

Préambule

Préalablement à la proposition du Comité de Citoyens pour un Vaudreuil Durable (CVD) en regard de la dévaluation des propriétés touchées par le projet Vaudreuil au delà de 2022, il est primordial de rappeler que la mission du CVD est de préserver le Boisé Panoramique qui sert de zone tampon aux activités industrielles du Complexe Jonquière. Le CVD supporte le projet Vaudreuil au delà de 2022, mais s'oppose à l'emplacement du site de résidus de bauxite dans le Boisé Panoramique qui est au cœur de l'agglomération urbaine du Haut-Saguenay alors qu'il existe d'autres alternatives viables et durables. Ceci étant dit, advenant la réalisation de ce projet tel qu'actuellement déposé, voici la proposition soumise par le CVD au [sous-groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés](#) de Rio Tinto.

PROPOSITION DU CVD **EN REGARD DE LA DÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS** **TOUCHÉES PAR LE PROJET VAUDREUIL 2022**

Sous l'autorité du comité sur la désuétude des propriétés touchées par le projet Vaudreuil 2022, une étude d'impact s'amorce pour comparer l'évolution du marché immobilier dans les zones touchées à celui du marché immobilier jonquérois et chicoutimien. L'objectif de cette étude est de vérifier s'il y a un écart entre ces deux types de marchés depuis l'annonce d'un nouveau site de résidu de bauxite dans le boisé panoramique et le cas échéant de quantifier cet écart ;

1) Si cet écart est négatif pour les zones touchées, le CVD propose la mise en place d'un Programme de Protection de la Valeur des Propriétés (PPVP) pour compenser la dépréciation des propriétés impactées par le projet Vaudreuil 2022. La mise en place de ce programme devra être discuté entre RTA et les parties prenantes au comité sur la désuétude.

Cette étude, qui se réalisera sur une période prévue d'au moins 15 ans, présente toutefois une limitation très importante du fait qu'il faudra plusieurs années pour obtenir une masse critique suffisante de transactions immobilières dans les zones touchées pour avoir des résultats significatifs et probants, même si la firme d'évaluation est tenue de faire rapport annuellement au comité sur la désuétude. Pendant ce temps des propriétés, situées dans les zones touchées, sont déjà en vente et d'autres seront mises en vente avant que les résultats de l'étude ne soient connues et ce, dans le contexte suivant :

- L'ouverture d'un site de résidus de bauxite dans le Boisé Panoramique est de plus en plus connu du public qui a déjà tendance à éviter de chercher une propriété dans les zones touchées;
- Les courtiers et courtières en immobilier ont reçu, de la Chambre immobilière du Saguenay-Lac Saint-Jean, une directive d'informer tout acheteur potentiel de la présence prochaine du site de résidus de bauxite, sous peine d'engager leur responsabilité professionnelle en matière de vice caché. Dans un tel contexte, qui durera plusieurs années, les propriétaires qui vendent ou vendront leurs propriétés, encourent peut-être des pertes importantes sans possibilité de récupération future. Pour pallier à cette iniquité possible, mais aussi pour mettre en place un mécanisme de corroboration des résultats de l'étude de marché qui s'amorce,

2) *le CVD propose la mise en application immédiate d'un Programme d'Évaluation Individuelle (PEI) des propriétés mises en vente en s'inspirant, par exemple, de la méthodologie établie par Mine Arnaud, à Sept Îles, pour déterminer la valeur marchande de la propriété (voir Rapport d'analyse de BTF, page 19, dernier paragraphe).*

2.1 En vertu de cette méthodologie, la valeur marchande est fixée par la moyenne de deux évaluations conduites par des évaluateurs agréés indépendants : l'un est désigné par le propriétaire-vendeur, dont les frais raisonnables sont acquittés par RTA, et l'autre est désigné par RTA. Ces deux évaluations sont faites en faisant abstraction de la présence du crassier et avec des propriétés comparables situées à l'extérieur des zones concernées.

2.2 Ce Programme d'Évaluation Individuelle (PEI) pourra prendre fin lors de la mise en place du Programme de Protection de la Valeur des Propriétés (PPVP) ou demeurer une alternative au PPVP au choix du propriétaire.

2.3 Les paramètres de ce programme d'évaluation individualisé (PEI) devraient être discutés entre RTA et les parties prenantes au comité sur la désuétude. Par exemple:

2.3.1 : Objectif : indemniser financièrement les propriétaires-vendeurs pour toute perte de valeur marchande due à la présence annoncée ou réelle d'un site de résidus de bauxite dans le Boisé Panoramique...

2.3.2: Critères d'admissibilité: la propriété doit être située dans la zone désignée par le PEI, le demandeur doit être propriétaire de la propriété au moment de la vente. La vente de la propriété doit avoir eu lieu après l'annonce publique du projet Vaudreuil 2022, la vente doit avoir été effectuée entre des

personnes sans lien de dépendance entre elles, engagement du demandeur de renoncer à tout recours pour perte de valeur marchande etc...

2.3.4: Formalités : formulaire de demande, documents à produire, délais etc...

2.3.5: Processus : la demande doit être faite entre la date de mise en vente et 60 jours après la vente. Les deux évaluations sont déposées en fiducie sous pli fermé et l'ouverture se fait après la vente de la propriété, par le fiduciaire en présence du propriétaire-vendeur et de RTA ou leurs représentants etc...

2.3.6: Publicité et information du programme aux propriétaires concernés.

2.3.7: Implantation d'un processus d'inclusion ou d'exclusion de propriétés contiguës aux zones concernées.

2.3.8 : Autres paramètres...

- 3) Cette compensation financière ne porte que sur l'aspect économique. La perte de la qualité de vie et les risques pour la santé, le stress, etc, ne sont pas pris en considération.*

- 4) La mise en place d'un Programme d'Évaluation Individualisée par RTA n'emporte pas l'obligation des propriétaires-vendeurs de s'en prévaloir, ils conservent donc leur droit d'ester en justice pour faire valoir leurs droits.*

Le Comité de Citoyens pour un Vaudreuil Durable (CVD)
Louis-Philippe Thibault, responsable du comité sur la désuétude économique
Saguenay, 4 juillet 2018