



Reconstruire sa maison

Coûts et facteurs à considérer

Après une catastrophe, la reconstruction de sa maison peut sembler un défi insurmontable, surtout si vous ne savez pas par où commencer. Ce guide vous présente les étapes à suivre de façon claire et simple. Du début de la planification aux travaux de construction, vous saurez à quoi vous attendre à chaque étape du processus et quand vous pourriez avoir besoin d'une aide supplémentaire. L'objectif est de vous donner l'information nécessaire pour bien vous préparer et entreprendre la reconstruction de votre maison en toute confiance.



Assurez-vous que votre propriété est sécuritaire

Avant de regagner votre propriété ou d'entreprendre des travaux, suivez les consignes suivantes :

- Ne retournez sur les lieux que lorsque les autorités locales ou provinciales indiquent qu'il est sécuritaire de le faire.
- Préparez-vous à des changements : les lieux pourraient être très différents après une catastrophe.
- Vérifiez les dommages et prenez des photos ou des notes. Vous pouvez le faire vous-même ou engager une ou un professionnel.
- Vous pourriez devoir engager une ou un ingénieur pour inspecter la fondation ou le sol.
- Suivez les conseils des autorités de santé publique sur la salubrité de l'eau.
- Communiquez avec les entreprises de services publics avant de rétablir l'alimentation en électricité, en gaz ou en eau.



Enlevez les débris et les matières dangereuses

Certains débris peuvent être dangereux :

- Les cendres peuvent contenir des produits chimiques provenant de plastiques, de carburants ou de bois traité.
- Les eaux de crue ou stagnantes peuvent être dangereuses. Elles peuvent causer des maladies infectieuses et des blessures. Elles peuvent aussi contenir des produits chimiques dangereux.
- Suivez les règles des autorités provinciales sur l'élimination des déchets.



Faites arpenter votre propriété

Un arpentage indique les limites de votre propriété. Vous pourriez en avoir besoin pour :

- Demander un permis de construction.
- Obtenir une autorisation pour une installation septique.





Demandez l'aide de spécialistes dès que possible

Vous pourriez avoir besoin de l'aide des spécialistes suivants :

- des ingénieures ou ingénieurs;
- des conseillères ou conseillers financiers et juridiques;
- des entrepreneurs qui ont de l'expérience dans la reconstruction après une catastrophe naturelle, comme un feu de forêt;
- votre assureur (si vous avez une assurance).

Si vous avez une assurance, posez les questions suivantes à votre assureur :

- Qu'est-ce qui est couvert?
- Quel montant sera remboursé?
- Quels sont les échéanciers?
- Quels documents dois-je fournir?



Établissez votre budget et vos objectifs

Établissez un budget en tenant compte des éléments suivants :

- vos économies;
- vos prêts;
- les indemnités d'assurance;
- les programmes d'aide financière (comme les programmes de la Croix-Rouge canadienne);
- les exigences liées à votre prêt hypothécaire (s'il y a lieu).

Votre budget devrait prévoir ce qui suit :

- un montant maximal à dépenser;
- un **fonds de prévoyance** (de l'argent mis de côté pour les dépenses imprévues);
- une liste de ce qui est essentiel et de ce qui est facultatif.

Remarque : Après une catastrophe, la reconstruction peut prendre plus de temps et coûter plus cher que prévu. Il peut y avoir un manque de main-d'œuvre, des retards dans la livraison des matériaux et une hausse du prix des matériaux de construction.



Choisissez un entrepreneur

Gardez les éléments suivants en tête au moment de choisir un entrepreneur :

- Choisissez des entrepreneurs locaux, si possible.
- Assurez-vous qu'ils possèdent une licence d'entrepreneur en construction valide.
- Vérifiez que l'entrepreneur est inscrit auprès d'un fournisseur de garantie approuvé. Chaque province a son propre programme de garantie des maisons neuves. Faites une recherche en ligne pour connaître les détails dans votre province.



Choisissez un entrepreneur (suite)

- Demandez des références et des exemples de travaux antérieurs.
- Méfiez-vous des offres de porte-à-porte et des prix très bas.
- Demandez une preuve d'assurance responsabilité civile et d'indemnisation des accidents du travail.
- Obtenez des soumissions écrites et détaillées qui comprennent les renseignements suivants :
 - le nom et les coordonnées de l'entreprise;
 - le numéro d'entreprise;
 - une description des travaux;
 - les prix et les quantités des matériaux.



