

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

Sous-groupe de travail « Valeur des propriétés »

COMPTE RENDU
RENCONTRE #2

En collaboration avec



16 janvier 2018

Table des matières

1	Mot de bienvenue	3
2	Validation de l'ordre du jour	3
3	Validation du compte rendu.....	3
4	Suivi des actions	3
5	Retour sur le mandat et la composition	4
6	Atelier sur le devis	4
7	Atelier de pondération	4
8	Varia.....	5
9	Prochaine rencontre	5
10	Fin de la rencontre.....	5

Liste des annexes

Annexe 1 : Liste de présences	6
Annexe 2 : Ordre du jour	8
Annexe 3 : Présentation	10
Annexe 4 : Devis	11

1 MOT DE BIENVENUE

M. Louis-Michel Tremblay, facilitateur de la séance, souhaite la bienvenue à tous et invite Simon Bergeron, représentant de l'équipe de projet Vaudreuil au-delà de 2022, à prendre la parole. Monsieur Bergeron remercie les gens pour leur présence.

2 VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. 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 VALIDATION DU COMPTE RENDU

Un délai de deux jours est accordé pour permettre aux membres n'ayant pas eu la chance d'en prendre connaissance.

4 SUIVI DES ACTIONS

Actions de suivi	Échéancier	Suivi
Faire parvenir les liens pour les guide de Niobec et Malartic	Avant la prochaine rencontre	Avec la convocation
Les membres du CVD vont vérifier pour un autre représentant du quartier de la réserve	Prochaine rencontre	
Solliciter un membre du Comité bon voisinage pour représenter le quartier Saint-Jean-Eude	Pour la prochaine rencontre	Siège à combler au Comité bon voisinage
Communiquer à TES des noms de firmes à qui faire parvenir le cahier de charge	Avant la prochaine rencontre	A l'ordre du jour
Développer une proposition de cahier de charge pour la prochaine rencontre	Avant la prochaine rencontre	A l'ordre du jour

Les échanges sur le suivi des actions ont porté sur les éléments suivants :

- Le CVD va poursuivre ses démarches pour recruter un représentant propriétaire du quartier Saint-Jean-Eude.
- M. Fabien Lavoie est employé de Rio Tinto, mais il est également représentant propriétaire du quartier du chemin de la Réserve.

Actions de suivi	Échéancier
Le CVD va rechercher des représentants propriétaires pour les quartiers Saint-Jean-Eude et Chemin de la réserve	Avant la prochaine rencontre

5 RETOUR SUR LE MANDAT ET LA COMPOSITION

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente le mandat modifié du sous-groupe et les activités prévues dans la planification des rencontres du sous-groupe. La proposition validée est dans la présentation en annexe 3.

Les échanges ont porté sur les éléments suivants :

- Des démarches ont été effectuées auprès du conseiller municipal Michel Tremblay. Ce dernier a mentionné préférer ne pas siéger sur le sous-groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés considérant qu'il est lui-même propriétaire en bordure du boisé Panoramique. Il a transmis la demande à Jean-Marc Crevier qui représente le secteur d'Arvida et de Saint-Jean-Eude.

Actions de suivi	Échéancier
Effectuer un suivi auprès des conseillers municipaux pour assurer une représentation à la prochaine rencontre.	Avant la prochaine rencontre

6 ATELIER SUR LE DEVIS

Les membres sont invités à bonifier et valider le devis qui sera envoyé à des firmes d'évaluateurs agréés. Le document final intégrant les commentaires est en annexe 4.

7 ATELIER DE PONDÉRATION

Il est convenu de réaliser l'exercice par courriel. Les prochaines étapes convenues avec les membres sont :

- Envoi par courriel d'un sondage sur les critères de sélection de la firme
- Rio Tinto va procéder à l'appel d'offres
- La prochaine rencontre permettra de valider la grille d'analyse et de réaliser un exercice d'évaluation des soumissions reçues.

