

**GUIDE DE COHABITATION VISANT  
L'ATTÉNUATION ET LA COMPENSATION DES  
IMPACTS ET L'ACQUISITION DE PROPRIÉTÉS À  
MALARTIC**

**Document de travail  
Pour consultation**

**Groupe de travail sur les enjeux de  
cohabitation à Malartic**

**6 avril 2016**

## AVANT-PROPOS

Le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic* est heureux de partager pour information et consultation cette première version du *Guide de cohabitation visant l'atténuation et la compensation des impacts et l'acquisition de propriétés à Malartic*.

Le Guide a pour objectif de répondre aux besoins, attentes et préoccupations exprimés par les citoyens de Malartic, avec une attention et un souci particuliers pour les citoyens vivant près de la mine Canadian Malartic. Il propose des mesures de compensation concrètes pour les citoyens de Malartic ainsi qu'un processus d'acquisition priorisant les personnes les plus vulnérables de la collectivité.

Il importe de souligner que pour accomplir son mandat et s'assurer de la pertinence et de la justesse des propositions, le Groupe de travail s'est entouré de personnes-ressources compétentes et reconnues dans leur milieu respectif.

Le Groupe de travail entend ajuster le contenu de sa proposition suite aux consultations des experts et des parties prenantes ainsi que suite aux activités de consultation publique avec les Malarticois. Le Groupe de travail comprend que le Guide est un document vivant et évolutif qui nécessitera dans le temps des ajouts et des ajustements. À cet égard, le Groupe de travail s'est déjà engagé à se réunir pour faire le bilan suite à la première année de mise en œuvre du Guide et, le cas échéant, apporter les améliorations nécessaires ainsi que d'en réviser le contenu au trois ans en fonction de l'évolution de la performance environnementale de mine Canadian Malartic.

Le Groupe de travail souhaite sincèrement que ce Guide soit un catalyseur supplémentaire venant s'ajouter à d'autres actions entreprises par les différentes parties et les citoyens afin d'améliorer les relations dans la collectivité malarticoise.

**Commenté [MB1]:** Je me questionne sur cette formulation. Les personnes dont la propriété sera acquise seront-ils «étiquetés» comme «les plus vulnérables de la collectivité»? On pourrait diminuer un peu l'intensité de la proposition en écrivant, par exemple, «[...] priorisant les personnes plus vulnérables».

**Martin Ferron**

**Maire  
Ville de Malartic**



**Vincent Rousson et Jacques  
Saucier**

**Co-présidents par intérim  
Comité de suivi Canadian  
Malartic**



**Serge Blais**

**Directeur général  
Mine Canadian Malartic**



## TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION .....	1
1.1	Reconnaissance et responsabilité légale .....	1
2	ZONES VISÉES PAR LES COMPENSATIONS ET L'ACQUISITION .....	2
3	MESURES DE PRÉVENTION, DE GESTION ET D'ATTÉNUATION DES IMPACTS .....	3
4	PROGRAMME DE COMPENSATION DES IMPACTS ET DES INCONVÉNIENTS .....	4
4.1	Objectif.....	4
4.2	Aperçu .....	4
4.3	Citoyens admissibles .....	4
4.4	Modalités .....	5
4.5	Compensation offerte pour les impacts matériels .....	8
4.6	Compensation offerte pour les inconconvénients causant un dérangement .....	9
4.7	Valeur globale des compensations annuelles .....	10
4.8	Valeur des compensations rétroactives.....	11
5	PROGRAMME D'ACQUISITION DE PROPRIÉTÉS .....	12
5.1	Objectifs .....	12
5.2	Aperçu .....	12
5.3	Propriétaires admissibles .....	12
5.4	Commission d'analyse et de priorisation des demandes de propriétaires admissibles	13
5.5	Modalités .....	13
5.6	Exemple d'une séquence d'acquisition d'une propriété .....	18
5.7	Frais remboursés relativement au processus d'acquisition .....	19
5.8	Autres dispositions .....	19
6	PRINCIPES DE REVENTE DES PROPRIÉTÉS ACQUISES .....	<del>21</del> <sup>20</sup>

## 1 INTRODUCTION

Développé par le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*, le présent document vient définir les modalités d'application de mesures, programmes et principes proposés à la communauté de Malartic, à savoir :

1. Des mesures de prévention, de gestion et d'atténuation des impacts;
2. Un programme de compensation relativement aux impacts et inconvénients générés par les activités de la mine Canadian Malartic (« MCM »);
3. Un programme volontaire d'acquisition de propriétés;
4. Des principes directeurs quant à la revente des propriétés acquises par MCM.

Ce document, dans sa version actuelle, demeure préliminaire et sera utilisé comme document de travail pour les activités de consultation du milieu qui auront lieu en avril et mai 2016. Les commentaires et les idées récoltés lors des consultations serviront à alimenter le document final.

