



Les maisons de 50 ans et plus n'ont pas la cote

UN BEAU JOUR, lors d'une balade en voiture dans les Cantons de l'Est, la D^{re} B*** et son mari tombèrent sous le charme d'une ancienne métairie où ils s'étaient arrêtés pour demander leur chemin. Comme la maison était à vendre et qu'elle leur plaisait beaucoup, ils firent une offre à la propriétaire qui l'accepta sur-le-champ. Depuis 10 ans qu'ils sont les nouveaux maîtres de céans, la D^{re} B*** et son mari n'ont pas regretté leur achat un seul instant. Leur seul désagrément, c'est qu'ils n'ont jamais pu assurer cette résidence secondaire convenablement. Non seulement doivent-ils toujours se contenter d'une couverture exsangue à vil prix, mais ils sont obligés, chaque année, de se lancer à la quête d'un nouvel assureur, leur police n'étant systématiquement pas renouvelée...

Le problème des assureurs

Les assureurs, il faut bien le dire, n'aiment pas beaucoup les maisons anciennes pour trois raisons :

- elles présentent, selon eux, un risque d'incendie plus élevé ;
- les coûts de remise en état à la suite d'un sinistre sont difficiles à évaluer ;
- elles n'entrent pas dans la classification qu'ils ont établie pour fixer leurs taux (les estimations relatives à la fréquence des sinistres et au coût de reconstruction moyen ne sont pas applicables).

Il faut savoir que le gros du marché, pour les assureurs, ce sont les immeubles construits après 1950 qui constituent 85 % du parc résidentiel du Québec. Les maisons de plus de 50 ans leur demandent un travail de souscription au cas par cas et une analyse de risques approfondis, deux tâches chronivores qu'ils préfèrent laisser à d'autres. Or, de ces autres, au Québec, il n'y en a à peu près pas (contrairement au marché américain où le nombre de bâtiments anciens justifie la présence d'assureurs spécialisés).

Les rares assureurs qui acceptent de souscrire ce genre de risques ici le font généralement à des condi-

tions peu alléchantes : ou la prime est exorbitante ou la couverture est dérisoire. Le problème est devenu tel que la Commission des biens culturels du Québec et l'Association des amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec (APMAQ) ont jugé nécessaire, en 2002, de se pencher sur la question. Le rapport* issu de cette étude contient quelques bons tuyaux qui pourraient vous aider, si vous êtes propriétaire d'une maison ancienne, à trouver une protection adéquate à un coût raisonnable. En voici les grandes lignes.

Qu'est-ce qu'une maison ancienne ?

Pour les assureurs, toute maison de plus de 50 ans est ancienne. Les auteurs du rapport mentionné précédemment proposent, pour leur part, la classification suivante :

- **les maisons anciennes vétustes** — construites avant 1945, mal entretenues et nécessitant des rénovations importantes ; ces maisons sont relativement faciles à assurer dans la mesure où leur état n'entraîne pas de dangers additionnels ;
- **les maisons anciennes rénovées** — entretenues, mais modifiées sans égard aux caractéristiques d'origine ; ne posent aucun problème aux assureurs puisqu'elles sont conformes aux normes de construction modernes et faites de matériaux qui peuvent être remplacés par des matériaux nouveaux à la suite d'un sinistre ;
- **les maisons anciennes bien conservées** — entretenues en respectant les caractéristiques d'origine et ayant des composantes mécaniques (électricité, chauffage, isolation, toiture, etc.) en bon état ; le seul

Pour en savoir plus...

www.maisons-anciennes.qc.ca

www.trousseassurance.ca

* Cette étude s'intitule *L'assurance habitation pour les propriétaires de maisons anciennes du Québec*. On peut la trouver sur le site Internet de l'Association des amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec à l'adresse mentionnée dans l'encadré.

problème, ici, est le coût de reconstruction qui peut s'avérer nettement plus élevé que celui de l'estimation;

- ⊗ **les maisons anciennes restaurées** – construites avant 1900, dotées des commodités modernes et ayant conservé leur valeur architecturale et ethnographique, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur; même problème que les maisons anciennes bien conservées;
- ⊗ **les maisons ayant un statut de bien culturel** – classées, reconnues ou faisant partie d'un arrondissement historique, impossibles à modifier de quelque façon que ce soit sans permis; même problème que les maisons anciennes bien conservées.

