

Annexe 1 :

Liste des présences

LISTE DES PRÉSENCES — 5 JUILLET 2018

| Organisation | Nom | Présent | Absent |
|--|---|-----------|----------|
| Représentant propriétaire du secteur Chemin de la Réserve | Jean-Yves Langevin | X | |
| Représentant propriétaire du quartier Panoramique | Christian Lemieux | X | |
| | Louis-Philippe Thibault | X | |
| Représentant propriétaire du secteur Saint-Jean-Eudes | À déterminer | | X |
| Représentant des employés de Rio Tinto et propriétaire du secteur Chemin de la Réserve | Fabien Lavoie | X | |
| Représentant des propriétaires de terrains sans résidence | Bruno Gagnon (accompagné d'Aurélien Carré) | X | |
| Ville de Saguenay | Jean-Marc Crevier | X | |
| | Luc-Antoine Paré | X | |
| Rio Tinto | Simon Bergeron | X | |
| | Robert Tremblay | X | |
| | Aline Cottin | X | |
| | Sara Gaudreault | | X |
| BTF | Jean-Michel Tremblay | X | |
| Total | | 11 | 2 |

Annexe 2 :

Ordre du jour

PROJET « VAUDREUIL AU-DELÀ DE 2022 »

SOUS-GROUPE DE TRAVAIL SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

5 juillet 2018 – Delta Saguenay (salle Pierre-Paul Asselin)

ORDRE DU JOUR PROPOSÉ

| | |
|----------------|---|
| 14 h | 1- Mot de bienvenue |
| 14 h 05 | 2- Validation de l'ordre du jour |
| 14 h 10 | 3- Suivi du dernier compte rendu |
| 14 h 15 | 4- Mise à jour sur le projet VB2022 |
| 14 h 45 | 5- Présentation et échanges sur la méthodologie proposée (BTF) |
| 15 h 40 | 6- Varia 6.1 Réponses aux questions soulevées 6.2 Études et investigations 2018 |
| 15 h 50 | 7- Prochaine rencontre |
| 16 h | 8- Fin de la rencontre |

Annexe 3 :

Présentation



Mot de bienvenue et tour de table

Ordre du jour proposé

- 1- Mot de bienvenue
- 2- Validation de l'ordre du jour
- 3- Suivis au compte rendu
- 4- Mise à jour sur le projet VB2022
- 5- Méthodologie proposée (BTF)
- 6 –Varia
- 7- Prochaine rencontre
- 8- Fin de la rencontre

Suivis au compte-rendu de la rencontre du 14 mai 2018

| Actions de suivi | Échéancier | Suivi |
|--|--|--|
| Rechercher une personne du secteur de Saint-Jean-Eude | Avant la prochaine rencontre | Une personne avait été trouvée, mais elle ne pouvait être présente |
| Demander à la firme retenue s'il est possible d'établir un lien avec des terrains sans résidence | Lors de la rencontre avec la firme retenue pour la présentation de la méthodologie | À traiter lors de la présentation de BTF |
| Évaluer avec la firme retenue la meilleure période de référence pour les 10 années passées | Lors de la rencontre avec la firme retenue pour la présentation de la méthodologie | À traiter lors de la présentation de BTF |
| Transmettre le résultat de l'évaluation pour entamer la période de clarification avec la firme recommandée | Fin mai 2018 | Effectué |

Vaudreuil 2022
Mise à jour sur le projet

RioTinto

Le site de disposition des résidus de
bauxite 1936 - 2022

Usine Vaudreuil

- L'avenir de l'usine dépend étroitement de sa capacité d'entreposage des résidus de bauxite

Mode de gestion actuel des résidus de bauxite « Mudfarming nordique »

1- Dépôt et drainage 46 à 63% solides



2- Drainage 63 à 68% solides



3-Digues de résidus asséchés

Assèchement 68 à 75% solides



RioTinto

La durée minimale de ce procédé de transformation est de 4 ans

© Rio Tinto 2017

La filtration : la meilleure technologie disponible

La filtration consiste à déshydrater les résidus par pressage mécanique, afin d'entreposer une matière plus sèche.

