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? Quelles sont les liquidités minimales nécessaires? Qui pourra me donner un coup de main? Bref, quels sont mes atouts? »

Ce guide se veut un accompagnement dans la préparation et la réalisation d'un projet d'autoconstruction et il vous sera fort utile pour mieux le visualiser et prendre les bonnes décisions en toute connaissance de cause 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 - Les règles et le cadre légal de l'autoconstruction 3

Étape 2 - Le financement hypothécaire de l'autoconstruction 10

Étape 3 - Les assurances, c'est essentiel..... 16

Ce guide vous offre plusieurs outils pratiques :

Des liens utiles pour le Québec et l'Ontario.... 19

Quelques conseils pratiques.....20

Aide-mémoire pour la réalisation de votre projet d'autoconstruction 21

Ce guide est un sommaire d'information générale sur l'autoconstruction. Au moment de le publier, tous les renseignements présentés étaient exacts. Pour plus de renseignements sur des aspects précis de l'autoconstruction, veuillez consulter les sources mentionnées à la fin du guide ou les professionnels compétents. Les caractéristiques des produits Desjardins peuvent changer sans préavis. Tous les financements sont sous réserve de l'approbation du crédit par Desjardins. Pour connaître les autres conditions qui s'appliquent, consultez votre conseiller ou conseillère Desjardins.

Étape 1 - Les règles et le cadre légal

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] (ou ce qui est considéré comme autoconstruction)

Il s'agit de la construction d'une résidence individuelle réalisée par l'usager, c'est-à-dire pour votre usage personnel ou à celui de la famille 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. On ne peut pas autoconstruire un multiplex même si le propriétaire veut habiter une des unités. Pour un multiplex, il faut obligatoirement détenir une licence de constructeur-propriétaire.

Après l'acquisition du terrain, et, en tant qu'autoconstructeur, vous ne pourrez probablement pas tout exécuter les travaux par vous-même ou par des amis, car plusieurs travaux doivent être faits obligatoirement par des détenteurs de licence pour le respect des normes[3].

Vous êtes le maître d'œuvre de l'agenda et des instructions. Votre rôle consiste à organiser, à coordonner, à exécuter ou faire exécuter, en tout ou en partie, les travaux de la construction. **Si vous donnez ces responsabilités à un entrepreneur général ou un chargé de projet externe, ce n'est plus une autoconstruction** et ces derniers doivent détenir une licence en bonne et due forme de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ainsi que l'accréditation de la garantie de construction résidentielle (GCR) pour le Québec ou la Garantie *l'Office de la réglementation de la construction des logements* pour l'Ontario. En tant qu'autoconstructeur, vous ne pouvez donc pas détenir une garantie de construction neuve à moins d'avoir une licence appropriée émise par la RBQ. Le principe est similaire en Ontario, c'est à-dire que les autoconstructions ne sont pas couvertes par le Régime ontarien de garanties et de protection pour les logements neufs. Ce régime est seulement disponible pour les vendeurs de propriétés neuves, qui sont des constructeurs enregistrés.

Finalement, un autoconstructeur ne peut construire et revendre des habitations personnelles de manière répétitive. Ce serait contraire au cadre de la CCQ pour le Québec et en Ontario, à l'encontre de la Loi sur le Régime de garanties des logements neufs. Aucun contrat octroyé ne doit dépasser 50 % du coût de construction.

Au Québec, les travaux d'autoconstruction doivent être conformes au cadre de la Commission de la construction du Québec (CCQ).

En Ontario, les travaux doivent être réalisés conformément à la Loi de 1992 sur Code du bâtiment.

Les facteurs clés de succès de l'autoconstruction

Au-delà du désir d'avoir une maison idéale et personnalisée ou d'accomplir un rêve, plusieurs autoconstructeurs se lancent dans ce type de projet pour économiser de l'argent, surtout sur la main-d'œuvre.

S'autoconstruire constitue toutefois un projet de longue haleine, exigeant beaucoup de temps, de travail, de supervision, de stress, de fatigue et d'imprévus à gérer. Chaque projet est unique en soi et vous en êtes le maître d'œuvre et responsable de la gestion des échéanciers. Il doit aussi s'échelonner sur une période autour de six mois.

Avant de prendre votre décision, prenez connaissance des aspects suivants essentiels auxquels vous devrez réfléchir et vous préparer.

Avoir la capacité et la liquidité financière requises

Établir clairement votre capacité de pouvoir faire face à même vos liquidités à un dépassement des coûts et à des imprévus. Plus précisément, il est obligatoire de **démontrer que vous détenez des liquidités ou la capacité financière pour supporter l'équivalent d'un minimum de 10 % du coût de construction total**, indépendamment de votre mise de fonds.

Obtenir une évaluation de votre capacité financière maximale avec votre conseiller à la caisse.

Avoir obligatoirement une planification détaillée et claire, incluant les coûts

Avoir un plan préparé[4] par une firme d'architecture spécialisée en plans de construction neuve, conforme aux exigences en construction et en règle avec les règlementations en vigueur et incluant la liste complète des matériaux nécessaires.

