Guide autoconstruction

Desjardins

Un chez-vous bien à vous!

Construire soi-même sa maison, à son goût, et là où on rêve d'habiter, c'est un projet palpitant et… exigeant.

Mener à bon port un projet de cette envergure requiert du savoir-faire et une bonne capacité à faire face aux imprévus. Aussi, avant de vous engager dans une telle entreprise, vous devez vous demander: «Ai-je l'énergie et la disponibilité nécessaires? Suis-je une personne bien organisée? Ai-je des connaissances, de l'expérience ou des contacts dans la construction résidentielle? Qui pourra me donner un coup de main? Bref, quels sont mes atouts?»

Ce guide se veut un aperçu d'un projet d'autoconstruction et il vous sera fort utile pour mieux le visualiser afin de réussir votre démarche. Vous y trouverez aussi une série de conseils pratiques sur la planification de votre projet, son financement et la réalisation des travaux.

Étape 1 - La planification 3
Étape 2 - Le financement 7
Étape 3 - Les assurances 9

Ce guide vous offre plusieurs outils pratiques:

Des liens utiles 11
Des conseils pratiques 12

Ce guide est un sommaire. Au moment de le publier, tous les renseignements présentés étaient exacts. Pour plus d'information sur des aspects précis de l'autoconstruction, veuillez consulter les sources mentionnées à la fin du guide. Les caractéristiques des produits Desjardins peuvent changer sans préavis. Certaines conditions s'appliquent.

Étape 1 - La planification

Un projet d'autoconstruction mal planifié et mal géré peut s'avérer beaucoup plus coûteux qu'une construction confiée à un entrepreneur général. Portez une grande attention à chacun des éléments suivants pour vous éviter bien des déceptions.

Définition de l'autoconstruction[1]

Il s'agit de la construction d'une résidence individuelle réalisée en tout ou en partie par un particulier dans le but de l'habiter[2]. La résidence individuelle comprend la maison de plain-pied, la maison à deux étages, le chalet et la maison bigénérationnelle. Une autoconstruction peut aussi être un projet réalisé à partir d'une maison usinée (modulaire) ou avec des panneaux préusinés.

Après l'acquisition du terrain, le particulier effectue lui-même les travaux de construction de la maison ou les confie par contrat à un ou plusieurs sous-traitants, soit des professionnels du bâtiment. Aucun contrat octroyé ne doit dépasser 50 % du coût de construction.

Le choix du terrain

C'est le point de départ et tout un art ! En règle générale, il est plus facile d'adapter une maison à un terrain que l'inverse. Or, le choix du terrain est tout aussi important que le choix de la maison. Voici des points importants à considérer :

- Prix du terrain : il ne devrait pas représenter plus de 25 % à 30 % du coût total ;
- Proximité du lieu de travail, des transports en commun, des écoles, des lieux de loisirs, des épiceries et autres commerces, des membres de votre famille dont vous souhaitez être près, etc. ;
- Risques d'inondation ou d'éboulement (nature du sous-sol, hauteur de la nappe phréatique, pente à proximité, besoin de drainage) ;
- Fils électriques pour desservir votre terrain ;
- Proximité des aqueducs et des égouts ;
- Installation d'un puits artésien ou d'une fosse septique.

Les plans et devis de la résidence

En plus d'être indispensables pour la planification de la construction, les plans, les devis, les règlements municipaux en matière d'aqueduc ou autres sont exigés pour les démarches préparatoires auprès de la municipalité et pour la demande de prêt. Les plans et devis doivent être réalisés par des spécialistes dans le domaine. À noter :

- Les plans et méthodes de construction doivent être conformes aux normes de la construction (Code national du bâtiment, réglementation locale, etc.) ;
- Les devis doivent contenir la liste détaillée des matériaux ;
- Le plan d'implantation doit être fourni par l'arpenteur-géomètre ;
- Votre maison doit être construite conformément à la réglementation municipale et respecter le pourcentage d'occupation du terrain et les marges de retrait ;
- Assurez-vous d'avoir le nombre de copies de plans nécessaire pour les sous-traitants, la municipalité et votre caisse.

