

Projet
Vaudreuil au-delà de 2022 de Rio Tinto

Sous-groupe de travail sur le suivi
de la valeur des propriétés

COMPTE RENDU
RENCONTRE #12

En collaboration avec



24 novembre 2020

Table des matières

1	Mot de bienvenue	3
2	Validation de l'ordre du jour	3
3	Suivi des actions	3
4	Présentation-mise à jour sur le projet.....	4
5	Réflexion des suites à donner à l'avis d'expert	5
5.1	Tour de table	5
5.2	Atelier de réflexion.....	7
6	Plan de travail.....	8
7	Varia.....	8
8	Fin de la rencontre.....	8

Liste des annexes

Annexe 1 : Liste des présences.....	9
Annexe 2 : Ordre du jour.....	11
Annexe 3 : Présentation	13

1 MOT DE BIENVENUE

Monsieur Louis-Michel Tremblay, facilitateur de la séance, souhaite la bienvenue à tous.

Monsieur Tremblay fait un retour sur la rencontre du 16 septembre dernier où, lors de cette rencontre, il a dû faire un rappel des règles et valeurs d'engagement, notamment sur l'importance des échanges faits dans la dignité et le respect. M. Tremblay mentionne qu'il ne souhaitait offusquer personne lors de cette intervention et qu'il est sincèrement désolé que cela ait été le cas. Cela n'était pas son intention.

2 VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente la proposition d'ordre du jour. Il est convenu de garder le varia ouvert.

La liste de présences figure en annexe 1 et l'ordre du jour est en annexe 2.

3 SUIVI DES ACTIONS

Un suivi des actions est réalisé avec les membres.

Actions de suivi	Échéancier	Suivi
Rencontre 16 septembre 2020		
Demander à BTF pourquoi la date inscrite sur le nouveau rapport (11 mai 2020) diffère de celle inscrite comme nom du fichier électronique dudit rapport (5-5-2020).	À faire dès que possible.	Demande transmise
Demander à BTF que signifie « etc. » au point 3 de la page 3 de la nouvelle version du rapport et si l'avis d'expert fait partie du « etc. ».	À faire dès que possible.	Demande transmise
Demander à BTF si les résultats obtenus pour les indicateurs socio-économiques (<i>création de ménage et immigration</i>), à la page 7 du nouveau rapport, proviennent de données de la région de Québec ou de la région du Saguenay.	À faire dès que possible.	Demande transmise
Demander à BTF s'il est possible d'inclure les copropriétés dans la présente étude (statistiques de prix de vente revente pour les copropriétés des secteurs cibles).	À faire dès que possible.	Demande transmise

Actions de suivi	Échéancier	Suivi
Rencontre 22 octobre 2020		
Faire une demande auprès des responsables en affaires immobilières de Rio Tinto pour vérifier s'ils sont disponibles pour aider le sous-groupe à l'élaboration d'un nouveau devis.	Prochaine rencontre	Les affaires immobilières ont été consultées, mais l'expertise en évaluation n'est plus à l'interne.
Faire parvenir un sondage aux membres pour leur proposer des dates pour la prochaine rencontre.	Prochaine rencontre	Fait
Transmettre aux membres la source d'information indiquant le % de marché occupé par Du Proprio dans la région.	Prochaine rencontre	Fait

Voici en résumé les échanges :

- Un membre du sous-groupe mentionne qu'il y a eu un délai administratif concernant les sommes dues à BTF pour la réalisation de la présente étude. Lorsque la situation sera réglée, BTF répondra aux questions énumérées ci-haut (actions de suivi du 16 septembre 2020).

4 PRÉSENTATION-MISE À JOUR SUR LE PROJET

Monsieur Louis-Michel Tremblay invite Monsieur Simon Bergeron à présenter la mise à jour sur le projet. La présentation est en annexe 3.

Voici les échanges résumés à ce sujet :

- Le projet est à l'étude de pré faisabilité. D'autres forages géotechniques sont à prévoir à l'étape de faisabilité du projet.
- L'étude de faisabilité est prévue pour 2021.
- Il est prévu de relocaliser deux lignes électriques.
- Il est attendu que le site sera en opération à partir de 2026 (disposition de résidus).

