

# 31<sup>e</sup> congrès de l'ATEFQ

L'importance et les difficultés  
de l'évaluation des maisons  
anciennes  
pour fins d'assurance

Robert Bergeron, ing. ret.  
Amis et propriétaires de maisons  
anciennes du Québec

Ste-Adèle - 7 novembre 2014

# Plan de la présentation

---

1. Les principaux types de maisons anciennes
  2. Quelques caractéristiques de construction importantes des maisons anciennes
  3. Les difficultés reliées à l'assurance des maisons anciennes
  4. Notions de coût de reproduction, de remplacement et de reconstruction
- ...et si on a du temps :

# Plan de la présentation

---

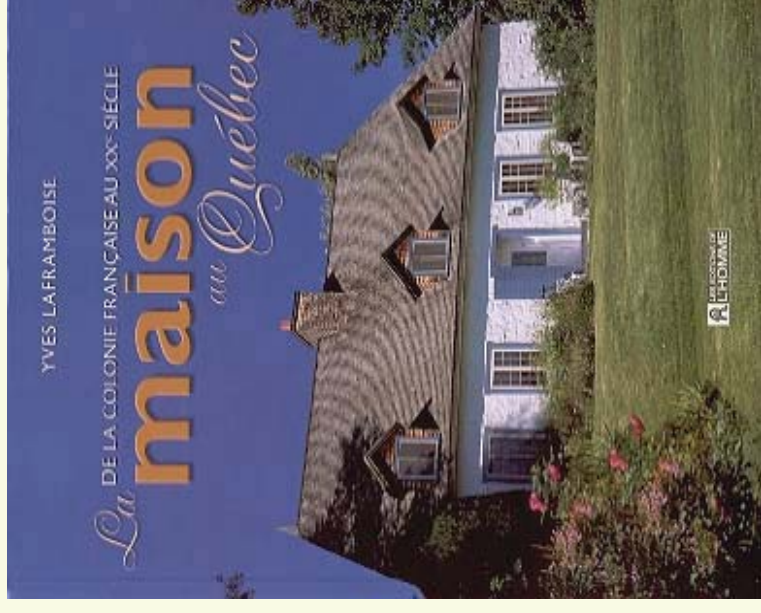
5. Mon opinion sur l'évaluation municipale  
« de masse » des maisons anciennes
6. Mon opinion sur le « marché » actuel  
des maisons anciennes

# Les principaux types de maisons anciennes

✓ La principale classification actuelle (typologie) a été proposée par l'ethnologue Yves Laframboise dans son livre intitulé

*La maison au Québec - de la colonie au XX<sup>e</sup> siècle*  
(Ed. De l'homme, 2001)

✓ Elle compte 14 classes  
✓ Peu utilisée parce que trop « compliquée »



# Les principaux types de maisons anciennes

---

En pratique on  
parlera de...

Maison du  
régime français,  
celle-ci à  
Neuville



Maison Bordeleau (1742),  
restaurée par M. Alain Prévost



# Les principaux types de maisons anciennes

Maison  
québécoise  
type



Maison typique de la Beauce,  
facilement reconnaissable...

# Les principaux types de maisons anciennes

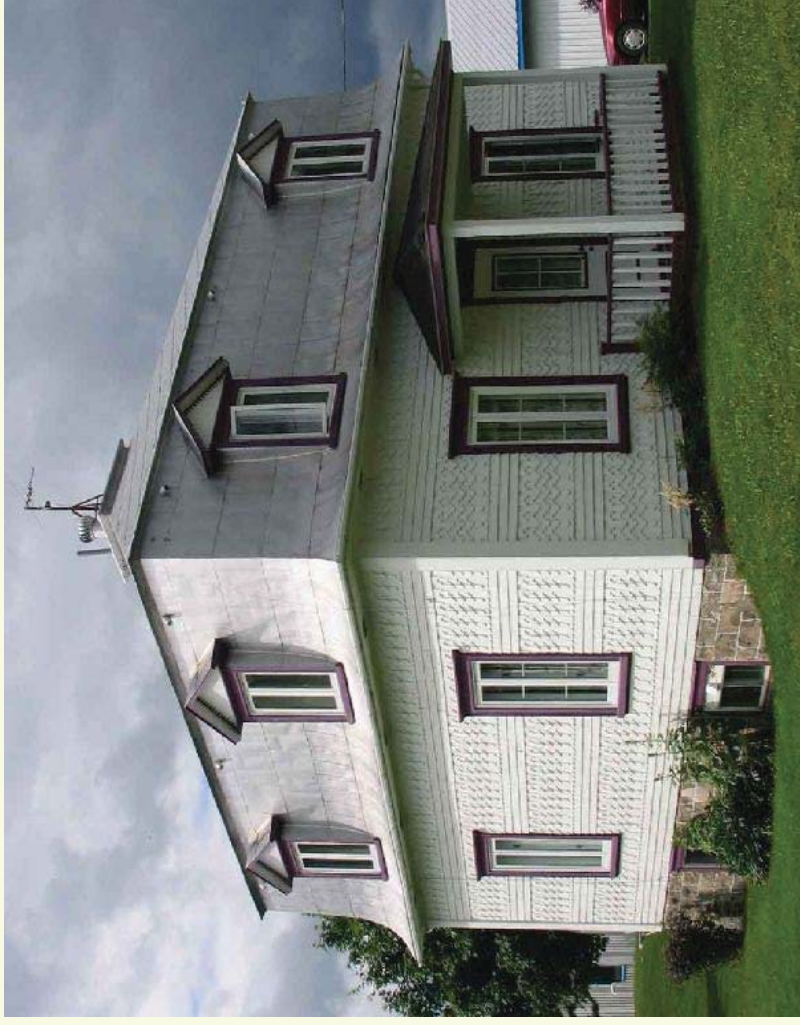
Maison  
mansardée à  
deux eaux



Maison Villeneuve (1885)  
de St-Romuald, de style  
Second empire

# Les principaux types de maisons anciennes

Maison  
mansardée à  
quatre eaux



Maison de Deschambault



# Les principaux types de maisons anciennes

---

Maison  
victorienne  
en pierre



Le Château Richard de  
L'Ange-Gardien (c. 1890)

# Les principaux types de maisons anciennes

---

Maison  
victorienne  
en bois



St-Antoine-de-Tilly

# Les principaux types de maisons anciennes

Maison  
monumentale



*Maison Ambroise-Chavigny  
de la Chevrotière, c. 1817*



# Les principaux types de maisons anciennes

Cette maison  
étant en vente  
on peut avoir  
un aperçu de  
l'intérieur





# Les principaux types de maisons anciennes



# Les principaux types de maisons anciennes





# Les principaux types de maisons anciennes



# Les principaux types de maisons anciennes

Caractéristiques :

📄 10 pièces

📄 4 chambres

📄 Terrain : 73 000 p.c.  
bordé au fleuve

📄 Plinthes électriques

**Prix demandé ?**

**795 000\$**





# Les principaux types de maisons anciennes

Maison bourgeoise  
ou maison de  
docteur

Maison du  
Dr Chabot, c.1925  
Ste-Claire-  
de-Dorchester



# Les principaux types de maisons anciennes



*Évaluation mun. de la maison ? 245 700 \$*

# Les principaux types de maisons anciennes

Petite maison  
de colon



Maison Demers-Brunet c.1830  
Boul. Gouin - Montréal



## Quelques caractéristiques importantes des maisons anciennes

---

1. Structure des murs de périphérie
2. Charpente du toit
3. Les revêtements de toit
4. Les revêtements extérieurs
5. Boiseries et galeries extérieures
6. Les ouvertures (portes et fenêtres)
7. Les intérieurs des maisons anciennes : plafonds, cloisons, planchers, mouluration, etc.