Retour à la table des matières

Le permis de construire

Vous devez vous procurer un permis de construction de votre municipalité pour obtenir les autorisations requises. Les documents nécessaires pour faire votre demande peuvent comprendre:

- des copies des plans et devis;
- une copie du plan d'implantation (orientation et emplacement de votre maison neuve sur le terrain);
- une étude et un test de qualification du sol (sur demande);
- un test de potabilité de l'eau (sur demande).

La carte de qualification ou la licence

À titre d'autoconstructeur, vous n'êtes pas tenu de détenir une carte de qualification ou une licence. Toutefois, les ouvriers que vous embauchez doivent posséder leur carte de compétence et exécuter les travaux conformément aux normes et aux lois en vigueur.

Une police d'assurance

Dès le début des travaux, vous devez souscrire une police d'assurance habitation (responsabilité, feu, vol) afin de bien vous protéger et de protéger vos employés sur le chantier en cas d'accident ou de sinistre.

Les grandes étapes de construction

L'organisation et la réalisation des travaux comprennent les quatre grandes étapes suivantes (avec le pourcentage moyen des coûts des travaux):

1. Excavation et fondations: fondations, semelles et murs de fondation, coulage du béton, solives de plancher, etc. (30 à 35 % des coûts)
2. Ossature et verrouillage de l'enveloppe: fenêtres, escaliers, toiture, électricité[3], plomberie, isolation, finition extérieure, etc. (environ 30 % des coûts)
3. Pose des panneaux de gypse: murs et plafonds (environ 10 % des coûts)
4. Finition: armoires, comptoirs, escaliers extérieurs, équipements sanitaires, revêtement de sol, raccordement aux services publics, peinture, aménagement extérieur, etc. (environ 28 % des coûts)

À noter: L'échéancier des travaux se fait idéalement sur une période de six mois.

Retour à la table des matières

Votre capacité financière et votre budget

Il est important de retenir que le total des frais liés à votre résidence ne devrait pas dépasser 32 % du revenu mensuel brut de votre ménage et qu'un maximum de 40 % du revenu brut de votre ménage devrait être consacré au remboursement total de vos dettes.

Il n'existe pas vraiment de budget type. Toutefois, il est impératif de prévoir tous les coûts, le plus minutieusement possible, pour chaque étape, selon l'ordre d'exécution des travaux. Les coûts incluent les coûts directs (matériaux et main-d'œuvre), les coûts indirects et les frais de démarrage. Pour obtenir le financement, il est obligatoire de posséder en surplus de votre mise de fonds et de vos frais de démarrage l'équivalent de 10 % du coût total de la construction, incluant le terrain, en cas d'imprévus. Ces liquidités supplémentaires vous permettront d'assumer notamment l'achat de matériaux et les demandes de dépôts de différents fournisseurs. Prenez toutefois soin de vous en tenir aux travaux prévus à votre budget. Voici quelques suggestions pour évaluer les coûts :

Coûts directs[4] :

- Obtenez deux ou trois soumissions fermes auprès des fournisseurs de matériaux et des sous-traitants (incluant les dates de livraison).
- Conseils :
  - Certains matériaux comme les murs préfabriqués sont plus chers à l'achat, mais ils vous permettent de gagner du temps.
  - Exigez des garanties, des ententes et des contrats écrits.

Coûts indirects :

- Obtenez les estimations des honoraires professionnels (arpenteur pour le certificat de localisation, tests pour l'étude des sols, avocat, plans et devis, permis de construction, inspecteur, etc.).
- Évaluez les frais d'installation des entreprises de services (électricité, téléphonie, etc.).

Frais de démarrage (non inclus dans les coûts de construction) :

- Évaluez les droits de cession immobilière.
- Évaluez les frais de déménagement et d'achat de meubles, d'électroménagers, etc.

Quelques trucs pour bien choisir fournisseurs et sous-traitants	
Fournisseurs	**Sous-traitants**
• Vérifiez leur réputation.	• Vérifiez leur réputation et leur solvabilité.
• Vérifiez la disponibilité des matériaux à la date de mise en chantier.	• Vérifiez leur numéro de permis d'opération.
• Vérifiez les conditions de paiement et d'ouverture de crédit.	• Demandez des noms de clients à titre de référence.
N'oubliez pas : La clé du succès de votre projet est le respect de votre planification et de votre budget.	

Conseil

Vous désirez construire votre première maison ?

Le gouvernement fédéral a annoncé un nouvel incitatif pour faciliter l'accès à la propriété.

