



LA

PRINTEMPS 2023 Vol. XLIV, numéro 2

# LUCARNE

La revue de l'association Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec (APMAQ)



**RASSURONS NOTRE PATRIMOINE**

# LA LUCARNE 10 \$

LA LUCARNE est le bulletin de liaison de l'association Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec (APMAQ). Publiée chaque trimestre depuis janvier 1981, LA LUCARNE se veut un lieu d'information sur différents aspects reliés à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine. Le ministère de la Culture et des Communications du Québec soutient financièrement l'APMAQ dans sa mission.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION 2022-2023

Marie Klaudia Dubé, vice-présidente  
Pierrôt Arpin, trésorier  
Pierre Bleau, secrétaire  
Diane Jolicoeur, administratrice  
Alexandre Laprise, administrateur  
Michelle Roy, administratrice

## Secrétariat de l'APMAQ

2050, rue Atateken, Montréal (Québec), H2L 3L8

Téléphone : 450 661-6000

Courriel : [info@maisons-anciennes.qc.ca](mailto:info@maisons-anciennes.qc.ca)

Site Web : [www.maisons-anciennes.qc.ca](http://www.maisons-anciennes.qc.ca)

Comité de rédaction : Pierre Bleau, Sophie Martin et Louis Patenaude.

Collaborations : Pierre Bleau, Élizabéth Cloutier, Sophie Martin, Claud Michaud, Noémi Nadeau, Louis Patenaude et Marc-Olivier Vézina.

Mention de sources : Michel Gauthier (p. 3), Pierre Bleau (p. 4-7, 12 et 19), Élizabéth Cloutier (p. 9-11), Sophie Martin (14-15), Claud Michaud (p. 16).

## Abonnements, publicité et comptabilité :

Mireille Blais : [apmaq.gestion@gmail.com](mailto:apmaq.gestion@gmail.com)

Infographie : Pierre Bleau

Imprimeur : Les Publications Municipales inc.

Livraison : Effica-poste inc.

Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

Dépôt légal : ISSN 0711 — 3285

© APMAQ 2023. Tous droits réservés sur l'ensemble de cette revue. On peut reproduire et citer de courts extraits d'articles à la condition d'en indiquer l'auteur et la source, mais on doit adresser au secrétariat de l'APMAQ toute demande de reproduction de photos ou d'un article intégral. Les opinions exprimées dans LA LUCARNE n'engagent que les auteurs.

## Printemps 2023

### Rassurons notre patrimoine

- Une grande amie de l'APMAQ s'en est allée** 3  
La rédaction
- Brique et mortier : la mémoire de l'habitation ouvrière** 4  
Marc-Olivier Vézina
- Pas simples les enduits** 8  
Élizabéth Cloutier, restauratrice spécialisée en pierre et dérivés
- Pas au courant de la fuite d'eau** 12  
Pierre Bleau
- Les services du groupe-conseil de l'APMAQ** 14  
Sophie Martin
- Assurer une maison ancienne : un défi de taille** 16  
Claud Michaud
- Histoire d'assurance** 18  
Noémi Nadeau

### En double page couverture



La maison Émile-Picard  
Saint-François-de-l'Île-d'Orléans

Photo : Camille Bleau

LA LUCARNE n'est pas responsable de la qualité des services offerts par les entreprises qui s'annoncent dans ses pages.



## ENSEMBLE, ARTISANS.

Vous cherchez des détenteurs d'un savoir-faire spécialisé qui contribuent autant à la sauvegarde de notre patrimoine culturel qu'à la création contemporaine d'éléments ?

Découvrez sur **MATIERES.ca** une communauté active regroupant les artisan.e.s des métiers d'art liés à l'architecture et au patrimoine. **Artisans!** Découvrez sur [metiersdart.ca](http://metiersdart.ca) l'information pour joindre le Conseil des métiers d'art du Québec, le plus grand réseau d'artisans professionnels reconnus.

Découvrez aussi l'**AEC** une formation unique au Québec!

**AEC**  
AEC en métiers d'art  
du patrimoine bâti

**CMAQ**  
Conseil des  
métiers d'art  
du Québec

**Québec**

Informations France Girard T.: 855-515-2787 #214 C.: [france.girard@metiersdart.ca](mailto:france.girard@metiersdart.ca)

[metiersdart.ca](http://metiersdart.ca)

## PROGRAMMATION 2023



Il est temps de renouer avec les activités estivales organisées par le comité de programmation de l'APMAQ. À la fois éducatives et ludiques, elles débuteront le 11 juin par une visite hors-série à Grosse-Île, un site remarquablement préservé au milieu du fleuve. Cette excursion sera animée par M. Yvan Fortier, récipiendaire du Prix Robert-Lionel-Séguin et historien.

Date limite pour réserver votre place : le 10 mai 2023  
Départ en bateau du port de Montmagny à 9 h 30

## Une grande amie de l'APMAQ s'en est allée



C'est avec grand regret que l'APMAQ a perdu, le 20 décembre dernier, une collègue et une amie très chère en la personne d'Andrée Bossé. Bénévole pendant des années, elle a apporté à notre association une présence à la fois active et dévouée. Passionnés de patrimoine, elle et son conjoint, Michel Gauthier, avaient restauré avec grands soins leur maison ancienne où ils ont accueilli l'APMAQ lors du congrès tenu à La Prairie en 2006. En tant que membre de notre Conseil d'administration, Andrée a fait bénéficier l'APMAQ de ses avis; elle était assidue à nos visites patrimoniales et à nos conférences, et contribuait généreusement aux diverses consultations effectuées au fil des ans sans compter les articles qu'elle a publiés dans *La Lucarne*.

On se souviendra particulièrement du congrès de Lachine, en 2011, dont elle avait accepté la responsabilité ainsi que du fameux méchoui qu'elle avait eu l'idée originale d'inscrire au menu pour le plus grand plaisir des participants : une première à l'APMAQ. Rappelons également la partie de sucre qu'elle et Michel avaient organisée dans leur propriété de l'Île d'Orléans en mars 2015, une activité qui avait eu pour caractéristique de réunir les membres avec leurs enfants. Au cours des dernières années et jusqu'à un passé très récent, elle était membre du Comité de *La Lucarne*. Sa grande culture, sa finesse d'esprit et sa connaissance approfondie de la langue française ont largement contribué à la qualité de notre revue.

Andrée nous laisse un remarquable exemple du type de bénévolat qui constitue la force de notre association.

À son conjoint Michel, à ses enfants et à tous ses proches, l'APMAQ tient à exprimer ses plus sincères condoléances.



### Le 9 juillet 2023

Visite du patrimoine bâti et résidentiel de Buckingham, un secteur de la ville de Gatineau.