Avoir une évaluation des coûts et des travaux **avec toutes les soumissions ou devis détaillés à l'appui**. L'aide d'un estimateur en construction est fortement recommandée.

Obtenir préalablement l'engagement de divers experts et sous-traitants ayant leurs licences pour les différentes étapes et travaux que vous devez faire faire, ne pouvez faire ou ne pouvez pas faire seul.

Avoir fait toutes les recherches et investigations nécessaires et préalables. L'autoconstruction étant très réglementée, il vous importe de vous assurer du respect de toutes les règles de construction de votre municipalité.

Avoir obtenu les permis nécessaires (voir plus bas).

Prévoir beaucoup de temps de votre part!

Il s'agit d'un projet très exigeant et prenant et ce, en considérant aussi vos obligations professionnelles et familiales. Pour la seule gestion d'un projet d'autoconstruction d'une durée par exemple de six mois, cela peut nécessiter facilement 20 heures par semaine, soit environ 520 heures au total. C'est un investissement de temps considérable.

Maîtriser parfaitement votre agenda préétabli et détaillé

Préparer un agenda préétabli, précis et clair que vous devrez gérer et contrôler, afin de :

- Donner des instructions claires
- Minimiser les imprévus et leurs conséquences
- Assurer une coordination rigoureuse avec les différents entrepreneurs spécialisés dans les domaines nécessaires dont vous n'avez pas l'expérience ou les licences requises. Comme par exemple : Couvreurs de toiture, ébénistes, électriciens, experts en charpente, experts en chauffage et climatisation, experts en drain français, experts en fondations, experts en fosses septiques et champs d'épuration, experts en revêtements extérieurs, experts maçons, plombiers, etc.

Gérer et payer sans exception et sans délai les frais et factures, notamment pour éviter les publications **d'hypothèques légales de la construction au Québec ou de privilèges de construction* en Ontario.**

Être réaliste et gérer des retards et dépassements de coûts quasi inévitables (intempéries, accidents, maladie, retards de livraison, retards dans les travaux, pénurie et hausse des prix de matériaux, absentéisme, etc.).

Assumer les conséquences et les risques de tout changement et retard dans la planification et les travaux prévus.

Être conforme avec la loi, les règlementations et les exigences municipales et autres

Au Québec

Vous assurer que votre projet soit conforme au cadre de la Commission de la construction du Québec (CCQ) qui administre la *Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction* (Loi R-20) et des règlements qui en découlent.

Obtenir, le cas échéant, une licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) afin de vous conformer à la Loi R-20.

Que chaque travailleur/spécialiste/entrepreneur spécialisé et toute autre main-d'œuvre doit posséder les certificats de compétence adéquats (CCQ).

*En Ontario, on parle de « privilège de construction ». En vertu de la *Loi sur la construction*, ce privilège 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 un privilège au bureau d'enregistrement immobilier compétent et vous en aviser.

De transmettre à la CCQ un rapport mensuel détaillé des heures travaillées et des salaires versés et effectuer les versements des montants pour les avantages sociaux.

D'obtenir une licence vous désignant comme leur employeur, dans le cas où des membres de votre famille ou quelques amis viendraient vous porter main-forte. Si ceux-ci exécutent les travaux bénévolement, une exception à cet égard peut être accordée. Prenez note aussi que les travaux effectués ne doivent procurer aucun bénéfice ou avantage quelconque aux bénévoles.

Obtenir votre **permis de construction** auprès de votre municipalité avec les preuves de la faisabilité du projet, notamment le **certificat d'implantation**, une copie des devis et des plans de la résidence, dans certaines situations un test sur la qualité de l'eau et/ou une étude sur la qualité du sol ou toute autre exigence de la municipalité.

Obtenir une **police d'assurance responsabilité -** Vous êtes légalement tenu responsable de la sécurité de tous les individus qui travaillent sur votre chantier et ce, qu'ils soient rémunérés ou non.

En Ontario

Les constructeurs et autoconstructeurs doivent réaliser leur projet conformément à la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, ce qui signifie sommairement :

- Avoir tous les permis nécessaires délivrés par le chef du service du bâtiment* municipal : permis de construction pour commencer les travaux et permis d'occupation à la fin des travaux;
- Veiller à ce que les travaux de construction ne soient exécutés que par des personnes ayant les qualités et l'assurance qu'exigent la présente loi et le Code du bâtiment;
- Construire le bâtiment conformément au permis;
- Utiliser les techniques de construction appropriées pour se conformer à la Loi sur le code du bâtiment.
- Les plans doivent être conformes aux normes de la construction et respecter le Code du bâtiment de l'Ontario.
- La maison doit être construite conformément à la réglementation municipale.
- Une confirmation à titre de construction propriétaire doit être obtenue de la part de *l'Office de la réglementation de la construction des logements*.

Informations pour le Québec

Hypothèques légales de la construction

L'hypothèque légale des constructeurs, rénovateurs et fournisseurs de matériaux est le moyen fourni par le *Code civil du Québec* qui vise à garantir à ces derniers 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 30 jours suivant la fin des travaux pour inscrire une telle hypothèque au registre foncier et vous en aviser.

