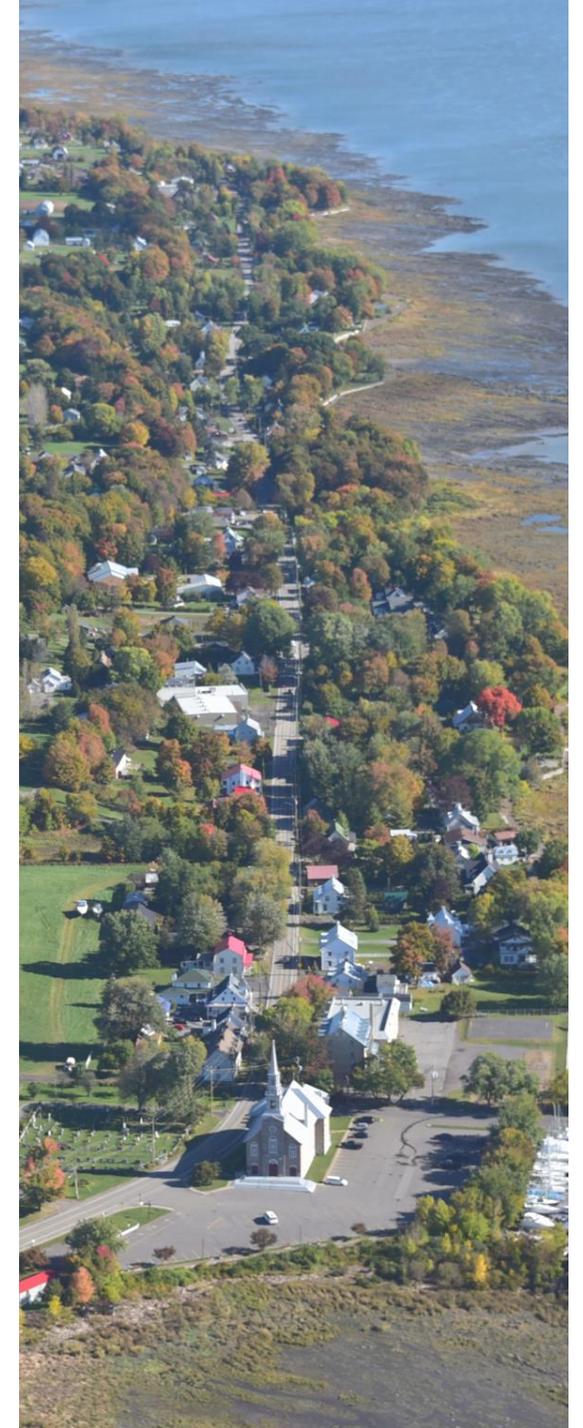




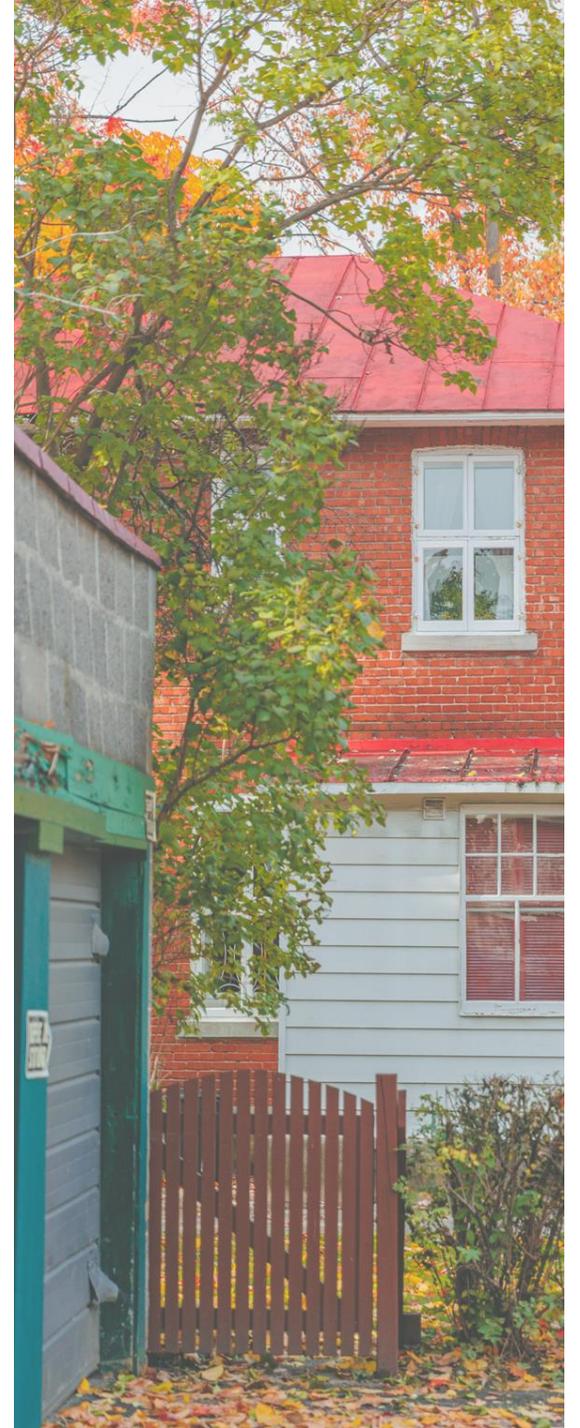
L'assurance des maisons anciennes Résultats du sondage

Sondage effectué par l'APMAQ
Décembre 2021-janvier 2022



Sommaire

1. Contexte historique et objectifs p. 1
 2. Cadre de réalisation et profil des maisons p.3
 3. Cinq principaux constats p. 10
 4. Observations sur les résultats p. 14
 5. Résultats détaillés p. 15
 6. Remerciements p. 33
- Annexe 1: Questionnaire et résultats bruts



1. Contexte historique et objectifs

Depuis sa création en 1982, l'APMAQ constate que les difficultés d'accès à l'assurance habitation pour 300 000 propriétaires de maisons anciennes augmentent sans cesse ce qui entraîne des répercussions sur la conservation du patrimoine résidentiel.

Le Conseil du patrimoine culturel du Québec avait d'ailleurs prédit en 2002, dans *L'assurance des bâtiments anciens : situation actuelle et pistes de réflexion*, que la situation s'aggraverait. L'accès à une assurance habitation raisonnable est effectivement de plus en plus complexe et nécessite de la part des propriétaires de faire des compromis tant au niveau des coûts que des avenants. Ceci est d'autant plus évident pour les maisons à statut légal ou celles situées dans des inventaires.

Deux principaux facteurs semblent influencer la situation actuelle :

- En premier lieu, la compréhension du concept de patrimoine résidentiel diffère selon les intervenants. Une confusion réside dans la multitude de classifications et de règlements gouvernementaux. Maisons à statut légal, citations municipales et inventaires sont, pour de trop nombreuses personnes, du pareil au même. Il existe une confusion autour du lexique du patrimoine ou de la maison ancienne et des exigences qui peuvent découler de la reconnaissance.

1. Contexte historique et objectifs (suite)

- En second lieu, les assureurs, tout comme la société en général, ne reconnaissent pas la durabilité des constructions anciennes à leur pleine valeur, présumant que tout ce qui est ancien est “vieux et vétuste” et classent tout bâtiment construit avant 1940 dans cette catégorie. Donc, une maison ancienne est jugée sur son ancienneté et non sur son état de santé. Par conséquent, de nombreux propriétaires de maisons anciennes, avec ou sans statut de protection légal, n’ont d’autres choix que d’accepter des primes hors normes et une couverture moindre, leur habitation étant de facto considérée à haut risque.

