

Annexe 6

Cadre d'entente et d'acquisition - Préliminaire



Un projet concret, moderne, structurant



**PROPOSITION DE CADRE D'ENTENTES ET
D'ACQUISITIONS
20 JUIN 2012**

OBJECTIF DE LA RENCONTRE

- Informer et échanger sur les différentes propositions d'ententes et d'acquisitions proposées par Mine Arnaud
- Recueillir vos commentaires pour offrir un cadre d'ententes qui soit juste et équitable
- Fournir les outils nécessaires à une prise de décision éclairée

BUT VISÉ

Établir un cadre commun à la démarche d'ententes.

CONTENU

- Nos engagements par rapport au cadre d'ententes et d'acquisitions
- Les considérations
- Le contexte
- Les options proposées
- Le calendrier provisoire

NOS ENGAGEMENTS PAR RAPPORT AU CADRE D'ENTENTES ET D'ACQUISITIONS

- **Proposer** un cadre d'ententes équitable et transparent
- **Favoriser** la bonne entente entre Mine Arnaud et les citoyens du Canton Arnaud
- **Maintenir** un dialogue harmonieux tout au long de la durée de vie du projet
- **Traiter** avec diligence les préoccupations formulées par les citoyens

LES CONSIDÉRATIONS

- Demande de certains propriétaires :
 - avoir une **option de location**
 - être **compensé pour la présence de la mine**
 - avoir un **temps de réflexion**
 - **reconnaître la forêt** comme facteur limitant les nuisances

LES CONSIDÉRATIONS

- À moins de cas exceptionnels, Mine Arnaud procédera par options d'achat **qui deviendront effectives seulement après l'obtention des autorisations gouvernementales et d'une décision des partenaires.**
- La valeur de la propriété (terrain et bâtiments) sera ajustée au moment de la signature du contrat de vente si la valeur des propriétés dans la région de Sept-Îles a augmenté.

LE CONTEXTE

- **Le projet ne nécessite aucun achat ou relocalisation de résidences**
- Le secteur défini est situé dans le canton Arnaud dont les limites se situent entre le pont de la rivière Hall et le pont de la rivière des Rapides
- Environ 70 propriétaires résidents et 95 propriétaires non résidents
- Les lots qui pourront faire l'objet d'une entente sont ceux inscrits au cadastre en date du 20 juin 2012

LES ZONES D'ENTENTES ET D'ACQUISITIONS

- **Zone 1** : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, directement affectés par une des infrastructures prévues par le projet
- **Zone 2** : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci qui sont situés à l'intérieur de 1 km ou moins des abords de la fosse à sa taille ultime
- **Zone 3** : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, situés dans le secteur canton Arnaud, mais non inclus dans les zones 1 et 2

Limites de la zone 1



Limites de la zone 2



Limites de la zone 3



Limites des zones d'ententes et d'acquisitions



Limites de la zone 1



ZONE 1

Option 1A : acquisition du terrain jusqu'à la ligne d'Hydro-Québec (161 kV)

Option 1B : acquisition complète du terrain et des bâtiments

Option 1C : acquisition complète terrain et des bâtiments et le propriétaire devient locataire (si la propriété est conforme pour la location)

ZONE 1

- **Option 1A** : acquisition du terrain jusqu'à la ligne d'Hydro-Québec (161 kV)
 - **Valeur marchande** de la parcelle de terrain
 - +
 - Prime incitative sur le terrain **de 25 % de la valeur marchande** si le couvert forestier actuel est maintenu
 - +
 - Prime **forfaitaire** non récurrente (sans égard au nombre de lots possédés par le ou les propriétaires)
 - **15 000 \$** pour les propriétaires résidents
 - **7 500 \$** pour les propriétaires non-résidents

ZONE 1

- **Option 1A - suite**

- Pour faciliter les échanges entre les parties, Mine Arnaud assurera un **soutien financier aux propriétaires jusqu'à concurrence de 1 000 \$ pour des services juridiques.**
- Mine Arnaud paiera tous les frais habituels tel que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 1 / OPTION 1A – CAS FICTIF (acquisition terrain jusqu'à la ligne d'Hydro-Québec de 161 kV)

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande du (des) terrain(s)	50 000 \$
Prime incitative (25 % terrain)	12 500 \$
Prime forfaitaire au propriétaire	15 000 \$
Total payé par Mine Arnaud	77 500 \$

+ tous les frais habituels tel que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation seront payés par Mine Arnaud.

