

GUIDE SOMMAIRE AUTOCONSTRUCTION



CONSTRUIRE SOI-MÊME SA MAISON. CE QUE VOUS DEVRIEZ SAVOIR POUR RÉALISER VOTRE RÊVE.

UNE DÉCISION ÉCLAIRÉE

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

Mener à bon port un projet d'une telle envergure requiert en effet du savoir-faire et une bonne capacité à faire face aux imprévus. Aussi, devriez-vous, avant de vous engager dans une telle entreprise, 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?»

La première étape est bien sûr d'évaluer sa capacité financière. Parlez-en avec un conseiller de Desjardins à votre caisse; il pourra même vous accorder un prêt hypothécaire préautorisé. Ce prêt vous permettra de connaître le montant de financement maximal auquel vous avez droit, selon votre situation.

Vous allez de l'avant? Ce guide se veut un aperçu d'un projet d'autoconstruction et 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] PLANIFICATION
2

ÉTAPE 2] FINANCEMENT
6

ÉTAPE 3] ASSURANCES
9

ANNEXE] CONSEILS PRATIQUES
12

ÉTAPE 1

PLANIFICATION



PLANIFICATION

Une autoconstruction mal planifiée et mal gérée peut s'avérer beaucoup plus coûteuse qu'une construction confiée à un entrepreneur général. Portez une grande attention à chacun des éléments suivants. Vous vous éviterez bien des déceptions!

DÉFINITION DE L'AUTOCONSTRUCTION¹

Comment définit-on l'autoconstruction? Il s'agit de la construction d'une résidence individuelle réalisée en tout ou en partie par l'utilisateur dans le but de l'habiter². 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, des professionnels du bâtiment. Aucun des contrats octroyés ne doit dépasser 50 % du coût de construction.

CHOIX DU MODÈLE DE MAISON ET DU TERRAIN

C'est évidemment le point de départ et tout un art! L'important est de choisir le modèle de maison et le terrain qui concilient le mieux vos goûts, vos besoins et votre capacité financière. Points importants à considérer:

- Choix du type de maison;
- Prix du terrain: celui-ci 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.;
- Impact sur votre budget des taxes foncières et scolaire;
- Risques d'inondation ou d'éboulement (composition du sous-sol, nappe phréatique, pente à proximité);
- Fils électriques pour desservir votre terrain;
- Proximité des aqueducs et des égouts;
- Installation d'un puits artésien ou d'une fosse septique.

PLANS ET DEVIS

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

- Les plans doivent être conformes aux normes de la construction.
- 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.

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.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Obtenir un permis de construire de la municipalité est obligatoire pour obtenir les autorisations requises. Les documents nécessaires pour faire votre demande peuvent comprendre:

- Copies des plans et devis;
- Copie du plan d'implantation (orientation et emplacement de votre maison neuve sur le terrain);
- Étude et test de qualification du sol (sur demande);
- Test de potabilité de l'eau (sur demande).

CARTE DE QUALIFICATION OU LICENCE

À titre d'autoconstructeur, vous n'êtes pas tenu de détenir quelque carte de qualification ou licence que ce soit, pas même de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Toutefois, les ouvriers que vous embauchez doivent posséder leur carte de compétence et exécuter les travaux conformément aux normes et aux lois en vigueur.

CONSEILS:

- Il est recommandé de souscrire une police d'assurance (responsabilité, feu, vol) afin de bien vous protéger et de protéger vos employés sur le chantier en cas d'accident ou de sinistre. Informez-vous auprès de votre caisse.
- Les travaux d'électricité et l'installation d'appareils au gaz doivent être confiés à des entrepreneurs spécialisés.

GRANDES ÉTAPES DE CONSTRUCTION

La planification et l'organisation des travaux suivent 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. (33 % des coûts)
2	Ossature et verrouillage de l'enveloppe: fenêtres, escaliers, toiture, électricité, plomberie, isolation, finition extérieure, etc. (30 % des coûts)
3	Pose des panneaux de gypse: murs et plafonds (9 % des coûts)
4	Finition: armoires, comptoirs, escaliers extérieurs, équipements sanitaires, revêtement de sol, raccordement aux services publics, peinture, aménagement extérieur, etc. (28 % des coûts)

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

CAPACITÉ FINANCIÈRE ET BUDGET

Que vous achetiez une maison ou que vous la construisiez vous-même, il est important de retenir que le total de vos frais de logement 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 dettes¹.

