

Annexe 1 :

Liste de présences

LISTE DES PRÉSENCES – 5 DÉCEMBRE 2017

Organisation	Nom	Présent	Absent
Représentant propriétaire du secteur Chemin de la Réserve	Lana Pedneault		X
Représentant propriétaire du quartier Panoramique	Christian Lemieux	X	
	Louis-Philippe Thibault	X	
Représentant propriétaire de Saint-Jean-Eudes	À déterminer		X
Représentant employés Rio Tinto et propriétaire du secteur Chemin de la réserve	Fabien Lavoie	X	
Ville de Saguenay	Roger Lavoie	X	
	Luc-Antoine Paré	X	
Comité bon voisinage	À déterminer		X
Rio Tinto (représentants de 3 services)	Simon Bergeron	X	
	Robert Tremblay	X	
	Pascale Émond	X	
Total		8	3

Annexe 2 :

Ordre du jour

PROJET « VAUDREUIL AU-DELÀ DE 2022 »

SOUS-GROUPE DE TRAVAIL SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

5 décembre 2017 – salle Maria-Chapdelaine

ORDRE DU JOUR PROPOSÉ

- | | |
|----------------|--|
| 14 h 00 | 1- Mot de bienvenue |
| 14 h 05 | 2- Validation de l'ordre du jour |
| 14 h 10 | 3- Bilan des travaux du sous-groupe |
| 14 h 30 | 4- Proposition de mandat, composition et fonctionnement |
| 15 h 15 | 5- Présentation de l'étude BTF |
| 15 h 30 | 6- Varia <ul style="list-style-type: none">••• |
| 15 h 50 | 7- Prochaine rencontre |
| 16 h 00 | 8- Fin de la rencontre |

Annexe 3 :

Présentation



RioTinto

Projet Vaudreuil au-delà de 2022

Sous-groupe de travail

« Valeur des propriétés »

Rencontre du 5 décembre 2017

**Mot de bienvenue et
tour de table**

RioTinto

Ordre du jour proposé

- 1- Mot de bienvenue et tour de table
- 2- Validation de l'ordre du jour
- 3- Rappel du contexte et bilan des travaux du sous-groupe
- 4- Présentation de l'étude BTF
- 5- Proposition de mandat, composition et fonctionnement
- 6- Varia
- 7- Prochaine rencontre

RioTinto

© Rio Tinto 2017

Facilitation de la démarche

Dans un souci de transparence et de légitimité d'action, Rio Tinto souhaite être accompagné par Transfert Environnement et Société pour faciliter la suite des travaux des sous-groupes de travail.

Animer les rencontres

Favoriser les échanges constructifs et respectueux

Proposer des techniques et outils d'animation

Définir clairement les problématiques

Encadrer les discussions vers des objectifs communs

Vulgariser les informations



RioTinto

© Rio Tinto 2017

Règles et valeurs d'engagement

1. Les échanges se font dans la dignité et le respect
2. Faire confiance au processus
3. Mettre les enjeux sur la table
4. Être ouvert aux nouvelles et aux vieilles idées
5. Évitez les feux croisés
6. Autres ?

RioTinto

© Rio Tinto 2017

Rappel du contexte et bilan
des travaux du sous-groupe

RioTinto

Rappel du contexte

2016

Démarche de communication, de consultation et d'engagement pour le projet de *Vaudreuil au-delà de 2022* :

- Groupe de travail multipartite afin de bonifier l'étude d'impact et le développement du projet
- Deux sous-groupes de travail pour traiter de préoccupations des membres :
 - Valeur des propriétés ;
 - Aménagement de la zone tampon.

2017

Remettre en marche les deux sous-groupes de travail

Objectif :

- Poursuivre, de manière concertée, la réflexion relativement au suivi de la valeur des propriétés et à l'aménagement de la zone tampon.

RioTinto

© Rio Tinto 2017

Bilan des travaux du sous-groupe de travail "Valeur des propriétés"

- Présentation d'une version préliminaire de l'étude réalisée par BTF
- Les membres ont jugé qu'elle ne répondait pas à leurs préoccupations

Résultat:

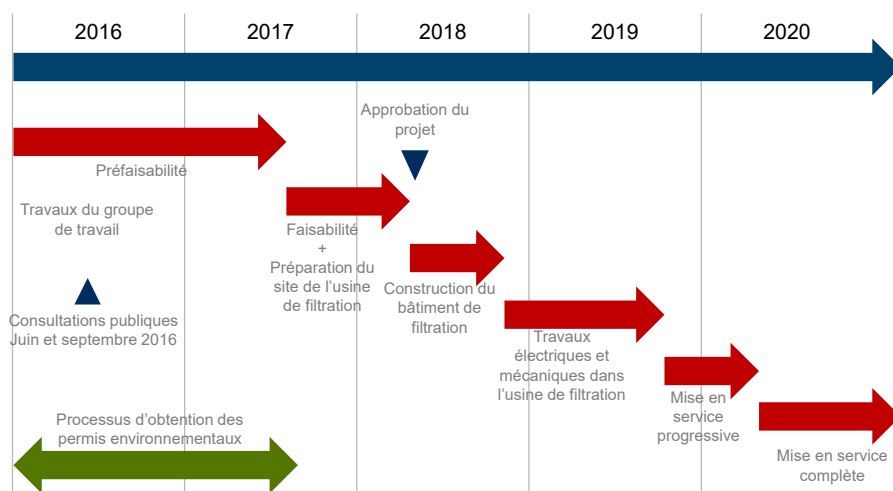
Octroi d'un second mandat à BTF pour acquérir de l'information afin de définir un programme de suivi de la valeur des propriétés.

RioTinto

© Rio Tinto 2017

Rappel du contexte

- Les processus internes se poursuivent



RioTinto

© Rio Tinto 2017

Rappel du contexte

Certificats d'autorisation

- Élévation du site actuel (certificat d'autorisation émis en 2016)
- La construction de l'usine de filtration des résidus (certificat d'autorisation émis le 25 octobre 2017 par le MDDELCC*)
- L'aménagement du nouveau site de disposition de résidus de bauxite pour la phase 2 (certificat d'autorisation émis le 1^{er} novembre 2017 par le MDDELCC*)

La volonté de poursuivre les travaux de recherche et développement en lien avec la valorisation est maintenue.

RioTinto

* Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques

© Rio Tinto 2017

Présentation étude BTF

RioTinto

Analyse de cas en matière de gestion responsable des impacts sur la valeur des propriétés



Mandat

- Afin de mieux comprendre les modalités d'un programme de suivi de la valeur des propriétés, Rio Tinto a mandaté la firme BTF pour recenser des cas existants et en tirer les principaux faits saillants et les meilleures pratiques.

Analyse de cas en matière de gestion responsable des impacts sur la valeur des propriétés



5 cas analysés et classés en 3 catégories selon leur contexte

- Industrie existante avec nuisances vécues
- Projet (nouveau ou développement du projet existant) avec conflit d'usage
- Projet (nouveau ou développement du projet existant) avec préoccupation de l'effet sur la valeur des propriétés

Analyse de cas en matière de gestion responsable des impacts sur la valeur des propriétés



Cas recensé	Description	Caractéristiques du programme
Industrie existante avec nuisances vécues		
Étangs de goudron et four à coke (Sydney)	Projet d'assainissement des étangs de goudron et du site des fours à Coke (nuisances vécues)	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun détail obtenu du programme (indemnisation)

Cas recensé	Description	Caractéristiques du programme
Projet (nouveau ou développement du projet existant) avec conflit d'usage		
Mine Canadien Malartic	L'exploitation de la fosse Canadien Malartic, requiert la relocalisation d'un tronçon de la route 117	<ul style="list-style-type: none"> • Guide de cohabitation visant l'atténuation et la compensation des impacts et l'acquisition de propriétés • 3 zones cibles selon les impacts (bruit, air, sautages) • Démarche participative
Mine Arnaud	Exploitation projeté d'un gisement d'apatite	<ul style="list-style-type: none"> • Cadre d'ententes et d'acquisitions • Zone cible avec différentes options d'indemnisation et/ou d'acquisition
Mine Niobec	Agrandissement de la Mine de Niobium par méthode de bloc foudroyé avec parcs à résidus miniers	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition de 41 propriétés • Guide et bonnes pratiques pour un processus harmonieux d'acquisition • Démarche participative

Cas recensé	Description	Caractéristiques du programme
Projet (nouveau ou développement du projet existant) avec préoccupation de l'effet sur la valeur des propriétés		
Initiative dans la région de Port Hope	Plusieurs terrains contaminés nécessitant le nettoyage des déchets radioactifs historiques de faible activité	<ul style="list-style-type: none"> • Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (PVB I) • Mécanisme simplifié et standard • Concerne que les propriétés ayant subi une baisse de valeur en raison des travaux de décontamination

Analyse de cas en matière de gestion responsable des impacts sur la valeur des propriétés



Deux modèles d'application recensés

1) Les programmes d'indemnisation

- Reliés au bruit, à la vibration, à la poussière et aux différents inconvénients reliés aux opérations.
- Indemnités versées s'expriment en montant forfaitaire selon le type d'inconvénient et la distance par rapport à la contrainte.
- Dans les cas analysés, les montants accordés semblent variables.
- Aucune indemnisation n'est basée sur un pourcentage de dépréciation de la valeur.

