

TRUSTIFY

PROMOTEUR DE L'ANCIEN

FAQ N°2 — Le financement

Tout comprendre pour financer sereinement votre investissement immobilier.

Le financement est souvent l'étape qui suscite le plus de questions.

Notre objectif est de vous apporter une vision claire des mécanismes bancaires afin que vous puissiez préparer votre projet dans les meilleures conditions.

Chaque situation étant différente, les réponses ci-dessous ont une vocation informative et ne remplacent pas les conseils de votre banque ou de votre courtier.

PARTIE 1 — Les bases du financement

1. Est-il possible de financer un investissement immobilier aujourd'hui ?

Oui.

Malgré un contexte bancaire plus exigeant qu'il y a quelques années, les banques continuent d'accompagner les projets présentant de bonnes caractéristiques.

La qualité du dossier reste aujourd'hui le critère le plus important.

2. Travaillez-vous avec des partenaires bancaires ?

Oui.

Nous collaborons avec plusieurs partenaires spécialisés dans le financement de l'investissement locatif.

Selon votre profil, nous pouvons vous orienter vers un courtier ou un partenaire adapté.

3. Est-il préférable de passer par un courtier ?

Dans de nombreux cas, oui.

Le courtier connaît les attentes des banques, prépare le dossier et sollicite plusieurs établissements.

Cela permet souvent de gagner du temps et d'optimiser les conditions de financement.

4. Puis-je financer 100 % de mon projet ?

Cela dépend principalement :

- de votre situation financière ;
- de votre capacité d'emprunt ;
- de votre apport ;
- de votre patrimoine ;
- de la politique de la banque.

Chaque dossier est étudié individuellement.

5. Puis-je financer également les travaux ?

Oui.

Dans la majorité des projets Trustify, le financement peut intégrer le prix d'acquisition ainsi que les travaux, sous réserve de l'accord de la banque.

6. Les meubles peuvent-ils être financés ?

Dans certains cas, oui.

Cela dépend de la banque et du montage retenu.

7. Puis-je financer également les frais de notaire ?

Certaines banques acceptent de financer tout ou partie des frais annexes.

Cela dépend principalement de votre profil.

8. Dois-je avoir un apport personnel ?

Pas obligatoirement.

Certaines banques demandent un apport.

D'autres peuvent financer une part importante du projet selon la qualité du dossier.

9. Combien d'apport est généralement conseillé ?

Même lorsqu'il n'est pas obligatoire, disposer d'un apport peut renforcer votre dossier et améliorer les conditions proposées par la banque.

10. Peut-on investir sans être déjà propriétaire ?

Oui.

De nombreux investisseurs réalisent leur premier achat directement dans le cadre d'un investissement locatif.

PARTIE 2 — Votre capacité d'emprunt

11. Comment les banques calculent-elles ma capacité d'emprunt ?

Les banques analysent notamment :

- vos revenus ;
- vos charges ;
- vos crédits en cours ;
- votre patrimoine ;
- votre stabilité professionnelle ;
- votre épargne.

Chaque établissement possède sa propre méthode d'analyse.

12. Les loyers futurs sont-ils pris en compte ?

Oui.

La plupart des banques intègrent une partie des loyers futurs dans leur analyse.

Le pourcentage retenu varie selon les établissements.

13. Être déjà endetté empêche-t-il d'investir ?

Pas nécessairement.

Tout dépend de votre situation globale, de vos revenus, de votre patrimoine et de la qualité du projet présenté.

14. Puis-je emprunter seul ?

Oui.

15. Puis-je emprunter à deux ?

Oui.

C'est même une situation fréquente.

16. Puis-je investir en SCI ?

Oui.

Selon votre stratégie patrimoniale, une SCI peut être pertinente.

Nous vous recommandons d'en discuter avec votre expert-comptable ou votre notaire.

17. Puis-je acheter via une société ?

Selon votre activité et votre stratégie patrimoniale, cela peut être envisageable.

Chaque situation mérite une analyse spécifique.

18. Les revenus locatifs futurs améliorent-ils mon dossier ?

Ils peuvent être pris en compte par les banques dans leur analyse globale.

Les modalités varient selon les établissements.

19. Les banques financent-elles encore les investisseurs ?

Oui.

Les banques continuent de financer des investisseurs présentant des projets cohérents et des dossiers solides.

20. Puis-je réaliser plusieurs investissements ?

Oui.

Beaucoup d'investisseurs développent progressivement leur patrimoine en réalisant plusieurs acquisitions successives.

PARTIE 3 — Le prêt immobilier

21. Quelle durée de prêt choisir ?

Cela dépend notamment :

- de votre âge ;
- de vos objectifs ;
- de votre fiscalité ;
- de votre capacité d'emprunt.

