



La CBCQ

La Loi

Publications

Grands dossiers

Statuts juridiques

Procédures

Liens pertinents

Consultation publique  
sur l'avenir du  
mont Royal

## Publications

### Enquêtes

#### L'assurance des bâtiments anciens

[La situation actuelle au Québec](#)

[La situation aux États-Unis](#)

[Des solutions à envisager](#)

[Conclusion](#)

#### Problématique et objectifs de l'étude

Au cours de l'année 2001-2002, la Commission des biens culturels du Québec (CBCQ) a reçu plusieurs appels de propriétaires de maisons anciennes à caractère patrimonial, qui déploraient les difficultés à trouver de l'assurance convenant à leur type de propriété et, dans certains cas, le coût exorbitant des primes exigées.

La CBCQ a voulu mieux comprendre la question. Elle a donc initié une étude pour vérifier s'il est effectivement plus difficile d'assurer une maison ancienne qu'une maison moderne de même valeur marchande, et si oui, pourquoi? Notre étude porte sur les maisons « anciennes », terme qui fait référence à l'âge du bâtiment, un des critères fondamentaux utilisés par les assureurs pour fixer la prime.

La Commission a élargi son enquête ailleurs au Canada et aux États-Unis. Le problème identifié, la CBCQ a recherché des solutions afin que les propriétaires de maisons anciennes, avec ou sans statut juridique, puissent trouver de l'assurance offrant une protection convenable, à un coût raisonnable. La CBCQ ne s'est pas limitée aux seuls bâtiments classés, parce qu'elle considère que toute maison ancienne à valeur patrimoniale enrichit le paysage culturel du Québec. En dehors du corpus des biens classés par l'État, nombreux sont les bâtiments anciens qui méritent d'être protégés par leur propriétaire non seulement comme investissement immobilier mais, d'abord et avant tout, parce que le patrimoine est une richesse collective et une responsabilité partagée.

#### Sources et méthodologie



Grange, arrondissement historique de l'Île d'Orléans



Cette étude du marché des assurances pour les maisons anciennes a pour point de départ un article de Daniel Saintonge, courtier en assurances de dommages, intitulé « Patrimoine et Assurances. Un mariage de raison » paru dans le numéro 88 de *Continuité*. La CBCQ l'a complétée par la visite de différents sites Internet de compagnies d'assurances tant canadiennes qu'américaines, par des demandes d'information adressées au Bureau d'assurance du Canada (BAC), à Héritage Canada, au National Trust américain et à différentes compagnies et courtiers en assurances. Nous avons consulté le sondage effectué par l'Association des amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec (APMAQ) auprès de ses membres en décembre 1999. Nous avons complété notre recherche par des entrevues avec des propriétaires de



Maison Côté, Saint-Pierre, Ile d'Orléans

## La situation actuelle au Québec

### *Un exemple parmi d'autres*

La propriétaire d'une maison classée bien culturel, nous a confirmé être restée deux ans sans assurances, sa compagnie déclarant ne plus être en mesure de couvrir les dommages éventuels des maisons « historiques ». La compagnie invoquait les trop nombreuses prescriptions du ministère de la Culture et des Communications lors d'un sinistre.

La propriétaire a ensuite contacté le Bureau d'assurance du Canada (BAC) qui l'a référée à plusieurs assureurs. Alors qu'elle tenait une évaluation professionnelle fixant à 25 ans l'âge du bâtiment, valeur d'âge établie en fonction des nombreux travaux effectués sur la maison, ces compagnies d'assurances invoquèrent malgré tout le grand âge comme raison du refus d'en couvrir les risques éventuels.

Finalement, en 1999, la propriétaire contractait enfin de l'assurance à un coût trois fois plus élevé que le contrat précédent pour essentiellement la même couverture, dont la réparation ou reconstruction avec des matériaux modernes.

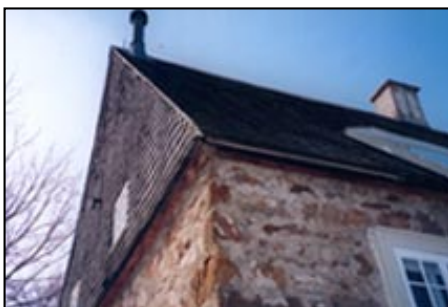
Le problème d'assurer une maison ancienne au Québec existe donc vraiment. Mais ce problème relève-t-il de l'âge de la maison ou d'une méconnaissance du secteur des assurances? La question se pose d'autant plus que d'après le sondage de l'APMAQ réalisé en décembre 1999, 24 % des propriétaires interrogés étaient alors satisfaits de leur contrat d'assurance.

