

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

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

COMPTE RENDU
RENCONTRE #5

En collaboration avec



5 juillet 2018

Table des matières

1	Mot de bienvenue	3
2	Validation de l'ordre du jour	3
3	Validation du compte rendu et suivi des actions	3
4	Mise à jour sur le projet VB2022	4
5	Présentation et échanges sur la méthodologie proposée (BTF)	6
6	Varia.....	6
6.1	Réponses aux questions soulevées	6
6.2	Études et investigations 2018	7
7	prochaine rencontre	7
8	Fin de la rencontre.....	7

Liste des annexes

Annexe 1 : Liste des présences.....	8
Annexe 2 : Ordre du jour	10
Annexe 3 : Présentation	12

1 MOT DE BIENVENUE

Monsieur Louis-Michel Tremblay, facilitateur de la séance, souhaite la bienvenue à tous. Un tour de table est réalisé pour présenter Monsieur Jean-Michel Tremblay, évaluateur agréé chez BTF et Aline Cottin, conseillère communications et communautés de Rio Tinto.

Monsieur Louis-Michel Tremblay mentionne que les objectifs de la rencontre sont de s'approprier la méthodologie proposée par BTF et de la bonifier afin qu'elle réponde aux attentes du sous-groupe de travail.

2 VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente la proposition d'ordre du jour. Le premier point au varia permettra de répondre au souhait formulé par Monsieur Louis-Philippe Thibault qui est de parler d'une proposition pour des compensations à court terme pour des pertes de valeur. La liste de présences figure en annexe 1 et l'ordre du jour est en annexe 2.

3 VALIDATION DU COMPTE RENDU ET SUIVI DES ACTIONS

Le compte rendu de la dernière rencontre est validé.

Actions de suivi	Échéancier	Suivi
Rechercher une personne du secteur de Saint-Jean-Eude	Avant la prochaine rencontre	Une personne avait été trouvée, mais elle ne pouvait être présente
Demander à la firme retenue s'il est possible d'établir un lien avec des terrains sans résidence	Lors de la rencontre avec la firme retenue pour la présentation de la méthodologie	À traiter lors de la présentation de BTF
Évaluer avec la firme retenue la meilleure période de référence pour les 10 années passées	Lors de la rencontre avec la firme retenue pour la présentation de la méthodologie	À traiter lors de la présentation de BTF
Transmettre le résultat de l'évaluation pour entamer la période de clarification avec la firme recommandée	Fin mai 2018	Effectué

Lors du suivi des actions, les membres ont mentionné que Monsieur Jean-Marc Crevier, comme conseiller municipal, représentait le quartier Saint-Jean-Eudes.

4 MISE À JOUR SUR LE PROJET VB2022

Monsieur Simon Bergeron présente une mise à jour sur le projet tel que demandé lors de la dernière rencontre. L'objectif est de permettre une compréhension commune du projet et de répondre aux questions des membres sur le projet. La présentation utilisée par Monsieur Bergeron est en annexe 3.

Voici les questions et réponses résumant les échanges à ce sujet.