### Le 6 août 2023

Venez découvrir un ensemble architectural exceptionnel en bordure de mer et de nombreux trésors à proximité de Saint-Irénée.



### Le 10 septembre 2023

Autrefois nommé Saint-Romuald d'Etchemin, ce quartier de la ville de Lévis offre de nombreuses traces de son patrimoine bâti.

Voilà donc de belles découvertes en perspectives...  
offrant des occasions formidables pour fraterniser avec d'autres passionnés par l'histoire et la sauvegarde de nos bâtiments anciens!

# BRIQUE ET MORTIER : LA MÉMOIRE DE L'HABITATION OUVRIÈRE

Marc-Olivier Vézina, Doctorant en études urbaines - Université du Québec à Montréal  
Jeune chercheur associé à la Chaire de Recherche du Canada en patrimoine urbain

## Le patrimoine industriel montréalais

La préservation du patrimoine industriel contribue souvent à la création d'un sentiment d'appartenance et d'identité chez les résidents et peut aider à renforcer le caractère unique et distinctif de la ville. Elle est importante pour plusieurs raisons. Tout d'abord, ces bâtiments peuvent être réutilisés pour abriter de nouveaux usages tels que des espaces de travail, des espaces d'exposition ou des espaces de vie, contribuant ainsi à la revitalisation de quartiers urbains en déclin. Ensuite, la préservation du patrimoine industriel peut attirer des visiteurs et des touristes intéressés par l'histoire et par la culture de la ville, contribuant ainsi à l'économie locale.

Le patrimoine industriel de Montréal est riche et varié, allant des anciennes usines textiles aux anciennes usines de chaussures, en passant par les brasseries, les scieries, les usines de meubles et les installations portuaires. Ces bâtiments représentent un témoignage tangible de l'histoire industrielle de la ville et sont un rappel des conditions de travail difficiles des travailleurs de l'époque.

## L'habitat ouvrier montréalais

L'habitat ouvrier montréalais désigne les quartiers résidentiels de Montréal qui ont été construits pour loger les travailleurs industriels au XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle. Une habitation ouvrière typique montréalaise est généralement une petite maison ou un appartement. Elle est souvent construite en rangées pour maximiser l'utilisation de l'espace. Construite près des usines et des zones industrielles afin de permettre aux travailleurs de se rendre rapidement et facilement au travail, elle est généralement caractérisée par des conditions de vie précaires et est associée à l'immigration, car de nombreux immigrants y ont trouvé un logement abordable à proximité de leur lieu de travail. Située dans des quartiers densément peuplés, elle offre peu d'espace vert ou de commodités. Regroupée en maisons mitoyennes ou en rangée, elle a souvent une cour arrière qui peut être aménagée en jardin ou comme espace de rangement supplémentaire (ou encore servir d'habitation de fond de cour).



Ces maisons ont généralement un plan simple avec une cuisine, une salle à manger et un salon au rez-de-chaussée, et des chambres à l'étage. Les pièces sont relativement petites. Les conditions de vie dans ces maisons ouvrières étaient souvent modestes, avec des espaces de vie exigus et peu de commodités. Elles sont généralement construites en briques rouges, avec des fenêtres relativement petites pour minimiser les coûts de chauffage. Elles comportent souvent des caractéristiques architecturales communes telles que des escaliers extérieurs menant à la porte d'entrée, des fenêtres à guillotine et des plafonds hauts, une façade étroite et une hauteur de deux ou trois étages. Les maisons ouvrières montréalaises sont un témoignage important de l'histoire industrielle de la ville et sont maintenant souvent considérées comme faisant partie du patrimoine culturel et architectural de Montréal.



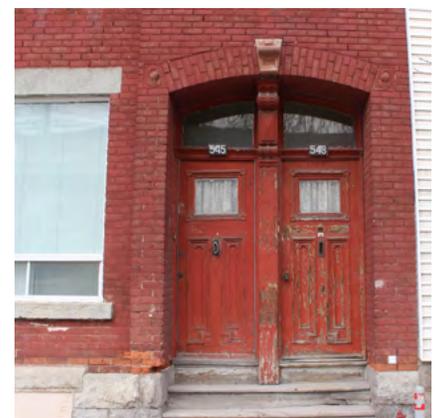
Le plex montréalais, quant à lui, est un type de bâtiment à plusieurs logements composés de deux, trois ou quatre unités résidentielles distinctes. Chaque unité a son propre accès et ses propres commodités telles qu'une cuisine et une salle de bain. Les plex sont souvent construits en briques, en pierre ou en béton, et peuvent être dotés d'un balcon ou d'une terrasse. La principale différence entre l'habitation ouvrière et le plex est que la première est une unité résidentielle unifamiliale, tandis que le second est un immeuble à plusieurs logements. En résumé, la maison ouvrière montréalaise est un type de maison unifamiliale historique destinée aux travailleurs de l'industrie, tandis que le plex montréalais est un type d'immeuble à plusieurs logements doté d'unités résidentielles autonomes.



En préservant et en rénovant les maisons ouvrières, les communautés urbaines de Montréal peuvent contribuer à préserver leur histoire et leur identité culturelles. De plus, la rénovation des maisons ouvrières peut contribuer à la revitalisation des quartiers urbains en déclin en y attirant de nouveaux résidents et en renforçant le tissu social et économique de la communauté. La maison ouvrière est importante dans l'écosystème urbain montréalais car elle est un témoignage tangible de l'histoire et de l'évolution de la ville et de ses communautés. Le Plateau-Mont-Royal, Hochelaga-Maisonneuve et Pointe-Saint-Charles sont autant d'exemples de quartiers ouvriers montréalais.



Si de nombreux quartiers autrefois ouvriers ont subi des transformations importantes, de nombreuses maisons ouvrières ont été préservées comme éléments marquants du patrimoine architectural et culturel de Montréal, notamment dans le quartier de Pointe-Saint-Charles. Cependant, de nombreuses maisons ouvrières ont également été démolies ou modifiées au fil des ans en raison de l'embourgeoisement, de la modernisation et des pressions économiques.





### Pointe-Saint-Charles

Le quartier est caractérisé par une grande diversité culturelle; sa population reflète les vagues d'immigration qui ont façonné l'histoire de Montréal. On y trouve des communautés anglophones, francophones et immigrantes de diverses origines, notamment des communautés d'Europe de l'Est, d'Asie et d'Amérique latine.

Pointe-Saint-Charles est également connu pour sa proximité avec le centre-ville de Montréal, ainsi que pour ses nombreux espaces verts, notamment le parc Saint-Gabriel et le parc du Canal-de-Lachine. Le canal de Lachine lui-même est également une attraction populaire, offrant des sentiers de randonnée et de vélo le long de ses berges.