De plus, si vous n'avez pas une mise de fonds suffisante pour la construction de votre première maison, le RAP peut également vous aider.

Informez-vous auprès de votre conseiller !

Étape 2 - Le financement

Vous avez préparé, évalué et détaillé avec précision votre projet et votre budget et vous avez des liquidités disponibles; vous êtes maintenant rendu à l'étape du financement.

Prenez rendez-vous avec votre conseiller Desjardins pour en discuter. C'est votre meilleur allié. Il vous aidera à préciser vos besoins et vous informera des conditions et exigences en matière de prêt hypothécaire. Il vous guidera aussi dans le choix d'un prêt hypothécaire Desjardins adapté à votre profil d'emprunteur.

Les documents requis pour la démarche de financement

Pour la rencontre avec votre conseiller Desjardins, assurez-vous d'avoir en votre possession les documents suivants afin de simplifier la démarche de financement :

- La convention de vente ou l'acte de cession;
- Des copies des plans et des devis des coûts;
- L'estimation des coûts détaillés avec les pièces justificatives (soumissions des fournisseurs et des sous-traitants);
- Le permis de construction;
- L'échéancier des travaux;
- Le contrat avec le manufacturier s'il s'agit d'une maison en panneaux;
- Le certificat de localisation après la mise en place de la structure du bâtiment.

Les déboursements

Le financement d'un projet d'autoconstruction se fait au moyen de déboursements progressifs, par l'entremise de votre avocat, en fonction de l'avancement des travaux. Concrètement, la caisse mandate un évaluateur, un architecte ou un ingénieur pour produire des rapports d'avancement des travaux à des étapes spécifiques et conformément aux plans et devis soumis. Le tableau ci-dessous décrit les déboursements et les inspections.

La caisse, comme toute institution financière, retiendra 10 % sur chaque déboursement afin d'éviter l'enregistrement de privilèges de la construction au registre foncier. La somme de ces retenues sera libérée 60 jours après la confirmation de l'achèvement de la propriété par l'évaluateur.

Exemple de déboursements		
Déboursements progressifs du financement	**Description du déboursement**	**Autres modalités**
1er déboursement	100 % du coût du terrain moins la mise de fonds[5]. On peut également inclure une portion pour l'avancement des travaux pour les prêts assurés.	Copie signée du contrat d'achat du terrain
2e déboursement	Généralement après la pose du drain et l'imperméabilisation des fondations	1re inspection
3e déboursement	Généralement avant la fermeture des murs, soit après la pose de l'isolant	2e inspection
4e déboursement	Généralement après la finition extérieure	3e inspection
5e déboursement	Généralement après la fin des travaux	4e inspection
6e déboursement	Solde résiduel (retenues de 10 %) 60 jours après la date d'exécution du contrat	Protection contre les hypothèques légales/privilèges de construction

Retour à la table des matières

Étape 3 - Les assurances

Dans un projet d'autoconstruction, vous devez bien protéger votre projet, vous-même et votre famille.

Renseignez-vous sur les types de protection possibles pour couvrir l'ensemble de vos besoins.

L'assurance prêt

Vous êtes un intervenant clé dans la réalisation de votre projet qui met en jeu d'importantes sommes d'argent. Il serait donc important de protéger votre capacité à respecter les obligations financières découlant de votre projet. En cas d'épreuve, une assurance prêt pourrait couvrir les paiements à votre place.

L'Assurance prêt de Desjardins vous offre deux types de protection: l'assurance vie et l'assurance invalidité. L'assurance vie prévoit le remboursement du solde assuré du prêt advenant votre décès. Quant à l'assurance invalidité, elle prévoit le remboursement de la proportion assurée de vos versements périodiques si un accident ou une maladie vous empêchait de travailler ou de vous occuper de votre projet.

Vos questions méritent des réponses

Votre décision est presque prise, mais vous désirez obtenir des précisions sur certains aspects avant de construire vous-même la maison de vos rêves ? N'hésitez pas à consulter un conseiller Desjardins.

Pour en savoir davantage sur les prêts hypothécaires Desjardins, communiquez avec votre conseiller ou visitez **desjardins.com/maison**.