### *L'avis des compagnies d'assurances*



Maison bourgeoise, Québec

Les compagnies d'assurances le confirment, l'année de construction est un facteur important influençant la tarification. Pour deux immeubles situés dans un même secteur, de même valeur marchande et qui n'auraient que l'année de construction comme facteur différent, la prime de la maison âgée sera plus élevée que celle de la maison récente. Les assureurs justifient cette hausse par le fait qu'une habitation ancienne demande plus de réparations et qu'on y observerait une augmentation de la fréquence des incendies.



Maison patrimoniale, détail de la toiture

L'enquête auprès des compagnies d'assurances opérant au Canada a révélé que certaines d'entre elles refusent d'assurer les bâtiments de 100 ans et plus, qu'ils soient rénovés, mis aux normes ou non. D'autres assurent les bâtiments de 50 ans et plus à condition que leur mise aux normes du Code du bâtiment remonte à moins de 20 ans.

De nombreuses compagnies d'assurances refusent carrément d'assurer les bâtiments ayant un statut de bien culturel puisqu'elles n'ont pas de produit sur mesure pour ceux-ci. D'autres affirment devoir étudier plus attentivement les dossiers de biens culturels étant donné « la problématique que pose le règlement d'un sinistre : matériaux de même nature, construction très particulière, critères multiples devant être respectés. » La problématique liée à l'assurance des maisons anciennes classées en vertu d'une législation provinciale ne se situe pas au niveau d'une hypothétique hausse de risque mais plutôt au niveau du manque de standards d'évaluation, de tarification et d'indemnisation.

Les compagnies d'assurances sont des entreprises préoccupées par les profits. Elles tentent de développer des marchés viables présentant le moins de risques possible. Les maisons anciennes, et encore plus les maisons classées, n'étant pas considérées comme des maisons standards, et étant relativement peu nombreuses, il s'agit d'un marché restreint donc moins susceptible d'intéresser un grand nombre d'assureurs. La majorité des assureurs « grand marché » concentrent leurs efforts sur des produits répondant aux besoins d'une majorité de consommateurs. La concurrence est donc moins vive chez les assureurs de maisons anciennes d'où les limites de produits offerts.

### ***Des maisons à risques***

Les assureurs estiment plus élevé le facteur de risques dans les maisons anciennes. On y verrait plus de dangers d'incendie liés à la condition du système électrique, plus de dangers d'explosion et d'épanchement d'huile à chauffage. On y constaterait davantage de dégâts d'eau liés à l'état de la plomberie. La toiture d'une maison ancienne serait plus susceptible de s'effondrer sous le poids de la neige ou de laisser s'infiltrer l'eau et le vent. Les portes et les fenêtres seraient davantage sujettes aux dégâts causés par le vol, le vent et les infiltrations d'eau. Enfin, on craint la perméabilité des revêtements extérieurs.

### ***Les facteurs étudiés lors de la fixation des primes***

Lorsqu'on établit la prime d'assurance d'une maison de plus de 15 ans, on prend en considération les éléments suivants : la toiture doit être remplacée tous les 15 à 25 ans, la plomberie doit être en cuivre et non en acier galvanisé, le câblage électrique ainsi que le système de chauffage doivent être en bon état de marche. On considère également la dimension et l'architecture d'une habitation dans le calcul de la prime. Ce dernier élément fait que les maisons construites sur mesure, comme c'est le cas pour les maisons anciennes, ont généralement un coût de remplacement beaucoup plus élevé et exigent, par conséquent, une prime plus élevée.

D'autres facteurs liés à l'environnement et à l'utilisation du bâtiment sont pris en compte : la municipalité où est situé le risque, la présence d'une borne d'incendie à moins de 300 mètres et d'un poste de pompiers à moins de 8 km, l'accessibilité au bâtiment en cas de sinistre, le nombre de logis, l'usage du bâtiment (garderie, commerce ou bureau entraînent des primes plus élevées). La profession de l'assuré, son âge, la présence de fumeurs, celle d'un créancier et l'existence d'un sinistre au cours des trois dernières années sont pris en compte.

