



Investissement locatif sans apport : mode d'emploi

 09/09/2024

L'achat d'un logement nécessite souvent de piocher dans votre épargne pour vous acquitter de l'apport. **L'apport est le versement initial demandé par votre banque pour obtenir un crédit immobilier.** Problème : pour beaucoup d'investisseurs, c'est un frein, car ils n'ont pas les économies suffisantes ou ne souhaitent pas débloquer un tel montant. Heureusement, il est possible de réaliser un investissement locatif sans apport, sous certaines conditions que nous vous présentons dans cet article.

Qu'est-ce que l'apport dans le cadre d'un investissement locatif ?

Pour financer l'achat d'un bien immobilier, vous devez souvent obtenir un crédit de la part de votre banque. L'obtention de ce prêt (et son taux d'intérêt) est conditionné à différents critères, comme votre niveau d'endettement, votre capacité d'épargne ou l'évolution de votre revenu. Votre banque prend aussi en compte la somme que vous pouvez investir en guise d'investissement de départ. **C'est cette somme qui est appelée « apport », car vous apportez, littéralement, une somme au projet, qui vient directement de votre épargne personnelle.** En général, selon votre profil et votre projet, le montant de l'apport représente 5 à 30 % du montant de l'achat immobilier.

Un investissement locatif sans apport désigne alors simplement **le fait d'obtenir un crédit immobilier sans que vous ayez à payer pour débloquer ce crédit.** Il s'agit d'un financement à 110 % : la banque finance 100 % du prix du bien via le prêt, et ajoute 10 % de frais annexes. C'est un type d'investissement locatif intéressant pour les personnes avec une faible épargne, mais il nécessite de remplir plusieurs critères pour obtenir un avis favorable de la part de votre banquier.

Avez-vous le bon profil pour un investissement locatif sans apport ?

La banque regardera d'abord votre profil, avant même d'analyser votre projet immobilier. Il est donc important de mettre toutes les chances de votre côté ! Certains éléments sont importants et ne se changent pas à court terme : votre situation dans l'emploi, l'évolution de votre salaire, votre épargne à l'instant T.

Pour le reste, voici quelques conseils à suivre pour rassurer votre banquier sur votre capacité d'investissement, d'épargne et d'endettement :

- **Préparez un dossier complet et réaliste.** Votre banquier a déjà accès à vos revenus : il faut porter d'autres éléments à sa connaissance. La constitution d'un dossier est l'occasion de montrer votre motivation, d'évoquer vos placements récemment ouverts, votre estimation des loyers perçus, et de faire connaître vos arguments plus qualitatifs (votre capacité à épargner, les évolutions prévues dans votre travail, la possibilité de garantie co-emprunteur si vous êtes en couple, etc.).
- **Souscrivez aux produits de votre banque.** Le fait d'être un client fidèle est un argument supplémentaire pour emprunter sans apport. Pour cela, il est intéressant de souscrire aux autres produits de votre banque comme les assurances, par exemple l'assurance loyers impayés.
- **Étudiez l'option d'un garant de prêt immobilier.** Certaines banques imposent d'avoir une caution pour obtenir un crédit immobilier. Si vous connaissez une personne pouvant se porter caution pour vous, c'est un argument fort pour un investissement sans apport. Autrement, la banque peut vous mettre en relation avec un organisme financier spécialisé dans le cautionnement, auquel cas, vous aurez des frais de souscription à régler. Quoi qu'il en soit, n'hésitez pas à valoriser la possibilité pour vous d'avoir un garant de prêt immobilier, ou votre volonté d'y recourir, si c'est effectivement le cas.

Gardez à l'esprit que la banque retiendra différents critères selon votre projet immobilier. En effet, l'acquisition d'un bien à 500 000 € ne demande pas le même profil que l'acquisition d'un bien à 50 000 €. Il est important d'avoir un projet cohérent par rapport à votre situation.

Investir dans l'immobilier sans apport : bien choisir votre logement (ou parking, garage...)

