

Projet  
Vaudreuil au-delà de 2022 de Rio Tinto

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

**COMPTE RENDU**  
**RENCONTRE #10**

En collaboration avec



16 septembre 2020

## **Table des matières**

1	Mot de bienvenue .....	3
2	Validation de l'ordre du jour .....	3
3	Suivi des actions .....	3
4	Échanges sur la nouvelle version du rapport BTF.....	5
5	Présentation, avis d'expert et échanges .....	6
6	Varia.....	8
7	Fin de la rencontre.....	9

## **Liste des annexes**

Annexe 1 : Liste des présences.....	10
Annexe 2 : Ordre du jour .....	12
Annexe 3 : Présentation .....	14

## 1 MOT DE BIENVENUE

Monsieur Louis-Michel Tremblay, facilitateur de la séance, souhaite la bienvenue à tous. Monsieur Tremblay mentionne que la rencontre sera en formule hybride puisqu'il y a également des membres qui sont présents en mode virtuel via la plateforme Zoom.

Il signale l'importance de parler plus fort qu'à l'habitude et il propose aux membres que les questions et commentaires puissent être répétés et reformulés, au besoin, afin de s'assurer que tous les membres (présents et virtuels) aient bien entendu.

Monsieur Tremblay mentionne qu'il est possible que M. Jean-Marc Crevier se joigne plus tard à la rencontre. De nouveaux membres sont présents. Monsieur Tremblay invite les membres à se présenter. Madame Linda Cauchon de Rio Tinto remplace Simon Bergeron qui est en vacances et Madame Sara Gaudreault, également de Rio Tinto, auparavant présente aux rencontres du sous-groupe, est en remplacement de Madame Pascale Émond qui est en congé maternité. Monsieur Jean-Michel Tremblay de la firme BTF ne sera pas présent à la rencontre. Les commentaires et questions soulevés lui seront acheminés à la suite de la présente rencontre.

Madame Véronique Frigon de Transfert Environnement et Société est présente sur la plateforme Zoom et elle sera disponible pour répondre à ceux éprouvants des difficultés techniques lors de la rencontre.

Monsieur Tremblay réitère les règles et valeurs d'engagement pour assurer un bon déroulement à la rencontre et afin que les échanges se fassent dans la dignité et le respect.

## 2 VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente la proposition d'ordre du jour. Le point *Travaux de forage dans le boisé Panoramique* est ajouté au varia.

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

## 3 SUIVI DES ACTIONS

Un suivi des actions est réalisé avec les membres.

Actions de suivi	Échéancier	Suivi
<b>Rencontre 5 novembre 2019</b>		
Faire une demande d'estimation à BTF pour évaluer les coûts pour la réalisation d'une étude complémentaire sur les copropriétés (statistiques des prix de vente et de revente de ces propriétés dans les secteurs cibles).	Prochaines semaines	*Le coût estimé pour une telle étude est d'environ 15 000\$ par année. A ce stade-ci Rio Tinto ne trouve pas pertinent

Actions de suivi	Échéancier	Suivi
		d'aller de l'avant avec cette analyse.
<b>Rencontre 5 novembre 2019</b>		
Ajout du coefficient de corrélation pour les différentes courbes.	À ajouter dans la prochaine version du rapport.	À évaluer avec l'expert en statistiques.
Faire une proposition, par courriel, aux membres du groupe de travail sur quelle méthode pourrait être utilisée pour la diffusion publique du processus en cours et du rapport 1 de 15 (préparer le rapport sommaire pour approbation par le sous-groupe de travail). Planifier une rencontre avec les membres du sous-groupe de travail si la proposition ci-dessus ne fait pas l'unanimité auprès des membres.	Prochaines semaines	À discuter en fonction du nouveau rapport et de l'Avis d'expert.

