

VALEUR IMMOBILIÈRE ET POTENTIEL DE REVENTE

Objectif

L'équipe de la mine Canadian Malartic (MCM) fait appel à la créativité des parties intéressées par ses opérations afin de trouver des solutions pour annuler, atténuer ou, si nécessaire, compenser ses impacts que peuvent générer ses opérations, en lien avec la valeur immobilière et le potentiel de revente des résidences. Nous sommes d'avis que toutes les idées ont le mérite d'être entendues, des plus simples aux plus créatives. Il est aussi important de souligner que les solutions proposées seront considérées en regard des impacts actuels et appréhendés.

Définition du problème

- › Certains résidents de Malartic sont préoccupés par l'impact que peut avoir la mine sur la valeur de leur propriété.
- › Certains vendeurs ont l'impression que le potentiel de revente de leur maison est compromis par les opérations de la mine. Les impacts ressentis pouvant être attribuables aux opérations minières influencent la qualité de vie de certains résidents. Ce contexte rend certains vendeurs inquiets quant à l'intérêt des acheteurs potentiels pour leur maison.
- › Certains citoyens ont exprimé leur inquiétude face aux impacts que pourraient avoir engendrés les changements apportés à la configuration de la ville en 2009, soit le déplacement et la création de nouveaux quartiers, sur la valeur et le potentiel de revente des résidences.

Défis :

- › Les opérations de la mine sont situées en milieu urbain, soit près de quartiers résidentiels. Les résidences les plus près sont à environ 25 m du mur vert et à 150 m de la fosse.
- › La nature mono-industrielle de la ville peut engendrer des préoccupations quant à la vitalité économique future de Malartic.
- › Le nombre d'habitants à Malartic est en déclin depuis les années 80. On remarque une diminution de la population d'environ 30 % entre 1981 et 2014.

Facteurs pouvant influencer la valeur immobilière et le potentiel de revente

- › Facteurs démographiques (rétention des jeunes, nouveaux arrivants, etc.)
- › Facteurs sociaux (qualité de vie, services, etc.)
- › Facteurs économiques et fonciers (caractéristiques physiques de l'immeuble, fluctuation du marché, etc.)

Glossaire

VALEUR IMMOBILIÈRE

Valeur d'un immeuble, qu'il soit résidentiel ou commercial. La valeur est ce qu'un acheteur est prêt à déboursier pour acquérir un droit de propriété.

POTENTIEL DE REVENTE

Facilité et rapidité à revendre un bien, considérant le prix demandé, ses caractéristiques physiques, son emplacement, le contexte foncier et le volume d'acheteurs potentiels.

PRIX MÉDIAN

Le prix médian est le montant le plus commun de vente de maisons. C'est la valeur qui se situe au milieu des transactions enregistrées. La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) utilise désormais cet indicateur, comme c'est le cas depuis longtemps aux États-Unis, parce qu'elle le juge plus représentatif de la réalité. La moyenne, autrefois utilisée, pouvait être distorsionnée par les valeurs extrêmes (prix très haut ou très bas d'un faible nombre de maisons).

Faits saillants du marché immobilier à Malartic

VALEUR IMMOBILIÈRE		
	2000 à 2008	2009 à 2012
Augmentation du prix médian des maisons unifamiliales ²	5,7 %	19,3 %
	Croissance similaire à celle de la MRC 5,8 %	Croissance supérieure à celle de la MRC 7,7 %
	2008	2015
Valeur foncière de tous les immeubles de la ville ³	104 365 900.00 \$	329 632 900.00 \$
	Ces chiffres représentent la somme de la valeur foncière des immeubles résidentiels, commerciaux, institutionnels et industriels.	

