

Investissement locatif ou achat d'une résidence secondaire : pourquoi choisir ?

La France comptait 3,6 millions de résidences secondaires en 2020 selon l'Insee, soit un logement sur dix, mais il est fort probable que ce chiffre ait encore augmenté en 2021. Les confinements successifs ont généré un engouement auprès des Français pour ces résidences loin des villes qui deviennent même avec l'essor du télétravail des résidences semi-principales pour certains

Acheter une maison secondaire est aussi un moyen de préparer sa retraite, mais avec l'inconvénient d'être une charge supplémentaire, alors qu'avec les plateformes de location et l'attrait pour les vacances dans l'hexagone, il est aujourd'hui très facile de louer son bien en location saisonnière. Dans ce contexte, il n'est plus forcément nécessaire de choisir entre investissement locatif et achat plaisir ! Explications.

Des taux très attractifs pour le financement de résidence secondaire !

Près de 4 % des dossiers de Vousfinancer concernent désormais l'achat de résidence secondaire, contre 2 % il y a deux ans. Une part en hausse mais qui reste toutefois faible pour deux raisons : les achats de résidences secondaires se font souvent sans emprunt, avec un « paiement cash », et lorsque ce n'est pas le cas, les acheteurs se tournent vers leur propre banque dans laquelle ils ont déjà le crédit de leur résidence principale pour obtenir un nouveau crédit. A tort, car il peut être intéressant de profiter de l'effet levier du crédit et de mettre en concurrence les banques pour financer sa résidence secondaire.

« Acheter sa résidence secondaire avec un emprunt permet de profiter de l'effet levier du crédit, d'autant que les taux sont aussi avantageux que pour financer une résidence principale. En outre, les banques peuvent se montrer très arrangeantes pour ne pas perdre les clients qu'elles ont gagné lors de leur 1er achat immobilier ou pour capter une nouvelle clientèle d'acheteurs, souvent avec des revenus élevés. On peut ainsi financer des résidences secondaires sur des durées allant jusqu'à 25 ans et avec 10 % d'apport. Globalement, il n'y a pas de difficultés pour financer une résidence secondaire, d'autant qu'on peut désormais aller jusqu'à 35 % d'endettement - contre 33 % en 2020 - voire même au-delà dans le cadre de la marge de flexibilité de 20 % accordée aux banques » explique Julie Bachet, directrice générale de Vousfinancer.

Les taux pour financer une résidence secondaire sont aussi attractifs que pour financer une résidence principale (alors que ce n'est pas toujours le cas pour un investissement locatif). En moyenne on peut actuellement emprunter à 1 % sur 15 ans, 1,20 % sur 20 ans et 1,40 % sur 25 ans mais pour les meilleurs profils il est possible de négocier des taux à moins de 1 % sur toutes les durées : 0,50 % sur 15 ans, 0,80 % sur 20 ans et 0,95 % sur 25 ans au mieux !

Les conseils de Vousfinancer pour financer sa résidence secondaire

Conseil n°1 : Avoir un peu d'apport. Comme lors du financement de la résidence principale, les banques demandent au moins 10 % d'apport pour financer les frais. En avoir davantage permet de bénéficier d'un taux encore plus attractif, de l'ordre de 0,10 à 0,20 % de moins.

Conseil n°2 : Optimiser son plan de financement. Afin de ne pas peser trop sur l'endettement lorsqu'un crédit est en cours sur la résidence principale, il est possible d'obtenir un prêt à palier, afin de rembourser une mensualité moins importante au début qui augmentera une fois le crédit sur la résidence principale terminé. En fonction de l'âge des emprunteurs, il est possible d'obtenir un crédit sur 20 ou 25 ans.

Conseil n°3 : Regrouper ses crédits et rallonger la durée. Lorsqu'il y a plusieurs crédits en cours (crédit immobilier, crédit conso, crédit en cours) qui pèsent sur l'endettement rendant souvent un nouveau projet immobilier impossible en l'état, il peut être intéressant d'effectuer un regroupement de crédits pour ne rembourser qu'une seule mensualité plus faible grâce à un allongement de durée. Il sera même possible d'ajouter une enveloppe de trésorerie pour financer d'éventuels travaux !

Conseil n°4 : Réaliser des économies sur l'assurance de prêt. Si la résidence secondaire est louée régulièrement, il est possible de prendre une assurance type "investisseurs", avec des garanties plus limitées (DC, PTIA mais sans ITT), qui peut ainsi être parfois jusqu'à 2 fois moins chère.

Rentabiliser sa résidence secondaire en bénéficiant d'avantages fiscaux grâce au LMNP

Plus de 40 % des propriétaires de résidence secondaire louent leur bien pour couvrir leurs charges d'entretien, voire leurs charges d'acquisition, telles que le remboursement de leurs mensualités d'emprunt par exemple. Mais peu savent qu'il est tout à fait possible d'acheter sa résidence secondaire en la rentabilisant au point même d'en faire un investissement bénéficiant d'un régime fiscal avantageux !

Le statut de LMNP (Loueur en meublé non professionnel), éligible pour la location saisonnière à condition de ne pas dépasser plus de 23 000 €, de loyer par an ou 50 % de vos revenus, permet de bénéficier d'un abattement de minimum 50 % sur les loyers, mais qui peut aller au-delà en choisissant le régime réel.

Deux régimes d'imposition, aux choix, sont possibles : le régime micro BIC et le régime réel. Le régime micro BIC permet de bénéficier d'un abattement de 50 % sur les loyers, voire 71 % avec le statut de meublé touristique, quand le régime réel autorise la déduction de nombreuses charges (taxe foncière, intérêts d'emprunt, abonnement internet, électricité) y compris l'amortissement du bien et celui des meubles ! Mais cela nécessite de prendre un expert-comptable pour gérer la déclaration, plus compliquée, et éviter ainsi les erreurs, mais son coût peut également être déduit !

« Dans le contexte actuel, de nombreux Français qui ont pu mettre de l'épargne de côté ces derniers mois et sont en télétravail une partie de la semaine s'interrogent sur l'achat d'une résidence secondaire. Pour ceux qui ont encore une capacité d'emprunt, cela peut être un bon investissement si l'achat est fait dans une zone où la location saisonnière fonctionne bien. Les loyers perçus et faiblement imposés grâce au statut de LMNP permettront ainsi de couvrir une partie des mensualités et des charges, tout en laissant l'opportunité de profiter du bien ! » explique Sandrine Allonier, directrice des études de Vousfinancer.

Bilan : investir dans une résidence secondaire permet

De gagner en qualité de vie

D'accroître son patrimoine

De préparer sa retraite en achetant son futur logement au moment où on a encore une capacité

d'emprunt

En cas de revente envisagée, de dégager une plus-value potentielle en achetant dans des secteurs prisés (plus-value imposée en fonction de la durée de détention)

De bénéficier d'un régime fiscal avantageux en bénéficiant d'abattement sur les loyers qui peuvent en outre couvrir tout ou partie des mensualités de prêt.