

Printemps 2004

# PATRIMOINE



LE MAGAZINE DE LA FONDATION HÉRITAGE CANADA



NOTRE  
*Bibliothèque*  
DU PARLEMENT



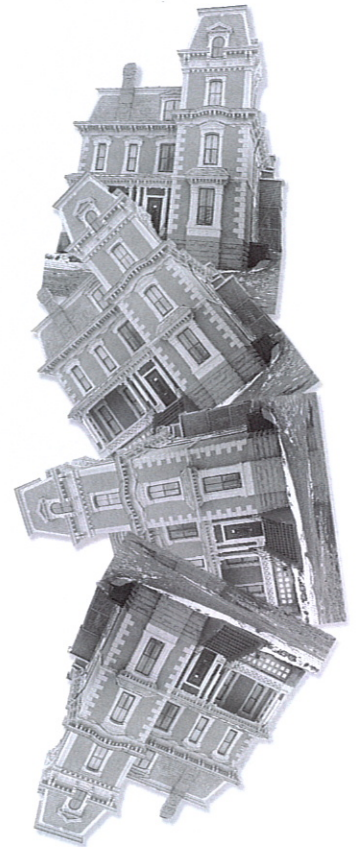
# Une question de polices

## Problèmes d'assurances pour les propriétaires de maisons anciennes

par Sheila Ascroft

*Un couple de Fredericton ayant dépensé des milliers de dollars pour soigner sa demeure ancienne – améliorant son installation électrique et remplaçant le vieux poêle à bois par un modèle à haut rendement – a appris qu'Allstate n'était pas satisfait. Selon le couple, « Allstate avait indiqué qu'il nous assurerait une fois que les travaux seraient terminés, mais après avoir appris l'âge de la maison, il a jugé qu'elle était trop vieille pour être assurée. »*

50More.com



D'après le site Web d'actualités 50More, la compagnie d'assurance Allstate n'assure plus les maisons de plus de 65 ans en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick, surtout en raison des risques d'incendie. En 2000, les pertes dues au feu représentaient la moitié des réclamations adressées à la compagnie dans ces deux provinces.

Les maisons patrimoniales des Maritimes sont indiscutablement sur la sellette. L'été dernier, Kathy Redmond a dû faire révoquer la désignation patrimoniale municipale de sa demeure de 1861 à Wentworth (Nouvelle-Écosse) pour pouvoir renouveler sa police d'assurance pour la valeur de remplacement auprès de la compagnie d'assurance Dominion.

Une porte-parole de son ancien courtier, Carolyn James de K.N. Umlah Insurance, a affirmé que la police de M<sup>me</sup> Redmond avait été annulée à cause de la désignation patrimoniale. « Il ne faut pas s'en surprendre, dit-elle. Je suis dans les assurances depuis 20 ans et pendant tout ce temps, la politique de la plupart des compagnies d'assurance a été de ne pas assurer les immeubles patrimoniaux. »

M<sup>me</sup> James explique que la plupart des polices d'assurance garantissent le remplacement de la maison en cas de sinistre. « Dans le cas d'une demeure patrimoniale, selon M<sup>me</sup> James, les règlements municipaux exigent une reconstruction conforme à l'originale. Le fait de reproduire une maison patrimoniale exactement telle qu'elle était à l'origine serait excessivement coûteux. »

Cependant, le conseiller municipal

responsable du comité du patrimoine Ralph Welton soutient qu'il n'y a jamais eu un tel règlement. Le représentant de la municipalité régionale de Halifax John O'Brien le confirme : « Il n'y a pas d'exigence voulant que si la maison a été construite avec des chevilles en bois ou quoi que ce soit, elle doit être reconstruite de la même façon. » Il ajoute que les personnes achetant des maisons patrimoniales veillent souvent à les conserver en parfaite condition et il craint que si les gens sont convaincus que ces maisons ne sont pas assurables, des acheteurs possibles pourraient être dissuadés.

Le bulletin d'information de la Heritage Society of British Columbia (HSBC) a récemment fait état d'une situation semblable. Le vice-président de la HSBC Don Tonsaker a appris que sa compagnie d'assurance ne voulait plus protéger sa maison patrimoniale primée à Nelson après qu'elle a été officiellement désignée. Elle présumait que le gouvernement local exigerait un remplacement exact en cas de dommages dus à un incendie ou un autre sinistre.

