

Annexe 1 :

Liste de présences

LISTE DES PRÉSENCES — 15 juin 2022

Organisation	Nom	Présent	Absent
Propriétaire du Chemin de la Réserve et membre du CVD	Jean-Yves Langevin	X	
Propriétaires du quartier Panoramique et membres du CVD	Christian Lemieux		X
	Pierre-Paul Legendre	X	
Propriétaire de Saint-Jean-Eudes	Isabelle Lavoie		X
Propriétaire du secteur Chemin de la Réserve	Fabien Lavoie	X	
Représentant de propriétaires de terrains	Martine Carré	Zoom	
Ville de Saguenay (élu et administratif)	Jean-Marc Crevier		X
	Luc-Antoine Paré	X	
Rio Tinto (représentant de 3 services)	Simon Bergeron	X	
	Aline Cottin	X	
	Sara Gaudreault		X
Transfert Environnement et Société (Facilitateur)	Louis-Michel	X	
	Tremblay	X	
	Chantal Villeneuve		
Total		9	4

Monsieur Maxime Hamel, Groupe Altus

Monsieur David Goulet Larocque, Groupe Altus

Monsieur François Des Rosiers, expert en statistique (présence en Zoom)

Annexe 2 :

Ordre du jour

PROJET « VAUDREUIL AU-DELÀ DE 2022 »

SOUS-GROUPE DE TRAVAIL SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

15 juin 2022, 14 h à 16 h
Hôtel Delta Saguenay

Ordre du jour

		Nature	Intervenant
14 h	1- Mot de bienvenue	Information	Alex Craft
14 h 05	2- Validation de l'ordre du jour	Décision	Alex Craft
14 h 10	3- Présentation Altus <ul style="list-style-type: none"> • Avancement du projet • Dates retenues pour l'analyse • Présentation de la base de données <ul style="list-style-type: none"> - Ventes et variables retenues et variables géographiques • Présentation des secteurs d'analyse <ul style="list-style-type: none"> - Analyse comparative - Délimitation des secteurs • Échanges sur les variables soulevées par les membres <ul style="list-style-type: none"> - Impacts de la phase 2 du projet • Prochaines étapes 	Information/ Discussion	Altus et membres
15 h 45	4- Suivi des actions <ul style="list-style-type: none"> • Intégrées au point 3 	Information	Alex Craft
15 h 50	5- Varia <ul style="list-style-type: none"> • Prochaine rencontre • Départ de Madame Isabelle Lavoie 	Information	Alex Craft
16 h 00	6- Fin de la rencontre		

Annexe 3 : Présentation

Vaudreuil au-delà de 2022

Sous-groupe de travail « Valeur des propriétés »

15 juin 2022



Mot de bienvenue



Validation de l'ordre du jour



Ordre du jour

		Nature	Intervenant
14 h	1- Mot de bienvenue	Information	Alex Craft
14 h 05	2- Validation de l'ordre du jour	Décision	Alex Craft
14 h 10	3- Présentation Altus <ul style="list-style-type: none">• Avancement du projet• Dates retenues pour l'analyse• Présentation de la base de données<ul style="list-style-type: none">- Ventes et variables retenues et variables géographiques• Présentation des secteurs d'analyse<ul style="list-style-type: none">- Analyse comparative- Délimitation des secteurs• Échanges sur les variables soulevées par les membres<ul style="list-style-type: none">- Impacts de la phase 2 du projet• Prochaines étapes	Information/ Discussion	Altus et membres
15 h 45	4- Suivi des actions <ul style="list-style-type: none">• Intégrées au point 3	Information	Alex Craft
15 h 50	5- Varia <ul style="list-style-type: none">• Prochaine rencontre• Départ de Madame Isabelle Lavoie	Information	Alex Craft
16 h 00	6- Fin de la rencontre		

