

Groupe de travail sur le projet
Vaudreuil au-delà de 2022 de Rio Tinto

Sous-groupe de travail « Valeur des propriétés »

COMPTE RENDU
RENCONTRE #1

En collaboration avec



5 décembre 2017

Table des matières

1	Mot de bienvenue	3
2	Validation de l'ordre du jour	3
3	Bilan des travaux du sous-groupe	3
4	Présentation de l'étude de BTF	4
5	Proposition du mandat, composition et fonctionnement.....	5
6	Varia.....	6
7	Prochaine rencontre	6
8	Fin de la rencontre.....	6

Liste des annexes

Annexe 1 : Liste de présences	7
Annexe 2 : Ordre du jour	9
Annexe 3 : Présentation	11
Annexe 4 : Étude BTF.....	12

1 MOT DE BIENVENUE

M. Louis-Michel Tremblay, facilitateur de la séance, souhaite la bienvenue à tous et invite Simon Bergeron, représentant de l'équipe de projet Vaudreuil au-delà de 2022, à prendre la parole. Monsieur Bergeron remercie les gens pour leur présence et présente Mme Pascale Émond, conseillère en communications pour le Complexe Jonquière et M. Robert Tremblay du service immobilier de Rio Tinto qui participeront aux activités du sous-groupe de travail. Un tour de table est effectué.

2 VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. Louis-Michel Tremblay présente la proposition d'ordre du jour.

Les changements suivants sont apportés à l'ordre du jour :

- Étude de BTF abordée avant le mandat du sous-groupe
- Ajout des points « Facilitation de la démarche » et « Règles et valeurs d'engagement » à la suite de la validation de l'ordre du jour.

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

3 BILAN DES TRAVAUX DU SOUS-GROUPE

Monsieur Bergeron partage le contexte (groupe de travail multipartite, deux sous-groupes de travail) et mentionne que l'objectif des sous-groupes de travail est de poursuivre, de manière concertée, la réflexion relativement au suivi de la valeur des propriétés et à l'aménagement de la zone tampon. Concernant le suivi de la valeur des propriétés, il rappelle qu'un premier mandat avait été octroyé à BTF, mais que les membres avaient alors jugé que l'étude réalisée ne répondait pas à leurs préoccupations. Un second mandat avait ainsi été octroyé à BTF pour acquérir de l'information afin de définir un programme de suivi de la valeur des propriétés.

Monsieur Bergeron présente également l'échéancier de réalisation du projet Vaudreuil au-delà de 2022 et indique que les processus internes se poursuivent. Deux certificats d'autorisation ont été émis par le MDDELCC en octobre et novembre derniers. Finalement, il mentionne que la volonté de Rio Tinto de poursuivre les travaux de recherche et développement en lien avec la valorisation est maintenue.

Les échanges ont permis aux membres de discuter des éléments suivants:

- La phase 1 du projet Vaudreuil au-delà de 2022 sera analysée à la fin janvier par Rio Tinto.
- La phase 2 n'est pas encore approuvée à l'interne.

- La phase 2 a pour objectif de répondre aux besoins dans 10 ans. Des travaux d'optimisation pourraient venir modifier l'ingénierie et le calendrier du projet.
- Le coût de la phase 1 du projet est estimé à 230 millions de dollars. L'aspect monétaire doit être considéré, car le projet est évalué en comparaison à d'autres par Rio Tinto.
- 1,4 million de tonnes d'alumine arrivent actuellement aux Installations portuaires pour alimenter certaines usines que la production de Vaudreuil ne comble pas. Pour alimenter toutes les usines de Rio Tinto au Saguenay-Lac-Saint-Jean en alumine arrivant par bateaux, des travaux majeurs seraient nécessaires aux Installations portuaires.
- Le projet de valorisation annoncé en octobre 2017 est le plus gros investissement en valorisation de bauxite depuis plusieurs années. Il s'agit d'un projet pilote.

La présentation est en annexe 3.