2) Les programmes d'acquisition

- Plus rigoureux puisque les propriétés localisées aux abords des projets sont problématiques tant pour les propriétaires que pour les entreprises.
- Les cadres d'acquisitions sont très complets et détaillés.
- La valeur marchande de la propriété entre en ligne de compte.

Conclusions de l'étude



- Bien que les cas recensés soient des cas d'espèce, ces approches ne répondent pas nécessairement aux mêmes besoins que pour le projet VB2022
- Considérant la préoccupation sur l'impact potentiel du projet VB2022 sur la valeur des propriétés, une approche permettant de faire un suivi de la valeur des propriétés dans le temps semble être le modèle à suivre.

Conclusions de l'étude



Trois bonnes pratiques recensées:

- Disposer d'un temps suffisant pour bien faire les choses (développer la méthodologie, suivi de plus d'un an, etc.)
- Impliquer les parties prenantes dans le développement d'une méthodologie de suivi de l'évolution de la valeur et des programmes (Suivi de la valeur, PPVP, indemnisation ou acquisition)
- Travailler en amont par une gestion responsable des impacts appréhendés afin de les éviter ou de les minimiser.

Analyse de cas en matière de gestion responsable des impacts sur la valeur des propriétés



Réflexions :

- Les 5 cas recensés n'impliquent pas de suivi de la valeur des propriétés dans le temps
- Chaque cas est unique
- Il n'existe pas de méthodologie commune ou de programme standard de suivi de la valeur des propriétés qui pourrait s'appliquer exactement à la situation du projet VB2022
- La méthodologie doit donc être co-crée

Questions



Sous-groupe « Valeur des propriétés »

- Mandat
- Bonnes pratiques pour le déroulement
- Composition du sous-groupe
- Planification des rencontres
- Prochaines étapes

RioTinto

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

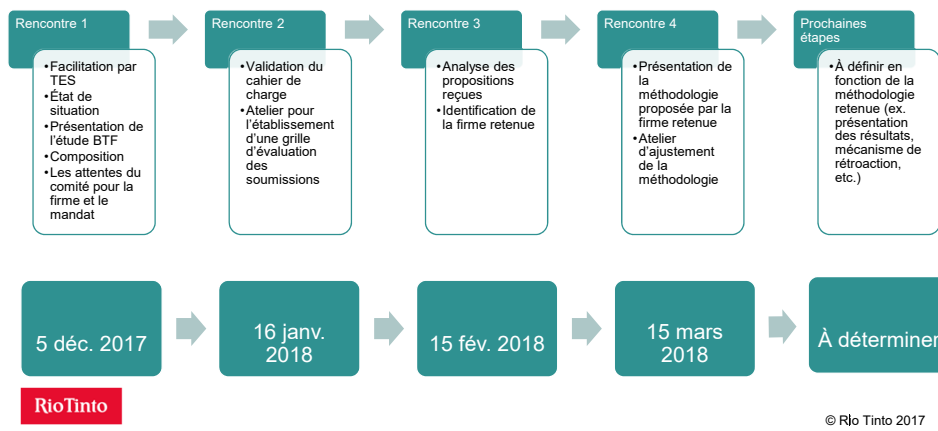
RioTinto

© Rio Tinto 2017

Sous-groupe “Valeur des propriétés”

Planification des rencontres

Les thématiques et activités suivantes sont proposées pour les rencontres du sous-groupe de travail afin d’atteindre les objectifs du mandat.



RioTinto

© Rio Tinto 2017

Sous-groupe “Valeur des propriétés”

Composition proposée

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

Organisation	Nombre
Représentant propriétaire du Chemin de la Réserve	1
Représentant propriétaire du quartier Panoramique	2
Représentant propriétaire de Saint-Jean-Eudes	1
Représentant employés Rio Tinto	1
Ville de Saguenay (service d'urbanisme + élu)	2
Comité bon voisinage	1
Rio Tinto (représentants de 3 services)	3
Total	11

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).

Méthodologie

- Critères de sélection
- Attentes

RioTinto

Réalisation de l'étude

Critères proposés pour le choix de la firme

- Indépendance
- Expérience
- Crédibilité
- Disponibilité
- Méthodologie ouverte et transférable
- Compréhension et connaissance du marché régional
- Ressources affectées au dossier

RioTinto

© Rio Tinto 2017

Réalisation de l'étude

Attentes par rapport aux livrables

- Échantillons représentatifs des secteurs visés (Panoramique, Saint-Jean-Eude, Chemin de la réserve) et de l'ensemble de Saguenay
- Rayon d'influence de la désuétude (sur le bord versus à 50m)
- Considération des facteurs macros et micros pouvant avoir un impact sur le marché immobilier
 - Facteurs démographiques (vieillessement de la population, exode des jeunes)
 - Facteurs économiques (pertes d'emplois, ralentissement économique)
 - Facteurs spécifiques à la propriété (rénovations, localisation, etc.)
- Permettre le suivi dans le temps des fluctuations à toutes les étapes du projet, et cela depuis l'annonce en 2015
- convenir d'une date de référence et d'une périodicité
- convenir d'un mécanisme de rétroaction auprès des citoyens
- Information interprétée et vulgarisée
- Prise en compte des cas à cas

RioTinto

© Rio Tinto 2017

Varia

-

-

-

RioTinto

Fin de la rencontre

*M*erci !

RioTinto

Annexe 4 :

Étude BTF

Rapport d'analyse

ANALYSE DES OPTIONS / MODÈLES EN MATIÈRE DE GESTION RESPONSABLE DES IMPACTS SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

Évaluateur agréé

Danny Simard

Dossier : 21982



Saguenay (Chicoutimi), le 29 novembre 2017

Monsieur Robert Tremblay, É.A.
Conseiller, Affaires immobilières
RioTinto
1655, rue Powell
Saguenay (Jonquière) Qc G7S 2Z1

Objet : Analyse des options / modèles en matière de gestion responsable des impacts sur la valeur des propriétés
N/dossier : 21982
V/Réf. : VB2022

Monsieur,

À titre de responsable, j'ai le plaisir de vous présenter, sous la forme du présent rapport, les résultats et les compilations des recherches de notre équipe portant essentiellement sur les options et/ou modèles en matière de gestion responsable des impacts sur la valeur des propriétés. Le but recherché dans ce présent document est de vous doter d'informations permettant de mieux comprendre les modalités d'un programme de suivi de la valeur des propriétés et de définir les modalités d'un mécanisme de suivi des valeurs qui sera éventuellement proposé en concert avec le groupe de travail.

Préparé en conformité avec le mandat qui nous a été confié par votre service en août 2016, ce rapport permet de faire ressortir un résumé de cas réels de programme de suivi de la valeur des propriétés et d'en tirer les principaux faits saillants et les meilleures pratiques.

Souhaitant que le contenu de ce rapport contribue à l'atteinte des objectifs fixés par le projet VB2022, l'équipe de Brisson, Tremblay, Fleury et Ass. demeure disponible pour toutes questions additionnelles concernant le présent document.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Danny Simard, É.A, associé
Responsable du groupe de travail

DS/JMT/mcb

TABLE DES MATIÈRES

Analyse du contexte général au niveau de l'industrie.....	3
1 Industrie existante avec nuisances connues : compensation pour les nuisances vécues	5
1.1 Projet d'assainissement des étangs de goudron et du site des fours à coke de Sydney (Nouvelle-Écosse)	5
1.1.1 Description de l'initiative.....	5
2 Projet (nouveau ou développement du projet existant) avec conflit.....	7
2.1 Mine Niobec (St-Honoré, Québec)	7
2.1.1 Le projet d'expansion	7
2.2 Mine Canadian Malartic (Malartic, Québec)	9
2.2.1 Description du projet.....	9
2.2.2 Description de l'Extension Canadian Malartic.....	9
2.2.3 Le guide de cohabitation	10
2.3 Mine Arnaud (Sept-Îles).....	15
2.3.1 Cadre d'ententes et d'acquisitions (mars 2014)	17
2.3.2 Les options de la « Zone 1 »	18
2.3.3 Les options de la « Zone 2 »	19
3 Projet (nouveau ou développement du projet existant) avec préoccupation de l'effet sur la valeur des propriétés.....	20
3.1 Initiative dans la région de Port Hope - IRPH (Ontario).....	20
3.1.1 Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (PVBI).....	21
3.2 Tableau résumé (PPVP)	23
Analyse des modèles / types de programme.....	25
Conclusion.....	26
ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR.....	27

ANALYSE DU CONTEXTE GÉNÉRAL AU NIVEAU DE L'INDUSTRIE

Cette section vise à faire une courte revue afin d'identifier et d'évaluer les bonnes pratiques en matière de gestion de la valeur des propriétés dans l'industrie en général en utilisant différents exemples. Nos recherches nous ont permis d'apprendre que certains cas vécus de programme de suivi de la valeur de propriété ont été réalisés au Canada, dont quelques-uns, au Québec.

