

Séances d'information et de consultation

sur la proposition de

GUIDE DE COHABITATION

visant l'atténuation et la compensation des
impacts et l'acquisition de propriétés à Malartic



15 mai 2016

Objectifs visés

1. Informer les citoyens de Malartic sur le contenu de la version préliminaire du Guide de cohabitation
2. Consulter et recueillir les commentaires et les suggestions des citoyens de Malartic

Pour aider le Groupe de travail à élaborer une version finale du Guide

Déroulement proposé

1. Ouverture
2. Présentation du Guide de cohabitation préliminaire et des commentaires clés des experts et des parties prenantes
3. Période de questions
4. Activité individuelle
5. Prochaines étapes

Règles et valeurs d'engagement



- Nous échangeons dans la dignité et le respect
- Nous incluons tous les citoyens
- Nous cherchons à remplacer le jugement par la curiosité
- Nous avons besoin de la sagesse de tous pour de meilleurs résultats
- Nous partagerons le temps avec nos concitoyens

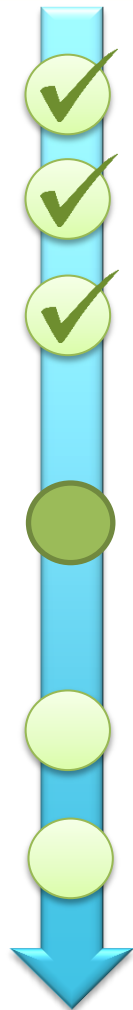
Séances d'information et de consultation



Guide de cohabitation visant l'atténuation et
la compensation des impacts et l'acquisition
de propriétés à Malartic

Version préliminaire pour information et consultation

La démarche



Octobre 2015

Atelier de co-construction

Décembre 2015

Création du Groupe de travail

Avril 2016

Envoi du Guide de cohabitation aux experts
et aux parties prenantes

Mai 2016

Information et consultation à Malartic
Période de commentaires

Été 2016

Dépôt au BAPE par le Groupe de travail

Été 2016

Mise en œuvre prévue des programmes du
Guide de cohabitation

Guide de cohabitation

CONTENU DU GUIDE

- La prévention, la gestion et l'atténuation des impacts
- Le programme de compensation
- Le programme d'acquisition de propriétés
- La revente des propriétés acquises

Les grandes lignes

CONCRÈTEMENT, LE GUIDE PROPOSE :

- Des compensations financières en contrepartie des impacts et inconvénients passés :
 - Pour les résidents des quartiers sud et nord de Malartic
 - Montants variables selon l'intensité des impacts et de la distance avec la mine
- Un processus d'acquisition de propriétés au sud
 - Qui priorise les personnes vulnérables via un processus indépendant

Non conditionnel au projet d'extension

Séances d'information et de consultation



Prévention, atténuation et gestion des impacts

Version préliminaire pour information et consultation

Prévention, gestion et atténuation des impacts

1^{re} ÉTAPE DE LA COHABITATION = ANNULER OU ATTÉNUER LES IMPACTS

- Nouvelles actions en place et en déploiement
 - qualité de l'air, bruit et sautages
- Seront davantage développées dans la version finale du guide

Prévention, gestion et atténuation des impacts

COMMENTAIRES CLÉS DES PARTIES PRENANTES ET DES EXPERTS

Mesures d'atténuation

- Développer et préciser davantage (cohabitation)
 - *AMQ et Comité d'experts*
- Développer et préciser davantage (raison d'être)
 - *CCZSVFM et QMM*

Séances d'information et de consultation



Programme de compensations des impacts et des inconvénients

Version préliminaire pour information et consultation

Programme de compensation

PRINCIPES DIRECTEURS :

- La compensation doit être un **dédommagement juste** par rapport aux impacts
- Elle ne doit pas être perçue comme un droit de polluer
- La mine doit s'attendre à **payer plus** et les citoyens à **recevoir moins** que le jugement idéal en leur faveur
- Doit être perçue comme étant **équitable** entre les citoyens