La publication d'une hypothèque légale peut constituer un irritant important pour vous et votre caisse, du fait qu'elle a priorité sur notre hypothèque. L'hypothèque légale permet notamment aux personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation de votre immeuble de faire vendre l'immeuble en justice à titre de paiement, jusqu'à concurrence de la plus-value apportée par leurs travaux. Pour protéger notre garantie, nous exigeons donc certaines formalités.

*Le chef du service du bâtiment est nommé par le conseil de chaque municipalité et a comme fonction d'établir des politiques opérationnelles pour l'exécution de la loi et du Code du bâtiment.

Informations pour l'Ontario

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 important 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.

Le choix du terrain

Bien choisir son terrain est essentiel et c'est le point de départ. 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 de votre projet;
- Avant d'acheter, valider si vous êtes autorisé à construire sur le terrain qui vous intéresse (zonage via la municipalité et vérification des titres de propriété via notaire ou avocat).
- Évaluation des risques d'inondation ou d'éboulement (nature du sous-sol, hauteur de la nappe phréatique, cours d'eau ou plan d'eau à proximité, topographie, besoin de drainage);
- Fils électriques pour desservir votre terrain;
- Proximité des aqueducs et des égouts;
- Nécessité ou non d'installation d'un puits artésien ou d'une fosse septique.
- 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.

Si le terrain acheté comprend une résidence vétuste qui doit être démolie avant de commencer votre projet d'autoconstruction, sachez que vous devrez prévoir une soumission pour les coûts de démolition. Ces coûts n'apportent pas de valeur au projet. De fait, certaines conditions sont nécessaires pour que ceux-ci soient inclus dans le financement du projet.

Retour à la table des matières

Les plans et devis de la résidence

L'improvisation n'a pas sa place en construction, des plans et devis bien réalisés vous simplifieront la vie tout en vous aidant à maximiser l'usage de votre espace et de votre budget. Ces précieux documents font partie des services du professionnel que vous aurez à engager. Ils sont également nécessaires pour l'évaluateur.

Quels sont-ils ?

1. Les « plans » constituent la représentation technique et graphique de la construction. Ils doivent être signés, selon le cas, par un ingénieur ou un architecte qui doit y apposer son sceau.
2. Les « devis » ou soumissions constituent quant à eux un document écrit énonçant la nature et les détails des travaux réalisés. Ils comportent notamment les spécifications techniques et une description qualitative détaillée des matériaux utilisés.
3. Ces plans doivent être faits à l'échelle et doivent, avec les devis, indiquer, entre autres, la nature et les détails des travaux afin que ceux-ci soient exécutés en conformité avec les exigences du Code de construction au Québec ou de la Loi 1992 sur le code du bâtiment en Ontario.
4. 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**.

À retenir :

- Les plans et méthodes de construction doivent être conformes aux normes de la construction (Code de construction pour le Québec, *Loi de 1992* sur le code du bâtiment pour l'Ontario, 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. Vous devrez faire préparer un certificat de localisation et en fournir une copie à votre caisse;
- Assurez-vous d'avoir le nombre de copies de plans nécessaire pour les sous-traitants, la municipalité et votre caisse.

Le permis de construire

Vous devez obligatoirement vous procurer un permis de construction de votre municipalité pour vérifier si votre projet répond aux règlements municipaux et l'autoriser. Les documents nécessaires pour faire votre demande peuvent, entre autres, 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

Comme autoconstructeur, au Québec, vous n'avez pas à obtenir de licence RBQ. En Ontario, vous devez toutefois obtenir une lettre de confirmation à titre de constructeur propriétaire de la part de *l'Office de la réglementation de la construction des logements*. Toutefois, les ouvriers que vous embauchez doivent posséder leur carte de qualification ou certification appropriée et exécuter les travaux conformément aux normes et aux lois en vigueur. Vous êtes responsable de la vérification des certificats de compétences des gens engagés.

En tant qu'autoconstructeur, vous n'êtes généralement pas tenu de détenir quelque carte de qualification ou licence que ce soit. Toutefois, si vous désirez effectuer certains travaux par vous-même et/ou les faire effectuer par des proches, seuls certains travaux peuvent être accomplis sans certification appropriée ou carte de qualification.

Liste des travaux qui peuvent être accomplis sans certification ou carte de qualification :

Québec
(Commission de la construction du Québec) :

- Peinture intérieure et extérieure;
- Travaux pour les surfaces intérieures tels les revêtements de sol, de mur et de plafond, et leur finition ainsi que les travaux similaires ou connexes;
- Travaux non structuraux en bois ou plastique, telle la menuiserie de finition, ainsi que les travaux similaires ou connexes;
- Travaux pour les portes et les fenêtres intérieures;
- Travaux pour le marbre, le granit, la céramique, le terrazzo et autres matériaux **similaires** ;
- Travaux pour les armoires et les comptoirs

Ontario
(Ontario Trade License Requirements) :

- Maçonnerie
- Charpentage
- Ébénisterie
- Installation de plancher
- Peinture intérieure et extérieure
- Toiture
- Carrelage

Pour les autres types de travaux, l'emploi de bénévoles ou employés non qualifiés n'est pas permis. Les ouvriers que vous embauchez doivent tous posséder leur carte de qualification ou certification obligatoire et exécuter les travaux conformément aux normes et lois en vigueur. Cela fait partie des exigences pour l'obtention du financement hypothécaire.