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) et les coûts indirects (permis, frais d'évaluation, certificats de localisation, frais de notaire). Prenez soin de vous en tenir aux travaux prévus à votre budget et assurez-vous d'avoir une marge de manœuvre d'environ 15 % pour les imprévus. Voici quelques suggestions pour évaluer les coûts:

- Coûts directs:
 - Obtenir 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 vous permettent d'économiser du temps.
 - Exigez des garanties, des ententes et des contrats écrits.
- Coûts indirects:
 - Obtenir les estimations des honoraires professionnels.
 - Évaluer les frais d'installation des entreprises de services (Hydro, Bell, etc.).
 - Évaluer les droits de mutation.
 - Évaluer les frais de déménagement et d'achat de meubles, d'électroménagers, etc.

QUELQUES TRUCS POUR BIEN CHOISIR FOURNISSEURS ET SOUS-TRAITANTS

FOURNISSEURS	SOUS-TRAITANTS
<ul style="list-style-type: none">• Vérifier leur réputation.• Vérifier la disponibilité des matériaux à la date de mise en chantier.• Vérifier les conditions de paiement et d'ouverture de crédit.	<ul style="list-style-type: none">• Vérifier leur réputation et leur solvabilité.• Vérifier leur numéro de permis d'opération.• Demander des noms de clients à titre de références.

N'oubliez pas: La clé du succès de votre projet est le respect de votre planification et de votre budget.

1. Ces ratios d'endettement doivent être respectés pour l'obtention d'une assurance prêt hypothécaire dans la situation où votre mise de fonds est inférieure à 20 % du coût du projet.

ÉTAPE 2

FINANCEMENT



FINANCEMENT

Votre projet et le budget sont maintenant préparés, évalués et détaillés avec précision; vous êtes maintenant à l'étape du financement. Prenez rendez-vous avec le conseiller financier de votre caisse pour en discuter. C'est votre meilleur allié. Dans un premier temps, il vous aidera à préciser vos besoins et vous informera sur les conditions et exigences en matière de crédit hypothécaire. Dans un deuxième temps, il vous guidera dans le choix d'un prêt hypothécaire Desjardins adapté à votre profil d'emprunteur. Voici un aperçu des profils d'emprunteur et des prêts hypothécaires suggérés dans chaque cas.

Vous recherchez une stabilité optimale des taux et des paiements ?

- **Prêt hypothécaire à taux fixe fermé:** Ce prêt, dont le terme est habituellement de 5 ans, vous protège contre une hausse des taux d'intérêt. Le terme varie de 6 mois à 10 ans. Les versements sont généralement plus élevés que pour les prêts à taux variables.
- **Prêt hypothécaire à taux fixe ouvert:** Idéal si votre propriété est mise en vente ou si vous attendez une rentrée de fonds importante à court terme que vous appliquerez à votre prêt pour éviter de payer une indemnité. Son taux d'intérêt est plus élevé que celui du prêt à taux fixe fermé. Le terme est d'une durée de 6 mois ou de 1 an.

Vous préférez les paiements stables et voulez profiter des baisses éventuelles de taux? Vous avez une certaine tolérance aux fluctuations de taux et des paiements ?

- **Prêt hypothécaire à taux fixe révisable annuellement «5 dans 1»:** Très populaire, ce prêt vous fait bénéficier d'un des meilleurs taux fixes offerts sur le marché. Le terme est de 5 ans, le taux est révisé annuellement, et vous profitez d'un rabais de taux préétabli.

Vous préférez les paiements stables et vous voulez profiter des baisses éventuelles de taux sans toutefois dépasser un maximum préétabli lors de hausse de taux ?

- **Prêt hypothécaire à taux variable protégé:** Il combine les avantages du taux variable et ceux du taux et des versements fixes. Ce prêt vous permet de bénéficier des baisses de taux tout en vous protégeant, pour la durée du terme, des hausses importantes. La durée du terme est de 5 ans.

Vous voulez profiter des baisses éventuelles de taux et vous êtes modérément sensible aux fluctuations de taux et des paiements ?

- **Prêt hypothécaire à taux variable réduit:** Il combine les avantages du taux variable et ceux du taux et des versements fixes. Ce prêt vous permet de bénéficier des baisses de taux tout en vous protégeant, pour la durée du terme, des hausses importantes. La durée du terme est de 5 ans.
- **Prêt hypothécaire à taux variable régulier:** Il offre un taux d'intérêt très avantageux qui suit les variations à la hausse ou à la baisse du taux préférentiel. Ce prêt ouvert d'un terme de 1 ou de 2 ans se distingue par sa souplesse et vous permet de rembourser votre prêt en tout temps, en tout ou en partie, sans indemnité.

Vous recherchez un outil de financement très flexible et taillé sur mesure ?