Malheureusement, il semble y avoir au sein de l'industrie une perception erronée mais répandue que les règlements municipaux sur la désignation patrimoniale précisent d'office le remplacement exact du tissu historique en cas de sinistre.

Beverly Miller, de la Provincial Heritage Property Owners Association of Nova Scotia, affirme qu'il y a des centaines de maisons patrimoniales dans la province. Elle soutient que l'élément prohibitif n'est pas nécessairement la désignation patrimoniale, mais

la disposition régissant le coût de remplacement garanti qui se trouve dans la plupart des contrats d'assurance. Aux fins du calcul du coût de remplacement, les assureurs s'engagent à utiliser des matériaux de nature et de qualité semblables.

Le vice-président du Bureau d'assurance du Canada (BAC) Don Forgeron, affirme que la « grande majorité » des entreprises assurent toujours les immeubles et demeures patrimoniales de plus de 50 ans. « Nous croyons qu'il n'y a problème que dans des cas isolés, dit-il. Nous ne pensons pas qu'il y ait une crise. » Il indique du reste qu'il peut y avoir d'autres raisons de refuser l'assurance qui n'ont rien à voir avec la désignation patrimoniale. « Il peut y avoir d'autres risques associés à l'immeuble, par exemple en raison du filage. Il se peut que des améliorations s'imposent. Les maisons plus anciennes doivent être examinées plus soigneusement, qu'elles soient patrimoniales ou non. »



M. Forgeron admet que certaines compagnies n'assurent pas les maisons patrimoniales. « Peut-être n'ont-elles pas l'expertise requise pour évaluer le risque, donc elles choisissent de ne pas servir ce marché. »

Cependant, de nombreuses compagnies d'assurance régulières au Canada semblent avoir choisi de ne pas assurer les maisons plus vieilles. Selon Don MacGillivray, au centre d'appels d'Allstate, la politique de la compagnie s'énonce pour l'essentiel comme suit : « En ce qui concerne les maisons plus anciennes avec un câblage à boutons et tubes, des tuyaux de plomberie galvanisés, etc., nous ne les assurons pas. Vous devez vous adresser à un courtier spécialisé. » Quant aux immeubles patrimoniaux, « règle générale, nous ne les assurons pas ».

Un courtier d'assurances de Calgary, Van Helden Agencies, indique dans son site Web que l'âge d'une maison est un facteur. « Certaines compagnies d'assurance n'assurent pas les maisons très vieilles, ou alors offrent une assurance limitée. » Dans son bulletin d'information pour les clients, Van Helden explique la prudence des assureurs : « L'attentat du 11 septembre au World Trade Center a privé des assureurs du monde entier de leurs réserves accumulées, les obligeant à adopter plus de discipline dans la fixation de leurs primes. » Et encore, « les récentes pertes attribuables à des incendies dans des maisons à ossature de bois ont contraint l'industrie de l'assurance à reconsidérer leurs risques ».

Le bulletin indique en outre que « pour 2003, nous prévoyons à la fois des coûts d'assurance supérieurs et l'abandon par certaines compagnies de polices à haut risque. Les propriétaires et constructeurs de maisons autant que les courtiers d'assurance feront face à une difficulté accrue d'obtenir de l'assurance (dans certains cas, à quelque prix que ce soit) ».

Stacy Elliott, à la maison de courtage Smith Petrie Carr and Scott, réitère l'inquiétude que les compagnies d'assurance soient tenues de remplacer une demeure en respectant les spécifications exactes de la construction d'origine. « Les maisons plus anciennes ont des matériaux qui servaient il y a 80 ans,

mais qui ne se trouvent plus aujourd'hui. Il faut alors que les compagnies les commandent ou les fassent produire expressément, ce qui majore le coût de remplacement du bâtiment et la prime demandée », dit-il. Il ajoute que certaines compagnies spécialisées assurent les bâtiments à haut risque. « Ces compagnies accepteront quelquefois d'assurer une maison ancienne pourvu que certaines conditions soient remplies. Cependant, leurs primes sont très élevées », précise-t-il.