Questions	Réponses
Est-ce qu'il existe un « plan B » si jamais le projet ne peut se poursuivre dans le secteur actuellement à l'étude?	RT : Le site actuellement à l'étude est celui qui a été retenu selon les critères établis. D'autres sites pourraient être considérés, le cas échéant.
Quelle est la largeur de l'emprise des lignes électriques et est-ce qu'il y a une carte pour identifier leur tracé projeté?	RT : L'information sera communiquée au sous-groupe.
Est-ce que Rio Tinto est propriétaire de beaucoup de terrains dans la région, notamment près de la	RT : Oui, Rio Tinto est propriétaire de beaucoup de terrains dans la région. Pour l'information spécifique à un éventuel

Questions	Réponses
sablière à proximité de l'aéroport de Bagotville?	terrain près de l'aéroport, nous ferons la vérification auprès des Affaires immobilières de Rio Tinto.

Actions de suivi	Échéancier
Faire parvenir à M. Simon Bergeron le numéro de lot du terrain situé près de la sablière à proximité de l'aéroport de Bagotville.	Prochaine rencontre (M. Christian Lemieux)
Vérifier si le terrain situé près de la sablière à proximité de l'aéroport de Bagotville appartient à Rio Tinto.	Prochaine rencontre (RT)
Faire parvenir aux membres les dimensions (largeur) de l'emprise des lignes électriques.	Prochaine rencontre (RT)
Faire parvenir aux membres une carte pour situer l'emprise des lignes électriques.	Prochaine rencontre (RT)

5 RÉFLEXION DES SUITES À DONNER À L'AVIS D'EXPERT

5.1 TOUR DE TABLE

Monsieur Louis-Michel Tremblay fait un tour de table pour recueillir l'opinion des membres à la suite de la présentation de M. Des Rosiers du 22 octobre dernier afin de vérifier s'il y a consensus sur la suite à donner à l'avis d'expert.

Les éléments suivants sont mentionnés:

Modélisation économétrique

- Un membre mentionne qu'il n'y a aucune firme connue ayant pignon sur rue dans la région pour effectuer une étude de modélisation économétrique.
- Un membre mentionne que la modélisation économétrique est une méthode ardue et qu'il n'y a aucune garantie que celle-ci permettra d'atteindre les objectifs souhaités du sous-groupe de travail. Toutefois, le membre ne s'oppose pas à l'utilisation de cette méthode.

Il y a consensus sur les éléments suivants :

- **Élaboration d'un nouveau devis pour une nouvelle étude appliquant la modélisation économétrique.**
- **Demander à M. Des Rosiers s'il peut nous appuyer dans l'élaboration d'un nouveau devis.**
- **Ne pas considérer la provenance de la firme retenue (régionale ou pas) comme critère de sélection.**

Étude BTF

- Lors d'un échange entre Rio Tinto et BTF, cette dernière n'aurait pas manifesté son intérêt de poursuivre le mandat avec une modélisation économétrique.
- Un membre mentionne que, dans le rapport BTF tant dans la version 1 que dans la version 2, BTF ne fait nullement mention qu'elle ne peut exécuter la méthodologie 2, soit la régression linéaire et qu'elle la présente comme étant une possibilité.
- Un membre mentionne que BTF n'a pas respecté le devis de services en ne faisant pas une analyse différenciée avant et après l'annonce du projet. De plus, les résultats du regroupement pondéré des secteurs sont discutables.
- Un membre mentionne que BTF a respecté l'objectif du présent mandat et que la méthodologie retenue pour l'étude a été approuvée par les membres du sous-groupe. L'objectif était, dans un premier temps, de développer une méthodologie pour suivre l'évolution de la valeur immobilière des propriétés dans les quartiers limitrophes à la zone par le projet Vaudreuil au-delà de 2022. Le suivi proposé devait permettre de déterminer si, depuis l'annonce du projet, les secteurs résidentiels touchés subissaient des tendances différentes à l'ensemble du marché immobilier de la ville ou de la région.