Avantages

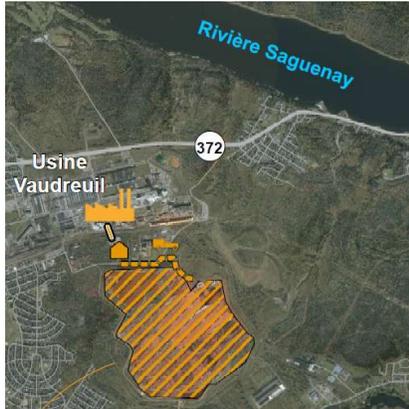
- Réduction de la surface pour l'entreposage des résidus de bauxite
- Réduction du risque d'émission de poussière (opération en petites cellules facilitant l'application d'abat-poussière)
- Réduction des risques à l'environnement
- Réhabilitation progressive des sites plus facile

À long terme, la filtration favoriserait tout projet de valorisation de ces résidus puisque ceux-ci seront plus solides.

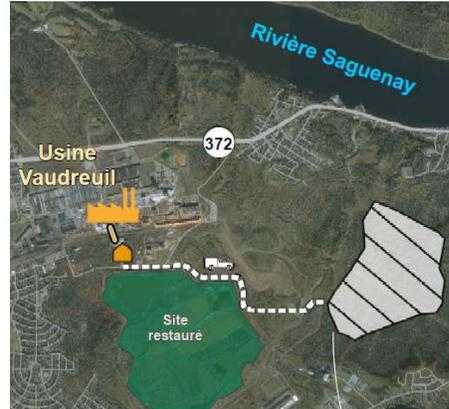
RioTinto

Un projet en deux phases

Phase 1
2022 - 2030



Phase 2
2030 - 2047



RioTinto

© Rio Tinto 2017

PHASE 1
Augmentation de la hauteur du site actuel



Mise en opération : 2020

- Construction d'une usine de filtration permettant d'optimiser la capacité du site actuel
- Hauteur du site augmentée de 30 m à son point le plus élevé
- Restauration complète lorsque l'exploitation sera terminée (autour de 2030)

