

Projet
Vaudreuil au-delà de 2022 de Rio Tinto

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

COMPTE RENDU
RENCONTRE #14
PLATEFORME ZOOM

En collaboration avec



26 mai 2021

Table des matières

1	Mot de bienvenue	3
2	Validation de l'ordre du jour	3
3	Suivi des actions	3
4	Atelier – finalisation mandat BTF	4
4.1	Commentaires/questions rapport CVD	4
4.2	Identification des commentaires faisant consensus	6
4.3	Décision sur la suite.....	6
5	Atelier 2 – Soumission étude de modélisation économétrique	7
6	Varia.....	8
7	Fin de la rencontre.....	8

Liste des annexes

Annexe 1 : Liste des présences.....	9
Annexe 2 : Ordre du jour	11
Annexe 3 : Présentation	13

1 MOT DE BIENVENUE

Monsieur Louis-Michel Tremblay, facilitateur de la séance, souhaite la bienvenue à tous. Il est convenu avec les membres que la rencontre soit enregistrée pour faciliter la prise de notes. L'enregistrement sera supprimé une fois que le compte rendu aura été accepté par les membres.

2 VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR

Monsieur Tremblay présente la proposition d'ordre du jour. Il est convenu de garder le varia ouvert.

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
Rencontre 10 mars 2020		
Dans le compte rendu de la rencontre du 24 novembre 2020, proposer une reformulation pour la phrase : <i>Un membre mentionne que BTF n'aurait pas respecté le devis de services...</i> Proposition : Un membre mentionne que BTF n'a pas respecté le devis de services et non n'aurait pas respecté le devis de services...	Dès que possible	Fait
Demander à BTF si les données recueillies aux fins de la présente étude peuvent être utilisées par le sous-groupe de travail dans le cadre d'une autre étude.	Pour la prochaine rencontre	Fait
Faire parvenir aux membres la dernière version modifiée du rapport de BTF	Dès que possible	Fait
Modifier la dernière phrase de la lettre avant de la faire parvenir à BTF. <i>* Il est convenu que la lettre de remerciement soit acheminée à BTF seulement lorsque leur mandat avec le sous-groupe de travail sera terminé.</i>	Dès que possible	Fait
Faire parvenir à M. Des Rosiers l'énoncé de mandat incluant les modifications demandées par les membres	Dès que possible	Fait
Faire parvenir à M. Des Rosiers la dernière version du rapport BTF incluant les dernières modifications pour un avis final.	Dès que possible (TES)	En suivi

Voici en résumé les échanges :

Questions	Réponses
Membre : Pourquoi est-ce qu'une demande d'utilisation des données auprès de BTF a été effectuée considérant que c'était déjà prévu que ces données demeurent la propriété de Rio Tinto?	Rio Tinto : Cette demande a été effectuée afin de confirmer cet accès aux données.
Membre : Pourquoi est-ce que c'est le sous-groupe qui doit remercier BTF alors que le contrat a été signé entre Rio Tinto et BTF?	Rio Tinto : Rio Tinto a avisé la firme BTF que le sous-groupe avait décidé de s'orienter vers une autre étude. Même si le contrat a été signé par Rio Tinto, c'est le sous-groupe qui a sélectionné la firme BTF pour le mandat.
Membre : Est-ce que la lettre doit être retirée ou acheminée à BTF?	Rio Tinto : La lettre de remerciement est une intention dite « de courtoisie » pour permettre de « boucler la boucle » entre BTF et le sous-groupe de travail.

La présentation est en annexe 3.

4 ATELIER – FINALISATION MANDAT BTF

4.1 COMMENTAIRES/QUESTIONS RAPPORT CVD

Comme il a été entendu lors de la rencontre du sous-groupe de travail le 10 mars dernier, la dernière version annotée du rapport BTF, daté du 11 mai 2020, a été acheminée aux membres pour que ceux-ci puissent, à leur tour, proposer leurs éléments de modifications en vue de demander à BTF une version modifiée. L'objectif était de rassembler les commentaires de tous les membres afin d'obtenir une nouvelle version, plus consensuelle, dudit rapport.

À la suite de l'envoi de cette dernière version annotée aux membres, le CVD a répondu avec des éléments de modifications, dans un format rapport, qui a été partagé avec les membres du sous-groupe. Afin de discuter des éléments proposés dans le rapport du CVD, une rencontre a eu lieu, le 5 mai dernier, avec Transfert et deux représentants du CVD. À la lumière des éléments qui ont été soulevés, le CVD a revu ses éléments de modifications et une version révisée de leur rapport a été acheminée aux membres du SG-VP le jour même de la rencontre.