POTENTIEL DE REVENTE										
Délai de vente moyen en nombre de jours ⁴ pour Malartic	2000	2005	2009	2012	2013					
	100	200	50	85	121					
	Délai de vente moyen pour l'Abitibi-Témiscamingue : 124 jours (2 ^e trimestre de 2015)									
Nombre d'immeubles à vendre à Malartic ⁵	29 immeubles résidentiels sur 1 527 étaient enregistrés à vendre au 2 ^e trimestre de 2015 à Malartic (incluant unifamiliales, duplex et immeubles à logements)*									
Estimation de la population de Malartic ⁶	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2012	2013	2014
	4 631	4 474	4 326	4 204	3 760	3 656	3 483	3 342	3 322	3 292
Création d'emplois en lien avec la mine	<ul style="list-style-type: none"> • 1752 emplois directs générés pendant la période de construction de la mine en 2010 • 700 emplois directs durant la période d'opérations • 500 à 600 emplois indirects pendant la période d'opérations 									

* Ce chiffre ne tient pas compte des résidences mises en vente par les propriétaires, sans courtier immobilier.

² Secor, 2013. Étude de suivi économique local et régional de Mine Canadian Malartic, <http://fr.scribd.com/doc/153172016/Etude-de-suivi-economique-local-et-regional-de-la-mine-Canadian-Malartic>

³ Sommaire du rôle d'évaluation foncière de la ville de Malartic

⁴ Compilation de SECOR, 2013 et FCIQ, 2015

⁵ FCIQ – Centris.ca, 2015. Statistiques immobilières, Statistiques résidentielles – Malartic, Deuxième trimestre. <http://www.centris.ca/fr/stats-residentielles>

⁶ OBSERVATOIRE AT, 2015. Données de population par municipalité – Découpage officiel de 2015.

http://www.observat.qc.ca/documents/publication/oat_isq_municipalites_1981-2014_decoupage-2015.pdf

Facteurs pouvant influencer la valeur immobilière et le potentiel de revente⁷

FACTEURS DÉMOGRAPHIQUES

Nombre d'habitants

- › Rétention des jeunes
- › Pourcentage de la classe active (bassin d'acheteurs potentiels)
- › Nouveaux arrivants

Vitalité de la ville

- › Les commerces
- › Les options de divertissement
- › Les restaurants

FACTEURS SOCIAUX

Services et infrastructures

- › Qualité des services (écoles, santé, etc.)
- › Qualité des infrastructures
- › Proximité et accessibilité

Qualité de vie

- › Sentiment de quiétude
- › Qualité de l'environnement urbain
- › Climat harmonieux de la communauté

FACTEURS ÉCONOMIQUES ET FONCIERS

Vitalité économique

- › Les opportunités d'affaires
- › La diversité économique
- › Les emplois offerts

Composantes physiques de la propriété

Terrain :

- › Superficie
- › Constructibilité
- › Emplacement

Immeuble :

- › Année de construction
- › Qualité des matériaux
- › Aménagement technique
- › Superficie

Marché immobilier :

- › Nombre d'immeubles à vendre versus le nombre d'acheteurs potentiels

Incitatifs pour les nouveaux arrivants

- › Mise en vente de terrains pour nouvelles constructions
- › Taxes abordables et compétitives
- › Congé de taxe de bienvenue

¹ La présente fiche représente un outil synthèse visant à alimenter la réflexion des participants à l'atelier de co-construction. Les informations contenues dans cet outil n'ont pas de valeur officielle et ne peuvent être interprétées comme des engagements, des orientations ou des positions de MCM.

⁷ Inspiré de CEEI, s.d. Facteurs qui influencent la valeur d'un bien immobilier. <http://www.ceei-expertises.com/html/influence.php>

Solutions déjà mises en œuvre

L'équipe de MCM travaille continuellement à améliorer ses pratiques, en vue de réduire le niveau des impacts que peuvent générer ses opérations. Les actions énumérées ci-dessous présentent des exemples de solutions mises en place jusqu'à présent.

Il est important de souligner que les exemples cités visent à mettre en lumière des actions en lien aux facteurs qui influencent la valeur immobilière et le potentiel de revente à Malartic. Les investissements cités qui furent réalisés dans la communauté ne servent aucunement à influencer l'opinion des citoyens face aux impacts vécus, mais plutôt à démontrer une volonté d'agir à titre d'entreprise responsable qui veut contribuer à l'amélioration du milieu de vie des résidents.