TOUT LE MONDE MET DE L'EAU DANS SON VIN

Programme de compensation



CITOYENS ADMISSIBLES

- Propriétaires d'une résidence principale à Malartic
- Locataires d'un appartement résidentiel à Malartic

À L'EXCEPTION

- Des citoyens ayant signé une quittance par le passé

Programme de compensation

RÉTROACTIVITÉ

- Montant forfaitaire correspondant à une période de 3 ans
- Du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2016
- Payable à l'automne 2016
- Non imposable

Programme de compensation

À COMPTER DU 1^{er} JUILLET 2016

- Compensations versées annuellement
 - Du 1^{er} juillet au 31 décembre 2016 : payable début 2017
 - Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017 : payable début 2018
 - Jusqu'en 2021 – sans extension
 - Jusqu'en 2027 – avec extension autorisée
- Arrêt du Programme si fermeture, arrêt des opérations, etc.

Programme de compensation

DEUX TYPES D'IMPACTS ET D'INCONVÉNIENTS CONSIDÉRÉS

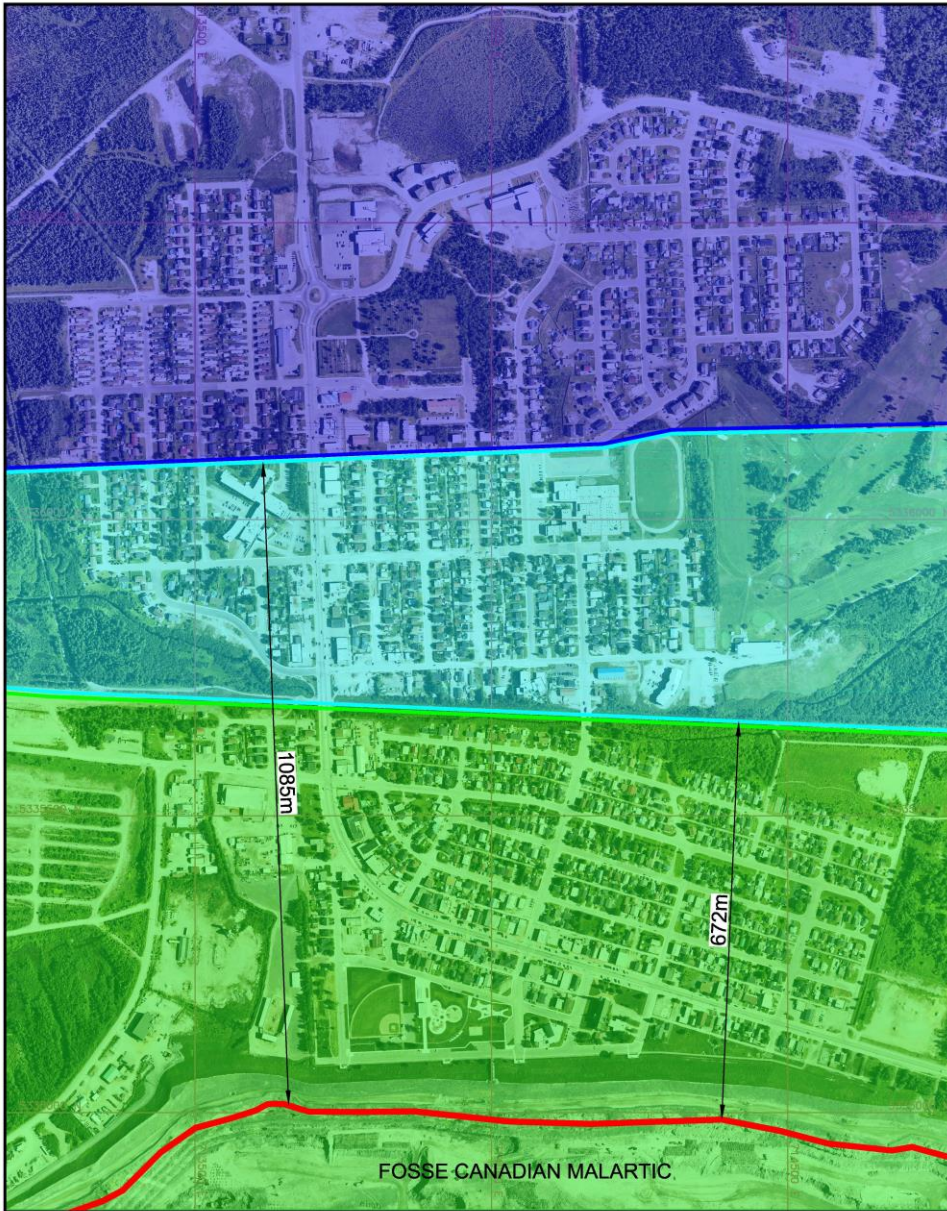
1. Les impacts matériels :
 - Ex: fenêtres et tables extérieures à nettoyer
2. Les inconconvénients/dérangements causés par :
 - Les poussières
 - Les vibrations / surpressions
 - Le bruit
 - Perte de jouissance, stress et fatigue