Nos recherches ont essentiellement été effectuées sur internet et dans différents périodiques. Ces recherches nous ont permis d'identifier cinq (5) cas réels que nous avons classés sous trois grandes catégories :

1) Industrie existante avec nuisances connues : compensation pour les nuisances vécues

Ex. : Projet d'assainissement des étangs de goudron et du site des fours à Coke de Sydney (Nouvelle-Écosse)

2) Projet (nouveau ou développement du projet existant) avec conflit (empiètement, rapprochement excessif, etc.) – Programme d'acquisition

Ex. : Mine Canadian Malartic, Mine Niobec et Mine Arnaud (Québec)

3) Projet (nouveau ou développement du projet existant) avec préoccupation de l'effet sur la valeur des propriétés.

Ex. : Initiative de la région de Port Hope (Ontario)

Dans les pages suivantes, vous retrouverez un résumé des différents cas relevés dont celui de la Mine Niobec, la Mine Canadian Malartic, le projet d'assainissement des étangs de goudron et du site des fours à coke de Sydney (Nouvelle-Écosse), le cas de nettoyage des déchets radioactifs dans la municipalité de Port Hope en Ontario ainsi que celui de la Mine Arnaud sur la Côte-Nord. La plupart de ces cas ont été réalisés au cours des dernières années et sont un bon reflet des différents éléments soulevés par la collectivité par rapport aux contraintes rencontrées.

1 INDUSTRIE EXISTANTE AVEC NUISANCES CONNUES : COMPENSATION POUR LES NUISANCES VÉCUES

1.1 Projet d'assainissement des étangs de goudron et du site des fours à coke de Sydney (Nouvelle-Écosse)



Les étangs de goudron de Sydney sont le résultat de plus de 100 ans d'exploitation d'aciéries à Sydney, en Nouvelle-Écosse. Le projet comprend l'assainissement de plus d'un million de tonnes de sols et de sédiments contaminés sur une surface de cent hectares, dans un milieu marin et estuarien complexe, entouré d'un environnement urbain.

Les étangs de goudron sont le nom courant du ruisseau Muggah, un estuaire qui a reçu des évacuations industrielles des industries en amont, y compris les fours à coke. Les étangs de goudron couvrent une superficie de

31 hectares et contiennent plus de 700 000 tonnes (550 000 m³) de sédiments contaminés aux hydrocarbures aromatiques polycycliques et aux métaux.

1.1.1 Description de l'initiative

Le 12 mai 2004, les gouvernements du Canada et de la Nouvelle-Écosse ont signé un mémoire d'entente, qui engageait les deux paliers du gouvernement à l'assainissement du site des fours à coke et des étangs de goudron de Sydney. En mai 2005, le ministère de l'Environnement et TPSGC annoncent des investigations environnementales sur le projet d'assainissement. Le projet s'inscrit dans l'initiative de développement durable du gouvernement fédéral, qui reconnaît l'importance environnementale, sociale et économique de la région de Sydney.

Le 28 janvier 2007, le gouvernement du Canada et la province de la Nouvelle-Écosse ont franchi une étape historique en annonçant que l'assainissement complet des étangs de goudron et des fours à coke de Sydney débutera au printemps 2007.

Faisant appel à des technologies efficaces et éprouvées, ils allaient procéder au nettoyage des sites, d'une durée de huit ans, selon un régime de partage des coûts auquel le gouvernement fédéral allait contribuer à la hauteur de 280 millions de dollars, et la province, à 120 millions de dollars.

Le projet d'assainissement des étangs de goudron et des fours à coke de Sydney a fait l'objet d'une évaluation environnementale en vertu de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale*. Le projet a été transmis à

un Comité d'examen, qui constituait la méthode d'évaluation environnementale idéale pour ce projet. En juillet 2006, le Comité mixte d'examen a présenté son rapport auquel les gouvernements du Canada et de la Nouvelle-Écosse ont fourni une réponse formelle.

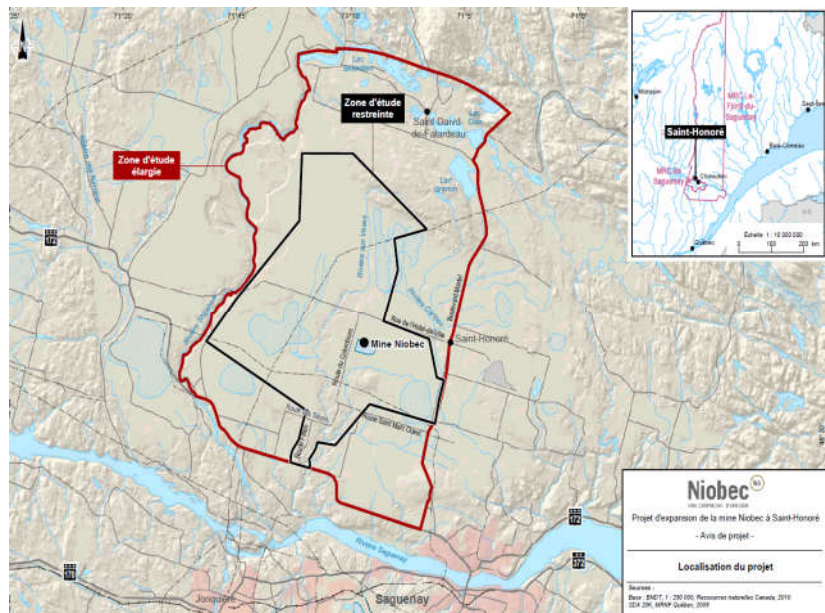
Le rapport de la Commission comportait 55 recommandations qui touchaient tous les aspects du projet. Les recommandations 44 et 45 de la Commission visaient essentiellement une stratégie d'amélioration de la périphérie du site ainsi qu'un Programme de protection de la valeur des propriétés. La commission recommandait que :

- Une conception définitive du projet comprendrait une stratégie d'amélioration de la périphérie afin d'atténuer les interactions éventuelles entre le projet et les résidents aux alentours du site et de rehausser la valeur des zones résidentielles adjacentes en effectuant divers travaux dans la zone touchée (ex. : aménagement paysager, construction d'installation communautaire, etc.) et ce en consultation avec les résidents du voisinage immédiat.
- De mettre sur pied ***un programme de protection de la valeur des propriétés*** immédiatement adjacentes au site d'assainissements les plus susceptibles d'être touchées par le bruit, les odeurs, la poussière ou le transport.

La réponse du gouvernement à ces recommandations était qu'il était d'accord avec le principe même s'il était d'avis que les mesures d'atténuation auraient un effet positif, et non négatif, sur la valeur des propriétés. Toutefois, il croyait aussi que les mesures d'atténuation appropriées, la surveillance et le suivi des effets subséquents satisferaient aux besoins le programme de protection de la valeur des propriétés. Ces étapes allaient être examinées avec soin à la conception finale du projet. Aucune information n'a pu être obtenue quant au type de programme en soi.

2 PROJET (NOUVEAU OU DÉVELOPPEMENT DU PROJET EXISTANT) AVEC CONFLIT D'USAGE

2.1 Mine Niobec (St-Honoré, Québec)



La mine Niobec est localisée dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean, à l'intérieur des limites de la MRC du Fjord-du-Saguenay.

Le site est situé à environ 20 km au nord-ouest de Ville de Saguenay et à 6 km à l'ouest de Saint-Honoré, une localité comptant plus de 5 000 habitants. La propriété de Niobec couvre une surface totale de 2 422,6 ha et comprend deux baux miniers et 66 titres d'exploration minière. Saint-Honoré est accessible par le boulevard Martel via la route 172 en provenance de Saguenay.

La mine Niobec est la seule exploitation souterraine de niobium dans le monde et l'un des trois seuls producteurs mondiaux de ce minerai. Comptant plus de 35 années d'exploitation, Niobec emploie présentement plus de 430 personnes et sa production correspond actuellement à environ 9 % du volume mondial de niobium (Niobec 2012). Niobec produit plus de 4,5 millions de kilogrammes de niobium annuellement.

2.1.1 Le projet d'expansion

L'objectif du projet d'expansion de la mine Niobec était de convertir l'opération minière souterraine existante en une opération par bloc foudroyé. Ce type d'exploitation souterraine permettrait d'augmenter de façon significative la capacité de production, de 2,2 à 10 millions de tonnes par an, de tripler la production annuelle de ferroniobium (FeNb) et d'augmenter la durée de vie de la mine de 40 ans. Plusieurs nouvelles infrastructures de surface étaient donc requises, notamment pour entreposer le volume additionnel de résidus miniers qui allait être généré (parc à résidus minier).

La mine Niobec a adopté, dès l'annonce de son projet d'expansion, une approche de participation et de collaboration avec les citoyens, les organismes et les communautés concernés par ses activités. Ainsi, une première phase de consultation a été tenue dans le contexte de l'étude de préféabilité, pour recueillir les préoccupations et les attentes des acteurs du territoire sur les divers aspects du projet que ce soit sa méthode d'exploitation, ses infrastructures, son implantation, sa gestion des nuisances et sa liaison avec la communauté. Les indications tirées des activités d'information et de consultation en phase de préféabilité ont permis d'inclure les sujets que les participants souhaitent voir traiter dans l'étude d'impact. La deuxième phase de consultation portait quant à elle sur les impacts du projet.