Étape 2 - Le financement hypothécaire

Avant toute chose, prenez rendez-vous avec votre conseiller Desjardins pour présenter votre projet et en discuter. C'est votre meilleur allié. Il vous aidera à préciser vos besoins et vous informera des conditions et exigences en matière de financement hypothécaire pour l'autoconstruction.

Obtenir un financement hypothécaire pour une autoconstruction en arrimage avec votre budget. Prenez donc le temps d'établir la somme de vos revenus et de vos dépenses et déterminez également le montant disponible pour la propriété.

Votre capacité financière et votre budget

Une prévision judicieuse est un élément essentiel pour réussir un projet d'autoconstruction en arrimage avec votre budget. Prenez donc le temps d'établir la somme de vos revenus et de vos dépenses et déterminez également le montant disponible pour la propriété.

Les règles de base pour l'obtention du financement hypothécaire d'une autoconstruction

Montant maximum du financement : Le moindre des deux montants suivants : Coûts de construction, incluant le terrain, s'il y a lieu, ou la valeur marchande de la propriété (par un évaluateur professionnel).

Les ratios à ne pas dépasser : Il est essentiel 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.

Avoir des liquidités de 10 % du coût total de la construction : 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. Ces liquidités serviront en cas d'imprévus et pour compenser les retenues des déboursés, entre autres effectuées pour les risques d'hypothèques légales ou des privilèges de construction (voir section *Déboursements et exigences*). 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.

Fournir une prévision précise des coûts[5] : Il est impératif de prévoir tous les coûts, le plus minutieusement possible, pour chaque étape, selon l'ordre d'exécution des travaux (voir la section *Les facteurs clé de l'autoconstruction*). Les coûts incluent les coûts directs (matériaux et main-d'œuvre), les coûts indirects et les frais de démarrage.

Coûts directs :

- 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, notaire, plans et devis, permis de construction, inspecteur, etc.).
- Évaluez les frais d'installation des entreprises de services (électricité, téléphonie, etc.).

Prévoir vos frais de démarrage (frais de clôture) :

Ces frais ne font pas partie des coûts de construction, de la mise de fonds et des liquidités nécessaires pour les imprévus pendant la construction. Ils représentent des dépenses incontournables, non discrétionnaires, reliées à l'acquisition ou la construction d'une résidence. Celles-ci sont représentées principalement par :

- Frais d'inspection (pour chacun des déboursés)
- Frais d'évaluation
- Honoraires et frais de notaire (avocat)
- Droit de mutation (Québec) ou de cession immobilière (Ontario)
- Frais de déménagement

Vous devez vous assurer d'être en mesure d'acquitter ces frais, lesquels se situent aux environs de 3 % du coût total de la construction.

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!

La mise de fonds et le terrain

Desjardins peut financer le coût du projet incluant, s'il y a lieu, le terrain. La mise de fonds que vous devez assumer équivaut alors à 20 % du coût total du projet. Cependant, si votre mise de fonds se situe entre 5 et 20 %, vous devrez obtenir une assurance prêt hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou de Sagen[MC].

Un terrain peut-il servir de mise de fonds ?

Trois différentes situations peuvent se produire :

1. Vous êtes déjà propriétaire du terrain et il n'y a pas de créance rattachée à celui-ci. Sa valeur pourra constituer votre mise de fonds et sera incluse dans le projet de construction total.
2. Vous êtes déjà propriétaire du terrain qui est en partie financé. Seule l'équité disponible, c'est-à-dire la différence entre le prêt et le prix d'achat ou de la valeur du terrain s'il a été acquis depuis plus de douze mois, fera partie de votre mise de fonds. Le financement consacré à l'acquisition du terrain devra être remboursé et financé sur le projet total (terrain + construction).
3. Vous n'êtes pas encore propriétaire du terrain mais vous détenez une offre d'achat valable sur celui-ci. Il faut faire son acquisition avant de commencer les travaux de construction. Pour un prêt ayant un ratio prêt-valeur inférieur à 80 %, le financement du terrain sera inclus dans le projet total. La première étape du financement vise l'achat du terrain uniquement. Ainsi, votre mise de fonds sera utilisée à cette étape pour le financement du terrain couvrant la différence entre le coût du terrain et la mise de fonds (voir étape 1 du tableau de la section *Déboursements et exigences*).

L'apport de travaux effectués par vous-même peut-il être considéré dans votre mise de fonds ?

Suivant certaines conditions, il est parfois possible de considérer une partie de la main-d'œuvre que vous êtes en mesure d'assumer vous-même, sans engendrer de frais, pour votre mise de fonds. Pour ce faire, des preuves documentaires sont nécessaires, notamment une déclaration des travaux signée par vous, incluant la liste et les coûts des travaux que vous effectuerez, ainsi que leur valeur s'ils étaient réalisés par un tiers (à l'aide de soumissions de tiers). L'apport de compétence n'est toutefois pas permis pour les prêts assurés par la SCHL, tandis que les cartes de qualification sont aussi exigées lorsque le prêt est assuré par Sagen.