Actions de suivi	Échéancier	Suivi
<b>Rencontre 12 février 2020</b>		
Faire parvenir, par courriel, à tous les membres du sous-groupe (présents et absents) un rappel pour proposer au sous-groupe un ou des noms d'experts en méthodes quantitatives.	À faire 1 semaine suivant la présente rencontre.	Fait
Faire parvenir le lien de la page Internet de M. François Desrosiers, professeur titulaire à l'Université Laval, à tous les membres du sous-groupe.	À faire dès que possible.	Fait
Communiquer avec BTF afin de partager la façon dont les membres du sous-groupe souhaitent poursuivre avec la validation de la méthode actuellement utilisée pour répondre au devis.	À faire dès que possible.	Fait
Retirer de la section des actions de suivi le point concernant la déclaration du vendeur.	À faire pour la prochaine rencontre.	Fait
Retirer de la section des actions de suivi le point concernant les années non significatives pour l'analyse des données de la présente étude.	À faire pour la prochaine rencontre.	Fait

## 4 ÉCHANGES SUR LA NOUVELLE VERSION DU RAPPORT BTF

Monsieur Tremblay poursuit avec la présentation de la nouvelle version du rapport BTF. Il demande aux membres s'ils préfèrent visionner le rapport page par page ou s'ils aiment mieux procéder avec des échanges d'ordre général. Il est convenu de voir le rapport page par page.

Le tableau ci-dessous résume les questions et commentaires apportés par les membres du sous-groupe lors de cet échange.

Questions	Réponses
À la suite de la lecture du nouveau rapport, point 5 de la page 3, un membre mentionne que le rapport, dans sa version actuelle, ne lui apparaît pas acceptable.	Transfert : Le rapport de BTF qui est présenté est un document de travail tel qu'écrit sur le document. La méthodologie retenue a été approuvée par les membres du sous-groupe et les versions précédentes ont toujours fait l'objet de recommandations. Cette version peut donc être bonifiée de concert avec les membres.
À la page 5 du nouveau rapport, un membre du sous-groupe questionne le nombre d'échantillons utilisés pour des fins de statistique et mentionne que les échantillons ne sont pas représentatifs des marchés qu'ils prétendent représenter.	Transfert : Il sera possible de partager ce point avec Monsieur François Des Rosiers qui présentera son analyse critique du rapport BTF au prochain point à l'ordre du jour.
Un membre du sous-groupe demande pourquoi les condominiums (copropriétés) n'ont pas été considérés dans la présente étude.	RT : Comme il a déjà été mentionné dans les rencontres précédentes, le marché des copropriétés est très différent et a été exclu de la présente étude. La décision a été prise avec le sous-groupe de travail lors de la validation de la méthodologie.  Une demande d'estimation à BTF a été effectuée pour évaluer la possibilité et les coûts pour la réalisation d'une étude <u>complémentaire</u> sur les copropriétés. Ce coût est estimé à 15 000\$ par année. Toutefois, il s'agirait d'une étude distincte puisque BTF ne recommande pas d'amalgamer les données des copropriétés avec celles des résidences unifamiliales.
Un membre du sous-groupe mentionne qu'il est important de connaître l'impact du projet sur la valeur des propriétés.	Transfert : L'information suivante est inscrite au devis de BTF :  <i>L'objectif du présent mandat consiste, dans un premier temps, à développer une méthodologie qui permettra à Rio Tinto et au sous-groupe de travail de suivre l'évolution de la valeur immobilière des propriétés dans les quartiers limitrophes à la zone par le projet Vaudreuil au-delà de 2022. Le suivi proposé devra permettre de déterminer si, depuis l'annonce du projet, les secteurs résidentiels touchés subissent des tendances différentes à l'ensemble du marché immobilier de la ville ou de la région.</i>

Questions	Réponses
	Si une tendance est observée à la suite de la présente étude, cela ne veut pas dire qu'il y a une cause à effet. Si une tendance est observée, il y aura peut-être lieu d'investiguer.

