

Annexe 1 :

Liste des présences

LISTE DES PRÉSENCES ZOOM — 10 FÉVRIER 2022

Organisation	Nom	Zoom	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	
	Pierre-Paul Legendre	X	
Propriétaire de Saint-Jean-Eudes	Isabelle Lavoie		X
Propriétaire du secteur Chemin de la Réserve	Fabien Lavoie	X	
Représentant de propriétaires de terrains	Martine 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	
	Sara Gaudreault		X
Transfert Environnement et Société (Facilitateur)	Alex Craft	X	
	Chantal Villeneuve	X	
Total		10	3

François Des Rosiers – Expert en statistique

Maxime Hamel – Groupe Altus

Mélanie Théberge – Groupe Altus

Bienvenue Tossou – Groupe Altus

David Goulet – Groupe Altus

Philippe Martel – Groupe Altus

Annexe 2 :

Ordre du jour

PROJET « VAUDREUIL AU-DELÀ DE 2022 »

SOUS-GROUPE DE TRAVAIL SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

10 février 2022 – Plateforme Zoom

ORDRE DU JOUR PROPOSÉ

14 h	1- Mot de bienvenue
14 h 05	2- Validation de l'ordre du jour
14 h 10	3- Démarche – sélection de la firme Altus
14 h 20	4- Présentation Altus et échanges
15 h 25	5- Suivi des actions
15 h 50	6- Varia •
16 h	7- Fin de la rencontre

Annexe 3 : Présentation

An aerial photograph of a large industrial complex, likely a steel mill, with numerous large buildings and structures. The facility is surrounded by green fields and a road in the foreground. In the background, there are rolling hills and a town. A 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 10 février 2022

Mot de bienvenue

Ordre du jour proposé

14 h	1- Mot de bienvenue
14 h 05	2- Validation de l'ordre du jour
14 h 10	3- Démarche – sélection de la firme Altus
14 h 20	4- Présentation Altus et échanges
15 h 25	5- Suivi des actions
15 h 50	6- Varia •
16 h	7- Fin de la rencontre

Démarche – sélection de la firme Altus

Démarche – sélection de la firme Altus

Charte décisionnelle

Échelle Importance: 1 = peu important 2 = légèrement important 3 = important 4 = très important

Échelle cote: 0 = exclusion 1 = faible 2 = convenable 3 = très bon

	Importance (1 à 4)	Altus		Aviso	
		Cote	Total	Cote	Total
Compréhension générale du mandat	4	3	12	3	12
Connaissance du marché (Marché immobilier local)	3	3	9	2	6
Approche Méthodologique	4	3	12	3	12
Expérience (mandats similaires)	3	3	9	1	3
Qualité des ressources	3	3	9	3	9
Taux (Prix)	3	1	3	3	9
			54		51

Participants:

Caroline Gagné

Aline Cottin

François Des Rosiers

Louis-Philippe Thibault

Louis-Michel Tremblay

Présentation Altus et échanges



GroupeAltus

Usine Vaudreuil

Rencontre de démarrage – 10 février 2022

Étude sur l'évolution des prix des propriétés avoisinantes
au projet « Vaudreuil au-delà de 2022 » de Rio Tinto

RioTinto



TRANSFERT
Environnement et Société



Ordre du jour

1. Description du mandat
2. Présentation de l'équipe
3. Méthodologie
 - ▼ Échantillonnage
 - ▼ Calendrier des événements
 - ▼ Analyse économétrique
 - ▼ Approches traditionnelles
4. Prochaines étapes
5. Période de questions

Description du mandat

Évaluer l'impact du « **Projet Vaudreuil au-delà de 2022** » sur la valeur des propriétés résidentielles avoisinantes.

Projet en deux phases pour prolonger la durée de vie de l'usine Vaudreuil de 20 à 25 ans.

Phase 1 :

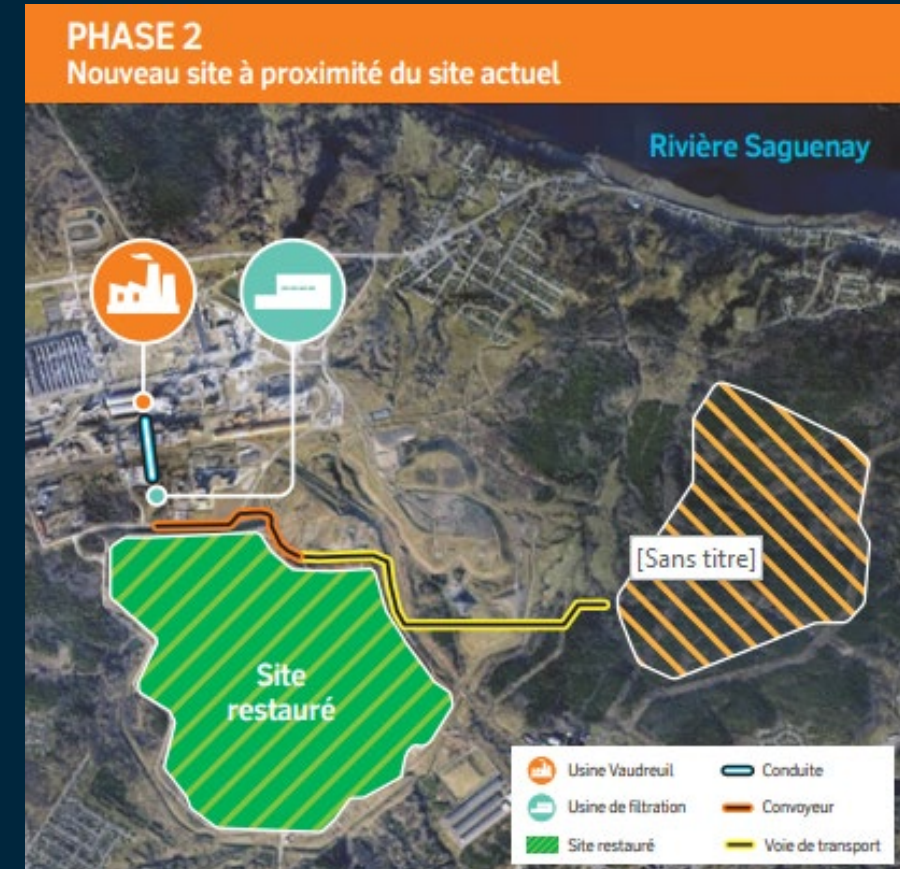
- Construction d'une usine de filtration industrielle
- Optimisation du site actif de disposition de bauxite



Description du mandat (suite)

Phase 2 :

- Nouveau site de disposition des résidus de bauxite
- Mesures pour minimiser la superficie de résidus exposés au vent
- Restauration du site actif
- Prolongation de la durée de vie de l'usine jusqu'en 2047



Mélanie Théberge, É.A. – Conseillère principale



Conseillère principale Stratégie de portefeuille et optimisation

Après un début de carrière en comptabilité, Mélanie s'est dirigée vers l'immobilier en 2006. Au sein du Groupe Altus jusqu'en 2011, elle a été impliquée dans de nombreux dossiers de vérification diligente pour différents types de propriétés à revenus, identifiant les risques reliés aux investissements pour les clients.