Variet en fonction de l'intensité des impacts et de la distance entre la mine et les propriétés

Programme de compensation

LA DÉLIMITATION DES ZONES

- Les zones ont été déterminées en fonction de la diminution des impacts et de la distance de la mine
- Les impacts analysés :
 - Données de référence de 2015 sur :
 - Bruit
 - Poussières (particules en suspension totales)
 - Vibrations
 - Études – DSP, INSPQ, UQAT, WSP



Zone C

Zone B

Zone A

LÉGENDE:

ZONE A	= COMPENSATION ET ACQUISITION
ZONE B	= COMPENSATION
ZONE C	= COMPENSATION

Zones visées par les Programmes de compensation et d'acquisition

VERSION PRÉLIMINAIRE
DOCUMENT POUR CONSULTATION

Dessiné par: MATHIEU BOURGET	Date: 2016/03/24	Echelle: 1:6000
Approuvé par:	Date:	No. Dessin:
Référence:		Révision:

Programme de compensation

1. COMPENSATIONS – IMPACTS MATÉRIELS

- Exemples de sources d'impacts considérés :
 - Lavage de voitures, de vitres, de la piscine, etc.

ZONE A		ZONE B		ZONE C	
Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
100 %		75 %		50 %	
1 000 \$	500 \$	750 \$	375 \$	500 \$	250 \$

Programme de compensation

2. COMPENSATIONS – INCONVÉNIENTS/DÉRANGEMENTS

Sources de dérangement	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
Poussières	100 %		75 % (écart de 25 %)		50 % (écart de 50 %)	
	1 000 \$		750 \$		500 \$	

Programme de compensation

2. COMPENSATIONS – INCONVÉNIENTS/DÉRANGEMENTS

Sources de dérangement	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
Vibrations	100 %		40 % (écart de 60 %)		20 % (écart de 80 %)	
	400 \$		160 \$		-	

Programme de compensation

2. COMPENSATIONS – INCONVÉNIENTS/DÉRANGEMENTS

Sources de dérangement	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
Bruits	100 %		55 % (écart de 45 %)		28 % (écart de 72 %)	
	400 \$		220 \$		-	

Programme de compensation

2. COMPENSATIONS – INCONVÉNIENTS/DÉRANGEMENTS

Sources de dérangement	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
Poussières	100 %		75 % (écart de 25 %)		50 % (écart de 50 %)	
	1 000 \$		750 \$		500 \$	
Vibrations	100 %		40 % (écart de 60 %)		20 % (écart de 80 %)	
	400 \$		160 \$		-	
Bruits	100 %		55 % (écart de 45 %)		28 % (écart de 72 %)	
	400 \$		220 \$		-	
Total	1 800 \$		1 130 \$		500 \$	

Programme de compensation

COMPENSATIONS GLOBALES ANNUELLES

	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire
Impacts matériels	1 000 \$	500 \$	750 \$	375 \$	500 \$	250 \$
Inconvénients Dérangements	1 800 \$		1 130 \$		500 \$	
Total	2 800 \$	2 300 \$	1 880 \$	1 505 \$	1 000 \$	750 \$