RioTinto

Séquence d'exploitation et de restauration des surfaces du site actuel



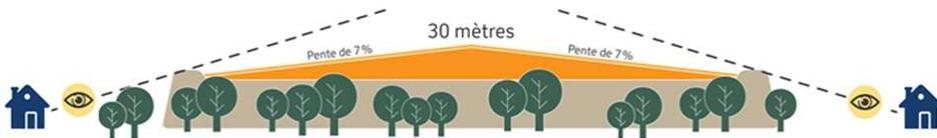
RioTinto

RioTinto

Phase 1

Augmentation de la hauteur du site actuel

Disposition de résidus solides au centre du site actuel

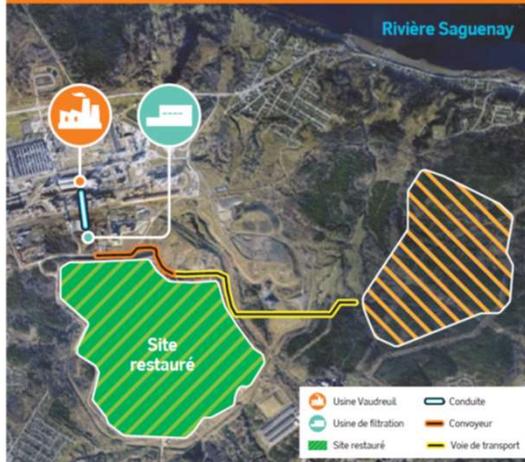


Vue des citoyens à proximité du site actuel

Réhabilitation



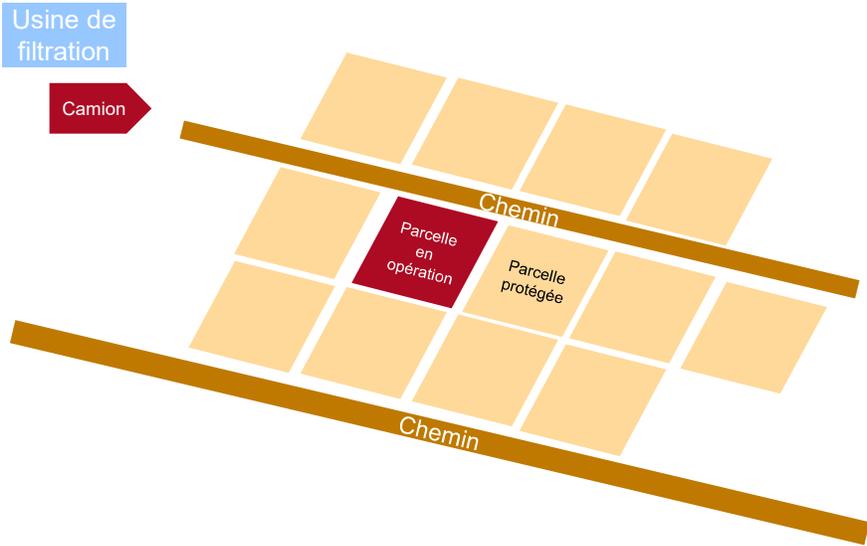
PHASE 2 Nouveau site à proximité du site actuel



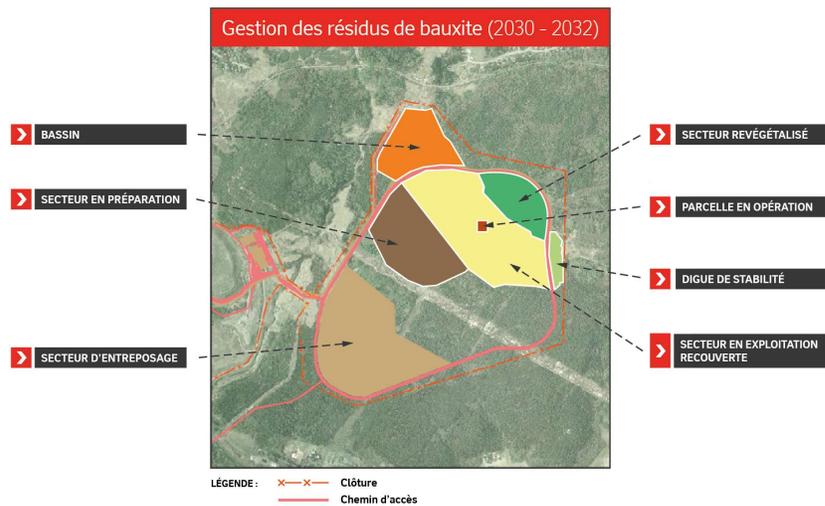
Mise en opération: autour de 2027

- Le site serait développé de manière progressive
- L'exploitation se ferait une cellule à la fois
- Les cellules, lorsque complétées, seraient restaurées de manière à limiter l'exposition au vent
- L'usine de filtration serait également utilisée
- La phase 2 permettrait de prolonger la durée de la vie de l'Usine Vaudreuil jusqu'en 2047.

Gestion des résidus filtrés Mode de fonctionnement journalier (Phases 1 et 2)



Phase 2 Exploitation d'un nouveau site



Échéanciers et démarche de consultation

L'objectif de la démarche de participation publique est de faire en sorte que les intérêts de toutes les parties prenantes soient pris en considération dans l'élaboration et la réalisation du projet.



RioTinto

Sous-groupe "Suivi de la valeur des propriétés"

Mandat

Poursuivre, de manière concertée, la réflexion relativement au suivi de la valeur des propriétés en lien avec VB2022 en tenant compte des préoccupations et demandes formulées dans les consultations précédentes.

Activités du sous groupe

- Définir les critères de sélection d'une firme pour développer une méthodologie de suivi de la valeur des propriétés
- Convenir des attentes souhaitées pour le mandat de la firme
- Participer à la sélection d'un professionnel de l'évaluation agréé
- Valider/ajuster la méthodologie développée
- Participer au suivi de la réalisation de l'étude

RioTinto

© Rio Tinto 2017

Sous-groupe de travail “Zone Tampon”

Mandat et objectifs

Poursuivre, de manière concertée, la réflexion relativement à l'aménagement de la zone tampon pour la phase 2 du projet Vaudreuil au-delà de 2022, en l'intégrant à une vision globale pour celle du Complexe Jonquière.