Afin d'avancer dans la réflexion, il est convenu qu'un des représentants du CVD procède avec une présentation de la version révisée de rapport du CVD pour faire ressortir les éléments qui diffèrent du premier rapport du CVD. Les membres ont ensuite été invités à poser des questions et/ou commentaires.

Voici en résumé les échanges :

Questions	Réponses
Membre : Est-ce que les modifications demandées seraient effectuées par BTF?	TES : Oui, les modifications demandées par le sous-groupe seraient effectuées par BTF, le cas échéant. Rio Tinto : L'étude de BTF devait s'étaler sur plusieurs années offrant ainsi l'accès à plus de données. Le rapport

Questions	Réponses
	<p>présenté par BTF se voit comme un rapport d'étape. Ce contexte doit être bien expliqué au lecteur.</p> <p>L'objectif de l'étude était d'évaluer s'il y avait ou pas des changements de tendance dans les quartiers relativement à la valeur des propriétés et non pas de tirer des conclusions de causes à effet. À cet égard, la conclusion du rapport de BTF pourrait être modifiée</p>
<p>Membre : Pourquoi est-ce que le sous-groupe souhaite encore rendre public le rapport de BTF?</p>	<p>TES : Lors de la dernière rencontre, les membres ont adhéré à une démarche visant à obtenir une version plus consensuelle du rapport de BTF pouvant permettre éventuellement de le rendre public.</p> <p>Rio Tinto : Ce sujet a déjà été abordé avec les membres. Rio Tinto s'engage dans la transparence des démarches effectuées. L'objectif n'est pas de publiciser le rapport, mais de le rendre disponible afin de démontrer le travail effectué par le sous-groupe depuis 2017 et de mentionner qu'une réorientation vers une nouvelle méthodologie a été préconisée par les membres.</p>
<p>TES : Est-ce que les membres ont des questions et/ou suggestions en lien avec les commentaires du CVD?</p>	<p>Membre : Le rapport de BTF peut rester tel qu'il est. Toutefois, il est important de mentionner que le groupe ne l'accepte pas et qu'une nouvelle méthodologie a été proposée aux membres.</p> <p>TES : Considérant qu'il n'y a pas consensus sur la non-acceptation du rapport de BTF, il serait souhaitable de reformuler en mentionnant surtout que le sous-groupe poursuivra avec une nouvelle méthodologie.</p>
<p>TES : L'avis au lecteur proposé peut-il permettre de clarifier les intentions du sous-groupe en rendant public le rapport de BTF?</p>	<p>Membre : Même avec une mention que le sous-groupe n'est pas en accord avec le rapport de BTF, pourquoi est-il nécessaire de le rendre public?</p> <p>Rio Tinto : Il doit être mentionné qu'à ce stade-ci, c'est un rapport d'étape qui ne permet pas au sous-groupe de déterminer si le projet a eu ou non un impact sur la valeur des propriétés. C'est pour cette raison que le sous-groupe a décidé de se réorienter, en se basant sur l'avis d'expert vers une nouvelle méthodologie. Ces éléments seront intégrés à l'avis au lecteur.</p>
<p>Membre : Le CVD n'est pas en accord avec la conclusion formulée dans le rapport de BTF et n'est pas en accord de rendre le rapport public.</p>	<p>TES : Une proposition de reformulation de l'avis au lecteur ainsi qu'une reformulation de la conclusion seront acheminées aux membres pour commentaires. Ces propositions tiendront compte des suggestions des membres et de celles émises dans le rapport révisé du CVD.</p>

Questions	Réponses
Membre : Est-ce que le rapport révisé du CVD sera partagé avec BTF?	TES : Oui, TES pourra faire parvenir le rapport révisé du CVD à BTF.
Membre : Qui est l'employeur de BTF?	Rio Tinto : BTF est le fournisseur pour le mandat. Le contrat pour l'étude est signé entre Rio Tinto et BTF. Rio Tinto assume les frais. BTF relève des membres du sous-groupe de travail.

4.2 IDENTIFICATION DES COMMENTAIRES FAISANT CONSENSUS

Ci-dessous les éléments faisant consensus :

- Le retrait de la page 23 du rapport de BTF qui présente la combinaison des secteurs résidentiels.
- Le maintien des sections sur les ventes et reventes, pages 24 et 25, du rapport de BTF.
- Le rapport de BTF est acceptable comme rapport d'étape.
- Rendre public le rapport de BTF une fois que l'avis au lecteur et la conclusion auront fait l'objet d'un consensus.
- Une nouvelle méthodologie, soit la modélisation économétrique, a été retenue

4.3 DÉCISION SUR LA SUITE

Il n'est pas souhaité de publiciser le rapport de BTF, lequel serait amendé avec un avis au lecteur. La proposition est de joindre le document en annexe d'un compte rendu.