Mélanie a ensuite poursuivi sa carrière en **développement et en investissement immobilier**; notamment chez Devimco et Ivanhoé Cambridge, ainsi qu'à titre de consultante pour diverses entreprises œuvrant en immobilier commercial. Ces expériences lui ont permis d'améliorer son savoir-faire en lien avec les **analyses financières complexes ainsi que l'identification et la quantification des risques d'investissement**.

En 2015, elle a effectué un retour chez Groupe Altus où elle a continué à élargir ses connaissances au sein de l'équipe de villégiature, de litige et d'expropriation puis de l'équipe de stratégie de portefeuille et optimisation. Elle se concentre désormais sur la préparation de rapports divers incluant les **valeurs nettes d'actifs, des analyses ad hoc, la réalisation d'analyses de risques, le diagnostic et la stratégie de portefeuille, l'étude d'impact divers et la conception d'indices immobiliers**.

Tout au cours de sa carrière, Mélanie a développé un intérêt et des aptitudes reliés à la création, l'amélioration et l'automatisation des outils de travail et de bases de données. Elle a développé une vaste expertise; ayant évalué tous types de propriétés commerciales, incluant les hôtels et les résidences pour aînés.

Domaine de spécialisation

- Analyses, prévisions et modélisations financières complexes, analyse des rendements de projets d'envergure
- Analyses de sensibilité et analyses d'impacts divers
- Gestion de la réalisation des mandats d'évaluation et de conseil immobilier
- Évaluation de propriétés à revenus (propriétés commerciales, hôtels, résidences pour aînés), de terrains et de projets de développement

Expériences de projets

- **Indice de variation de marché** tel que la mesure de l'évolution de valeurs géo-sectorielles pour la gestion du risque de prêts en portefeuille, approche théorique reproduisant le comportement économique des différents actifs dans chacun des marchés visés et pour chacune des classes d'actifs; et identification des variables les plus influentes sur la valeur des propriétés.
- **Tests de tension** tel que l'analyse de scénarios d'inflation et de leur impact sur la variation des taux d'intérêt; l'analyse de l'évolution historique de TGA par secteur et marché; l'analyse de la corrélation et de l'élasticité de la prime immobilière c. les taux obligataires; et la modélisation de scénarios de variation des rendements, mesure des impacts et analyse des résultats obtenus.
- **Mise sur pied et automatisation de modèles financiers et d'analyses de sensibilité** simples d'utilisation ayant comme source des modèles Excel et/ou les données provenant d'Argus Enterprise.
- **Analyse de données de masse**, notamment dans le cadre de la création d'outils d'analyse à l'aide d'Excel et d'Access.

Qualifications professionnelles et affiliations

- B.A.A. par cumul de certificats (comptabilité générale, sciences comptables et immobilier), 2003-2009
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), 2009
- Étudiante - Institut des CBV (Expert en Évaluation d'entreprise) – 2018-2022

Bienvenu Tossou – Économétricien



Économétricien Solutions de données

Bienvenu a débuté sa carrière chez Groupe Altus où il évolue depuis 2017. Il évolue dans une équipe novatrice développant des outils performants utilisés par **les développeurs, les propriétaires fonciers et les instances publiques** dans leurs projets.

Riche de ses expériences professionnelles précédentes, tel qu'au département de finance, assurance et immobilier de l'Université Laval, au CRREP, à l'UNICEF et l'UNESCO, **Bienvenu a piloté de nombreuses études d'impact d'envergure chez Groupe Altus**. De plus, il participe au développement d'indices et outils pour supporter les activités des autres équipes du Groupe Altus et offrir à nos clients une gamme de données pour les aider à prendre des décisions éclairées.

Qualifications professionnelles et affiliations

- Maîtrise en économie, Université Laval, 2015
- Maîtrise en statistiques et économie, concentration modélisation économétrique, ENSAE, 2013
- Baccalauréat en statistique, ENSEA, 2011

Domaine de spécialisation

- Statistiques descriptives, analyse exploratoire et réduction de dimension
- Séries chronologiques et modèle de prévisions, techniques de désaisonnalisation
- Microéconomie, macroéconomie, économie urbaine
- Les méthodes d'évaluation d'impact (approche hédonique, méthodes basées sur l'appariement et les scores de propension, la régression sur discontinuité, les variables instrumentales, etc.),
- Apprentissage automatique

Expériences de projets

- Appliquer l'approche hédonique à l'évaluation municipale de la ville de Trois-Rivières.
- Créer et mettre à jour des modèles automatisés d'évaluation immobilière.
- Réaliser la modélisation et la tenue à jour mensuelle des modèles de l'indice canadien des prix des propriétés.
- Réaliser la modélisation hédonique pour différentes études d'impact, dont pour des glissements de terrain, la présence de ligne de haute tension et la proximité à des parcs et routes.
- Appliquer les modèles hédoniques et les régressions quantiles à l'analyse de prix de baux commerciaux aux États-Unis et en France.
- Comparer des méthodes de « déliassage » des rendements issus de données d'évaluation.
- Contribuer à la rédaction d'articles (revue de littérature, interprétation de résultats).

David Goulet – Conseiller - Économiste



Conseiller - Économiste Développement immobilier et terrain

David a débuté sa carrière chez Groupe Altus en 2021 à titre de conseiller pour développer l'expertise de l'équipe dans la réalisation d'études économiques et d'études d'impacts variées. Il travaille également à la réalisation d'analyse de sensibilité, de tests de tension, d'indicateurs de marché ainsi qu'à la création d'outils technologiques développés sur mesure pour notre clientèle de développeurs immobiliers.