Le projet d'expansion de la mine Niobec était, pour sa plus grande partie, directement sur le site minier existant appartenant à la compagnie. Cependant, certaines infrastructures, telles que le parc à résidus, pouvaient empiéter sur des propriétés privées ou des propriétés publiques du gouvernement du Québec localisées au nord-ouest et à l'ouest du site minier. Les plus proches résidences se retrouvaient à environ 450 m de la limite nord des parcs à résidus miniers et à environ 1 500 m des installations de la mine, le long de la route de l'Hôtel-de-Ville.¹

Les démarches d'information et de consultation réalisées en 2011 et 2012 par la mine Niobec ont permis d'identifier les préoccupations des parties prenantes quant au projet d'expansion. Dans le cadre des activités d'information et de consultation, plusieurs de ces préoccupations ont été soulevées spécifiquement lorsqu'il était mentionné d'un scénario de fosse à ciel ouvert. Considérant que le scénario par bloc foudroyé a été retenu par Niobec et que le site actuel était devenu trop exigu pour mener à terme son projet d'expansion, **les acquisitions des propriétés avoisinantes devenaient nécessaires.**

C'est ainsi que le comité du milieu en collaboration avec un évaluateur agréé, six (6) représentants du voisinage et de trois (3) représentants de Niobec ont confectionné, en 2012, un document intitulé « Guide et bonnes pratiques – pour un processus harmonieux d'acquisition et d'indemnisation ». Ce guide a permis à Niobec de mettre en place un processus d'acquisition et d'indemnisation qui permettrait d'acquiescer les propriétés nécessaires à son projet dans le plus grand respect des individus touchés par ces démarches.

Les orientations de ce guide portaient sur six (6) principes dont :

- 1) Favoriser les ententes de gré à gré et viser à ce que les propriétaires soient satisfaits du règlement;
- 2) Fournir l'accompagnement nécessaire aux propriétaires touchés afin de réduire l'incertitude;
- 3) Développer une démarche innovatrice qui s'inspire des meilleures pratiques;
- 4) Proposer une démarche conjointe et respectueuse de la vie privée des propriétaires;
- 5) S'assurer que tous les règlements sont équitables, du premier au dernier;
- 6) Favoriser la négociation assistée ou la médiation si requise : l'expropriation étant un mode de règlement de derniers recours.

En 2013, la mine Niobec a procédé à l'acquisition de la majeure partie des 41 propriétés touchées (36 résidences unifamiliales et 5 terrains) pour le projet d'expansion. À ce moment, la directrice des communications avait souligné que les citoyens étaient satisfaits du processus mis en place par la mine². D'ailleurs, l'objectif du processus était d'offrir aux propriétaires une juste indemnité qui représenterait au moins l'équivalent du bien vendu et qui lui permettrait de se procurer, s'il le désirait, un bien semblable. Tout comme en expropriation, c'est donc la **valeur au propriétaire** qui a été recherchée pour indemniser les propriétaires.

Plusieurs éléments ont été considérés dans l'évaluation des propriétés dont :

- la valeur des terrains;
- la valeur à neuf des améliorations au terrain;
- la valeur de substitution des bâtiments;
- les dommages encourus (frais de déménagement, professionnels, taxe de mutation, etc.);
- les reconnaissances (troubles et ennuis).

Le 25 mars 2015, malgré les acquisitions effectuées en 2013 et 2014 et les efforts mis en place par la collectivité de St-Honoré, la mine Niobec abandonnait son projet d'expansion et abolissait 70 postes.

¹ <http://www.niobec.com/wp-content/uploads/2012/07/Avis-de-projet-mine-Niobec.pdf>

² Le Progrès Dimanche, 3 août 2014 p. 11

2.2 Mine Canadian Malartic (Malartic, Québec)



Localisée en Abitibi, la mine Canadian Malartic fait l'objet de nombreuses plaintes et critiques depuis 2011 en raison du bruit, de la quantité de poussière ainsi que des vibrations provoquées par l'ensemble de son exploitation. En plus de la fosse à ciel ouvert actuelle, un projet d'expansion plane dans l'air. Le **Projet Extension Malartic** comprend deux (2) volets, soit la déviation d'un tronçon de la route 117 et l'extension de la fosse Canadian Malartic.³

2.2.1 Description du projet

L'exploitation de la fosse Canadian Malartic, et plus particulièrement celle du secteur Barnat, requiert la relocalisation d'un tronçon de la route 117, puisque ce tronçon se situe en grande partie sur la future empreinte de la fosse projetée.

Depuis 2009, le ministère des Transports du Québec (MTQ) et la ville de Malartic ont œuvré afin de concevoir un tracé répondant favorablement à leurs préoccupations respectives. De plus, un sondage envers la population, les commerçants et les acteurs socioéconomiques a été réalisé à ce propos à quelques reprises depuis le début des études. Les commentaires exprimés ont confirmé, dans une forte proportion, de voir se concrétiser un scénario de déviation plutôt qu'un scénario de contournement complet de la route 117 de la ville de Malartic. La longueur du tracé sélectionné est évaluée à environ 4 km et ajoute seulement 365 mètres au tracé initial. Le tracé de la déviation nécessite des investissements de 50 M\$ qui seront entièrement défrayés par le partenariat Canadian Malartic.

2.2.2 Description de l'Extension Canadian Malartic

Les gisements Barnat et Jeffrey, situés respectivement au nord-est et à l'est de la fosse à ciel ouvert actuelle Canadian Malartic, recèlent un potentiel d'exploitation économiquement viable. Ces éléments motivent donc le projet en soi.

Au terme de son exploitation, la fosse Canadian Malartic projetée s'étirera principalement sur un axe ouest-est. Elle aura une longueur d'environ 3 750 mètres et une largeur maximale de près de 900 m. Elle atteindra une profondeur moyenne de 410 m. Puisqu'il s'agit d'un projet d'agrandissement d'une fosse actuellement en exploitation, la mise en valeur du gisement aurifère Barnat suivra les mêmes phases de réalisation et aura les

³ <http://communaute.canadianmalartic.com/fr/>

mêmes caractéristiques que le projet minier d'origine. Celui-ci ne prévoit aucun changement majeur concernant les techniques d'extraction par rapport aux méthodes utilisées actuellement. Aucune modification n'est prévue concernant les équipements utilisés et la capacité de traitement à l'usine de traitement des minerais. Les inconvénients tels le bruit, la poussière et le dynamitage devraient être les mêmes.

La fosse Jeffrey sera également exploitée à ciel ouvert. Ses dimensions atteindront 525 m de longueur et 309 m de largeur. Son exploitation est prévue en 2017 et en 2018 et elle devrait être remblayée avec du stérile en 2019.

2.2.3 Le guide de cohabitation

Un groupe de travail a été formé pour effectuer des travaux sur les enjeux de la cohabitation à Malartic et pour prioriser le développement du *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* et le *Programme d'acquisition des propriétés*. Le Guide de cohabitation a pour objectif de travailler collectivement à la recherche et à la mise en place de solutions viables et créatives pour mieux vivre avec la collectivité. L'élaboration de celui-ci découle de la démarche de coconstruction initiée avec la communauté au printemps 2015. Notons également qu'en parallèle la mine Canadian Malartic s'était engagée à présenter et à échanger d'ici le printemps 2016 avec le Groupe de Travail sur son plan d'action visant à prévenir, gérer et atténuer les impacts sur ses activités. Son plan d'action touche spécifiquement la qualité de l'air, le bruit et les sautages (dynamitages).

De plus une politique « on brise, on paie » à même le Guide est également une mesure de gestion des impacts sur les propriétés. Elle vise à assurer qu'un dommage à la propriété sera assumé par l'entreprise lorsqu'elle sera reconnue responsable.⁴

L'objectif du programme est donc d'offrir aux citoyens propriétaires et locataires admissibles de Malartic une compensation financière en contrepartie des impacts et des inconvénients générés par les activités de la mine Canadian Malartic. Il faut donc comprendre de ce guide que de façon générale, le Programme n'a pas pour but d'enrichir ou d'appauvrir les citoyens. Il importe aussi que la remise de cette compensation aux citoyens s'effectue suivant un processus simple.

Concrètement, le Guide de cohabitation propose :

1. Des **compensations** financières :
 - Pour les résidents des quartiers sud et nord de Malartic;
 - Dont les montants sont variables en fonction de la distance avec la mine Canadian Malartic.
2. Un processus **d'acquisition** de propriétés :
 - Accessible pour tous les propriétaires d'une résidence principale dans le quartier sud;
 - Qui priorise les personnes les plus vulnérables, déterminées par un processus indépendant.

⁴ Guide de cohabitation visant l'atténuation et la compensation des impacts et l'acquisition des propriétés à Malartic.

En quelques lignes, le Programme considère deux grands types d'impacts et d'inconvénients :

1. Les impacts matériels :

- Il est présumé que les citoyens doivent davantage nettoyer leur piscine, mobiliers de jardin, etc., et donc effectuer des efforts supplémentaires pour maintenir leurs biens matériels propres ou en bon état.

2. Les dérangements causés par les poussières, les sautages et le bruit :

- Perte de jouissance, stress et fatigue.

Les compensations varieront en fonction de l'intensité des impacts mesurés et de la distance entre la mine Canadian Malartic et les résidences, afin que les montants versés aux citoyens soient équitables selon les impacts et inconvénients mesurés.

