

Groupe de travail sur le projet
Vaudreuil au-delà de 2022 de Rio Tinto

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

COMPTE RENDU
RENCONTRE #7

En collaboration avec



19 mars 2019

Table des matières

1	Mot de bienvenue	3
2	Validation de l'ordre du jour	3
3	Suivi du dernier compte rendu	3
4	Présentation de la firme BTF	4
5	Réflexion sur la communication des résultats de l'étude	6
6	Varia.....	7
7	Fin de la rencontre.....	7

Liste des annexes

Annexe 1 : Liste des présences.....	8
Annexe 2 : Ordre du jour	10

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.

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

3 SUIVI DU DERNIER COMPTE RENDU

Le compte rendu de la dernière rencontre est validé et un suivi des actions est réalisé avec les membres.

Actions de suivi	Suivi
Communiquer le nom des intervenants de la Direction de santé publique ayant reçu l'étude de Sanexen	Dr. Léon Larouche leon.larouche@ssss.gouv.qc.ca Michel Savard Michel.savard@ssss.gouv.qc.ca
Transmettre les images des modélisations du projet sur le paysage	Fait.
Vérifier le projet de prolongement du boulevard Barrette	Fait, pas de nouvelle information.
Revenir sur les deux propositions et sur la question de la rétroactivité après l'analyse des résultats de l'étude	Cet item sera discuté après la présentation de BTF
Faire parvenir la carte des concepts de zone tampon par courriel aux membres	Fait
Planification d'une rencontre pour février 2019 en fonction de la réception des résultats de l'étude	Fait
Distribuer aux membres, si possible, les résultats de l'analyse quelques jours avant la rencontre	Fait
Faire parvenir la carte des investigations géotechniques 2018 par courriel aux membres	Fait. Envoi par courriel en novembre 2018.

4 PRÉSENTATION DE LA FIRME BTF

M. Jean-Michel Tremblay et M. Danny Simard, de la firme d'évaluateurs agréés BTF, présentent les résultats préliminaires de l'étude sur le suivi de la valeur des propriétés 2007-2017 afin que les membres puissent les bonifier. M. Tremblay établit d'abord le contexte de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Il présente ensuite les observations relatives à l'ensemble des arrondissements de Chicoutimi et Jonquière. M. Simard présente le portrait général pour chacun des cinq secteurs ciblés avec le sous-groupe de travail. Les valeurs de ventes-reventes considérées dans l'étude excluent les propriétés qui se sont revendues après des rénovations majeures. Il poursuit avec l'analyse du marché immobilier dans les cinq secteurs ciblés : Dubose, Saint-Jacques, Saint-Jean-Eudes, Panoramique et Chemin de la Réserve. Les membres du sous-groupe de travail partagent leurs questions et commentaires. 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.

Questions	Réponses
Pourquoi l'étude ne comprend pas l'année 2006, alors que le devis visait les années 2006 à 2016?	Rio Tinto : La modification de la période pour traiter 2007-2017 a été réalisée à la suite de la demande du sous-groupe de travail d'inclure dans la première étude les données de l'année 2017, voir compte-rendu de la rencontre du 5 juillet 2018. BTF : Les données pour les années 2005 et 2006 n'ont pas été analysées, mais ont été acquises. L'inclusion de l'année 2006 n'aurait pas influencé les résultats sur la tendance du marché immobilier.
Est-ce que les transactions entre particuliers sont aussi incluses dans ce portrait de la situation?	BTF : Oui, toutes les transactions répertoriées au registre foncier du Québec pour les arrondissements ou les secteurs ciblés ont été considérées. Les données proviennent de la base de données JLR.
Un membre du sous-groupe de travail souligne l'importance de différencier l'analyse avant et après 2015.	BTF : L'analyse du prix médian a été faite pour chaque année individuellement. Un nombre peu élevé de transactions donne une courbe découpée et ne reflète que la valeur de quelques propriétés.
Un membre du sous-groupe souligne que l'on compare les données agglomérées (8 ans sans site, 2 ans après l'annonce). Est-ce possible de déterminer le coefficient de corrélation avant 2015 et après 2015?	BTF : L'analyse est faite sur les 11000 transactions. Il serait possible d'isoler les données pour les années 2016 et 2017, mais le nombre limité de transactions dans certains secteurs ne permettrait pas de tirer des conclusions.
Un membre du sous-groupe partage sa préoccupation sur l'information aux résidents relativement aux nuisances potentielles en cours d'opération. Il propose de faire un sondage auprès des citoyens.	BTF : La poursuite de l'analyse dans le temps permettra de connaître l'effet réel du développement du site sur le marché immobilier environnant. Rio Tinto : L'annonce du projet VB2022 a été faite à l'automne 2015. Rio Tinto s'est engagé à suivre avec cette étude l'évolution de la valeur des propriétés. Une étude d'impact pour le projet a été réalisée et partagée avec la communauté lors des consultations publiques. Plusieurs mesures d'atténuation y sont proposées. Pour l'information aux résidents, nous proposons au point suivant d'en discuter.