Qualifications professionnelles et affiliations

-Maîtrise en sciences économiques, Université de Victoria, 2019
-Baccalauréat en sciences économiques (BA Honours), Université Concordia, 2017
-Baccalauréat en sciences politiques, Université McGill, 2013

Domaine de spécialisation

- Analyse économétrique
- Économie urbaine
- Études de marché résidentiel et mixte
- Liste de prix de lancement
- Paramètres de marché

Expériences de projets

- Études de marché pour des projets spécifiques en copropriété ou multi-résidentiels en termes de prix, de marketing, de planification du développement, de recommandation de typologies, d'absorption, etc.
- Étude d'inoccupation des principales artères commerciales du Québec en 2021.
- Analyses des besoins immobiliers en espace de bureau ou industriel de divers secteurs stratégiques.
- Rapports trimestriels sur l'évolution du marché locatif du bureau de la région métropolitaine de Montréal.
- Études de marché pour de grands projets de redéveloppement de propriétés commerciales et industrielles.
- Développement d'hypothèses de location pour les projections financières de propriétés commerciales et industrielles et évaluation des risques liés au secteur d'activité de leurs locataires.

Philippe Martel – Analyste



Analyste Développement immobilier et terrain

Philippe a débuté sa carrière chez Groupe Altus en Mars 2021 et occupe le poste d'analyste. Il évolue dans une équipe novatrice qui fournit des services de **consultation et d'accompagnement sur mesure**, principalement en amont de la réalisation de **développements d'envergure**.

Philippe travaille principalement dans la gestion et création de bases de données, le développements des outils internes ainsi que les outils automatisés en plus des études de marché résidentielles et des rapports de valeur marchande de terrain. Il travaille également à la production et la gestion de la base de données de « **l'Outil locatif** », décrivant les tendances du marché locatif dans la RMR de Montréal.

Qualifications professionnelles et affiliations

-Baccalauréat en gestion des technologies d'entreprise (BComm), John Molson School of Business, 2020
-Microsoft Certified : Analyste Données intermédiaire Power BI

Domaine de spécialisation

- Gestion des base de données
- Visualisation des données
- Analyse des processus d'affaires
- Valeur de terrain et usage optimal
- Études de marché résidentiel, mixte et de villégiature

Expériences de projets

- Analyse du marché résidentiel et production d'une publication semestriel sur le locatif neuve dans la grande région de Montréal suivant près de 150 projets actifs.
- Développement d'une base de données regroupant l'ensemble des projets locatifs neufs dans la grande région de Montréal.
- Développement de base de données internes à partir de système hérité.
- Développement d'outils automatisés afin d'accroître la productivité.
- Évaluation d'une variété de terrains et de l'usage optimal de sites à redévelopper dans la grande région de Montréal.
- Études de marché pour des projets spécifiques en copropriété ou multi-résidentiels en termes de prix, de planification du développement, de recommandation de typologies, d'absorption, etc.

Maxime Hamel, B.A.A., É.A. – Directeur



Directeur Développement immobilier et terrain

Maxime a débuté sa carrière chez Groupe Altus où il évolue depuis 2015 ans et occupe aujourd'hui le poste de directeur. Il évolue dans une équipe novatrice qui fournit des services de **consultation et d'accompagnement sur mesure**, principalement en amont de la réalisation de **développements d'envergure**.

Maxime travaille principalement dans le domaine des études de marché résidentielles, des listes de prix de lancement et des rapports de valeur marchande potentielle de projets en copropriété d'envergure en plus de développer des outils automatisés et une base de données web regroupant l'ensemble des projets en copropriété de la grande région de Montréal. Il est également responsable de la rédaction de « **l'Outil condo Altus** », décrivant en temps réel les tendances du marché de la copropriété neuve.

Qualifications professionnelles et affiliations

- Ordre des évaluateurs agréés du Québec, 2017
- Baccalauréat en administration des affaires, UQÀM, 2017
- DEC estimation et évaluation du bâtiment, Cégep de Montmorency, 2013

Domaine de spécialisation

- Études de marché résidentiel, mixte et de villégiature
- Études d'impact économique
- Pro forma de développement
- Valeur de terrain et usage optimal
- Liste de prix de lancement
- Valeur marchande potentielle de projet
- Paramètres de marché
- Diagnostic et repositionnement de projet

Expériences de projets

- Analyse du marché résidentiel et production d'une publication trimestrielle sur la copropriété neuve dans la grande région de Montréal suivant près de 300 projets actifs et plus de 20 000 unités.
- Études d'usage optimal comparant la valeur immobilière courante à un scénario de redéveloppement.
- Étude de l'impact économique du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des spectacles pour la Ville de Montréal, incluant les investissements immobiliers, les TPS/TVQ et les prévisions des taxes foncières.
- Évaluation d'une variété de terrains et de l'usage optimal de sites à redévelopper dans la grande région de Montréal.
- Développement d'une base de données web regroupant l'ensemble des projets en copropriété dans la grande région de Montréal.
- Développement d'outils automatisés afin d'accroître la productivité.

Vincent Shirley, B.A.A., É.A. – Directeur principal



Directeur principal, Innovation et stratégies de croissance

Développement immobilier et terrain

Directeur principal de l'équipe Développement immobilier et terrain au bureau de Montréal, Vincent a le leadership d'une équipe de conseillers spécialisés en conseil d'avant-projet. Celle-ci fournit un service d'accompagnement en amont de la réalisation de projets d'envergure et auprès des principaux promoteurs, propriétaires fonciers et instances publiques. Ce service vise également à maximiser le rendement, à contrôler les coûts et à s'assurer que le projet répond aux besoins du marché.

Le groupe de Vincent publie «l'Outil condo Altus», décrivant en temps réel les tendances du marché du condo neuf, ainsi que «l'Outil terrain Altus» qui oriente les développeurs dans le processus d'achat de terrains avec des indices de prix avancés.

Vincent produit aussi des articles de fond sur les tendances du marché dans divers médias tels qu'Immobilier Commercial et est régulièrement appelé à commenter le pouls du marché résidentiel Montréalais.

Il agit également à titre de conférencier en marge d'événements, tels que le Forum multi résidentiel, le Sommet immobilier, le Forum stratégique sur le développement immobilier et urbain, et a récemment participé à une conférence sur le thème de «*Why Montreal*» pour expliquer l'engouement de Montréal à Toronto.

Qualifications professionnelles et affiliations

- Ordre des évaluateurs agréés du Québec, 2009
- Comité immobilier du Quartier de l'innovation de Montréal
- Comité résidentiel de l'IDU
- Spécialisation en gestion urbaine et immobilière, Université Laval, 2008.
- Baccalauréat en finance, U.Q.A.R., pavillon de Lévis, 2003.