Les documents requis

Comment préparer un dossier convaincant pour obtenir le financement requis de votre projet d'autoconstruction ? En premier lieu, deux volets seront regardés :

Vous en tant qu'emprunteur et votre projet lui-même.

Lors de la rencontre avec votre conseiller Desjardins, vous aurez tout d'abord à fournir les renseignements liés à votre situation personnelle comme emprunteur. Ceci inclut, entre autres, l'exigence de démontrer vos revenus par des preuves documentaires. Votre mise de fonds fera également partie des exigences à démontrer. Il est donc important que vous vous informiez auprès de celui-ci sur le type de preuves à apporter pour la rencontre.

De plus, vous devrez présenter votre projet d'autoconstruction. Vous devez donc planifier l'ensemble du projet et soutenir le tout avec les documents exigés énumérés ci-dessous. Ceci simplifiera la démarche de financement. L'objectif est de démontrer que vous êtes prêt et apte à assurer le succès de votre projet. Faites une bonne première impression!

Principaux documents liés à la construction :

- L'offre ou l'acte d'achat du terrain signé par un avocat ou un notaire selon la province;
- Des copies des plans et des devis des coûts;
- L'estimation des coûts détaillés avec les pièces justificatives (toutes les soumissions des fournisseurs et des sous-traitants);
- Le permis de construction;
- Certificat d'implantation;
- L'échéancier des travaux;
- Le contrat avec le manufacturier s'il s'agit d'une maison en panneaux;
- Preuve d'assurance ;
- Test d'eau ;
- Le certificat de localisation après la mise en place de la structure du bâtiment.
- La lettre de *l'Office de la réglementation de la construction des logements* pour le constructeur-propriétaire en Ontario ;
- Le permis d'occupation à la fin des travaux pour l'Ontario.

Les déboursements et les exigences

Le financement hypothécaire est versé sous forme de déboursements progressifs en fonction des grandes étapes d'une construction suivant un échéancier, établi dès le départ, d'une durée en général autour de six mois.

Les phases de déboursement pour la construction se font normalement en quatre étapes, à la suite de la réception des rapports d'inspection confirmant l'avancement des travaux. Évidemment, les travaux de construction ne débutent qu'à partir du moment où vous êtes propriétaire du terrain.

Précisions aussi que :

- Une retenue est appliquée sur chacun des montants déboursés pour la construction, soit de 15 % au Québec et 10 % en Ontario. Ces retenues servent principalement à s'assurer de la conformité de l'immeuble construit et à prévenir et atténuer les pertes potentielles liées aux publications d'hypothèques légales de la construction (QC) ou privilèges de construction (ON). Celles-ci vous seront déboursées 35 jours (QC) et 60 jours (ON) après la fin des travaux (étape 3);
- La caisse mandate un évaluateur pour évaluer le projet total;
- Pour permettre chacun des déboursés, un inspecteur mandaté par la caisse devra constater et confirmer l'avancement des travaux;
- Chaque montant déboursé pour la construction doit s'effectuer obligatoirement par l'entremise du notaire ou de l'avocat en Ontario, car il doit entre autres vérifier l'absence d'hypothèques légales ou de privilèges de construction publiées contre la propriété.

À titre indicatif, voici un exemple du déroulement des travaux et des déboursés :

L'organisation et la réalisation des travaux		Les déboursements progressifs	Conditions et exigences
Avant le début des travaux **Acquisition du terrain**		*Si le terrain est à acquérir et financer :* 1er déboursement : 100 % du coût du terrain moins la mise de fonds	Copie signée du contrat d'achat du terrain
Travaux de construction	1. Excavation et fondations : fondations, semelles et murs de fondation, coulage du béton, solives de plancher, etc. (30 à 35 % des coûts)	2e déboursement Après la pose du drain et l'imperméabilisation des fondations	1re inspection via un professionnel externe indépendant mandaté par Desjardins
	2. Ossature et verrouillage de l'enveloppe : fenêtres, escaliers, toiture, électricité, plomberie, isolation, finition extérieure, etc. (environ 30 % des coûts)	3e déboursement Avant la fermeture des murs (après la pose de l'isolant)	2e inspection via un professionnel externe indépendant
	3. Pose des panneaux de gypse : murs et plafonds (environ 10 % des coûts)	4e déboursement Après la finition extérieur	3e inspection via un professionnel externe indépendant
	4. Finition : armoires, comptoirs, escaliers extérieurs, équipements sanitaires, revêtement de sol, raccordement aux services publics, peinture, aménagement extérieur, etc. (environ 28 % des coûts)	5e déboursement Après la fin des travaux	4e inspection via un professionnel externe indépendant
35 jours suivant la fin des travaux (60 jours en Ontario) **Déboursement de la retenue** (15 % au Québec et 10 % en Ontario)		6e déboursement (final)	• Certificat de localisation confirmant la conformité de l'immeuble. • Absence d'hypothèque légale de la construction ou de privilège de construction.