### 1.1 Reconnaissance et responsabilité légale

Bien que le *Guide de cohabitation visant l'atténuation et la compensation des impacts et l'acquisition de propriétés à Malartic* ne vise pas à déterminer la responsabilité légale de mine Canadian Malartic (« MCM »), cette dernière a reconnu et reconnaît que ses activités peuvent générer des impacts et inconvénients dans la collectivité et qu'elle devait et doit poursuivre et intensifier ses efforts pour annuler, atténuer ou, si nécessaire, compenser ceux-ci. En conséquence, cette reconnaissance est faite sans aucune admission de responsabilité légale et, dans le respect du principe de bonne foi et de coopération, le présent Guide et son application ne pourraient être invoqués dans une action en justice.

## 2 ZONES VISÉES PAR LES COMPENSATIONS ET L'ACQUISITION

La carte suivante présente les zones visées par le *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* et le *Programme d'acquisition de propriétés* développés par le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*. Les zones ont été déterminées en fonction des données disponibles et des impacts mesurés sur le bruit, la qualité de l'air et les vibrations causées par les sautages.



### 3 MESURES DE PRÉVENTION, DE GESTION ET D'ATTÉNUATION DES IMPACTS

Dans le cadre de ses travaux, le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic* a priorisé le développement du *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* et le *Programme d'acquisition de propriétés*. En parallèle, MCM s'est engagée à présenter et à échanger d'ici la fin du printemps 2016 avec le Groupe de travail sur son plan d'action visant à prévenir, gérer et atténuer les impacts de ses activités. Son plan d'action touche spécifiquement la qualité de l'air, le bruit, et les vibrations/surpressions.

Voici quelques exemples d'actions entreprises inscrites au plan :

- Qualité de l'air :
  - Mise en place d'un Comité poussière
  - Ajouter des points de remplissage pour les camions à eau
  - Attitrer un employé à temps plein pour la gestion des camions à eau
  - Installer des jupettes de caoutchouc aux foreuses
  - Installer des abris sur des composantes du convoyeur
  - Intégrer des lances à eau sur les camions-citernes
  - Ajouter des réservoirs à eau sur les foreuses
  - Faire de l'hydro-ensemencement (arrosage préalable du sol)
  - Créer un outil de modélisation (logiciel qui donne un aperçu de la poussière pouvant être générée)
- Bruit :
  - Mise en place du Comité bruit
  - Élaborer une carte dynamique permettant d'identifier en temps réel les bruits prédominants des équipements dans la fosse et à proximité de celle-ci
  - Construire un mur coupe-son dans la rampe principale et au concasseur principal
  - Rehausser le remblai près des concasseurs
  - Ralentir obligatoirement les véhicules en cas de vent sud
  - Faire identifier les sources de bruit dominant par des experts externes
  - Conduire des arrêts sonores
  - Ériger un écran sonore - plantation d'arbres (projet pilote)
- Vibration :
  - Utiliser des charges explosives étagées (Decking)
  - Modéliser les sautages avec le logiciel I-Blast
  - Appeler les citoyens avant les sautages
  - Lancer une application de sautage sur le site web de MCM
  - Instaurer un programme de suivi des fissuromètres
  - Réaliser une étude sur l'impact des sautages sur les structures (en collaboration avec le Comité de suivi Canadian Malartic)

**Commenté [MB2]:** N'est-ce pas un peu intrusif? Et trop fréquent (si j'ai bien compris, deux sautages par jour)? Ça pourrait générer du stress, entre autres impacts négatifs. À moins que seuls les citoyens qui le souhaitent s'abonnent à la liste d'appel. C'est probablement déjà le cas, mais je veux juste vérifier.

## 4 PROGRAMME DE COMPENSATION DES IMPACTS ET DES INCONVÉNIENTS

Cette section fait la description du *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* développé par le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*.

### 4.1 Objectif

Le Programme vise à offrir aux citoyens de Malartic une compensation financière ~~qu'ils pourront considérer juste et équitable~~ en contrepartie des impacts et des inconvénients générés par les activités de la mine Canadian Malartic. Il importe aussi que la remise de cette compensation aux citoyens s'effectue suivant un processus simple.

**Commenté [MB3]:** Ce n'est pas à nous de juger si les citoyens pourront considérer que cette compensation est juste et équitable.

### 4.2 Aperçu

En quelques lignes, le Programme considère deux grands types d'impacts et d'inconvénients :

1. Les impacts matériels :
  - Doivent être observables et mesurables (ex : poussière sur les mobiliers de jardin)
2. Les dérangements causés par les poussières, les vibrations/surpressions et le bruit :
  - Ex. : perte de jouissance, stress, etc.

Les compensations varieraient en fonction de la distance entre la mine Canadian Malartic et les résidences, afin que les montants versés aux citoyens soient équitables selon les impacts et inconvénients ~~ressentis/mesurés~~. Les données de références utilisées sont celles de 2015.

**Commenté [MB4]:** Puisqu'on ne demandera pas aux citoyens comment ils ressentent les impacts.

### 4.3 Citoyens admissibles

Seraient désignés admissibles les propriétaires d'une résidence principale<sup>1</sup> et les locataires d'un appartement résidentiel demeurant à Malartic.

La carte à la section 2 localise les trois zones qui sont considérées. Ces zones sont décrites ici-bas.