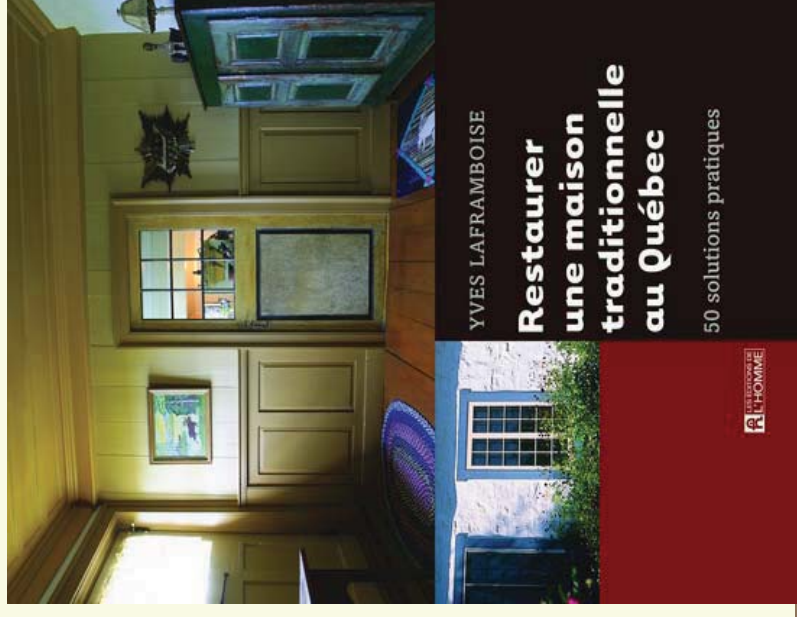
# Quelques caractéristiques importantes des maisons anciennes

Pour cette section de notre exposé, nous allons nous inspirer d'un autre livre d'Yves Laframboise :

*Restaurer une maison traditionnelle au Québec - 50 solutions pratiques*

Ed. de l'Homme, 2008  
273 p.

Une aubaine à 20\$



# Structure des murs de périphérie

---

On retrouve surtout :

- ✓ Les murs de bois
- ✓ Les murs de pierre
- ✓ Les murs de brique

# Structure des murs de périphérie

## Les murs de bois

- 📄 Les murs de bois en pièces sur pièces (poutres grossièrement équarries) empilés les uns sur les autres
- 📄 Les murs de madriers de 3-4 pouces d'épaisseur « cordés » les uns contre les autres