Le patrimoine de Pointe-Saint-Charles se distingue du reste de la ville de Montréal de plusieurs façons. Tout d'abord, ce quartier est l'un des plus anciens de Montréal, avec une histoire remontant à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle. On y trouve des exemples d'architecture vernaculaire tels que les maisons ouvrières en rangée, ainsi que des exemples d'architecture industrielle tels que les usines et les entrepôts. En outre, le patrimoine de Pointe-Saint-Charles est intimement lié à l'histoire de l'industrialisation de Montréal, avec des bâtiments historiques témoignant de l'importance de ce quartier en tant que centre industriel. Le canal de Lachine qui traverse le quartier, était un axe important de transport pour les marchandises et les matériaux, contribuant à la croissance économique de Montréal.



Enfin, le patrimoine de Pointe-Saint-Charles est marqué par son histoire sociale, avec une forte tradition de militantisme ouvrier et communautaire. Les résidents de Pointe-Saint-Charles ont souvent été engagés dans des luttes pour l'amélioration des conditions de vie et de travail, ainsi que dans des luttes pour la préservation de leur patrimoine culturel et architectural.

## L'embourgeoisement

L'embourgeoisement peut avoir un impact significatif sur le patrimoine d'un quartier en particulier sur son patrimoine bâti et culturel. Il se réfère à un processus par lequel un quartier, autrefois délaissé et souvent associé à la classe ouvrière, est réhabilité et transformé en un quartier plus prisé et plus cher, souvent par l'arrivée de résidents plus aisés. Il peut entraîner la rénovation et la restauration de bâtiments historiques et de maisons anciennes, et contribuer ainsi à la préservation du patrimoine bâti. Toutefois, l'embourgeoisement peut également susciter la démolition de bâtiments historiques pour faire place à la construction de nouveaux immeubles plus modernes et plus élevés; il peut également entraîner des pressions économiques et sociales susceptibles d'affecter le patrimoine de manière négative.



De plus, le processus d'embourgeoisement peut également engendrer une perte de culture et des traditions du quartier, car les nouveaux résidents ont souvent des origines et des intérêts différents de ceux de la communauté ouvrière. L'embourgeoisement peut également conduire à une augmentation des prix de l'immobilier et du coût de la vie, et forcer les résidents plus pauvres à quitter leur quartier. Il s'agit là d'un phénomène qui, dans l'ensemble, peut avoir des impacts positifs et négatifs sur le patrimoine d'un quartier, suivant la façon dont il est mis en œuvre et selon les mesures prises, ou non, pour préserver les éléments historiques et culturels de la communauté ouvrière.

En conséquence, l'embourgeoisement peut être bénéfique pour la préservation du patrimoine dans certains cas, mais il peut également être préjudiciable s'il n'est pas géré de manière réfléchie et inclusive.

# PAS SIMPLES LES ENDUITS

Élizabeth Cloutier, restauratrice spécialisée en pierre et dérivés

D'apparence simple, mais essentiellement complexe, les enduits occupent l'esprit des professionnels en conservation depuis les dernières décennies. Sans entretien, résistant aux sels et aux cycles de gel-dégel, compatibles avec tous types de maçonnerie, faciles d'application, respirants et durables. Nous sommes tous à la recherche du mélange qui répondra miraculeusement à l'ensemble de nos exigences modernes!

Mais d'abord, prenons un peu de recul...

Initialement conçu pour protéger les maçonneries de pierre, l'enduit se retrouvait partout sur notre territoire : il revêtait autant les murs extérieurs que les murs intérieurs de nos bâtiments. Au Québec, les années 1970 furent sombres pour les enduits. Les campagnes de restauration de cette époque étaient destinées à dévoiler les murs de pierre retrouvant ainsi, selon une perception erronée, un « état authentique ». Des gravures anciennes témoignent de l'omniprésence des enduits aux couleurs claires dans le Vieux-Québec des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles.

La tendance au curetage<sup>1</sup> des années 1970, approche maintenant dépassée, ne fut pas sans conséquence. D'une part, la population se sera habituée à voir le bâtiment ancien dégarni de sa finition lisse, ce qui marquera les esprits au détriment de l'enduit. D'autre part, la demande n'étant plus au rendez-vous, les artisans-maçons et plâtriers délaissèrent en grande partie la technique, ce qui eut pour conséquence la perte des savoir-faire traditionnels associés.

Aujourd'hui, le vieillissement prématuré de nos maçonneries, autre conséquence de ces restaurations passées, démontre la nécessité de conserver et de rétablir la pratique traditionnelle de nos enduits. Ce retour en arrière n'est toutefois pas si simple. Nous nous retrouvons devant le besoin de rétablir une technique qui était, autrefois, maîtrisée et omniprésente.

Pour rappel, voici la composition des trois couches successives qui constituent l'enduit. L'*accroche* est la première couche appliquée directement sur le mur. Elle est la plus grossière et sert généralement à niveler le mur en remplissant les cavités les plus importantes. L'*accroche* peut atteindre une épaisseur de deux centimètres selon l'irrégularité du mur qu'elle recouvre. Il est parfois nécessaire d'en faire deux applications. La couche successive se nomme le *dressage*. Cette strate intermédiaire est plus lisse et plus mince que l'*accroche*, de quelques millimètres seulement.

*Rappelons-nous que les techniques et matériaux employés dans la construction de nos bâtiments anciens étaient intimement liés au territoire. Les recettes d'enduit et les particularités de chacune des couches étaient elles aussi influencées par cette régionalité. En effet, elles pouvaient dépendre de l'origine du maçon, de la période historique et du niveau d'adaptation au climat.*

Ses agrégats, le sable, sont plus fins puisque tamisés et elle est, selon les régions et la période historique, plus riche ou plus faible en liant (la chaux) que la couche sous-jacente. À cette étape, on cherche à rendre une belle finition lisse et homogène, mais pas toujours complètement plane. Enfin, le *badigeon*, cette couche de finition très fine, généralement sans agrégat, se rapproche plus de la peinture que de l'enduit. Elle se compose uniquement de chaux et de pigments et donne son aspect final à l'ensemble. Comme dépeint dans la gravure du Vieux-Québec de Cockburn (ill. 1), l'enduit était souvent de couleur claire et coloré selon la disponibilité des pigments : anciennement, les ocres donnaient le rose, le beige et le jaune, et la suie donnait les gris.



1. Vue du Cul-de-sac, 1830, James Pattison Cockburn.

<sup>1</sup> C'est-à-dire dégarnir un bâtiment pour en révéler son « essence », son « authenticité » selon une perception romantique de la conservation.