Le problème du coût de reconstruction

Reconstruire une maison ancienne à l'identique après un sinistre n'est généralement pas une mince affaire. Neuf fois sur dix, le montant d'assurance souscrit par le propriétaire s'avère insuffisant pour deux raisons :

- ⊗ le propriétaire a lui-même établi le montant d'assurance dont il croyait avoir besoin, sans recourir aux services d'un évaluateur professionnel;
- ⊗ le propriétaire n'a pas tenu compte des règlements municipaux et des normes de construction qu'il devrait respecter advenant un sinistre.

Prenons l'exemple d'une maison victorienne d'une centaine d'années située en bordure immédiate du trottoir et partiellement ravagée par un incendie. La façade est à refaire du tout au tout et l'escalier intérieur qui mène à l'étage, aussi. La municipalité où est située la maison a un règlement qui stipule que toute maison endommagée à plus de 60 % doit être démolie et reconstruite à au moins quatre mètres du trottoir. Il est aisé d'imaginer le dépassement de coûts que cette contrainte peut entraîner : nouvelles fondations, nouveaux raccordements, etc. Ajoutez à cela l'escalier tournant en bois œuvré qui devra être refait par un ébéniste (et non pas par un menuisier comme le pensait le propriétaire) et vous avez là les deux principales raisons pour lesquelles les assureurs ne souhaitent pas souscrire ce genre de risques...

Les solutions

Sous-évaluation des coûts de reconstruction et méconnaissance des règlements municipaux sont ainsi la cause de la majorité des différends qui opposent les propriétaires de maisons anciennes aux assureurs. Pour éviter pareille confrontation, deux solutions s'impo-

sent d'elles-mêmes :

- ⊗ obtenir une évaluation détaillée d'un évaluateur professionnel dûment agréé;
- ⊗ s'informer, par l'entremise d'un notaire, des règlements qui devront être respectés si jamais la maison est endommagée.

La première de ces démarches permet non seulement d'établir que les composantes mécaniques de la maison ne présentent pas plus de dangers que celles d'une maison récente, mais elle a aussi l'avantage de préciser le coût de reconstruction réel et, conséquemment, le montant d'assurance nécessaire. Les assureurs, qui détestent les surprises, sont ainsi rassurés. Avec un tel document en main, le propriétaire d'une maison ancienne trouvera beaucoup plus facilement un assureur prêt à collaborer et se verra offrir une prime nettement plus raisonnable.

La seconde démarche a le même effet que la première : elle enlève toute incertitude. S'il s'avère que les règlements municipaux ou les normes de construction en vigueur peuvent faire grimper le coût de reconstruction, le propriétaire devra souscrire une garantie spéciale rendant caduque l'exclusion relative aux dispositions légales que comporte sa police d'assurance habitation. Bien entendu, il lui faudra alors s'attendre à payer une surprime.

Notons que l'ajout de systèmes de protection contre l'incendie (extincteurs, détecteurs de fumée, de chaleur, de monoxyde de carbone, etc.) est un autre bon moyen de faire baisser le coût de son assurance.

Enfin, si toutes ces démarches s'avèrent infructueuses et qu'aucun assureur ne veut vous assurer, vous avez un ultime recours : l'appel au Bureau d'assurance du Canada (BAC). Depuis 1996, le BAC a instauré un mécanisme visant à remédier aux problèmes d'accès à l'assurance habitation. Le Centre d'information du BAC effectuera l'analyse des motifs invoqués par l'assureur pour justifier son refus de souscrire le risque et tentera ensuite d'établir des conditions qui rendront ce risque acceptable.

Date de réception : 28 juin 2006

Date d'acceptation : 5 juillet 2006

Vous avez des questions ? Veuillez nous les faire parvenir par courriel à info@dplm.com à Dale-Parizeau LM. Vous pouvez également obtenir plus de renseignements en consultant notre site Internet au www.dplm.com/fmoq ou en communiquant avec nous au 1 877 807-3756 (partout au Québec).