# Maisons en pièces sur pièces

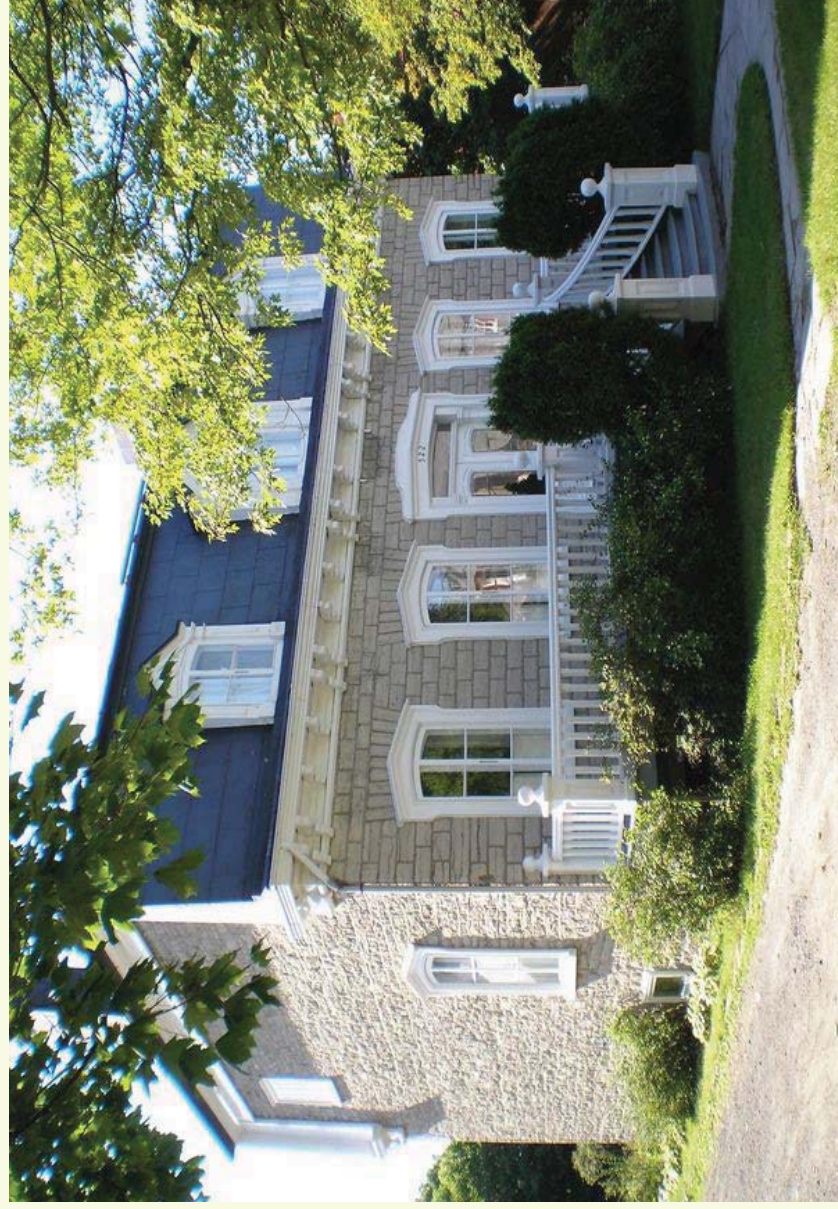


# Maisons en pièces sur pièces





# Maisons de pierre



Pierre calcaire apparente (à nue) - Beauport



# Maisons de pierre



Pierre calcaire crépie  
Maison Girardin - Beauport

# Maisons de pierre



Maison de pierre des champs  
Rivière-des-Prairies



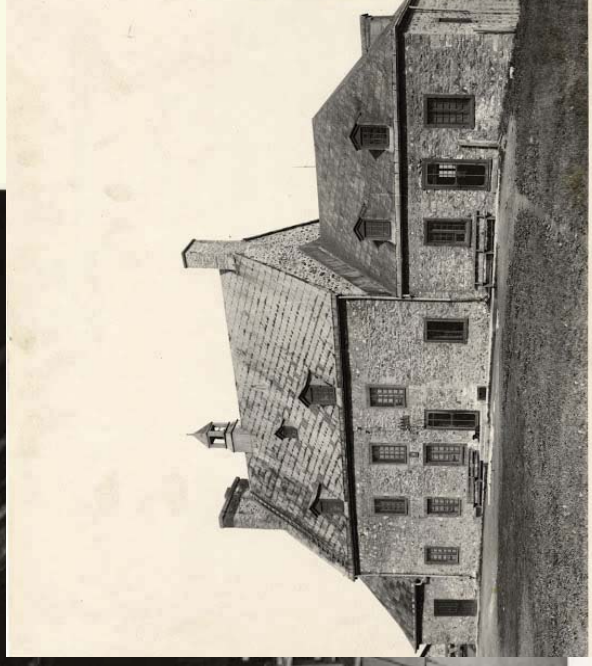
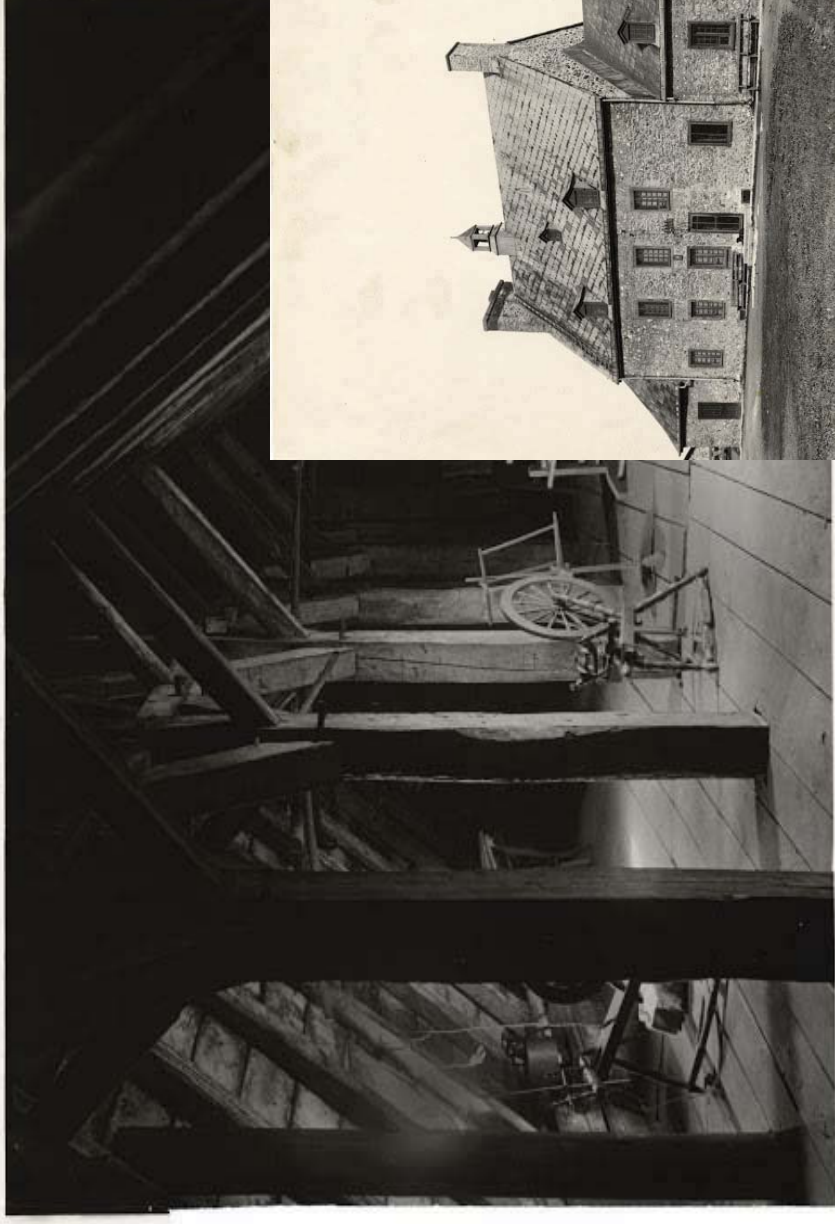
# Maisons de brique