Solution #1. Étude sur les impacts économiques de la mine

- › Une étude a été réalisée en 2012 afin d'évaluer les impacts économiques de l'implantation de la mine, à l'échelle locale, régionale et provinciale (l'étude est disponible dans la section DOCUMENTS du site web communautaire de MCM).
- › La firme externe mandatée pour cette étude devait identifier, documenter et analyser les impacts, tant positifs que négatifs
- › Les conclusions de l'étude visent à orienter les mesures à mettre en place pour maximiser les impacts positifs et réduire les impacts négatifs
- › En ce qui concerne les facteurs pouvant avoir une influence sur la valeur des propriétés et le potentiel de revente des maisons, l'étude démontrait pour Malartic, entre 2010 et 2012 :
 - Un taux de chômage à la baisse
 - Une augmentation du pouvoir d'achat
 - La création de nouveaux emplois
 - Une augmentation du prix médian des maisons

Solution #2. Amélioration des infrastructures collectives

MCM, avec la collaboration de divers partenaires, à participer aux améliorations suivantes :

- › Construction d'une école primaire dans le cadre de la relocalisation
- › Construction de deux nouvelles installations pour le Centre de petite enfance (CPE – service de garde)
- › Construction d'un nouveau bâtiment pour le centre d'hébergement St-Martin
- › Construction de deux nouveaux immeubles de logements à prix modique (HLM)
- › Construction de 36 unités de logements sociaux
- › Création du parc du Belvédère
- › Création du stade Osisko

Solution #3. Entretien et amélioration des immeubles de MCM

- › MCM détient la responsabilité de 21 bâtiments dans les secteurs 1 et 4 de la ville
- › Ces immeubles représentent 104 logements
- › L'équipe responsable de la gestion de ces immeubles s'assure donc de leur bon entretien
- › Des rénovations et améliorations ont également été réalisées
- › Ces efforts sont, entre autres, déployés dans un souci de :
 - Vitalisation et embellissement des quartiers
 - Amélioration du parc immobilier malarticois

Solutions présentement en cours d'évaluation

Solution #4. Mise à jour des connaissances en lien aux impacts économiques de la mine

- › Étude sur les retombées économiques actuelles en lien avec les activités de MCM
- › Le mandat donné à une firme externe est la mise à jour des données relatives aux retombées économiques de la mine à l'échelle locale, régionale et provinciale.
- › Cette étude permettra de mieux saisir les impacts de la mine sur la vitalité économique de la ville suite à quelques années d'exploitation.
- › L'étude est présentement en cours, elle devrait être terminée à l'automne 2015.

Solutions #5. Étude sur l'impact d'un projet minier sur la valeur de propriétés à proximité

- › Il s'agit d'une volonté de MCM d'obtenir des données comparatives pour mieux comprendre l'impact réel que peuvent avoir des projets miniers sur la valeur immobilière de propriétés situées à proximité.
- › L'étude pourrait être réalisée en collaboration avec d'autres parties intéressées.
- › Cette mesure vise à répondre aux préoccupations du milieu et à pallier à l'absence de données existantes.

Solution #6. Démarche de co-construction et groupes de travail à venir

- › Afin de limiter les impacts que la mine pourrait générer sur la valeur des maisons et leur potentiel de revente, la présente démarche et les groupes de travail qui suivront visent à établir un guide de bon voisinage.
- › L'objectif de ce guide sera, entre autres, de :
 - Créer un protocole clair afin d'éviter la résolution de conflits au cas par cas
 - S'assurer que les mesures mises en place soient justes, équitables, transparentes et répondent aux besoins collectifs
 - Recueillir les solutions priorisées lors de l'atelier afin d'annuler, d'atténuer ou, si nécessaire, de compenser les impacts que peuvent causer les opérations de la mine

Facteurs d'influence appréhendés en lien avec le projet d'extension et de déviation

Dans l'éventualité où le projet est mis de l'avant, une diminution des opportunités de développement urbain à l'est de l'avenue Champlain est appréhendée, soit à l'est du périmètre urbain de Malartic.