- **La marge Atout:** Permet d'obtenir un financement pouvant atteindre 80%¹ de la valeur actuelle de votre résidence, et ce, à taux très avantageux. Vous avez, en tout temps, le loisir de convertir le solde de votre marge Atout, en totalité ou en partie, en prêt hypothécaire ou en prêt personnel afin de profiter de la stabilité des taux et des paiements. Puisque que certaines règles précises s'appliquent, veuillez vous renseigner auprès de votre caisse afin de connaître tous les détails de la marge Atout.

1. Vous pouvez obtenir des avances sous forme de marge de crédit jusqu'à un maximum de 65% de la valeur de votre propriété; l'excédent, pour un maximum de 15%, devra être consenti sous forme de prêt ayant des modalités de remboursement périodique de capital et d'intérêt.

DOCUMENTS REQUIS POUR LA DÉMARCHE DE FINANCEMENT

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

- L'offre d'achat ou l'acte d'achat du terrain
- 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

DÉBOURSEMENTS

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

Il faut en outre prévoir que la caisse, comme toute institution financière, retient habituellement 15% sur chaque débours afin d'éviter l'enregistrement d'hypothèques légales¹. Cette retenue sera libérée par la caisse 35 jours suivant la fin des travaux.

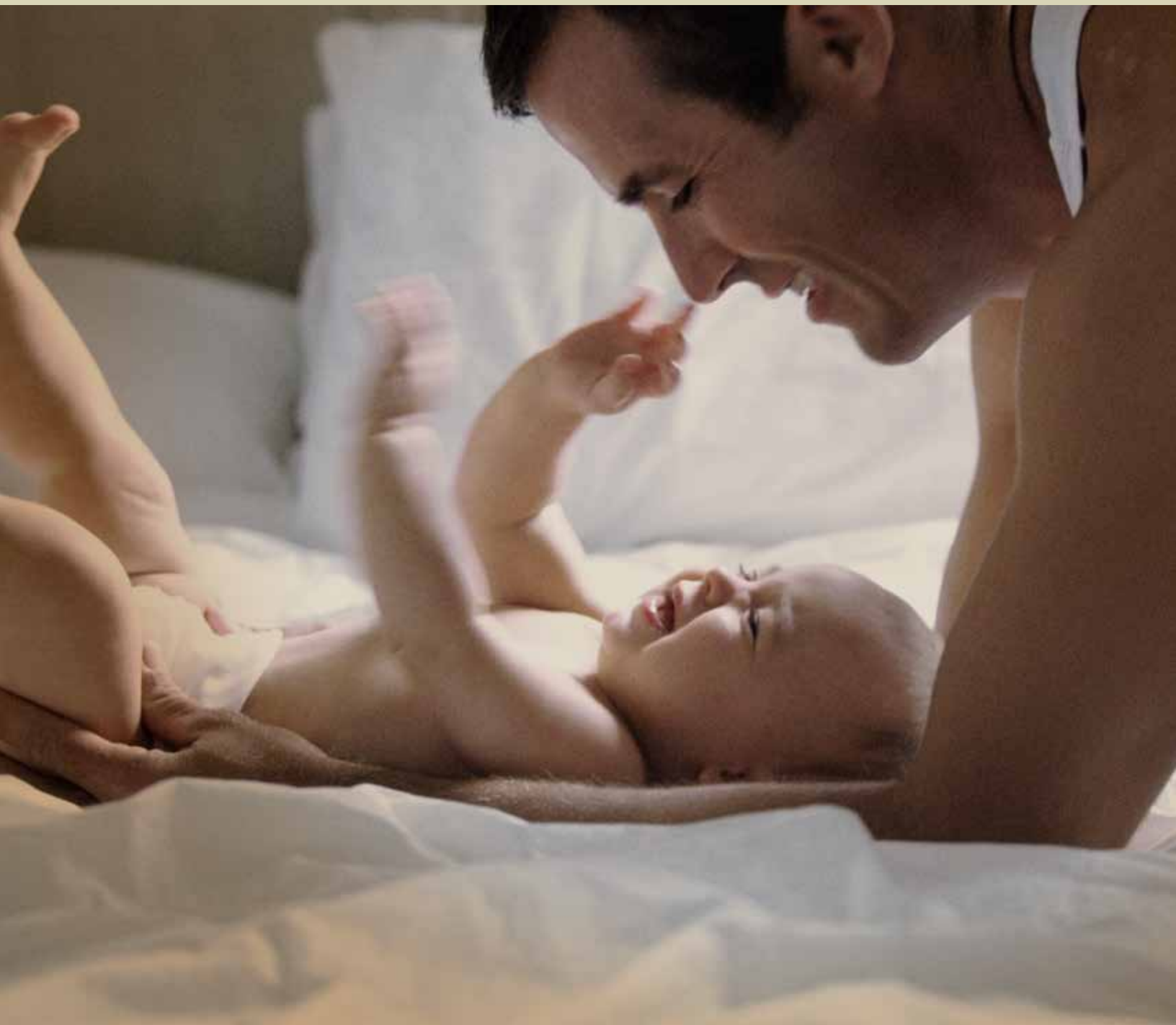
Exemple de déboursements

Déboursements progressifs du financement	Description du déboursement	Autres modalités
1 ^{er} déboursement	100% du coût du terrain moins la mise de fonds. On peut également inclure une portion pour l'avancement des travaux pour les prêts assurés.	Copie signée du contrat d'achat du terrain
2 ^e déboursement	Généralement après la pose du drain et l'imperméabilisation des fondations	1 ^{re} inspection
3 ^e déboursement	Généralement avant la fermeture des murs, soit après la pose de l'isolant	2 ^e inspection
4 ^e déboursement	Généralement après la finition extérieure	3 ^e inspection
5 ^e déboursement	Généralement après la fin des travaux	4 ^e inspection
6 ^e déboursement	Solde résiduel (retenue de 15%) 35 jours suivant la fin des travaux	Protection contre les hypothèques légales/ Privilèges de construction

1. L'hypothèque légale de la construction prend rang avant toute autre hypothèque publiée sur l'immeuble (le terrain et la construction) pour la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux.

ÉTAPE 3

ASSURANCES



ASSURANCES

L'ASSURANCE HABITATION DE DESJARDINS – LA TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

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?... Et, une fois les travaux complétés et prêt à emménager, contactez votre assureur pour revoir vos protections d'assurance pour bien protéger votre nouveau chez-vous!

PENDANT LA CONSTRUCTION

Pendant l'autoconstruction de votre maison, il est recommandé d'avoir une assurance 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. L'assurance habitation de Desjardins Assurances¹ saura répondre à vos attentes. 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, 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. Ainsi, assurez-vous de bien cerner vos besoins. La clé du succès, c'est de prendre le temps de s'informer auprès d'un agent d'assurances à votre caisse, en composant le 1 888 ASSURANCE (1 888 277-8726) ou en visitant DesjardinsAssurancesGenerales.com.