L'Enfilade-de-Maisons-en-Brique-Rouge  
de Yamachiche - c.1850 - 1900

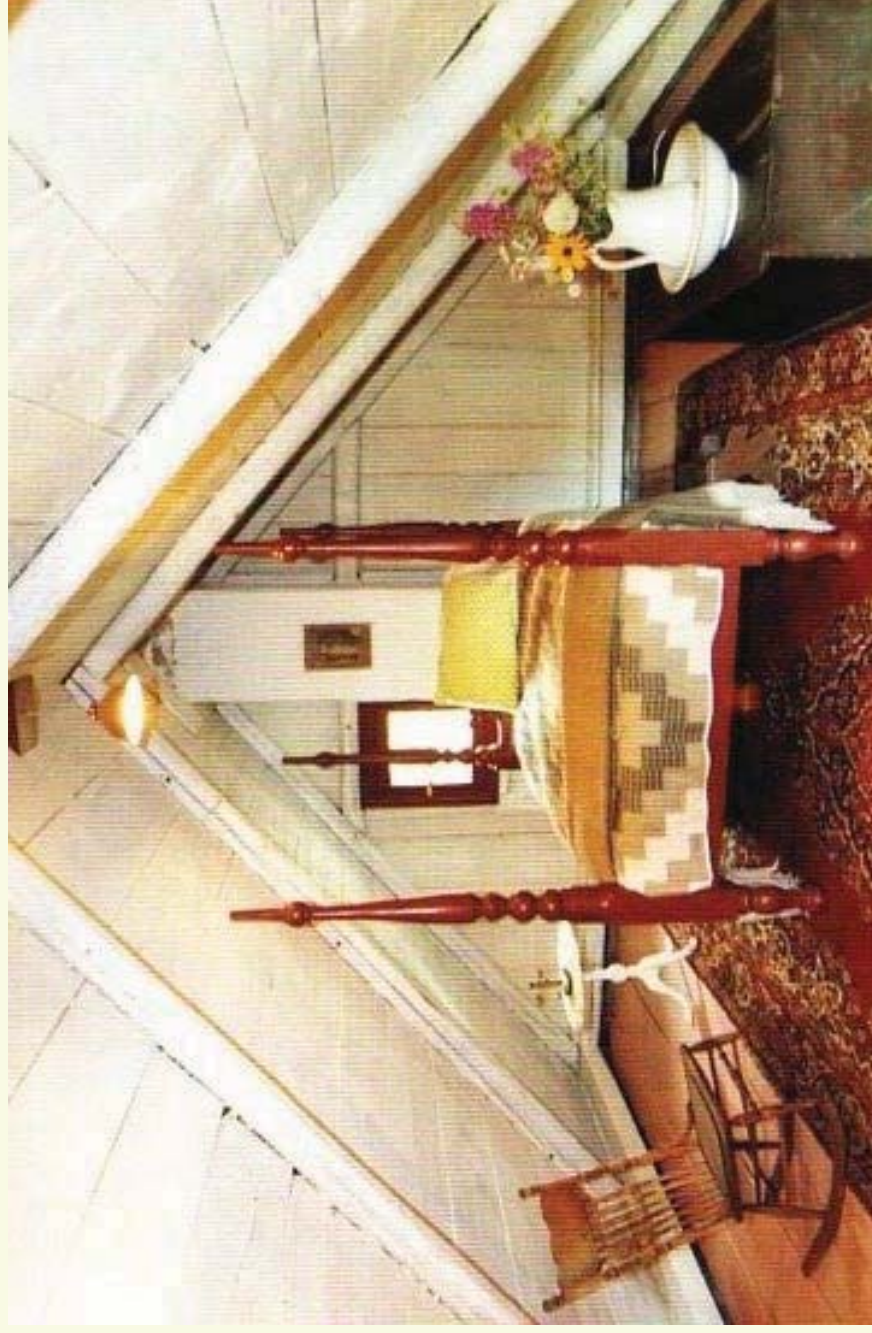


# Charpente du toit



Grenier de la Maison St-Gabriel  
Grosse charpente

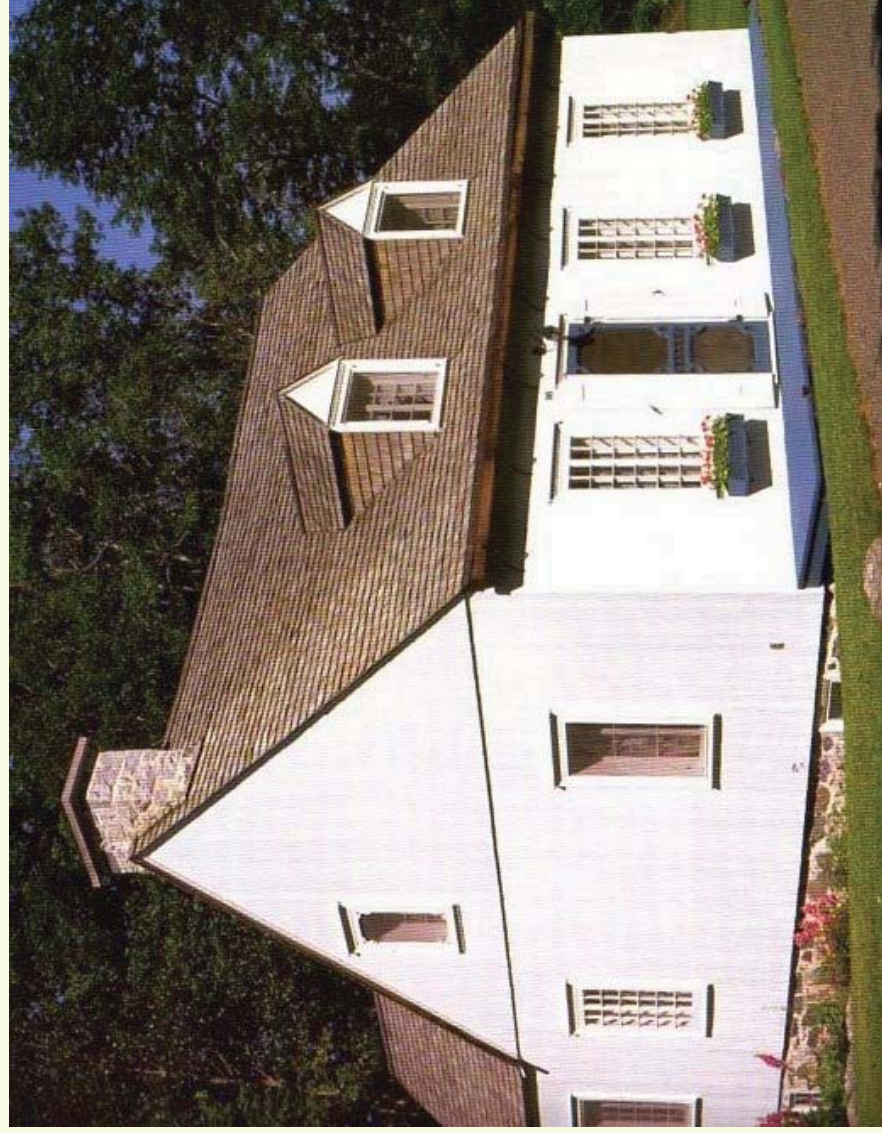
# Charpente du toit



Charpente simple, en A, dite à l'anglaise



# Les revêtements de toit



Le bardeau de cèdre



# Les revêtements de toit



Bardeaux de cèdre de l'ouest  
posés sur un « lattage »

# Les revêtements de toit



Bardeaux de cèdre de l'ouest  
posés sur un « lattage »

# Les revêtements de toit





# Les revêtements de toit



La tôle à la canadienne

# Les revêtements de toit



La tôle « à baguettes »



# Les revêtements de toit



La tôle « pincée »



# Les revêtements de toit



Très rare sur les maisons vernaculaires:  
l'ardoise naturelle

# Les revêtements de toit



Ardoise de la cie. Glendyne de  
St-Marc-du-Lac-Long (Témiscouata)



# Les revêtements extérieurs le crépi



Le crépi est un mélange de chaux et de ciment appliqué à la truelle et d'épaisseur variable



# Les revêtements extérieurs les planches à « clins »



Le mur pignon de cette maison est recouvert de planches (déclin de bois) et la façade est protégée par un crépi sur lattes.