Programme de compensation

COMPENSATIONS RÉTROACTIVES DE 3 ANS

ZONE A		ZONE B		ZONE C	
Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire
8 400 \$	6 900 \$	5 640 \$	4 515 \$	3 000 \$	2 250 \$

Programme de compensation

RÉSUMÉ DES COMPENSATIONS*

(sans changement aux performances environnementales)

	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire
Rétroactivité 2013-2016	8 400 \$	6 900 \$	5 640 \$	4 515 \$	3 000 \$	2 250 \$
Opérations actuelles 2016-2021	15 400 \$	12 650 \$	10 340 \$	8 278 \$	5 500 \$	4 125 \$
Projet d'extension 2022-2027	16 800 \$	13 800 \$	11 280 \$	9 030 \$	6 000 \$	4 500 \$
Total	40 600 \$	33 350 \$	27 260 \$	21 823 \$	14 500 \$	10 875 \$

*Montants non indexés

Programme de compensation

COMMENTAIRES CLÉS DES PARTIES PRENANTES ET DES EXPERTS

Compensations

- Associer les compensations à l'amélioration ou non des performances environnementales
 - *CCZSVFM, QMM, AMQ et Comité d'experts*
- Devrait considérer la santé physique et psychosociale
 - *CCZSVFM, QMM et Louise Roy*

Programme de compensation

COMMENTAIRES CLÉS DES PARTIES PRENANTES ET DES EXPERTS

Compensations

- Indépendance de la ressource d'accompagnement
 - *CCZSVFM, QMM et Comité d'experts*
- Montants sous-évalués pour le passé et le futur
 - *CCZSVFM et QMM*

Programme de compensation

COMMENTAIRES CLÉS DES PARTIES PRENANTES ET DES EXPERTS

Compensations

- S'assurer pour les zones A, B et C que les compensations futures sont proportionnelles aux impacts
 - *Comité d'experts*
- Démontrer et préciser les calculs
 - *CCZSVFM, QMM et Comité d'experts*

Programme de compensation

COMMENTAIRES CLÉS DES PARTIES PRENANTES ET DES EXPERTS

Compensations

- Devraient être individuelles et non liées à la propriété
 - *CCZSVFM, QMM et Comité d'experts*
- Rétroactivité au 21 septembre 2012
 - *CCZSVFM et QMM*

Séances d'information et de consultation



Programme d'acquisition de propriétés

Version préliminaire pour information et consultation

Programme d'acquisition



CITOYENS ADMISSIBLES

- Tout propriétaire d'une résidence principale située dans la Zone A de Malartic (quartier sud)

Programme d'acquisition



OBJECTIFS

- Permettre aux propriétaires vulnérables de :
 - Vendre leur propriété plus rapidement
 - Vendre à juste prix :
 - Vendre à juste valeur marchande
 - Politique « on brise on paie »

Programme d'acquisition

LE PROGRAMME PRÉVOIT

- La création d'une Commission indépendante pour analyser les demandes et prioriser les propriétaires qui en ont le plus besoin
- L'acquisition, par Mine Canadian Malartic, des propriétés priorisées par la Commission
- Le remboursement, par Mine Canadian Malartic, de divers frais normaux déboursés par les propriétaires pendant le processus

Programme d'acquisition

FRAIS REMBOURSÉS AUX PROPRIÉTAIRES

- Services professionnels et frais de déménagement, jusqu'à un montant maximal de 10 000 \$, incluant :
 - Frais d'inspection et d'évaluation de la propriété
 - Frais de notaire
 - Frais liés à l'arrêt/reconnexion des services publics
 - Frais pour les déménageurs
 - Droits de mutation
 - Frais juridique
 - Etc.