#### 4.3.1 Propriétaires et locataires résidentiels de la zone A

Globalement, cette zone est délimitée :

- À l'est par l'avenue Champlain
- À l'ouest par la rue de la Canadienne
- Au nord par la rue Laurier
- Au sud par la rue de la Paix

<sup>1</sup> Une résidence principale est une propriété qui vous appartient et dans laquelle vous et/ou votre famille habitez l'année durant. La définition retenue est celle utilisée par Revenu Québec : [Définition d'une résidence principale](#)

#### 4.3.2 Propriétaires et locataires résidentiels de la zone B

Globalement, cette zone est délimitée :

- À l'est par la Septième avenue
- Au nord par la rue des Pins
- À l'ouest par l'avenue des Bois
- Au sud par la rue de l'Harricana

#### 4.3.3 Propriétaires et locataires résidentiels de la zone C

Globalement, cette zone est délimitée :

- À l'est par la rue Authier
- Au nord par le chemin du Camping-Régional
- À l'ouest par l'avenue des Bois
- Au sud par la rue des Pins

#### 4.3.4 Limite et exclusion

Important : les propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel ayant été relocalisés par MCM ou son prédécesseur ne sont pas touchés par cette clause, à moins qu'une entente de règlement spécifique soit intervenue afin de les indemniser ou que les propriétaires et les locataires aient accepté contractuellement le caractère normal des inconvénients occasionnés.

Les propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel ayant déjà été indemnisés via une entente de règlement spécifique avec MCM ou son prédécesseur ou, encore, qui ont par le passé reconnu et accepté contractuellement le caractère normal des inconvénients occasionnés par les activités de MCM ou de son prédécesseur ne peuvent pas réclamer de compensations. À titre d'exemple, cette clause s'applique aux locataires ayant pris entente avec MCM ou son prédécesseur quant à un bail à prix réduit à vie.

### 4.4 Modalités

#### 4.4.1 Sources d'inconvénients considérées

Les trois sources d'inconvénients considérées sont :

1. La poussière;
2. La vibration;
3. Le bruit.

#### 4.4.2 Rétroactivité

Le Programme de compensation serait rétroactif au 16 juin 2014. Un montant forfaitaire associé aux impacts matériels et aux inconvénients serait prévu pour la période entre le 16 juin 2014 et le 31 décembre 2015.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la compensation serait annuelle.



#### 4.4.3 Durée et fin du Programme

Dans le contexte actuel, et si le projet d'extension est autorisé, le *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* serait actif jusqu'en 2027. Toutefois, des situations exceptionnelles telles la fermeture partielle ou complète de la mine, l'arrêt des opérations ou la fin des opérations d'extraction de surfaces engendreraient l'arrêt ou la fin du Programme.

Commenté [MB5]: Inclusivement?

#### 4.4.4 Inflation

Les montants de compensation prévus dans ce Programme seraient indexés le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année à partir de 2017, selon l'Indice des prix à la consommation (inflation) pour le Québec établi par Statistique Canada.

#### 4.4.5 Présentation des preuves justificatives

Pour recevoir les compensations, les citoyens admissibles devraient présenter les pièces justificatives demandées le ou avant le 31 mars de l'année qui suit la période visée.<sup>2</sup> À titre d'exemple, pour recevoir les compensations couvrant l'année 2016, les citoyens admissibles devraient présenter les preuves entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 mars 2017 à minuit.

Lorsque la journée du 31 mars est un samedi ou dimanche, les citoyens auraient jusqu'au lundi suivant pour présenter leurs pièces justificatives.

Pièces justificatives demandées :

- Pour les propriétaires résidentiels : des preuves de propriété et de résidence couvrant la période de compensation;
- Pour les locataires d'un logement résidentiel : relevé 31<sup>3</sup>.

Les citoyens admissibles devraient présenter les pièces justificatives demandées au local communautaire de MCM, au 650, rue Royale à Malartic.

Toutefois, les citoyens admissibles pourraient aussi, s'ils le souhaitent et en alternative, présenter leurs pièces justificatives au bureau du Comité de suivi Canadian Malartic, au 866, rue Royale, suite 103 à Malartic.

Commenté [MB6]: Employé ainsi, «alternative» est un anglicisme. (Voir : [http://bdl.oqlf.gouv.qc.ca/bdl/gabarit\\_bdl.asp?t1=1&id=1127](http://bdl.oqlf.gouv.qc.ca/bdl/gabarit_bdl.asp?t1=1&id=1127)). Ça pourrait être « [...] pourraient aussi, s'ils préfèrent, présenter leurs pièces justificatives [...] ».

#### 4.4.6 Indivisibilité de la compensation

La compensation est indivisible, c'est-à-dire qu'elle ne peut être réclamée que par un seul citoyen admissible par résidence principale ou par appartement (logement) résidentiel.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Pour l'année 2014 et 2015, les citoyens admissibles auront jusqu'au 31 mars 2017 pour demander leur compensation.

<sup>3</sup> Pour plus d'informations, voir le [Guide du relevé 31](#) de Revenu Québec.

<sup>4</sup> À titre d'exemple, si deux locataires sont inscrits au bail d'un logement résidentiel, une seule compensation s'applique. La responsabilité revient aux locataires de diviser entre eux la compensation. Il en est de même pour les copropriétaires.