Questions	Réponses
Est-ce qu'il est possible de comparer le taux de rendement annuel du secteur par rapport au taux de rendement annuel général?	BTF : Les données ont été analysées. Le tableau de données qui sous-tend les graphiques contenus dans le rapport sera ajouté.
Un membre souligne que selon lui les impacts potentiels de la Phase 2 du projet Vaudreuil 2022 devraient surtout être vécus dans les quartiers Panoramique et Chemin de la Réserve.	Rio Tinto : Une zone tampon de 500 mètres depuis le chemin périphérique est prévue entre les résidences présentes en 2015 afin d'atténuer les impacts potentiels.
Est-il possible d'isoler les ventes et reventes pour une même maison, avant et après 2015?	BTF : C'est possible de le faire. Cependant, le faible nombre de transactions dans certains secteurs ne permettrait pas d'extrapoler. Il est possible d'ajouter cette information dans le rapport, à titre d'information complémentaire, si applicable.
Est-il possible d'avoir le délai de vente pour les propriétés transigées?	BTF : La Chambre immobilière a des données à ce sujet. Cependant, il arrive fréquemment que les gens fassent appel à plus d'un agent ou tentent de vendre par eux-mêmes. Les données sont donc peu fiables.
Est-il possible de nuancer les conclusions de l'étude, puisque les données sont agglomérées et que certaines réserves sont énoncées dans l'étude?	Les observations ne sont pas définitives, elles évolueront sur le reste de la période de 15 ans. Le phrasé de la conclusion du rapport sera revu.
Est-ce que les secteurs seront analysés plus finement par la suite (rue par rue ou par distance du site par exemple)?	BTF : L'approche concentrique limiterait encore davantage le nombre de transactions. Cette approche pourrait être éventuellement utilisée dans l'analyse qualitative des ventes et reventes, combinée avec les autres méthodes d'analyse.
Est-il pertinent de considérer le marché des condos dans les secteurs ciblés et en général, pour fins de référence?	BTF : Le marché des condos est très différent et a été exclu de la présente étude. La décision a été prise avec le sous-groupe de travail lors de la validation de la méthodologie.
Dans le cas où un programme de protection des valeurs de propriétés était appliqué, qui recevrait des montants (le dernier propriétaire ou les précédents qui ont subi la perte)?	Rio Tinto : Si un tel programme venait à être mis en place, ce qui n'est pas justifié au regard des résultats de la présente étude, les modalités seraient à déterminer.
Est-il possible de mettre en place un mécanisme pour traiter les ventes présentes?	Rio Tinto : Les données actuelles ne permettent pas de justifier un programme de protection de la valeur des propriétés.

Actions de suivi	Échéancier
Des modifications et ajouts au rapport seront effectués : <ul style="list-style-type: none"> - Ajout du coefficient de corrélation pour les différentes courbes - Ajout du tableau qui sous-tend les graphiques contenus dans le rapport pour le taux de rendement comparé secteurs cibles vs marché général - Rendement annuel vente/revente avant 2015 et après 2015 (si applicable) - Revoir la conclusion du rapport 	Les modifications plus simples seront effectuées au cours des prochains mois pour une version finale de l'étude 2007-2017. Les modifications structurelles seront effectuées dans la prochaine version de l'étude. La prochaine étude sera livrée en avril 2020, pour inclure les années 2018 et 2019. De plus, les données seront scindées entre avant et après 2015.

5 RÉFLEXION SUR LA COMMUNICATION DES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE

La discussion sur la communication des résultats de ce premier rapport se fait avec les membres du sous-groupe de travail, sans les représentants de la firme BTF. Voici les éléments consensuels ressortis :

- Il n'est pas souhaitable de rendre l'étude publique, considérant qu'il s'agit encore d'une version préliminaire et que des modifications ont été demandées.
- Il serait pertinent de faire connaître le fait qu'un processus de suivi de la valeur des propriétés sur 15 ans est en cours.
- La démarche et les outils pour informer la population des travaux du sous-groupe de travail devront être approuvés préalablement par l'ensemble des membres.
- Une rencontre d'adoption du rapport final sera organisée. Une proposition de communication au sujet du processus sera aussi présentée.
- Il serait difficile d'identifier un ou des porte-paroles.
- 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.

Questions	Réponses
Qu'est-ce qui a été communiqué jusqu'à présent sur l'étude?	TES : Le site web comprend tous les comptes rendus du sous-groupe de travail, mais rien n'a été publicisé autrement quant aux travaux en cours.

Actions de suivi	Échéancier
Organisation d'une rencontre pour l'adoption du rapport révisé et la préparation d'une communication	Octobre 2019

6 VARIA

M. Louis-Michel Tremblay présente brièvement la nouvelle configuration du site web.

7 FIN DE LA RENCONTRE

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

Production du compte rendu

Louis-Michel Tremblay, Transfert Environnement et Société
Facilitateur du Comité
Nathalie Villeneuve, Transfert Environnement et Société
Chargée de projets

Annexe 1 :

Liste des présences

LISTE DES PRÉSENCES — 19 MARS 2019

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	Isabelle Lavoie		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		x
Ville de Saguenay	Jean-Marc Crevier	x	
	Luc-Antoine Paré	x	
Rio Tinto	Simon Bergeron	x	
	Robert Tremblay	x	
	Pascale Émond	x	
BTF	Jean-Michel Tremblay	x	
	Danny Simard	x	
Transfert Environnement et Société (Facilitateur)	Jean-Michel Tremblay	x	
	Nathalie Villeneuve	x	
Total		13	2

Annexe 2 :

Ordre du jour

PROJET « VAUDREUIL AU-DELÀ DE 2022 »

SOUS-GROUPE DE TRAVAIL SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

19 mars 2019 – Manoir du Saguenay (salle Maria Chapdelaine)

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 des actions
14 h 15	4- Présentation des résultats de l'étude sur le suivi de la valeur des propriétés et échanges (BTF)
15 h 15	5- Réflexion sur la communication des résultats
15 h 45	6- Varia <ul style="list-style-type: none">• Site internet consultationsvaudreuil.com•
15 h 50	7- Prochaine rencontre
16 h	8- Fin de la rencontre