### ***Là où le bat blesse : la reconstruction***

C'est cependant le coût de reconstruction « valeur à neuf » qui contribue le plus à l'augmentation du montant assuré et de la prime en fonction de l'âge du bâtiment. Généralement, les montants souscrits sont basés sur la valeur de reconstruction et non pas sur la valeur à l'évaluation municipale.

Daniel Saintonge, professionnel des assurances, définit ainsi l'expression « valeur à neuf » dans un contrat d'assurance : « le coût de la reconstruction, sans déduction pour la dépréciation, à concurrence du montant de la garantie. Les réparations ou la reconstruction doivent être effectuées avec des matériaux de qualité semblable, sur l'emplacement du bâtiment sinistré. Attention, on ne parle pas de reconstitution d'époque, mais de techniques et de matériaux qui ont cours actuellement. » L'expression « qui ont cours actuellement » nuit aux propriétaires de maisons anciennes, encore plus si leur bâtiment est classé, les façons de construire et les matériaux ayant évolué. Ainsi, du point de vue de l'assureur, une maison construite en 1865 ne pourra être reconstruite à l'identique, avec les mêmes méthodes de construction et les mêmes matériaux parce que ces méthodes et ces matériaux sont considérés comme n'ayant plus cours.

Dans ces circonstances, la maison ancienne sera donc assurée en prévision d'une reconstruction, non d'une restauration, si au moment de l'évaluation, la maison est en bon état selon les critères de rénovation de l'assureur ou si l'évaluation municipale ne présente pas d'écart important avec le coût de reconstruction. Certains assureurs acceptent de souscrire une police standard « tous risques » pour ce type de bâtiment.

S'il existe un écart important entre l'évaluation municipale et le coût de reconstruction ou si la maison ne respecte pas les critères de rénovation des assureurs, certains propriétaires peuvent accepter de souscrire à une police « à risques spécifiés ». Souvent, une police « à risques spécifiés » couvre un montant de reconstruction établi en fonction de l'évaluation municipale, et non en fonction du coût réel de reconstruction.

### **Les prescriptions du ministère de la Culture et des Communications**

Nulle part dans la *Loi sur les biens culturels* n'est-il fait mention d'une obligation à reconstruire à l'identique un bâtiment classé ou reconnu, détruit, en tout ou en partie, par un quelconque sinistre. Il est vrai que l'article 31 stipule que « Nul ne peut, sans l'autorisation du ministre, altérer, restaurer, réparer, modifier de quelque façon ou démolir en tout ou en partie un bien culturel classé [...] ». À la suite d'un sinistre, toute demande de modification ou de démolition doit être soumise au ministre. Cette demande est analysée en fonction des dommages subis et de la faisabilité d'une rénovation cohérente avec les raisons du classement.

À ce jour, plusieurs bâtiments, faisant l'objet d'un statut de bien culturel et affectés par un sinistre n'ont jamais été reconstruits. Parmi ceux-ci notons la maison Jack à Vanier, la maison Bonhomme à Sainte-Foy, l'école de laiterie de Saint-Hyacinthe, la maison Pouliot à Saint-Jean, Île d'Orléans, le couvent de Saint-Venant-de-Hereford et le manoir Pierre-Boucher à Boucherville. Certains bâtiments furent cependant reconstruits parce qu'une volonté populaire s'est manifestée de façon très marquée, c'est le cas du moulin du Portage à Lotbinière, de la maison Bélisle à Terrebonne et de l'église de Saint-François à l'Île d'Orléans.

### **Les principes et critères de restauration des monuments classés**

En matière de restauration et de rénovation des monuments classés, les principes et critères utilisés au Québec s'inspirent des différentes chartes adoptées par l'UNESCO et des déclarations émises par ICOMOS.

Ainsi, la *Charte de Venise* stipule que « tout travail de reconstruction devra [...] être exclu *a priori*, seule l'anastylose peut être envisagée, c'est-à-dire la reconstitution des parties existantes mais démembrées. » « La reconstruction totale d'un monument historique largement détruit constitue une exception justifiée par des causes particulières. » On ajoute que « l'état dernier du bâtiment est le critère retenu et annihile de ce fait l'approche dite de la reconstitution d'époque. »

Plus précisément, rappelons sommairement les grands critères de restauration et d'insertion qui sont reconnus internationalement pour les monuments classés : Les fondations et le sous-sol : les joints de maçonnerie doivent être refaits et étanches. Le remplacement des matériaux par des matériaux similaires est à privilégier. L'emploi de matériaux contemporains jugés compatibles est aussi autorisé.

