

Projet
Vaudreuil au-delà de 2022 de Rio Tinto

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

COMPTE RENDU
RENCONTRE #9

En collaboration avec



12 février 2020

Table des matières

1	Mot de bienvenue	3
2	Validation de l'ordre du jour	3
3	Comptes-rendus et suivi des actions.....	3
4	Fonctionnement du sous-groupe	6
5	Retour sur les bonifications réalisées et prévues au rapport.....	8
6	Retour sur le devis.....	8
7	Résumé et communication.....	8
8	Varia.....	9
9	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.

2 VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente la proposition d'ordre du jour. Le point *Expert en statistiques* est ajouté au varia. Bien qu'il s'agisse d'une action de suivi, l'inscrire au varia permettra d'y répondre si le sujet mérite de s'y attarder davantage.

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

3 COMPTES-RENDUS ET SUIVI DES ACTIONS

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente les modifications aux deux derniers comptes-rendus et rappelle qu'aucun compte-rendu n'est normalement mis en ligne sans que ce dernier soit validé par le sous-groupe de travail ainsi que ses annexes. Après discussions, tous les membres du sous-groupe sont d'avis de rendre publique le compte-rendu du 19 mars 2019 en incluant les modifications ci-dessous :

✓ **Point 4, page 4 (texte modifié)**

À la demande de certains membres, il est convenu que la présentation effectuée par BTF ne sera pas jointe au présent compte rendu et ne sera pas déposée sur le site web, puisqu'une nouvelle version du rapport sera ultérieurement produite.

✓ **Point 5 page 6 (texte modifié)**

Il ne faut pas cacher d'information, peu importe les conclusions. La transparence est importante dans la démarche, toutefois, il faut s'assurer que les documents mis en ligne ne portent pas à confusion et qu'il s'agit des versions finales validées par le sous-groupe de travail.

De plus, la présentation de BTF a été retirée du compte rendu de la rencontre de mars 2019.

Il est également entendu que le compte-rendu de la rencontre du 5 novembre 2019 peut être mis en ligne tel qu'il a été accepté par les membres du sous-groupe avec la modification suivante :

- ✓ **À la page 7, dans la première case du tableau des actions de suivi, le texte suivant a été ajouté :**
Statistiques des prix de vente et de revente de ces propriétés dans les secteurs cibles.

Un suivi des actions est réalisé avec les membres.

Actions de suivi	Échéancier	Suivi
Écrire la date pour indiquer la version du rapport.	Prochaine version du rapport.	Demande effectuée
Consulter un expert en méthodes quantitatives pour la pertinence de la méthode d'échantillonnage.	Prochaine version du rapport	En cours
Ajouter des graphiques pour comparer l'évolution de la médiane du prix de vente par secteur avec une représentation distinctive entre avant et après l'annonce du projet.	Prochaine version du rapport	À évaluer avec l'expert en statistiques. Possibilité de faire un rapport distinct incluant la période du 1 janvier 2006 au 31 décembre 2015. À partir du 1 janvier 2016, un suivi annuel sera réalisé.
Indiquer, dans la section « conclusion » du rapport, que les observations ne sont pas définitives et que celles-ci évolueront sur le reste de la période de 15 ans.	Prochaine version du rapport	Fait
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	En analyse par RT
Ajout du coefficient de corrélation pour les différentes courbes.	À ajouter dans la prochaine version du rapport.	À évaluer avec l'expert en statistiques
Obtenir l'avis d'une personne experte dans le domaine immobilier ou légal afin de déterminer quelles propriétés doivent mentionner le projet VB2022 dans la déclaration du vendeur.	Prochaines semaines	À retirer des actions de suivi
Évaluer la pertinence de garder les années non significatives pour l'analyse de la présente étude.	A évaluer pour la prochaine version du rapport	Consensus de retirer cette action
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	Prochaines semaines	Attendre l'avis de l'expert avant de procéder à l'analyse de données, à la

Actions de suivi	Échéancier	Suivi
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.		modification et à la rédaction de nouveaux documents.

