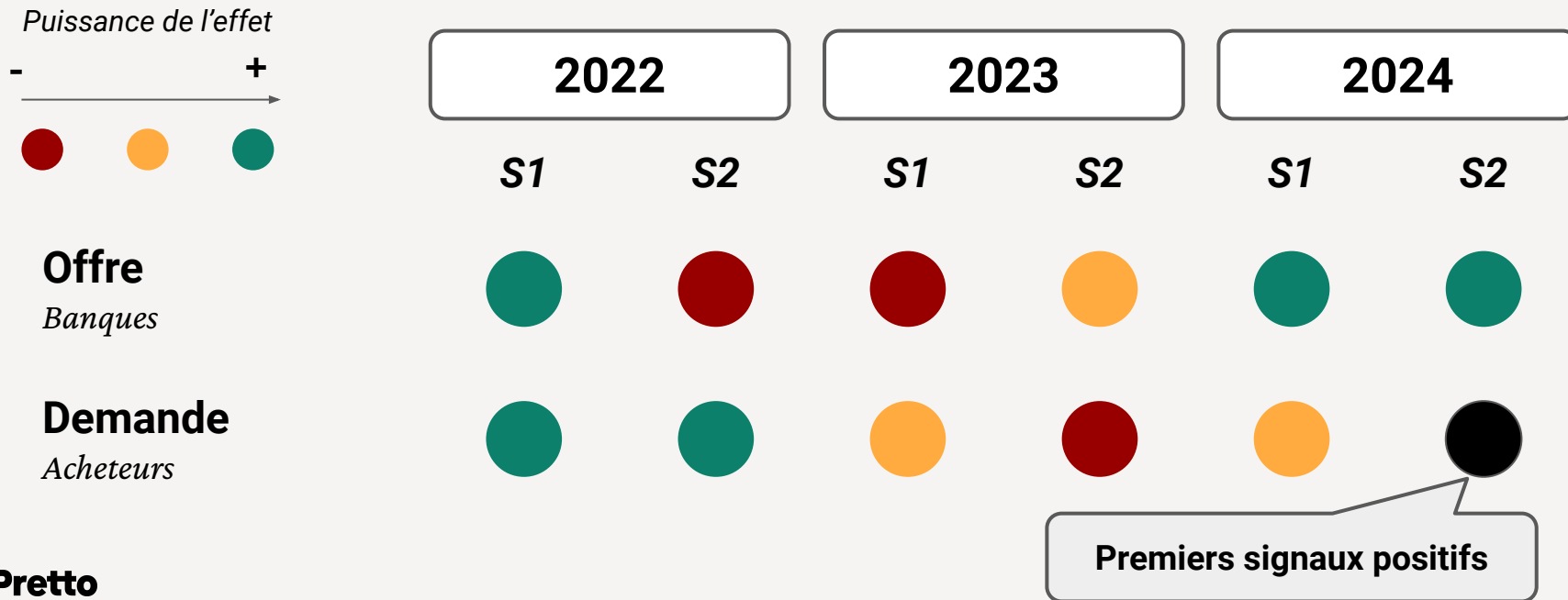
<sup>(2)</sup>Hors assurance



"Je me tiens à votre disposition pour débiter la recherche de ce financement."

**Mathieu Boisson**  
Expert Crédit

# Bilan : un retour de l'offre bancaire en train de se confirmer, une demande toujours en retrait qui pourrait progressivement revenir en 2024



# 2024 : des planètes alignées pour un nouvel équilibre

Effet sur  
le marché



**Bilan  
2023**

**Tendances  
2024**

Augmentation  
des taux



+1,5pts



-1/1,5 pts

Offre de crédit



Réouverture  
progressive avec la  
hausse des taux



Offre  
normalisée

Demande de  
crédit



Forte baisse de la  
demande avec une  
capacité d'emprunt en  
baisse de **30%**



Resolvabilisation  
partielle (baisse des  
taux et hausse des  
salaires)

Prix



Légère baisse  
(-2%)



Poursuite et fin du  
cycle baissier (-10%  
max)

# A vos questions

Bonne année !

Prezzo