Les murs extérieurs : La conservation et l'entretien des matériaux d'origine des murs extérieurs sont nécessaires. Le remplacement des parties endommagées par des éléments identiques est souhaitable.

Les ouvertures : portes et fenêtres. Les portes et fenêtres ainsi que leurs éléments décoratifs d'encadrement d'origine doivent être conservés et repris de la même façon et selon les mêmes principes d'ouverture.

Les toitures et leur charpente : si la suppression de la toiture dévalorise ou appauvrit l'architecture du bâtiment et compromet son intérêt historique, le volume général du toit doit être reconstitué et la composition de la forme rétablie au moment d'une intervention de restauration. Si la toiture est rétablie, selon le parti architectural retenu, la charpente peut être reconstituée d'une manière intégrale (à des fins didactiques par exemple), conjecturale (pour des motifs d'esthétique) ou d'une manière plus contemporaine (pour des motifs économiques).

Plusieurs des critères précédemment cités, en particulier ceux qui sont soulignés, peuvent s'accorder avec l'expression « ayant cours actuellement » telle que l'on peut la retrouver dans les contrats d'assurance. Rappelons qu'il s'agit ici des principes applicables à des biens classés, non pas à des maisons anciennes à valeur patrimoniale mais sans statut juridique.

## **La situation aux États-Unis**



Porte ancienne patinée, L'Isle Verte

Il semble que les propriétaires de maisons anciennes aux États-Unis éprouvent les mêmes difficultés en ce qui concerne le contrat d'assurances. Pourtant il existe, aux États-Unis comme au Canada, des compagnies qui offrent des contrats spécialement conçus pour les propriétaires de maisons anciennes. Le choix est même plus vaste au sud de la frontière.

Les Américains ont identifié un type générique de police standard qui convient aux maisons anciennes. Il s'agit du type HO-8 qui couvre les dommages causés par le feu, la grêle, le vol et le vandalisme. Ce type de contrat couvre les coûts actuels de réparation et de remplacement mais non la reconstruction complète de la demeure en cas de sinistre majeur. L'équivalent au Canada serait une police « à risques spécifiés ».



Consolidation des ruines après sinistre

Certaines compagnies d'assurances américaines proposent le « Functional Replacement Cost ». Cette alternative permet à l'assureur de remplacer une propriété endommagée avec des matériaux équivalents et fonctionnels moins dispendieux. Par exemple, on utilisera du plâco-plâtre (Gyproc) au lieu du plâtre, des montants en métal plutôt qu'en bois débité, des moulures préfabriquées plutôt que des moulures artisanales. Cela donne une marge pour assurer à un coût moindre tout en offrant la possibilité de réparer ou de reconstruire une propriété ancienne endommagée.

D'autre part, plusieurs assureurs américains spécialisés dans l'assurance de maisons historiques assurent la maison à son coût de reconstruction avec des matériaux artisanaux et de la main-d'œuvre spécialisée. Généralement cette police permet également, en cas de sinistre, la mise à jour entière du bâtiment selon les recommandations du Code du bâtiment en vigueur. La plupart du temps, en cas de destruction totale du bâtiment, les assurés ont la possibilité de reconstruire à l'identique la maison détruite ou de recevoir en compensation le montant souscrit pour la restauration. Ce type de police requiert l'inspection préalable par un expert-conseil du bien à assurer.

### **« You get what you pay for ! »**

Les assureurs américains spécialisés dans la couverture de maison historique ont souvent recours à cette expression en réponse à ceux qui considèrent que le prix des polices d'assurance est prohibitif. Certaines compagnies, comme la Middlesex Mutual, diront même que ce type d'assurance ne convient pas à tous les propriétaires de maisons anciennes.

En effet, les primes sont élevées parce qu'on tient compte du coût estimé de la restauration totale de la maison en cas de sinistre. Ainsi, une maison datant de 1710 évaluée à 300 000 \$ pour laquelle une prime de 900 \$ était exigée selon un contrat standard, pourra se voir, avec cette nouvelle police, évaluée à 500 000 \$ portant le montant de la prime à 1 500 \$. Une telle police ne conviendra donc pas à tous les propriétaires de maison ancienne, mais plutôt à ceux qui en ont les moyens financiers !