Dans ce contexte, l’APMAQ a réalisé un sondage auprès des propriétaires de maisons construites avant 1940.

Ce sondage visait à:

- Recueillir les statistiques nécessaires pour dresser un tableau de la situation actuelle.
- Documenter les obstacles auxquels font face les propriétaires de maisons anciennes en lien avec leur assurance habitation.
- Se donner des outils pour l’élaboration de solutions satisfaisantes pour les 300 000 propriétaires de propriétés anciennes et patrimoniales.

2. Cadre de réalisation et profil des maisons

Date de réalisation du sondage: du 5 décembre 2021 au 16 janvier 2022.

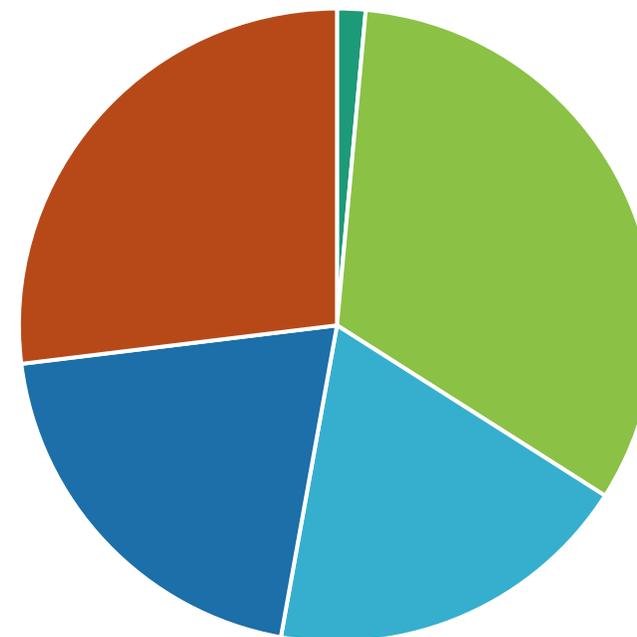
Réseaux de distribution :

- les outils numériques de l'APMAQ (site internet, Facebook, infolettre et une campagne de courriels);
- Le bulletin de liaison des membres *La Lucarne*;
- les organismes québécois à mission patrimoniale ainsi que leurs réseaux sociaux;
- plusieurs municipalités lesquelles ont relayé l'invitation à répondre au sondage.

Nombre de répondants : 761 formulaires valides

Répartition sur le territoire : Le sondage a rejoint des propriétaires répartis dans 14 des 17 régions administratives du Québec dont 25% proviennent de la Capitale-Nationale, 25% de la Montérégie.

Depuis combien d'année(s) êtes-vous propriétaire de cette maison / ce bâtiment ?



■ En processus d'achat : 1% ■ Moins de 5 ans : 33%
■ Entre 5 et 10 ans : 19% ■ Entre 11 et 20 ans : 20%
■ Plus de 20 ans : 27%

2. Cadre de réalisation et profil des maisons (suite)

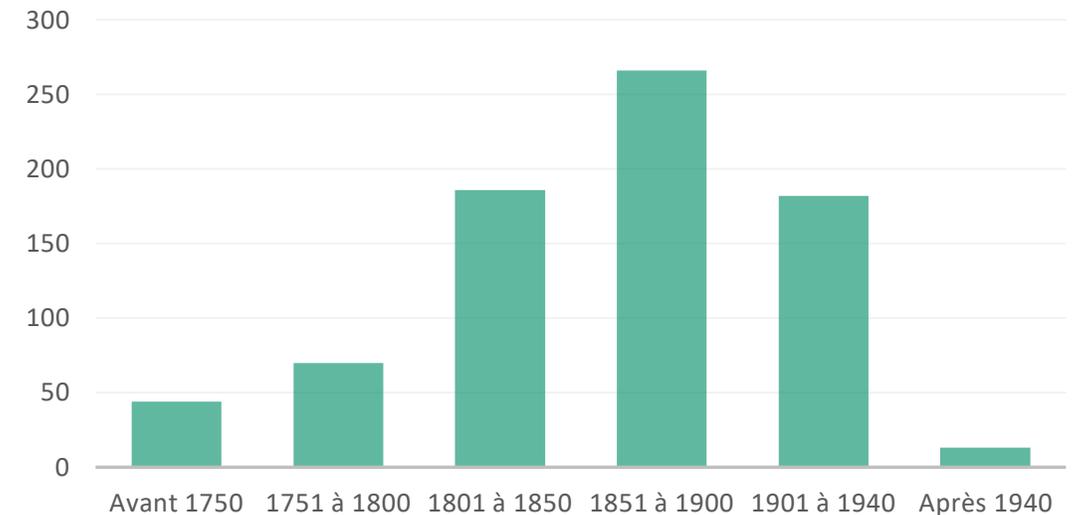
Profil des maisons

Date de construction de la maison ou du bâtiment :

- Avant 1750 : 6%
- Entre 1751 et 1800 : 9 %
- Entre 1801 et 1850: 24 %
- Entre 1851 et 1900: 35 %
- Entre 1901 et 1940: 24 %
- Après 1940 : 2 %

Fonction des maisons : fonction résidentielle à 96%, en majorité des résidences principales; 9% sont des résidences secondaires.

Date de construction
de la maison ou du bâtiment



2. Cadre de réalisation et profil des maisons (suite)

Reconnaissance patrimoniale

Une maison ancienne ne signifie pas automatiquement une reconnaissance patrimoniale ou un statut de protection légal. Plusieurs maisons construites avant 1940 affichent une faible valeur patrimoniale, la préservation des caractéristiques patrimoniales n'ayant pas résisté aux rénovations et mises aux normes.

Près de la moitié des répondants a inscrit au moins une réponse à la question *La propriété bénéficie-t-elle d'un statut de protection légal ?* Les statuts légaux peuvent être cumulatifs, ce qui explique que le nombre total de mentions est supérieur au nombre de répondants au sondage. L'échantillonnage n'est donc pas représentatif du cadre bâti construit avant 1940 au Québec. Yves Lacourcière (*Accusé de non-assistance à patrimoine en danger... ou la mort annoncée de nos patrimoines du bâti*, 2018) estime que la province compte 400 000 édifices construits avant 1940. Ceux reconnus par un statut de protection légal représentent environ 4% de cet ensemble.

14% des répondants ne connaît pas la reconnaissance patrimoniale ou le statut de protection légal accordé à leur propriété

Votre assureur est-il informé du statut de protection légal de votre propriété ?

Oui : 33%

Non : 15%

Je ne sais pas : 18%

2. Cadre de réalisation et profil des maisons

Reconnaissance patrimoniale (suite)

On distingue deux types de reconnaissance patrimoniale.

- La première est une protection accordée par un statut de protection légal, c'est-à-dire à travers la *Loi sur le patrimoine culturel* (LPC). Le gouvernement du Québec peut déclarer un territoire comme site patrimonial et désigner un paysage culturel patrimonial. Le ministre de la Culture et des Communications a, entre autres, le pouvoir de classer un site ou un immeuble patrimonial. D'une manière similaire, une MRC, une municipalité ou une communauté autochtone peut citer un site ou un immeuble patrimonial par l'adoption d'un règlement de citation. La protection par l'attribution d'un statut légal engendre un encadrement et des autorisations à obtenir en cas de travaux.

La citation municipale est le statut de protection légal le plus souvent nommé dans les réponses au sondage avec 132 mentions (moins de 20%).