Des liens utiles

- **Canadian Home Builders' Association :**
  www.chba.ca
- **Commission de la sécurité professionnelle et de l'assurance contre les accidents de travail (CSPAAT) :**
  wsib.on.ca
- **Code du bâtiment de l'Ontario :**
  mah.gov.on.ca/page5847.aspx
- **Ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) :**
  mah.gov.on.ca
- **Sagen :**
  sagen.ca
- **Incitatif du gouvernement fédéral :**
  https://www.chezsoidabord.ca/fthbi/first-time-homebuyer-incentive
- **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) :**
  cmhc-schl.gc.ca

Des conseils pratiques

Vous avez vos permis, vos plans et devis, votre planification est fin prête et votre financement est accepté: c'est le début des travaux!
Les conseils suivants vous aideront à coordonner harmonieusement la réalisation des travaux tout en satisfaisant à l'ensemble des exigences (normes de la construction, respect des coûts, etc.):

- Souscrivez, dès le début des travaux, une assurance incendie et responsabilité vous protégeant à titre de propriétaire et d'entrepreneur.
- Vérifiez auprès de la municipalité et de votre caisse les étapes d'inspection requises afin de respecter les règlements municipaux et d'obtenir les avances nécessaires au paiement des factures pour vos travaux.
- Élaborez un calendrier pour la planification de toutes les activités afin d'éviter les pertes de temps et les coûts supplémentaires.
- Vérifiez si vos sous-traitants détiennent leur carte de compétence et choisissez-les en fonction de leur expertise et de leur fiabilité.
- Exigez des factures et des contrats (incluant les assurances et les garanties s'il y a lieu). Les contrats devraient contenir les éléments suivants:
  - Adresse du chantier;
  - Nom et adresse des deux parties;
  - Description détaillée des travaux à réaliser et du matériel nécessaire;
  - Clause précisant que les travaux seront effectués en conformité avec les normes et exigences de la construction;
  - Dates de début et de fin des travaux;
  - Montant du contrat et calendrier des versements;
  - Signature des deux parties;
  - Désignation de la personne responsable, c'est-à-dire vous, pour l'obtention des permis, pour les inspections et pour les certificats requis.
- Gérez les frais liés à la construction dans un compte spécifique.
- Faites vérifier le parachèvement des travaux par une personne qualifiée dans le domaine. Les fournisseurs et les sous-traitants doivent se conformer aux plans, aux devis et à l'échéancier convenus. De plus, vous devez vous assurer d'obtenir un permis d'occupation délivré par la municipalité, sans quoi vous ne pourrez pas emménager dans votre nouvelle demeure.
- Suivez régulièrement les budgets afin d'informer votre caisse de vos besoins de fonds.

Informations

Privilège de construction

Le privilège de construction en vertu de la *Loi sur la construction* vise à garantir à la personne qui fournit des services ou des matériaux en vue des améliorations pour le compte d'un propriétaire, d'un entrepreneur ou d'un sous-traitant, les paiements qui leur sont dus pour les travaux qu'ils ont réalisés, dans le cas par exemple de factures non payées. Ceux-ci disposent de 60 jours suivant la fin des travaux pour inscrire une telle hypothèque au bureau d'enregistrement immobilier compétent et vous en aviser.

L'enregistrement d'un privilège peut constituer un irritant autant pour nous et pour vous, du fait qu'il a priorité sur notre hypothèque. Le privilège permet notamment aux personnes que vous avez engagées pour participer à la construction ou à la rénovation de votre immeuble, de faire vendre l'immeuble en justice à titre de paiement. Pour protéger notre garantie, nous exigeons donc certaines formalités.

desjardins.com/maison

Desjardins

1. Source: Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
2. La résidence ne doit comporter ni commerce ni logement et ne doit générer aucun revenu.
3. Les travaux d'électricité et l'installation d'appareils au gaz doivent être confiés à des entrepreneurs spécialisés.
4. Le coût de construction correspond au montant de l'évaluation pour la construction du bâtiment, excluant le coût du terrain.
5. Si vous possédez déjà le terrain en tout ou en partie, sa valeur peut être ajoutée à la mise de fonds. Pour les prêts assurés par la SCHL ou Genworth Canada, le premier déboursement ne peut pas être fait uniquement pour le terrain; il doit inclure également une portion pour l'avancement des travaux.

L'assurance prêt est offerte par Desjardins Sécurité financière, compagnie d'assurance vie. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

ONT WEB (2021-09)