

Annexe 1 :

Liste des présences

LISTE DES PRÉSENCES — 12 FÉVRIER 2020

| Organisation | Nom | Présent | Absent |
|--|-------------------------|---------|--------|
| Propriétaire du Chemin de la Réserve et membre du CVD | Jean-Yves Langevin | X | |
| Propriétaires du quartier Panoramique et membres du CVD | Christian Lemieux | | X |
| | Louis-Philippe Thibault | X | |
| Propriétaire de Saint-Jean-Eudes | Isabelle Lavoie | | X |
| Propriétaire du secteur Chemin de la Réserve | Fabien Lavoie | X | |
| Représentant de propriétaires de terrains | Aurélien Carré | X | |
| Ville de Saguenay (élu et administratif) | Jean-Marc Crevier | | X |
| | Luc-Antoine Paré | X | |
| Rio Tinto (représentant de 3 services) | Simon Bergeron | X | |
| | Aline Cottin | X | |
| | Pascale Émond | X | |
| BTF | Jean-Michel Tremblay | | X |
| Transfert Environnement et Société (Facilitateur) | Louis-Michel Tremblay | X | |
| | Chantal Villeneuve | X | |
| Total | | 10 | 4 |

Annexe 2 :

Ordre du jour

PROJET « VAUDREUIL AU-DELÀ DE 2022 »

SOUS-GROUPE DE TRAVAIL SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

12 février 2020 – Hôtel Delta Saguenay (salle les Tremblay)

ORDRE DU JOUR PROPOSÉ

| | |
|----------------|---|
| 16 h | 1- Mot de bienvenue |
| 16 h 05 | 2- Validation de l'ordre du jour |
| 16 h 10 | 3- Comptes-rendus et suivi des actions |
| 16 h 15 | 4- Fonctionnement du sous-groupe |
| 16 h 35 | 5- Retour sur les bonifications réalisées et prévues au rapport |
| 17 h | 6- Retour sur le devis |
| 17 h 15 | 7- Résumé et communication |
| 17 h 45 | 8- Varia • • |
| 17 h 50 | 9- Prochaines étapes |
| 18 h | 10- Fin de la rencontre |

Annexe 3 : Présentation

An aerial photograph of an industrial facility, likely a steel mill, with various buildings, parking lots, and a road in the foreground. The background shows a town and rolling hills under a cloudy sky. A large red rectangular overlay is positioned on the left side of the image, containing white text.

RioTinto

Projet Vaudreuil au-delà de 2022

Sous-groupe de travail
« Valeur des propriétés »

Rencontre du 12 février 2020

Mot de bienvenue

Ordre du jour proposé

| | |
|----------------|--|
| 16 h | 1- Mot de bienvenue |
| 16 h 05 | 2- Validation de l'ordre du jour |
| 16 h 10 | 3- Comptes-rendus et suivi des actions |
| 16 h 15 | 4- Fonctionnement du sous-groupe |
| 16 h 35 | 5- Retour sur les bonifications réalisées et prévues au rapport |
| 17 h | 6- Retour sur le devis |
| 17 h 15 | 7- Résumé et communication |
| 17 h 45 | 8- Varia <ul style="list-style-type: none">• Expert en statistique• |
| 17 h 50 | 9- Prochaines étapes |
| 18 h | 10- Fin de la rencontre |

Comptes rendus

Compte rendu mars 2019 - Modifications apportées

La présentation de BTF a été retirée.

Point 4, page 4 (texte modifié)

À la demande de certains membres, il est convenu que la présentation effectuée par BTF ne sera pas jointe au présent compte rendu et ne sera pas déposée sur le site web, **puisque une nouvelle version du rapport sera ultérieurement produite.**

Point 5 page 6 (texte modifié)

Il ne faut pas cacher d'information, peu importe les conclusions. La transparence est importante dans la démarche, toutefois, il faut s'assurer que les documents mis en ligne ne portent pas à confusion et qu'il s'agit des versions finales validées.