La propriété bénéficie-t-elle d'un statut de protection légal ?	Nombre de mentions
Aucun statut de protection légal	392
Classement par le ministère de la Culture et des Communications	75
Située dans un site patrimonial déclaré par le gouvernement du Québec ou classé par le ministre de la Culture et des Communications	81
Citation municipale	132
Située dans un site patrimonial cité par une municipalité	86
Je ne sais pas	48
Autre	20

2. Cadre de réalisation et profil des maisons

Reconnaissance patrimoniale (suite)

- Le second type de reconnaissance patrimoniale n'est associé à aucun statut légal. Lorsqu'une maison est uniquement identifiée pour ses valeurs patrimoniales par un gouvernement (fédéral, provincial ou municipal), ou un organisme, mais qu'aucun statut légal en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* ne lui est attribué, aucune contrainte ou encadrement supplémentaire d'ordre légal n'est imposé. Figurer dans un inventaire patrimonial ou un répertoire ne signifie pas automatiquement que la maison possède un statut légal. Les inventaires et répertoires sont avant tout des outils de connaissance et de diffusion du patrimoine. Y figurer n'impose aucune contrainte à la propriété, il s'agit plutôt d'un geste de valorisation et de connaissance.

Les maisons de plus de la moitié des répondants (52%) n'ont aucun statut de protection légal en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

La propriété bénéficie-t-elle d'une reconnaissance patrimoniale sans statut légal ?	Nombre de mentions
Aucune reconnaissance patrimoniale sans statut légal	279
Inventoriée au Répertoire du patrimoine culturel du Québec	123
Située dans un lieu historique national du Canada	7
Inventoriée dans l'inventaire patrimonial de la municipalité	215
Identifiée dans un secteur de valeur patrimoniale au schéma d'aménagement de la MRC	89
Je ne sais pas	106
Autre	13

2. Cadre de réalisation et profil des maisons

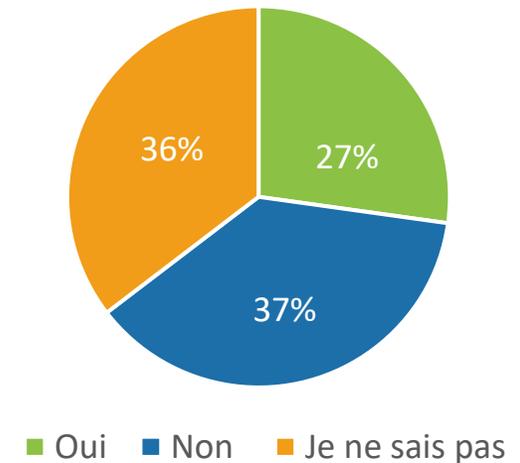
Reconnaissance patrimoniale (suite)

Un règlement sur les [plans d'implantation et d'intégration architectural](#) (PIIA) peut être adopté par une municipalité pour « assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation » (ministère des Affaires municipales et de l'Habitation), dont les valeurs patrimoniales peuvent faire partie. Ce règlement impose un encadrement, similaire à un statut de citation, au niveau des autorisations requises et du mode d'évaluation discrétionnaire des demandes de permis.

27% des répondants ont affirmé que leur propriété est encadrée par un PIIA, ce qui ne serait pas le cas pour 37% des propriétés sondées. Par contre, **on observe que 36% des répondants ont indiqué ne pas savoir si leur propriété est encadrée par un PIIA. Les citoyens ont peu connaissance de ces règlements et de leurs effets.**

Sur l'ensemble des propriétés qui ont une reconnaissance patrimoniale ou sont situées dans un milieu reconnu pour ses valeurs patrimoniales, le tiers des propriétaires a

La propriété est-elle située dans un territoire encadré par un PIIA ?



2. Cadre de réalisation et profil des maisons

Reconnaissance patrimoniale (suite)

affirmé que l'assureur en est informé. Cette information étant publique, dans le [Répertoire du patrimoine culturel du Québec](#) (RDCP) ou dans les règlements adoptés par les municipalités et disponibles sur leurs sites internet, l'assureur peut aussi faire des recherches de sa propre initiative. Bien que publique, l'accès à cette information est plus ou moins ardue, selon le type de reconnaissances.

Près des trois-quarts des répondants qui ont indiqué que leur maison figure au RDCP ont affirmé que leur assureur en est informé. Le RDCP est un outil connu et souvent utilisé par les responsables de l'émission des polices d'assurance qui le consultent dès lors que la date de construction d'une propriété est ancienne. Plusieurs témoignages le confirment. En effet, des propriétaires ont raconté à l'APMAQ que c'est au moment où l'agent de l'assureur a consulté le RDCP qu'il s'est montré réticent à couvrir leur propriété ou qu'il a simplement mis fin à la soumission.

Approximativement la moitié des propriétaires dont la maison n'a pas de statut de protection légal ont éprouvé des difficultés à trouver une couverture d'assurance dans les dix dernières années. La distinction entre les différentes reconnaissances non juridiques est peu significative à cet égard (entre 44% et 57%), les échantillons étant variables. Une étude plus poussée serait à faire à ce sujet.

3. Cinq principaux constats

Cinq constats peuvent être tirés des résultats du sondage :

1. **L'ampleur du problème** : À la question *Avez-vous éprouvé des difficultés à trouver une couverture d'assurance dans les dix dernières années pour cette propriété ?* 52% ont répondu par l'affirmative. À la question *Avez-vous déjà été refusé par un assureur?*, encore une fois, la moitié des 761 répondants affirme s'être heurtée à des refus avant de trouver une assurance.

2. **Les principales raisons invoquées par les assureurs pour justifier un refus** :
 - a) **La date de construction représente 38% des cas.** Ce pourcentage confirme les commentaires recueillis par l'APMAQ auprès des propriétaires qui affirment se faire dire en début de conversation avec un assureur "On n'assure pas ce genre de risque" sans même se renseigner sur l'état de santé de la maison. Pourtant, le quart des répondants possède des maisons construites au 20^e siècle (Voir le tableau *Date de construction de la maison ou du bâtiment*, page 4).

 - b) **Les composantes spécifiques comme la toiture, les fenêtres, l'isolation, la plomberie représentent 19% des cas.** Les assureurs privilégient le remplacement des composantes en fonction de l'espérance de vie des matériaux contemporains. Par exemple, un assureur couvre un toit de tôle de 50 à 60 ans au plus alors que sa durée de vie est évaluée à 100 ans. Il en va de même pour les fenêtres traditionnelles en bois qui, si bien entretenues, peuvent durer bien au-delà des 25 ans couverts par une assurance

3. Cinq principaux constats (suite)

pour des fenêtres. Il faut reconnaître que pour ce qui est de la plomberie et de l'électricité notamment, il est essentiel que ces composantes aient été mises à jour, ce qui est sans au doute le cas pour un très grand nombre de maisons, les modes de vie ayant bien changé depuis leur construction. Selon un article d'Alexandre Shields publié dans *Le Devoir* du 22 janvier 2022, les résidus issus du secteur de la construction représentent 28% des matières éliminées annuellement dans les sites d'enfouissement. L'engagement dans la réduction à la source et le soutien des gestes de préservation est à privilégier.

- c) **La reconnaissance patrimoniale** : Bien que le nombre des propriétés encadrées par un statut de protection légal soit plus élevé dans l'échantillonnage de répondants que dans l'ensemble des propriétaires du Québec, la reconnaissance patrimoniale est identifiée par 12% des répondants comme un frein à l'accès à l'assurance. Il est alors important de distinguer les catégories de répondants selon que leur propriété bénéficie ou non d'une forme de reconnaissance patrimoniale, avec ou sans statut légal, que l'assureur en soit informé ou non.

Si on se concentre sur les répondants qui déclarent posséder une maison bénéficiant d'un statut de protection légal, ces pourcentages de refus s'élèvent à 61% des maisons classées et à 53% de celles qui sont situées dans un site patrimonial classé ou déclaré. Ces pourcentages diminuent dans les cas de citations municipales: 23% pour les maisons citées et 21% pour celles situées dans un site patrimonial cité.