Il y a consensus sur les éléments suivants :

- **BTF devra apporter, à la dernière version du rapport, les dernières modifications/spécifications demandées. Ce rapport sera acheminé à M. Des Rosiers pour vérifier si son avis demeure la même, soit celle d'utiliser la modélisation économétrique pour l'atteinte des nouveaux objectifs du sous-groupe.**
- **Une lettre sera adressée à BTF pour les remercier de leur travail et que le sous-groupe de travail souhaite maintenant réaliser une étude de modélisation économétrique considérant l'avancement de la connaissance et le souhait des membres d'évaluer statistiquement si le projet a un impact ou non sur le marché immobilier.**

Questions	Réponses
Est-ce que le sous-groupe de travail aura les fonds monétaires requis pour la réalisation d'une nouvelle étude de modélisation économétrique?	RT : À moins d'une augmentation astronomique des coûts par rapport au montant initié lors du mandat initial, aucun problème n'est envisagé. Toutefois, s'il y a une hausse des coûts, une demande de fonds sera requise.
Un membre mentionne que sa confiance envers BTF est ébranlée étant donné qu'en 2016, BTF avait exécuté un rapport technique dont les conclusions sont reprises par la firme SNC Lavalin dans les documents déposés pour l'obtention du certificat d'autorisation. Selon ce dernier, les conclusions apparaissent favorables au donneur d'ordre.	TES : Il est rappelé que le sous-groupe de travail avait choisi par consensus la firme BTF pour la réalisation du présent mandat et que la réalisation de l'étude précédente n'était pas un facteur discriminant.

Actions de suivi	Échéancier
Finaliser le paiement à BTF.	Dès que possible (RT)
Demander à BTF de répondre aux questions soulevées lors de la rencontre du 16 septembre 2020.	Dès que possible (TES)
Rédiger une lettre à BTF pour les remercier de leur service.	Dès que possible
Demander à M. Des Rosiers s'il est intéressé d'appuyer le sous-groupe dans l'élaboration d'un nouveau devis.	Dès que possible (TES)
Faire parvenir aux membres la réponse de M. Des Rosiers à la suite de la demande ci-haut.	Dès que possible (TES)
Faire parvenir à M. Des Rosiers la dernière version du rapport BTF incluant les dernières modifications pour un avis final.	Dès que possible (TES)

5.2 ATELIER DE RÉFLEXION

Monsieur Louis-Michel Tremblay invite les membres du sous-groupe à participer à un atelier dont l'objectif est d'amorcer une première réflexion pour un futur énoncé de mandat.

Le tableau suivant résume les points soulevés et qui feront l'objet d'une discussion future.

Éléments/mots clés soulevés
<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les objectifs - Impact sur la valeur des propriétés - Date charnière (annonce, première réunion publique de consultation, après la confirmation du budget par RT, date effective, déclaration du vendeur) - Suivi (modulation dans le temps jusqu'aux opérations 15 ans) - Mandat scindé en deux ou trois (annonce + opération) <ul style="list-style-type: none"> o Déterminer la durée des collectes de données (5 ans après l'annonce et 5 ans après le début des opérations?) o Laps de temps représentatif, mais assez courts - Déterminer les secteurs, regroupement par phase (phase 1 et phase 2), approche déconcentrée - Processus de validation indépendant - Rapport vulgarisé - Expliquer la variation (bien identifier les causes) - Bien distinguer les éléments de l'annonce et opération du projet (phase 1 et phase 2) - Diffusion et transmission du rapport

6 PLAN DE TRAVAIL

Monsieur Tremblay présente un échéancier du plan de travail lequel est joint à la présentation, en annexe 3. Il est convenu que l'échéancier sera ajusté en fonction de l'état d'avancement des différentes étapes à venir.

7 VARIA

Aucun point au varia.

8 FIN DE LA RENCONTRE

Monsieur Tremblay remercie les participants pour leur présence et leur écoute. Madame Aline Cottin souhaite de Joyeuses Fêtes à tous. La rencontre se termine à 11h07.

Production du compte rendu

Louis-Michel Tremblay, Transfert Environnement et Société

Facilitateur du Comité

Chantal Villeneuve, Transfert Environnement et Société

Chargée de projets