Votre banque ou votre courtier pourra vous accompagner dans ce choix.

22. Dois-je choisir un taux fixe ou variable ?

En France, les prêts à taux fixe restent les plus courants pour les investissements immobiliers.

Le choix dépend toutefois de votre stratégie et des offres disponibles.

23. Puis-je rembourser mon prêt par anticipation ?

La plupart des contrats le permettent.

Des indemnités peuvent toutefois être prévues selon les conditions de votre prêt.

24. Puis-je augmenter mes mensualités plus tard ?

Certains contrats offrent cette possibilité.

Cela dépend des options prévues par votre banque.

25. Puis-je diminuer mes mensualités ?

Là encore, certaines banques proposent cette flexibilité.

26. Existe-t-il un différé de remboursement ?

Oui.

Selon votre projet, la banque peut proposer un différé partiel ou total pendant la durée des travaux.

27. Pourquoi un différé est-il intéressant ?

Il permet généralement de limiter les sorties de trésorerie pendant les travaux.

Le remboursement du capital débute ensuite selon les conditions prévues dans votre offre de prêt.

28. Quand les fonds sont-ils débloqués ?

Les modalités de déblocage dépendent du montage retenu et des appels de fonds prévus.

29. Les travaux sont-ils payés directement par la banque ?

Dans la plupart des cas, les fonds sont débloqués progressivement selon l'avancement du projet.

30. Vais-je signer plusieurs prêts ?

Cela dépend du montage bancaire retenu.

PARTIE 4 — Les assurances

31. L'assurance emprunteur est-elle obligatoire ?

Elle est très souvent exigée par les banques.

32. Puis-je choisir une autre assurance ?

Oui.

La législation permet généralement de choisir une assurance différente de celle proposée par la banque, sous réserve d'une équivalence de garanties.

33. Comment réduire le coût de mon assurance ?

Comparer plusieurs offres est souvent une bonne démarche.

Votre courtier pourra également vous accompagner.

34. Que couvre l'assurance emprunteur ?

Selon les contrats :

- décès ;
 - invalidité ;
 - incapacité ;
 - parfois perte d'emploi.
-

35. Dois-je assurer mon appartement ?

Oui.

Une assurance propriétaire est indispensable dès que vous devenez propriétaire.

PARTIE 5 — Les questions fréquentes

36. Combien de temps faut-il pour obtenir un accord bancaire ?

Les délais varient selon les établissements et la complexité du dossier.

37. Quand dois-je commencer mes démarches bancaires ?

Le plus tôt possible.

Un dossier préparé en amont permet souvent de gagner un temps précieux.

38. Quels documents vais-je devoir fournir ?

Les banques demandent généralement :

- pièces d'identité ;
 - avis d'imposition ;
 - bulletins de salaire ou bilans ;
 - relevés bancaires ;
 - justificatifs d'épargne ;
 - compromis de vente ;
 - éléments relatifs au projet.
-

39. Puis-je changer de banque pour mon investissement ?

Oui.

Certaines banques peuvent proposer de meilleures conditions selon votre projet.

40. Que se passe-t-il si ma banque refuse mon dossier ?

Un refus ne signifie pas que le projet est impossible.

Chaque banque possède ses propres critères.

C'est pourquoi il est souvent utile de présenter le dossier à plusieurs établissements ou de passer par un courtier.

41. Puis-je investir même si je suis entrepreneur ?

Oui.

Les banques demandent généralement des justificatifs complémentaires (bilans, comptes de résultat, etc.), mais de nombreux entrepreneurs financent des investissements locatifs.

42. Puis-je investir si je suis en profession libérale ?

Oui.

Le fonctionnement est similaire à celui des entrepreneurs.

43. Les banques préfèrent-elles les salariés ?

Chaque profil possède des avantages.

Ce qui compte avant tout est la cohérence globale du dossier.

44. Dois-je attendre que les taux baissent ?

Personne ne peut prévoir l'évolution des taux.

Une bonne opération immobilière se juge sur son équilibre global et sa cohérence à long terme, pas uniquement sur le niveau des taux au moment de l'acquisition.

45. Quel est votre meilleur conseil concernant le financement ?

Préparez votre dossier en amont.

Présentez un projet cohérent.

Faites-vous accompagner.

Et gardez une vision de long terme.

Le financement est une étape importante, mais il n'est qu'un des éléments de la réussite d'un investissement immobilier.

Les idées reçues sur le financement

46. « Les banques ne prêtent plus. »

C'est faux.

Les banques continuent de financer des investissements immobiliers chaque jour.