+ **soutien financier aux propriétaires jusqu'à concurrence de 1 000 \$ de services juridiques.**

ZONE 1

- **Option 1B** : acquisition complète terrain et bâtiments
 - **Valeur marchande** du terrain + Prime incitative sur le terrain de **25 % de la valeur marchande** si le couvert forestier actuel est maintenu
 - +
 - **Valeur marchande** des bâtiments + Prime complémentaire de **15 % de la valeur marchande** des bâtiments
 - +
 - Prime **forfaitaire** non récurrente (sans égard au nombre de lots possédés par le ou les propriétaires):
 - **15 000 \$** pour les propriétaires résidents
 - **7 500 \$** pour les propriétaires non-résidents

ZONE 1

- **Option 1B - suite**
 - **Montant forfaitaire de 10 000 \$** couvrant les frais de déménagement, de réinstallation, droit de mutation, certificat de localisation et frais de notaire
 - Pour faciliter les échanges entre les parties, Mine Arnaud assurera un **soutien financier aux propriétaires jusqu'à concurrence de 1 000 \$ pour des services juridiques.**

ZONE 1 / OPTION B – CAS FICTIF (acquisition terrain(s) & bâtiments)

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande du (des) terrain(s)	50 000 \$
Prime incitative (25 % terrain)	12 500 \$
Valeur marchande des bâtiments	200 000 \$
Prime complémentaire de 15 % pour les bâtiments	30 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire	15 000 \$
Déménagement, Réinstallation, Mutation et autres (montant forfaitaire)	10 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	317 500 \$

+ soutien financier aux propriétaires jusqu'à concurrence de 1 000 \$ pour des services juridiques.

ZONE 1

- **Option 1C** : acquisition complète terrain et bâtiments et le propriétaire devient locataire (si la propriété est conforme pour la location)
 - **Valeur marchande** du terrain + Prime incitative sur le terrain de **25 % de la valeur marchande** si le couvert forestier actuel est maintenu
 - +
 - **Valeur marchande** des bâtiments
 - +
 - Prime **forfaitaire** non récurrente (sans égard au nombre de lots possédés par le ou les propriétaires)
 - **15 000 \$** pour les propriétaires résidents

ZONE 1

- **Option 1C - suite**

- Les frais de loyer seraient déterminés à même le processus d'évaluation de la valeur marchande
- Pour faciliter les échanges entre les parties, Mine Arnaud assurera un **soutien financier aux propriétaires jusqu'à concurrence de 1 000 \$ pour des services juridiques.**
- Mine Arnaud paiera tous les frais habituels tel que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 1 / OPTION 1C – CAS FICTIF (acquisition terrain(s) & bâtiments)

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande du (des) terrain(s)	50 000 \$
Prime incitative (25 % terrain)	12 500 \$
Valeur marchande des bâtiments	200 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire	15 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	277 500 \$

+ tous les frais habituels tel que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

+ **soutien financier aux propriétaires jusqu'à concurrence de 1 000 \$ pour services juridiques.**

Limites de la zone 2



ZONE 2

- **Option 2A** : Le propriétaire désire garder sa propriété
 - Prime **forfaitaire** non récurrente (sans égard au nombre de lots possédés par le ou les propriétaires)
 - **12 000 \$** pour les propriétaires résidents
 - **6 000 \$** pour les propriétaires non-résidents