Programme d'acquisition

Valeur moyenne des résidences quartier sud : 150 000\$

EXEMPLES DES FRAIS DE TRANSACTION	SCÉNARIO #1	SCÉNARIO #2
Achat	100 000 \$	200 000 \$
Revente	85 000 \$	175 000 \$

Frais reliés à l'acquisition:

Différence (achat-revente)	15 000 \$	25 000 \$
Frais de transaction (remboursement aux propriétaires, évaluation, inspections, agent...)	35 000 \$	40 000 \$
Rénovations (mise à niveau)	40 000 \$	35 000 \$
Coût de la commission indépendante	5 000 \$	5 000 \$
Coûts totaux de la transaction	95 000 \$	105 000 \$

Moyenne des frais de transaction : 100 000\$

Programme d'acquisition

EXEMPLES POUR LE NOMBRE D'ACQUISITIONS

NOMBRE D'ACQUISITIONS POSSIBLES	SCÉNARIO PRUDENT	SCÉNARIO OPTIMISTE
Budget 2016-2020	6 500 000 \$	6 500 000 \$
Moyenne des frais de transaction*	100 000 \$	72 500 \$
Nombre d'acquisitions 2016-2020	65	90

*Les frais de transaction incluent, entre autres:

- la différence entre le prix de d'achat et de revente
- les frais d'évaluations et d'inspection
- les frais remboursés aux propriétaires
- les coût de rénovation
- le coût de la commission indépendante
- etc.

Programme d'acquisition

ÉVALUATION DU BUDGET D'ACQUISITION

(basé sur la valeur moyenne d'une résidence à 150 000 \$)

- Budget estimé à **6,8 millions*** pour les opérations actuelles
- Budget estimé à **9,8 millions*** si l'extension est autorisée

- Pour les opérations actuelles de la mine
 - 2016-2018 : **45 maisons** X 150 000 \$ = 6,8 millions

- Si le projet d'extension est autorisé, s'ajoutent :
 - 2019-2020 : **20 maisons** X 150 000 \$ = 3 millions

Programme d'acquisition

1

Envoi des formulaires par les propriétaires

2

Analyse des demandes par la Commission et recommandation sur les propriétés à acquérir

- Objectif : donner la priorité aux propriétaires qui en ont le plus besoin

3

Inspection et évaluation de la valeur marchande des résidences

4

Promesse d'achat par Mine Canadian Malartic

Programme d'acquisition

COMMENTAIRES CLÉS DES PARTIES PRENANTES ET DES EXPERTS

Programme d'acquisition

- Revoir le programme dans l'ensemble
 - *CCZSVFM et QMM*
- Favoriser l'approche Niobec
 - *CCZSVFM et QMM*
- Crédibilité et indépendance de la Commission
 - *CCZSVFM, QMM et Comité d'experts*

Programme d'acquisition

COMMENTAIRES CLÉS DES PARTIES PRENANTES ET DES EXPERTS

Programme d'acquisition

- Augmenter les fonds disponibles pour l'acquisition
 - *CCZSVFM et QMM*
- Réévaluer l'utilisation du concept de la vulnérabilité
 - *CCZSVFM, QMM, AMQ et Comité d'experts*
- Inclure les locataires « vulnérables »
 - *CCZSVFM, QMM et Comité d'experts*

Revente des propriétés acquises

PRINCIPES DIRECTEURS

- Minimiser l'impact sur la valeur marchande des propriétés avoisinantes
- Être équitable pour :
 - les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre
 - les propriétaires qui sont en processus de vente
- Favoriser une mise en marché et vente rapide des propriétés acquises
- Ne pas démolir ou déplacer les résidences acquises, sauf lorsque l'état du bâtiment le justifie

Prochaines étapes



- Période de commentaires : 15 au 31 mai 2016
- Rencontres du groupe de travail : mai et juin 2016
- Mise en œuvre : été 2016

En résumé

1. Programme de compensations*

- Pour le passé
- Pour le quartier sud et nord
- 3 ans de rétroactivité

*variables selon la distance avec la mine

2. Programme d'acquisition de propriétés

- Accessible pour tous les propriétaires du quartier sud
- Priorisant les propriétaires vulnérables*

*priorisés par une commission indépendante