UNE FOIS VOTRE MAISON CONSTRuite

Il est primordial de protéger adéquatement votre nouvelle résidence et son contenu. L'assurance habitation de Desjardins inclut une protection de base de type «tous risques» couvrant les pertes causées par un incendie, 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 – UNE FAÇON JUDICIEUSE DE PROTÉGER SA CAPACITÉ FINANCIÈRE

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. Avec une assurance prêt, c'est l'assurance qui pourrait faire les paiements à votre place en cas d'épreuve.

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. Elle prévoit également le versement d'un montant forfaitaire pour vous aider à vous organiser à la suite d'un diagnostic de cancer. 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.

Parlez-en à votre conseiller à la caisse, il saura bien vous accompagner.

1. Desjardins Assurances désigne Desjardins Assurances générales inc.

VOS QUESTIONS MÉRITENT DES RÉPONSES

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

Pour en savoir davantage sur les prêts hypothécaires Desjardins, renseignez-vous auprès de votre conseiller à votre caisse, composez le 1 800 CAISSES, ou visitez le www.desjardins.com/maison ou nos sections Web «Financer votre habitation» et «Prêts hypothécaires».

Il est probable qu'au cours des années à venir vous ayez d'autres projets à concrétiser. Un retour aux études? Un voyage? Une voiture? Votre conseiller se fera un plaisir de vous accompagner pour vous aider à réaliser vos rêves, quels qu'ils soient.

SOURCES ET LIENS UTILES:

- Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ): www.apchq.com
- Association de la construction du Québec (ACQ): www.acq.org
- Régie du bâtiment du Québec (RBQ): www.rbq.gouv.qc.ca
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL): www.schl.gc.ca (fr) ou www.cmhc.gc.ca (an)
- La Commission de la santé et de la sécurité du travail (CSST): www.csst.qc.ca
- Genworth Financial Canada (GFC): www.genworth.ca

ANNEXE

CONSEILS PRATIQUES À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

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

- Souscrivez, dès le début des travaux, une assurance incendie et responsabilité de Desjardins 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 aux paiements 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 et de leur fiabilité (consultez les associations reconnues).
- Exigez des factures et des contrats (incluant assurances et 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 indispensables.
- Faites la gestion des frais reliés 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.
- Faites le suivi des budgets régulièrement afin d'informer votre caisse de vos besoins de fonds.

desjardins.com/maison
1 800 CAISSES



100 % Ce document est imprimé sur du papier Rolland Enviro.