Retour à la table des matières

Exemple de déboursements progressifs chiffrés pour un projet d'autoconstruction* avec acquisition du terrain

Coût total du projet :	**350 000 $**
Coût du terrain :	**100 000 $**
Coût de la construction de l'immeuble :	**250 000 $**
Mise de fonds :	**70 000 $**
Montant total du financement du projet :	**280 000 $ (250 000 $ + 100 000 $ - 70 000 $)**

Dans cet exemple, la mise de fonds est de 70 000 $, ce qui signifie que la mise de fonds ne couvre pas entièrement l'achat du terrain. Dans ce cas, à l'étape 1 de l'illustration, un premier déboursé de 30 000 $ sur le financement hypothécaire de 280 000 $ sera fait pour couvrir la différence entre le coût du terrain et la mise de fonds, soit 100 000 $ - 70 000 $.

Une fois l'acquisition faite du terrain, la construction peut débuter (étape 2). Les retenues appliquées sur chacun des déboursées pour la construction vous seront déboursées 35 jours (QC) et 60 jours (ON) après la fin des travaux (étape 3).

Important :

Il n'y a pas de déboursé pour l'achat de matériaux pour des travaux à venir. Les déboursés sont effectués lorsque les travaux sont réalisés selon les étapes. En outre, une confirmation des avancements des travaux doit être effectuée par un évaluateur agréé pour permettre chacun des déboursés de la construction.

*Exemple pour un financement hypothécaire non assuré (SCHL ou Sagen)

Les exigences et montants des déboursements peuvent différer lorsque le financement doit comporter une assurance hypothécaire (SCHL ou Sagen). Informez-vous auprès de votre conseiller.

Le conseiller Desjardins peut suspendre les déboursements progressifs lorsqu'il a connaissance d'un ou de plusieurs changements majeurs au projet qui auraient pour effet d'affecter la valeur de la garantie, et ce, jusqu'à ce que la situation soit corrigée à sa pleine satisfaction.

Les frais relatifs aux inspections et aux notaires sont à la charge de l'autoconstructeur.

Une tarification adaptée

Le financement d'un projet d'autoconstruction comporte certains risques et demande une gestion et un accompagnement de votre conseiller Desjardins beaucoup plus importants que pour un financement d'une maison existante. Cette gestion s'étend sur toute la durée de la construction comme par exemple pour la gestion et les vérifications des différents déboursés, les différentes communications et coordinations nécessaires avec le notaire ou l'avocat, l'évaluateur et les assureurs, la gestion des dépassements des coûts, etc. Pour toutes ces raisons, chez Desjardins, il y a une tarification hypothécaire spécifique applicable pour ce type de projet.

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.

Une police d'assurance responsabilité-feu-vol

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. Il faut aussi considérer les bénévoles qui vous assisteront dans vos travaux. Une protection d'assurance est nécessaire en cas de blessures. Dans ce cas, vous aurez besoin d'une protection en responsabilité patronale qui couvre les dommages corporels à vos aides bénévoles le temps de la construction.

Dans un projet d'autoconstruction, vous devez bien protéger votre projet, vous-même et votre famille et ce, à toutes les étapes. Renseignez-vous sur les types de protection possibles pour couvrir l'ensemble de vos besoins.

L'assurance habitation

Lorsqu'on choisit de construire soi-même sa maison, il est important d'agir en entrepreneur responsable. Pourquoi laisser un accident mettre en danger votre projet ? Avant de commencer les travaux, une vérification auprès d'un assureur s'impose.

Pendant la construction
Il est recommandé d'avoir une assurance habitation couvrant à la fois le bâtiment, votre responsabilité civile ainsi que la responsabilité des activités de la construction de votre maison afin de vous protéger adéquatement en cas d'accident ou de sinistre. Rappelons que certaines exclusions s'appliquent, par exemple le vol de biens et de matériaux se trouvant sur les lieux de la construction, les dégâts d'eau et le vandalisme. Sachez toutefois que certaines protections additionnelles sont disponibles, entre autres, pour couvrir le vandalisme, le vol de matériaux ou même le vol d'outils. Assurez-vous de bien cerner vos besoins avec un agent en assurance de dommages de Desjardins Assurances qui pourra déterminer avec vous les protections complémentaires pertinentes.

Une fois votre maison construite
Une fois les travaux complétés, communiquez avec votre assureur pour revoir vos protections d'assurance afin de bien protéger votre nouvelle propriété!

Il est primordial de protéger adéquatement votre nouvelle résidence et son contenu. Si vous y êtes admissible, l'assurance habitation de Desjardins inclut une protection de base de type « tous risques » couvrant les sinistres les plus courants, comme le feu, le vol, le vandalisme, les dégâts causés par une tempête de vent, etc., bref, la majorité des événements accidentels pouvant causer des dommages à votre habitation ou à vos biens meubles. Vous pouvez ensuite ajouter des protections optionnelles qui répondront spécifiquement à votre situation, par exemple, l'assurance pour votre piscine, votre spa, certains dégâts d'eau, etc.