Les échanges sur le suivi des actions ont porté sur les éléments suivants :

Expert statistique

- M. François Desrosiers, professeur titulaire à l'Université Laval, a été interpellé afin de confirmer son intérêt à réaliser une note d'expert pour évaluer la méthode utilisée par BTF, d'un point de vue statistique. Un membre du sous-groupe mentionne que M. Desrosiers est une sommité dans son domaine et que ses compétences seraient mises à profit pour répondre aux questionnements soulevés par les membres du sous-groupe.
- Les membres sont d'avis que la démarche vise à bonifier d'un point de vue statistique l'étude sur le suivi de la valeur des propriétés en cours par BTF. Cela ne remet pas en question les données actuelles recueillies, mais pourrait peaufiner les analyses.
- Il est entendu avec les membres qu'il n'est pas nécessaire d'attendre les données de 2018 et 2019 avant d'obtenir l'avis d'un expert externe. Les membres s'accordent également sur le fait que BTF attende l'avis de l'expert retenu avant de procéder avec l'analyse des données de 2018 et 2019. Ils peuvent toutefois débiter le traitement brut des données.
- Il est convenu qu'un délai de 7 jours est convenable afin de faire parvenir à Transfert d'autres références d'experts externes en méthodes quantitatives. Une fois que Transfert aura reçu les références, il sera possible d'interpeller les experts afin de recevoir une offre de services.
- Une fois l'expert en méthodes quantitatives sélectionné, les documents suivants lui seront acheminés :
 - Rapport BTF (version de novembre 2019);
 - Questions et commentaires du CVD et l'analyse du CVD;
 - Devis et méthodologie.
- Les membres conviennent qu'il est préférable que les communications avec l'expert ne soient pas effectuées de manière individuelle. Transfert effectuera les communications au nom du sous-groupe. L'expert sera invité à rencontrer le sous-groupe de travail afin qu'il puisse présenter ses recommandations et en discuter avec le sous-groupe de travail.

Déclaration du vendeur

- Après discussion, les membres sont d'avis qu'il n'est pas pertinent d'obtenir l'avis d'une personne experte dans le domaine immobilier ou légal afin de déterminer quelles propriétés doivent mentionner le projet VB2022 dans la déclaration du vendeur.

Questions	Réponses
Un membre du sous-groupe demande si BTF a partagé son opinion concernant l'analyse du rapport par le CVD.	Transfert : BTF n'a pas émis d'opinion jusqu'à maintenant. L'analyse du rapport par le CVD n'a pas été transmis par Transfert. Membres : Ledit rapport ne leur a pas été acheminé, par le CVD non plus, donc la firme n'a pas pu se prononcer.
Un membre du sous-groupe demande s'il est possible d'inclure les copropriétés dans la présente étude uniquement pour les statistiques des prix de vente et de revente de ces propriétés dans les secteurs cibles.	Transfert : BTF avait mentionné lors de la dernière rencontre que le marché des copropriétés est très différent et qu'il ne pourrait être inclut dans la présente étude. Une offre de service a été acheminée à Rio Tinto. Celle-ci est en analyse. Ville de Saguenay : Le marché des copropriétés est un marché distinct et il serait très difficile de l'inclure dans la présente étude. De plus, ce marché est complexe au Saguenay.

Actions de suivi	Échéancier
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.
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.
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.
Retirer de la section des actions de suivi le point concernant la déclaration du vendeur.	À faire pour la prochaine rencontre.
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.

4 FONCTIONNEMENT DU SOUS-GROUPE

Monsieur Louis-Michel Tremblay propose d'échanger sur le fonctionnement du sous-groupe. Après plus d'un an et demi de fonctionnement et en regard des derniers échanges courriels, il serait possible d'ajuster les statuts de fonctionnement afin de mieux refléter l'évolution du sous-groupe. Monsieur Louis-Michel Tremblay mentionne qu'il s'agit d'ailleurs d'une bonne pratique.

Voici les échanges résumés à ce sujet :

- Le mandat actuel est conservé.
- Il est convenu avec les membres que les documents produits par le sous-groupe peuvent être partagés avec les personnes jugées concernées par les décisions prises par le sous-groupe (conseil

d'administration, dirigeants, supérieurs, etc.). Il n'est pas jugé approprié de les diffuser publiquement avant leur validation par le sous-groupe. Par exemple, les membres du sous-groupe qui siègent en parallèle sur le conseil d'administration du CVD peuvent partager l'information avec les autres membres dudit conseil. Il n'est pas convenu de partager l'information à tous les membres du CVD (plus de 100 personnes). C'est de même pour Rio Tinto. Il est possible pour eux de partager l'information et les documents avec leurs supérieurs et ceux concernés mais pas avec tous les employés de Rio Tinto.