3. Cinq principaux constats (suite)

Même sans reconnaissance patrimoniale, statut légal ou non, près de la moitié des propriétaires, au cours des dix dernières années, ont éprouvé des difficultés à trouver une couverture d'assurance.

Les répondants, dans une proportion de 15%, ignorent si leur propriété est reconnue pour ses valeurs patrimoniales par un statut légal ou non.

- 3. Les obstacles à l'assurance du point de vue du propriétaire.** En plus des défis reliés à la date de construction et des composantes spécifiques identifiées dans les cas de refus, les répondants considèrent que les conditions de la police proposées par les assureurs sont exorbitantes, voire inacceptables. Ceci se traduit trop souvent par des primes plus élevées que la norme en plus d'une diminution de la couverture. En effet, dans les cinq années précédant le sondage, 63% des répondants ont subi des hausses de prime allant de 15% à 50%, alors qu'un 10% additionnel a subi des hausses de plus de 50%. Bien que la grande majorité (97%) des répondants affirme être assurée, on constate que ces derniers, pour une bonne partie, sont contraints d'accepter des conditions d'assurance inadéquates (prime d'assurance élevée, couverture partielle). Cette situation ne fait que fragiliser davantage la survie du patrimoine résidentiel.

3. Cinq principaux constats (suite)

- 4. Réclamations et dommages à la propriété :** Les pertes majeures semblent rares : des 761 répondants, 5% ont indiqué avoir subi une perte majeure de plus de 25 000\$. Le type de dommages déclaré semble plus ou moins conforme aux autres secteurs de l'assurance habitation, soit l'infiltration d'eau et les sinistres naturels.

Signalons que **3% des répondants au sondage n'ont pas de couverture d'assurance** alors qu'il s'agit généralement d'une condition à l'obtention d'un prêt hypothécaire.

- 5. Variation des primes et durée de possession :** Parmi les 52% qui affirment avoir rencontré des difficultés à s'assurer, il est intéressant de constater que plus de la moitié d'entre eux, soit 60%, sont propriétaires depuis moins de 10 ans. Ainsi, les propriétaires de longue date (plus de 20 ans), 37%, éprouvent moins de difficultés, quoique celles-ci ne soient pas anodines.

4. Observations sur les résultats

Le marché de l'assurance ne fait pas exception quant aux préjugés véhiculés en ce qui concerne le patrimoine bâti. Ce qui explique les incertitudes des assureurs qui supposent que les réclamations pour les maisons anciennes entraînent des coûts plus élevés, des difficultés à obtenir les permis, des contraintes dans les travaux, etc. La date de construction est l'obstacle le plus souvent identifié par les répondants, alors que cette date est assurément ce qui n'a pas changé dans les dernières années, l'immeuble étant toujours fonctionnel et habité.

Ajuster les règles de souscription à la réalité

- a) La date de construction n'a pas de corrélation avec l'état d'entretien ou le risque d'un bâtiment. La Société Canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) indique que seulement 13% des constructions d'avant 1945 auraient besoin de travaux majeurs. (SCHL, État des logements selon le mode d'occupation et la période de construction, Québec, 2016).
- b) La durabilité des matériaux, les techniques de construction anciennes ainsi que l'entretien rigoureux, devraient être pris en compte dans l'évaluation du risque.
- c) Les assureurs doivent considérer l'impact du changement régulier des composantes du bâti sur l'environnement et encourager, par une couverture d'assurance, un entretien adéquat des éléments existants.
- d) La charge des connaissances de l'édifice et des complexités de l'assurance semble reposer sur les propriétaires. Or ceux-ci n'ont pas les outils et les moyens requis, autant dans le domaine du patrimoine que dans celui de l'assurance.

5. Résultats détaillés

Les répondants n'ont pas tous été motivés à participer au sondage faute d'avoir des assurances qui leur conviennent. En effet, à la question *Avez-vous éprouvé des difficultés à trouver une couverture d'assurance dans les dix dernières années pour cette propriété ?* 52% ont répondu par l'affirmative alors que 48% des répondants disent ne pas avoir eu de difficulté à trouver une couverture d'assurance. Les réponses à cette question sont partagées, il est d'autant plus pertinent de chercher à comprendre la distinction entre les uns et les autres.

Malgré les obstacles décrits et de nombreux témoignages inquiétants reçus, les propriétaires persévèrent et ont une couverture d'assurance. Dans une majorité importante (97%), les répondants au sondage ont affirmé que leur maison a une couverture d'assurance. Cela tend à contredire le préjugé sur l'impossibilité d'assurer une propriété ancienne. Cependant, la couverture d'assurance peut ne pas correspondre aux attentes et besoins des propriétaires. La police d'assurance sert plutôt à répondre aux exigences d'un prêt hypothécaire, mais couvre non adéquatement la propriété en cas de dommage.

Il demeure surprenant que 3% des propriétaires n'aient pas de police d'assurance habitation. Nous y consacrons une prochaine section.

Avez-vous éprouvé des difficultés à trouver une couverture d'assurance dans les dix dernières années pour cette propriété ?

Oui : 52%
Non : 48%

Votre propriété est-elle présentement assurée ?

Oui: 97%
Non: 3%

5. Résultats détaillés (suite)

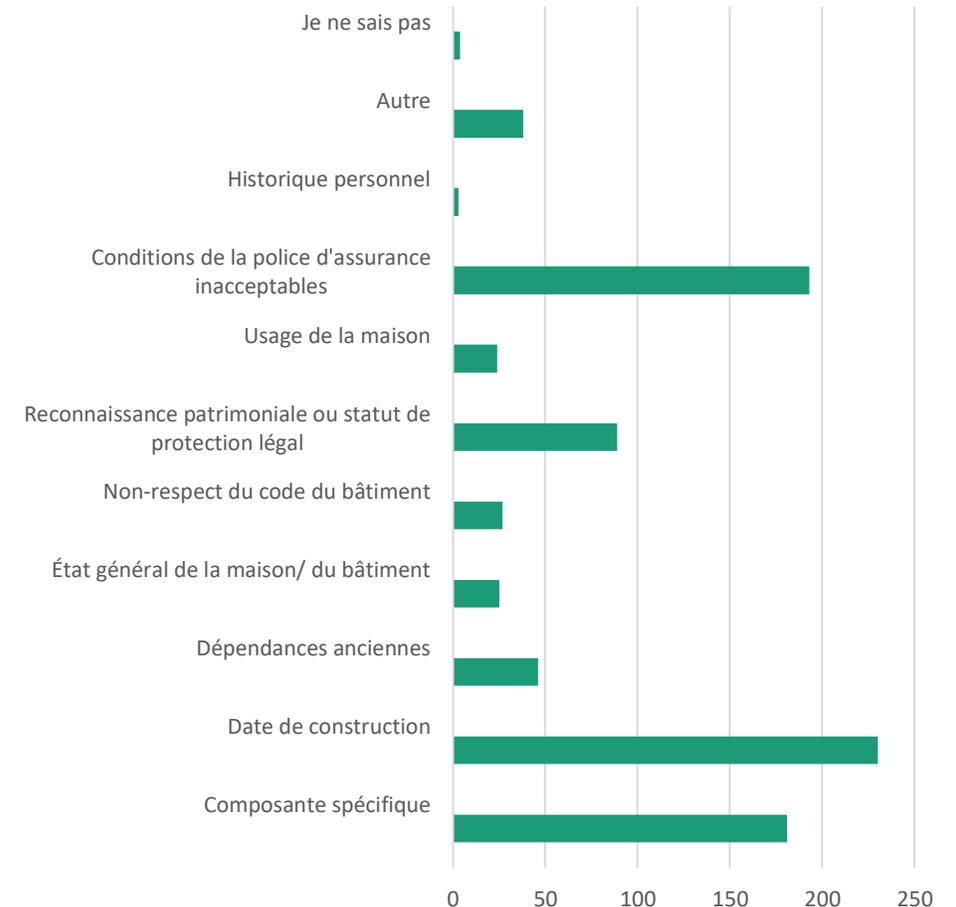
Difficultés d'assurance

Les obstacles identifiés par les propriétaires sont généralement combinés.