Les rencontres permettront :

- D'octroyer un mandat à un professionnel de l'aménagement pour réaliser un plan préliminaire d'aménagement de la zone tampon
- De prioriser les différents projets pour la zone tampon

RioTinto

© Rio Tinto 2017

Méthodologie proposée (BTF)

RioTinto



ÉVALUATEURS AGRÉÉS

- 1) Présentation de la firme
- 2) L'évaluateur agréé et l'évaluation immobilière
- 3) Méthodologie proposée

Présenté par:
Jean-Michel Tremblay B.A.A. É.A., associé
Consultant immobilier



ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Présentation de la firme

Brisson, Tremblay, Fleury et Associés inc. est une firme spécialisée en évaluation immobilière implantée au Saguenay depuis près de 40 ans. Les services offerts sont reliés, bien sûr, à l'évaluation de biens immobiliers tant au niveau résidentiel, commercial et industriel, mais également au niveau de la consultation, de l'expropriation et de la gestion de taxes. L'entreprise compte plus de 12 employés composés de personnels administratifs, de techniciens en évaluation et d'évaluateurs agréés reconnus auprès de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

RioTinto

© Rio Tinto 2017



ÉVALUATEURS AGRÉÉS

- 1) Présentation de la firme
- 2) **L'évaluateur agréé et l'évaluation immobilière**
- 3) Méthodologie proposée

RioTinto

© Rio Tinto 2017



ÉVALUATEURS AGRÉÉS

L'évaluateur agréé

L'évaluateur agréé (EA) est :

- Membre d'un ordre professionnel régi par le Code des professions et un code de déontologie.
- La mission de l'ordre est de protéger l'intérêt du public en garantissant la qualité des actes professionnels posés par ses membres.
- De plus, son assurance responsabilité professionnelle constitue une garantie supplémentaire.

RioTinto

© Rio Tinto 2017

L'évaluateur agréé

Le code de déontologie dicte, notamment :

- Les normes relatives à la méthodologie et aux techniques de l'évaluation
- Les standards de qualité et de rigueur des services afin d'éviter les erreurs ayant une portée significative sur l'évaluation. (<https://oeaq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/07/Normes-de-pratique-professionnelle.pdf>)

Évaluation immobilière Perspectives du marché et impact sur la valeur des propriétés

- Contexte socioéconomique
 - Démographie/ immigration
 - Structure et activité économique
 - Marché du travail
 - Taux de chômage
 - Taux d'intérêt/ politique de prêt
 - Mise en chantier
 - Offre et demande
- Fluctuation de la valeur des propriétés

Évaluation immobilière D'autres paramètres influençant la valeur immobilière

- État de la résidence (détérioration corrigible ou pas)
- Services à proximité (école, hôpital, épicerie, piste cyclable, etc.)
- Environnement (avec ou sans voisin, vue, nuisance)
- Autre

RÉCAPITULATIF

Il est important de retenir que la valeur des propriétés n'est pas seulement liées aux éléments positifs et négatifs de l'environnement immédiat (force physique) mais également par les forces sociales, politiques et économiques locales, provinciales et même nationales.

- 1) Présentation de la firme
- 2) L'évaluateur agréé et l'évaluation immobilière
- 3) **Méthodologie proposée**

Objectifs du mandat

Faire le suivi de la valeur des propriétés unifamiliales et bifamiliale (propriétaire occupant) avant et après l'annonce du projet VB 2022

Périodes d'analyses

- Années 2006-2017 (avant l'annonce et première année du suivi)

Méthodologie proposée

1- Déterminer le prix médian pour l'ensemble des propriétés unifamiliales dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière pour les années 2006 à 2017.

2- Répertoire le prix médian par tranche d'années de construction (exemple)

avant 1969
1970-1979
1980-1989
1990-1999
2000-2009
2010 à aujourd'hui

3- Déterminer le prix médian par tranche d'âge pour les quartiers cibles (St-Jean-Eudes, Panoramique, Chemin de la Réserve et Arvida) (voir cartes)

4- Analyser des ventes et reventes durant la période pour comparer la variation de la valeur immobilière annuelle des propriétés des quartiers limitrophes à celle de la ville.