Négociez votre contrat

Exigez toujours un **contrat écrit**. Ne vous fiez jamais aux ententes verbales.

Avant de signer le contrat, envisagez de le faire examiner par une avocate ou un avocat. Faites-le si vous avez des doutes ou souhaitez obtenir un avis professionnel.

Votre contrat devrait comprendre l'information suivante :

- tous les détails des travaux;
- le coût total des travaux;
- les échéanciers.

Choisissez un type de tarification :

- **Prix fixe** : vous payer un seul prix pour l'ensemble des travaux.
- **Prix maximal garanti** : fixe le montant maximal que vous paierez.

Voici d'autres conseils importants :

- Limitez le dépôt initial à moins de 25 % du prix total.
- Retenez 10 % du coût pendant 30 jours pour vous protéger contre les **privilèges**. Un privilège est une garantie juridique que vous paierez une dette.
- Ne payez que pour les travaux qui sont terminés.
- Exigez une approbation écrite pour toute modification (voir les seuils d'approbation ci-dessous).
- Prévoyez le droit d'interrompre ou d'arrêter les travaux.
- Prévoyez une **clause de règlement des différends**. Cette clause explique comment régler les problèmes sans avoir recours aux tribunaux.

Vous pouvez établir des règles pour déterminer quand l'entrepreneur doit obtenir votre approbation **écrite** pour des modifications. C'est ce qu'on appelle un **seuil d'approbation**. Il existe trois types de seuils d'approbation :

- **Montant en dollars** : vous devez approuver les modifications qui dépassent un montant établi (par exemple, plus de 1 000 \$).
- **Pourcentage** : vous devez approuver les modifications qui dépassent un pourcentage établi du coût total.
- **Tolérance zéro** : vous devez approuver toutes les modifications.





Confirmez les exigences de zonage et demandez des permis

Avant d'entreprendre les travaux de reconstruction :

- Informez-vous des permis dont vous avez besoin.
- Informez-vous des codes qui s'appliquent.
- Familiarisez-vous avec les exigences en matière de zonage.

L'entrepreneur peut s'en charger. Confirmez qui est responsable d'obtenir les permis.

Les permis, les codes et les règles de zonage applicables sont différents selon que vous vivez dans un territoire constitué ou non en municipalités. Avant d'entreprendre des travaux, communiquez avec votre administration locale pour confirmer ce qui suit :

- les permis dont vous avez besoin;
- la façon de présenter une demande et ce qui est requis (p. ex. des inspections);
- le délai d'obtention des permis;
- le coût des permis;
- toute exigence particulière de zonage.

Vous pourriez avoir besoin de permis pour ce qui suit :

- le raccordement de votre résidence au réseau électrique;
- les branchements électriques;
- le remplacement ou l'ajout de poteaux (ces coûts pourraient être à votre charge);
- le raccordement au réseau de gaz;
- le raccordement au réseau d'égout;
- une installation septique;
- l'abattage d'arbres;
- l'utilisation de la route ou du trottoir;
- l'aménagement et l'occupation des lieux.



Faites la conception de votre maison

Communiquez avec les autorités locales pour savoir si des règles d'aménagement s'appliquent dans votre région.

Veuillez noter ce qui suit :

- Si vous faites le travail vous-même, de simples applications accessibles en ligne peuvent vous aider à dessiner les plans.
- Si vous engagez un entrepreneur, la préparation des plans peut faire partie de ses services. Sinon, vous pouvez engager quelqu'un d'autre pour les réaliser.

Remarque : Si vous n'avez pas d'expérience en construction, il est conseillé d'engager une personne expérimentée pour réaliser les plans.

- Pensez à la taille, au style et à la fonction de votre nouvelle maison.
- Choisissez des matériaux durables et résistants au feu et aux inondations, dans la mesure du possible.





Préparez-vous aux travaux

Avant le début des travaux :

- Finalisez vos plans de construction (l'entrepreneur peut s'en charger).
- Installez les panneaux d'avis de permis requis.
- Installez des conteneurs à déchets sur le chantier. Utilisez des conteneurs à l'épreuve de la faune, au besoin.