Le premier frein à l'assurance d'une propriété ancienne est sa **date de construction (27%)**. Il peut s'agir d'un obstacle suffisant pour que la procédure de souscription soit interrompue. Tel qu'indiqué précédemment (p.4), plus de 59% des propriétés du sondage datent du 19^e siècle et 26% du 20^e siècle.

Les **composantes des constructions anciennes** seraient fréquemment invoquées pour ne pas offrir de proposition d'assurance ou pour justifier une prime élevée (**21%**). Quand il est question de couverture d'assurance, deux composantes posent le plus souvent problème : la toiture et l'isolation.

Obstacles à l'assurance invoqués par l'assureur



5. Résultats détaillés (suite)

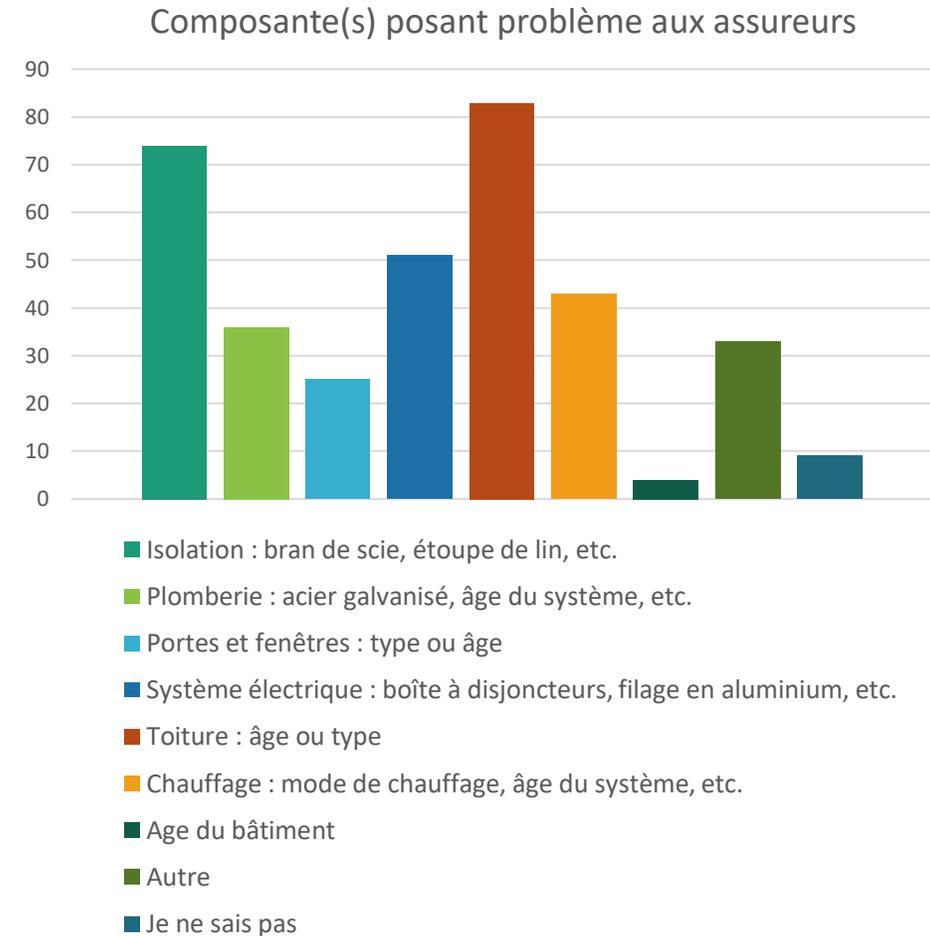
Les méthodes de construction ont changées. Les normes de durabilité de certaines composantes (toiture, fenestration) adoptées par les assureurs sont en deçà de la durée de vie de certains matériaux et techniques traditionnels. Ainsi, les spécialistes en toiture estiment que la durée de vie d'un toit de tôle peut s'étendre à 100 ans, mais les assureurs refusent, dans la majorité des cas, de couvrir une toiture de plus de 50 ans. Phénomène identique pour les fenêtres qui, bien entretenues, peuvent être étanches au-delà des 25 ans couverts par les assureurs. L'entretien des composantes n'est pas reconnu par l'assureur qui exigera le remplacement. Un problème évident alors que nous sommes préoccupés par la réduction de l'impact de l'industrie de la construction sur les changements climatiques.

Des propriétaires se sont fait recommander de changer une composante (toit ou fenêtre) en bon état pour être couverts. Ils se font aussi recommander de choisir des matériaux contemporains dits « sans entretien » dont l'empreinte écologique est supérieure à celle de matériaux anciens (comme le bois ou la pierre) et dont la durée de vie est plus courte.

5. Résultats détaillés (suite)

Seulement 3% des propriétaires ont identifié **l'état général de la maison** comme un obstacle à l'assurance. Peut-on déduire que les maisons des répondants seraient bien entretenues ?

Dans les dernières années, de plus en plus de propriétaires ont témoigné de la difficulté à trouver une assurance lorsque l'isolation d'une construction comprend du bran de scie ou de l'étope de lin. Pourtant, ces maisons étaient auparavant convenablement assurées.



5. Résultats détaillés (suite)

Marquant un écart important d'occurrence (moins de 100, 12%), la **reconnaissance patrimoniale d'une propriété** peut aussi être un obstacle à l'assurance. Tel que décrit aux pages 5 à 9 du présent rapport.

Lorsqu'on questionne uniquement les propriétaires de maisons qui ont un statut de protection légal, ces pourcentages augmentent nettement:

- 61% pour les maisons classées,
- 53% pour celles situées dans un site patrimonial déclaré ou classé.

Ces taux sont moins importants lorsque le statut est accordé par une municipalité:

- 23% pour les maisons citées,
- 21% pour celles situées dans un site patrimonial cité.

Étonnamment, ces deux derniers pourcentages sont moins élevés que pour une propriété identifiée dans le *Répertoire du patrimoine culturel du Québec* (50%) et même dans un inventaire municipal (29%). Alors que ces dernières **n'ont aucune contrainte légale associée à leur reconnaissance** puisqu'elles ne possèdent pas de statut légal en vertu de la *LPC*. Des statistiques

5. Résultats détaillés (suite)

inquiétantes, dans la mesure où, en vertu de la *LPC*, les MRC ont désormais l'obligation de réaliser un inventaire des immeubles construits avant 1940 situés sur le territoire. Ce qui signifie que le nombre de maisons anciennes inventoriées augmentera de manière non négligeable.

Les statuts de protection légaux, ou leur absence, et leurs possibles effets sur le règlement d'un sinistre sont mal compris de la part des assureurs comme de la population en général. Ainsi, l'assureur pourrait justifier une prime d'assurance élevée, ou le refus d'assurer, en raison d'une reconnaissance patrimoniale

Les répondants au sondage considèrent que les **conditions inacceptables des polices d'assurance** proposées sont un obstacle majeur (22%). L'assureur peut proposer une prime élevée et une couverture partielle au propriétaire qui estime alors ne pas avoir une proposition d'assurance adéquate. Dans certains cas, après des recherches éreintantes, les propriétaires n'ont obtenu qu'une seule proposition, plusieurs assureurs prétextant ne pas couvrir « ce marché », et sont obligés de l'accepter pour remplir les conditions de leur prêt hypothécaire.