Méthodologie proposée(suite)

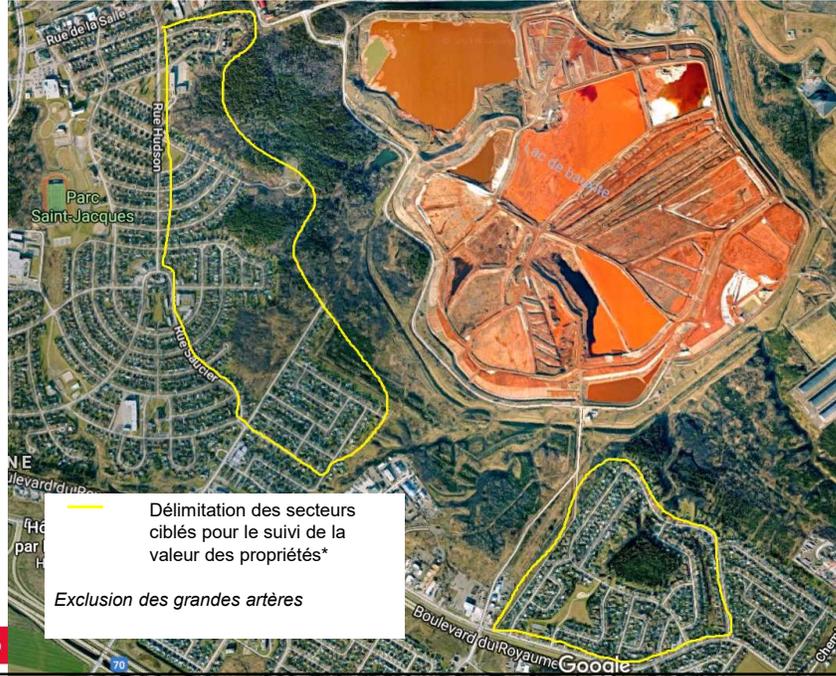
Avantages :

- Cette méthodologie devrait permettre de constater si les secteurs limitrophes au sujet sont affectés plus ou moins que l'évolution du marché en général.
- Le prix médian est un indicateur qui a l'avantage d'éliminer les extrêmes qui peuvent affecter significativement le prix moyen.
- Méthodologie facile à appliquer et à comprendre.

Inconvénients :

- Dans des quartiers avec très peu de transactions annuelles, le suivi des valeurs pourrait se faire sur une période de plus d'un an pour avoir un échantillonnage plus représentatif.

Arvida - Quartier Saint-Jacques



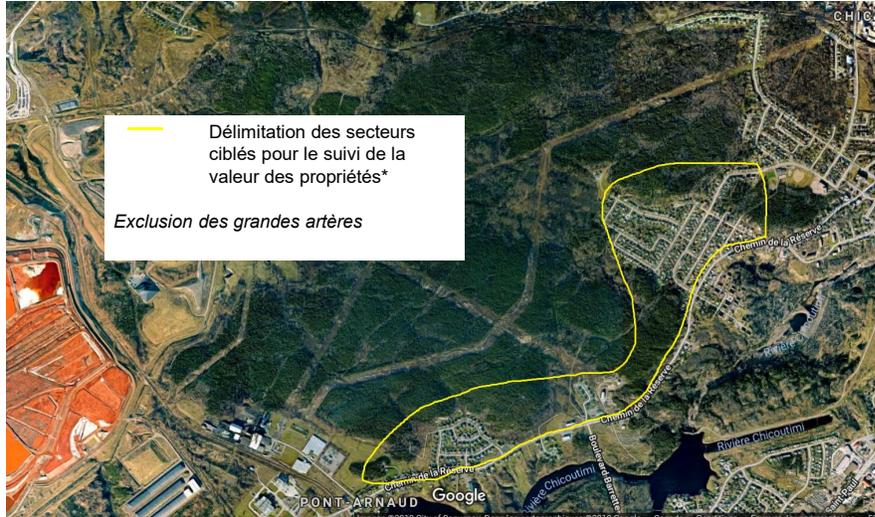
Saint-Jean-Eudes et Panoramique



Rio Tinto

© Rio Tinto 2017

Côte de la réserve



RioTinto

© Rio Tinto 2017



QUESTIONS & COMMENTAIRES

RioTinto

© Rio Tinto 2017

Varia

- Réponses aux questions soulevées
- Études et investigations 2018

RioTinto

Prochaines rencontres

RioTinto

Fin de la rencontre

*M*erci !

RioTinto