#### 4.4.7 Avis publics

- a. Un avis public serait diffusé dans les journaux locaux et régionaux afin d'informer les citoyens ayant déménagé quant à la rétroactivité du Programme de compensation au 16 juin 2014.
- b. Un avis public serait diffusé annuellement le ou autour du 15 janvier à titre de rappel aux citoyens.
- c. Un avis public de rappel final serait diffusé annuellement 10 jours ouvrables avant le 31 mars.

#### 4.4.8 Citoyens admissibles déménageant

Les citoyens admissibles déménageant pourraient recevoir un montant de compensations proportionnel au nombre de jours où ils étaient propriétaires/locataires dans l'année courante.

#### 4.4.9 Citoyens admissibles ~~aménageant~~ emménageant

Les nouveaux propriétaires/locataires deviendraient citoyens admissibles et pourraient recevoir un montant de compensation proportionnel au nombre de jours où ils ont été propriétaires/locataires dans l'année courante.

#### 4.4.10 Condition et quittance

Toute compensation versée sera conditionnelle à la signature par le citoyen admissible d'une quittance complète et finale, selon des termes agréés par MCM.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Le Groupe de travail est à l'œuvre actuellement afin de définir les principaux termes de cette quittance.

#### 4.5 Compensation offerte pour les impacts matériels

Les compensations liées aux impacts matériels viseraient les citoyens admissibles propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel dans les zones A, B et C, à différents degrés, selon les mesures des impacts et inconvénients.

Le tableau suivant présente les montants de compensation qui seraient offerts annuellement aux citoyens admissibles pour les impacts matériels :

Impacts matériels	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
	100 %		75 %		50 % <sup>6</sup>	
Exemple : lavage de voitures, de vitres, du mobilier de jardin, de piscine, changement de filtres	1 000 \$	500 \$	750 \$	375 \$	500 \$	250 \$

---

<sup>6</sup> Le Groupe de Travail est en attente de données supplémentaires qui pourraient permettre de préciser davantage les pourcentages associés aux zones B et C.

#### 4.6 Compensation offerte pour les inconforts causant un dérangement

Les compensations liées aux inconforts causant un dérangement viseraient les citoyens admissibles propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel dans les zones A, B et C, à différents degrés, selon les mesures des impacts et inconforts.

Ces compensations incluent les dérangements causés par :

- La poussière;
- Les vibrations/surpressions;
- Le bruit.

Le tableau suivant présente les montants de compensation qui seraient offerts annuellement aux citoyens admissibles pour les inconforts causant un dérangement :

Inconforts causant un dérangement	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire
Poussières	100 %		75 %		50 % <sup>7</sup>	
	1 000 \$		750 \$		500 \$	
Vibrations/surpressions	100 %		40 %		20 %	
	400 \$		160 \$		80 \$	
Bruits	100 %		55 %		27,5 %	
	400 \$		220 \$		110 \$	
<b>Total</b>	<b>1 800 \$</b>		<b>1 130 \$</b>		<b>690 \$</b>	

<sup>7</sup> Le Groupe de Travail est en attente de données supplémentaires qui pourraient permettre de préciser davantage les pourcentages associés aux zones B et C.

#### 4.7 Valeur globale des compensations annuelles

Le tableau suivant regroupe les montants des différentes compensations qui seraient versées annuellement aux citoyens admissibles propriétaires d'une résidence principale et [aux](#) locataires d'un appartement résidentiel dans les zones A, B et C de Malartic.

Impacts matériels	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire
	100 %		75 %		50 %	
<b>Exemple : lavage de voitures, de vitres, du mobilier de jardin, de piscine, changement de filtre</b>	1 000 \$	500 \$	750 \$	375 \$	500 \$	250 \$
<b>Inconvénients causant un dérangement</b>	Propriétaire résidentiel et locataire		Propriétaire résidentiel et locataire		Propriétaire résidentiel et locataire	
<b>Poussières</b>	100 %		75 %		50 %	
	1 000 \$		750 \$		500 \$	
<b>Vibrations/surpressions</b>	100 %		40 %		20 %	
	400 \$		160 \$		80 \$	
<b>Bruits</b>	100 %		55 %		27,5 %	
	400 \$		220 \$		110 \$	
<b>Total</b>	<b>2 800 \$</b>	<b>2 300 \$</b>	<b>1 880 \$</b>	<b>1 505 \$</b>	<b>1 190 \$</b>	<b>940 \$</b>

#### 4.8 Valeur des compensations rétroactives

Le tableau suivant regroupe les montants des différentes compensations rétroactives qui seraient versées une fois uniquement et le ou avant le 31 mars 2017 aux citoyens admissibles propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel dans les zones A, B et C de Malartic.<sup>8</sup>

Impacts matériels	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire
	100 %		75 %		50 %	
Exemple : lavage de voitures, de vitres, du mobilier de jardin, de piscine, changement de filtre	1 542 \$	771 \$	1 157 \$	578 \$	771 \$	386 \$
Inconvénients causant un dérangement	Propriétaire résidentiel et locataire		Propriétaire résidentiel et locataire		Propriétaire résidentiel et locataire	
Poussières	100 %		75 %		50 %	
	1 542 \$		1 157 \$		771 \$	
Vibrations/surpressions	100 %		40 %		20 %	
	617 \$		247 \$		123 \$	
Bruits	100 %		55 %		28 %	
	617 \$		339 \$		170 \$	
<b>Total</b>	<b>4 318 \$</b>	<b>3 547 \$</b>	<b>2 900 \$</b>	<b>2 322 \$</b>	<b>1 835 \$</b>	<b>1 450 \$</b>

Commenté [MB7]: Ces cases devraient être orangées.