5. Résultats détaillés (suite)

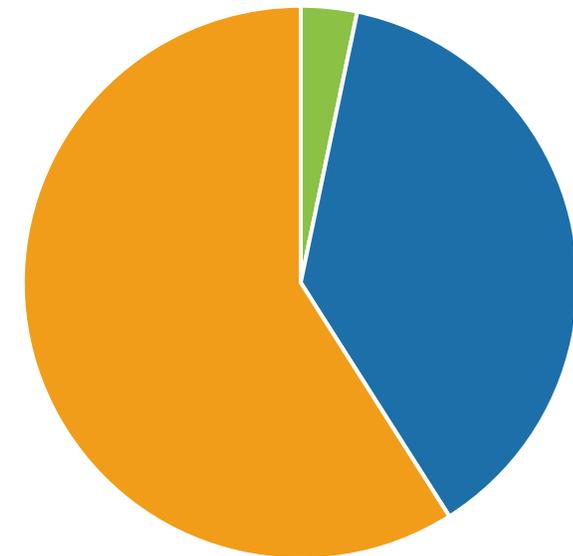
Variation des primes d'assurance

Près de 60% des répondants, en cumulant les 5 dernières années, affirment que leur prime d'assurance a augmenté. 65% des propriétaires de maisons anciennes évaluent ces augmentations au-delà de 15%.

Ces répondants estiment une augmentation :

de moins de 15%	36%
entre 15% et 30%	43%
entre 30% et 50%	11%
de plus de 50%	10%

Variation des primes d'assurance évaluée sur les 5 dernières années



- Diminution : 3%
- Aucune variation notable : 38%
- Augmentation : 59%

5. Résultats détaillés (suite)

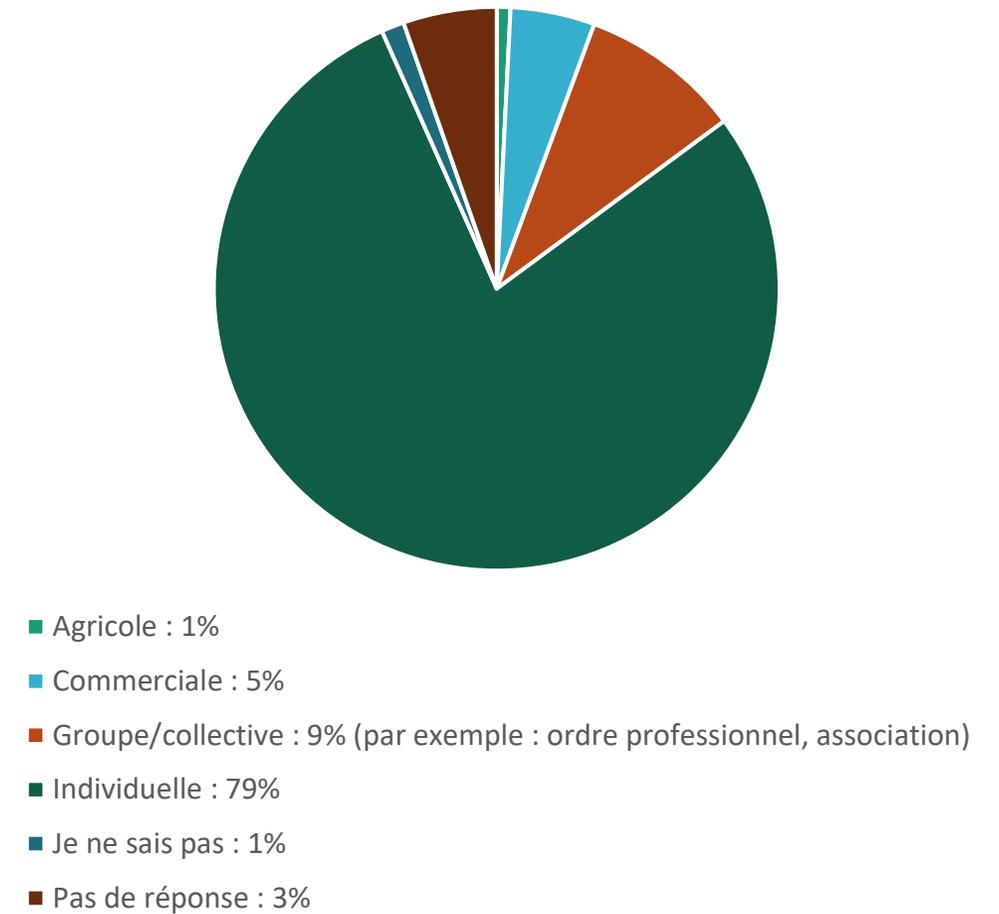
Types de polices d'assurance et variation des primes

La grande majorité des propriétés sont couvertes par une police d'assurance individuelle (79%). Peu de propriétaires ont accès ou ont choisi une police collective (9%).

Lorsqu'il est question de variation dans la prime d'assurance, l'écart le plus significatif se situe entre les détenteurs d'une police collective qui notent à 44% ne pas avoir subi de variation dans leur prime, alors que c'est le cas pour 38% des détenteurs de police individuelle. Cet écart se répartit entre ceux qui ont noté une hausse de prime (58% chez les polices individuelles contre 55% chez les polices de groupe) et ceux qui ont noté une diminution (3% chez les polices individuelles contre 1% chez les polices collectives).

Ces résultats tendent à démontrer qu'il y aurait plus de stabilité dans le coût de la prime chez les détenteurs de police collective.

Types de polices d'assurance



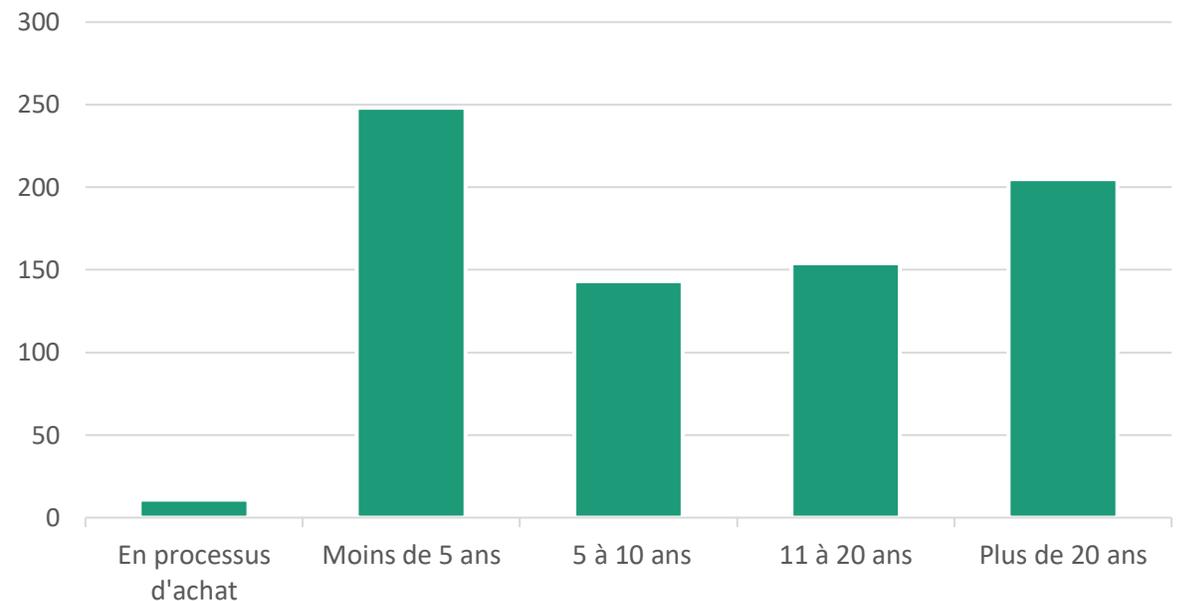
5. Résultats détaillés (suite)

Continuité d'assurance

Près de 50% des répondants indiquent être assurés depuis moins de 5 ans avec la même compagnie d'assurance. Rappelons que 248 répondants (33%) sont propriétaires de leur maison depuis 5 ans et moins. On peut déduire que plus d'une centaine des répondants propriétaires depuis plus de 5 ans ont changé de police d'assurance depuis qu'ils possèdent la propriété.