Actions de suivi	Échéanciers
Envoyer le sondage sur les critères de sélection par courriel	Avant la prochaine rencontre
Réaliser le processus d'appel d'offres	Avant la prochaine rencontre
Développer une première version de la grille d'évaluation pondérée	Avant la prochaine rencontre

8 VARIA

Aucun varia

9 PROCHAINE RENCONTRE

21 février 2018 de 14 h à 16 h – Évaluation des soumissions

10 FIN DE LA RENCONTRE

Il est convenu que le compte rendu sera envoyé aux membres avant la prochaine rencontre ainsi que la présentation. M. 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

Annexe 1 :

Liste de présences

LISTE DES PRÉSENCES — 16 JANVIER 2018

Organisation	Nom	Présent	Absent
Représentant propriétaire du secteur Chemin de la Réserve	Lana Pedneault		X
Représentant propriétaire du quartier Panoramique	Christian Lemieux	X	
	Louis-Philippe Thibault	X	
Représentant propriétaire de Saint-Jean- Eudes	À déterminer		X
Représentant employés Rio Tinto et propriétaire du secteur Chemin de la réserve	Fabien Lavoie	X	
Ville de Saguenay	Jean-Marc Crevier (à confirmer)		X
	Luc-Antoine Paré	X	
Comité bon voisinage	À déterminer		X
Rio Tinto (représentants de 3 services)	Simon Bergeron	X	
	Robert Tremblay	X	
	Pascale Émond	X	
Total		8	3

Annexe 2 :

Ordre du jour

PROJET « VAUDREUIL AU-DELÀ DE 2022 »

SOUS-GROUPE DE TRAVAIL SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

16 janvier 2018 – salle Maria-Chapdelaine

ORDRE DU JOUR PROPOSÉ

14 h 00	1- Mot de bienvenue
14 h 05	2- Validation de l'ordre du jour
14 h 10	3- Validation du compte rendu
14 h 15	4- Suivi des actions
14 h 25	5- Atelier sur le devis du mandat de développement d'une méthode de suivi de la valeur des propriétés
15 h 25	6- Atelier de pondération des critères de sélection d'une firme
15 h 45	7- Varia <ul style="list-style-type: none">•••
15 h 55	8- Prochaine rencontre
16 h 00	9- Fin de la rencontre

Annexe 3 :

Présentation



Mot de bienvenue et tour de table

Ordre du jour proposé

- 1- Mot de bienvenue et tour de table
- 2- Validation de l'ordre du jour
- 3- Validation du compte rendu
- 4- Retour sur le mandat du comité et la composition
- 5- Atelier sur le devis
- 6 – Atelier de pondération des critères
- 7- Varia
- 8- Prochaine rencontre
- 9- Fin de la rencontre

Compte-rendu de la rencontre du 5 décembre 2017

Actions de suivi	Échéancier	Suivi
Faire parvenir les liens pour les guides de Niobec et Malartic	Avant la prochaine rencontre	Avec la convocation
Les membres du CVD vont vérifier pour un autre représentant du quartier de la réserve	Prochaine rencontre	
Solliciter un membre du Comité bon voisinage pour représenter le quartier Saint-Jean-Eude	Pour la prochaine rencontre	Siège à combler au Comité bon voisinage
Communiquer à TES des noms de firmes à qui faire parvenir le cahier de charge	Avant la prochaine rencontre	A l'ordre du jour
Développer une proposition de cahier de charge pour la prochaine rencontre	Avant la prochaine rencontre	A l'ordre du jour

Sous-groupe « Valeur des propriétés »