<sup>8</sup> Exemple basé sur des citoyens admissibles ayant habité Malartic entre le 16 juin 2014 et 31 décembre 2015.

## 5 PROGRAMME VOLONTAIRE D'ACQUISITION DE PROPRIÉTÉS

Cette section fait la description du *Programme d'acquisition de propriétés* développé par le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*.

### 5.1 Objectifs

Le *Programme d'acquisition de propriétés* vise à permettre aux propriétaires ~~les~~ plus vulnérables de :

- Vendre leur résidence à MCM et ainsi potentiellement accélérer le processus de vente de leur propriété;
- S'assurer qu'ils soient compensés pour une perte potentielle de la valeur de leur propriété en raison de la présence de MCM.

**Commenté [MB8]:** Pour la même raison que plus haut.

### 5.2 Aperçu

En quelques lignes, le *Programme d'acquisition de propriétés* prévoit :

1. La création d'une Commission indépendante, dont le mandat serait d'analyser les demandes et de prioriser les propriétés à acquérir par MCM;
2. L'acquisition, par MCM, des propriétés priorisées par la Commission;
3. Le remboursement, par MCM, de divers frais normaux déboursés par les propriétaires pendant le processus d'acquisition de leur propriété.

### 5.3 Propriétaires admissibles

#### 5.3.1 Propriétaire admissible

Serait désigné admissible, tout propriétaire d'une résidence principale<sup>9</sup> située dans la zone A de Malartic, telle qu'illustrée sur la carte à la section 2 du présent document.

#### 5.3.2 Limite et exclusion

Les propriétaires d'une résidence principale ayant été relocalisés par MCM ou son prédécesseur ne sont pas touchés par cette clause, à moins qu'une entente de règlement spécifique soit intervenue afin de les indemniser ou que les propriétaires aient accepté contractuellement le caractère normal des inconvénients occasionnés.

---

<sup>9</sup> Une résidence principale est une propriété qui vous appartient et dans laquelle vous et/ou votre famille habitez l'année durant. La définition retenue est celle utilisée par Revenu Québec : [Définition d'une résidence principale](#)

Les propriétaires d'une résidence principale ayant déjà été indemnisés via une entente de règlement spécifique avec MCM ou son prédécesseur ou, encore, qui ont par le passé reconnu et accepté contractuellement le caractère normal des inconvénients occasionnés par les activités de MCM ou de son prédécesseur ne sont pas admissibles.

#### 5.4 Commission d'analyse et de priorisation des demandes de propriétaires admissibles

La Commission serait un organisme indépendant dont le statut, le choix des membres et le fonctionnement pour l'analyse des demandes seront développés par un expert indépendant d'ici la fin du printemps 2016.

##### 5.4.1 Mandat proposé

La Commission représente un panel indépendant dont le rôle proposé serait de :

- Recevoir, analyser et ranger en ordre de priorité d'achat les demandes des propriétaires admissibles souhaitant avoir recours au *Programme d'acquisition de propriétés*;
  - En favorisant les personnes les plus vulnérables, selon la définition qui aura été retenue
  - En suivant des lignes directrices qui auront fait l'objet d'une consultation avec le milieu
- Transmettre et justifier ses recommandations auprès de MCM et, sur demande, de manière confidentielle, auprès des propriétaires admissibles;
- Émettre des recommandations auprès du *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*, par rapport au fonctionnement du *Programme d'acquisition de propriétés*, après le 1<sup>er</sup> septembre 2017 et avant le 31 décembre 2017.

Commenté [MB9]: Même raison que plus haut.

#### 5.5 Modalités

##### 5.5.1 Durée et fin du Programme

Le *Programme d'acquisition de propriétés* serait déployé à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2016 et serait actif pour une période de 24 mois si le Projet d'extension de la mine Canadian Malartic et déviation de la route 117 n'est pas autorisé et pour une période de 48 mois si le projet est autorisé.

##### 5.5.2 Inflation

Les divers frais normaux déboursés par les propriétaires pendant le processus d'acquisition de leur propriété seraient indexés le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année à partir de 2017, selon l'Indice des prix à la consommation (inflation) pour le Québec établi par Statistique Canada.

##### 5.5.3 Envoi des demandes

Le propriétaire admissible souhaitant avoir recours au *Programme d'acquisition de propriétés* remplirait le formulaire de demande, puis transmettrait le document ainsi que les pièces justificatives requises à la Commission, par courrier recommandé.



Le formulaire de demande du programme d'acquisition serait disponible en copie papier au :

1. Local communautaire de MCM : 650, rue Royale
2. Bureau du Comité de suivi de Canadian Malartic : 866, rue Royale, suite 103

Le formulaire serait aussi disponible en ligne, sur le site internet de MCM et du Comité de suivi de Canadian Malartic<sup>10</sup>.