Questions	Réponses
Ne serait-il pas préférable de parler de disposition plutôt que d'entreposage puisque les résidus pourraient éventuellement être valorisés ?	Rio Tinto : Effectivement, il serait préférable d'utiliser cette appellation afin de considérer le potentiel de valorisation des résidus de bauxite.
Quelle est la grandeur en hectare du site actuel ?	Rio Tinto : Le site actuel est de 210 hectares.
Quelle est la capacité d'absorption du résidu de bauxite ?	Rio Tinto : La capacité d'absorption du résidu de bauxite est comparable à l'argile, donc assez imperméable.
Est-ce que la bauxite a tendance à se liquéfier comme l'argile ?	Rio Tinto : Comme pour l'argile, s'il n'y a pas présence d'écoulement d'eau sous-terrain, le résidu est stable.
Est-ce qu'il n'est pas prévu de recouvrir le site ?	Rio Tinto : Le site sera recouvert au fur et à mesure. Il n'y aura pas de grand trou. Rio Tinto utilisera principalement la surface telle qu'elle est.
Quand la filtration des résidus de bauxite et l'élévation du site actuel débiteront ?	Rio Tinto : Au début Rio Tinto prévoyait que la pleine capacité du site actuel soit atteinte autour de 2022. Toutefois, cela devrait être autour de la fin de 2020. La filtration devra donc débiter en 2020.
Est-ce que le nouveau site sera construit seulement en 2030 ?	Rio Tinto : Si Rio Tinto va de l'avant avec la phase 2, le début des opérations pourrait se faire autour de 2027 avec des travaux préparatoires dans les années précédentes.
La durée de l'étude sur le suivi de la valeur des propriétés est jusqu'en 2040, est-ce que cela veut dire qu'il n'y aura pas de compensation avant ?	Rio Tinto : La période plus critique anticipée pourrait être celle de la préparation du site et de sa mise en opération, mais cela reste à confirmer. Actuellement, nous travaillons sur un site hypothétique.
Vous avez obtenu des certificats d'autorisation de la part du MDDELCC pour la phase 2, cela démontre qu'elle est donc réelle ?	Rio Tinto : Les CA ont été obtenus pour confirmer la phase 1. Rio Tinto n'a accordé aucun montant financier actuellement pour la phase 2. Le même processus d'étude de pré-faisabilité que pour la phase 1 devra être réalisé.
Est-ce possible d'avoir une copie des certificats d'autorisation ?	Rio Tinto : Ils sont rendus publics par le MDDELCC.
Selon le certificat d'autorisation, est-ce que les terrains sont inclus dans les 500 mètres de zone tampon ?	Rio Tinto : La zone tampon telle que définie est de 500 mètres entre le chemin périphérique et les résidences. Il s'agit d'une mesure de protection proposée par Rio Tinto au MDDELCC, car la réglementation actuelle ne prévoit rien à ce sujet.
Le bassin de rétention des eaux est-il dans la zone tampon ?	Rio Tinto : Le bassin de rétention est dans la zone tampon. Nous reviendrons avec la carte à la prochaine rencontre.

Est-ce que le projet a été soumis à l'évaluation de la Santé publique ?	Rio Tinto : Une étude sur la santé a été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact et un sous-groupe de travail avait été formé pour accompagner la démarche. L'étude est disponible sur le site internet consultationsvaudreuil.com. Une vérification sera faite afin de savoir si d'autres démarches ont été réalisées auprès de la Santé publique.
Est-ce que la végétalisation du site sera faite uniquement avec des graminées en raison de la toxicité des résidus de bauxite ?	Rio Tinto : Le recouvrement avec des graminées est prévu pour éviter que les racines des arbres brisent la membrane qui recouvrira les résidus de bauxite. Ainsi, Rio Tinto s'assure que l'eau ne pénètre pas dans le site. Sur d'autres sites, des arbres ont poussés et ils ne semblent pas affectés par la composition du résidu de bauxite. Des discussions sont en cours avec le MDDELCC à ce sujet pour la revégétalisation.
Combien de camions circuleront sur le site de la phase 2 ?	Rio Tinto : Actuellement, Rio Tinto prévoit 3 camions de 40 tonnes pour le transport des résidus au quotidien.
Quelle sera la hauteur du nouveau site ?	Rio Tinto : Des simulations visuelles ont été réalisées et il n'y avait pas d'impacts sur le paysage outre une percée dans le secteur de la Côte de la Réserve et à la Croix de Saint-Anne. L'élévation exacte du nouveau site vous sera communiquée à la prochaine rencontre.
Il serait intéressant d'avoir une maquette du projet. Cela se fait dans d'autres projets. Pourquoi ne pas en faire une ?	Rio Tinto : C'est une bonne idée. Plusieurs études restent à faire dont certaines cet automne pour la caractérisation des sols. Peut-être qu'il serait possible de faire une maquette par la suite.
Commentaires	
Il serait intéressant que les camions soient électriques en 2030 afin de diminuer le bruit et l'impact sur l'environnement.	
Il serait préférable de parler de revégétalisation des surfaces plutôt que de restauration du site considérant que seulement des graminées seront utilisés.	

Actions de suivi	Échéancier
Faire une présentation de la carte de la zone tampon avec les distances	Prochaine rencontre
Communiquer les étapes réalisées avec la Santé publique dans le cadre du projet VB2022	Prochaine rencontre.
Communiquer l'élévation estimée pour le site de la phase 2 du projet	Prochaine rencontre
Évaluer la possibilité de faire une maquette du projet	Pendant la phase des études pour la phase 2.