Investir dans un bien immobilier atypique

Un bien immobilier désigne tout type d'espace ou de structure pouvant être mis en location, sans pouvoir être déplacé. L'exemple classique est le logement (maison, appartement...) mais les parkings, garages, caves, entrepôts, etc. sont aussi des biens immobiliers. Ces biens, plus atypiques que le traditionnel logement, sont souvent moins coûteux. Selon les villes, leur prix est parfois suffisamment bas pour vous permettre de les acquérir sans emprunt. Par exemple, le prix d'un parking à Nice dépasse les 30 000 € en moyenne, alors qu'à Saint-Étienne, le montant moyen chute à près de 8 500 €.

Si vous piochez dans vos économies pour acheter un tel bien, il s'agit alors d'un achat immobilier sans apport, ni crédit, avec une rentabilité nette quasi immédiate.

H3 Investir dans un logement

Cependant, si votre objectif est de devenir propriétaire d'un logement, vous aurez sûrement besoin d'un crédit pour financer l'achat. Dans ce cas, le projet d'acquisition doit correspondre à votre profil client et convaincre votre banquier. Voici quelques éléments à prendre en compte dans le choix du logement :

- **sa localisation** : un studio à proximité d'une université sera probablement loué par des étudiants qui n'ont pas toujours vocation à y rester au-delà de leurs années d'études ;
- **sa performance énergétique** : un logement avec une faible performance énergétique nécessitera sûrement des travaux à moyen ou long terme pour suivre l'évolution réglementaire — les logements les plus économes (plus de 450 kWh/m² par an) sont par exemple interdits à la location depuis le 1^{er} janvier 2023, et le seuil évoluera jusqu'en 2034 ;
- **le fait que le logement soit loué ou non au moment de l'achat**— acheter un logement déjà loué vous permet de bénéficier immédiatement des 1ers revenus locatifs, ce qui peut rassurer votre banquier.

Investir dans l'immobilier sans apport grâce au Pinel (et autres)

Certains logements vous donnent droit à une réduction d'impôt sur le revenu C'est par exemple le cas des logements éligibles au Pinel. Choisir un tel logement constitue un argument supplémentaire pour débloquer un crédit sans apport, car la réduction d'impôt est équivalente à un gain d'argent propice à rassurer votre banque.

Attention ! le dispositif de la loi Pinel prendra fin au 31 décembre 2024.

En dehors du Pinel, il existe également d'autres dispositifs comme :

- [la loi Denormandie \(quartier ancien dégradé\)](#),
- [Loc'Avantages \(tous types de locations\)](#),
- [la loi Censi-Bouvard \(meublés\)](#),
- [La loi Malraux \(patrimoine\)](#).

Ces dispositifs vous offrent aussi une réduction d'impôt sur le revenu si vous respectez les conditions requises.

Quels sont les avantages et les risques de l'investissement locatif sans apport ?

L'investissement locatif sans apport présente des avantages et des risques spécifiques.

Les avantages :

- **Accessibilité** : c'est une option intéressante si vous n'avez pas les fonds nécessaires pour acquérir un logement ;
- **Effet de levier** : l'absence d'apport est compensé par « l'effet de levier », c'est-à-dire le fait d'obtenir un emprunt pour financer l'acquisition, puis de réaliser le remboursement du prêt grâce aux loyers perçus ;
- **Flux de trésorerie positif** : si le loyer perçu couvre les mensualités pour rembourser le prêt, les frais de maintenance et l'impôt foncier, vous pouvez réaliser des bénéfices dès les 1ers mois.

Les risques :

- **Frais d'emprunt élevés** : le taux d'intérêt sur le crédit peut être plus élevé dans le cas d'un investissement sans apport, par rapport à un investissement avec apport ;
- **Risque accru** : l'investissement locatif sans apport peut augmenter le risque de perte en cas de fluctuations du marché immobilier ou de défaillance des locataires, car vous empruntez la totalité du montant de l'acquisition au lieu de régler une partie avec votre épargne ;
- **Limitation de prêt** : l'apport est un argument supplémentaire pour les banques. Sans apport, vous devez faire valoir d'autres points forts et rassurants pour obtenir un avis favorable au prêt.

Pour en savoir plus sur [l'investissement dans l'immobilier](#)