Les demandes seraient reçues en continu par la Commission. Les demandes seraient traitées par la Commission en fonction des dates suivantes :

Réception des demandes	Recommandation de la Commission
Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars	1 <sup>er</sup> mai
Du 1 <sup>er</sup> avril au 30 juin	1 <sup>er</sup> août
Du 1 <sup>er</sup> juillet au 30 septembre	1 <sup>er</sup> novembre
Du 1 <sup>er</sup> octobre au 31 décembre	1 <sup>er</sup> février (de l'année suivante)
Les dernières demandes seraient reçues le 30 juin 2018 si le projet d'extension n'est pas autorisé ou le 30 juin 2020 s'il est autorisé	

Par exemple, une demande reçue par la Commission le 15 juillet 2016 serait traitée avec toutes les demandes reçues entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 30 septembre 2016. La recommandation de la Commission sur les propriétés que MCM devrait acquérir serait annoncée le 1<sup>er</sup> novembre 2016.

#### 5.5.4 Appui aux propriétaires admissibles par une ressource professionnelle

Le Comité de suivi Canadian Malartic inclura aux responsabilités de sa coordonnatrice l'appui et l'accompagnement des propriétaires admissibles. Ainsi, s'ils le souhaitent et à leur demande, les propriétaires admissibles pourraient demander un appui à la coordonnatrice du CSCM dans la formulation de leur demande et dans le processus d'acquisition subséquent.

#### 5.5.5 Réception des demandes

Bien que la Commission traiterait les demandes à date fixe (voir tableau précédent), elle répondrait au propriétaire dans les quinze (15) jours ouvrables pour confirmer la réception de la demande et indiquer si le propriétaire est bel et bien admissible au *Programme d'acquisition de propriétés*.

**Commenté [MB10]:** Je l'ai dit en réunion; je crois qu'il faut trouver une autre ressource d'aide, si possible. Je formule ce commentaire car le Comité de suivi ne semble pas être perçu comme neutre par une partie de la population.

<sup>10</sup> [www.canadianmalartic.com/](http://www.canadianmalartic.com/) et <http://comitesuivcm.org/>

#### 5.5.6 Analyse des demandes

À la fin de chaque période de réception des demandes, la Commission analyserait les demandes reçues à l'aide des lignes directrices établies préalablement, le but étant de donner la priorité aux propriétaires vulnérables.

Si la Commission a besoin de plus d'information pour analyser adéquatement les demandes, elle contacterait le propriétaire concerné pour poser des questions d'éclaircissement, demander des documents additionnels, ou prévoir une rencontre en personne.

#### 5.5.7 Budget et épuisement de l'enveloppe budgétaire

Administrées par MCM, les enveloppes budgétaires allouées au *Programme d'acquisition de propriétés* et à son fonctionnement sont les suivantes :

- Si le projet d'extension n'est pas autorisé
  - 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 juin 2017 = 2,5 millions
  - 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018 = 1 million
- Si le projet d'extension est autorisé, s'ajoute
  - 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2019 = 1 million
  - 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020 = 1 million

Dans l'éventualité où l'enveloppe budgétaire annuellement allouée serait épuisée, MCM diffuserait un avis public pour en informer tous les propriétaires admissibles.

#### 5.5.8 Priorisation des demandes

La Commission prioriserait les propriétés que MCM devrait acquérir, en s'appuyant sur les lignes directrices qui auront fait l'objet d'une consultation avec le milieu et en fonction de l'enveloppe budgétaire disponible.

Ensuite, la Commission transmettrait et justifierait ses recommandations à MCM aux dates fixes établies (1<sup>er</sup> mai, août, novembre et février).

MCM devrait, dans les cinq (5) jours ouvrables suivant, informer les propriétaires ayant déposé une demande et ayant été sélectionné ou non en fonction de l'enveloppe budgétaire disponible au moment de la sélection. Sur demande, et de manière confidentielle, la Commission pourrait transmettre et justifier ses recommandations aux propriétaires admissibles après ce délai.

Les propriétaires admissibles dont la propriété n'a pas été sélectionnée pourraient garder active leur demande, la retirer ou en formuler une nouvelle, s'ils le souhaitent.

### 5.5.9 Inspection des résidences sélectionnées

Dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la communication de la sélection aux propriétaires, ceux-ci devraient communiquer à MCM leur choix d'un inspecteur en bâtiments, membre de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) en Abitibi-Témiscamingue.<sup>11</sup>

Dans les quinze (15) jours ouvrables suivant la transmission du choix du propriétaire à MCM, cette dernière ferait procéder à une inspection complète des propriétés sélectionnées. L'inspecteur retenu aurait un délai maximal de vingt (20) jours ouvrables suivant la réception de son mandat pour déposer son rapport.