Domaine de spécialisation

- Études de marché résidentiel, mixte et de villégiature
- Pro forma de développement
- Valeur de terrain et usage optimal
- Liste de prix de lancement
- Valeur marchande potentielle de projet
- Paramètres de marché
- Diagnostic et repositionnement de projet

Expériences de projets

- Stratégie de redéveloppement et de densification de portefeuilles de centres commerciaux et de propriétés industrielles sous utilisées.
- Études d'usage optimal comparant la valeur immobilière courante à un scénario de redéveloppement.
- Étude sur les principes de captation de la plus-value foncière et estimation d'impact de l'implantation d'un nouveau système de transport sur l'environnement des stations prévues pour le REM pour CDPQ Infra, et pour le prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal (AMT).
- Étude de l'impact économique du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des spectacles pour la Ville de Montréal, incluant les investissements immobiliers, les TPS/TVQ et les prévisions des taxes foncières.
- Évaluation d'un portefeuille de plusieurs centaines de terrains pour Couche-Tard.
- Évaluation d'une variété de terrains et de l'usage optimal de sites à redévelopper dans la grande région de Montréal.
- Étude de « benchmarking » pour la portion québécoise du projet de pipeline Énergie-Est, impliquant l'établissement de valeurs de terrains à acheter/exproprier.

Échantillonnage

- ▼ Collecte de données
- ▼ Traitement des données

Identification des secteurs d'étude

- ▼ Secteurs Dubose, St-Jacques, St-Jean-Eudes, Panoramique et Chemin de la Réserve
- ▼ Secteur de contrôle

Calendrier des événements

Analyse économétrique

- ▼ Méthode des prix hédoniques
- ▼ Méthode de différence des différences

Approches traditionnelles

- ▼ Méthode de comparaison
- ▼ Méthode des ventes et reventes

Collecte de données

Centris :

- Toutes les ventes enregistrées de 2005 au 5 février 2022.
- Couvre l'ensemble de Jonquière et de Chicoutimi
- Inclut toutes les résidences unifamiliales, les plex, et les condos
- 16 215 ventes analysées

Rôles fonciers de Saguenay :

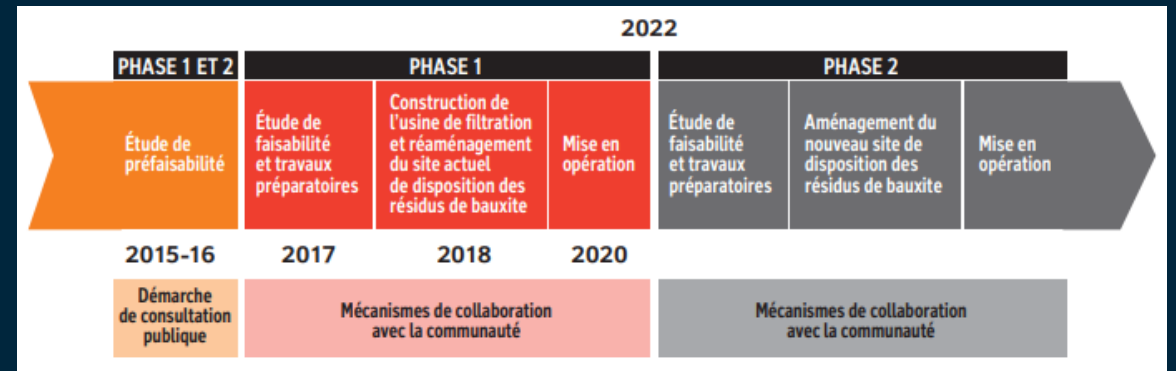
- Données de 2005 à aujourd'hui
- 205 358 lignes de données



Calendrier des événements

Pour procéder à l'analyse économétrique, nous devons déterminer une **date de traitement**.

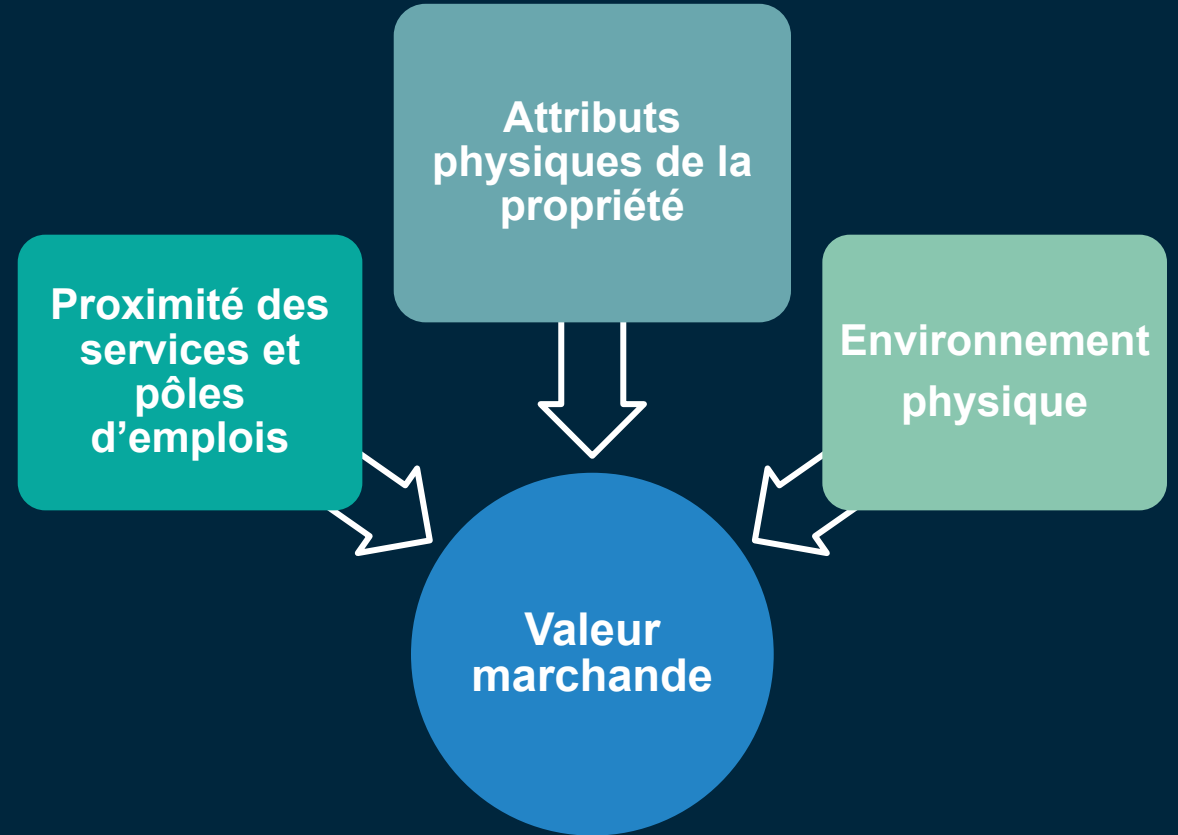
- Annonce initiale du projet (octobre 2015)
- Mise en chantier de l'usine de filtration industrielle (mars 2018)
- Mise en opération de l'usine de filtration



Méthode des prix hédoniques

La régression hédonique est utilisée pour décomposer la valeur d'un **bien composite**.