Notons également qu'il s'agit d'un programme offrant un dédommagement annuel jusqu'en 2027 avec possibilité de rétroactivité pour 3 ans.

Vous trouverez à la page suivante les éléments principaux du programme de MCM.

Exemple de zones visées par les compensations et l'acquisition



Exemple de compensation offerte

A) Impacts matériels

- Viser les propriétaires d'une résidence principale;
- Efforts additionnels pour maintenir leurs biens matériels propres ou en bon état d'utilisation. Jusqu'à 1000 \$ par année selon la zone.

B) Inconvénients causant un dérangement

- Viser les propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un logement résidentiel;
- Inklus les dérangements liés à la poussière, le dynamitage et le bruit. Jusqu'à 1000 \$ pour la poussière, 400 \$ pour les sautages et 400 \$ pour le bruit par année selon la zone.

C) Compensations rétroactives

Compensation regroupant les montants rétroactifs versés une fois uniquement le ou avant le 31 mars 2017 aux citoyens admissibles, soit aux propriétaires d'une résidence principale et aux locataires d'un appartement résidentiel dans les zones A, B et C de Malartic jusqu'à un maximum de 8 400 \$ dans la zone A.

Programme d'acquisition de propriétés

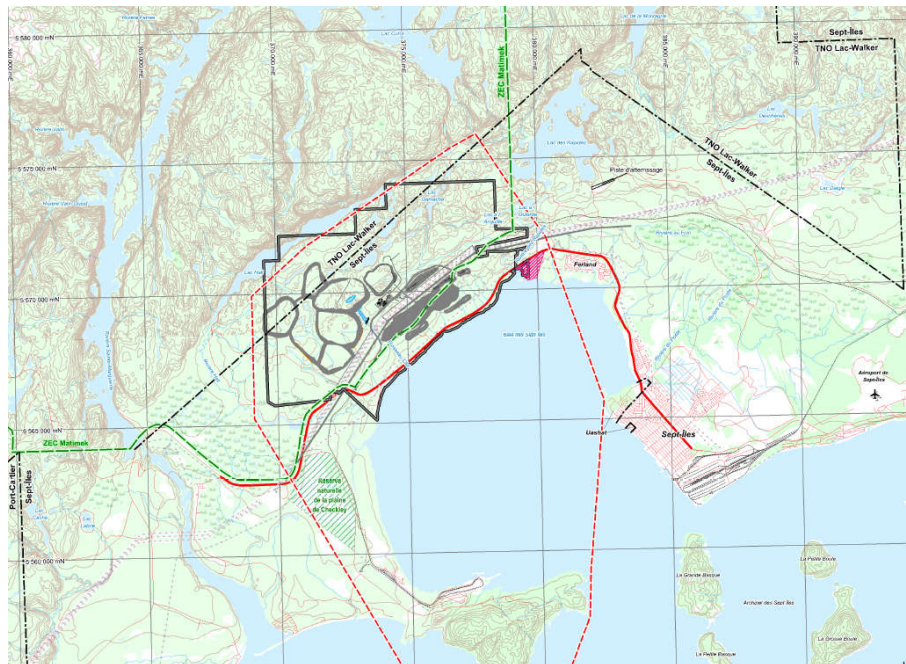
En plus du programme de compensation, la mine Canadian Malartic doit acquérir certaines propriétés aux abords du projet. Le Programme d'acquisition de propriétés a également été établi par le Groupe de travail sur les enjeux de la cohabitation à Malartic. L'objectif du programme vise à permettre aux propriétaires vulnérables de :

- Vendre leur résidence à MCM et ainsi potentiellement accélérer le processus de vente de leur propriété;
- S'assurer qu'ils soient compensés pour une perte potentielle de la valeur marchande de leur propriété en raison des activités de MCM, si applicable.

Également, le Programme d'acquisition de propriétés prévoit :

- 1) La création d'une Commission indépendante, dont le mandat est d'analyser les demandes et de prioriser les propriétés à acquérir par MCM;
- 2) L'acquisition, par MCM, des propriétés priorisées par la Commission;
- 3) Le remboursement, par MCM, de divers frais normaux déboursés par les propriétaires pendant le processus d'acquisition de leur propriété. Ex. :
 - Frais d'inspection et d'évaluation de la propriété.
 - Frais liés à l'établissement d'un certificat de localisation.
 - Frais de notaire.
 - Frais liés à l'arrêt et/ou reconnexion aux services publics.
 - Frais de déménagement.
 - Frais d'inspection résidentielle pour une nouvelle propriété.
 - Droits de mutation.
 - Frais juridiques pour l'acquisition d'une nouvelle résidence.
 - Frais juridiques pour l'inscription d'une nouvelle résidence au registre foncier.
 - Frais liés à l'embauche de différents professionnels d'accompagnement.
 - Frais d'achat de matériel nécessaire pour l'installation dans une nouvelle propriété.
 - Frais pour contracter une nouvelle hypothèque ou modifier l'hypothèque existante.

2.3 Mine Arnaud (Sept-Îles)



Mine Arnaud a pour mission d'exploiter le gisement d'apatite se trouvant au sein de la propriété minière Arnaud. L'apatite est un minerai de phosphate utilisé dans la fabrication des fertilisants agricoles.

La propriété minière Arnaud est située dans la MRC des Sept-Rivières, dans la région administrative Côte-Nord (région 09). Le site est localisé dans les limites de la ville de Sept-Îles, à environ 660 km de la ville de Québec. Situé dans la partie nord du centre de la baie de Sept-Îles, le gisement est facilement accessible

via la route 138 qui se trouve à un kilomètre au sud de la limite ultime de la fosse. Le gisement est localisé dans le canton Arnaud et touche à plusieurs propriétés privées, ainsi qu'à la voie ferrée appartenant à Chemin de fer Arnaud. Plusieurs lignes à haute tension d'Hydro-Québec sont situées entre la fosse et les infrastructures du projet. Une grande partie de la propriété minière recoupe le territoire de la zec Matimek. Il y a actuellement deux accès au site, un par l'accès de la zec via le chemin Allard et l'autre par la propriété de Mine Arnaud.

La réalisation du projet implique la mise en place de nombreuses infrastructures minières et d'installations connexes qui seront utilisées tout au long de l'exploitation de la mine dont la durée de vie est estimée à 23 ans. Les principales composantes du projet sont :

- Un chemin d'accès au site d'une longueur d'environ 4,5 km à partir de la route 138;
- Une fosse à ciel ouvert d'environ 800 m de large par 3,5 km de long et d'une profondeur de 240 m;
- Une production journalière d'environ 30 000 tonnes de minerai et 30 000 tonnes de stériles;
- Des installations de concassage et une usine de traitement du minerai ayant une capacité de production de 1,4 Mt de concentré par année;
- Une halte stérile et une aire de stockage temporaire de minerai concassé;
- Une aire d'accumulation de minerai de basse teneur;
- Quatre aires d'accumulation de mort terrain;
- Un parc à résidus composé de plusieurs cellules permettant la ségrégation de deux types de résidus et une restauration progressive;
- Un système de traitement des eaux usées industrielles;
- Le démantèlement et la relocalisation d'une section de 8 km de la voie ferrée appartenant à Chemin de fer Arnaud;
- La relocalisation, sur plus de 5 km, d'une ligne électrique de 161 kV appartenant à Hydro-Québec;
- Des installations de chargement et déchargement ferroviaire;
- Des silos d'entreposage du concentré, un convoyeur et un chargeur à navires au port de Sept-Îles;
- Des bâtiments de service (administration, garage, etc.);

- Des sous-stations électriques alimentant l'usine de traitement et la mine;
- Un entrepôt pour les amorces d'explosifs et un second pour les détonateurs.

L'investissement requis pour mener le projet à terme est de plus de 750 M\$. Lorsque la mine sera en production à pleine capacité, environ 330 employés seront nécessaires au bon fonctionnement des opérations.⁵

Dans une approche interactive visant à favoriser l'intégration sociale de son projet, Mine Arnaud a mis de l'avant un processus d'échange et de consultation auprès des différents intervenants concernés.

Ces activités d'information et de consultation se sont tenues à partir de 2010, dans le cadre de l'étude de faisabilité et de la préparation de l'étude d'impact. Elles se sont poursuivies en 2013, notamment par la mise en place d'un comité consultatif et de suivi par Mine Arnaud, et par l'entremise des consultations qui ont été menées dans le cadre des processus d'évaluation environnementale, dont la tenue des audiences publiques du BAPE.

Les activités préliminaires d'information et de consultation avaient comme objectifs d'établir un climat d'échange, d'expliquer les modalités du projet, de comprendre les préoccupations du milieu et d'en tenir compte dans l'étude d'impact sur l'environnement déposée en mars 2012. Environ 40 rencontres ont été tenues auxquelles plus de 100 personnes ont participé.

À l'aide des comptes rendus des activités préliminaires d'information et de consultation, un premier recensement exhaustif des préoccupations a pu être effectué. Les principaux thèmes soulevés ont été les nuisances, la protection de l'environnement, les activités d'exploitation, l'acquisition des propriétés et les mesures de compensation, l'utilisation du territoire, l'information et la participation des parties prenantes, l'aspect social, les travaux d'exploration, la localisation ainsi que le régime minier.