RioTinto

Sous-groupe “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

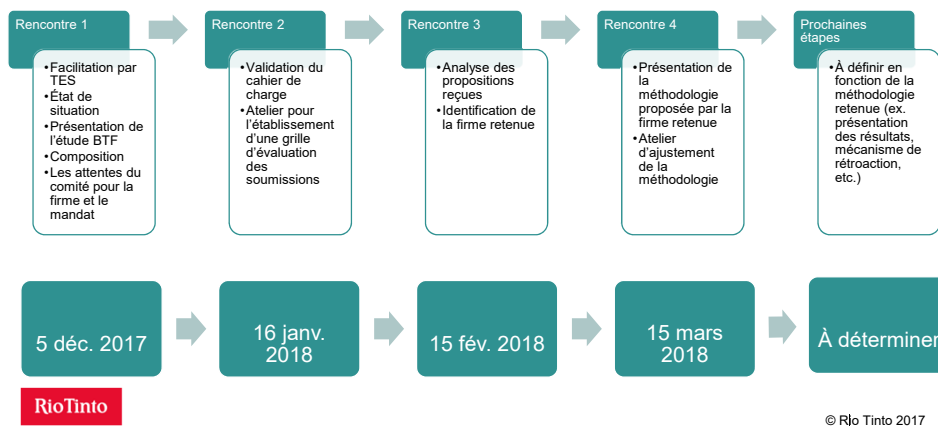
RioTinto

© Rio Tinto 2017

Sous-groupe “Valeur des propriétés”

Planification des rencontres

Les thématiques et activités suivantes sont proposées pour les rencontres du sous-groupe de travail afin d'atteindre les objectifs du mandat.



Sous-groupe “Valeur des propriétés”

Composition proposée

– Objectif : Refléter les caractéristiques des parties prenantes concernées et intéressées par le suivi de la valeur des propriétés.

Organisation	Nombre
Représentant propriétaire du Chemin de la Réserve	1
Représentant propriétaire du quartier Panoramique	2
Représentant propriétaire de Saint-Jean-Eudes	1
Représentant employés Rio Tinto	1
Ville de Saguenay (élu et administratif)	2
Comité bon voisinage	1
Rio Tinto (représentants de 3 services)	3
Total	11

Atelier sur le devis

RioTinto

Atelier de validation du devis

Méthodologie : Réflexion individuelle et en petits groupes pour mener à un consensus

Proposition de départ :

- Rappel des attentes exprimées
- Prendre connaissance du devis individuellement et annoter les commentaires (20 min)
- Deux par deux, partager ensuite ses commentaires et identifier ceux faisant consensus (20 min)
- En grand groupe, partage des modifications consensuelles et annotation à l'écran (10 min)

RioTinto

© Rio Tinto 2017

Réalisation de l'étude

Attentes par rapport aux livrables

- Échantillons représentatifs des secteurs visés (Panoramique, Saint-Jean-Eude, Chemin de la réserve) et de l'ensemble de Saguenay
- Permettre le suivi dans le temps des fluctuations à toutes les étapes du projet, et cela depuis l'annonce en 2015
- Rayon d'influence de la désuétude (sur le bord versus à 50m)
- Convenir d'une date de référence et d'une périodicité
- Considération des facteurs macros et micros pouvant avoir un impact sur le marché immobilier
- Convenir d'un mécanisme de rétroaction auprès des citoyens
- Facteurs démographiques (vieillessement de la population, exode des jeunes)
- Information interprétée et vulgarisée
- Facteurs économiques (pertes d'emplois, ralentissement économique)
- Prise en compte des cas à cas
- Facteurs spécifiques à la propriété (rénovations, localisation, etc.)

Atelier de pondération des critères

Atelier de pondération

Méthodologie : Utiliser une application interactive pour pondérer les critères

Proposition de départ :

- Solliciter les membres qui souhaitent ajouter des critères
- Répondre au sondage à partir d'application mobile (cellulaires, tablettes) ou d'ordinateur
- Les résultats permettront de donner une valeur aux critères dans la grille d'évaluation des devis. La moyenne des valeurs attribuées par critère sera utilisé comme facteur de pondération dans la grille d'évaluation.