Certaines de ces polices d'assurance offrent des fonds quasi illimités pour couvrir

les dépenses additionnelles encourues pendant les réparations, telles les frais de subsistance. Elles haussent les limites de protection de bijoux, œuvres d'art, ordinateurs, monnaies, antiquités, vins, etc. Elles garantissent des services rarement inclus dans les polices standards tels que le remplacement des serrures, la réparation des dégâts causés par le refoulement des égouts et l'option de remboursement en espèces de la valeur de remplacement. Certains assureurs américains couvrent la reconstruction des étables, granges et hangars anciens qui jouxtent la propriété.

Comme suite à leur première visite, certains assureurs émettent des recommandations rendant la maison plus sûre : installation de détecteurs de fumée et identification d'une source à utiliser en cas d'incendie.

Les propriétaires de maisons inscrites au registre national des États-Unis ou qui font partie d'un district historique peuvent se procurer une police couvrant le remplacement des pièces abîmées selon les prescriptions des codes en vigueur. Dans ces cas, les compagnies d'assurances sont en mesure de trouver les matériaux spécifiés et, au besoin, d'embaucher un entrepreneur spécialement formé pour l'installation.

### ***Une nouvelle alliance : compagnies d'assurances et organismes voués à la protection du patrimoine***

Aux États-Unis, les organismes dévoués à la sauvegarde du patrimoine et les compagnies d'assurances travaillent de concert. Ainsi, quelques « Preservation Resource Centers » américains se sont adjoint les services d'une compagnie d'assurances pour répondre aux besoins en assurances qui leur sont référés. C'est le cas à la Nouvelle-Orléans où Gillis, Ellis & Baker travaille avec un tel organisme à la préservation du patrimoine.

Le « National Trust for Historic Preservation » a établi un partenariat avec la compagnie Chubb pour offrir la police *Chef d'œuvre (Masterpiece)* aux propriétaires de maisons historiques. Le National Trust est un organisme sans but lucratif qui se consacre à la sauvegarde de divers sites historiques et à la revitalisation des communautés aux États-Unis. Chubb et le National Trust ont mis sur pied le « Historic and Valuable Homeowners Insurance Program » qui offre une assurance à un prix abordable protégeant contre les risques associés à la possession, à la restauration et à l'occupation d'une propriété historique.

Autre exemple à signaler, la Middlesex Mutual pour l'élaboration de sa police « The Restorationist », a commandé une étude à la « Connecticut League of History Organizations » et à la firme Duple & O'Hearn de New Haven. Ils ont élaboré ensemble un programme de restauration, prenant pour témoins quelques maisons anciennes du Connecticut, et ont ainsi pu établir un système d'évaluation des coûts spécialement conçu pour les maisons construites avant 1900. La Middlesex Mutual a également commandité le « Connecticut Trust for Historic Preservation » afin qu'il crée une banque d'entrepreneurs et d'artisans spécialisés dans la restauration.

Certaines compagnies offrent des bénéfices lorsque l'assuré est membre d'une société d'histoire. Par exemple, Chubb offre à ses clients membres du « Connecticut League of History Organizations » ou de leur société d'histoire locale, des bénéfices tels l'enregistrement gratuit sur bande vidéo de leurs effets personnels, un dossier documentaire et photographique gratuit portant sur leur demeure, une évaluation gratuite de la valeur de la maison et un escompte de 250 \$ pour l'évaluation des effets personnels de grande valeur.

## **Des solutions à envisager**

Comme suite à l'examen de la situation qui prévaut ici comme aux États-Unis, quelques pistes de solutions aux problèmes d'assurances mériteraient d'être explorées.

### ***Être conscients des besoins et les exprimer***

Pour être correctement couvert par une police d'assurance, il faut être conscient de ses besoins en assurances, avoir une bonne connaissance de l'état de sa maison et des interventions essentielles comme suite à un sinistre.

Il est important de choisir un courtier ou un agent d'assurances qui comprenne la situation et qui soit capable de négocier une police d'assurance pertinente. Les courtiers et les agents n'ont pas accès à toutes les compagnies d'assurances. Un agent d'assurances est affilié à une seule compagnie alors qu'un courtier a accès à un portefeuille de compagnies avec lesquelles il a un contrat d'agence. Un courtier ne peut négocier qu'avec un nombre limité de compagnies parmi lesquelles il ne s'en trouve peut-être aucune en mesure d'assurer adéquatement une maison ancienne.

