

## IMMOBILIER : LES SECUNDO-ACCÉDANTS RETROUVENT DU CRÉDIT !

Dans un marché immobilier qui reprend des couleurs, les secundo-accédants, pas si attentistes, comptent pour environ un acquéreur de résidence principale sur deux d'après le dernier panorama de la Banque de France.

Qui sont-ils ? Quel est leur projet ? Comment le financent-ils ? Eléments de réponse avec Empruntis qui dresse, dans une étude exclusive, le portrait-robot de ceux qui se lancent en ce début d'année.

Après une baisse de la part des financements des résidences principales des secundo en 2024, celle-ci repart de plus belle en 2025 pour atteindre les mêmes niveaux que les années précédentes.

Subissant les hausses de taux comparativement aux acquéreurs d'il y a 2 ans, et ne bénéficiant pas de mesures d'aides gouvernementales particulières, ils sont pourtant revenus sur le marché, apportant ainsi de la fluidité à un marché ancien devenu assez statique.

Ils revendent leur premier logement pour en acheter un nouveau : ce sont les secundo-accédants. L'étude Empruntis montre qu'il s'agit le plus souvent de familles avec enfants qui optent pour des maisons anciennes, qu'ils financent grâce au crédit, avec de l'apport et un taux d'effort raisonnable et en recourant au prêt-relais dans plus d'un tiers des cas.

**Des quadras avec enfants.** Début 2025, les secundo-accédants se lancent en moyenne à 42,5 ans, un âge qui n'a pas bougé par rapport à 2023. Ils sont un peu plus nombreux à être en couple (74,2 % en 2025 contre 72 % deux ans auparavant).

Aujourd'hui, ils sont près de sept sur dix à avoir des enfants ; ils n'étaient que 59 % début 2023.

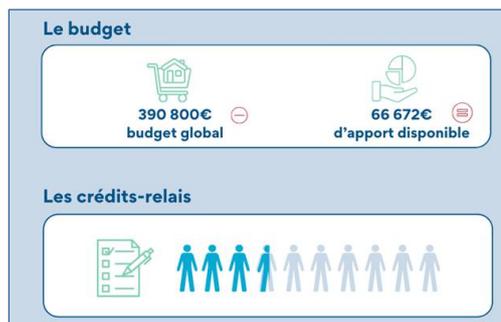
**Des maisons anciennes.** 93 % des projets concernent l'ancien, 80 % portant sur des maisons. Cette forme d'habitat est bien adaptée aux familles avec enfants, chambres supplémentaires et jardin restant très recherchés. Le neuf reste marginal (2,7 % des projets) et la construction de maisons individuelle perd du terrain (4 % des projets contre 6 % en 2023).

**Des revenus en hausse.** 5 763 € par mois en 2023, 5 955 € par mois en 2025 : les revenus des secundo accédants progressent. Cette hausse de 200 € n'est pas neutre : cela représente 60 € de plus sur la mensualité. Les secundo-accédants peuvent ainsi augmenter le montant emprunté ou faire baisser la mensualité à capital emprunté

équivalent. De quoi réduire le taux d'effort et augmenter le reste à vivre, facilitant l'obtention du prêt. L'étude montre que leur taux d'effort 2025 tourne autour de 28 %.



**Des budgets en baisse.** En 2025, les secundo accédants consacrent 390 800 € à leur projet contre 419 700 € en 2023. Une conséquence du recul des prix des années 2022/2024, mais aussi de l'éloignement : les maisons, leur bien de prédilection, sont plus éloignées des centres-villes et coûtent donc moins cher. L'apport reste stable et compte pour 17 % du projet. Il provient le plus souvent de la revente de la première résidence principale.



**Des crédits-relais qui résistent.** 37 % des secundo-accédants ont recours à cette formule qui permet d'acheter sans attendre d'avoir revendu en 2025, contre 35 % en 2023, prouvant que les banques continuent à soutenir ces projets.

« Les secundo-accédants, contrairement aux idées reçues, restent bien présents sur le marché. Ils savent optimiser leur financement pour boucler leur projet et leur première expérience en matière d'immobilier leur apporte une confiance plus grande auprès des établissements financiers. Dans cette logique, Empruntis leur apporte aide et conseils pour obtenir les meilleures conditions de taux, de souplesse de remboursement et d'assurance de prêt. Nous mettons toute notre expertise à leur service notamment dans le cadre de prêts-relais, une formule qui nécessite un accompagnement très personnalisé pour bien construire son projet et optimiser son budget » **déclare Caroline Pasquereau, Directrice du Marketing et de la Communication Groupe Empruntis**

## SIMULATION D'UNE SECONDE ACQUISITION AVEC PRÊT RELAIS

### Profil du secundo-accédant

- **Statut** : Couple en union libre
- **Âge** : 40 ans chacun
- **Enfants** : 2
- **Revenus mensuels moyens** : 6 700 €

### Projet d'achat

- **Type de bien** : Maison
- **Valeur estimée** : 325 000 €
- **Objectif** : Obtenir une pièce supplémentaire
- **Prêt restant sur l'ancienne maison** : 133 000 €

## Financement

Poste	Montant
Nouvelle maison	325 000 €
CRD (Capital Restant Dû) ancienne maison	133 000 €
Frais divers (notaire, garantie, etc.)	35 413 €
<b>Total à financer</b>	<b>493 413 €</b>

## Plan de financement

Source de financement	Montant	Conditions
Apport personnel	35 000 €	
Prêt relais sans différé	133 000 €	Taux : 3,50 % sur 24 mois
Prêt lissé (TF sur 25 ans)	325 413 €	Taux : 3,15 % sur 300 mois (25 ans)

## Remboursements

- **Pendant les 2 premières années :**
  - Prêt relais : **443,34 €/mois**
  - Prêt principal : **1 663 €/mois**
  - **Mensualité totale : 2 106,34 €/mois**
- **Après 2 ans (fin du prêt relais) :**
  - Prêt principal uniquement : **1 663 €/mois**

### Quotité d'assurance du prêt

- **100% par tête**

## Méthodologie

Cette étude repose sur la comparaison des profils des secundo-accédants entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (Q1 2023) et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (Q1 2024). Les données analysées proviennent de deux sources : les dossiers traités par les agences du réseau Empruntis implantées à travers la France, les dossiers déposés en ligne sur la plateforme empruntis.com.

Les données ont été extraites le 4 avril 2025, à partir de la base interne d'Empruntis regroupant les demandes de financement immobilier sur les périodes concernées.

---

## A propos d'Empruntis

Empruntis, filiale de Groupe Empruntis accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets depuis 2000. La marque propose à ses clients un réseau de plus de 130 agences, partout en France, en Métropole et en Outre-mer, ainsi qu'une agence digitale qui œuvre en synergie avec les agences. A distance ou en proximité, les Français accèdent ainsi à toutes les solutions de financement disponibles et à des conseils sur mesure : crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits, prêt professionnel, prêts spécifiques et assurance emprunteur. [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com)

-----

**CONTACTS MÉDIAS EMPRUNTIS : RUMEUR PUBLIQUE**  
**Gilles Senneville** : 06 09 93 03 46 - **Laurence Bachelot** : 06 84 05 97 54  
**Eglantine Douchy** : 06 46 56 20 00 - **Marine Broustal** : 06 21 70 40 07  
[empruntis@rumeurpublique.fr](mailto:empruntis@rumeurpublique.fr)