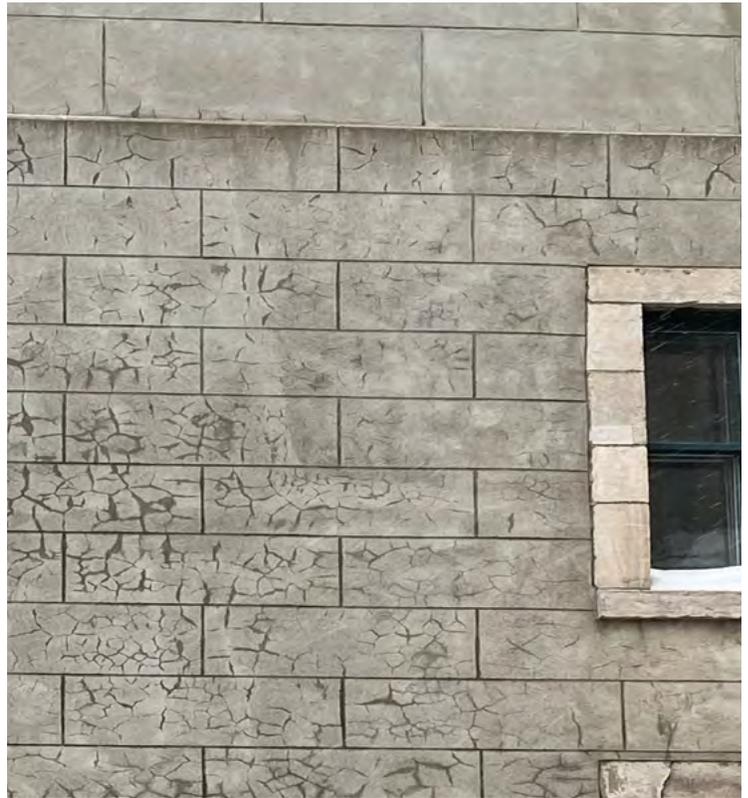
Aujourd'hui, heureusement, la tendance des années 1970 s'inverse doucement : la vision est dorénavant à la réfection plutôt qu'à la démolition. Dans cette optique, deux avenues sont possibles lorsque nous voulons intervenir sur les enduits : conserver et restaurer, ou refaire et remplacer. Le premier pas à faire lorsque la question se présente est bien sûr de constater l'état de l'enduit et de la maçonnerie qu'il protège. En effet, il serait imprudent de négliger l'état des pierres et du mortier qui composent le mur. Un bon enduit appliqué sur une maçonnerie en mauvais état aura tôt fait de présenter des dégradations.

À la simple observation d'un enduit, plusieurs dégradations spécifiques peuvent être relevées : décollement, fissures, désagrégation, taches noires, lacunes. Toutes dépendent de différents facteurs pouvant être issus de la mise en œuvre, de la composition ou du contexte. Un enduit dont l'accroche a été mal exécutée, par exemple si appliquée sur des pierres ou des sous-couches trop lisses, aura tendance à se décoller en plaques et à former des lacunes plus ou moins importantes. En revanche, un enduit composé d'une trop grande proportion de ciment Portland formera une coquille rigide, compacte et très peu perméable sur la maçonnerie. Ce même enduit causera, avec le temps, des dégradations à la maçonnerie plutôt que de remplir sa fonction sacrificielle. En effet, il est préférable de refaire un enduit plutôt que de refaire une maçonnerie.

Enfin, un enduit situé en ville, à proximité d'un trottoir, présentera des dégradations liées aux sels solubles issus des sels de déglacage et aux remontées capillaires. Ce phénomène physique permet aux sels, véhiculés par l'eau, de remonter dans les matériaux poreux (pierres, mortier et enduits) qui constituent le mur et qui agissent telle une éponge, pour finalement faire éclater les matériaux, causant l'effritement de l'enduit. Par ce même phénomène, l'eau, impliquée dans les cycles de gel-dégel, aura tendance à créer des dégradations semblables à celles causées par les sels.

La question de l'intervention se présente alors : conserver et restaurer, ou refaire et remplacer ? À moins d'être devant une situation désastreuse, il est rare de devoir refaire un enduit dans son entièreté, en particulier si celui-ci est intact et ne présente que des dégradations limitées. La présence de fissures, de lacunes, et même de décolllements, peut être résolue de façon simple, avec des interventions ciblées.

Conserver un enduit en le restaurant demande cependant des compétences spécifiques. Le restaurateur sera, dans ce cas, le meilleur allié. Il sera en mesure de poser le diagnostic et d'offrir des conseils pour les prochaines étapes. Guidé par un code de déontologie, le restaurateur poursuivra toujours et avant tout un objectif de conservation.



*Enduit cimentaire avec forte proportion de ciment Portland présentant un important réseau de fissures.*



*Lacunes et effritement dus au phénomène de remontée capillaire, aux sels, au gel-dégel.*



*Injection de mortier dans les sous-couches d'enduit qui présentent un décollement.*

Plusieurs techniques de restauration sont possibles, en particulier lorsque la volonté est de conserver un enduit qui a une valeur historique connue. Pour résoudre les problèmes de décollement, l'injection de coulis de mortier est pratiquée. Un mortier liquide, composé de chaux, d'agrégats extrêmement fins et d'additifs, est injecté dans les vides causés par le détachement des couches d'enduit.

En présence de fissures, des comblements ciblés peuvent facilement résoudre le problème, si toutefois aucun problème de structure sous-jacent n'est présent. Le même principe s'applique aux zones lacunaires, c'est-à-dire aux sections d'enduit manquant. Dans tous les cas, lorsqu'un nouvel enduit cohabite avec un enduit ancien, la question de la compatibilité et de l'affinité est fondamentale. Pour les comblements, il sera nécessaire de choisir un enduit dont la composition, les caractéristiques physiques et l'aspect visuel sont proches de l'enduit déjà en place, sans quoi des problèmes de vieillissement prématuré de l'un ou l'autre des enduits auront tôt fait d'apparaître.

Enfin, l'apparition de coulures noires ou vertes sur la surface d'un enduit indique fort probablement une colonisation de microorganismes. La présence d'eau est, dans ce cas, le principal facteur de dégradation. Une brosse de nylon avec de l'eau à basse pression peut rapidement remédier à ce problème.



*Enduit présentant un détachement et une lacune dus à une mauvaise adhérence.*

Remplacer, ou refaire? Lorsque l'enduit est fortement dégradé ou complètement absent, il sera alors pertinent de le refaire ou de le remplacer. L'envergure de ce type d'intervention demande de respecter les caractéristiques d'un bon enduit, c'est-à-dire : une perméabilité à la vapeur d'eau, pour que les échanges gazeux entre l'intérieur et l'extérieur s'opèrent; une imperméabilité à l'eau sous forme liquide pour éviter les infiltrations; une bonne adhérence entre les couches d'enduit et le support, qui permettra à l'enduit de se maintenir en place; enfin, le respect de la succession des couches et de leurs caractéristiques spécifiques.