Une proposition de reformulation de l'avis au lecteur ainsi qu'une reformulation de la conclusion seront acheminées aux membres pour commentaires. Ces propositions tiendront compte des suggestions des membres et de celles émises dans le rapport révisé du CVD. Les membres seront invités à remettre leurs commentaires. L'objectif est d'obtenir un consensus pour l'avis au lecteur ainsi que pour la conclusion avant de faire parvenir le rapport annoté à BTF pour les demandes de modifications avant de le rendre public.

Actions de suivi	Échéancier
Valider le nombre de voix que représente une même organisation dans le cas de non-consensus	Pour la prochaine rencontre
Faire parvenir une proposition de formulation de l'avis au lecteur aux membres.	Dès que possible
Faire parvenir une proposition de formulation de la conclusion aux membres.	Dès que possible

5 ATELIER 2 – SOUMISSION ÉTUDE DE MODÉLISATION ÉCONOMÉTRIQUE

Monsieur Tremblay souhaite la bienvenue à Monsieur François Des Rosiers et mentionne que l'objectif de cet atelier est d'entendre l'analyse de M. Des Rosiers sur les deux soumissions reçues et de vérifier si celles-ci répondent au devis. Rappelons que trois firmes ont été ciblées par l'appel d'offres et que seulement deux d'entre elles ont répondu.

Monsieur Des Rosiers procède avec une présentation d'une grille d'analyse des soumissions avec comme critères les éléments suivants : compréhension du mandat, méthodologie, échéancier, compétences et réalisations pertinentes récentes. La grille d'analyse se trouve à la diapositive 12 de la présentation à l'annexe 3.

Voici en résumé les échanges :

Questions	Réponses
M. Des Rosiers : Je n'ai pas vu dans les soumissions le volet financier.	TES : Le volet financier est à la gouverne de Rio Tinto selon le juste prix pour le juste service. Ce volet est un élément de concurrence et c'est Rio Tinto qui en fera l'analyse.
Membre : L'analyse des soumissionnaires démontre que le Groupe Altus ne fait aucune mention de la méthode DiD. Il y aurait avantage d'investiguer pourquoi la firme n'en fait pas mention.	M. Des Rosiers : Effectivement, il est important de questionner les deux firmes à savoir pourquoi le Groupe Altus ne fait pas mention de la méthode DiD et pourquoi Aviseo Conseil ne retient pas les procédures de géostatistiques (contrôle de l'AS).
M. Des Rosiers : Chaque firme a ses propres tarifs. Est-ce que la différence entre les deux firmes est du simple au double?	Rio Tinto : La différence est du simple au triple. Il était important de connaître les résultats de l'analyse sans que ceux-ci tiennent compte du volet financier.
<p>M. Des Rosiers : L'analyse complémentaire des ventes-reventes que propose le Groupe Altus n'est pas nécessaire à la réalisation de la présente étude pour laquelle une modélisation économétrique est retenue.</p> <p>Il est intéressant de voir que la firme Aviseo Conseil a proposé une méthode qui n'était pas au préalable dans le devis, soit l'approche PSM (Propensity Score Matching).</p> <p>Il est important que la firme qui obtient le mandat puisse faire le travail en fonction de ce qui a été demandé dans le devis.</p>	<p>TES : Il est proposé qu'un appel avec chaque soumissionnaire soit effectué en présence de M. Des Rosiers, M. Thibault, représentant des membres du sous-groupe, et de Rio Tinto afin de les questionner sur les éléments manquants dans leur soumission respective.</p> <p><i>Il est convenu que M. Des Rosiers et M. Thibault soient présents à l'appel téléphonique avec chaque soumissionnaire en présence de TES et de Rio Tinto.</i></p>

Actions de suivi	Échéancier
Tenir un appel téléphonique avec chaque soumissionnaire pour poser des questions en lien avec les éléments manquants dans les soumissions par rapport au devis.	Dès que possible.
Faire parvenir un sondage aux membres pour la prochaine rencontre.	Pour la prochaine rencontre

6 VARIA

Aucun point au varia.

7 FIN DE LA RENCONTRE

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

Production du compte rendu

Louis-Michel Tremblay, Transfert Environnement et Société

Facilitateur du Comité

Chantal Villeneuve, Transfert Environnement et Société

Chargée de projets