Présentation Altus



Sommaire exécutif

Sommaire des faits saillants du mandat

Secteurs à l'étude	<p>Les secteurs à l'étude sont composés principalement de propriétés résidentielles et se situent à proximité des sites actuels et futurs de disposition des résidus de bauxite de l'usine Vaudreuil de Rio Tinto dans la ville de Saguenay.</p> <p>Ces secteurs ont été identifiés en collaboration avec les membres du sous-groupe de travail.</p>
But de l'étude	<p>Vérifier si l'annonce du projet « Vaudreuil au-delà de 2022 » de Rio Tinto a une influence sur la valeur marchande des propriétés résidentielles avoisinantes et d'en mesurer l'amplitude, le cas échéant.</p>
Dates pertinentes	<ol style="list-style-type: none">1. Le projet est annoncé au public en octobre 2015.2. À la suite de la consultation publique, Rio Tinto annonce aller de l'avant avec l'étude de faisabilité en septembre 2017.3. Finalement, Rio Tinto annonce en février 2018 l'exécution de la phase 1 du projet.
Propriétés analysées	<p>La base de données inclut toutes les ventes de propriétés unifamiliales vendues entre janvier 2005 et décembre 2021, inclusivement, enregistrées sur le site Centris[®] du système interagences (SIA) du Québec. Les maisons mobiles, les propriétés dont le genre ou le prix est inconnu, les propriétés à usage mixte, celles situées loin des sites de disposition et celles vendues pour moins de 10 000 \$ ont été exclues de l'échantillon. Au total, nous avons recensé 7 731 ventes satisfaisant ces critères.</p>
Méthodologie	<p>La méthodologie utilisée s'appuie sur le principe général selon lequel la valeur marchande des immeubles peut être mesurée par l'analyse des prix de vente des immeubles comparables. La présente étude comporte quatre approches pour mesurer l'effet recherché :</p> <ul style="list-style-type: none">▼ Le modèle hédonique▼ La méthode de différence des différences▼ La méthode de comparaison▼ La méthode de ventes et reventes <p>Dans tous les cas, l'approche générale consiste à comparer des immeubles transigés dans des secteurs résidentiels avoisinants l'usine Vaudreuil et ses sites de disposition avec d'autres propriétés vendues dans des secteurs où l'on ne trouve pas de telles infrastructures pour en mesurer l'effet sur le prix de transaction.</p>

Sommaire du rapport d'étape

	Étape	Avancement
Collecte et traitement de données du marché	Transactions Centris® (2005-2021)	Complétée
	Rôle d'évaluation municipal	Complétée
	Variables environnementales	Complétée*
	Visite des lieux (15 juin 2022)	Complétée
Analyse des données et rédaction des versions préliminaires	Délimitation des secteurs d'études	À finaliser selon la rencontre
	Analyse descriptive des données	À finaliser selon la rencontre
	Modèle hédonique	En cours
	Méthode de différence des différences	Non-débutée
	Méthode de comparaison	Non-débutée
	Méthode des ventes et reventes	En cours
	Réconciliation et interprétation des résultats	Non-débutée
	Rédaction du rapport préliminaire	En cours
Rapports finaux	Réception et analyse des commentaires	Non-débutée
	Ajustements au rapport si requis	Non-débutée
	Production du rapport final	Non-débutée

*Sous réserve que nous ajoutions d'autres variables environnementales dans le futur.

Suivi des actions

Description du suivi	Responsable	Échéancier	Suivis effectués
Rencontre 10 février 2022			
Vérifier, en fonction des différentes pistes soulevées par les membres, quelles variables sont possibles et pertinentes d'intégrer dans le modèle, dans le contexte de l'étude sur l'évolution des prix des propriétés avoisinantes au projet à la suite de l'annonce en 2015.	Altus et M. François Des Rosiers	Au cours de l'étude	À l'ordre du jour
Partager avec les membres du sous-groupe les dates charnières que propose utiliser Altus pour la présente étude.	Altus	Dès que celles-ci sont disponibles	À l'ordre du jour

Suivi des actions

Description du suivi	Responsable	Échéancier	Suivis effectués
Rencontre 17 mars 2022			
Inclure à l'ordre du jour de la prochaine rencontre le point « impacts de la phase 2 du projet, le cas échéant, sur la valeur des propriétés ».	TES	Pour la prochaine rencontre	Fait
Demander à Altus et à Monsieur Des Rosiers si les variables dénivellation, bris de digue et lixiviat peuvent être intégrées ou non dans le modèle hédonique de la présente étude.	TES	Pour la prochaine rencontre	Fait - À l'ordre du jour

Varia



Varia

- Prochaine rencontre
- Départ de Madame Isabelle Lavoie