# Les revêtements extérieurs le bardeau de cèdre



Mur pignon protégé par du bardeau de cèdre



# Les revêtements extérieurs le bardeau de cèdre



Mur servant de « démonstrateur » dans une  
fabrique de bardeaux à motifs



# Les revêtements extérieurs tôle embossée



# Boiseries et galeries extérieures



Maison du site patrimonial de Beauport



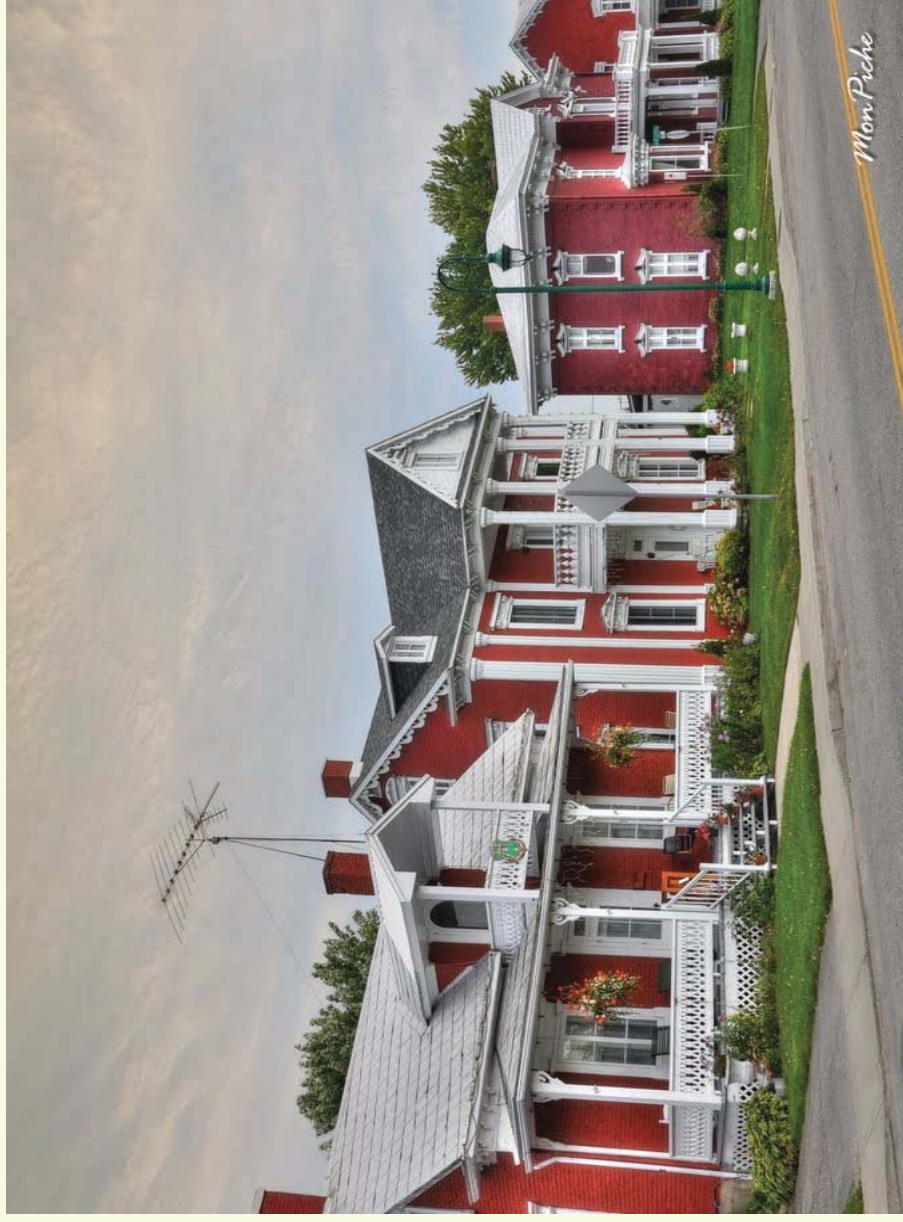
# Boiseries et galeries extérieures



Maison Tessier-dit-Laplante  
du site patrimonial de Beauport



# Boiseries et galeries extérieures



Enfilade de Yamachiche

# Boiseries et galeries extérieures



Maisons de Beauport, c. 1906

# Les ouvertures (Portes et fenêtres)



Porte et fenêtres à six carreaux d'une maison de Deschambault  
La porte est entourée de baies latérales et d'une imposte.



# Les ouvertures (Portes et fenêtres)



Porte et fenêtres à 24 carreaux de la  
maison Poitras-Proulx de l'Épiphanie c. 1785

# Les ouvertures (Portes et fenêtres)



# Les intérieurs des maisons anciennes

---

Instructions et formation des groupes  
pour une visite de l'APMAQ





# Les intérieurs des maisons anciennes

---

Une maison d'un collectionneur de Cacouna,  
vendue depuis...



# Les intérieurs des maisons anciennes



# Les intérieurs des maisons anciennes





# Les intérieurs des maisons anciennes



# Les intérieurs des maisons anciennes



# Les intérieurs des maisons anciennes





# Les intérieurs des maisons anciennes



# Les intérieurs des maisons anciennes

Ancien magasin général de Cacouna,  
à l'étage...



# Les intérieurs des maisons anciennes



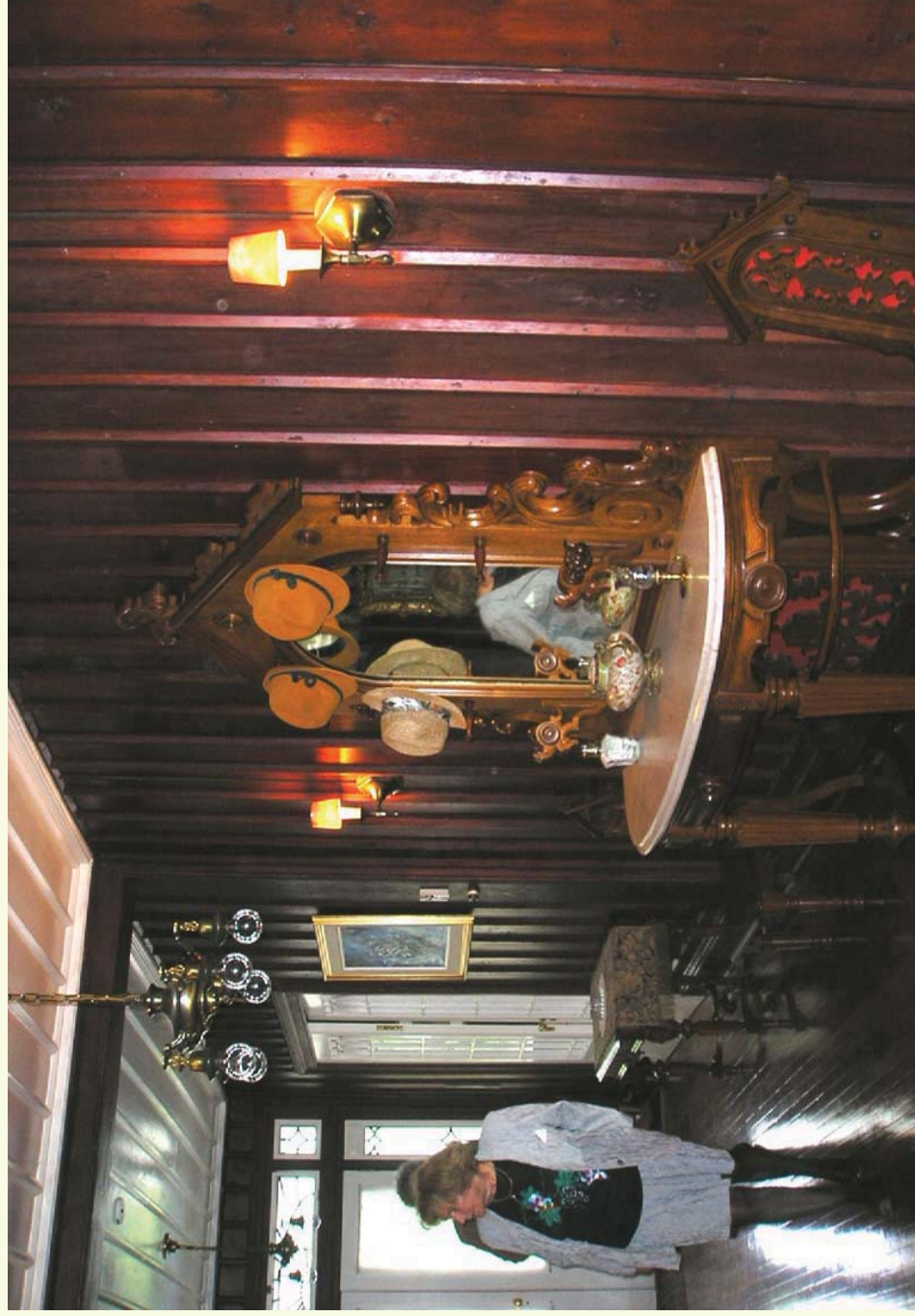


# Les intérieurs des maisons anciennes

Et pour terminer à Cacouna, courte visite  
d'un intérieur d'une villa « cossue »