RioTinto

© Rio Tinto 2017



Réalisation de l'étude

Critères proposés pour le choix de la firme

- Indépendance
- Expérience
- Crédibilité
- Disponibilité
- Méthodologie ouverte et transférable
- Compréhension et connaissance du marché régional
- Ressources affectées au dossier
- *Prix (RTA se réserve le droit de refuser une soumission avec un écart démesuré)*

RioTinto

© Rio Tinto 2017



To show this poll



1

Install the app from pollev.com/app

2

Start the presentation

Still not working? Get help at pollev.com/app/help
or
[Open poll in your web browser](#)



Varia

- Noms de firmes

-

-

Nom de firmes

- BTF
- L'immobilière
- Provost-Sanfaçon
- Cévimec-BTF (voir si même entreprise)

Prochaine rencontre

Fin de la rencontre

*M*erci !

RioTinto

Annexe 4 :

Devis

RIO TINTO

DEVIS SPÉCIFIQUE

Services

Usine : Vaudreuil projet VB2022

Contrat : Développement d'une méthodologie
pour le suivi de la valeur des propriétés

Date : 2018-01-16

Par Robert Tremblay

CONTEXTE

Dans le cadre du projet de Vaudreuil au-delà de 2022, Rio Tinto a mis en place un sous-groupe de travail avec les parties prenantes concernées par du site projeté, notamment la phase 2 dans le secteur du boisé panoramique, afin de poursuivre, de manière concertée, la réflexion relative au suivi de la valeur des propriétés.

Un des objectifs du sous-groupe de travail est de définir, avec l'aide d'une firme d'experts, une méthode factuelle pour le suivi de la valeur immobilière des propriétés en lien avec le projet Vaudreuil au-delà de 2022.

MÉTHODOLOGIE & OBJECTIFS

La valeur immobilière d'une propriété est affectée par différents facteurs intrinsèques et extrinsèques. L'évolution de valeur d'une résidence peut dépendre de facteurs intrinsèques tels que, la qualité des matériaux, les dimensions, son état d'entretien, son utilisation, etc. Elle peut également dépendre de nombreux facteurs externes tels que; le voisinage, l'activité économique du quartier, les tendances démographiques et le dynamisme économique qui peuvent directement affecter le marché immobilier de la région, la planification et le développement urbain, la présence d'externalité (nuisances, bruits, vibration, poussière, impact visuel, trafic, activités d'aménagements), etc.

L'objectif du présent mandat consiste, dans un premier temps, à développer une méthodologie qui permettra à Rio Tinto et au sous-groupe de travail de suivre l'évolution de la valeur immobilière des propriétés dans les quartiers limitrophes à la zone touchée par le projet Vaudreuil au-delà de 2022. Le suivi proposé devra permettre de déterminer si, depuis l'annonce du projet, les secteurs résidentiels touchés subissent des tendances différentes à l'ensemble du marché immobilier de la ville ou de la région.

Une fois la méthodologie validée avec le sous-groupe de travail, la firme retenue devra réaliser une analyse de la situation actuelle du marché immobilier dans le ou les quartiers cibles qui feront l'objet de l'étude. Pour comprendre la tendance future que prendra l'évolution des valeurs immobilières, il est, en effet, nécessaire de connaître quelle fut l'évolution des quartiers cibles, des quartiers témoins et de la ville dans le passé en tenant compte des facteurs externes ayant influencé cette période. Afin de pouvoir obtenir des données fiables, il serait important d'analyser l'évolution antérieure du marché sur une période de 10 ans. La période du 1er janvier 2006 au 1er janvier 2016 est envisagée actuellement.

Par la suite, la méthodologie développée sera utilisée annuellement afin de produire un rapport sur le suivi de la valeur des propriétés

ZONES CIBLES

Sous réserve de validation par la firme d'experts des échantillons nécessaires afin de garantir la crédibilité de la démarche, les secteurs limitrophes au projet Vaudreuil au-delà de 2022, à l'intérieur des « quartiers » chemin de la Réserve, Panoramique, Saint-Jean-Eude et Arvida (secteurs près du site) sont ciblés pour l'acquisition de données spécifiques. La ville de Saguenay et des quartiers témoins permettraient également d'avoir l'élément comparatif nécessaire à l'appréciation des résultats.

