

# GUIDE

## À l'usage des propriétaires

L'assurance des maisons anciennes  
Un outil d'accompagnement des propriétaires pour mieux  
comprendre l'assurance.

*Avec le soutien de*

Québec 

 **APMAQ**  
Amis et propriétaires  
de maisons anciennes du Québec

Si, à la suite de la consultation de ce guide, vous avez toujours des questions, n'hésitez pas à nous contacter par [courriel ou par téléphone](#).

## Résumé des conseils pour vos assurances habitation

- 1<sup>er</sup> conseil**      Adoptez le vocabulaire correspondant au niveau de reconnaissance officiel. Si votre maison n'a aucun statut de protection légal, alors elle n'est qu'« ancienne ». Le mot à privilégier aux fins d'assurance est « ancienne ».
- 2<sup>e</sup> conseil**      Renseignez-vous sur le statut de protection légal de votre maison. Cet encadrement légal devrait être communiqué à votre assureur. Votre maison n'a pas de statut de protection légal ? Dans vos discussions avec l'assureur, faites en sorte qu'il comprenne que votre maison n'est pas soumise à des obligations légales supplémentaires en cas d'éventuels travaux.
- 3<sup>e</sup> conseil**      Avant de communiquer avec un assureur. Renseignez-vous :
- a) Auprès de votre municipalité, MRC ou conseil de bande pour connaître le statut patrimonial municipal et la réglementation d'urbanisme applicable;
  - b) En consultant le [Répertoire du patrimoine culturel du Québec](#), vous y trouverez l'information sur le statut de protection légal, s'il y a lieu.
  - c) Votre propriété est encadrée par un statut légal ? Informez-vous auprès des instances gouvernementales responsables afin de connaître les délais de traitement des autorisations de travaux.

- 4<sup>e</sup> conseil**      Travaillez avec des professionnels en assurance; un courtier qui comprend bien les particularités du bâti patrimonial sera un allié précieux. Il vous économisera beaucoup de temps et d'énergie.
- 5<sup>e</sup> conseil**      En plus du courtier qui sollicitera plusieurs assureurs en votre nom, contactez des assureurs qui vendent leurs produits directement au public, sans intermédiaire.
- 6<sup>e</sup> conseil**      Avant de prendre contact avec un assureur ou un courtier, réfléchissez à vos besoins en matière de couverture d'assurance.
- 7<sup>e</sup> conseil**      Avant toutes choses, vérifiez si vous avez accès à une assurance de groupe.
- 8<sup>e</sup> conseil**      Ayez en main une liste des travaux effectués sur la propriété. Cette dernière pourra aider à évaluer la valeur assurantielle de votre propriété.
- 9<sup>e</sup> conseil**      Vérifiez les obligations légales en cas de sinistre. Les obligations légales peuvent être de l'ordre des droits acquis ou d'un statut de protection légal (classement, citation, etc.).
- 10<sup>e</sup> conseil** : Advenant un sinistre, souhaitez-vous un remplacement, une reproduction ou une restauration des composantes endommagées ? Discutez-en au moment de déterminer la valeur *assurantielle* de la police d'assurance. Les coûts de chacune des approches sont différents.

# Introduction

Ce guide vise à outiller les propriétaires lorsque vient le temps de souscrire à une couverture d'assurance pour une maison ancienne. Vous y trouverez des informations utiles pour présenter votre propriété à un assureur ou pour assister un courtier, ou tout autre professionnel, dans cette démarche.

Dans un premier temps, nous expliquerons pourquoi l'assurance d'une maison ancienne diffère de l'ensemble du parc immobilier. Pour une explication plus complète, nous vous référons aux différentes publications et ressources de notre site internet, section « [Assurances](#) ». Il sera ensuite question de la terminologie et des statuts légaux de protection patrimoniale.

La seconde partie du guide propose quelques stratégies à adopter si on recherche une police d'assurance. Elles pourront aider le propriétaire à évaluer sa situation et à envisager différentes options pour sa couverture d'assurance.

Tout au long du guide, nous ajoutons des conseils pour vous assister dans vos recherches d'une police d'assurance qui convienne à vos besoins.

## Une question de terminologie



### Ma maison est ancestrale, ancienne ou patrimoniale ?

En langage courant, on utilise souvent les adjectifs « patrimoniale », « ancienne » ou « ancestrale », sans distinction, pour désigner une maison dont les caractéristiques architecturales nous apparaissent comme un héritage du passé. Or, une maison patrimoniale peut être relativement récente, et une maison ancienne n'est pas synonyme d'ancestrale. Démêlons un peu ces différents termes qui peuvent porter à confusion et nuire à une juste analyse de votre dossier d'assurance.

### ***Ma maison est ancienne !***

On parle souvent d'une maison ancienne quand il s'agit d'une construction antérieure à 1940. Tous ne s'entendent pas sur cette date entre autres parce qu'il s'agirait de fixer dans le temps « l'ancien » alors que le temps passe et que l'ensemble du territoire n'a pas été habité en même temps. Ce terme d'ancien est donc relatif au contexte.