# Les intérieurs des maisons anciennes



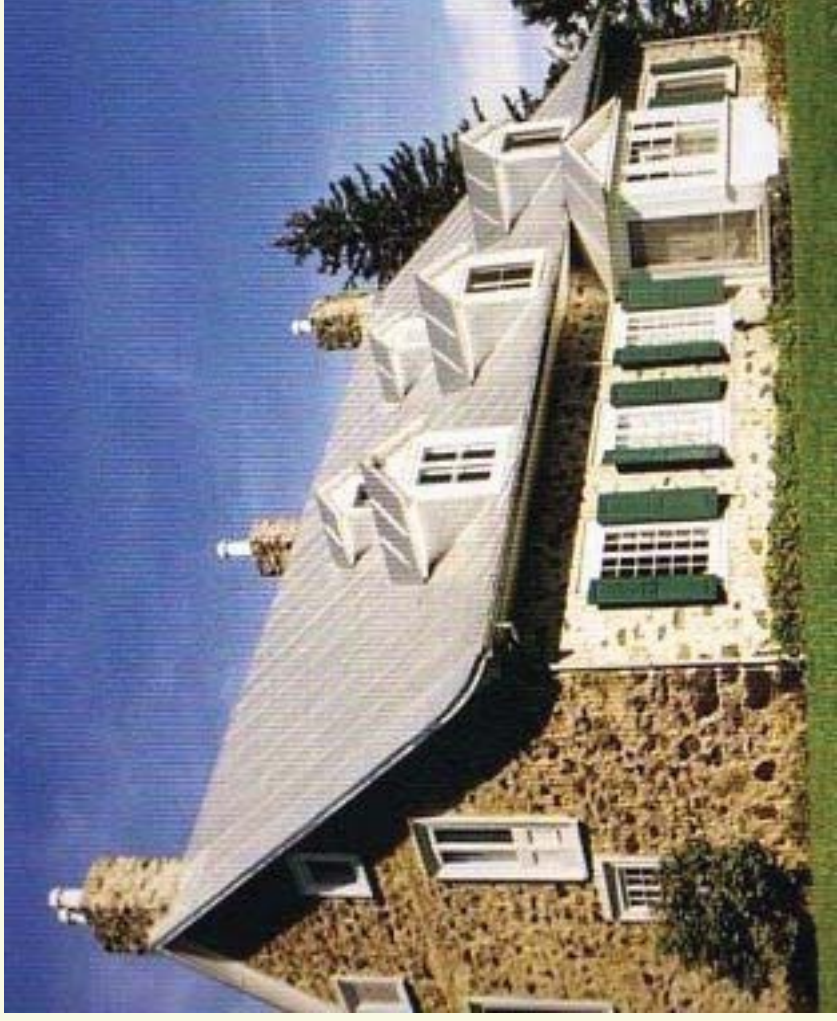


# Les intérieurs des maisons anciennes





# Les intérieurs des maisons anciennes



Vieux presbytère de Batiscan : c. 1816,  
restauré en 1926. Lieu publique.