- Permet de comparer d'égal à égal des substituts non-identiques.
- Permet d'évaluer la valeur contributive de chacun des attributs du bien échangé sur le marché.
- Permet d'évaluer l'impact *ceteris paribus* de l'usine Vaudreuil sur la valeur marchande des propriétés avoisinantes.



Méthode des prix hédoniques

Une vingtaine de variables tirées du rôle foncier.

Plus d'une centaine de champs par type de propriété sur Centris :

- Unifamilial : 154 variables
- Copropriété : 158 variables
- Plex : 173 variables

La sélection finale des variables pour le modèle hédonique dépendra de la **disponibilité des données et du traitement nécessaire.**

- Traitement des valeurs manquantes
- Transformation des données pour analyse quantitative

Exemples de variables disponibles sur Centris:

Type de propriété

Prix de vente

Date de vente

Année de construction

Superficie du terrain

Superficie habitable

Nombre de chambres

Salles de bains

Stationnement et garage

Revêtement extérieur

Toiture

Fenestration

Vues sur la rivière ou la montagne

Proximité de certains services

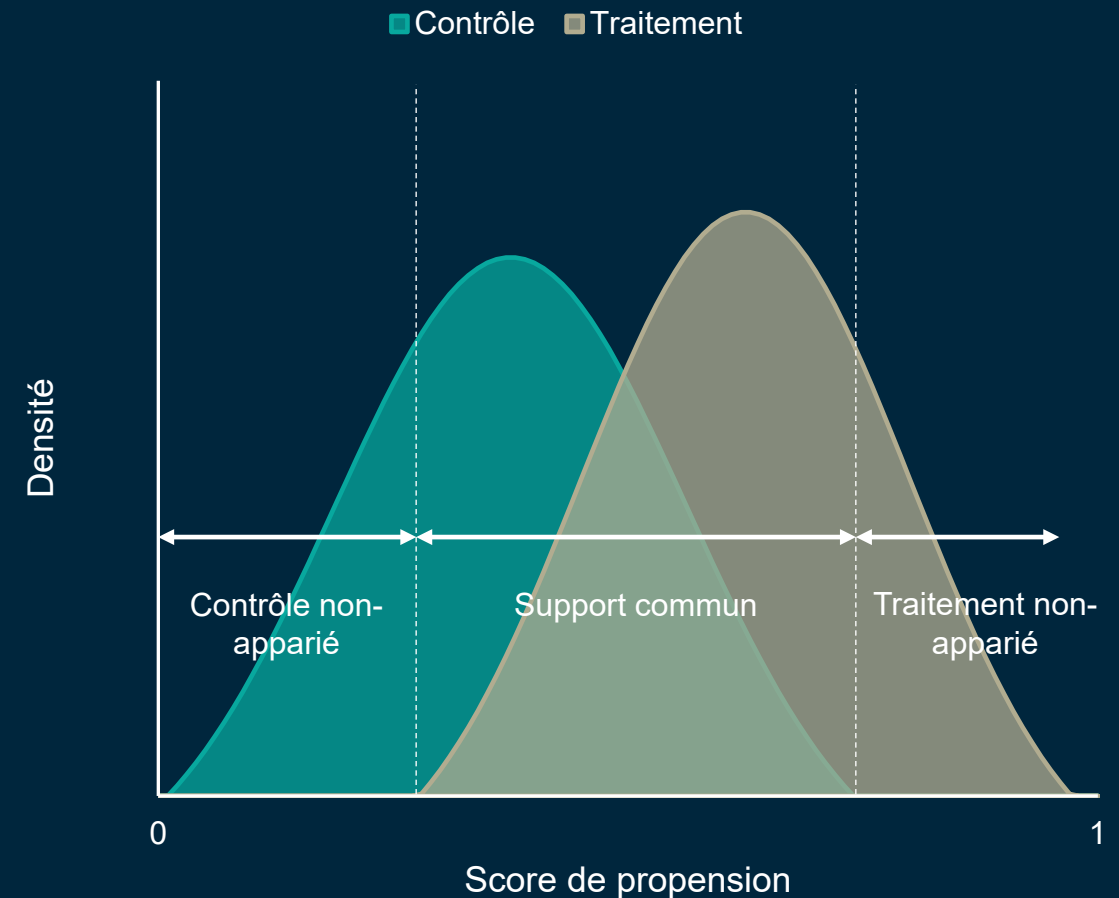
Méthode de différence des différences

Approche quasi-expérimentale permettant d'établir la **différence dans la progression des valeurs des propriétés** avant et après l'annonce du projet.

- 1^{re} différence : Différence avant et après l'annonce dans le secteur d'étude.
- 2^e différence : Différence entre le secteur d'étude et le groupe de contrôle (effet placebo).

La méthode d'appariement retenue est celle du score de propension.

- Chaque vente du secteur d'étude sera appariée à la vente du secteur de contrôle ayant le score le plus semblable.