Le projet développé par Mine Arnaud est prévu au nord de Canton-Arnaud, inclus dans la ville de Sept-Îles. Canton-Arnaud ne fait pas partie du périmètre d'urbanisation, tel que déterminé par la MRC de Sept-Rivières dans son schéma d'aménagement. Il correspond au secteur bâti qui s'étend sur près de 8 km, approximativement entre les rivières Hall et des Rapides. Un développement résidentiel de type linéaire à caractère faible densité (1-2 logements) s'étire le long de la route 138, des deux côtés de l'infrastructure routière, mais principalement du côté nord de la route. On compte aussi certaines entreprises commerciales-industrielles dans le secteur (ferrailleur, machinerie lourde, etc.).

L'impact du projet sur le milieu périurbain et rural est l'empiètement sur les terrains en arrière-cour appartenant aux résidents situés du côté nord de la route 138. Aucune résidence ne sera directement touchée par le projet. Mine Arnaud a cependant **élaboré un programme d'acquisition** pour ces propriétaires (24 propriétés sans résidence et 13 propriétés avec résidence) qui assurera un ***traitement juste et équitable*** pour tous les propriétaires touchés par le projet. Le programme d'acquisition de Mine Arnaud s'étend également à d'autres propriétés qui ne sont pas directement affectées par le projet. Mine Arnaud poursuivra de plus des échanges réguliers avec les propriétaires (ex. : information-consultation sur les critères d'évaluation foncière, calendrier de négociation, calendrier de mise en œuvre des mesures, information sur l'avancement du projet, etc.). Elle permettra enfin aux propriétaires d'utiliser leur terrain jusqu'à ce que l'avancement du projet ne le permette plus.

⁵ Mine Arnaud inc.

2.3.1 Cadre d'ententes et d'acquisitions (mars 2014)

La création du cadre d'entente déposé en 2014 suite au BAPE était dans le but de favoriser une bonne entente des relations entre Mine Arnaud et les citoyens propriétaires des lots privés et qui sont touchés par l'emplacement de la fosse.

Notons que Mine Arnaud devait se conformer à des exigences précises, notamment en matière de vibrations, de bruit et de poussière, imposées par la Directive 019 sur l'industrie minière émise au mois de mars 2012 par le ministère Développement durable, Environnement, Faune et Parcs (MDDEFP). Selon les modélisations effectuées par les experts de Mine Arnaud et compte tenu des mesures additionnelles qu'elle envisageait de mettre en œuvre, aucun dépassement des normes applicables n'était à prévoir.

Mine Arnaud était tout de même consciente que la venue d'un tel projet puisse être préoccupante pour certains citoyens ou propriétaires de lots situés dans le Canton-Arnaud. Dans cette optique, Mine Arnaud est disposée à offrir différentes options d'acquisition afin de parvenir à une entente avec chaque propriétaire concerné, laquelle entente sera, dans la mesure raisonnable, la plus satisfaisante pour chaque propriétaire. Mine Arnaud offrira les mêmes options à tous les propriétaires qui sont situés dans une même zone d'entente et d'acquisition, et ce, parmi trois zones distinctes identifiées au **Cadre d'ententes et d'acquisitions**. Il va s'en dire qu'à ce moment, les ententes qui allaient être signées allaient être conditionnelles à l'obtention de toutes les autorisations gouvernementales ou autres nécessaires à la réalisation du projet et que le promoteur décide d'aller de l'avant avec le projet.

Trois zones ont été ciblées dans le programme soit :

- **Zone 1** : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, directement affectés par une des infrastructures prévues par le projet
- **Zone 2** : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, qui sont situés à 1 km ou moins du périmètre de la fosse à sa taille ultime
- **Zone 3** : Les lots situés dans le secteur Canton-Arnaud, à l'exclusion de ceux situés dans la Zone 1 et la Zone 2



2.3.2 Les options de la « Zone 1 »

Dans le programme trois options s'offrent à la zone 1 soit :

Option 1A :

Acquisition de la (des) parcelle(s) de terrain

- Valeur marchande de la parcelle de terrain
- Prime incitative sur la parcelle de terrain équivalent à 25 % de la valeur marchande si le couvert forestier est maintenu durant une période donnée
- Prime forfaitaire payable en un seul versement : 15 000 \$ pour les propriétaires résidents
7 500 \$ pour les propriétaires non résidents
- Frais habituels assumés par Mine Arnaud (notaire, évaluation, droit de mutation, certificat de localisation, etc.)

Option 1B :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et de ses dépendances

- Valeur marchande du terrain + prime incitative sur le terrain équivalente à 25 % de la valeur marchande si le couvert forestier actuel est maintenu durant une période donnée
- Valeur marchande de la résidence et ses dépendances + prime complémentaire équivalente à 15 % de la valeur marchande de la résidence et ses dépendances
- Prime forfaitaire, payable en un versement, sans égard au nombre de lots détenus par le propriétaire: 15 000 \$ pour les propriétaires résidents
7 500 \$ pour les propriétaires non résidents
- Montant forfaitaire de 10 000 \$ afin de couvrir tous ou une partie des frais de déménagement et de réinstallation
- Frais habituels assumés par Mine Arnaud (notaire, évaluation, droit de mutation, certificat de localisation, etc.)

Option 1C :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et de ses dépendances, alors le propriétaire devient locataire (si la propriété est conforme pour la location).

- Valeur marchande du terrain + Prime incitative sur le terrain équivalente à 25 % de la valeur marchande si le couvert forestier actuel est maintenu pour une période donnée.
- Valeur marchande de la résidence et ses dépendances + prime complémentaire équivalente à 15 % de la valeur marchande de la résidence et ses dépendances.
- Prime forfaitaire, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le propriétaire 15 000 \$ pour les propriétaires résidents.
- Le montant du loyer ainsi que tous frais y étant reliés seront déterminés conformément à la méthodologie d'évaluation de la valeur marchande. Un bail de location devra être signé entre le propriétaire vendeur et Mine Arnaud pour valider l'option 1C. La période de location ne pourra excéder 2 années. Passer cette période Mine Arnaud reprendra possession.
- Frais habituels assumés par Mine Arnaud (notaire, évaluation, droit de mutation, certificat de localisation, etc.).

2.3.3 Les options de la « Zone 2 »

Dans le programme trois options s'offrent à la zone 2 soit :

Option 2A :

Le propriétaire demeure propriétaire du terrain et de la résidence et ses dépendances.

- Prime forfaitaire, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le propriétaire:
12 000 \$ pour les propriétaires résidents
6 000 \$ pour les propriétaires non résidents

Option 2B :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances.

- Valeur marchande du terrain, de la résidence et ses dépendances + prime complémentaire équivalente à 10 % de la valeur marchande
- Prime forfaitaire, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le propriétaire:
12 000 \$ pour les propriétaires résidents
6 000 \$ pour les propriétaires non résidents
- Montant forfaitaire de 10 000 \$ afin de couvrir tous ou une partie des frais de déménagement et de réinstallation
- Frais habituels assumés par Mine Arnaud (notaire, évaluation, droit de mutation, certificat de localisation, etc.)

Option 2C :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances.

- Valeur marchande du terrain, de la résidence et ses dépendances + prime complémentaire équivalente à 10 % de la valeur marchande.
- Prime forfaitaire, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le propriétaire: 12 000 \$ pour les propriétaires résidents.
- Le montant du loyer ainsi que tous frais y étant reliés seront déterminés conformément à la méthodologie d'évaluation de la valeur marchande dans les cas d'acquisition.
- Un bail de location devra être signé entre le propriétaire vendeur et Mine Arnaud pour valider l'option 2C.
- La période de location ne pourra excéder 2 années. Passer cette période Mine Arnaud reprendra possession des biens de façon à pouvoir en disposer et les vendre selon son bon désir.
- Frais habituels assumés par Mine Arnaud (notaire, évaluation, droit de mutation, certificat de localisation, etc.)