# Le vieux presbytère de Batiscan





# Le vieux presbytère de Batiscan

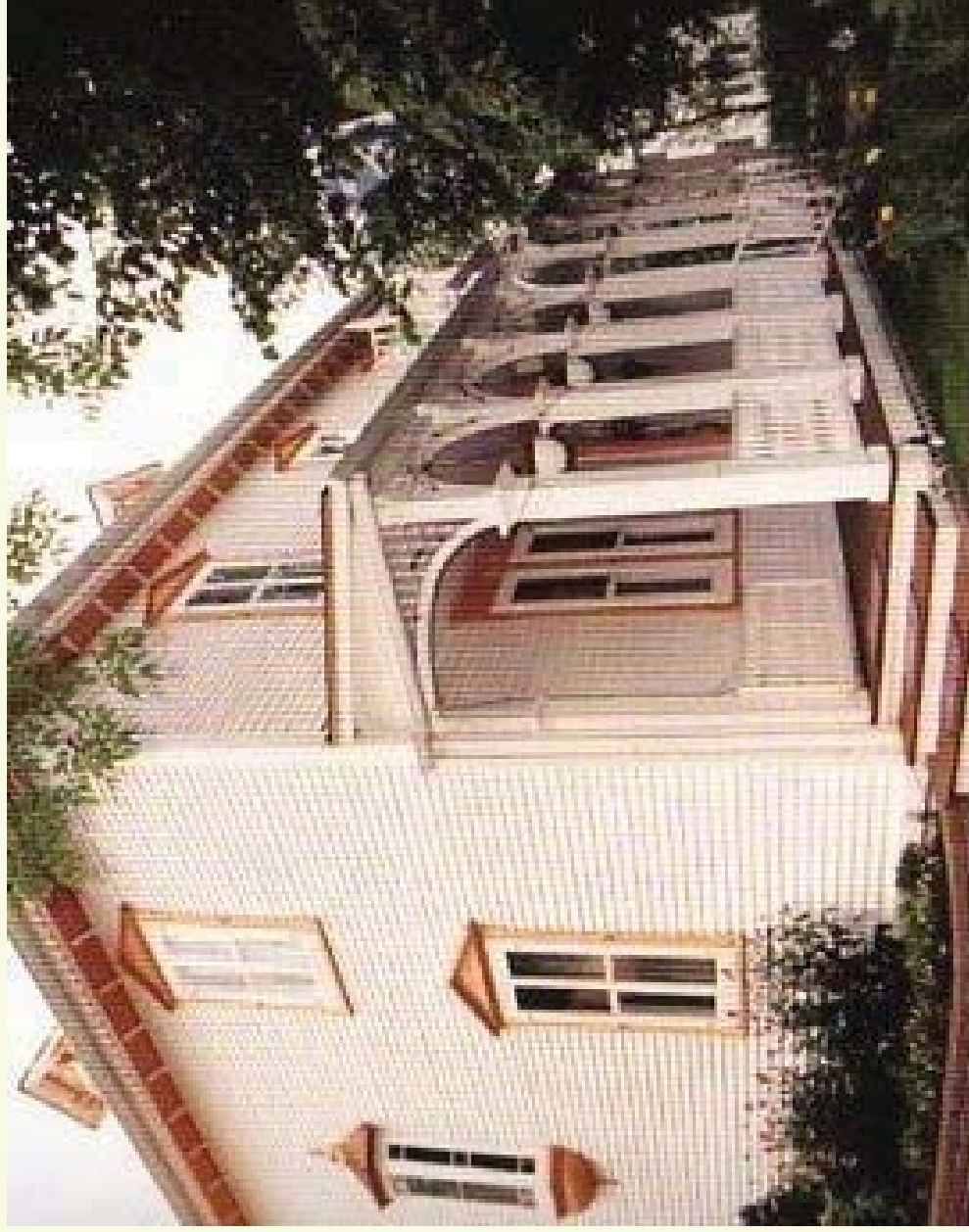




# Le vieux presbytère de Batiscan



# Maison bourgeoise, c. 1890





# Maison bourgeoise, c. 1890





# Maison bourgeoise, c. 1890

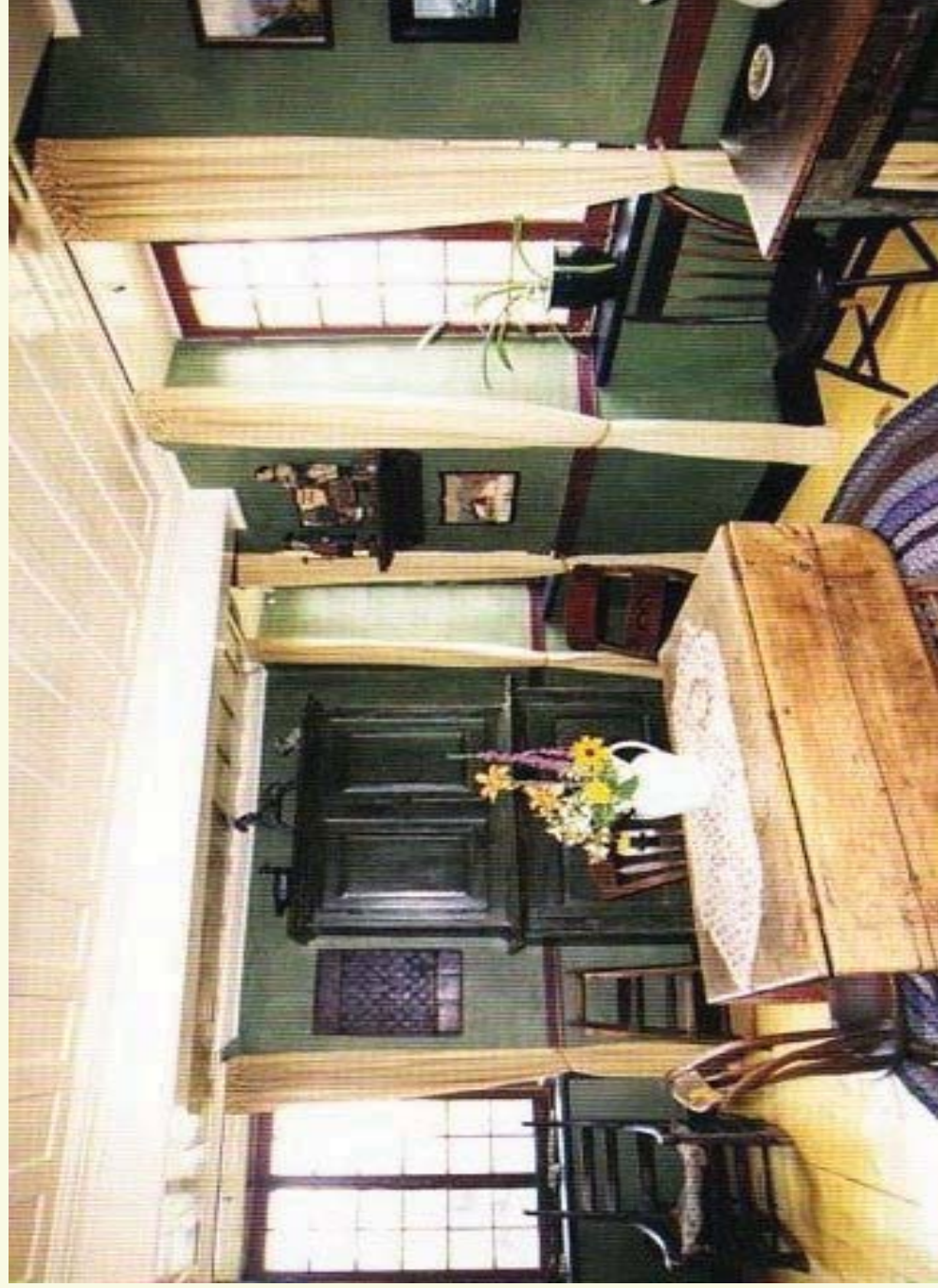


# Maison très ancienne de Montérégie





# Maison très ancienne de Montréal





# Maison très ancienne de Montréal



# Maison très ancienne de Montérégie





# Maison très ancienne de Montréal





# Les difficultés reliées à l'assurance des maisons anciennes





# Les difficultés reliées à l'assurance des maisons anciennes



# Les difficultés reliées à l'assurance des maisons anciennes



Trace du passage de l'expert en sinistre?





## Les difficultés liées à l'assurance des maisons anciennes

📄 En assurance habitation, c'est l'assuré (le propriétaire) qui est responsable de déterminer et de fournir à l'assureur la valeur du bien assuré; (...en principe)


📄 L'assurance doit couvrir au moins 80% de la valeur du bien assuré (clause de co-assurance) sinon le propriétaire devient co-assureur du bien et doit assumer une partie du règlement du sinistre.


## Les difficultés reliées à l'assurance des maisons anciennes

 La pratique générale actuelle des assureurs consiste à aider le client à déterminer le coût de reconstruction en remplissant avec lui, au téléphone, un questionnaire qui permet de fixer cette valeur et de « rencontrer » le seuil co-assurance.

 La méthode semble peu adaptée aux maisons anciennes pour lesquelles les méthodes de construction sont variables et non standardisées

## Les difficultés reliées à l'assurance des maisons anciennes

 Pour cette raison, et pour d'autres plus ou moins obscures, plusieurs compagnies ont décidé que dorénavant ils n'assureraient plus les maisons anciennes.

 Paradoxalement, plusieurs polices d'assurance utilisent le même libellé dans une clause importante décrivant comment se réglera un sinistre...



# Les difficultés reliées à l'assurance des maisons anciennes

- TD assurance, Meloche-Monnex, Sécurité Nationale, Solution Argent :
- Bélaïr direct-- Protection maximum/priorité prestige
- La Garantie - Garantie Or -Prop. Occupant

*Les réparations ou la reconstruction doivent être effectuées avec des matériaux de qualité semblable, sur les lieux de l'assuré et dans des délais raisonnables après le sinistre*

## Notions de coût de reproduction, de remplacement et de reconstruction

---

Les définitions qui suivent sont tirées d'un rapport d'évaluation de la cie.  
SPE valeur assurable :

**Coût de reproduction** : coût de remplacement d'un bâtiment par un autre identique...  
...construction d'une nouvelle propriété qui est l'exacte réplique de l'autre...

## Notions de coût de reproduction, de remplacement et de reconstruction

---

**Coût de remplacement** : coût de substitution requis pour construire, aux prix courant, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes, concepts et modes d'aménagements courants.



## Notions de coût de reproduction, de remplacement et de reconstruction

**Coût de reconstruction** : coût de construire une réplique exacte du bâtiment, en utilisant des matériaux de même type et de même qualité tout en respectant les normes de construction, le design du bâtiment, les aménagements et une main d'œuvre de qualité et spécialisée. Il pourrait s'avérer impossible, illogique ou inacceptable d'utiliser les matériaux et les méthodes employés lors de la construction originale.

## Notions de coût de reproduction, de remplacement et de reconstruction

---

Dans le domaine de l'immobilier, il convient donc plutôt d'utiliser les notions de coût (ou de valeur) de remplacement ou de reconstruction.

Dans le domaine de la restauration des meubles anciens, le concept de reproduction (à l'aide d'outils traditionnels par exemple) pourrait être pertinent.

## Utilisation de ces concepts en matière d'assurance des maisons anciennes

Il devient plus clair maintenant qu'un propriétaire qui possède une maison ancienne qui a été très bien conservée ou qui a été restaurée selon les règles de l'art devrait être intéressé à assurer sa maison en fonction du **coût de reconstruction** de celle-ci;

En contre-partie, la personne qui possède une maison ancienne dont l'intérieur a été rénovée avec de matériaux « modernes » pourrait se satisfaire d'une police basée sur le **coût de remplacement**.



# Application de ces concepts dans le programme HERITAS de DPMM

## Formule Argent

Porte d'entrée dans le programme HERITAS;

Le bâtiment et/ou la dépendance seront réparés ou reconstruits selon des techniques actuelles de construction, avec des matériaux facilement disponibles, dans l'optique de redonner à la zone sinistrée la même utilité et la même apparence générale qu'avant le sinistre

# Application de ces concepts dans le programme HERITAS de DPMM

## Formule Or

Réparation ou reconstruction en respectant la valeur patrimoniale de l'extérieur du bâtiment.

Des matériaux et des techniques de restauration conformes aux règles de l'art sont utilisées.

Couverture des coûts additionnels engendrés par les changements de règlements édictés par une autorité gouvernementale.

# Application de ces concepts dans le programme HERITAS de DPMM

## Formule Platine

Réparation ou reconstruction en respectant la valeur patrimoniale de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment. Des matériaux et des techniques de restauration conformes aux règles de l'art sont utilisés.

Couverture des coûts additionnels engendrés par les changements de règlements édictés par une autorité gouvernementale.



## Évaluation du coût de reconstruction d'une maison ancienne

📄 Dans le programme d'assurance HERITAS de DPMM, il est prévu que pour s'assurer avec la formule Platine, l'assuré doit fournir une évaluation professionnelle du coût de reconstruction de sa maison.