Il est également important de documenter l'état du chantier avant le début des travaux :

- **Consignez l'état actuel des lieux** : Documentez l'état de votre terrain. Prenez des photos claires. Incluez les trottoirs, l'aménagement paysager, les services publics, les lignes électriques et les structures à proximité.
- **Transmettez et conservez la documentation** : Transmettez cette information à votre entrepreneur et conservez des copies pour vos dossiers. Si des problèmes surviennent plus tard, vous aurez une preuve claire de l'état initial du chantier.



Travaillez avec l'entrepreneur

Les conseils suivants vous aideront à bien collaborer avec l'entrepreneur :

- Assurez-vous que l'entrepreneur s'occupe des plans, des permis et des inspections dans les délais prévus.
- Demandez-lui de veiller à la sécurité et à la propreté du chantier.
- Désignez une seule personne-ressource pour les communications entre vous et l'entrepreneur. Convenez de la fréquence des mises à jour.
- Conservez tous les courriels, les factures, les photos et les notes sur vos discussions.



Supervisez le projet

Voici les tâches à accomplir une fois que les travaux sont en cours :

- Planifiez toutes les inspections requises.
- Veillez à la sécurité et à la propreté du chantier.
- Respectez les règlements municipaux sur le bruit.
- Gérez correctement les déchets afin de protéger la faune.
- Posez des questions, au besoin.

Remarque : Selon le type de travaux, vous devrez peut-être installer une clôture temporaire pour assurer la sécurité du chantier. Par exemple, si des travaux d'excavation sont prévus, une clôture temporaire empêchera les personnes non autorisées d'accéder au chantier.

- Familiarisez-vous avec les étapes à suivre en cas de conflit ou d'interruption des travaux. Vous devez notamment savoir quand vous pouvez suspendre les paiements et comment régler les problèmes.
- Si quelque chose vous semble anormal, demandez de l'aide dès que possible. Demandez conseil à une avocate, un inspecteur ou une autre personne qualifiée. En demandant de l'aide rapidement, vous pouvez régler les problèmes plus vite et réduire le risque qu'ils s'aggravent.





Finalisez le projet

Lorsque les travaux sont presque terminés :

- Faites une dernière visite de contrôle.
- Dressez une liste des problèmes.
- Vérifiez les modalités de la garantie.
- Demandez les inspections finales.
- Obtenez un permis d'occupation (si requis).
- Libérez la retenue pour privilège à la fin de la période de garantie.



Estimation budgétaire

Vous trouverez ci-dessous une **estimation** des coûts courants. Utilisez ces montants uniquement pour avoir une idée des coûts. Les coûts peuvent varier selon votre région et votre situation. Obtenez des soumissions précises avant d'entreprendre des travaux. Assurez-vous d'établir un fonds de prévoyance. Mettez de côté environ 15 % de vos coûts totaux.

Budget de reconstruction – coûts de base estimatifs

Les montants minimums représentent les coûts si vous faites le travail vous-même.

Planification	5 000 \$ à 15 000 \$
Préparation du site/terrain	10 000 \$ à 100 000 \$
Remarque : L'assainissement du sol augmente les coûts	
Services publics	5 000 \$ à 25 000 \$
Eau et égouts	15 000 \$ à 40 000 \$
Fondation	12 000 \$ à 65 000 \$
Charpente et travaux extérieurs	15 000 \$ à 65 000 \$
Installation et travaux intérieurs	100 000 \$ à 300 000 \$
Cuisine	15 000 \$ à 25 000 \$
Salle de bain	10 000 \$ à 18 000 \$
Aménagement paysager (entrée, allée, etc.)	3 000 \$ à 12 000 \$
Appareils électroménagers	5 000 \$ à 10 000 \$
Honoraires de l'entrepreneur (le cas échéant) (10 % à 15 % des coûts totaux de reconstruction)	0 \$ à 70 950 \$
Sous-total	210 200 \$ à 745 950 \$
TVH (15 %)	31 530 \$ à 111 893 \$
Estimation totale	241 730 \$ à 857 843 \$

Ceci ne constitue pas un avis juridique : Le présent guide est fourni à titre informatif seulement. Il ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être utilisé comme tel. Ne vous absteniez pas d'agir au vu des informations fournies. Veuillez toujours consulter un(e) spécialiste du droit afin d'obtenir des conseils adaptés à votre situation.

Droits d'auteur © La Société canadienne de la Croix-Rouge, 2026. Tous droits réservés.



Canadian
Red Cross

Croix-Rouge
canadienne

Reconstruire sa maison
Coûts et facteurs à considérer