ZONE 2

- **Option 2B** : acquisition complète terrain et bâtiments
 - **Valeur marchande** de la propriété
 - +
 - Prime complémentaire **de 10 % de la valeur marchande** de la propriété
 - +
 - Prime **forfaitaire** non récurrente (sans égard au nombre de lots possédés par le ou les propriétaires)
 - **12 000 \$** pour les propriétaires résidents
 - **6 000 \$** pour les propriétaires non-résidents
 - +
 - **Montant forfaitaire de 10 000 \$** couvrant les frais de déménagement, de réinstallation, droit de mutation, certificat de localisation et frais de notaire

ZONE 2 / OPTION 2B – CAS FICTIF (acquisition terrain(s) & bâtiments)

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande terrain(s) et bâtiment(s)	250 000 \$
Prime complémentaire de 10 %	25 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire	12 000 \$
Déménagement, réinstallation, mutation et autres (montant forfaitaire)	10 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	297 000 \$

ZONE 2

- **Option 2C** : acquisition complète terrains et bâtiments et le propriétaire devient locataire (si la propriété est conforme pour la location)
 - **Valeur marchande** de la propriété

+

- Prime **forfaitaire** non récurrente (sans égard au nombre de lots possédés par le ou les propriétaires)
 - **12 000 \$** pour les propriétaires résidents
- Les frais de loyer seraient déterminés à même le processus d'évaluation de la valeur marchande
- Mine Arnaud paiera tout les frais habituels tel que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 2 / OPTION 2C – CAS FICTIF (acquisition terrain(s) & bâtiments)

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande terrain(s) et bâtiment(s)	250 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire	12 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	262 000 \$

+ tous les frais habituels tel que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

Limites de la zone 3



ZONE 3

- Prime **forfaitaire** non récurrente (sans égard au nombre de lots possédés par le ou les propriétaires)
 - 6 000 \$ pour les propriétaires résidents
 - 3 000 \$ pour les propriétaires non-résidents

OU

- Un montant de **300 000 \$** pour des projet(s) collectif(s) pour le Canton Arnaud

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DE LA VALEUR MARCHANDE DANS LES CAS D'ACQUISITION

- 2 évaluations professionnelles conduites par des évaluateurs agréés:
 - Un évaluateur sélectionné de façon indépendante par le propriétaire (payé par Mine Arnaud)
 - Un évaluateur sélectionné par Mine Arnaud
- Si l'écart est **inférieur à 15 %**, la moyenne des 2 évaluations déterminera la valeur marchande.
- Si l'écart est **supérieur à 15 %**, une 3^e évaluation choisie conjointement par le propriétaire et Mine Arnaud sera effectuée.

CALENDRIER PROVISOIRE

20 juin 2012	Rencontre – Proposition d'un cadre d'ententes et d'acquisitions aux propriétaires privés du Canton Arnaud
Du 20 juin au 3 août 2012	Disponibilité de Mine Arnaud pour répondre aux questions et recueillir les commentaires additionnels pour définir le cadre
Début septembre 2012	Dépôt du cadre final par Mine Arnaud
Début octobre 2012	Début de la démarche d'ententes avec les propriétaires privés du Canton Arnaud
2013	Décision des autorités compétentes

Pour transmettre vos questions et commentaires sur le cadre d'ententes et d'acquisitions

- Nous vous invitons à :
 - Visiter le site internet concernant le projet au www.minearnaud.com
 - Consulter la documentation déposée
 - Communiquer avec Rock Néron, directeur des opérations
 - Par téléphone au 418 960-0060
 - Par courriel au info@minearnaud.com
 - Par courrier à l'adresse : Mine Arnaud
106 Napoléon, suite 303
Sept-Îles, Qc, G4R 3L7

PÉRIODE DE RÉFLEXION

Mine Arnaud s'engage à maintenir son offre d'ententes et d'acquisitions et de garantir un prix minimum de la valeur du marché en vigueur au moment de la signature de l'entente, et ce, pour **une période de 5 ans** à partir de la diffusion du cadre final.

PÉRIODE D'ÉCHANGES