📄 Un programme à frais partagés (assureur - assuré) est offert à cette fin lorsque l'assuré transige avec la firme SPE valeur assurable (Robert Plante)

# Évaluation du coût de reconstruction d'une maison ancienne

- 📄 La méthode utilisée par SPE est basée principalement sur les techniques du *coût des quantités détaillées* et du *coût des unités posées*.
- 📄 L'évaluation nécessite évidemment la visite d'un technicien spécialisé dans les maisons anciennes.
- 📄 Le rapport comprend une description détaillée des caractéristiques de construction de la maison et un tableau détaillé des coûts de reproduction selon les rubriques suivantes :

# Évaluation du coût de reconstruction d'une maison ancienne

Excavation, assises et fondation :

Structure des murs, des planchers et du toit :

Revêtement des murs extérieurs :

Ouvertures :

Revêtement du toit :

## FINITION INTÉRIEURE

Planchers

Murs, divisions, encastremets, équipements  
fixes

Plafonds



# Évaluation du coût de reconstruction d'une maison ancienne (suite)

## MÉCANIQUE

Plomberie :

Électricité :

Chauffage/ventilation/climatisation :

Gicleurs :

Divers :

TOTAL (VALEUR DE REPRODUCTION) :


Frais de démolition / déblai


Frais d'architecte/supervision

Taxes harmonisées

TOTAL (VALEUR DE REPRODUCTION) :


# Évaluation du coût de remplacement (programme HERITAS)

 Afin de conseiller le propriétaire d'une maison ancienne qui souhaite assurer sa maison avec les polices Argent et Or, l'agent utilise un logiciel d'évaluation (CVA) proposé par la firme « **Applied system** ».

 Les principaux paramètres considérés sont les suivants :

- localisation
- année de construction
- nombre d'étages hors-sol
- superficie habitable
- matériau de structure

# Évaluation du coût de remplacement (programme HERITAS)

 Les principaux paramètres considérés sont les suivants (suite) :

revêtement  
toiture

nombre de salles d'eau

superficie véranda

qualité de construction (6 choix)

de base - économique

modeste - convenable

moyen - standard

au dessus de la moyenne -

améliorée      dispendieux - sur mesure

très dispendieux - de luxe

opulent - qualité musée



# Évaluation du coût de remplacement (programme HERITAS)






- 📄 Le propriétaire qui souhaite s'assurer répond à un questionnaire standard et au questionnaire CVA.
- 📄 Auparavant il aura fait parvenir 7 ou 8 photos montrant l'extérieur de la maison, la toiture, des pièces intérieures significatives et la cuisine.
- 📄 En règle générale, l'agent fournira sur le champ, l'évaluation du coût de remplacement de la maison et il pourra proposer une tarification pour les polices argent et or.

# Exemple récapitulatif



Maison Étienne Latouche 1835 - 1850

# Exemple récapitulatif

-  Dimensions : 25 pi X 48 pi 7 po
-  1 étage avec attique sur sous-sol
-  9 fenêtres à battants
  - 7 à 6 carreaux    2 à 24 carreaux
  - 3 fenêtres à 4 carreaux
-  7 lucarnes et fenêtres
-  4 portes



# Exemple récapitulatif



# Exemple récapitulatif





# Exemple récapitulatif





# Exemple récapitulatif



# Exemple récapitulatif





# Exemple récapitulatif





# Exemple récapitulatif



# Exemple récapitulatif





# Exemple récapitulatif





# Exemple récapitulatif



# Exemple récapitulatif





# Exemple récapitulatif





# Exemple récapitulatif

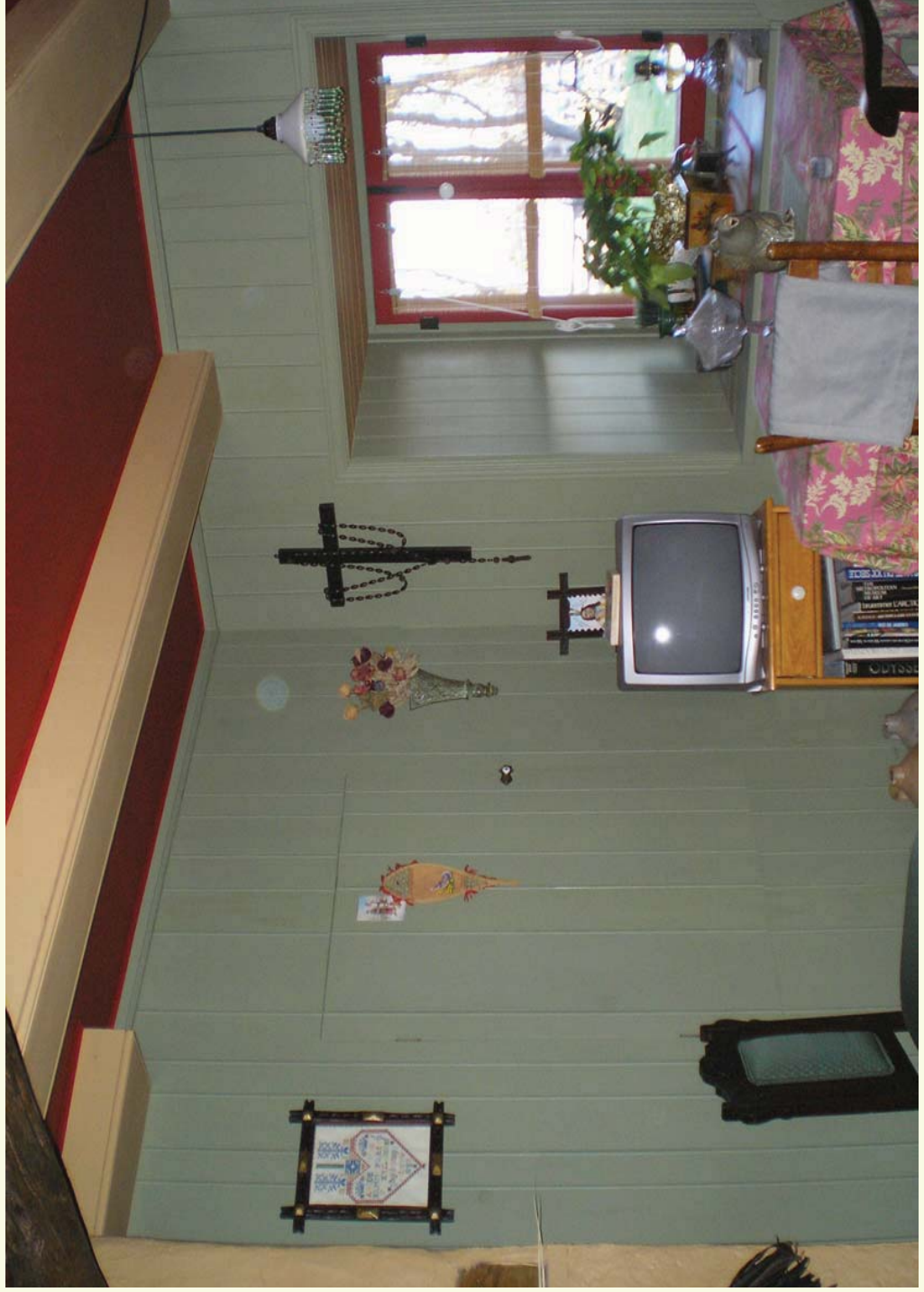


# Exemple récapitulatif





# Exemple récapitulatif





# Exemple récapitulatif