Les compagnies d'assurance n'utilisent pas nécessairement cette date comme repère chronologique pour établir leurs normes de souscription et on retrouve couramment d'autres dates comme 1850, 1900, 1920 et 1950. Ainsi, si l'année de construction de votre maison, une partie de celle-ci ou une dépendance (bâtiment distinct sur la même propriété) est antérieure à la date ciblée par l'assureur, votre demande d'assurance sera analysée en fonction de règles spécifiques aux maisons anciennes qui lui sont propres.

### ***Ma maison est patrimoniale !***

Une maison ancienne peut représenter une certaine valeur patrimoniale mais celle-ci n'est pas nécessairement prise en compte pour établir les conditions d'assurance qui seraient alors plus restrictives.

Une maison peut avoir différents niveaux de reconnaissance patrimoniale. Par exemple, la maison familiale, où vos parents et grands-parents auraient vécu, peut être un patrimoine familial. Bien qu'ancienne, cela ne signifie pas qu'elle ait conservé des attributs patrimoniaux ou qu'elle soit reconnue dans un cadre légal gouvernemental comme étant patrimoniale<sup>1</sup>.

Le Conseil du patrimoine culturel du Québec définit ainsi le patrimoine<sup>2</sup> :

*“ Tout objet ou ensemble, matériel ou immatériel, reconnu et approprié collectivement dont la connaissance, la sauvegarde, la transmission ou la mise en valeur présente un intérêt public. ”*

---

<sup>1</sup> Le ministère de la Culture et des communications du Québec explique la différence entre “un immeuble protégé, inventorié ou ancien” sur [son site internet](#).

<sup>2</sup> Conseil du patrimoine culturel du Québec, “Quelques définitions”, consulté le 15 août 2023.

<https://cpcq.gouv.qc.ca/patrimoine-culturel/quelques-definitions/#:~:text=Tout%20objet%20ou%20ensemble%2C%20mat%C3%A9riel,valeur%20pr%C3%A9sente%20un%20int%C3%A9r%C3%AAt%20public.>

Ainsi, différentes collectivités (une famille, un quartier, une communauté culturelle, une société historique, un gouvernement) identifient un patrimoine qui lui est propre et qu'elle souhaite transmettre en le protégeant.

Votre maison peut être patrimoniale à vos yeux, cela ne signifie pas qu'elle le soit dans le cadre d'un contrat d'assurance et ce, au même titre que les bijoux de grand-maman. En effet, bien qu'ils représentent un trésor inestimable pour votre famille, leur plus-value affective n'est malheureusement pas assurable.

Seuls des statuts légaux officiellement accordés par le ministère de la Culture et des Communications du Québec, une municipalité, ou un conseil de bande, peuvent imposer un encadrement lors de la réalisation de certains travaux, incluant ceux rendus nécessaires par un sinistre. Les effets des statuts et encadrements réglementaires affectent plus souvent l'extérieur des propriétés et varient selon le statut légal de protection de la maison. Les statuts légaux sont présentés dans la prochaine section.

Au niveau de l'assurance, un facteur d'importance sur la lecture du risque que représente votre propriété, sont ces statuts légaux. Votre maison est alors soumise à des normes de souscription correspondantes à l'épithète « patrimonial », d'où l'importance de bien choisir ses mots... Il faut faire attention aussi au terme « ancestral » qui est souvent vu comme un synonyme de « patrimonial ».

**1<sup>er</sup> conseil**     **Adoptez le vocabulaire correspondant au niveau de reconnaissance officiel. Si votre maison n'a aucun statut de protection légal, alors elle n'est qu'« ancienne ». Le mot à privilégier aux fins d'assurance est « ancienne ».**

Votre maison est-elle ancienne ou patrimoniale ? Vous cherchez à connaître le statut de protection légal de votre propriété, consultez d'abord votre municipalité, votre MRC ou votre conseil de bande. Ensuite, si votre propriété figure au [Répertoire du patrimoine culturel du Québec](#), vérifiez le statut indiqué sur sa fiche. Si votre résidence figure dans le Répertoire du patrimoine culturel du Québec, ou dans un autre inventaire, cela ne signifie pas automatiquement

qu'elle possède un statut de protection légal. **Un inventaire est un outil de connaissance qui n'a aucun effet sur l'assurabilité de votre propriété.**<sup>3</sup>

Votre maison ancienne peut aussi figurer dans un répertoire de maisons patrimoniales d'un organisme œuvrant en patrimoine (une société historique par exemple) ou avoir fait l'objet d'un reportage pour la qualité de préservation de son cachet d'antan. Le tout peut être facilement accessible sur Internet. **Cette reconnaissance ne devrait pas être prise en compte par l'assureur ou son intermédiaire (courtier ou agent).**<sup>4</sup>

Notons que le patrimoine moderne inclut des constructions post-1940. Encore une fois, il faut distinguer celles qui ont un statut légal de protection de celles qui n'en ont pas. Pensons notamment à Habitat 67, situé à Montréal, construit en 1967, un bâtiment d'une grande valeur patrimoniale cité et classé.