Dans ce type d'intervention, l'artisan-maçon ou le plâtrier saura vous accompagner dans le processus de réfection ou de remplacement de l'enduit.

Une autre clé pour conserver un enduit en bonne condition est son entretien. Toutefois, l'emploi de matériaux sans entretien, très rarement adéquat pour les bâtiments patrimoniaux, est trop fréquent. Bien choisir la finition, par exemple, sera déterminant pour la durabilité de celle-ci et de l'enduit. Une peinture ou un badigeon mal choisi pourrait, en l'espace de quelques années, présenter des soulèvements généralisés et créer un casse-tête complexe pour les propriétaires et les professionnels. Il sera alors très difficile de corriger la situation sans faire entièrement marche arrière, ce qui sous-entend le retrait complet de la couche de peinture, et ultimement, de l'enduit.

Malheureusement, beaucoup de matériaux prêts à l'usage, généralement destinés aux nouvelles constructions, sont distribués et utilisés sur les bâtiments anciens au Québec. Facile d'emploi et en apparence durable, ces produits peuvent être très dommageables pour une maçonnerie ancienne. Les propriétaires de maisons patrimoniales doivent, en l'occurrence, se montrer d'autant plus vigilants. Il sera alors essentiel de poser des questions aux entrepreneurs pour s'assurer que ces derniers sélectionnent le mortier et la couche de finition convenant au bâtiment, et ainsi valider leur connaissance de la bonne mise en œuvre des enduits. De surcroît, il n'est pas rare que le propriétaire se retrouve démuné face à la rareté de la main-d'œuvre compétente. Mais conformément à la loi du marché, l'augmentation de l'offre ne saura tarder si la demande continue à croître.



*Croissance de microorganismes dans le bas du mur (bande noire) et sous les tablettes de fenêtre (coulures orangées).*



*Soulèvement de la couche de finition (peinture) dû à une incompatibilité avec l'enduit.*

# PAS AU COURANT DE LA FUITE D'EAU

Pierre Bleau

Vendredi 18 décembre 2009. Une fraîcheur mordante nous accueille en entrant dans la salle d'eau du rez-de-chaussée. Le chauffage de la pièce est assuré par une petite plinthe électrique placée sous la fenêtre, près de la toilette. Je manipule le thermostat sans résultat probant. Une visite à la cave permet de constater qu'un disjoncteur s'est déclenché sur le panneau électrique. J'espère régler le problème d'esthétique et de chauffage en allant acheter une nouvelle plinthe à la quincaillerie. L'ancienne plinthe est de couleur brune et l'acier est tout rouillé. La substitution d'appareil est simple ; il suffit de suivre le schéma de raccordement des fils. Le courant est rétabli en armant le disjoncteur du panneau (marque Square D). Il se déclenche aussitôt. Il a détecté une surcharge ou une anomalie sur le circuit.

Le lendemain, notre électricien vient inspecter les branchements de la plinthe électrique et du thermostat. Tout est conforme. Le problème se trouve ailleurs. Nous descendons à la cave pour quelques vérifications. Il confirme que la source du court-circuit se trouve entre le panneau principal et la salle d'eau. Le câble d'alimentation sort du boîtier pour disparaître dans un trou percé dans la lisse supérieure du mur. L'électricien demande comment accéder à l'arrière de ce mur en pierre. C'est le vide sanitaire sous l'ancienne galerie d'été. On y pénètre difficilement par un petit châssis logé dans l'épaisseur de la fondation ; la vitre de la fenêtre a depuis été remplacée par un contreplaqué fixé au cadrage.

Je dégage la neige accumulée devant la trappe et je retire cette dernière. Sans plus attendre, l'électricien sort sa lampe de poche et jette un regard inquisiteur dans la pénombre du réduit. Tout surpris, il aperçoit de l'eau suinter du plafond. Pardon ! De l'eau qui coule à l'intérieur de la maison en plein hiver ! Il se faufile à l'intérieur et, à l'aide d'un marteau, s'attaque au parement du plafond. C'est un mince panneau de particules qui soutient de la laine minérale. L'isolant est saturé d'eau. Mais d'où vient toute cette eau ?

Revenons à la source de la panne électrique. Le coupable est vite découvert par notre maître-électricien. C'est un clou de finition qui a percé la gaine protectrice. Le fil était fixé directement à la face inférieure des solives. Par chance, l'eau a provoqué un court-circuit et empêché un départ d'incendie puisque le bois de la solive est noirci à l'emplacement du clou. L'électricien installe une boîte octogonale, coupe le fil endommagé et rétablit l'alimentation de la plinthe électrique. La chaleur reprend ses droits dans la pièce.

Et pour la fuite, elle persiste même en fermant le robinet d'arrivée d'eau de la toilette. La fuite est donc ailleurs. Sous le meuble-lavabo, on constate que la tuyauterie plonge sous la surface du plancher. Elle est coulée dans la chape de mortier du plancher en céramique. Selon notre compréhension des phénomènes physico-chimiques, le cuivre s'est progressivement oxydé dans cette pâte réactive de ciment. Nous découvrons l'étendue des dégâts du sous-plancher sous la céramique, le mortier et le plastique. Sachez que ceci a donné lieu à un autre projet de rénovation.



*La céramique d'une autre époque recouvre les murs et le plancher de la salle d'eau. Le chauffage de la pièce est assuré par une nouvelle plinthe électrique fixée sous la fenêtre.*



*L'étendue des dégâts sous la couche de céramique de la salle d'eau. L'infiltration d'eau a aussi affecté le bas des murs.*



# TOITURES VERSANT NORD

**Ferblantiers couvreurs**

*Spécialistes de toitures en tôle pincée,  
à baguette et à la canadienne.*

Licence RBQ : 5614-2011-01



7695, rang Saint-Vincent, Mirabel (Québec) J7N 2T5

*Jean-François Éthier, président*  
Appelez-nous au 514 887-1770

RBQ : 5595-2485-01



maisons traditionnelles  
**DES PATRIOTES**  
entrepreneur général Inc.



**Restauration - Construction**  
**Réplique de maisons ancestrales**  
**avec intégration de bois récupéré**

Bardeaux de Cèdre • isolation et revêtement • charpente ancienne  
ou neuve • maçonnerie de pierre - cheminée • aménagement int. •  
restauration et pose de plancher • escalier artisanal • etc...