Les options de la Zone 3

Finalement, une seule option s'adresse à cette zone selon le programme soit :

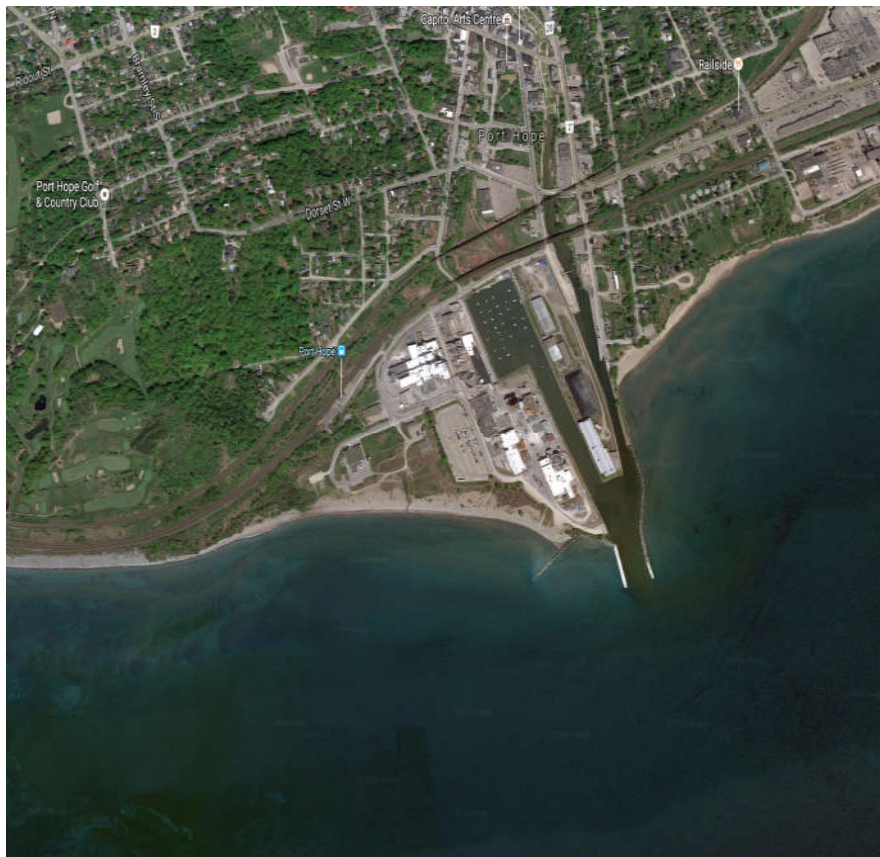
- Mine Arnaud accorde une prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le propriétaire de terrains privés et résidents de la Zone 3 :
8 000 \$ pour les propriétaires de terrains privés et résidents de la zone 3.

Dans le cas de la détermination de la valeur marchande selon l'option choisie, la méthodologie établie est :

- 2 évaluations professionnelles conduites par des évaluateurs agréés:
 - o Un évaluateur désigné de façon indépendante par le propriétaire (dont les frais raisonnables seront acquittés par Mine Arnaud)
 - o Un évaluateur désigné par Mine Arnaud
- La moyenne des 2 évaluations déterminera la **valeur marchande**.

3 PROJET (NOUVEAU OU DÉVELOPPEMENT DU PROJET EXISTANT) AVEC PRÉOCCUPATION DE L'EFFET SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS.

3.1 Initiative dans la région de Port Hope - IRPH (Ontario)



Port Hope est une municipalité de 17 500 personnes qui borde le lac Ontario, à moins d'une heure de voiture à l'est de Toronto. La qualité du patrimoine architectural de son centre-ville lui a valu d'être désignée « la mieux préservée des petites villes au Canada ».

En 1932, la société Eldorado a commencé à raffiner le minerai d'uranium dans le secteur portuaire de Port Hope pour en extraire les minimes quantités de radium qui s'y trouvaient. À ce moment, l'extraction d'un seul gramme de radium nécessitait le traitement de plusieurs milliers de tonnes de minerai d'uranium. Ce minerai provenait de Port Radium, dans les Territoires du Nord-Ouest.

L'industrie du radium utilisait alors le même minerai dont on extrait aujourd'hui l'oxyde d'uranium qui compose les faisceaux de combustible des réacteurs nucléaires. Les résidus des opérations de raffinage du radium étaient immergés dans le port et déversés dans les ravins de Port Hope. Ils étaient mis à la disposition de quiconque le souhaitait. Ces résidus ont donc servi de matériau de remblai pour la construction de maisons et de routes, et partout où l'on souhaitait combler un trou.

De 1940 à 1942, l'usine de raffinage du radium est demeurée inactive jusqu'à ce que le gouvernement du Canada l'exproprie en même temps que la mine d'uranium de Port Radium. Le gouvernement du Canada s'était alors allié aux États-Unis et à l'Angleterre pour produire les premières bombes nucléaires dans le cadre du projet Manhattan.

Au début des années 1950, le gouvernement fédéral a démantelé la majorité des bâtiments qui se trouvaient sur le site. Malgré les avertissements que le gouvernement des États-Unis lui avait signifiés en 1945 au sujet des dangers de radiation, le gouvernement du Canada a fait don des matériaux de construction récupérés à quiconque le demandait.

Par la suite, le gouvernement du Canada a rebâti l'usine pour mieux y raffiner l'uranium. Depuis 60 ans, il continue d'ériger des bâtiments sur ce site, qui a été déclaré de responsabilité fédérale et qui, de ce fait, échappe

à la compétence de toutes les instances de réglementation de la construction. Après plusieurs révélations et analyses, le gouvernement du Canada a décontaminé une partie des terrains touchés vers la fin des années 1970, pour ensuite demeurer complètement inactifs pendant 20 ans.

Le port de Port Hope illustre bien les conséquences de l'installation d'une usine de traitement de l'uranium en plein milieu d'une ville. Autrefois, Port Hope avait un des plus beaux ports naturels du lac Ontario. Aujourd'hui, le port est une fosse toxique et une source d'embarras pour la collectivité. Il fait partie des 43 sites les plus contaminés des Grands Lacs, des deux côtés de la frontière.

À travers les ans, les maisons situées le plus près de la plage ouest ont été achetées par Eldorado Nucléaire et démolies, car elles étaient trop contaminées pour qu'on puisse y vivre et il était impossible de les assainir.

L'Initiative dans la région de Port Hope (IRPH) traduit la volonté du gouvernement du Canada de donner suite aux solutions mises de l'avant par la collectivité en vue de nettoyer les déchets radioactifs historiques de faible activité dans les municipalités de Port Hope et de Clarington et d'assurer localement leur gestion sécuritaire à long terme.

En octobre 2000, le gouvernement du Canada et les municipalités ont signé les Principes préalables à l'entente, qui font état de cet engagement. En 2001, le gouvernement du Canada a conclu, avec la municipalité de Port Hope et le canton de Hope, un accord appelé « **Initiative de la région de Port Hope** ». Il s'engageait alors à verser 260 000 000 \$ pour éliminer les déchets radioactifs qui se trouvent à Port Hope, qui représentent un volume de quelque 1,5 million de mètres cubes. Ce volume équivaut à la superficie de cinq terrains de football sur une hauteur de 60 mètres (195 pieds).⁶

3.1.1 Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (PVBI)

À ce moment, presque tout le monde, y compris le conseil municipal de Port Hope, avait supposé que le Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (programme de PVBI), mis sur pied dans le cadre de l'Initiative de la région de Port Hope, visait à indemniser les propriétaires de maison pour la dépréciation des propriétés contaminées. Mais ce n'était pas le cas. Le programme de PVBI ne concernait que les propriétaires fonciers dont la propriété subissait une baisse de valeur en raison des effets de la décontamination.

Le Programme visait donc à indemniser les propriétaires de biens immobiliers qui subissaient l'une des trois formes de pertes financières suivantes à cause de l'IRPH :

1. Perte sur la vente du bien immobilier;
2. Perte de revenus de location;
3. Difficultés à renouveler un prêt hypothécaire;

Le Programme de PVBI est en vigueur depuis le début de l'IRPH, en 2001. Des modifications ont été apportées au Programme et sont entrées en vigueur le 1^{er} juin 2016.

⁶ http://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/pet_232_f_30304.html

En vertu du Programme de PVBI, les propriétaires de biens immobiliers qui estiment subir des pertes financières au moment de la vente ou de la location de leur propriété, ou qui ont de la difficulté à renouveler leur hypothèque en raison de l'IRPH, peuvent choisir l'une des deux options ci-dessous pour déposer une demande :

- **Le mécanisme simplifié** : Il s'agit d'un mécanisme transparent et convivial pour faire une demande d'indemnisation. Il suffit au demandeur d'établir la valeur de la perte au moyen d'une évaluation, en fonction du cadre d'indemnisation du programme.

- **Le mécanisme standard** : Le demandeur a la possibilité de contester les éléments de preuve du Programme et de démontrer que ses pertes financières sont plus importantes que la valeur indiquée dans le cadre d'indemnisation ou encore que le projet ait des répercussions sur la valeur de sa propriété, si cela n'est pas reconnu. En vertu de ce mécanisme, le demandeur doit établir quelle était la valeur de sa propriété avant le projet, prouver que la valeur a diminué par rapport au voisinage de référence et fournir les éléments prescrits dans le règlement pour expliquer la cause de la diminution de la valeur.

Pour que le demandeur soit admissible au programme, il doit répondre à certains critères dont :

- a) La propriété doit être située dans la zone désignée de PVBI.
- b) Le demandeur doit être le propriétaire du bien immobilier au moment de la vente, de la location ou du renouvellement de l'hypothèque (selon le cas), et tous les propriétaires doivent signer le formulaire de demande.
- c) La vente, la location ou le renouvellement de l'hypothèque de la propriété doivent avoir eu lieu après la création du Programme de PVBI, en octobre 2001, et avant la date d'échéance du Programme.
- d) La transaction doit avoir été effectuée entre des personnes sans lien de dépendance entre elles.

En plus des critères d'admissibilité, le demandeur doit répondre à un certain nombre d'exigences administratives et obligatoirement présenter certaines preuves. Dans le cas où la demande serait rejetée, le demandeur peut demander une révision de la décision rendue par le Programme s'il a des motifs raisonnables de croire que la décision est erronée. Dans ce cas, des séances de médiation et d'arbitrage sont prévues au programme.