### Quelques définitions

Maison ancienne	Terme général et imprécis faisant référence à des maisons « d'une autre époque » ... Aujourd'hui on s'entend généralement pour qualifier une maison d'ancienne lorsque sa construction est antérieure à 1940.
Maison ancestrale	Maison héritée de nos ancêtres. Souvent associé à des maisons construites il y a plus de 100 ans.
Maison historique	Expression populaire souvent utilisée comme synonyme de « maison patrimoniale »; l'expression s'applique plutôt à un immeuble où a vécu un personnage historique ou à un immeuble dans lequel s'est produit un événement important.
Maison patrimoniale	Terme général s'appliquant à une maison qui, par son apparence ou son histoire, peut être considérée comme faisant partie de l'héritage commun d'une communauté.

---

<sup>3</sup> Il sera important d'insister auprès de l'intervenant en assurance que votre maison, bien que reconnue pour sa valeur patrimoniale, ne bénéficie pas d'un statut légal encadrant sa reconstruction.

<sup>4</sup> Idem.

# Les statuts de protection légaux



Qu'est-ce qu'un statut de protection légal ?

Les [statuts de protection légaux](#) sont des protections attribuées en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel du Québec* (LPC).

Les statuts de protection légaux visent à assurer la protection des valeurs patrimoniales d'un bâtiment ou d'un site, c'est-à-dire un secteur, et ceux-ci comportent certaines obligations pour les propriétaires. Ainsi, avant d'entreprendre des travaux de construction, de rénovation ou d'excavation, tout propriétaire d'immeuble - patrimonial ou non - doit demander un permis auprès de sa municipalité. Cette dernière l'informerá de ses obligations en vertu de la réglementation municipale<sup>5</sup> et, si le bâtiment a un statut de protection légal, elle le référerá au responsable de son application soit l'arrondissement, la municipalité, la MRC, le conseil de bande ou la direction régionale du MCC.

Votre maison est encadrée par un règlement de citation ? Obtenez une copie de ce règlement auprès de l'autorité responsable. Vous y trouverez les justifications de la protection, et d'autres informations pertinentes à transmettre à votre assureur, par exemple le processus d'évaluation des demandes de permis.

Une seconde demande doit être faite auprès de la direction régionale du ministère de la Culture et des Communications lorsque la propriété a une protection légale relevant de sa juridiction. Vous serez alors informé des obligations qui en découlent et des possibles avantages, aide financière ou accompagnement d'un professionnel, qui pourrait l'accompagner. Cette demande doit être faite à partir de [ce formulaire](#).

---

<sup>5</sup> Notons que la réglementation municipale peut aussi comporter des objectifs visant la conservation des caractéristiques patrimoniales d'un milieu sans recourir à la constitution de site du patrimoine ou à la citation d'un édifice. C'est notamment le cas de certains règlements de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).



Les villes de Montréal et Québec ont, quant à elles, une entente avec le ministère de la Culture et des Communications et sont un guichet unique pour la présentation des demandes de permis sur leurs territoires respectifs.

**2<sup>e</sup> conseil** Renseignez-vous sur le statut de protection légal de votre maison. Cet encadrement légal devrait être communiqué à votre assureur. Votre maison n'a pas de statut de protection légal ? Dans vos discussions avec l'assureur, faites en sorte qu'il comprenne que votre maison n'est pas soumise à des obligations légales supplémentaires en cas d'éventuels travaux. Référez-vous à l'[outil développé par le Bureau d'assurance du Canada](#) expliquant les différentes reconnaissances patrimoniales et leurs effets possibles sur l'assurance

**3<sup>e</sup> conseil** Avant de communiquer avec un assureur. Renseignez-vous :

- a) Auprès de votre municipalité, MRC ou conseil de bande pour connaître le statut patrimonial municipal et la réglementation d'urbanisme applicable<sup>6</sup>;
- b) En consultant le [Répertoire du patrimoine culturel du Québec](#), vous y trouverez l'information sur le statut de protection légal, s'il y a lieu.
- c) Votre propriété est encadrée par un statut légal ? Informez-vous auprès des instances gouvernementales responsables afin de connaître les délais<sup>7</sup> de traitement des autorisations de travaux.



Tableau des statuts de protection

---

<sup>6</sup> Votre maison est identifiée dans un règlement de citation ? Obtenez copie du règlement auprès de l'autorité responsable.

<sup>7</sup> Dans sa [Directive](#), le MCCQ indique des délais de traitement des demandes qui lui sont présentées.

