

Apport ou pas d'apport pour un investissement locatif ?

La réponse a changé ces dernières années. Ce qui était vrai en 2020-2021, quand les taux de crédit tournaient autour de 1 %, ne l'est plus aujourd'hui avec des taux proches de 3,5 %. Voici pourquoi la logique s'est inversée, et ce qui reste valable dans tous les cas.

Un apport minimum devenu quasi obligatoire

Le financement à 110-120 % (bien + frais de notaire empruntés intégralement) était courant il y a quelques années. Ce n'est plus la norme : la grande majorité des banques exige aujourd'hui un apport minimum de 10 %, correspondant généralement aux frais de notaire et de dossier. En dessous, le dossier est simplement refusé par la plupart des établissements, quelle que soit la qualité du profil emprunteur.

Première règle donc, avant même de réfléchir à la stratégie : prévoyez au moins 10 % d'apport, ce n'est plus une option.

Le changement de paradigme sur les taux

Période	Taux de crédit moyen	Stratégie optimale
2020-2021	≈ 1 - 1,5 %	Apport minimal, emprunter le maximum
2023-2026	≈ 3,3 - 3,8 %	Apport plus consistant redevient pertinent

Quand le crédit coûtait 1 %, emprunter davantage et garder son épargne investie ailleurs était presque toujours gagnant : il suffisait de trouver un placement à plus de 1-1,5 % pour être largement gagnant. Le calcul est différent avec des taux à 3,5 % : il faut un placement plus performant pour justifier de ne pas mettre d'apport.

Exemple chiffré : apport minimum (10 %) vs apport renforcé (20 %)

Un investisseur a 30 000 € disponibles pour un bien à 150 000 €.

Scénario	Apport	Crédit	Mensualité (20 ans, 3,7 %)	Coût total des intérêts
Apport minimum (10 %)	15 000 €	135 000 €	≈ 797 €/mois	≈ 56 250 €
Apport renforcé (20 %)	30 000 €	120 000 €	≈ 708 €/mois	≈ 50 000 €

Apport +20 000 € vs apport –20 000 € placés en PEA

Même base (crédit 135 000 €, 20 ans, 3,7 %). Comparaison entre mettre 20 000 € de plus en apport, ou les garder investis sur un ETF MSCI World en PEA pendant 20 ans (rendement historique réel constaté sur les 20 dernières années : ≈ 8 %/an, dividendes réinvestis).

	Apport –20 000 €	Apport +20 000 €
Crédit	135 000 €	115 000 €
Coût total des intérêts	56 250 €	47 920 €
Écart	—	– 8 334 € d'intérêts

Placement des 20 000 € en PEA (MSCI World, 8 %/an, 20 ans)	Valeur finale	Gain généré
—	≈ 93 200 €	≈ 73 200 €

Résultat net : garder les 20 000 € investis plutôt qu'en apport rapporte environ 64 900 € de plus (73 200 € de gain sur le placement, contre 8 334 € d'intérêts économisés). Le placement reste volatil — le crédit, lui, est une charge certaine.

Le rendement de 8 %/an utilisé ici correspond à la performance moyenne réellement observée sur le MSCI World au cours des 20 dernières années. Il s'agit d'une performance passée, qui ne préjuge en rien des performances futures.

L'écart reste favorable à ne pas suringer l'apport, mais nettement plus resserré qu'à l'époque des taux à 1 %. Au régime réel, un crédit plus élevé génère aussi plus d'intérêts déductibles, ce qui renforce encore cet argument.

Autres points à arbitrer

- **Capacité d'emprunt future** : un crédit plus élevé tend votre taux d'endettement. Si vous prévoyez un 2e bien sous 2-3 ans, un apport plus consistant préserve votre marge pour la suite.
- **Objectif "créer de la dette"** : si le but est de maximiser l'effet de levier pour des raisons patrimoniales (structuration, transmission) plutôt que le rendement pur, l'apport minimal reste préférable même à taux plus élevé.

- **Réserve de sécurité** : quel que soit le niveau d'apport, gardez toujours une épargne à part pour vacance locative, travaux imprévus et impayés — jamais comptée comme apport disponible.

À retenir

- Un apport d'au moins 10 % est aujourd'hui quasiment exigé par les banques
- Le calcul "apport minimum + placement" reste favorable, mais la marge s'est resserrée avec la hausse des taux, et n'est pas garantie (volatilité des marchés)
- Au régime réel, l'apport minimum a un double avantage : intérêts déductibles + rendement du placement
- Arbitrez selon votre rythme d'investissement prévu et gardez toujours une réserve de sécurité à part

Cet article a un objectif pédagogique et ne constitue pas un conseil personnalisé. Les taux de crédit et de rendement utilisés sont des hypothèses illustratives basées sur les conditions de marché actuelles : vérifiez les taux en vigueur au moment de votre projet.