

Projet  
Vaudreuil au-delà de 2022 de Rio Tinto

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

**COMPTE RENDU**  
**RENCONTRE #17**

RÉALISÉ PAR



15 juin 2022

## **Table des matières**

1	Mot de bienvenue .....	3
2	Validation de l'ordre du jour.....	3
3	Présentation Altus.....	3
4	Suivi des actions .....	6
5	Varia.....	6
6	Fin de la rencontre.....	6

## **Liste des annexes**

Annexe 1 : Liste de présences .....	7
Annexe 2 : Ordre du jour .....	9
Annexe 3 : Présentation .....	11

## 1 MOT DE BIENVENUE

Monsieur Louis-Michel Tremblay, facilitateur de la séance, en remplacement de Monsieur Alex Craft, souhaite la bienvenue à tous. Un tour de table est effectué. Monsieur Simon Bergeron remercie les membres pour leur participation dans la nouvelle étude avec le Groupe Altus.

## 2 VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR

Monsieur Tremblay présente la proposition de l'ordre du jour. Il mentionne que les actions de suivi seront intégrées à la section suivante, soit à la présentation d'Altus.

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

## 3 PRÉSENTATION ALTUS

Monsieur Tremblay invite Monsieur Maxime Hamel et Monsieur David Goulet Larocque du Groupe Altus à présenter le rapport d'étape de l'étude. Le rapport d'étape a été acheminé aux membres par courriel avant la présente rencontre.

Afin d'obtenir l'avis des membres sur la délimitation des secteurs, chacun des cinq (5) secteurs à l'étude a été imprimé sur une carte. Les membres ont été invités à visionner les cartes pour échanger et partager leurs idées. Les membres ne proposent aucune modification aux délimitations proposées par Altus. Il est convenu de retenir les délimitations des cinq (5) secteurs proposés par Altus.

Le sommaire exécutif du rapport d'étape est dans la présentation en annexe 3.

Voici en résumé les échanges :

#	Questions/commentaires	Réponses
1	Membre : De quelles sources proviennent les données en lien avec les glissements de terrain?	Altus : Les données proviennent du ministère des Transports du Québec.
2	M. Des Rosiers : Les dates charnières seront-elles intégrées au modèle « une à la fois »?	Altus : Une date charnière par modèle sera utilisée. Une analyse de sensibilité sera effectuée pour déterminer si, en changeant la date dans le modèle, cela influencera ou pas les résultats.
3	Membre : Est-ce possible de discuter des variables soulevées lors des rencontres ultérieures?	Altus : Oui, cela est prévu plus tard dans la rencontre.  Aussi, une liste des variables utilisées dans le modèle est en annexe au rapport d'étape.

#	Questions/commentaires	Réponses
4	M. Des Rosiers : La date de référence pour la vente est-ce le mois ou la journée exacte?	Altus : La date de référence est la journée où l'offre d'achat est acceptée.
5	Membre : Est-ce que la présence de services de garde/garderies est considérée dans le modèle?	Altus : Oui, c'est une possibilité si des données géocodées existent et s'ils sont disponibles.
6	<p>M. Des Rosiers : Les variables telles que le recouvrement de plancher seront-elles considérées dans l'étude?</p> <p>Est-ce que la variable telle que la vue panoramique sera incluse dans le modèle?</p>	<p>Altus : Oui, l'information sur la qualité des matériaux de finition sera utilisée dans le modèle d'étude.</p> <p>Pour la vue panoramique, l'information est disponible seulement via le courtier immobilier. Il n'est pas possible d'élaborer un algorithme pour modéliser cette variable pour l'ensemble des transactions de la présente étude.</p> <p>Une demande auprès de la Ville de Saguenay a aussi été effectuée. Aucune source d'information uniforme n'est disponible pour cette variable.</p> <p>En identifiant différentes unités de voisinage, une variable comme la vue panoramique pourrait être considérée dans le modèle, mais de façon indirecte.</p>
7	<p>Membre : Est-ce que le secteur de Chicoutimi-Nord sera inclus dans l'étude? La vue des propriétés localisées du côté nord de la rivière sera affectée par le nouveau site de résidus.</p> <p>Membre : Le secteur nord serait un nouveau secteur à ajouter dans la présente étude.</p> <p>Membre : Le pont fait perdre beaucoup de valeur aux résidences du secteur nord.</p>	<p>Altus : Non, les transactions du secteur de Chicoutimi-Nord ne seront pas incluses.</p> <p>Le mandat est de quantifier l'impact de l'annonce du projet sur les propriétés avoisinantes et nous devons baser notre analyse sur des ventes comparables. Nous avons donc retenu seulement des ventes comparables se situant à proximité des sites.</p> <p>La variable sur la vue panoramique est difficile à quantifier dans le modèle.</p> <p>Dans l'éventualité d'inclure le secteur nord, il serait important que les ventes soient comparables et que le nombre de ventes soit suffisant.</p> <p>Rio Tinto : C'est une possibilité de rajouter le secteur nord, mais ce sera difficile de</p>