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. 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

pour le Québec

- **Association de la construction du Québec (ACQ) :**
  acq.org
- **Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) :**
  apchq.com
- **Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) :**
  cnesst.gouv.qc.ca
- **Commission de la construction du Québec (CCQ)**
  www.ccq.org/
- **Sagen :**
  www.sagen.ca/fr/
- **Incitatif du gouvernement fédéral :**
  https://www.chezsoidabord.ca/fthbi/first-time-homebuyer-incentive
- **Régie du bâtiment du Québec (RBQ) :**
  rbq.gouv.qc.ca
- **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) :**
  cmhc-schl.gc.ca/fr/

pour l'Ontario

- **Canadian Home Builders' Association (en anglais seulement) :**
  www.chba.ca
- **Commission de la sécurité professionnelle et de l'assurance contre les accidents de travail (CSPAAT) :**
  www.wsib.ca/fr
- **Code du bâtiment de l'Ontario :**
  ontario.ca/fr/page/code-du-batiment-de-lontario
- **Ontario Contractor License Requirements : (en anglais seulement)**
  trustedpros.ca/license-requirements/on
- **Métiers spécialisés de l'Ontario :**
  www.skilledtradesontario.ca/fr/
- **Ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) :**
  mamh.gouv.qc.ca
- **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) :**
  cmhc-schl.gc.ca/fr/
- **Sagen :**
  www.sagen.ca/fr/
  (anciennement Genworth Canada)
- **Incitatif du gouvernement fédéral pour l'achat d'une première propriété :**
  www.chezsoidabord.ca/fthbi/first-time-homebuyer-incentive

Quelques 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 licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et choisissez-les en fonction de leur expertise, leur réputation et de leur fiabilité (consultez les associations reconnues). Vous devez vous baser sur un ensemble de critères, et non seulement sur le meilleur prix offert. Vous devez prioriser avant tout la fiabilité garantissant un travail bien fait.
- 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.
- Mise en garde pour les contrats : Vérifier l'existence de clauses permettant l'augmentation des coûts qui pourraient affecter votre budget.
- 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.
- Suivez régulièrement les budgets afin d'informer votre caisse de vos besoins de fonds.

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.

Aide-mémoire pour la réalisation de votre projet d'autoconstruction

Évaluation de votre projet

☐ Évaluation de la valeur marchande de la propriété à construire : Vos coûts de construction seront soumis à un évaluateur agréé ou à l'assureur hypothécaire.

- L'évaluateur sera mandaté par la caisse.
- Les frais seront à votre charge.

☐ Pour obtenir l'évaluation, vous devez fournir l'ensemble des coûts de construction soit :

- Plans et devis
- Soumissions
- Une liste détaillée des coûts de construction vous sera exigée (note : Un fichier Excel peut vous être fourni)
- Pour connaître l'ensemble des coûts pouvant être considéré, consulter le Guide ci-présent

IMPORTANT

Évaluez les coûts de votre projet dès le départ. Faire des choix plus coûteux durant la construc tion sera à vos frais (ex. sur les matériaux). De plus, il ne sera pas possible de faire des choix qui pour raient affecter à la baisse la valeur du bâtiment.

Réalisation des travaux

☐ À la suite de l'acquisition du terrain, vous pouvez effectuer certains travaux vous-même, mais plusieurs d'entre eux doivent être faits obligatoirement par des sous-traitants détenant les licences requises. Consultez la section pour les travaux possibles sans licence.

☐ Pour le Québec, assurez-vous que vos sous-traitants détiennent leur licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et les choisir en considérant leur expertise et leur fiabilité.

☐ Votre devez disposer de 10 % de liquidité du coût de construction totale pour les imprévus (excluant votre mise de fonds et les frais de démarrages) pour pallier d'éventuels dépassements de coûts.

Déboursement du financement

Par l'entremise du notaire/avocat, la caisse rendra les sommes graduellement disponibles sur votre prêt selon l'avancement des travaux, tout en retenant un % afin notamment de se protéger contre l'inscription d'hypothèques légales de la construction/Privilèges de la construction.

Il est donc important de bien gérer vos liquidités

- Demander d'ouvrir des comptes chez vos fournisseurs afin de disposer de délais de paiement supplémentaires.
- Assurer une coordination rigoureuse avec les différents entrepreneurs spécialisés dans les domaines nécessaires dont vous n'avez pas l'expérience ou les licences requises tout ceci en lien avec l'échéancier.

Avant de commencer vos travaux

☐ Une copie du permis de construction délivré par la municipalité doit être fournie.

☐ Des copies du certificat d'implantation, des devis et des plans de la résidence et dans certaines situations d'un test sur la qualité de l'eau et/ou d'une étude sur la qualité du sol doivent également être fournies.

☐ Une couverture d'assurance spécifique aux autoconstructions est requise.

Durant vos travaux

Des suivis réguliers et rigoureux de l'échéancier initial doivent être faits.

Évaluation de l'avancement des travaux

☐ Le délai de construction recommandé est de 6 mois :

- Permet généralement un bon déroulement de votre projet.
- Favorise une bonne gestion des paiements des factures.

☐ Durant cette période, les sommes seront disponibles selon l'avancement des travaux confirmé par les inspections réalisées.