4 PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE DE BTF

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

Monsieur Danny Simard de BTF présente l'analyse de cas en matière de gestion responsable des impacts sur la valeur des propriétés. Il conclut en mentionnant qu'il n'existe pas de méthodologie commune ou de programme standard de suivi de la valeur des propriétés dans le temps qui pourrait s'appliquer exactement à la situation du projet VB2022. La méthodologie doit donc être co-crée. L'étude est disponible en annexe 4.

Monsieur Simard a apporté les informations complémentaires suivantes aux membres:

- La largeur et l'aménagement de la zone tampon peuvent être considérés pour réduire le risque d'éventuels impacts sur la valeur des propriétés.
- Peu d'information est disponible sur les PVPP.
- Les ententes dans les cas répertoriés ne sont pas spécifiques à l'immobilier, mais à l'ensemble des impacts d'opération comme dans le cas de la mine de Canadian Malartic.
- Il faut prendre en compte si la vente d'une résidence est une vente de débarras ou une vente régulière.
- Les firmes d'évaluation ont des bases de données sur les transactions immobilières depuis 1980 qui permettent de faire des études comparables.
- L'analyse des données pourrait permettre d'évaluer l'impact également de la fermeture d'une entreprise sur la valeur des propriétés.

Les commentaires suivants ont été émis par les membres :

- Cette étude ferme la boucle avec ce que nous avons mentionné auparavant par rapport à la première étude et répond à nos préoccupations émises depuis l'annonce du projet.
- Les études doivent prendre en considération le temps depuis l'annonce et celui quand il y aura l'opération.

- Il serait souhaitable que l'évaluation du suivi de la valeur des propriétés soit effectuée en tenant compte des cas particuliers et par unité de voisinage.
- Il faut prendre en considération la différence entre une perte personnelle versus une perte collective.

Actions de suivi	Échéancier
Vérifier la disponibilité du guide d'acquisition de Niobec	Avant la prochaine rencontre
Vérifier la disponibilité du guide de Malartic	Avant la prochaine rencontre

5 PROPOSITION DU MANDAT, COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente le mandat du sous-groupe et les activités prévues dans la planification des rencontres du sous-groupe. La proposition validée est dans la présentation en annexe 3.

Les échanges concernant la composition ont porté sur les éléments suivants :

- Le sous-groupe de travail est autonome et a son propre budget. Il est indépendant du Comité bon voisinage du Complexe Jonquière.
- La Ville de Saguenay participe au sous-groupe de travail au même titre que les autres membres puisqu'ils ont des intérêts dans le suivi de la valeur des propriétés, notamment en ce qui a trait aux taxes municipales.
- La présence d'un élu serait souhaitable pour assurer la représentativité des quartiers limitrophes.
- Le Comité pour un Vaudreuil durable sera sollicité pour un représentant supplémentaire du quartier du chemin de la réserve.

Finalement la méthodologie est présentée. Une liste préliminaire de critères pour le choix de la firme et une liste préliminaire d'attentes par rapport aux livrables sont bonifiées par les membres et se retrouvent dans la présentation en annexe 3.

Les membres sont invités à communiquer des noms de firmes qu'ils souhaitent faire interpellé à soumissionner. L'analyse du cahier de charge sera l'objet de la prochaine rencontre.

Actions de suivi	Échéanciers
Interpeller les élus pour avoir une représentation au sein du sous-groupe de travail	Avant la prochaine rencontre
Les membres du CVD vont vérifier pour une autre représentation du quartier de la réserve	Avant la prochaine rencontre
Communiquer des noms de firmes à qui faire parvenir le cahier de charge	Avant la prochaine rencontre
Développer une proposition de cahier de charge pour la prochaine rencontre	Avant la prochaine rencontre

6 VARIA

- Il n'y a aucun sujet au varia

7 PROCHAINE RENCONTRE

16 janvier 2017 de 14h à 16h– Cahier de charge.

8 FIN DE LA RENCONTRE

Il est convenu que le compte rendu sera envoyé aux membres avant la prochaine rencontre ainsi que la présentation. M. Tremblay remercie les participants pour leur présence et leur écoute. La rencontre se termine à 16h15.

Production du compte rendu

Louis-Michel Tremblay, Transfert Environnement et Société
Facilitateur du Comité