### 5.5.10 Politique « on brise, on paie »

La Politique s'appliquerait lorsqu'un expert nommé par les parties (MCM et propriétaires) est d'avis et démontre que les opérations de la mine ont contribué à accélérer la détérioration de l'état physique d'un bâtiment.<sup>12</sup> Si tel est le cas, les évaluateurs agréés embauchés par MCM et le propriétaire admissible devront considérer cet élément dans leur évaluation.<sup>13</sup>

### 5.5.11 Évaluation de la valeur marchande des résidences sélectionnées

À compter du dépôt du rapport d'inspection, chaque partie (MCM et le propriétaire) devrait, dans un délai de dix (10) jours ouvrables, confier à l'un des évaluateurs agréés œuvrant dans la région le mandat de procéder à l'évaluation de la valeur marchande de la propriété, en suivant les normes de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et en s'appuyant sur le rapport d'inspection déposé.

Cette évaluation devrait être réalisée comme si la mine Canadian Malartic n'avait pas :

1. Généré d'impact ou d'inconvénients depuis le 16 juin 2014<sup>14</sup>;
2. Mis en place le *Programme de compensation des impacts et des inconvénients*;
3. Contribué à accélérer la détérioration de l'état physique du ou des bâtiments (le cas échéant).

**Commenté [MB11]:** Cette politique devrait faire l'objet d'une section différente. Actuellement, confusion avec le programme d'acquisition alors que cette politique ne touche pas les résidences qui seront acquises.

<sup>11</sup> Trois inspecteurs sont membres de l'AIBQ en Abitibi-Témiscamingue :

- Yves Barbe (819) 856-6309
- Serge Plante (819) 856-4966
- Dominic Plante (514) 799-7663

<sup>12</sup> La détérioration désigne le résultat de toute altération d'un bâtiment ou de ses composantes. La nature de certaines activités exercées à proximité de bâtiments peut avoir pour effet de réduire leur durée de vie parce qu'elle en accélère la détérioration. Ceci a pour effet de les détériorer autrement que par l'usure normalement attribuable à l'activité humaine.

<sup>13</sup> Cette Politique est indépendante du Programme d'acquisition. Elle s'applique à tous propriétaires qui en font la demande et qui jugent que MCM a contribué activement à détériorer l'état physique de son ou ses bâtiments.

<sup>14</sup> L'évaluateur agréé pourra notamment comparer la valeur marchande de la résidence sélectionnée avec la valeur de vente de propriétés comparables situées dans la zone B de Malartic, en utilisant des cas de référence datant du 16 juin 2014 ou après. Cela vise à compenser pour la désuétude économique potentiellement causée par la mine depuis le 16 juin 2014.

Chaque partie devrait, dès l'octroi du mandat, informer l'autre de l'identité de l'évaluateur agréé choisi.

Chacun des évaluateurs devrait produire un rapport de type détaillé dans un délai maximal de trente (30) jours ouvrables suite à la réception dudit mandat.

Les parties devraient simultanément s'échanger une copie de leur rapport d'évaluation dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la réception du rapport.

#### 5.5.12 Calcul de la valeur marchande

Dans la mesure où l'écart entre les deux valeurs marchandes calculées est inférieur à 25 % par rapport à la plus élevée des deux, le montant d'acquisition versé par MCM pour la résidence correspondrait à la moyenne des valeurs marchandes.

Si l'écart entre les deux valeurs calculées est égal ou supérieur à 25 % par rapport à la plus élevée des deux, une troisième évaluation de la valeur marchande de la propriété serait réalisée. Dans ce cas, le choix du troisième évaluateur agréé serait mutuellement convenu par MCM et le propriétaire. L'évaluateur devrait produire un rapport de type détaillé dans un délai maximal de vingt (20) jours ouvrables suivant la réception de son mandat. Le montant d'acquisition versé par MCM pour la résidence correspondrait à la moyenne des valeurs marchandes établies dans les trois rapports d'évaluation.

#### 5.5.13 Acquisition de la propriété

Dans les quinze (15) jours ouvrables suivant le calcul de la valeur marchande de la propriété, MCM enverrait au propriétaire concerné une promesse d'achat correspondant au montant calculé, le tout par écrit. Le propriétaire devrait accepter cette promesse dans un délai de quinze (15) jours ouvrables de sa réception, à défaut de quoi la promesse serait caduque et le propriétaire ne pourrait plus participer au programme d'acquisition.

La date exacte de clôture de la transaction serait choisie par le propriétaire. Toutefois, la date de clôture ne devrait pas être ni avant les quinze (15) jours ouvrables, ni après les 180 jours ouvrables, suivant la date d'envoi de la promesse d'achat par MCM.

Tous les éléments ayant fait partie de l'évaluation devraient être inclus~~ent~~ au moment de l'achat par MCM.

#### 5.5.14 Déménagement du propriétaire

Les propriétaires des propriétés acquises par MCM devront quitter celles-ci à la date de clôture de la transaction déterminée par le propriétaire.

### 5.5.15 Condition et quittance

Toute acquisition par MCM sera conditionnelle à la signature par le propriétaire admissible priorisé sélectionné d'une quittance complète et finale, selon les termes agréés par MCM.<sup>15</sup>

### 5.6 Exemple d'une séquence d'acquisition d'une propriété

Le scénario suivant correspond au « pire scénario » en termes de délais pour une demande transmise en date du 15 juin 2016. Ce scénario suppose qu'une troisième évaluation de la valeur marchande est nécessaire. Un scénario réaliste situerait plutôt le calendrier d'acquisition sur une période entre trois et six mois.