3.2 Tableau résumé (PPVP)

Cas sous analyse	Projet	Impact du projet	Type de programme	Principaux éléments du programme
Étangs de goudron et four à coke Sydney (Nouvelle-Écosse)	Projet d'assainissement des étangs de goudron et du site des fours à coke	Le bruit, les odeurs, la poussière et le transport	Aucun détail obtenu du programme (indemnisation)	Non disponible
Mine Niobec St-Honoré (Québec)	Agrandissement de la Mine de Niobium par méthode de bloc foudroyé avec parcs à résidus miniers	Rapprochement excessif Acquisition de 41 propriétés avoisinantes la mine Niobec - 36 propriétés construites - 5 terrains	Guide et bonnes pratiques pour un processus harmonieux d'acquisition et d'indemnisation (Acquisition) Aucune indemnisation prévue au programme pour les citoyens de la municipalité Document simple et facile de compréhension Terrain, améliorations au sol, bâtiments + frais et dommages encourus + reconnaissances = Valeur au propriétaire	1) Favoriser les ententes de gré à gré à la satisfaction des propriétaires 2) Fournir l'accompagnement nécessaire pour réduire l'incertitude 3) Développer une démarche innovatrice qui s'inspire des meilleures pratiques 4) Proposer une démarche conjointe et respectueuse de la vie privée 5) S'assurer que les règlements sont équitables 6) Favoriser les négociations assistées ou la médiation si requise
Mine Canadian Malartic Malartic (Québec)	L'exploitation de la fosse Canadian Malartic, requiert la relocalisation d'un tronçon de la route 117, ce tronçon se situe en grande partie sur la future empreinte de la fosse projetée	Plaintes et critiques depuis 2011 en raison du bruit, de la quantité de poussière ainsi que des vibrations provoquées par l'ensemble de son exploitation	Guide de cohabitation visant l'atténuation et la compensation des impacts et l'acquisition de propriétés à Malartic (acquisition et indemnisation) Documents complets et rigoureux dans le détail des indemnisations et acquisitions 3 zones cibles selon les impacts (bruit, air, sautages) - Impacts matériels - Dérangements causés par les poussières, les sautages, le bruit	L'objectif du programme est d'offrir aux citoyens propriétaires et locataires admissibles de Malartic une compensation financière en contrepartie des impacts et des inconvénients générés par les activités de la mine 1) Des mesures de prévention, de gestion et d'atténuation des impacts 2) Programme de compensation relativement aux impacts et inconvénients générés par les activités de la mine 3) Programme d'acquisition de propriétés 4) Principes directeurs quant à la revente des propriétés acquises par la mine
Mine Arnaud Sept-îles (Québec)	Exploitation d'un gisement d'apatite	La vibration, le bruit et la poussière	Cadre d'ententes et d'acquisitions Zone cible avec différentes options d'indemnisation et/ou d'acquisition	Favoriser une bonne entente des relations entre Mine Arnaud et les citoyens propriétaires des lots privés et qui sont touchés par l'emplacement de la fosse Différentes options d'acquisition et d'indemnisation sont offertes afin de parvenir à une entente avec chaque propriétaire concerné, laquelle entente sera, dans la mesure raisonnable, la plus satisfaisante pour chaque propriétaire
Initiative dans la région de Port Hope Ontario	Plusieurs terrains contaminés nécessitant le nettoyage des déchets radioactifs historiques de faible activité dans les municipalités et assurer localement leur gestion sécuritaire à long terme	Terrains contaminés, désavantages financiers pour les propriétaires de Port Hope	Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (PVBI) – indemnisation Mécanisme simplifié Mécanisme standard 1. Perte sur la vente du bien immobilier; 2. Perte de revenus de location; 3. Difficultés à renouveler un prêt hypothécaire.	Concerne que les propriétaires fonciers dont la propriété subit une baisse de valeur en raison des effets de la décontamination a) La propriété doit être située dans la zone désignée de PVBI. b) Le demandeur doit être le propriétaire du bien immobilier au moment de la vente, de la location ou du renouvellement de l'hypothèque (selon le cas), et tous les propriétaires doivent signer le formulaire de demande. c) La vente, la location ou le renouvellement de l'hypothèque de la propriété doivent avoir eu lieu après la création du Programme de PVBI, en octobre 2001, et avant la date d'échéance du Programme. d) La transaction doit avoir été effectuée entre des personnes sans lien de dépendance entre elles.

Source : Les données fournies ont été tirées des différents PPVP analysés

ANALYSE DES MODÈLES / TYPES DE PROGRAMME

L'analyse des différents cas nous a permis d'identifier deux types de programmes.

1) Les programmes d'indemnisation

Les programmes d'indemnisation sont souvent reliés au bruit, à la vibration, à la poussière et aux différents inconvénients reliés aux opérations connexes du projet visé. Les indemnités versées s'expriment en montant forfaitaire selon le type d'inconvénient et la distance par rapport à la contrainte. Dans les cas analysés, les montants accordés semblent variables. Aucune indemnisation n'est basée sur un pourcentage de dépréciation de la valeur.

2) Les programmes d'acquisition

Les programmes d'acquisition sont quant à eux plus rigoureux puisque les propriétés localisées aux abords des projets sont problématiques tant pour les propriétaires que pour les entreprises. Les cadres d'acquisitions sont très complets et détaillés. La valeur marchande de la propriété entre en ligne de compte en plus des différentes indemnités établies par le programme d'indemnisation.

Dans l'un comme dans l'autre, des zones de proximité ont été ciblées pour la détermination des différents montants auxquels les propriétaires ont, ou pourraient être compensés.

Bien qu'aucun cas identifié dans les pages précédentes ne corresponde exactement à la situation actuelle du projet VB2022, l'analyse des différents cas nous pousse à croire que l'implantation d'un programme de suivi des valeurs de propriétés semble être bénéfique pour la population et pour le promoteur, dans une perspective d'établir des relations harmonieuses avec les communautés.

CONCLUSION

En conclusion, les différentes recherches effectuées sur les cinq (5) cas proposés nous ont permis d'identifier trois (3) types d'approches selon les différents projets :

- 1) Industrie existante avec nuisances connues : compensation pour les nuisances vécues**
- 2) Projet (nouveau ou développement du projet existant) avec conflit d'usage**
- 3) Projet (nouveau ou développement du projet existant) avec préoccupation de l'effet sur la valeur des propriétés.**

Bien que les cas recensés soient des cas d'espèce, nous sommes d'avis que ces approches ne répondent pas nécessairement aux mêmes besoins que pour le projet VB2022. L'approche avec préoccupation de l'effet sur la valeur des propriétés semble être le modèle à suivre dans le présent projet d'où la nécessité de faire un suivi pour observer le comportement de la valeur des propriétés dans le temps.

Trois (3) bonnes pratiques se doivent d'être respectées afin de bien diriger le groupe de travail, soit :

- De disposer d'un temps suffisant pour bien faire les choses (développer la méthodologie, suivi de la valeur dans le temps sur une longue période – plus d'un an, etc.);
- D'impliquer les parties prenantes dans le développement d'une méthodologie d'évaluation et de suivi de l'évolution de la valeur dans le temps et si tel est le cas, dans la mise en place d'un programme (indemnisations ou acquisitions);
- Travailler en amont par une gestion responsable des impacts appréhendés afin de les éviter ou de les minimiser (optimisation des mesures d'atténuation).

Finalement, une réflexion s'impose sur les éléments suivants :

- Les cinq (5) cas recensés n'impliquent pas de suivi de la valeur des propriétés dans le temps;
- Chaque cas est unique;
- Il n'existe pas de méthodologie commune ou de programme standard de suivi de la valeur des propriétés qui pourrait s'appliquer de façon intégrale à la situation du projet VB2022;
- La méthodologie devra donc être cocréée.

ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

Nous, soussignons, certifions que :

- Les faits et énoncés dans le présent rapport ont été tirés de site internet et de périodique. Ils sont véridiques et exacts.
- Cette analyse a été réalisée exclusivement pour RioTinto et ne peut être utilisée à d'autres fins sans le consentement écrit de l'évaluateur en cause.
- Nous n'avons aucun intérêt présent ou à venir dans le projet en question et n'avons non plus aucun intérêt ou préjugé envers les parties concernées.
- Notre travail a été fait au meilleur de notre connaissance et les opinions que nous émettons sont basées sur des faits que nous croyons fiables et dignes de bonne foi, mais limitées par les réserves, les hypothèses et les conditions mentionnées dans ce rapport.
- Les honoraires en cause ne sont, d'aucune façon, conditionnels à la déclaration d'un résultat préalable.
- L'information publiée dans le présent document est de nature générale. Elle ne vise pas à tenir compte des circonstances de quelque personne ou entité particulière. Bien que nous fassions tous les efforts nécessaires pour assurer l'exactitude de cette information et pour vous la communiquer rapidement, rien ne garantit qu'elle sera exacte à la date à laquelle vous la recevrez ni qu'elle continuera d'être exacte dans l'avenir. Vous ne devez pas y donner suite à moins d'avoir d'abord obtenu un avis professionnel se fondant sur un examen approfondi des faits et de leur contexte.

Danny Simard, É.A, associé
Responsable du groupe de travail