Compte rendu novembre 2019 - Modification apportée

À la page 7, dans la première case du tableau des actions de suivi, le texte suivant a été ajouté : *Statistiques des prix de vente et de revente de ces propriétés dans les secteurs cibles.*

Suivi des actions au compte-rendu de la rencontre du 5 novembre 2019

| Actions de suivi | Échéancier | Suivi |
|--|---|---|
| Écrire la date pour indiquer la version du rapport. | Prochaine version du rapport. | Demande effectuée |
| Consulter un expert en méthodes quantitatives pour la pertinence de la méthode d'échantillonnage. | Prochaine version du rapport | En cours |
| Ajouter des graphiques pour comparer l'évolution de la médiane du prix de vente par secteur avec une représentation distinctive entre avant et après l'annonce du projet. | Prochaine version du rapport | Demande effectuée |
| Indiquer, dans la section « conclusion » du rapport, que les observations ne sont pas définitives et que celles-ci évolueront sur le reste de la période de 15 ans. | Prochaine version du rapport | Fait |
| Faire une demande d'estimation à BTF pour évaluer les coûts pour la réalisation d'une étude complémentaire sur les copropriétés (statistiques des prix de vente et de revente de ces propriétés dans les secteurs cibles). | Prochaines semaines | En analyse par RT |
| Ajout du coefficient de corrélation pour les différentes courbes. | À ajouter dans la prochaine version du rapport. | A évaluer avec l'expert en statistiques |
| Obtenir l'avis d'une personne experte dans le domaine immobilier ou légal afin de déterminer quelles propriétés doivent mentionner le projet VB2022 dans la déclaration du vendeur. | Prochaines semaines | En suivi |
| Évaluer la possibilité de soustraire les années non significatives pour l'analyse de la présente étude. | A évaluer pour la prochaine version du rapport | A évaluer avec l'expert en statistiques |
| Faire une proposition, par courriel, aux membres du groupe de travail sur quelle méthode pourrait être utilisée pour la diffusion publique du processus en cours et du rapport 1 de 15 (préparer le rapport sommaire pour approbation par le sous-groupe de travail). Planifier une rencontre avec les membres du sous-groupe de travail si la proposition ci-dessus ne fait pas l'unanimité auprès des membres. | Prochaines semaines | À l'ordre du jour |

Fonctionnement du sous-groupe

Sous-groupe “Valeur des propriétés”

Mandat

Poursuivre, de manière concertée, la réflexion relativement au suivi de la valeur des propriétés en lien avec VB2022 en tenant compte des préoccupations et demandes formulées dans les consultations précédentes.

Activités du sous-groupe

- Définir les critères de sélection d’une firme pour développer une méthodologie de suivi de la valeur des propriétés
- Convenir des attentes souhaitées pour le mandat de la firme
- Participer à la sélection d’un professionnel de l’évaluation agréé
- Valider/ajuster la méthodologie développée
- Participer au suivi de la réalisation de l’étude

Sous-groupe “Valeur des propriétés”

Bonnes pratiques pour le déroulement

Fonctionnement

- Le groupe travaille ensemble
- Au besoin, s’il y a des décisions ou des recommandations à émettre, le mode de décision privilégié est le consensus au sein du groupe

Transparence et diffusion des travaux en cours

- Des comptes rendus sommaires sont validés par les membres et mis en ligne sur consultationsvaudreuil.com

Facilitation et prise de notes

- Faciliter les travaux avec l’animation par un tiers neutre (Transfert Environnement et Société).

Sous-groupe “Valeur des propriétés”

Composition modifiée

- Objectif : Refléter les caractéristiques des parties prenantes concernées et intéressées par le suivi de la valeur des propriétés.

| Organisation | Nombre |
|---|-----------|
| Propriétaire du Chemin de la Réserve et membre du CVD | 1 |
| Propriétaires du quartier Panoramique et membres du CVD | 2 |
| Propriétaire de Saint-Jean-Eudes | 1 |
| Propriétaire du Chemin de la Réserve | 1 |
| Ville de Saguenay (élu et administratif) | 2 |
| Représentant de propriétaires de terrains | 1 |
| Rio Tinto (représentants de 3 services) | 3 |
| Total | 11 |

Retour sur les bonifications réalisées et prévues au rapport

Retour sur les bonifications réalisées et prévues au rapport

Rapport BTF mars 2019 - Modifications apportées après la remise du rapport de mars 2019

Démasquer la colonne du tableau pour afficher les données de 2016 (p.20).