## Les statuts de protection

Nom du statut	Définition	Autorité responsable
<b>Site patrimonial déclaré</b>	« un territoire qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique »	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ministère de la Culture et des Communications</li> </ul> <p style="text-align: center;"><a href="#">En savoir plus</a></p>
<b>Site patrimonial classé</b>	<p>«site patrimonial : un lieu, un ensemble d'immeubles ou un territoire qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique.»</p> <p>« Le classement permet de reconnaître la valeur patrimoniale du bien, d'assurer sa protection, de favoriser sa connaissance et sa transmission aux générations futures. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ministère de la Culture et des Communications</li> </ul> <p style="text-align: center;"><a href="#">En savoir plus</a></p>
<b>Immeuble patrimonial classé</b>	« tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique, notamment un bâtiment, une	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ministère de la Culture et des Communications</li> </ul> <p style="text-align: center;"><a href="#">En savoir plus</a></p>

	structure, un vestige ou un terrain Immeuble dont la connaissance, la sauvegarde, la transmission ou la mise en valeur présente un intérêt public »	
<b>Aire de protection</b>	« une aire environnant un immeuble patrimonial classé, délimitée par le ministre pour la protection de cet immeuble.»  «L'aire de protection peut avoir n'importe quelle forme, mais son périmètre peut s'étendre jusqu'à 152 mètres de l'immeuble classé. »	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ministère de la Culture et des Communications</li> </ul> <p style="text-align: center;"><a href="#">En savoir plus</a></p>
<b>Site ou immeuble patrimonial cité</b>	Site ou immeuble situé sur le territoire de l'autorité responsable qui représente un intérêt patrimonial pour la communauté, pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain.  La citation vise à reconnaître formellement sa valeur patrimoniale, assurer sa protection et favoriser sa transmission aux générations futures.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ municipalité locale;</li> <li>▪ municipalité régionale de comté (MRC);</li> <li>▪ communauté autochtone</li> </ul> <p style="text-align: center;"><a href="#">En savoir plus</a></p>

Si votre maison est une propriété est un bien classé ou situé dans une site patrimonial classé ou déclaré, le ministre pourrait exiger une restauration d'une composante ayant subi un dommage, s'il s'avère qu'elle est récupérable. Le ministère de la Culture et des communications a émis une [directive](#) pour préciser les exigences du ministre en cas de sinistre survenu à une propriété bénéficiant d'une protection provinciale. Sachez que dans le cas d'une restauration d'une composante affectée par un sinistre, les coûts non couverts par l'assurance pourraient être admissibles à une [aide financière gouvernementale](#), notamment dans le cas d'une restauration patrimoniale avec des méthodes et des matériaux d'origine.

Dans le cas d'une propriété encadrée par une citation, en plus d'obtenir copie du règlement de citation, vous pouvez demander une lettre à votre municipalité locale ou régionale (MRC). Dans cette lettre, la municipalité peut aussi préciser ses exigences en cas de sinistre et les délais de traitement d'une demande de permis. Le MCCQ rédige aussi ce type de lettre pour les propriétaires d'immeubles classés, situés dans un site patrimonial classé ou déclaré et dans les aires de protection.

Le Bureau d'assurance du Canada a développé un document intitulé [Exigences relatives aux immeubles patrimoniaux en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel](#). N'hésitez pas à le consulter.

Et le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans tout ça ? Les PIIA sont des règlements municipaux impliquant une évaluation qualitative. Ils peuvent avoir comme objectif la préservation du cadre bâti patrimonial. Un PIIA vise d'abord à assurer, comme son nom l'indique, la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale en tenant compte des particularités d'un milieu. Un PIIA en milieu patrimonial aura des critères d'évaluation qui visent l'harmonie de l'intégration et de l'implantation aux caractères patrimoniaux du lieu. Le PIIA n'est donc pas une mesure d'encadrement légale qui vise uniquement les maisons anciennes ou patrimoniales, mais aussi les constructions récentes sur un territoire donné.

# L'assurance d'une maison ancienne, pourquoi est-ce différent ?

Tous les intervenants dans les domaines de l'assurance s'entendent pour dire que le marché des assurances traverse une période de resserrement de ses risques. Les primes seraient à la hausse partout et cela se refléterait aussi dans l'assurance des maisons anciennes. Les coûts de construction ont augmenté et les effets des changements climatiques ont provoqué une hausse des primes d'assurance.

S'il y a certainement un effet sur les assurances du bâti ancien, nous observons que les difficultés d'assurance pour celui-ci sont antérieures à cette situation et subissent des augmentations plus importantes, de nombreuses exclusions de couvertures et que certains assureurs se sont simplement retirés de ce marché. Les sources du problème sont donc en partie ailleurs et seraient accentuées par les circonstances actuelles.

Qu'est-ce qui caractérise une maison ancienne? Sa date de construction évidemment, ses éléments architecturaux, ses matériaux et techniques de construction, son environnement, etc. Chaque maison ancienne est unique, marquée par son histoire. Évaluer la valeur et le risque d'une couverture d'assurance pour une propriété ancienne peut être plus compliqué que de remplir un formulaire préformaté.