- Sur ce montant, la caisse retiendra un % afin notamment de se protéger contre l'inscription d'hypothèques légales de la construction.
- Les frais d'inspections sont à votre charge pour les prêts non assurés (± 150 $ selon les secteurs).
- Pour les prêts assurés, les frais de quatre inspections sont inclus dans la prime de l'assureur (SCHL, Sagen).

☐ Un délai de 7-14 jours est à prévoir entre le moment où vous demanderez à la caisse d'obtenir des sommes et la disponibilité de celles-ci.

Les moments clés de demandes d'avancement des travaux sont (excluant l'achat du terrain) :

1. Excavation et fondations (30 à 35 % des coûts)
2. Ossature et verrouillage de l'enveloppe (± 30 % des coûts)
3. Pose des panneaux de gypse (± 10 % des coûts)
4. Finition des armoires, comptoirs, escaliers, etc. (± 28 % des coûts)

Déboursement

Les déboursements doivent **toujours** passer par un notaire ou un avocat selon la province.

☐ Une retenue de 15 % (Québec) et de 10 % (Ontario) du montant de l'avancement des travaux sera faite pour chaque avance afin de protéger la caisse contre l'inscription d'hypothèques légales de la construction (privilège de construction en Ontario).

Note : Une bonne gestion de vos liquidités vous permettra de compenser cette retenue.

☐ Les sommes retenues vous seront remises 35 jours (Québec) et 60 jours (Ontario) après la fin des travaux.

☐ Une tarification spécifique existe pour la gestion importante nécessaire effectuée par la caisse tout au long des travaux.

☐ Votre notaire (ou avocat en Ontario) vous fera signer une déclaration de l'emprunteur pour les hypothèques légales de construction/Privilèges de la construction avant chaque déboursement. À la suite des vérifications, il pourra vous remettre les sommes.

☐ **Avant le dernier déboursement**, vous devrez remettre le certificat de localisation au notaire (en Ontario, si vous n'avez pas d'assurance-titres, remettre le certificat à l'avocat). Il doit être à la satisfaction de la caisse, sinon des sommes pourraient être retenues.

Note : La caisse se réserve le droit de retenir des sommes si le certificat de localisation est exigé.

Gestion des imprévus

☐ En cas de **dépassements de coûts imprévus**, il est important d'informer rapidement votre conseiller Desjardins, car le projet devra être à nouveau analysé en totalité (des frais d'évaluation et délais supplémentaires sont à prévoir).

Paiement du prêt pendant les travaux

☐ Le montant qui sera débité de votre compte mensuellement correspond aux intérêts calculés sur le solde du prêt (somme déboursée).

Vous pouvez aussi commencer vos paiements du capital et des intérêts si vous le désirez.

Note : Le paiement de votre prêt hypothécaire actuel sera également maintenu.

Fin de vos travaux

☐ Après le dernier déboursement, vos mensualités hypothécaires seront prélevées selon les conditions convenues. Ex. : Si votre paiement (capital et intérêts) est mensuel, celui-ci commencera donc 30 jours maximum après le dernier déboursement.

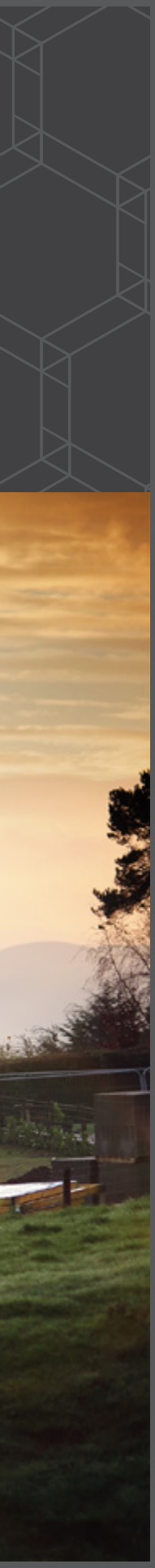
Informations supplémentaires

☐ Dans l'éventualité que votre projet ne soit pas terminé à 100 % après un an, la caisse se réserve le droit d'exiger :

- Une nouvelle évaluation de la valeur marchande de votre projet.
- Les mensualités hypothécaires (capital et intérêts).

Note

Desjardins Assurances générales se spécialise dans ce genre de couverture. Prendre rendez-vous avec un de nos agents au 1-888-277-8726.



desjardins.com/maison

Desjardins

Sagen[MC] est la raison sociale de la Compagnie d'assurance d'hypothèques Genworth Financial Canada.

Au moment de mettre ce guide sous presse, tous les renseignements présentés étaient exacts. Certaines conditions s'appliquent. Les caractéristiques des produits sont modifiables sans préavis. Vérifiez auprès de votre conseiller 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. Exigé par la caisse.
5. Le coût de construction correspond au montant de l'évaluation pour la construction du bâtiment, excluant le coût du terrain.

L'assurance habitation est offerte par Desjardins Assurances générales inc., manufacturier de produits d'assurance auto, habitation et entreprise.
L'assurance prêt est offerte par Desjardins Sécurité financière, compagnie d'assurance vie. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

QC-ONT WEB (2022-10)