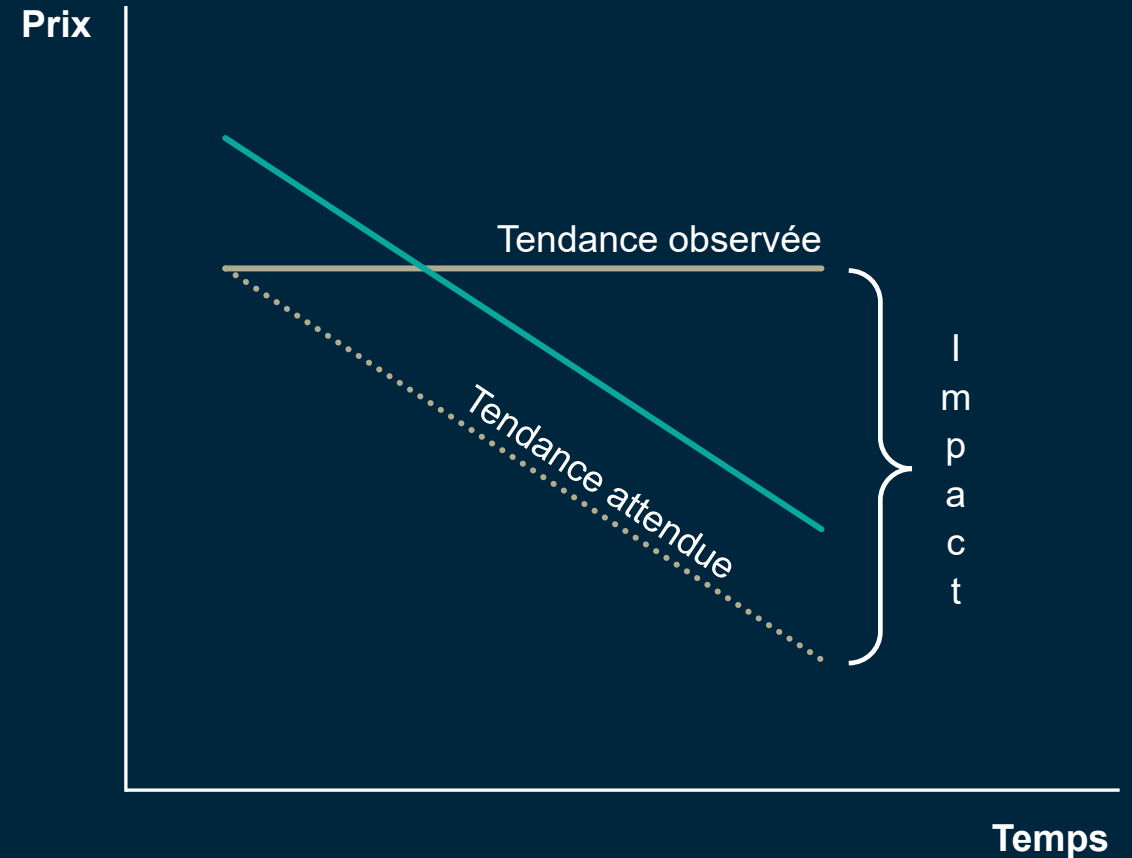


Source : Groupe Altus

Méthode de différence des différences

La méthode de différence des différences dépend de l'absence de facteur influençant **seulement un des deux groupes**.

Pour établir un **lien causal** entre le traitement et la différence observée, on doit pouvoir affirmer que la **tendance des prix serait la même** dans les deux groupes sans l'application du traitement.



Source : Groupe Altus

Méthode de comparaison

Analyse des ventes permettant la comparaison entre les propriétés affectées par la présence des sites des phases 1 et 2 et celles qui ne le sont pas, dans le même voisinage.

L'analyse pourra comprendre :

- Une lecture au bureau de la publicité des droits
- Un relevé technique des propriétés vendues avec la collaboration de la municipalité et/ou par une inspection
- Le prix de vente et de la période de mise en marché du Système inter-Agences.

Méthode des ventes et reventes

Lorsqu'il y a des transactions multiples (ventes et reventes) sur une même propriété, il est possible d'en analyser la variation de valeur dans le temps :

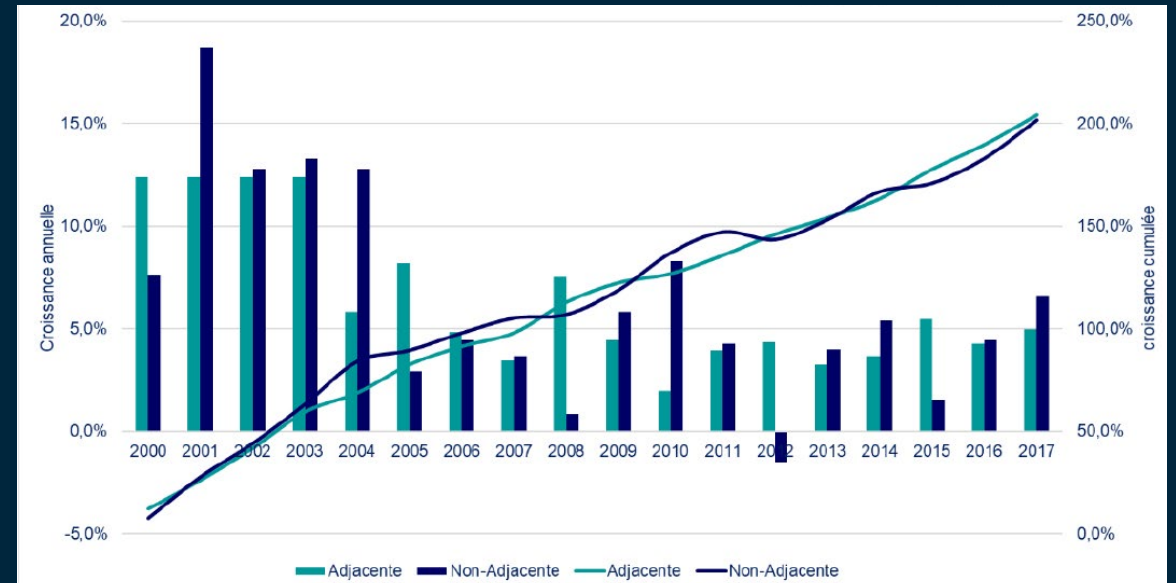
- Nous comparons des immeubles qui ont fait l'objet d'une vente et d'une revente subséquente à l'intérieur d'un intervalle relativement court (idéalement un à trois ans).
- Les prix de vente analysés doivent porter sur des immeubles qui ont subi peu de transformations ou de rénovations dans cet intervalle de temps, voire aucune.
- En analysant un grand nombre de transactions, il devient aussi possible de dériver le taux de croissance sur des périodes intérimaires plus courtes (annuelles, trimestrielles) en utilisant un procédé de décomposition périodique.

Méthode des ventes et reventes

Nous pouvons identifier parmi les couples de ventes et reventes lesquelles impliquaient des propriétés adjacentes aux sites à l'étude, ce qui nous permettra d'identifier s'il y a un écart entre les indications.

Une épuration des données est nécessaire afin d'éliminer les indications extrêmes qui pourraient fausser les résultats de notre analyse :

- L'impulsivité des acheteurs ou d'autres éléments au moment de la transaction
- Des rénovations importantes que nous n'avons pu constater dans nos propriétés comparables, faute d'information
- La marge d'erreur



Prochaines étapes

Échantillonnage

- Joindre les données du rôle foncier à la base de données.
- Traitement des variables manquantes et transformation des données pour analyse quantitative.
- Identification des secteurs d'étude.