**4<sup>e</sup> conseil**      **Travaillez avec des professionnels en assurance; un courtier qui comprend bien les particularités du bâti patrimonial sera un allié précieux. Il vous économisera beaucoup de temps et d'énergie.**

**5<sup>e</sup> conseil**      **En plus du courtier qui sollicitera plusieurs assureurs en votre nom, contactez des assureurs qui vendent leurs produits directement au public, sans intermédiaire.**

Pour que l'assureur et l'assuré s'entendent sur une couverture d'assurance adéquate, il faut tenir compte de nombreux facteurs :

- L'état de la propriété,
- Les risques de sinistres,
- L'incidence d'un dommage sur la propriété,
- Les délais de remplacement des composantes endommagées,
- Le profil de l'assuré,
- Etc.

**6<sup>e</sup> conseil** Avant de prendre contact avec un assureur ou un courtier, réfléchissez à vos besoins en matière de couverture d'assurance.

**Quel niveau de risque êtes-vous prêt à assumer ?**

**À quel montant évaluez-vous le coût de reconstruction (si c'est ce que vous souhaitez) et l'ensemble des coûts liés à un éventuel sinistre complet<sup>8</sup> ?**

L'assureur cherche à réduire le risque et à diminuer les incertitudes face au coût du règlement en cas de sinistre. Lui fournir le plus d'informations précises lui permet d'évaluer correctement le risque qu'il couvre. Le coût de la prime d'assurance se base sur l'évaluation du risque que l'assuré et sa propriété représentent et sur la valeur *assurantielle* (voir [Valeur assurantielle, coût de reconstruction et prévisibilité](#)) de cette même propriété.

Différents produits et programmes d'assurance existent, notamment les programmes d'assurances de groupe. Si vous faites partie d'un groupe de professionnels, de diplômés universitaires ou une association par exemple, vérifiez si vous avez accès à un tel programme par leur entremise. Elles offrent souvent des avantages substantiels à leurs membres. Mais surtout, comme le risque que votre propriété représente se fondera dans la masse du groupe (loi des grands nombres), vous pourriez ainsi bénéficier d'une accommodation, c'est-à-dire l'acceptation du risque autrement exclu chez ce même assureur pour son offre hors-programme.

---

<sup>8</sup> Dans sa [Directive](#), le MCCQ reconnaît un sinistre complet " s'il affecte plus de 50 % de la superficie du bien immobilier touché par l'événement. Un sinistre peut aussi être considéré comme complet s'il compromet de manière irréversible l'usage du bien immobilier, lorsque cela est démontré par un expert compétent"

## Valeur *assurantielle*, coût de reconstruction et prévisibilité

Qu'est-ce donc que la valeur assurantielle ?

On utilise souvent comme référence commune la valeur marchande d'une propriété. Or, cette référence est faussée par l'objectif qui la définit : la vente d'une propriété dans un contexte donné. Pour l'assureur, quant à lui, l'objectif est de redonner à l'assuré ses biens dans l'état précédent le sinistre, ce qui est très différent.

“

*La valeur assurantielle intègre l'ensemble des pertes attribuables à un sinistre. Elle peut inclure les pertes de revenus, la reconstruction en fonction de la nouvelle réglementation de zonage, s'il y a lieu, les frais de subsistance supplémentaires lorsque la demeure est inhabitable, ou tout autre élément qui serait convenu dans le mandat de cette expertise. La conclusion du rapport de la valeur totale pour des fins d'assurance est une valeur assurantielle.*<sup>9</sup>

”

Le calcul de la valeur *assurantielle* peut inclure, selon la propriété :

- Le coût de remplacement, de rétablissement ou de reproduction
- Les nouvelles normes de construction (à la date de l'évaluation)
- Les pertes attribuables à un sinistre (par exemple, coût de sécurisation des lieux, coût d'hébergement temporaire, pertes financières, etc.)

---

<sup>9</sup> RUDOPHLE, Yvon. *MÉMOIRE Référence : Mesures d'encadrement de l'assurance des copropriétés*, déposé au ministère des Finances du Québec, août 2017, réf. du 3 février 2023, p.4, [http://www.finances.gouv.qc.ca/documents/Autres/fr/AUTFR\\_coproprietes\\_Yvon\\_Rudolphe.pdf](http://www.finances.gouv.qc.ca/documents/Autres/fr/AUTFR_coproprietes_Yvon_Rudolphe.pdf)

En quoi est-ce différent d'une maison construite après 1940 ? Essentiellement, ça ne l'est pas. Chaque construction a évolué depuis sa construction et devrait être évaluée selon son état actuel. Après tout, les installations sanitaires ou le système électrique d'une maison construite en 1780 ne sont pas d'époque ! Une maison devrait être assurée pour une valeur assurantielle établie sur la base d'une évaluation réaliste qui varie d'une propriété à une autre, sans égard à sa date de construction.