- Un tour de table est effectué sur l'appréciation globale du rapport, voici les commentaires principaux :
  - BTF continue d'agglomérer et de pondérer les données, cette méthode ne respecte pas le devis. Cette nouvelle version du rapport est non recevable.
  - Plusieurs bonifications ont été apportées, la présentation des données est plus claire, mais la méthodologie utilisée est la même que la version précédente.
  - La nouvelle version répond aux attentes, toutefois, cette dernière doit faire consensus auprès des membres du sous-groupe.

Actions de suivi	Échéancier
<b>Demander à BTF pourquoi la date inscrite sur le nouveau rapport (11 mai 2020) diffère de celle inscrite comme nom du fichier électronique dudit rapport (5-5-2020).</b>	À faire dès que possible.
<b>Demander à BTF que signifie « etc. » au point 3 de la page 3 de la nouvelle version du rapport et si l'avis d'expert fait partie du « etc. ».</b>	À faire dès que possible.
<b>Demander à BTF si les résultats obtenus pour les indicateurs socio-économiques (<i>création de ménage et immigration</i>), à la page 7 du nouveau rapport, proviennent de données de la région de Québec ou de la région du Saguenay.</b>	À faire dès que possible.
<b>Demander à BTF s'il est possible d'inclure les copropriétés dans la présente étude (statistiques de prix de vente revente pour les copropriétés des secteurs cibles).</b>	À faire dès que possible.
<b>À la page 20 du nouveau rapport, la dernière ligne indique « Nous y reviendrons plus loin ». Demander à BTF où se trouve la suite de ce propos dans le rapport.</b>	À faire dès que possible.

## 5 PRÉSENTATION, AVIS D'EXPERT ET ÉCHANGES

Monsieur Louis-Michel Tremblay invite Monsieur François Des Rosiers, professeur à l'Université Laval, à poursuivre avec sa présentation de son analyse critique du rapport BTF. Monsieur Tremblay mentionne qu'une période d'échange suivra après la présentation.

Voici les échanges résumés à ce sujet :

- Un rappel des règles et valeurs d'engagement a été effectué, notamment sur l'importance des échanges faits dans la dignité et le respect.
- Il est convenu que la présentation de Monsieur Des Rosiers ne sera pas jointe au présent compte rendu considérant qu'elle fait référence à un rapport qui n'est pas public.

Questions	Réponses
<p>Un membre du sous-groupe demande quel est le nombre minimum d'échantillons requis, après l'annonce du projet, pour que l'étude soit statistiquement significative.</p>	<p>Monsieur Des Rosiers : Il est difficile de donner une réponse exacte. Cela dépend des variables dans ce modèle précis, car ce sont les degrés de liberté qui permettent de voir quelle est la valeur critique du test de Student pour une probabilité d'environ 95%. * Selon les calculs effectués, en fonction du marché et de la dynamique du marché immobilier et en incluant les données de 2018, 2019 et 2020, aucun problème n'est envisagé concernant la taille d'échantillons requis pour obtenir une interprétation statistiquement significative.</p> <p><i>*Le rapport d'expertise actuel a été effectué sur la version 2007-2017.</i></p>
<p>Un membre du sous-groupe mentionne que deux secteurs (Dubose et St-Jean-Eudes) ont été rattachés à la mauvaise phase du projet.</p>	<p>Membre : M. Des Rosiers a possiblement été induit en erreur à la lecture du rapport du CVD.</p> <p>Après discussion avec les membres, il est convenu d'inverser les deux secteurs erronés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Phase 1 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Secteur 1 (Dubose)</li> <li>▪ Secteur 2 (St-Jacques)</li> <li>▪ <del>Secteur 3 (St-Jean-Eudes)</del></li> </ul> </li> <li>○ Phase 2 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>Secteur 1 (Dubose)</del></li> <li>▪ Secteur 3 (St-Jean-Eudes)</li> <li>▪ Secteur 4 (Panoramique)</li> <li>▪ Secteur 5 (Chemin de la Réserve)</li> </ul> </li> </ul> <p>Il est convenu qu'il s'agit d'une classification modifiable dans le temps.</p>
<p>Un membre du sous-groupe soulève son mécontentement quant à la façon de procéder lorsque des questions doivent être répétées au présentateur, Monsieur Des Rosiers.</p> <p>La proposition suivante est faite au groupe :</p> <p><i>Reporter la présente rencontre. Ce n'est pas acceptable que les membres en mode virtuel ne puissent pas bien comprendre le dialogue des membres dans la salle.</i></p>	<p>Tansfert : Il est convenu que la situation est exceptionnelle. Au début de la rencontre, aucune objection n'a été soulevée lorsque les modalités et les façons de procéder ont été présentées aux membres du sous-groupe. Pour le bon fonctionnement de la rencontre, les membres (en présence et en mode virtuel) doivent s'adapter à la situation.</p> <p><i>Il y a consensus auprès des membres pour que la rencontre soit reportée et que celle-ci soit uniquement en mode virtuel (via la plateforme Zoom).</i></p>
<p>Un membre du sous-groupe mentionne que la méthode proposée par M. Des Rosiers est plus détaillée et semble mieux isoler certains facteurs pouvant faire une différence dans l'analyse des résultats obtenus.</p>	<p>Monsieur Des Rosiers : BTF est une firme d'évaluateurs reconnus. Peu de firmes d'évaluateurs ont l'expertise dans le domaine de la modélisation économétrique. Cette modélisation est la méthode de premier choix pour répondre aux demandes du sous-groupe.</p>