On remarque une certaine volatilité chez les assurés qui, possiblement, sont contraints de changer d'assureur lorsque ce dernier met fin à leur assurance en cours de contrat ou refuse de renouveler leur police. Il est aussi possible qu'ils cherchent simplement à obtenir de meilleures conditions d'assurance

Nombre d'années où la propriété est assurée par le même assureur



5. Résultats détaillés (suite)

Continuité d'assurance et variation de prime

68% des répondants propriétaires depuis 5 à 10 ans affirment avoir subi une augmentation de prime dans les 5 dernières années alors que dans le même groupe de propriétaires, 29% d'entre eux notent une stabilité de prime pour la même période.

En comparaison, le groupe ayant acquis leur propriété **depuis 5 ans et moins ont indiqué, à 54%, une augmentation de prime depuis qu'ils sont propriétaires** alors que dans 41% des cas, ils affirment que leur prime n'a pas varié.

Chez les répondants qui sont propriétaires depuis 11 à 20 ans, les résultats sont similaires à ceux qui sont propriétaires depuis plus de 20 ans. Les premiers, dans 63% des cas, ont connu une augmentation de prime alors que pour les seconds, l'augmentation aurait eu lieu dans 61% des cas. Les propriétaires depuis 11 à 20 ans ont noté une stabilité dans 35% des cas et 39% des cas chez les propriétaires de plus de 20 ans.

Quant à **la diminution de prime, selon les catégories, les taux se situent entre 4.8% (propriétaires depuis 5 ans et moins) et 0% (propriétaires depuis plus de 20 ans)**. Notre hypothèse est que les nouveaux acheteurs ont fait des travaux leur permettant de diminuer les primes à court terme.

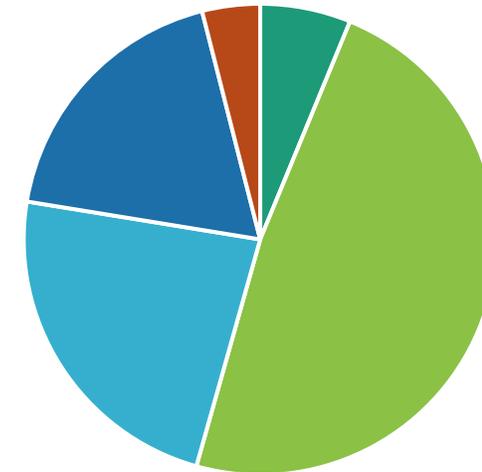
5. Résultats détaillés (suite)

Base d'indemnisation

Sans surprise, la majorité des répondants (48%) est assurée sur une base d'indemnisation d'une valeur de remplacement à neuf. 23% ont une entente à valeur agréée, c'est-à-dire une valeur fixée par un accord entre l'assureur et l'assuré, s'appuyant généralement sur une expertise préalable.

Près de 20% des répondants ne connaissent pas la base d'indemnisation de leur assurance. Ceci démontre que plusieurs propriétaires ont une connaissance limitée de leur propre police d'assurance.

Base d'indemnisation



- Valeur au jour du sinistre : 6%
- Valeur de remplacement à neuf : 48%
- Valeur agréée : 23%
- Je ne sais pas : 18%
- Aucune réponse : 4%

5. Résultats détaillés (suite)

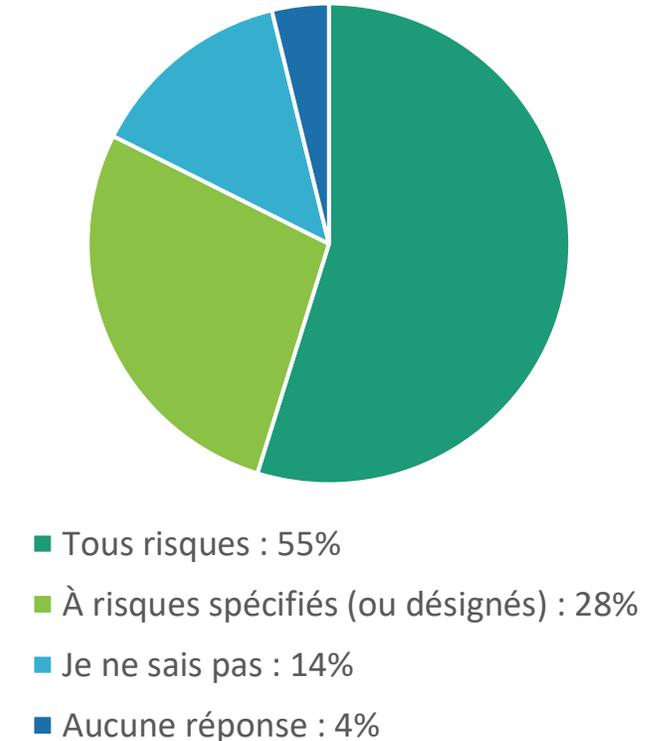
Formules de police d'assurance

À nouveau, on observe qu'un nombre significatif de propriétaires ne connaît pas la formule de police d'assurance s'appliquant à leur propriété.

Exclusion de couverture

Les risques les plus souvent exclus de la couverture sont les dommages par l'eau au-dessus du sol (36%) en raison des toitures et fenêtres jugées trop vieilles par les règles de souscription. Il s'agit là d'une exclusion fréquente en assurance habitation, tous segments de marché confondus. Or, [nous le répétons](#), certains matériaux et techniques traditionnels ont des durées de vie plus longues que les matériaux récents et leur entretien en assure la qualité.