Cependant les professionnels en assurance, comme la population en générale, n'ont pas toujours les connaissances pour bien comprendre les risques, les coûts et les obligations qu'une propriété représente. Pour établir la valeur *assurantielle*, on doit évaluer son coût de reconstruction advenant un sinistre complet. Or cette responsabilité est bien celle de l'assuré et non de l'agent ou du courtier quoique ces derniers pourront vous guider dans cette démarche.

**8<sup>e</sup> conseil**      **Ayez en main une liste des travaux effectués sur la propriété. Cette dernière pourra aider à évaluer la valeur assurantielle de votre propriété.**

**9<sup>e</sup> conseil**      **Vérifiez les obligations légales en cas de sinistre. Les obligations légales peuvent être de l'ordre des droits acquis ou d'un statut de protection légal (classement, citation, etc.).**

Le recours à un évaluateur professionnel, ayant des compétences en bâti ancien, peut être fort utile pour établir la valeur *assurantielle* d'une propriété. [L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec](#) est une bonne ressource pour trouver un évaluateur compétent. Un répertoire permet une recherche parmi les évaluateurs agréés et on peut y sélectionner « immeubles patrimoniaux » dans le champ de recherche « expertise particulière ». Toutefois, l'Ordre ne peut émettre d'accréditation ou de reconnaissance formelle de l'expertise d'un évaluateur en bâti ancien. Vous devrez donc juger de la capacité d'un évaluateur à évaluer une maison ancienne. Lorsque vous prendrez contact avec des évaluateurs, questionnez-les sur leur expérience de l'évaluation d'une propriété de la même période de construction que la vôtre, sur l'acquisition de ses compétences, etc.



## Quelques définitions <sup>10</sup>

Coût de reconstruction ou valeur à neuf	Coût d'une reconstruction à l'identique de votre maison. Un calcul qui repose notamment sur l'évolution du prix des matériaux et du coût de la main-d'œuvre qualifiée requise pour reconstruire.
Coût de remplacement	Ce qu'il en coûte pour substituer un bien à un autre de même utilité et d'accommodation comparable, mais sans être identique. Pourvu qu'ils soient encore disponibles sur le marché, les matériaux utilisés dans le calcul du coût de remplacement sont ceux employés dans la propriété à évaluer.
Coût de reproduction	Ce qu'il en coûte pour reproduire un bien de manière identique à l'original, c'est-à-dire en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes méthodes de construction.

En règle générale, l'assureur a l'obligation de remettre le bien de l'assuré dans l'état antérieur au sinistre. Réfléchissons à ce que cela peut signifier dans le cas d'une maison ancienne. Certains propriétaires sont attachés à l'ancienneté des composantes et préfèrent ne pas reproduire une « fausse-vieille-maison ». Ils choisiront alors le remplacement avec des matériaux contemporains. D'autres propriétaires tiennent à une reproduction des composantes à l'identique, donc selon des méthodes de construction et matériaux traditionnels. Selon l'approche choisie, les coûts de remise à l'état antérieur au sinistre diffèrent.

---

<sup>10</sup> *Condo Legal*, réf. du 3 février 2023, <https://fr.condolegal.com/assurances/chroniques/yvon-rudolphe/1965-valeur-assurantielle>

*Assurances Multi-Risques*, réf. du 3 février 2023, <https://multi-risques.com/trucs-et-conseils/assurance-habitation-cout-de-reconstruction/>

*Info-assurance*, réf. du 3 février 2023, <https://infoassurance.ca/>

Dans le cas de maisons protégées par un classement ou dans un site déclaré, le Ministère n'exigera pas la reproduction d'une composante jugée irrécupérable. Si la restauration est possible, le propriétaire peut demander une aide financière pour compenser le surcoût que cela pourrait occasionner par rapport à un remplacement. Dans tous les cas, dès que des travaux sont requis (restauration ou remplacement) sur un bien classé ou situé dans un site classé ou déclaré, le Ministère doit en être informé ce qui peut représenter un avantage, car le propriétaire bénéficiera de l'accompagnement d'un professionnel du MCC dans ses démarches. Ce professionnel pourra notamment l'orienter vers les aides financières admissibles; il pourra lui transmettre des informations pouvant faciliter le règlement avec son assureur; et il pourra le tenir informé de la progression du traitement de sa demande d'autorisation de travaux.

**10<sup>e</sup> conseil : Advenant un sinistre, souhaitez-vous un remplacement, une reproduction ou une restauration des composantes endommagées ? Discutez-en au moment de déterminer la valeur assurantielle de la police d'assurance. Les coûts de chacune des approches sont différents.**

L'assureur doit compléter le règlement d'une réclamation dans un délai de 60 jours<sup>11</sup>. Or, l'un des préjugés les plus tenaces à propos des maisons anciennes est que tout est plus compliqué et donc plus long. Dans la mesure où l'assureur ne connaît pas les délais requis pour compléter le dossier de réclamation, il peut augmenter la prime ou refuser d'offrir une couverture d'assurance.