Questions	Réponses
Ce que propose BTF comme méthode est beaucoup plus général.	
Un membre du sous-groupe demande s'il existe des firmes au Saguenay qui détiennent l'expertise de la modélisation économétrique immobilière.	Monsieur Des Rosiers : Il en existe à Québec.
Un membre du sous-groupe demande quel est le coût rattaché à une modélisation économétrique immobilière.	Monsieur Des Rosiers : Il est difficile de donner un montant précis car cela dépend également de la firme responsable du mandant, cependant, les coûts peuvent varier autour de 40 000\$.

Actions de suivi	Échéancier
<b>Faire parvenir à Monsieur Des Rosiers les secteurs ciblés associés aux phases respectives</b>	À faire dès que possible.
<b>Faire parvenir un sondage aux membres pour la date de la prochaine rencontre, laquelle sera en mode virtuelle. Inviter Monsieur Des Rosiers.</b>	À faire dès que possible.

## 6 VARIA

Monsieur Louis-Michel Tremblay invite Madame Linda Cauchon à partager de l'information concernant les travaux de forage à venir dans le quartier Panoramique.

Madame Cauchon signale que des études géophysiques et géotechniques seront effectuées dans la portion sud du site du quartier Panoramique, et ce, à partir du début octobre jusqu'à la fin novembre.

Certaines investigations seront réalisées à l'aide de drones.

Questions	Réponses
Un membre du sous-groupe demande si le projet est en phase préfaisabilité ou faisabilité.	RT : Le projet est toujours en phase préfaisabilité.
Un membre du sous-groupe demande s'il y aura un avis public sur les travaux à venir.	RT : L'information sera diffusée via les réseaux sociaux comme Facebook. Des communications régulières sont réalisées avec le Club Vélo Chicoutimi et les autres utilisateurs du site (marcheurs, coureurs). Une signalisation temporaire est prévue pour aviser tous les usagers. Des surveillants de chantiers seront également présents.



## **7 FIN DE LA RENCONTRE**

Monsieur Tremblay remercie les participants pour leur présence et leur écoute. La rencontre se termine à 16h10.

### **Production du compte rendu**

Louis-Michel Tremblay, Transfert Environnement et Société

Facilitateur du Comité

Chantal Villeneuve, Transfert Environnement et Société

Chargée de projets