**514-464-1444**  
[www.maisonsdespatriotes.com](http://www.maisonsdespatriotes.com)



**CORNICHE**

**MANSARDE**

**TOITURE**

**ARDOISE**

**CUIVRE**

**ACIER**



## Nous sommes là depuis 1987 !

**Une entreprise familiale**

Tél. : **450 661-9737**

[www.Tole-bec.com](http://www.Tole-bec.com)

1212, rue Tellier, Laval (Québec) H7C 2H2  
Télécopieur : 450 661-2713



RBQ : 2617-6594-75

# LES SERVICES DU GROUPE-CONSEIL DE L'APMAQ

Sophie Martin

*Le Groupe-conseil de l'APMAQ est un groupe multidisciplinaire qui vous informe et vous oriente dans vos questionnements spécifiques d'entretien et de restauration. Par ses conseils, il vous aide à conserver le plus possible l'intégrité et l'authenticité de vos bâtiments patrimoniaux ainsi que leur intérêt historique et architectural.*

*Les questions peuvent porter sur n'importe lequel des éléments d'un bâtiment depuis les fondations jusqu'à la toiture, en incluant le style architectural.*



Voici une question d'un membre de l'APMAQ concernant la restauration de ses fenêtres d'origine, suivie de la réponse du Groupe-conseil. La personne en question a repris contact avec nous pour exprimer sa satisfaction après avoir suivi les conseils du Groupe.

## Question

J'habite, depuis 2016, cette maison en rangée (c1922). Les fenêtres sont d'origine et ont besoin d'amour. Je constate, depuis un an, de la pourriture sur les cadres extérieurs. J'aimerais, si possible, restaurer au lieu de remplacer. Les artisans que j'ai appelés m'avisent qu'ils ne font pas ce genre de travail; ils reproduisent à l'identique. Ils ne viennent donc pas sur place pour évaluer si les fenêtres sont récupérables ou si elles ont besoin d'être refaites.

Êtes-vous en mesure de me dire si ces fenêtres sont récupérables? Si oui, comment devrais-je m'y prendre?



## Réponse

Il nous apparaît évident que ces fenêtres peuvent être réparées. Elles nous semblent uniques, avec les fenêtres intérieures dont les verres sont sertis au plomb à la façon d'un vitrail. Leur remplacement serait exorbitant sans qu'on soit assuré d'une qualité et d'une longévité équivalentes. Il vaut mieux tout conserver. Nous verrions aisément la réparation et la remise en état des contre-fenêtres en les enlevant, en grattant la peinture qui s'écaille, et en procédant à quelques réparations ainsi qu'au sablage pour adoucir les surfaces. Il s'agira aussi de les remastiquer (le mastic du côté extérieur semble se défaire) et de les repeindre en appliquant un apprêt et deux couches. Toute personne habile peut effectuer ce travail.

Nous constatons que les contre-fenêtres sont scellées, ce qui explique le taux d'humidité qui les a fait s'écailler. Les contre-fenêtres devraient être réparées (explication ci-haut) et ensuite remises en place sans scellement et sans poser de ruban de calfeutrage, de telle sorte que l'humidité, venant de l'intérieur de la maison, puisse être naturellement ventilée pour assécher l'entre-fenêtres.

Les fenêtres intérieures, les «plombs», sont en bon état. Si certains verres ont besoin d'être remplacés, nous proposons d'aller vers un vitrailiste qui pourrait les déposer l'un après l'autre et consolider les assemblages des verres entre eux et dans les encadrements.

On observe aussi, sur la façade, que certaines allèges des fenêtres en béton de ciment gris se composent de deux pièces et le joint central apparaît dégradé; il faudrait le reprendre. Les traces d'efflorescence blanches sous ces allèges, indiquent la présence d'humidité; elles pourraient être nettoyées: un brossage à sec d'abord, suivi d'un nettoyage à l'aide d'une solution diluée d'acide chlorhydrique (acide muriatique).

Évidemment, cela représente beaucoup de travail. Mais on n'a rien sans efforts! Les fenêtres de la maison voisine ont été remplacées, probablement à fort coût, mais au détriment de l'esthétique de l'ensemble de la façade.



Avez-vous des questions spécifiques d'entretien ou de restauration ?

Envoyez-les au Groupe-conseil à l'adresse

[info@maisons-anciennes.qc.ca](mailto:info@maisons-anciennes.qc.ca)

avec des photos à l'appui!

Le Groupe-conseil :

- se base sur les photos que vous lui envoyez (le Groupe ne peut se rendre sur les lieux);
- vous propose des suggestions et une approche à adopter - ce ne sont pas des recommandations;
- vous répond dans un délai de 14 jours.

# ASSURER UNE MAISON : UN DÉFI DE TAILLE

Claud Michaud



Les résultats du sondage de l'APMAQ sur l'assurance des maisons anciennes sont on ne peut plus clairs et éloquents : un peu plus de 50 % des propriétaires de ces demeures affirment avoir eu des difficultés à les assurer. Cela se traduit par des primes ou des hausses de primes démesurées, des couvertures partielles ou inadéquates ou, comme cela se produit de plus en plus souvent, carrément des refus purs et simples. L'émission *La facture*<sup>1</sup> sur le même sujet vient appuyer sans équivoque les résultats tirés du sondage.

À la suite de la disparition du programme *Heritas*<sup>2</sup> et alors que la Loi 69 entrainait en vigueur<sup>3</sup>, un défi se posait à l'APMAQ : identifier un assureur disposé à collaborer avec elle en vue de l'établissement d'un produit d'assurance spécifique aux maisons anciennes comme l'avait été le programme *Heritas*.

Force nous a été de constater que la solution ne résidait pas dans la création d'un programme offert par un seul assureur et, que de toute façon, la concentration observée depuis plusieurs années dans cette industrie ne le permettrait tout simplement pas. Il faut également savoir que l'industrie de l'assurance est sujette à des cycles que l'on dit «durs» et «mous». Le premier terme fait référence à une période de consolidation, alors que le second se réfère à une période de développement et de recherche de nouveaux marchés. Tous s'entendent pour dire que le marché actuel est «dur», et que les efforts sont consacrés à la conservation des acquis.

Au cours des vingt dernières années, l'APMAQ s'est largement investie dans le dossier de l'assurance des maisons anciennes afin que soit créée pour celles-ci une assurance dont les primes seraient établies d'après l'état de la maison et le risque réel que celle-ci représente plutôt qu'en fonction de mythes et de préjugés.

Malheureusement, et depuis plusieurs années, la tendance ne va pas en ce sens. Vous avez peut-être vu des publicités d'assureurs qui font la promotion de leurs applications pour téléphone intelligent et tablette numérique permettant d'assurer une propriété en quelques minutes. On coche des cases, on clique sur oui ou sur non à quelques questions et le tour est joué, vous êtes couvert. Ou non. Il faut, a priori, faire partie du marché ciblé.