En revanche, elles sont devenues plus exigeantes qu'auparavant. Elles accordent davantage d'importance à la qualité du dossier, à la cohérence du projet et à la capacité de remboursement de l'emprunteur.

Un projet bien préparé conserve aujourd'hui toutes ses chances d'être financé.

47. « Il faut obligatoirement avoir 20 % d'apport. »

C'est une idée largement répandue, mais elle n'est pas systématiquement vraie.

Certaines banques demandent effectivement un apport, tandis que d'autres peuvent financer une part importante du projet selon votre profil et votre situation.

Chaque dossier est unique.

48. « Je ne gagne pas assez pour investir. »

Le niveau de revenus n'est qu'un des nombreux critères étudiés par une banque.

Votre stabilité professionnelle, votre capacité d'épargne, votre gestion financière, votre patrimoine et la qualité de votre projet sont également pris en compte.

Un revenu élevé ne garantit pas un financement, tout comme un revenu plus modeste ne l'empêche pas.

49. « Les entrepreneurs n'obtiennent plus de prêts. »

Les entrepreneurs financent chaque année de nombreux investissements immobiliers.

Les banques demandent simplement des justificatifs adaptés, comme les bilans comptables ou les comptes de résultat, afin d'analyser la stabilité de l'activité.

50. « Si une banque refuse mon dossier, mon projet est terminé. »

Absolument pas.

Chaque banque possède sa propre politique de financement.

Un dossier refusé dans un établissement peut parfaitement être accepté dans un autre.

C'est précisément l'intérêt d'être accompagné par un courtier qui connaît les critères de plusieurs banques.

51. « Il vaut mieux attendre une baisse des taux. »

Personne ne peut prévoir avec certitude l'évolution des taux d'intérêt.

Reporter systématiquement un investissement dans l'attente d'un hypothétique meilleur moment peut conduire à passer à côté d'opportunités intéressantes.

Un investissement se juge sur son équilibre global : qualité du bien, emplacement, potentiel locatif, financement et vision à long terme.

52. « Le taux d'intérêt est le critère le plus important. »

Le taux est évidemment un élément important.

Mais il n'est pas le seul.

La durée du prêt, les conditions d'assurance, les possibilités de remboursement anticipé, le différé éventuel ou encore la qualité de l'investissement jouent également un rôle majeur dans la réussite de votre projet.

53. « Les loyers ne sont jamais pris en compte par les banques. »

Dans la majorité des cas, les banques intègrent une partie des revenus locatifs prévisionnels dans leur analyse.

Les modalités varient selon les établissements, mais ces revenus participent souvent à l'évaluation de votre capacité de financement.

54. « Il faut déjà posséder plusieurs biens pour être financé. »

Non.

De nombreux investisseurs réalisent leur tout premier investissement locatif.

Ce qui compte avant tout est la cohérence globale du projet et la solidité de votre dossier.

55. « Les banques refusent les projets avec travaux. »

Au contraire.

Les banques financent régulièrement des opérations comprenant des travaux, à condition que le projet soit correctement préparé, chiffré et documenté.

C'est justement l'un des avantages d'une opération structurée : les éléments techniques et financiers sont présentés de manière claire.

56. « Il vaut mieux choisir la banque qui propose le taux le plus bas. »

Le meilleur financement n'est pas toujours celui qui affiche le taux le plus faible.

La souplesse du contrat, la qualité de l'accompagnement, les garanties demandées, les assurances, les conditions de remboursement ou les frais annexes peuvent avoir un impact tout aussi important.

Une vision globale est souvent plus pertinente qu'une comparaison basée uniquement sur le taux.

57. « Il est trop tard pour investir en immobilier. »

Cette phrase revient régulièrement... depuis plusieurs décennies.

Chaque période possède ses contraintes et ses opportunités.

L'essentiel est de construire un projet cohérent avec vos objectifs, votre situation financière et une vision de long terme.

58. « Obtenir un prêt est une question de chance. »

L'obtention d'un financement repose avant tout sur la préparation.

Un dossier complet, une stratégie claire, un projet cohérent et une bonne anticipation augmentent significativement les chances d'obtenir un accord.

La chance existe parfois, mais elle ne remplace jamais un dossier bien construit.

Notre conseil

Ne laissez pas les idées reçues freiner votre projet.

Chaque investisseur possède une situation différente et chaque banque applique ses propres critères. Avant de renoncer à un investissement, prenez le temps d'échanger avec des professionnels et d'étudier concrètement les possibilités qui s'offrent à vous.

Chez Trustify, nous croyons qu'un projet bien préparé vaut toujours mieux qu'une décision basée sur des idées reçues.