Formules de police d'assurance

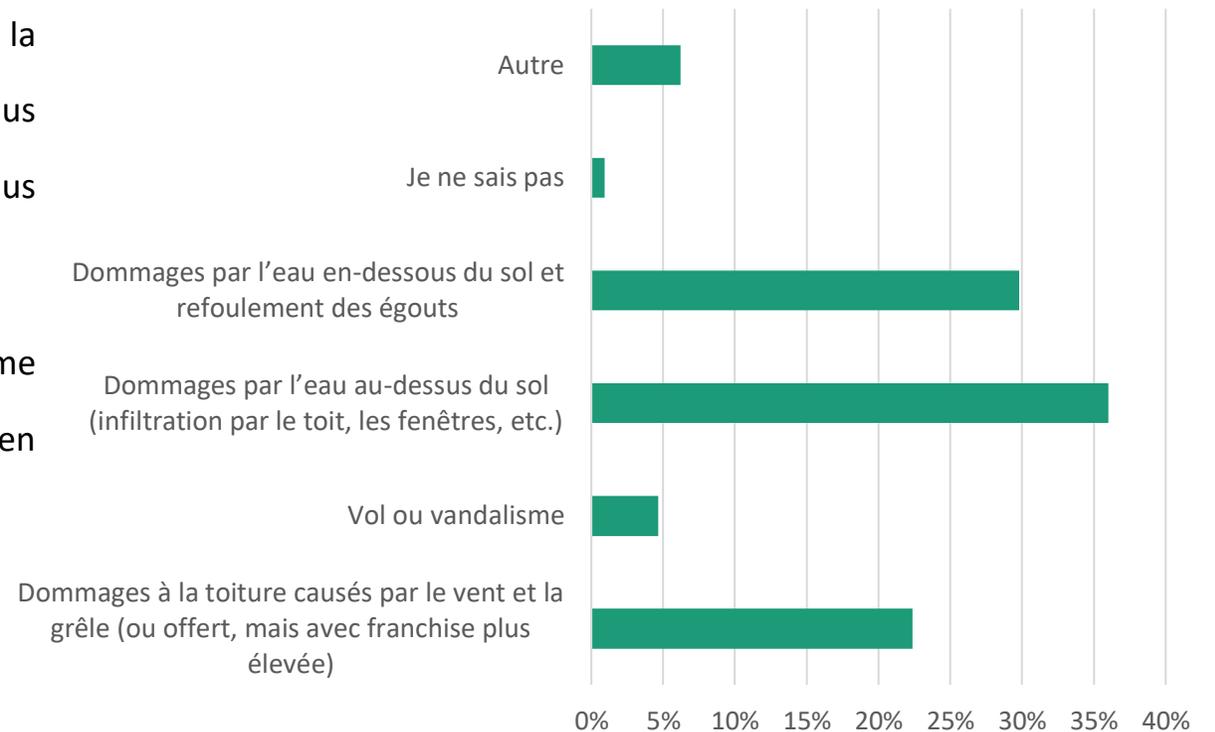


5. Résultats détaillés (suite)

Les autres exclusions portent majoritairement sur les dommages par l'eau (30%) en-dessous du sol et le refoulement d'égouts. Les dommages à la toiture causés par les vents ou la grêle sont le troisième risque le plus souvent exclu (22%), probablement en raison du type de toiture jugé plus à risque qu'un toit plat.

Des propriétaires témoignent que malgré une toiture à versants même récente, des assureurs ont refusé de couvrir les dommages à celle-ci en raison du type de toit.

Risques exclus de la couverture



5. Résultats détaillés (suite)

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 depuis qu'ils possèdent cet immeuble. Le questionnaire définissait une perte majeure lorsque le montant des dommages est évalué à 25 000\$ et plus. Des 39 pertes majeures, les dommages liés à l'infiltration d'eau et aux sinistres naturels étaient les plus fréquents.

Seulement 61 propriétaires, sur les 761 répondants, auraient fait une réclamation pour des sinistres mineurs au cours des 5 dernières années, soit 8% des répondants.

Perte majeure	
Non	717
Oui	39
Aucune réponse	5

Nature des dommages liés à la perte majeure	
Infiltration d'eau	13
Sinistre(s) naturel(s)	13
Incendie	6
Autres	3
Refoulement d'égout	3
Inondation	1

5. Résultats détaillés (suite)

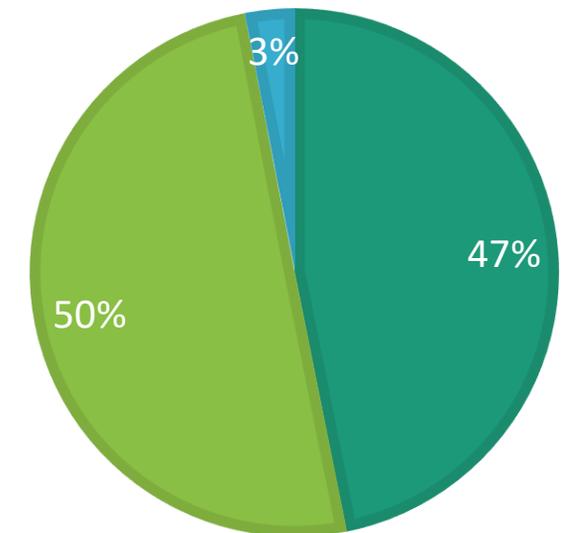
Refus d'assurance

Suite à des recherches infructueuses pour trouver une couverture d'assurance jugée acceptable, certains propriétaires optent, lorsqu'ils en ont la possibilité, de ne pas souscrire à une police habitation. 97% des répondants ont affirmé que leur propriété ancienne est assurée. Ainsi, 26 propriétaires (3%) ne sont pas couverts par un assureur en cas de sinistre. Bien que cet échantillon soit petit, il nous semble important de l'étudier dans la prochaine section.

Le tiers d'entre eux a été refusé par des compagnies d'assurance. Ce qui ne semble pas exceptionnel puisque, sur la totalité des répondants, **47% ont essuyé un refus d'assurance** dans leur historique. Un refus d'assurance peut être basé sur plusieurs éléments.

Avez-vous déjà été refusé par un assureur ?

■ Oui ■ Non ■ Je ne sais pas



5. Résultats détaillés (suite)

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 légal	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

Sur l'ensemble des répondants au sondage, la majorité des refus d'assurer est justifié par la date de construction de la maison (119 mentions), une composante spécifique arrive en deuxième lieu dans les occurrences (62 mentions), suivie par la reconnaissance patrimoniale (48 mentions).

5.1 Propriétés non-assurées

Nous avons indiqué que 3% des répondants n'ont pas d'assurance habitation pour leur propriété. L'échantillonnage étant très réduit, nos commentaires dans cette section sont plutôt des hypothèses que des observations.

Si une majorité de ces propriétaires le sont depuis plus de 20 ans (11 occurrences), il y a une certaine représentation de chaque durée de possession de l'immeuble.

Notons que de ces 26 propriétés, 10 n'ont aucun statut de protection légal ni aucune autre forme de reconnaissance patrimoniale.

Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire de cette propriété ?

En processus d'achat	2
Moins de 5 ans	6
Entre 5 et 10 ans	6
Entre 11 et 20 ans	1
Plus de 20 ans	11

5.1 Propriétés non-assurées (suite)

Pour quelle(s) raison(s) votre propriété n'est-elle pas assurée?

À cette question, les 26 répondants ont tous sélectionné plus d'une réponse. Celles étant évoquées le plus fréquemment sont le refus de la part de compagnies d'assurance et les difficultés à trouver un assureur. La première raison causant probablement l'autre. Un assureur peut fonder son refus d'offrir une police d'assurance sur le refus d'un autre assureur.

Une prime d'assurance trop élevée complète les principales raisons pour lesquelles une propriété n'est pas assurée.

Des 26 répondants, 24 ont indiqué ne pas avoir fait de réclamation pour une perte majeure. Les deux autres ont choisi de ne pas répondre à la question. Trois propriétaires ont indiqués avoir fait 1 à 2 réclamations pour des sinistres mineurs au cours des 5 dernières années.

Choix personnel	2%
Coût (prime) de l'assurance trop élevé	24%
Couverture insuffisante pour le coût de la prime d'assurance	6%
Difficultés pour trouver un assureur	31%
Refus de la part de compagnie(s) d'assurance	33%
Autre	4%

6. Remerciements

L'APMAQ souhaite remercier le ministère de la Culture et des Communications pour son soutien financier dans le cadre de la réalisation de ce sondage et sa participation à la recherche de solutions pérennes aux défis de l'assurance des maisons anciennes.

Nous remercions les 761 participants qui ont pris le temps de répondre au questionnaire du sondage sur les assurances et tous ceux qui l'ont fait circuler dans leurs réseaux.



Résultats de sondage

L'Assurance des maisons anciennes



Révisé le 16 février 2023

Avec la participation financière de :

