

Arrêter de fumer pour devenir propriétaire : l'autre levier méconnu du pouvoir d'achat immobilier

Paris, le 17 juin 2025 - Alors que la ministre de la Santé veut appliquer un nouveau décret pour réduire les 75 000 décès annuels liés au tabac, Pretto, leader du courtage en crédit immobilier en ligne, publie une étude exclusive qui met en lumière un angle inattendu : le lien entre tabac et crédit immobilier. À la clé, un constat fort : arrêter de fumer peut accélérer l'accession à la propriété, en améliorant l'apport personnel, la capacité d'emprunt et le coût total du crédit.

LE TABAC, UN FREIN PUISSANT À LA CONSTITUTION DE L'APPORT PERSONNEL

Les banques exigent généralement un apport d'au moins 10 % pour accorder un prêt immobilier. Or, de nombreux Français peinent à épargner.

Chiffres clés :

- **73 % des Français** épargnent chaque mois (Village Notaires Patrimoine, 2024)
- **Mais seuls 15 %** mettent de côté plus de 500 €/mois
- **55 % souhaitent maintenir ou augmenter** leur effort d'épargne en 2025 (+9 pts vs 2024, France Active)

Et si le tabac était un levier d'épargne ?

En 2023, 31,1 % des 18-75 ans fumaient, soit 15,5 millions de personnes, dont 11,5 millions de fumeurs quotidiens (Santé publique France). Avec un prix du paquet fixé à 12,50 € début 2025, et une nouvelle hausse à 13 € prévue en juin pour certaines marques, la facture grimpe très vite.

Un fumeur quotidien dépense ainsi 375 € par mois, soit 4 500 € par an. Pour un couple de fumeurs, cela représente **9 000 € par an... et 27 000 € sur trois ans.**

Un montant vertigineux qui équivaut à **10 % du prix d'un bien immobilier de 40 m² en Île-de-France**, où le prix moyen atteint 6 410 €/m² (Meilleurs Agents, mai 2025).

UN IMPACT CONCRET SUR LA CAPACITÉ D'EMPRUNT

Même si les banques ne considèrent pas les dépenses tabac comme des charges fixes, elles influencent le reste à vivre, paramètre essentiel pour valider un crédit.

Scénario simulé par Pretto :

- Revenus du couple : 3 500 €/mois
- Taux d'emprunt : 3,05 % sur 25 ans
- Capacité d'emprunt sans tenir compte du tabac : 256 913 €

Avec 750 €/mois de dépenses tabac, la capacité tombe à **201 755 €, soit une baisse de 55 158 €**

UNE ASSURANCE EMPRUNTEUR JUSQU'À 70 % PLUS CHÈRE POUR LES FUMEURS

Autre effet direct : le coût de l'assurance emprunteur, obligatoire pour obtenir un prêt.

Simulation Pretto, sur un prêt de 197 000 € sur 20 ans (couverture complète) :

- Non-fumeur : 17 788 €
- Fumeur : 30 465 €

→ **Surcoût : +12 677 €, soit +71 %**

FUMER OU ACHETER : UN ARBITRAGE DE PLUS EN PLUS VISIBLE

À l'heure où la production de crédits repart (+71 % entre mars 2024 et mars 2025, Banque de France), et où les primo-accédants reviennent sur le marché, la gestion du budget tabac peut faire la différence entre un projet viable ou non.

Pierre Chapon, cofondateur et CEO de Pretto souligne :

« Arrêter de fumer, c'est aujourd'hui plus qu'un enjeu de santé publique. Pour de nombreux primo-accédants, c'est un levier d'épargne et un accélérateur d'accession à la propriété. »

UNE ÉTUDE QUI CROISE ENJEUX SANITAIRES, BUDGÉTAIRES ET SOCIAUX

Alors que le pouvoir d'achat immobilier reste contraint malgré la légère détente des taux (3 % en juin 2025 sur 20 ans), chaque levier compte. Dans un contexte où le coût du logement reste élevé, les comportements individuels, comme le tabagisme, peuvent avoir un impact décisif sur la réussite d'un projet immobilier.

À propos de Pretto

Co-fondé en janvier 2017 par Pierre Chapon et Renaud Pestre, le Groupe Pretto accompagne les Français dans leur recherche de financement immobilier. Avec Pretto, le Groupe répond aux attentes des clients cherchant un accompagnement à distance quand Pretto Galaxie, son réseau de mandataires indépendants présent sur l'ensemble du territoire hexagonal, permet de conseiller ceux qui privilégient une relation avec un courtier local.

Malgré un marché divisé par deux depuis 2020, Pretto a su doubler sa part de marché et multiplier son chiffre d'affaires par deux depuis 2022, confirmant ainsi la pertinence de son modèle 100 % digital et de son expertise analytique. Ces résultats témoignent de la capacité de Pretto à accompagner ses clients, même en période d'incertitude économique.

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 97 24
Isaline Harpin - iharpin@convictions.fr - 06 66 48 26 91
Agnès Vieu - avieu@convictions.fr - 06 62 89 34 56