- **OBJET ET MODALITÉS DU PRÉSENT DEVIS**

Ce devis concerne l'acquisition de services à forfait avec une banque d'heures pour les extras, aux termes et conditions indiqués aux clauses du contrat. La firme d'expert devra fournir la main-d'œuvre, le matériel, les outils, les logiciels, les équipements et les données immobilières nécessaires à la réalisation du mandat.

Toute donnée ou information pertinente recueillies devront être archivées sur un support électronique facilement transférable et facilement utilisable par d'autres experts en évaluation. Si nécessaire, un cahier explicatif d'utilisation devra être préparé. Ce support devra être défini avant le début du mandat et validé avec le sous-groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés.

La firme d'experts devra préciser la méthodologie utilisée pour atteindre les objectifs du mandat et être ouverte à collaborer avec le sous-groupe de travail afin de l'ajuster pour répondre aux besoins tout en s'assurant du respect des normes et règles en vigueur pour la réalisation d'une telle étude

- **PORTÉE DES TRAVAUX**

Rio Tinto désire utiliser les services d'une firme externe d'évaluateurs agréés pour effectuer l'analyse de l'évolution des valeurs de propriétés résidentielles dans certains quartiers cibles de ville de Saguenay et par la suite en faire le suivi annuel.

Il s'agit tout d'abord de développer une méthodologie permettant de suivre l'évolution de la valeur des propriétés de quartiers ciblés en comparaison avec le reste de la ville et de quartiers témoins.

La firme d'experts devra produire trois produits livrables explicités ci-après.

Phase 1 (développement de la méthodologie)

L'expert devra auparavant informer et faire approuver par le sous-groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés quelle sera la méthodologie générale, incluant les paramètres d'échantillonnage qu'il désire retenir pour effectuer son étude.

Cette étude devra considérer;

- Toutes les données du marché concernant les ventes et revente d'immeubles résidentiels uni et tri familial soit; les données concernant la durée de mise en vente des immeubles, le prix de vente de départ, la date et le prix de vente final, l'évaluation municipale, le no de publication de l'acte de vente et toutes autres données que l'expert jugera pertinentes.
- Considérer la progression du parc immobilier des quartiers (permis de construction, nouveau développement résidentiel, etc.) afin de pouvoir analyser l'impact sur la progression de valeur des résidences existantes.
- Analyser si certains quartiers résidentiels subissent une désuétude économique¹ particulière due à leur proximité d'une activité industrielle. Si applicable, démontrer son rayon d'influence
- Considérer toute activité économique ou sociale particulière pouvant avoir eu un impact sur les valeurs immobilières.
- Démontrer et inclure dans l'analyse, les cycles économiques majeurs du marché résidentiel (impact des taux d'intérêt, politique de financement hypothécaire, phase de croissance et décroissance de l'économie en général, tendance au plan de la démographie, tendances en termes de développement résidentiel, etc.)
- Si nécessaire, la firme d'expert aura la responsabilité de remplir tout formulaire et payer tous frais qui pourrait être exigible pour la cueillette d'information reliée au mandat.

Phase 2 (Analyse de la période 2006-2016)

L'expert établira la situation antérieure au projet en réalisant une analyse des données disponibles pour la période de 2006 à 2016.

Analyse et résultat pour cette période ;

L'expert devra analyser toutes données pertinentes lui permettant de:

- Définir le taux de croissance annuelle pour chacun des quartiers résidentiels étudiés. Si applicable, préciser ce taux de croissance par catégorie de résidences (récentes, plus âgées, unifamiliale, duplex ou tri-familiale, etc.).
- Être en mesure d'expliquer toute variation particulière pouvant être causée par certains facteurs extrinsèques.
- Si applicable, démontrer et expliquer la présence d'une désuétude économique pour les secteurs visés ainsi que sa zone d'influence.