<sup>1</sup> Diffusée à Radio-Canada, le 17 janvier 2023, sur le même sujet.

<sup>2</sup> Le programme *Heritas*, créé en 2014 par la compagnie Dale Parizeau Morris MacKenzie devenue par la suite Lussier Dale Parizeau, s'adressait spécifiquement aux propriétaires de maisons anciennes du Québec.

<sup>3</sup> La Loi 69 : loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives.

Les maisons anciennes ne font absolument pas partie de ce marché cible. Pour les assureurs, ces dernières sont considérées comme faisant partie d'un marché «de niche» bien que leur nombre soit estimé au Québec à plus ou moins trois cent cinquante mille. Prendre sérieusement en compte les maisons anciennes supposerait que les compagnies d'assurance procèdent, entre autres choses, à des analyses comparatives et ajustent leurs questionnaires en ligne au bilan de santé des maisons anciennes; on entend par là les techniques de construction, les particularités et la durabilité des matériaux et des composantes (ouvertures, toiture, revêtement, etc.). De plus, une compréhension approfondie des différents statuts patrimoniaux que peuvent détenir les maisons anciennes est essentielle à une décision judicieuse. C'est hélas un domaine dans lequel il existe un haut degré de confusion, autant du côté des propriétaires que des assureurs.

La Loi 69, entrée en vigueur en avril 2021 qui vise à la sauvegarde et à la valorisation du patrimoine immobilier, ajoute à la confusion. Cette loi prévoit «**l'obligation pour les municipalités régionales de comté (MRC) de se doter d'un inventaire des immeubles qui présentent un intérêt patrimonial sur leur territoire**». Le but du gouvernement actuel n'était certainement pas d'accentuer la crainte des assureurs face à une maison inscrite dans un inventaire patrimonial. Pourtant, le résultat est le même. Le degré d'incertitude de l'assureur augmente, ce qui se répercute sur les propriétaires de ces maisons nouvellement répertoriées, même si les obligations réglementaires concernant la remise en état après sinistre n'en dépendent pas. Les règlements d'urbanisme, notamment dans le cas d'un PIIA (Plan d'implantation et d'intégration architecturale), assujettissent toutes constructions, anciennes et contemporaines, à des normes et à des critères de remise en état.

Quelles sont alors, en 2023, les pistes de solution? Depuis deux ans l'APMAQ multiplie les rencontres avec le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ), le Bureau d'assurance du Canada (BAC), les réassureurs (car les compagnies d'assurance assurent, elles aussi, leurs risques), nos homologues au Canada anglais (ils ont évidemment les mêmes problèmes) et, finalement, plusieurs compagnies d'assurance œuvrant sur le territoire québécois, mais également avec d'autres qui font affaire à l'étranger. Ces rencontres n'ont d'autre but que de trouver des solutions durables et applicables à l'ensemble de l'industrie de l'assurance. Oui, vous l'aurez compris, le défi est colossal.

Bien sûr, le MCCQ est le premier concerné puisque la Loi 69 relève de lui. Cependant il ne devrait pas, selon nous, être le seul au sein de l'appareil gouvernemental à se préoccuper de la situation. Bien que le but visé par la Loi 69 soit la préservation du patrimoine bâti, un problème aigu d'assurance pourrait avoir exactement l'effet contraire et entraîner des répercussions importantes aux plans financier et environnemental. Le ministère des Finances et le MELCCFP (ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs) devraient tout autant se sentir interpellés et participer aux tables de discussion.

Les compagnies d'assurance se rapportent à l'Autorité des marchés financiers (AMF) qui relève du ministère des Finances. Ce dernier a certainement dans sa manche quelques arguments de poids pour amener les assureurs à discuter sérieusement de solutions pérennes et satisfaisantes pour tous. Par ailleurs, près de 30 % de tous les déchets acheminés dans les sites d'enfouissement ou vers les incinérateurs sont des déchets de construction et donc, en bonne partie, de démolition. Une maison que l'on refuse d'assurer est une maison qui risque de ne pas être entretenue et qui pourrait éventuellement augmenter le volume des déchets de construction, ce qui, selon l'APMAQ, devrait inciter le ministre de l'Environnement à considérer que les problèmes d'assurance des maisons anciennes sont aussi les siens.

Le Québec a une histoire riche, ancrée dans son territoire, sa culture et son patrimoine bâti. Nos maisons sont les témoins privilégiés de l'évolution de notre société; elles reflètent aussi les traditions et le savoir-faire de nos artisans et de ceux qui en ont pris la relève et qui continuent avec passion à entretenir ce patrimoine. On a fait un pas en reconnaissant par la Loi 69 la valeur immense de cet héritage. La suite logique à laquelle nous devons penser en tant que société, et ce de façon urgente, est la protection de ce patrimoine identitaire. La première étape est un accès à une couverture d'assurance décente à des conditions acceptables.

Les propriétaires, gardiens et gardiennes en première ligne du patrimoine, n'arriveront pas, par leurs seuls moyens, à mettre tout cela en place. Il est impératif que le gouvernement du Québec, par l'entremise de certains de ses ministères, collabore avec les assureurs, afin d'identifier la meilleure façon de transmettre cet héritage aux générations futures. L'APMAQ est tout à fait disposée à y apporter son concours.

Résultat du sondage sur l'assurance des maisons anciennes.

<https://www.maisons-anciennes.qc.ca/bibliotheque?id=24>

# HISTOIRE D'ASSURANCE

Noémi Nadeau

L'assurance est un produit adapté à chaque assuré et à chaque propriété, ce qui rend les comparaisons difficiles. Chaque cas de figure est unique. Voici quelques témoignages qui illustrent différents aspects de cette situation complexe.

## L'inconstance dans les propositions

### d'assurance et l'intérêt de magasiner sa police

L'Île d'Orléans est un site patrimonial déclaré par le gouvernement du Québec. Un statut légal s'applique au territoire complet de l'île et encadre les modifications aux interventions sur l'extérieur d'une maison. Celle-ci n'a pas elle-même de statut légal de protection patrimoniale.

Entre 2015 et 2020, cette maison était assurée pour 1200 \$ par année dans le cadre de *Heritas*, un programme offert par Lussier Dale Parizeau élaboré en collaboration avec l'APMAQ. En décembre 2020, le courtier informe les propriétaires qu'il ne peut trouver d'assureur pour cette maison en raison de l'encadrement patrimonial légal de l'Île d'Orléans. En 2021, après des recherches auprès d'autres assureurs, les propriétaires obtiennent une couverture d'assurance par l'entremise de la police d'une seconde propriété. Leur prime d'assurance passe alors de 1200 \$ à 2800 \$ par année, mais sans la couverture en cas d'infiltration d'eau. En 2022, le même assureur exige une prime de 3500 \$ en dépit du fait qu'il n'y ait eu aucun sinistre. C'est alors qu'un des propriétaires reçoit une correspondance du réseau de diplômés dont il fait partie lui rappelant qu'il a accès à une assurance de groupe. En adhérant à cette assurance collective, ils retrouvent leur prime initiale à 1200 \$ qui couvre aussi les dommages pour infiltration d'eau.