Ajustement de graphiques et de tableaux :

- Évolution du prix médian par tranches d'âge (2007-2017) (p.6);
- Statistiques annuelles – compilation du % de variation de la valeur par tranche d'âge (2007-2017) (p.18);
- Modification de la méthodologie de calcul des tableaux suivants:
 - Volume de transaction/évolution du prix médian par secteur cible 2007-2017 (p.32);
 - Rendement annuel moyen du prix médian par secteur cible (p.33);
 - Rendement annuel par secteur cible vente-revente (p.33).

Ajout des tableaux suivants pour illustrer l'état du marché après l'annonce du projet (p.35) :

- Rendement annuel moyen du prix médian par secteur cible 2007-2015;
- Rendement annuel moyen du prix médian par secteur cible 2016-2017.

Reformulation et explication de l'utilisation de la variation du prix médian pondéré pour comparer les prix médians après l'annonce du projet (p. 35).

Présentation et explication de l'augmentation en valeur absolue (\$) du prix médian entre 2007-2017 (p.32).

Présentation et explication du nombre de transactions exclues par secteur.

La conclusion a été reformulée (p.36)

Ajouts convenus pour la prochaine version du rapport 2020

Le coefficient de corrélation pour les différentes courbes.

Ajouter des graphiques pour comparer l'évolution de la médiane du prix de vente par secteur avec une représentation distinctive entre avant et après l'annonce du projet.

Inscription de la date pour indiquer la version du rapport.

Indiquer, dans la section « conclusion » du rapport, que les observations ne sont pas définitives et que celles-ci évolueront sur le reste de la période de 15 ans.

Inclure les données pour 2006, 2018 et 2019.

Devis

Devis

| Préoccupations du CVD relatives au devis | Réponses obtenues (novembre 2019) | Ajustements convenus |
|--|--|--|
| Absence de données 2006 | La modification de la période pour traiter 2007-2017 a été réalisée à la suite de la demande du sous-groupe de travail. Selon BTF, les données pour les années 2005 et 2006 n'ont pas été analysées, mais ont été acquises. L'inclusion de l'année 2006 n'aurait pas influencé les résultats sur la tendance du marché immobilier. | L'année 2006 sera tout de même analysée dans le prochain rapport après entente avec BTF. |
| Amalgamer les cinq secteurs cibles est non conforme au devis, même avec pondération. | Selon BTF, le devis a été respecté, car les quartiers sont traités indépendamment. L'analyse du rendement annuel moyen pondéré du prix médian 2007-2017 pour les 5 secteurs a été réalisé uniquement afin de pallier le manque de données dans certains quartiers. | Cet indicateur pourra être retiré si le nombre de données le permet. |
| Les résultats observés sur la base de deux périodes devraient être présentés avant et après l'annonce du projet. | Selon BTF, les résultats de chacune des années sont indépendants. | Il sera possible d'intégrer, dans un graphique, les données du rendement annuel moyen du prix médian par secteur cible avant et après l'annonce du projet. |

Devis

Rio Tinto Alcan

RTA – Saguenay Lac St-Jean
Devis spécifique

Version 14

RIO TINTO ALCAN

DEVIS SPÉCIFIQUE
**Opération/Entretien/
Services**

VAUDREUIL

Note:

Ce document
est confidentiel
puisque'il est lié
à un processus
d'appel d'offres
en cours.

VB2022 : Développement d'une méthodologie pour le suivi
de la valeur des propriétés

(Par Robert Tremblay)

2018-04-11

En complément du Devis Général Services Professionnels version 14

Résumé et communication

Varia

Expert en statistique

François Des Rosiers, Professeur titulaire Université Laval

Formation académique

Ph.D., Planification urbaine et régionale, London School of Economics and Political Sciences, 1984

Maîtrise, Urbanisme, Université de Montréal, 1974

Baccalauréat, Sciences économiques, Université de Montréal, 1972

Champs d'intérêt et recherche

Analyse et marchés immobiliers

Économie urbaine et régionale

Habitation

Évaluation et fiscalité foncières

Modélisation statistique et systèmes d'information géographique

Description du mandat

Mandat

- Évaluation de la validité statistique des résultats (rapport de BTF) et de la validité de la démarche (devis et méthodologie) dans un contexte immobilier.
- Recommandations d'options pour l'amélioration de la démarche, au besoin.

Livrable attendu

- Note d'expert sur la validité statistique dans un contexte immobilier.
- Présentation au sous-groupe des résultats (web-conférence).

Prochaines étapes

Fin de la rencontre

*M*erci !