5 PRÉSENTATION ET ÉCHANGES SUR LA MÉTHODOLOGIE PROPOSÉE (BTF)

Monsieur Jean-Michel Tremblay présente la firme BTF et les grandes lignes du code de déontologie régissant les évaluateurs agréés. Il fait par la suite un rappel des paramètres du contexte socio-économique et ceux propres aux immeubles à considérer dans le travail d'évaluation du marché immobilier. Il présente par la suite la méthodologie proposée en fonction du devis reçu. Il mentionne qu'il souhaite échanger avec les membres du sous-groupe afin de définir de manière collaborative les paramètres de l'étude sur le suivi de la valeur des propriétés.

Les échanges ont permis d'identifier les éléments suivants à considérer dans l'étude :

- L'objectif de l'étude est bel et bien de comparer les secteurs limitrophes au projet VB2022 et de les comparer par la suite à un étalon qui est défini par les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière de la ville de Saguenay.
- Les années 2006 et 2016 seront considérées comme les années avant l'annonce. Toutefois, le premier rapport inclura également l'année 2017. Les données seront représentées séparément par année, cela n'influera donc pas l'analyse de la période de référence.
- Les secteurs limitrophes sont définis avec les membres. Les résidences des grands axes routiers seront exclues des échantillons en raison de leur réaction différente au marché.
- En fonction de la quantité des données disponibles, une analyse par rayon de proximité pourra être réalisée. La proposition est d'y aller en catégorisant par proximité de la rue du site projeté.
- Les données des délais de vente pourront être intégrées à l'étude.
- Les secteurs dans le quartier d'Arvida représentent un intérêt de suivi considérant la phase 1 du projet.
- Pour l'analyse des données, il pourrait être nécessaire de faire des jumelages de secteurs comparables advenant un manque de données.
- L'étude peut représenter un intérêt pour les propriétaires de terrains qui sont prêts à construire et pour les autres qui comptent le faire dans une perspective à long terme.
- BTF est invitée à faire un suivi auprès des membres au cours de l'analyse des données si des enjeux d'échantillonnages sont rencontrés. La présentation des résultats sera réalisée en février 2019 et les membres pourront commenter cette version pour bonifier l'analyse.

6 VARIA

Deux sujets sont au varia.

6.1 REPONSES AUX QUESTIONS SOULEVEES

Monsieur Louis-Philippe Thibault comme représentant du Comité Vaudreuil Durable présente une proposition afin de mettre en place un Programme de protection de la valeur des propriétés (PVPP) et un Programme d'Évaluation Individuelle (PEI) à court terme. Les membres prennent connaissance du document et les commentaires suivants sont formulés :

- Considérant que le mandat du sous-groupe de travail est de développer une méthodologie et une étude sur le suivi de la valeur des propriétés afin de déterminer s’il y a une désuétude économique et quelle en est la cause, les autres membres ne souhaitent pas intervenir sur la proposition, car elle s’adresse surtout à Rio Tinto.
- Les représentants de Rio Tinto reçoivent la proposition, mais ils ne peuvent donner une réponse immédiate considérant que cela ne fait pas partie de leur mandat. Une rencontre sera planifiée en septembre et un suivi pour cette proposition pourra être fait à ce moment.

Par la suite, Monsieur Bruno Gagnon réitère sa proposition envoyée par courriel de réduire les taxes municipales pour les secteurs limitrophes au site projeté de résidus de bauxite. Les commentaires suivants sont partagés :

- Les représentants de la ville au sous-groupe de travail ne peuvent répondre à cette proposition, car ils n’ont pas le mandat de traiter une telle demande.
- La proposition devrait être présenté par Bruno Gagnon directement à la ville de Saguenay. Les membres du sous-groupe de travail ne souhaitent pas appuyer cette démarche.

6.2 ÉTUDES ET INVESTIGATIONS 2018

Madame Aline Cottin mentionne que des études et des investigations pourraient avoir lieu dans le boisé panoramique à l’automne 2018. Lorsque les plans et les échéanciers seront connus, ils pourront être communiqués aux membres du sous-groupe de travail.

Actions de suivi	Échéancier
Analyse par Rio Tinto de la proposition du CVD et retour à la prochaine rencontre.	Prochaine rencontre
Communiquer les études et les investigations qui seront réalisées à l’automne 2018 dans le boisé panoramique.	Lorsque disponible

7 PROCHAINE RENCONTRE

Les membres conviennent que la prochaine rencontre sera planifiée à la deuxième moitié du mois de septembre considérant la période estivale.

8 FIN DE LA RENCONTRE

Monsieur Tremblay remercie les participants pour leur présence et leur écoute. La rencontre se termine à 16 h 15

Production du compte rendu

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