Il est donc conseillé aux propriétaires de maisons anciennes de discuter avec

leur courtier ou agent des différentes options de couvertures offertes afin d'être protégé adéquatement. Assurer correctement sa maison ancienne mérite qu'on y consacre le temps nécessaire.

Il faut comprendre cependant qu'une reconstruction à l'identique commandera des primes plus élevées. « You get what you pay for ! » autrement dit, le propriétaire choisit les risques qu'il veut couvrir et les montants qu'il veut consacrer à l'assurance.

### ***Des gens de bons conseils : les évaluateurs agréés***

Un évaluateur agréé peut rendre de bons services en ce qui concerne l'identification des besoins réels en assurance.

Ce spécialiste recueille les données pertinentes à la description du bien : photographies intérieures et extérieures du bâtiment, usages du bâtiment, superficie habitable, sous-sol et garages, croquis du bâtiment avec mesures, qualification de l'accessibilité au bâtiment; descriptions de la structure, de l'enveloppe, des systèmes mécaniques et électriques, de la salle de chauffage, des réservoirs, âtres et cheminées, des protections contre le vol et les incendies; mesure de la proximité de l'immeuble à une borne-fontaine, à une source d'eau ou à une caserne de pompiers.

Cette évaluation permet à l'assureur, au courtier, à l'agent et au propriétaire de négocier un contrat d'assurance en bonne connaissance de la situation.

### ***L'évaluation juste et raisonnable des coûts de reconstruction***

Les assureurs se disent ouverts à l'engagement de « restauration à l'identique » s'ils en connaissent les coûts d'entrée de jeu. Il revient aux propriétaires de fournir des pièces justifiant ces coûts accrus.

Il peut être pertinent d'envisager plusieurs scénarios de reconstruction ou de rénovation qui font appel soit à des matériaux d'origine, soit à des matériaux standards comme des moulures préfabriquées et du placoplâtre. La valeur patrimoniale du bâtiment guidera le propriétaire et ses conseillers dans ce choix. Une telle flexibilité pourrait cependant être réduite dans le cas de bâtiments classés.

Les firmes d'architectes-conseils ayant une expertise en restauration et en rénovation de bâtiments anciens sont habilitées à fournir une évaluation des coûts de reconstruction. Les propriétaires de maisons anciennes seraient bien avisés de consulter le répertoire de l'APMAQ afin de trouver des experts capables de produire une évaluation réaliste.

### ***Visite de l'assureur***

De nombreux intervenants en assurance et en patrimoine bâti suggèrent aux propriétaires de maisons anciennes d'exiger la visite des lieux par le courtier ou l'assureur. Cela permet une meilleure constatation de l'état et de la valeur du ou des bâtiments.

### ***Une meilleure protection en cas de sinistre***

L'installation de différents moyens de prévention et de sécurité peut contribuer à réduire la prime d'assurance de 5 % à 20 %. On conseillera notamment la pose d'extincteurs, détecteurs de fumée, de chaleur, de mouvement, de bris de verre et la liaison à une centrale d'urgence.

L'identification d'une source d'eau à utiliser en cas d'incendie peut rassurer l'assureur si le risque est situé dans un milieu rural, s'il est situé à une certaine distance d'un poste de pompiers et si le service des pompiers est volontaire. Cette source peut prendre la forme d'un lac, d'une rivière, d'un étang et même d'une piscine.

La pose de matériaux ignifuges peut être un autre moyen de réduire les risques d'incendie dans une demeure. On note entre autres l'existence de peinture ignifuge qui peut s'appliquer tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Ces produits américains sont disponibles au Québec par le biais d'agents responsables de leur distribution.

### ***En cas de refus : insister !***

Si un assureur refuse de renouveler une police, le courtier ou l'agent responsable du dossier doit faire enquête et intervenir auprès de l'assureur. Généralement, dans le cas d'une maison ancienne, un assuré couvert auparavant par une police « tous risques » pourrait dorénavant être couvert par une police « à risques spécifiés ».

### ***Le refus se répète : l'appel au BAC***

Malgré tout, si l'assureur refuse sa protection, il est possible de faire appel au BAC, organisme qui sert d'intermédiaire entre l'assuré et les compagnies d'assurances. Depuis 1996, le BAC a instauré un mécanisme visant à remédier aux problèmes d'accès à l'assurance habitation.

Dans un premier temps, le BAC invite le consommateur en difficulté à faire des démarches auprès d'autres compagnies d'assurances directement ou par l'intermédiaire d'un courtier d'assurances.