Votre propriété est encadrée par un statut légal ? Informez-vous auprès de votre municipalité, conseil de bande ou MRC responsable du statut de protection afin de connaître les délais de traitement des autorisations de travaux.

Votre propriété est classée ou située dans un site patrimonial classé ou déclaré? Le MCC traitera la demande dans un délai maximal de 30 jours.

---

<sup>11</sup>Autorité des marchés financiers, *Réclamer à son assureur* <https://lautorite.gc.ca/grand-public/assurance/assurance-habitai/reclamer-a-son-assureur>

# La tolérance au risque

La tolérance au risque de chacun peut mener à faire des choix différents quant à la police d'assurance. L'assurance n'est pas un droit et est souvent imposée par les conditions d'un emprunt hypothécaire, mais il est tout de même important de réfléchir aux conditions d'assurance qui nous conviennent personnellement. Voici quelques pistes de réflexions.

## La valeur agréée

Certains assureurs acceptent de couvrir un bâtiment sur la base d'une valeur agréée. Cette dernière n'est pas nécessairement basée sur le coût de reconstruction ou de reproduction de la maison mais est surtout établie, de gré à gré, avec l'assuré. En cas de sinistre complet, l'assureur versera à l'assuré le montant inscrit à la police. À vous de choisir si vous souhaitez reconstruire ou non.

Ce type de police n'est pas offert par tous les assureurs et le contrat doit être clair pour les deux parties. Si vous prenez une assurance dans le but de répondre aux exigences d'un prêt hypothécaire, cela pourrait être une option intéressante.

## Clause limitant le risque

L'assureur peut choisir d'exclure certains risques, biens meubles, dépendances ou parties d'un bâtiment. Cependant, rare sont ceux qui acceptent de le faire à la demande du proposant (client). Pourtant, il s'agit d'une solution qui devrait être explorée par l'intervenant en assurance (courtier ou agent). Ainsi, vous pourriez demander que, advenant un sinistre qui affecterait l'escalier de bois très ouvragé, l'assureur ne couvrirait pas les dommages pour la reproduction de cet escalier, mais couvrirait les frais pour la reconstruction d'un escalier contemporain. Le montant que vous recevriez ne couvrirait pas les méthodes et matériaux traditionnels pour la reconstruction de l'escalier. Si cet escalier est protégé par un statut légal émis par le gouvernement du Québec, celui-ci pourrait contribuer financièrement à sa reconstruction. L'absence de contribution de l'assureur pourrait avoir une incidence positive sur la prime d'assurance. Si vous jugez qu'aucun dommage ne pourrait être causé en cas d'infiltration d'eau au sous-sol, vous pourriez demander à ne pas être couvert pour ce type de sinistre. Vous ne recevriez aucun dédommagement à la suite d'un tel sinistre. Advenant un refus complet ou pour alléger les conditions offertes (prime,

franchise, risques couverts, etc.), n'hésitez pas à insister auprès de votre courtier ou agent pour qu'il se renseigne sur cette possibilité.

### La franchise de la police d'assurance

L'assuré peut établir le montant de la franchise. L'assuré peut décider, par exemple, qu'en deçà de 5 000\$, il assumera les coûts de remise en état. C'est en quelque sorte une auto-assurance.

# Annexe I : Fiche de ma propriété

- a. Adresse des lieux :
- b. Date d'acquisition :
- c. Borne fontaine à moins de 155m (500 pieds) ?
- d. Poste de pompier à moins de 8km ?
- e. Type de bâtiment (maison de ville, maison unifamiliale etc.) :
- f. Année de construction :
- g. Votre propriété (ou une partie de celle-ci) est-elle assujettie à un statut de protection légal ?  
Si oui lequel ?  
Quels sont les éléments caractéristiques visés ?  
Pour une maison classée, les éléments caractéristiques visés par la protection sont précisés dans l'avis de classement et dans l'avis de catégorisation que le propriétaire devrait avoir en sa possession..  
Pour une maison citée, les éléments caractéristiques visés se trouvent dans le règlement de citation.  
Les éléments caractéristiques d'une maison classée ou citée sont aussi diffusés dans le RPCQ, dans la fiche de la propriété, sous la rubrique "éléments caractéristiques".
- h. Sans être patrimoniale, votre propriété (ou une partie de celle-ci) est-elle assujettie à des dispositions légales limitant ou empêchant la reconstruction dans son état actuel? Si oui, lesquelles ?
- i. Nombre d'unités dans l'immeuble (pour les multiplex) :
- j. Nombre d'étages (de l'immeuble) :
- k. Dimension du bâtiment (ou aire habitable sans le sous-sol) :
- l. Type de fondation (sous-sol, pilotis, dalle, etc.) :
- m. Matériaux de la fondation (pierres, blocs de béton, béton coulé, etc.) :
- n. Le sous-sol est-il muni d'une sortie extérieure ?