L'accès à une assurance de groupe peut être intéressant. Selon les résultats du sondage effectué par l'APMAQ et disponible sur notre site internet, il y aurait plus de stabilité dans la prime payée chez les détenteurs de ce type de police. L'assurance de groupe accorde plus de poids au risque que représente le groupe d'assurés plutôt qu'à l'assuré lui-même, d'où la possibilité d'obtenir une prime moins élevée. Diverses associations offrent ce type d'assurances : diplômés, ordre professionnel ou le Réseau de la FADOQ par exemple.

## Dommmages et réclamations

**Partie ancienne : zéro \$**

**Partie rénovée : \$\$\$**

D'inspiration française, cette maison de la région de Portneuf aurait été construite à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Adaptée et transformée au gré des besoins des propriétaires, les dernières rénovations majeures ont eu lieu en 2009 : toiture, revêtement extérieur, fenêtre, salle de bain, etc. La toiture à deux versants, les lucarnes, le plafond à caissons et les poutres apparentes participent au maintien de son cachet d'antan.

Quelques mois à peine après l'emménagement, une importante inondation par le toit a causé des dommages à l'intérieur de la maison. L'eau a traversé à la fois les planchers de l'étage, le plafond, et les planchers du rez-de-chaussée pour se rendre jusqu'au sous-sol d'où elle s'est évacuée. Le sinistre a touché les parties neuves et anciennes de la maison. Le plafond de gypse a dû être entièrement remplacé, ce qui a entraîné des coûts importants, notamment le retrait des matériaux et l'installation du nouveau plafond, sans compter l'inconfort quant à la poussière et la durée des travaux. Et le plafond à caissons? L'eau l'a traversé, comme les poutres et les planchers d'origine dont les interstices ont contribué à l'évacuation rapide de l'eau. Le tout a séché avant d'être nettoyé. Il n'y a eu aucune réclamation pour la partie ancienne de la maison. La totalité du montant réclamé portait sur les dommages aux matériaux contemporains de la maison.



Les dégâts sur le plafond d'origine n'ont nécessité qu'un simple nettoyage des surfaces.



Les panneaux de gypse du plafond sont tous à remplacer à la suite des dommages.

L'APMAQ rappelle que les méthodes de construction et les matériaux anciens ne devraient pas, d'emblée, être considérés comme étant de moindre valeur quant à l'assurabilité d'une maison. Leur durée de vie peut être prolongée par un entretien adéquat. Par ailleurs, on peut réparer les parties endommagées sans remplacer la composante en entier. C'était le cas dans l'exemple ci-dessus. Si l'ensemble des plafonds avait été construit en caissons les dommages et les coûts pour l'assureur auraient été grandement réduits.

### Confusion quant à la valeur patrimoniale d'une maison et à son statut légal

Construite au XIX<sup>e</sup> siècle, la maison est située sur la Côte-de-Bellechasse et ne bénéficie d'aucun statut légal de protection. Assurée avec le programme *Heritas* à partir de 2014, le propriétaire est informé, à quelques mois de l'échéance de sa police d'assurance que celle-ci ne serait pas renouvelée. La raison : l'assureur ne peut plus offrir de protection aux maisons anciennes. Par la suite, le courtier l'avise qu'il ne pourra plus bénéficier d'une assurance habitation car sa maison, inscrite dans le Répertoire du patrimoine culturel du Québec, est considérée comme patrimoniale. De plus, le courtier l'informe qu'aucun assureur n'est disposé à assurer une maison patrimoniale car toute intervention comporterait des obligations d'ordre légal édictées par les autorités provinciales ou municipales.

La maison est effectivement répertoriée pour ses valeurs patrimoniales et inscrite dans l'inventaire du patrimoine de la MRC mais non dans le Répertoire du patrimoine culturel du Québec. Elle n'est donc dotée d'aucun statut légal de protection, c'est-à-dire qu'elle n'est ni classée, ni citée, ni même située dans un site patrimonial provincial ou municipal. Elle est assujettie aux mêmes obligations légales que tout autre maison, sans plus.

Cette confusion étant dissipée, le propriétaire a pu obtenir une assurance habitation auprès de l'assureur avec lequel il détenait déjà une police d'assurance automobile. Sa prime est toutefois passée du simple au double et a continué d'augmenter annuellement.

La méconnaissance des statuts légaux des bâtiments patrimoniaux et leurs effets crée de la confusion chez les professionnels en assurance. Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) a développé, en collaboration avec le ministère de la Culture et des Communications du Québec, un outil informatif à l'intention des professionnels en assurance pour pallier cette lacune. Certains continuent de croire que lorsqu'une maison est ancienne ou est inscrite à un inventaire patrimonial, des contraintes plus élevées s'imposent en cas de sinistres. Ce qui est faux.

## Quelques données du sondage de l'APMAQ

### Les raisons invoquées par les assureurs pour justifier un refus d'assurer une maison.

*En premier, c'est la date de construction de la maison avec 119 mentions sur 314 raisons invoquées.*

*En second, les composantes comme le type d'isolation, l'âge de la toiture, le système électrique et le type de chauffage avec 62 mentions.*

*Le statut de protection légale suit avec 48 mentions.*

Raison(s) invoquée(s) par les compagnies d'assurance pour justifier le refus d'assurer	Nombre de mentions
Date de construction	119
Composante spécifique (type d'isolation, l'âge de la toiture, le système électrique, type de chauffage)	62
Reconnaissance patrimoniale ou statut de protection légale	48
Autre	30
Dépendances anciennes	15
État général de la maison / du bâtiment	15
Usage de la maison	14
Non respect du code du bâtiment	9
Je ne sais pas	2



### Les réclamations et dommages à la propriété

*Les pertes majeures sont rares : des 761 répondants, seulement 39 (5 %) ont indiqué avoir subi une perte majeure pour laquelle ils ont déposé une réclamation auprès de leur assureur pour leur immeuble. La nature des dommages, à savoir : 13 infiltrations d'eau, 13 sinistres naturels, six incendies, trois causes diverses, trois refoulements d'égout et une seule inondation. Le questionnaire définissait une perte majeure lorsque le montant des dommages est évalué à 25 000 dollars et plus.*