#	Questions/commentaires	Réponses
		quantifier, car l'usine Rio Tinto est déjà présente et visible. Aussi, aucun membre du secteur nord ne siège sur le présent sous-groupe de travail.
8	M. Des Rosiers : En lien avec la délimitation des secteurs à l'étude, sera-t-il possible de « tester » le modèle sans l'ajout de propriétés et de le « tester » en incluant l'ajout de propriétés?	Altus : Oui, il sera possible de « tester » le modèle sans l'ajout de propriétés et de le « tester » en incluant l'ajout de propriétés. Nous pourrions également vérifier l'impact de ces inclusions sur nos résultats.
9	M. Des Rosiers : Dans l'éventualité où le nombre de ventes ne serait pas représentatif, est-ce que l'option de regrouper en deux zones sera considérée, soit une zone des secteurs affectés par la phase 1 du projet et une zone des secteurs affectés par la phase 2 du projet?	Altus : Pour l'instant, l'objectif est de conserver les cinq secteurs et de ne pas les regrouper.
10	Membre : Est-ce que d'inclure les résidences situées à l'ouest de la rue J-R Théberge dans le secteur Panoramique aura pour effet de diluer les données?	Altus : La prochaine étape est de monter le modèle hédonique et la méthode différence des différences. Il sera ensuite possible d'évaluer s'il y a des différences entre les secteurs « originaux » et les secteurs avec des résidences ajoutées.  Il sera possible de voir, avec la variable « distance », si les résidences situées plus près des sites de résidus sont plus impactées ou pas par l'annonce du projet.

Actions de suivi	Responsable	Échéancier
Voir la possibilité d'inclure les ventes comparables du secteur nord de la rivière dans la présente étude ou dans une étude ultérieure.	Altus et membres du sous-groupe	Prochaine rencontre

## 4 SUIVI DES ACTIONS

Le suivi des actions a été réalisé dans la présentation du Groupe Altus, au point 3. Dû à un manque de temps, l'action de suivi suivante : « vérifier, en fonction des différentes pistes soulevées par les membres, quelles variables sont possibles et pertinentes d'intégrer dans le modèle, dans le contexte de l'étude sur l'évolution des prix des propriétés avoisinantes au projet à la suite de l'annonce en 2015 » sera réalisée à la prochaine rencontre.

## 5 VARIA

En raison d'un manque de temps, les points prévus au varia seront remis à la prochaine rencontre.

## 6 FIN DE LA RENCONTRE

Un sondage sera acheminé aux membres pour déterminer la date de la prochaine rencontre. Monsieur Tremblay remercie les participants pour leur présence et leur écoute. La rencontre termine à 16h.

### **Production du compte rendu**

Louis-Michel Tremblay, Transfert Environnement et Société

Facilitateur de la rencontre

Chantal Villeneuve, Transfert Environnement et Société

Chargée de projets