Analyse économétrique

- Spécification du modèle hédonique et sélection des variables explicatives.
- Sélection des variables pour l'appariement de la méthode de différence des différences.
- Tester le lien causal et estimer l'impact du traitement.

Approches traditionnelles

- Sélection des comparables et analyse selon la méthode de comparaison.
- Identification des ventes multiples, épuration des données et analyse selon la méthode de ventes et reventes.



GroupeAltus


Merci de votre temps

Suivi des actions

Suivi des actions

	Échéancier	Suivi
Rencontre 10 mars 2021		
Faire parvenir à M. Des Rosiers la dernière version du rapport BTF (2006-2019) incluant les dernières modifications pour un avis final. <i>*M. Des Rosiers maintient les mêmes conclusions de son rapport d'expertise initial.</i>	Dès que possible (TES)	Fait
Rencontre 26 mai 2021		
Faire parvenir un sondage aux membres pour la prochaine rencontre.	Pour la prochaine rencontre	Fait
Faire parvenir une proposition de formulation de la conclusion du rapport de BTF aux membres.	Dès que possible	Fait
Tenir un appel téléphonique avec chaque soumissionnaire pour poser des questions en lien avec les éléments manquants dans les soumissions par rapport au devis.	Dès que possible	Fait
Faire parvenir une proposition de formulation de l'avis au lecteur aux membres.	Dès que possible	Fait
Valider le nombre de voix que représente une même organisation dans le cas de non-consensus	Pour la prochaine rencontre	À discuter

Démarche du sous-groupe



2015	<ul style="list-style-type: none">• Consultation ciblée avec parties prenantes et consultation ciblée citoyenne des quartiers avoisinants
2016	<ul style="list-style-type: none">• Consultation publique – Rio Tinto Vaudreuil au-delà de 2022• Démarche de communication, de consultation et d’engagement pour le projet de Vaudreuil au-delà de 2022 :<ul style="list-style-type: none">– Groupe de travail multipartite afin de bonifier l’étude d’impact et le développement du projet– Création de deux sous-groupes de travail:<ul style="list-style-type: none">○ Valeur des propriétés ;○ Aménagement de la zone tampon.
2017	<ul style="list-style-type: none">• Mise en marche du sous-groupe de travail sur la valeur des propriétés– Objectif :<ul style="list-style-type: none">○ Poursuivre, de manière concertée, la réflexion relativement au suivi de la valeur des propriétés.
2018	<ul style="list-style-type: none">• Préparation d’un devis de services professionnels• Appel d’offre public• Choix d’un fournisseur (la firme Brisson Tremblay Fleury & Associés (BTF))• Choix de la méthodologie
2019	<ul style="list-style-type: none">• Réception et examens du rapport préliminaire 2007-2017 de BTF
2020	<ul style="list-style-type: none">• Demande d’un avis d’expert sur le rapport préliminaire 2007-2017 de BTF• Présentation et échanges sur la nouvelle version du rapport préliminaire 2006-2019 de BTF• Décision de poursuivre avec une nouvelle étude ayant recours à la modélisation économétrique
2021	<ul style="list-style-type: none">• Livraison du rapport final 2006-2019 de BTF• Échanges pour rendre public le rapport final 2006-2019 de BTF• Préparation, avec un expert en statistique, d’un nouvel appel d’offre public• Choix de la firme de la nouvelle étude de modélisation économétrique (MPH)

www.consultationsvaudreuil.com

RioTinto

Recherche



Accueil Description du projet

Consultations publiques

Groupe de travail

État d'avancement des travaux

Contact

Se connecter | S'inscrire



RioTinto

© Rio Tinto 2017

Engagements pris par Rio Tinto

Engagements

- Engagements de Rio Tinto suite à la consultation publique (693 KB) (pptx)

Rapport de consultation

- Rapport de consultation publique (6.25 MB) (pdf)
- Rapport synthèse des consultations ciblées (583 KB) (pdf)
- Questions forum 2015-2016 (706 KB) (pdf)

Documents déposés par Rio Tinto lors de la consultation publique

- Présentation du projet et de l'étude d'impact (2.6 MB) (PDF)
- Réponse aux questions tirées des mémoires (316 KB) (pdf)
- Réponses aux questions tirées des mémoires (deuxième partie) (219 KB) (pdf)

Documents déposés par les participants lors de la consultation publique

- 1 - Mémoire, Vincent Mercier, 1 page (7.07 KB) (pdf)
- 2 - Mémoire, Association Québec Solidaire, 11 pages (457 KB) (pdf)
- 3 - Mémoire, Comité de Citoyens pour un Vaudreuil durable, Un projet socialement inacceptable, 50 pages (1.1 MB) (pdf)
- 3.1 - Document, Comité de Citoyens pour un Vaudreuil Durable, Protéger la zone tampon, 62 pages (1.4 MB) (pdf)
- 3.2 - Document, Comité de Citoyens pour un Vaudreuil Durable, Avis de conformité CMQ, 20 pages (256 KB) (pdf)

Étude d'impact sur le milieu social et l'environnement

- Étude d'impact sur le milieu social et l'environnement (58.1 MB) (pdf)
- Résumé vulgarisé du projet et de l'étude d'impact (3.21 MB) (pdf)
- Annexe A - Évaluation des risques toxicologiques pour la santé humaine (45.8 MB) (pdf)
- Annexe B - Caractérisation écologique réalisée en 2015 (7.29 MB) (pdf)
- Annexe C - Caractérisation écologique complémentaire réalisée en 2016 (16 MB) (pdf)
- Mise à jour du tableau 6.20 (36.4 KB) (pdf)
- Critères de sélection des ruisseaux intermittents pour l'échantillonnage de poissons (1.1 MB) (pdf)

Lancement du groupe de travail

- Présentation groupe de travail - Annonce Vaudreuil 2022 (1.05 MB) (pdf)
- Présentation portant sur la valorisation - 12 octobre 2017 (1.06 MB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 10 - 21 septembre 2016 (269 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 10 - 21 septembre 2016 (2.33 MB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontres 8 et 9 - 17 et 24 août 2016 (289 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontres 8 et 9 - 17 et 24 août 2016 (2.31 MB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 7 - 20 juin 2016 (265 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 7 - 20 juin 2016 (832 KB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 6 - 1er juin 2016 (257 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 6 - 1er juin 2016 (1.78 MB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 5 - 9 mai 2016 (312 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 5 - 9 mai 2016 (2.6 MB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 4 - 18 avril 2016 (363 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 4 - 18 avril 2016 (3.46 MB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 3 - 30 mars 2016 (352 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 3 - 30 mars 2016 (919 KB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 2 - 9 mars 2016 (295 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 2 - 9 mars 2016 (1.85 MB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre de création - 17 février 2016 (357 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre de création - 17 février 2016 (2.07 MB) (pdf)
- Liste des besoins de Rio Tinto dans la zone tampon (268 KB) (pdf)