Encore une fois, cette politique indique que le facteur prohibitif n'est pas la désignation patrimoniale, mais la disposition contractuelle concernant le coût de remplacement garanti.

Dans certaines régions, les agents d'immeubles compliquent le problème en conseillant aux vendeurs de biens patrimoniaux de faire annuler leur désignation s'ils veulent vendre leur maison plus facilement. Victor Kerman, de Royal LePage Signature Realty, répond aux questions du public dans le site Web Toronto.com. En novembre dernier, il écrivait que « de graves problèmes d'assurance touchent les maisons plus anciennes ». Il précisait que depuis quelques mois, « les acheteurs de maisons anciennes avaient de la difficulté à obtenir ou renouveler l'assurance. Un certain nombre de ventes ont échoué au dernier moment pour cette raison ».

L'article du bulletin de la HSBC signalait qu'en Australie, une distinction utile est faite entre une « assurance de remplacement » et une « indemnité ». Dans le premier cas, un élément endommagé est remplacé par des matériaux *semblables*. Dans le second cas, ce qui est « vieux » est remplacé par du « vieux », mais la prime est sensiblement supérieure.

À l'automne dernier, le directeur général de la fondation Héritage Canada Brian Anthony a questionné le BAC pour savoir combien de propriétaires d'immeubles patrimoniaux avaient de la difficulté à obtenir de l'assurance. Le BAC a répondu qu'aucun de ses divers bureaux régionaux n'avait constaté de problèmes. En février, M. Anthony a écrit au BAC pour demander des renseignements supplémentaires au sujet des assurances.

« Les propriétaires de bâtiments patrimoniaux semblent constater qu'il est de plus en plus difficile et coûteux, voire dans certains cas impossible, d'assurer leur immeuble, a-t-il écrit. Le problème ne semble pas être limité aux bâtiments patrimoniaux classés, mais à toute maison d'au-delà d'un certain âge. Comme il y a au Canada 1,7 million de structures datant d'avant 1920, ce problème risque de toucher un grand nombre de propriétaires. »

Une préoccupation connexe est que cette réticence à assurer les immeubles plus vieux pourrait faire obstacle à l'Initiative des endroits historiques lancée par le gouvernement fédéral. Celui-ci a récemment créé un Fonds pour favoriser les propriétés patrimoniales commerciales (voir *Patrimoine*, hiver 2004) qui investira 30 millions de dollars pour encourager la restauration de bâtiments désignés. Bien que l'industrie de l'assurance soit régie par le fédéral, il semble que cette politique d'assurance restrictive pourrait miner une initiative fédérale prometteuse.

En réponse à la lettre de M. Anthony, le BAC a proposé de coopérer avec la fondation Héritage Canada à la recherche d'une solution. Héritage Canada prend bonne note de la demande du BAC de programmer des discussions sur cette question cruciale.

Héritage Canada invite tout propriétaire d'un immeuble patrimonial qui connaît des problèmes d'assurance à communiquer avec elle, par courriel à : [heritagecanada@heritagecanada.org](mailto:heritagecanada@heritagecanada.org).

Dear Realtor ([www.toronto.com/feature/12676/eight.html](http://www.toronto.com/feature/12676/eight.html));  
[www.50more.com/50mnewsweb/news/1463.htm](http://www.50more.com/50mnewsweb/news/1463.htm);  
Don MacGillivray, centre d'appels d'Allstate, [dmac@allstate.ca](mailto:dmac@allstate.ca);  
Halifax Chronicle-Herald (*Nouvelle-Écosse*), 03/07/25, 03/07/30;  
HSBC Newsletter, « Are You Covered », automne 2003;  
Bureau d'assurance du Canada ([www.ibc.ca](http://www.ibc.ca));  
Smith Petrie Carr & Scott Brokerage ([www.spcs-ins.com](http://www.spcs-ins.com));  
Van Helden Agencies ([www.vanheldenagencies.com/HomeInsuranceDetails.htm](http://www.vanheldenagencies.com/HomeInsuranceDetails.htm))