Si le consommateur ne réussit pas à trouver un assureur coopératif, le Centre d'information du BAC effectue l'analyse du ou des motifs de refus invoqués et du risque en jeu. Des ententes peuvent être conclues ensuite qui rendraient le risque acceptable pour la compagnie d'assurances à certaines conditions : répondre à de nouvelles exigences de structure, de chauffage ou de salubrité, ou encore souscrire un montant moindre pour la reconstruction rendant caduque la clause de valeur à neuf.

Généralement, s'il s'agit d'un renouvellement ou d'une résiliation de police, le BAC négociera avec le dernier assureur. S'il s'agit d'une nouvelle affaire, le BAC s'adressera d'abord à la compagnie assurant la majorité des biens du consommateur. Si les biens sont assurés par plusieurs assureurs, on visera d'abord l'assureur de l'habitation secondaire, ensuite l'assureur automobile et finalement tout autre assureur. Si le consommateur n'a aucune assurance, chaque assureur ayant adhéré au BAC devra assurer le risque à tour de rôle.

### ***Lettre expliquant les critères et principes de restauration***

Dans le cas des maisons classées, reconnues ou faisant partie d'un arrondissement historique ou naturel, on suggère à leur propriétaire de rassurer l'assureur par une lettre signée par un professionnel en patrimoine, dans laquelle sont décrits les principes de restauration et de rénovation acceptables.

Les professionnels en patrimoine des différentes directions régionales du ministère de la Culture et des Communications (MCC) pourraient jouer ce rôle de conseiller auprès des propriétaires de biens culturels puisqu'ils connaissent à la fois les critères de restauration et la réalité des biens culturels sur leur territoire.

### ***Favoriser un rapprochement assurances et patrimoine***

On doit encourager un rapprochement entre les compagnies d'assurances et les intervenants en patrimoine bâti afin de sensibiliser ces premières aux enjeux de la conservation du patrimoine et aux critères et principes de restauration. Ce rapprochement pourrait prendre la forme d'une formation ou d'une séance d'information à l'occasion d'un congrès ou encore d'un article publié dans un média qui s'adresse aux assureurs. On pourrait soumettre quelques cas de rénovations et de restaurations réalisées à la suite de sinistres, leurs coûts ainsi que les matériaux et techniques utilisés.

Des organismes voués à la protection du patrimoine (Héritage Canada, le Conseil des monuments et sites du Québec ou l'APMAQ) pourraient sensibiliser des compagnies d'assurances à l'importance d'offrir une protection convenable aux propriétaires de maisons historiques. Ils pourraient travailler ensemble à l'élaboration d'une grille d'évaluation adaptée aux bâtiments anciens et négocier des conditions plus favorables. L'association entre le National Trust et la compagnie Chubb pourrait servir d'exemple.

## **Conclusion**



L'étude de la Commission des biens culturels du Québec confirme qu'un problème existe au niveau de l'offre et des coûts des produits d'assurances de maisons anciennes. Bien que ce problème ne soit pas généralisé actuellement, il apparaît urgent d'intervenir avant qu'il ne le devienne. C'est là un risque réel puisque, depuis les attentats terroristes du 11 septembre 2001, plusieurs compagnies d'assurances ont resserré leurs politiques de souscription et augmenté les primes de réassurances de 20 % à 30 %.

Une campagne de sensibilisation serait utile à deux niveaux. D'abord pour initier les assureurs à l'importance de protéger et conserver le patrimoine bâti. Ensuite pour que les propriétaires de maisons anciennes identifient leurs vrais besoins, comprennent mieux le marché des assurances et les recours possibles en cas de non-satisfaction.

Nous avons vu que le rapprochement entre assureurs et propriétaires de maisons anciennes est la condition essentielle à l'élaboration de solutions intéressantes. Pour obtenir gain de cause, les propriétaires de maisons anciennes doivent obligatoirement se regrouper. À l'instar de leurs homologues américains, ils doivent préciser leurs besoins pour être en mesure de négocier une police d'assurance collective convenable. Si le nombre de consommateurs regroupés est important les assureurs y verront une bonne affaire. Une baisse des primes est généralement le bénéfice direct de polices d'assurance collective contractées par les corporations professionnelles ou clubs sportifs (motocyclistes, propriétaires de véhicules récréatifs).



---

Québec 

[© Gouvernement du Québec, 2004](#)