¹ Désuétude économique : La désuétude économique est la perte de valeur d'un immeuble due à des causes extérieures à la propriété

- Fournir un rapport final en plusieurs copies (à être définie par le comité de suivi) expliquant les méthodes utilisées, les résultats obtenus, incluant des tableaux facilitant la compréhension, notamment les données de bases, et toutes explications pertinentes permettant de mieux comprendre les résultats.

Phase 3 (suivi annuel de l'évolution des valeurs)

- Fournir un rapport à la fin de chacune des années, pour une période de 15 ans, afin de couvrir la période de construction du site et une période d'opération du site (minimum de 5 ans), démontrant les résultats obtenus incluant des tableaux, notamment les données de bases, facilitant la compréhension et toutes explications pertinentes permettant de mieux comprendre les résultats.
- Si nécessaire, la firme d'expert aura la responsabilité de remplir tout formulaire et payer tous frais qui pourrait être exigible pour la cueillette d'information reliée au mandat

Note :

Advenant que les données du marché soient insuffisantes et ne permettent pas de démontrer une tendance, il appartiendra au Groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés de permettre à l'expert de retarder la présentation du rapport annuel.

• DATE DES LIVRABLES

- Une version préliminaire de la méthodologie devra être développée pour le 15 février 2018.
- Le rapport final de la phase 2 devra être remis et présenté par l'expert au sous-groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés idéalement le 31 mai 2018 (à discuter avec l'expert).
- L'expert devra être disponible à rencontrer le Sous-groupe de travail pour faire connaître l'état d'avancement de ses travaux sur demande de ce dernier.
- Les rapports de la phase 3 devront être livrés et présentés par l'expert au sous-groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés au plus tard le 1er février de chaque année suivant la date de remise du rapport de la phase 1.
- À l'échéance de la période de suivi de la phase 3, une synthèse des constats sera présentée par l'expert.

- **EXPÉRIENCE ET COMPÉTENCES DU CONSULTANT**

Afin de pouvoir réaliser les tâches qui leur seront confiées, la firme d'expert devra :

- Avoir un minimum de 2 évaluateurs agréés en règle avec l'ordre des évaluateurs agréés du Québec.
- Démontrer les capacités et les ressources requises pour réaliser le mandat jusqu'à la fin.
- Avoir réalisé des mandats de nature similaire.
- Pouvoir compter sur une équipe de technicien et d'aide administrative leur permettant de recueillir et maintenir les données relatives au marché.

De plus, les compétences suivantes sont requises :

- Avoir un comportement professionnel et être respectueux envers toutes personnes à être contactée dans le cadre du mandat.
- Être ouvert à travailler de manière collaborative avec le groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés.

- **RÉPONDANTS**

- La firme d'expert pourra fournir de l'information concernant le présent mandat uniquement au sous-groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés et au responsable des travaux cité ci-dessous.
- Il sera de la responsabilité de Rio Tinto de maintenir un sous-groupe de travail sur la suivi de la valeur des propriétés.
- Si les répondants de la firme d'expert doivent changés en cours de mandat, ils devront être approuvés par le sous-groupe de travail

- **CONTENU DE LA PROPOSITION DU SOUMISSIONNAIRE :**

- Approche proposée, principaux paramètres à considérer et contenu de la méthodologie;
- Équipe proposée incluant CV du personnel clé
- Estimé des coûts forfaitaires pour chacune des phases
- Taux horaires

- **RESPONSABLE DES TRAVAUX :**

Chef de service aux affaires immobilières chez Rio Tinto ou toute personne officiellement nommée par ce dernier.

M. Robert Tremblay

Téléphone: 418-699-4035

Cellulaire: 418-590-4382

Courriel : robert.tremblay4@riotinto.com

Document de travail