

Accueil / Blog / Les conseils de Sam

Les conseils de Sam

Comment optimiser le financement pour l'achat d'un premier plex au Québec ?

4 min de lecture





Le vrai enjeu : obtenir une approbation solide, pas juste un bon taux

Ce que les banques analysent en premier dans votre dossier

Votre dossier ne suffit pas : la banque analyse aussi le bien

Les banques n'évaluent pas votre dossier de la même façon

Les erreurs fatales à éviter

Conclusion : un premier plex se prépare avant même la recherche

Mahsa

experte en stratégie hypothécaire

nous éclaire sur les leviers essentiels à maîtriser pour construire un dossier solide et sécuriser le financement de votre premier plex.

Acheter un premier plex au Québec peut être refusé... même avec un bon salaire. Ce que les banques regardent réellement va bien au-delà du taux d'intérêt ou du prix d'achat.

Le vrai enjeu : obtenir une approbation solide, pas juste un bon taux

Le succès d'une acquisition immobilière ne repose pas uniquement sur le taux d'intérêt. Ce qui fait la différence, c'est votre capacité à présenter un dossier que les prêteurs jugeront solide.

Avant même de visiter un immeuble, tout se joue dans la préparation. Un dossier bien structuré peut faire la différence entre un refus et une approbation ferme.

Ce que les banques analysent en premier dans votre dossier

Avant de s'intéresser à la propriété, le prêteur analyse d'abord votre profil financier. Trois éléments sont systématiquement passés au crible :



Les revenus doivent être stables, vérifiables et suffisants pour supporter la nouvelle dette sur le long terme. C'est la base de toute analyse de financement.

Le bilan actif / passif

Un patrimoine solide, composé d'épargne ou de placements, inspire confiance. À l'inverse, un niveau d'endettement personnel trop élevé – notamment via des prêts auto ou des cartes de crédit – constitue un frein majeur à l'approbation.

La stratégie de mise de fonds

Le minimum requis varie selon le type de projet :

- **5 %** pour un duplex occupant
- **10 %** pour un 3-4 plex occupant
- **20 %** pour un investissement locatif pur

La provenance des fonds est analysée avec rigueur. Elle doit être claire, traçable et conforme aux exigences des prêteurs.

Votre dossier ne suffit pas : la banque analyse aussi le bien

Le prêteur ne finance pas uniquement un acheteur. Il évalue aussi la qualité de l'actif immobilier.

Les charges d'exploitation

Taxes, assurances, chauffage et entretien sont examinés en détail. Une estimation réaliste de ces coûts est essentielle pour calculer correctement vos ratios d'endettement et votre capacité d'emprunt.

Le potentiel locatif

Le prêteur se base sur les baux existants ou sur le « loyer de marché » si un logement est vacant. Un logement vacant représente souvent un avantage stratégique en permettant d'aligner les revenus sur les prix actuels du marché.



Un immeuble négligé peut bloquer un financement, même si les chiffres semblent bons. La santé matérielle du bâtiment est directement liée à sa santé financière.

Les banques n'évaluent pas votre dossier de la même façon

Chaque institution financière possède ses propres règles. Pour un même projet, les résultats peuvent varier fortement.

La pondération des loyers

Selon la banque, entre 50 % et 100 % des revenus locatifs seront pris en compte dans le calcul de votre capacité d'emprunt.

Le choix du prêteur

Le bon partenaire financier peut transformer un refus en approbation. Chaque institution applique ses propres règles, notamment sur le traitement des taxes ou le type d'immeuble (occupant ou locatif).

Les erreurs fatales à éviter

La majorité des échecs dans un projet de plex ne viennent pas du marché, mais d'un manque de préparation et d'un accompagnement inadéquat.

L'improvisation

Un dossier accepté est un dossier préparé en amont, bien avant la signature d'une offre d'achat. Cela inclut de répertorier les crédits, les relevés financiers et les preuves de stabilité d'emploi.

L'isolement

S'entourer des bons professionnels est essentiel : courtier hypothécaire, courtier immobilier, inspecteur, notaire. C'est ce qui permet de sécuriser l'investissement à chaque étape.



Conclusion : un premier plex se prépare avant même la recherche

L'achat d'un premier plex est une opération complexe. La réussite repose sur votre capacité à optimiser chaque paramètre de votre dossier. Un financement bien structuré dès le départ vous permet de maximiser votre levier financier et de sécuriser votre projet sur le long terme.

S. Le conseil de Sam

Entre le financement, les documents et les démarches, un premier plex peut vite devenir complexe à gérer. MerciSam vous aide à tout structurer au même endroit pour avancer étape par étape, sans rien oublier.

Rejoindre MerciSam gratuitement

[in Partager sur LinkedIn](#)