- Sous-groupe "aménagement de la zone tampon"
- - **Sous-groupe "valeur des propriétés"**

Documents déposés au sous-groupe de travail – valeur des propriétés :

- **Étude - Évolution du marché immobilier local 2006-2019 par BTF**
- **Étude à venir – Évolution des prix des propriétés avoisinantes au projet « Vaudreuil au-delà de 2022 » de Rio Tinto par le Groupe Altus (*travaux en cours*)**

Comptes-rendus du groupe de travail

- Compte rendu - rencontre 13 : 10 mars 2021 (404 KB) (pdf)
- Annexes - rencontre 13 : 10 mars 2021 (2.05 MB) (pdf)
- Compte rendu - rencontre 12 : 24 nov 2020 (240 KB) (pdf)
- Annexes - rencontre 12 : 24 nov 2020 (650 KB) (pdf)
- Compte rendu - rencontre 11: 22 oct 2020 (247 KB) (pdf)
- Annexes - rencontre 11: 22 oct 2020 (727 KB) (pdf)
- Compte rendu - rencontre 10: 16 septembre 2020 (311 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 10: 16 septembre 2020 (808 KB) (pdf)
- Compte rendu - rencontre 9: 12 février 2020 (307 KB) (pdf)
- Annexes - rencontre 9 : 12 février 2020 (747 KB) (pdf)
- Compte rendu - rencontre 7: 19 mars 2019 (307 KB) (pdf)
- Annexes- Rencontre 7: 19 mars 2019 (984 KB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 6 : 13 novembre 2018 (157 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 6 : 13 novembre 2018 (3.62 MB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 5 : 5 juillet 2018 (669 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 5 : 5 juillet 2018 (12.5 MB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 4 : 14 mai 2018 (245 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 4 : 14 mai 2018 (398 KB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 3 : 18 avril 2018 (230 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 3 : 18 avril 2018 (410 KB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 2 : 16 janvier 2018 (230 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 2 : 16 janvier 2018 (519 KB) (pdf)
- Compte rendu - Rencontre 1 : 5 décembre 2017 (170 KB) (pdf)
- Annexes - Rencontre 1 : Création du sous-groupe 5 décembre 2017 (1.58 MB) (pdf)

Avis au lecteur en première page du rapport BTF

EXEMPLE



brisson
tremblay
fleury

44, rue Rhainds,
Saguenay (Chicoutimi) Qc G7G 2H4
Téléphone 418 545-4941
Télécopieur 418 545-1821
www.evaluationbtf.ca

SOUS-GROUPE DE TRAVAIL VALEUR DES PROPRIÉTÉS

AVIS AU LECTEUR

Dans le cadre du projet de Vaudreuil au-delà de 2022, Rio Tinto a mis en place en 2017 un sous-groupe de travail avec les parties prenantes concernées afin de poursuivre, de manière concertée, la réflexion relative au suivi de la valeur immobilière des propriétés.

Il s'agit de l'un des engagements de Rio Tinto liés aux aspects social et environnemental pris suite aux consultations publiques de 2016 afin de tenir compte des préoccupations exprimées par la communauté.

Dans le cadre de ce mandat, le sous-groupe de travail sur la valeur des propriétés a confié à la firme Brisson, Tremblay et Fleury (BTF) le mandat de développer une méthodologie et de réaliser une étude ayant pour objectif « de suivre l'évolution de la valeur immobilière des propriétés dans les quartiers limitrophes à la zone touchée 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 subissent des tendances différentes à l'ensemble du marché immobilier de la ville ou de la région ».

Le présent rapport de BTF apporte un premier éclairage sur cette question sans toutefois démontrer un lien de causalité entre l'annonce du projet VB2022 et les changements de tendances observés dans les secteurs résidentiels touchés. À la lumière d'un avis d'expert sur le présent rapport, le sous-groupe de travail a donc décidé, tel que recommandé par cet expert, de raffiner le suivi de la valeur des propriétés en isolant les facteurs contributifs de cette valeur. À cette fin, une approche économétrique, en l'occurrence la méthode des prix hédoniques (MPH), a été retenue pour la suite des travaux du sous-groupe.

Évolution du marché immobilier local 2006-2019

RÉSUMÉ DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER (CHICOUTIMI - JONQUIÈRE) ET SECTEURS CIBLES

Rapport final déposé au sous-groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés

14 octobre 2021

Évaluateurs agréés

Danny Simard

Jean-Michel Tremblay



Suivi des actions

	Échéancier	Suivi
Rencontre 10 mars 2021		
Faire parvenir à M. Des Rosiers la dernière version du rapport BTF (2006-2019) incluant les dernières modifications pour un avis final. <i>*M. Des Rosiers maintient les mêmes conclusions de son rapport d'expertise initial.</i>	Dès que possible (TES)	Fait
Rencontre 26 mai 2021		
Faire parvenir un sondage aux membres pour la prochaine rencontre.	Pour la prochaine rencontre	Fait
Faire parvenir une proposition de formulation de la conclusion du rapport de BTF aux membres.	Dès que possible	Fait
Tenir un appel téléphonique avec chaque soumissionnaire pour poser des questions en lien avec les éléments manquants dans les soumissions par rapport au devis.	Dès que possible	Fait
Faire parvenir une proposition de formulation de l'avis au lecteur aux membres.	Dès que possible	Fait
Valider le nombre de voix que représente une même organisation dans le cas de non-consensus	Pour la prochaine rencontre	À discuter

Nombre de voix que représente une même organisation/catégorie

- Objectif recherché par cette action de suivi dans le contexte d'un comité consultatif
- Sujet pour lequel un vote serait pertinent
- Revue des organisations

Organisation - catégorie

Propriétaire du Chemin de la Réserve et membre du CVD

Propriétaires du quartier Panoramique et membres du CVD

Propriétaire de Saint-Jean-Eudes

Propriétaire du secteur Chemin de la Réserve

Représentant de propriétaires de terrains

Ville de Saguenay (élu et administratif)

Rio Tinto (représentant de 3 services)

Varia

Fin de la rencontre

*M*erci !