

## SOS police

Valérie Gaudreau

Numéro 172, printemps 2022

Patrimoine habité. J'adopte une maison d'antan

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/98595ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)

1923-2543 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Gaudreau, V. (2022). SOS police. *Continuité*, (172), 26–27.



**Il y a de l'espoir pour les propriétaires en mal d'assurance pour leur maison ancestrale.**

**VALÉRIE GAUDREAU**

**C**e n'est un secret pour personne, signer une police d'assurance couvrant une vieille maison relève de l'exploit. «La situation perdue depuis des décennies», lance d'entrée de jeu Patrick Toupin, courtier en assurance de dommages chez Assurart. Ce cabinet de courtage collabore avec l'association Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec (APMAQ) pour créer de meilleurs liens

entre les proprios, les courtiers et les compagnies d'assurance habitation, en général allergiques au terme «patrimoine».

#### **Recul récent, avancées en vue**

La situation est encore pire depuis décembre 2020, moment de l'abandon du programme Heritas. La disparition de ce produit d'assurance habitation, concocté par la firme de courtage Dale Parizeau Morris Mackenzie en collaboration avec l'APMAQ, a porté un coup dur au milieu. «Ce programme était l'unique porte de sortie; il a offert un répit», indique M. Toupin. Pendant sept ans, il a couvert les maisons construites avant 1940, situées dans un lieu patrimonial désigné ou possédant un caractère historique, architectural ou patrimonial particulier.

La fin d'Heritas a laissé un grand vide pour les 300 000 à 350 000 maisons québécoises considérées anciennes. D'autant

# police

plus qu'elle est survenue dans un contexte où il y a de moins en moins de bureaux de courtage, avec plusieurs fusions récentes. Moins de joueurs veut dire moins de prise de risque par les assureurs, déplore M. Toupin.

Pour sortir de l'impasse, les acteurs du milieu comptent sur une meilleure communication entre proprios et assureurs.

## La solution par l'information

C'est que la méconnaissance est grande. Patrick Toupin donne l'exemple de la confusion qui touche les résidences répertoriées par les MRC lors de leur désormais nécessaire inventaire des immeubles d'intérêt patrimonial construits avant 1940. Ce répertoire recense des maisons citées, protégées ou se situant dans un secteur encadré par un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), où sont imposées des règles pour rénover ou construire. Mais on y inscrit aussi des demeures qui ne font l'objet d'aucune protection. Pour un non-initié, il peut s'avérer ardu de faire la différence.

En voyant une maison inventoriée par la MRC, un assureur pourrait refuser d'en couvrir les risques, craignant qu'elle soit assujettie à des normes strictes qui feraient grimper les coûts de remplacement en cas de sinistre, explique M. Toupin. Or, bien souvent, ce n'est pas le cas. Il estime que seule une minorité des maisons anciennes, soit environ de 10 % à 15 %, possède un statut légal de protection.

La solution à ce flou passe par l'information, soutient le courtier d'Assurart, qui travaille avec l'APMAQ à mettre sur pied des formations sur le sujet.

Un premier cours est en voie d'élaboration. Conçu sur mesure pour les courtiers, ces intermédiaires entre proprios et compagnies d'assurance, il leur expliquera les différents statuts juridiques de protection des maisons. « Son but est que les intervenants réalisent qu'il n'y a pas d'exigences liées à toutes les demeures inventoriées. » Patrick Toupin souhaite aussi que le cours permette une meilleure prise en compte des avantages d'une maison ancienne, comme la qualité de sa construction et des matériaux utilisés. De même, il voudrait une reconnaissance du fait que les acheteurs de tels bâtiments en prennent grand soin. Voilà des éléments qui devraient « rassurer les assureurs », selon lui.

Une autre formation de l'APMAQ s'adressera aux propriétaires afin de les aider à bien préparer leur dossier pour améliorer leurs chances de succès auprès de l'assureur (voir l'encadré).

La sensibilisation touche notamment le vocabulaire employé par ceux qui possèdent une vieille demeure, note

## COMMENT BIEN PRÉPARER SON DOSSIER ?

Comment mettre sur pied un bon dossier pour réussir à assurer une maison ancienne ? Voici quelques conseils de Patrick Toupin :

- 1- Être accompagné par un courtier avec qui on a des affinités et qui « parle le même langage ».
- 2- Si on s'adresse directement à un assureur, l'approcher en mentionnant qu'on veut assurer une maison, tout simplement. Éviter d'utiliser des qualificatifs comme « ancienne » ou « patrimoniale ».
- 3- Présenter son dossier de façon factuelle en misant sur les qualités de construction de la maison et en précisant les dates des rénovations.
- 4- Avoir doté la maison d'un bon système d'alarme.
- 5- Recourir au Bureau d'assurance du Canada. Un programme de l'organisme fournit aux particuliers de l'aide pour dénicher un assureur ([bit.ly/3sb4ict](http://bit.ly/3sb4ict)).

M. Toupin. « Les gens sont extrêmement fiers de leur maison et, en voulant bien faire, ils la qualifient parfois à tort de "patrimoniale". Souvent, devant ce simple mot, l'assureur raccroche et on passe à un autre appel ! » lance-t-il.

Selon l'APMAQ et Patrick Toupin, la difficulté pour les propriétaires de demeures anciennes de trouver un assureur représente une menace à la vitalité de ces bâtiments témoins de notre histoire. « Déjà, plusieurs maisons sont laissées à l'abandon. Les gens ont bien voulu en prendre soin, mais quand vient le temps de les vendre, les acheteurs se font rares, notamment du fait qu'elles ne sont pas assurables. Certains propriétaires laissent même dépérir leur bien immobilier jusqu'au moment où ils pourront le démolir », déplore le courtier. ♦

Valérie Gaudreau est rédactrice en chef du quotidien *Le Soleil*.