Activités	Jours ouvrables	Dates
1. Le propriétaire remplit le formulaire et envoie sa demande à la Commission		15 juin 2016
2. La Commission accuse réception et confirme que le propriétaire est éligible au programme d'acquisition de propriétés	15 jours	8 juillet 2016
3. La Commission sélectionne la demande du propriétaire et transmet sa recommandation à MCM	Dates fixes	1 <sup>er</sup> août 2016
4. MCM informe le propriétaire de la sélection de la propriété	5 jours	8 août 2016
5. Le propriétaire sélectionné choisit un inspecteur en bâtiments	5 jours	15 août 2016
6. MCM fait procéder à une inspection de la propriété	15 jours	5 septembre 2016
7. L'inspecteur du bâtiment dépose son rapport	20 jours	4 octobre 2016
8. Les parties confient à un évaluateur agréé le mandat de procéder à l'évaluation de la valeur marchande de la propriété	10 jours	19 octobre 2016
9. Chaque partie informe l'autre de l'identité de l'évaluateur agréé		
10. L'évaluateur agréé produit son rapport	30 jours	30 novembre 2016
11. Les parties s'échangent une copie de leur rapport respectif	5 jours	7 décembre 2016
12. Le montant d'acquisition est calculé		
13. Au besoin, une 3 <sup>e</sup> évaluation est réalisée		

---

<sup>15</sup> Le Groupe de travail est à l'œuvre actuellement afin de définir les principaux termes de cette quittance.

Activités	Jours ouvrables	Dates
14. Le 3 <sup>e</sup> évaluateur agréé produit son rapport (si l'écart entre les deux valeurs est égal ou plus grand que 25 %)	20 jours	4 janvier 2017
15. Le montant d'acquisition est calculé 16. MCM envoie une promesse d'achat au propriétaire	15 jours	25 janvier 2017
17. Le propriétaire accepte la promesse d'achat	15 jours	15 février 2017
18. Date de clôture de la transaction	15 à 180 jours	Entre le 8 mars et le 24 octobre 2017

### 5.7 Frais remboursés relativement au processus d'acquisition

MCM assumerait, sur présentation de pièces justificatives, les frais raisonnables encourus par le propriétaire dans le cadre du processus d'acquisition (services professionnels et frais de déménagement), jusqu'à un montant maximal de 10 000 \$ par résidence. Ceci inclurait notamment, mais sans s'y limiter, les :

- Frais d'inspection et d'évaluation de la propriété
- Frais liés à l'établissement d'un certificat de localisation
- Frais de notaire
- Frais liés à l'arrêt et/ou reconnexion aux services publics
- Frais de déménagement
- Frais d'inspection résidentielle pour une nouvelle propriété
- Droits de mutation
- Frais juridiques pour l'acquisition d'une nouvelle résidence
- Frais juridiques pour l'inscription d'une nouvelle résidence au registre foncier
- Frais liés à l'embauche de différents professionnels d'accompagnement
- Frais d'achat de matériel nécessaire pour l'installation dans une nouvelle propriété
- Frais pour contracter une nouvelle hypothèque ou modifier l'hypothèque existante

### 5.8 Autres dispositions

#### 5.8.1 Conditions

Toutes les autres conditions liées à l'achat de la propriété par MCM, qui ne font pas partie du présent document, sont régies par les règles et les usages qui encadrent le courtage immobilier et hypothécaire au Québec.

#### 5.8.2 Collaboration et bonne foi

Les propriétaires devront collaborer de bonne foi et de façon raisonnable avec les inspecteurs en bâtiment et les évaluateurs agréés.

### 5.8.3 Retrait

Tout propriétaire peut se retirer du programme d'acquisition à n'importe quel moment. Un propriétaire qui choisirait de se retirer du programme devrait en aviser MCM par écrit dans les meilleurs délais. Un propriétaire qui se retire du programme d'acquisition ne peut plus y avoir recours, ni recevoir de remboursement de frais.

Préliminaire - Pour consultation

## 6 PRINCIPES DE REVENTE DES PROPRIÉTÉS ACQUISES

Dans le cadre de ses travaux, le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic* a priorisé le développement du *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* et le *Programme d'acquisition de propriétés*. Toutefois, le Groupe de travail a établi des principes directeurs desquels MCM devra s'inspirer dans le cadre de la revente des propriétés acquises.

Ces principes directeurs sont de :

1. Minimiser l'impact sur la valeur foncière et marchande des propriétés avoisinantes;
2. Être équitable pour les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leur propriété;
  - a. Ex. : ne pas faire du quartier une « zone fantôme »
3. Être équitable pour les propriétaires qui sont en processus de vente de leur propriété;
  - a. Ex. : ne pas faire de compétition déloyale en vendant à faible prix les propriétés acquises
4. Être équitable pour les individus qui souhaitent acquérir une propriété vendue par MCM;
  - a. Ex. : ne pas privilégier un citoyen par rapport à un autre
5. Favoriser une mise en marché et vente diligente des propriétés acquises;
6. Ne pas démolir ou déplacer les résidences acquises, sauf lorsque l'état du bâtiment le justifie.