

EXCLUSIF

Immobilier : l'achat de la résidence secondaire au défi de la hausse des taux 🏡

La hausse des taux d'intérêt rend plus complexe l'obtention d'un prêt pour le financement d'une résidence secondaire, constate une étude diffusée en exclusivité par « Les Echos ». Et les raisons sont multiples.



De toutes les catégories de demande en crédit immobilier, celle pour des résidences secondaires voit sa part de non-finançables augmenter le plus par rapport à 2021, calcule le courtier Pretto. (Shutterstock)

Par [Marie-Eve Frénay](#)

Publié le 30 mars 2023 à 6:17 | Mis à jour le 30 mars 2023 à 8:28

Le rêve de la maison de campagne pour y passer de paisibles week-ends loin de son quotidien de citadin s'éloigne pour les ménages n'ayant pas un budget extensible.

D'après une étude exclusive pour « Les Echos » réalisée par le courtier en ligne Pretto, les internautes sont en effet moins en demande de ce type de bien.

Baisse relative des demandes de prêt

Alors que pendant et après la pandémie de coronavirus - entre mars 2020 et avril 2022 -, 4,8 % des simulations réalisées sur Pretto portaient sur le financement d'une résidence secondaire, cette part est tombée à 4,3 % entre mai 2022 et février 2023.

Toutefois, l'appétence pour la résidence secondaire reste plus forte qu'avant le Covid-19 et les confinements. En effet, entre janvier 2019 et février 2020, les internautes passant par Pretto n'étaient que 3,5 % à faire une demande de prêt pour une résidence secondaire.

S'il faut prendre ces chiffres avec des pincettes dans la mesure où ce courtier en ligne est a priori davantage sollicité par une population jeune, donc d'abord primo-accédante, ils témoignent tout de même d'une relative bonne tenue de l'attrait pour la demeure de villégiature. « Après une forte hausse post-covid (+37 %), la demande n'a baissé que de 10 % malgré la hausse des taux », observe en ce sens Pierre Chapon, cofondateur de Pretto.

Conséquence de la hausse des taux

Effectivement, pour expliquer cette baisse de la demande, ce courtier incrimine le durcissement des conditions d'emprunt. Il fait suite au retour de l'inflation qui a forcé la Banque centrale européenne, dont le mandat premier est de contrôler l'inflation, à augmenter ses taux directeurs. Les répercussions sur les crédits immobiliers ne sont pas faites attendre.

En février 2022, les ménages empruntaient en moyenne, toutes durées de prêt confondues, à 1,1 % hors assurance selon l'Observatoire du Crédit Logement/CSA. Un an plus tard, en février 2023, ce taux moyen atteint 2,82 %.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : ces 3 facteurs qui compliquent l'accès au crédit**

- **Immobilier francilien : combien de mètres carrés sacrifiés pour passer de la location à la propriété ?**

La **mensualisation temporaire** du taux d'usure - ce maximum légal au-delà duquel les banques ont interdiction de prêter - doit permettre aux banques de mieux ajuster le taux immobilier proposé aux emprunteurs à la hausse du coût de l'argent qu'elles subissent. En revanche, elle ne va pas mettre un coup de frein à la hausse des taux. Or, un taux d'intérêt plus élevé signifie concrètement qu'emprunter coûte plus cher et que pour emprunter un même montant, il faut justifier d'une rémunération supérieure.

Le courtier Meilleurtaux en a donné une illustration à l'occasion de son 36e Observatoire du crédit immobilier diffusé le 9 mars 2023. Pour emprunter 200.000 euros sur 20 ans aux conditions de marché de janvier 2022, soit à 1,20 %, un ménage devait gagner 2.840 euros de revenus nets mensuels. En mars 2023 avec des taux moyens de 3,20 %, un ménage doit disposer d'au minimum 3.380 euros mensuels. De quoi rendre certains dossiers, qui seraient passés en 2021 et 2022, in finançables en 2023.

1 projet sur 2 exclu selon Pretto

« Les dossiers non-finançables en mars 2023 représentent 45 % des dossiers. C'était 30 % il y a 2 ans et moins de 35 % début 2022 », indique Meilleurtaux. « En se projetant, si les taux actuels augmentaient de 50 points de base, c'est-à-dire autour de 3,50 %, nous observerions une baisse de 17 % des finançables par rapport à aujourd'hui », ajoute sa directrice de la communication Maël Bernier.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : la Banque de France confirme la chute drastique du pouvoir d'achat des Français**
- **Crédit immobilier : une crise comparable à celle de 2008**

Ce constat, partagé par Pretto, s'observe plus nettement encore pour les acheteurs de résidences secondaires. « De toutes les catégories de demande en crédit immobilier, celle pour des résidences secondaires voit sa part de non-finançables augmenter le plus par rapport à 2021, avec une augmentation de 50 % en décembre 2022 par rapport à janvier 2021, contre 30 % pour l'ensemble des projets immobiliers sur la même période », calcule Pretto.

En se basant sur les simulations de ses internautes, « sur 100 projets de résidences secondaires, 50 étaient finançables avant la hausse des taux. Ils ne sont désormais plus que 25 à 30 », explicite Olivier Carreau, directeur de la stratégie chez Pretto. Autrement dit : la moitié des projets autrefois finançables ne le sont plus depuis la hausse des taux d'intérêt.

Un taux d'effort plus contraint

Si, à budget constant, les acheteurs de résidences secondaires sont particulièrement sensibles à la remontée des taux, c'est aussi parce qu'ils ne profitent que peu [des marges de manoeuvre laissées aux banques par le Haut conseil de stabilité financière](#). Cette émanation du ministère de l'Economie et des Finances et de la Banque de France leur impose que le taux d'endettement des emprunteurs réalisant un prêt immobilier ne dépasse pas 35 %, assurance-emprunteur incluse. Et la durée de

remboursement du crédit est bornée à 25 ans, ou 27 ans pour un bien acheté sur plan.

Toutefois, le HCSF tolère que, chaque trimestre, 20 % de la production de nouveaux crédits immobiliers des banques dérogent à ces règles. Mais cette marge de manoeuvre, « pas entièrement utilisée », rappelait-il début mars, doit pour 80 % servir à l'achat d'une résidence principale. Les 20 % de flexibilité maximale restante, soit seulement 4 % de la production trimestrielle de prêts immobiliers, sont libres d'utilisation et peuvent donc bénéficier aux acheteurs de résidences secondaires.

Les acheteurs plus nombreux au sud de la France

Depuis avril 2022 et la forte remontée des taux, Pretto observe de très légères hausses de la demande de résidences secondaires au sein de certaines régions habituellement recherchées : +3 % en Occitanie et +1 % en Nouvelle-Aquitaine. En revanche, les acheteurs se détournent de l'Ile-de-France (-12 %). Il en va de même en Provence-Alpes-Côte d'Azur (-14 %) et en Auvergne-Rhône-Alpes (-16 %).

> **Immobilier, assurance-vie, impôts, retraites...** pour retrouver toute l'actualité patrimoine, abonnez-vous à notre newsletter > [S'inscrire](#)



1 Rénovation énergétique : le mal du logement · La Story

2 Urgent, cherche appartement ou maison à louer · La Story

Nos épisodes sur l'immobilier · Les Echos

EXTRAIT

Marie-Eve Frenay