- o. Pourcentage de finition du sous-sol (entièrement fini, fini à 50%, etc.) :
- p. Présence d'un drain français (tuyau troué enfouis sur le pourtour extérieur de la fondation) ?
- q. Présence d'une fosse septique ?
- r. Si l'immeuble est relié aux égouts de la ville, présence d'un clapet anti-retour ?
- s. Matériaux de la structure des murs extérieurs (bois, béton, aluminium, etc.) :
- t. Matériaux de recouvrement des murs extérieurs (cèdre, brique, aluminium, pvc, pierre, etc.) :
- u. Matériaux de la structure des planchers (bois, béton, aluminium, etc.) :
- v. Matériaux de la structure de la toiture (bois, béton, aluminium, etc.) :
- w. Matériaux de recouvrement de la toiture (membrane élastomère, gravier goudron, bardeau d'asphalte, etc.) :

x. Présence de ce type d'isolant : oui/non

Étoupe de lin :

Foin :

Paille :

MIUF (mousse isolante d'Urée-Formaldéhyde) :

Bran de scie :

Quelle est le type d'isolant :

y. Type de tuyauterie (eau potable) : oui/non

Pex :

Cuivre :

Poly-B :

Kitec :

Acier galvanisé :

z. Nombre de salles de bain (avec bain ou douche) :

aa. Nombre de salles d'eau (évier et toilette seulement) :

bb. Finition de la cuisine (haut de gamme, régulière, économique) :

cc. Boîte électrique :

Quel est l'ampérage?

Fusibles ou disjoncteurs?

Filage sur boutons et tubes de porcelaine?

Filage d'aluminium (bâtiment construit ou rénové entre 1970 et 1980) ?

dd. Type de chauffage :

ee. Présence d'un poêle à bois ?

I. Si oui, fréquence d'utilisation ?

II. Appareil homologué ?

III. L'installation a-t-elle été effectuée par un professionnel du chauffage ?

IV. Fréquence de ramonages :

V. Ramonage effectué par un professionnel ?

ff. Présence d'un chauffage auxiliaire ? Si oui le décrire.

gg. Années des dernières rénovations (remplacement par des pièces neuves) :

I. De la toiture :

II. Des portes et fenêtres :

III. De l'électricité :

IV. De la plomberie :

V. Du chauffage :

VI. Du réservoir de mazout (s'il y a lieu) :

hh. Années des dernières restaurations professionnelles :

I. De la toiture :

II. Des portes et fenêtres :

ii. Présence d'un garage? Si oui :

I. Attaché, intégré (avec une pièce au-dessus) ou détaché ?

II. Pour combien de voiture ?

III. Année de construction ?

IV. Type de structure ?

V. Revêtement extérieur ?

jj. Présence d'autres types de dépendances (remise, grange, écurie, cabane à sucre, maison d'invités, etc) ?

kk. S'agit-il de votre résidence principale au Québec ?

ll. Avez-vous d'autres résidences que celle-ci ? Si oui, à quel endroit ?

mm. Ce bâtiment (ou une partie de celui-ci) est-il offert en location ? Bail de 12 mois ?

# Ressources externes

## [Chambre de l'assurance de dommages \(ChAD\)](#)

La ChAD veille à la protection du public en encadrant les professionnels de l'assurance de dommages, notamment par des formations. Ce site prodigue des conseils généraux pour mieux comprendre l'assurance habitation et le rôle des professionnels du domaine. Vous y trouverez aussi une section sur les plaintes et les décisions disciplinaires.

## [Directive concernant l'analyse d'une autorisation de travaux associée à un sinistre](#)

Émise par le ministère de la Culture est des communications du Québec, la Directive concernant l'analyse d'une autorisation de travaux associée à un sinistre (la Directive) précise les attentes du ministre lors de l'analyse des autorisations de travaux en cas de sinistre, majeur ou mineur, sur des bâtiments sous sa juridiction. La Directive vise à faciliter les démarches des propriétaires à la suite d'un sinistre et à permettre aux assureurs d'anticiper les effets d'un statut juridique sur une éventuelle réclamation.

## [Info assurances](#)

Site de référence créé par le Bureau d'assurance du Canada et le Groupement des assureurs automobiles. Les particuliers y trouvent des explications sur l'assurance allant de la prévention en passant par l'achat de la police d'assurance jusqu'au règlement d'une réclamation.

## [Exigences relatives aux immeubles patrimoniaux en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel](#)

Il s'agit d'un outil conçu par le Bureau d'assurance du Canada destiné aux professionnels en assurance. Il présente les différents statuts de protection légaux en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel et les exigences de protection selon les statuts.

## [Mécanisme d'accès à l'assurance habitation](#)

Le Bureau d'assurance du Canada offre un service d'assistance aux particuliers pour se procurer une assurance habitation. Ce service s'adresse aux propriétaires qui se heurtent à des refus d'assurance et n'a aucun effet sur les termes d'une police d'assurance.