- Il est entendu que le sous-groupe de travail est le canal de communication privilégié par les membres pour tous les sujets relatifs au suivi de la valeur des propriétés. Si toutefois des membres du sous-groupe souhaiteraient faire parvenir une communication à Rio Tinto, et que cette information concerne les autres membres du sous-groupe, ces derniers peuvent être mis en copie conforme. Il faut toutefois éviter qu'il y ait une perception de prise de parole au nom du sous-groupe.
- Les membres mettent à jour la composition du sous-groupe afin de bien refléter la composition réelle (présentation en annexe 3). Voici les modifications :
 - Ajout « de représentant du CVD » pour les propriétaires des secteurs qui sont également représentant de cette association;
 - Retrait du terme représentant pour Fabien Lavoie qui est employé de Rio Tinto mais non représentant des employés de Rio Tinto;
 - Ajout de propriétaire du secteur chemin de la Réserve pour Fabien Lavoie.
- Il est convenu que les membres représentant une même catégorie ou une même organisation représente une seule voix advenant le cas de non-consensus.
Les membres ne souhaitent pas inviter d'autres propriétaires indépendants du CVD pour représenter les secteurs ciblés par l'étude.

Questions	Réponses
Un membre du sous-groupe demande si tous les documents relevant du sous-groupe seront approuvés par les membres avant d'être mis en ligne.	Transfert : Oui, tous les documents mis en ligne sont préalablement approuvés par les membres du sous-groupe. La mise en ligne du compte rendu de mars 2019 était un malentendu.

Actions de suivi	Échéancier
Proposer une nouvelle formulation des termes utilisés dans le tableau sur la composition des membres du sous-groupe.	À proposer lors de la remise du présent compte-rendu pour validation.

5 RETOUR SUR LES BONIFICATIONS RÉALISÉES ET PRÉVUES AU RAPPORT

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente les bonifications réalisées et celles prévues au rapport. Le tableau sommaire est illustré dans la présentation à l'annexe 3.

Toutes les discussions en lien avec ce sujet ont été abordées dans les autres sections du compte-rendu. La présentation sera acheminée aux membres pour prendre connaissance plus en détail des tableaux.

6 RETOUR SUR LE DEVIS

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente les préoccupations soulevées du CVD relatives au devis, les réponses obtenues auprès de BTF et les ajustements convenus.

Les échanges sont résumés comme suit :

- Les données pour l'année 2006 seront dorénavant disponibles pour analyse avec la prochaine version du rapport afin de couvrir les années énoncées dans le devis.
- Un membre du sous-groupe fait un survol des trois phases du devis, particulièrement la phase 2 qui stipule que BTF devait fournir un rapport final traitant les données disponibles pour la période du 1 janvier 2006 au 31 décembre 2015.
- Il y a consensus auprès des membres pour recevoir un rapport et une analyse séparée pour la période du 1 janvier 2006 au 31 décembre 2015 pour respecter la phase 2 du devis. Les années subséquentes seront présentées dans des rapports subséquents afin de refléter le portrait après l'annonce du projet, comme c'est indiqué à la phase 3 du devis.
- Les membres sont également en accord d'attendre l'avis de l'expert afin d'orienter les prochaines étapes d'analyse des données de BTF.
- Une mention est faite sur l'importance du rôle que doit jouer les membres du sous-groupe. Les membres ont un rôle actif et ne sont pas seulement présents au sous-groupe de travail à titre d'observateur.

7 RÉSUMÉ ET COMMUNICATION

La discussion sur le résumé des résultats du rapport se fait avec les membres du sous-groupe de travail.

- Il y a consensus sur la portion démarche.
- En regard des discussions précédentes, il est convenu d'attendre une prochaine version ajustée du rapport avant de diffuser l'information.

8 VARIA

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente M. François Desrosiers, professeur titulaire Université Laval.

9 FIN DE LA RENCONTRE

Monsieur Tremblay remercie les participants pour leur présence et leur écoute. La rencontre se termine à 18 h.

Production du compte rendu

Louis-Michel Tremblay, Transfert Environnement et Société

Facilitateur du Comité

Chantal Villeneuve, Transfert Environnement et Société

Chargée de projets