

# **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**

**15 mai 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 publique 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 vulnérables.

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 aux 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.



**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	MESURES DE PRÉVENTION, DE GESTION ET D'ATTÉNUATION DES IMPACTS.....	2
3	ZONES VISÉES PAR LES COMPENSATIONS ET L'ACQUISITION.....	4
4	PROGRAMME DE COMPENSATION DES IMPACTS ET DES INCONVÉNIENTS.....	5
4.1	Objectif .....	5
4.2	Aperçu .....	5
4.3	Citoyens admissibles .....	5
4.4	Modalités.....	6
4.5	Compensation offerte pour les impacts matériels.....	10
4.6	Compensation offerte pour les inconconvénients causant un dérangement .....	11
4.7	Valeur globale des compensations annuelles .....	12
4.8	Valeur des compensations rétroactives .....	13
5	PROGRAMME D'ACQUISITION DE PROPRIÉTÉS .....	14
5.1	Objectifs.....	14
5.2	Aperçu .....	14
5.3	Propriétaires admissibles .....	14
5.4	Commission d'analyse et de priorisation des demandes de propriétaires admissibles	15
5.5	Modalités.....	15
5.6	Exemple d'une séquence d'acquisition d'une propriété.....	20
5.7	Frais remboursés relativement au processus d'acquisition .....	21
5.8	Autres dispositions .....	22
6	PRINCIPES DE REVENTE DES PROPRIÉTÉS ACQUISES .....	23

# 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;
3. Un programme 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 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 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*.<sup>1</sup> 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 sautages.

Voici quelques exemples d'actions entreprises inscrites au plan :

- Qualité de l'air :
  - Mise en place d'un Comité interne 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 interne bruit
  - Faire identifier les sources de bruit dominant par des experts externes
  - 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
  - Conduire des arrêts sonores
  - Ralentir obligatoirement les véhicules en cas de vent sud

---

<sup>1</sup> La Politique « on brise, on paie » présentée à la section 5 du Guide est aussi une mesure de gestion des impacts sur les propriétés. Elle vise à s'assurer qu'un dommage à la propriété est assumé par MCM lorsqu'elle en est reconnue responsable.

- Sautages :
  - 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)

Préliminaire - Pour consultation

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

La carte suivante localise 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 sautages.





## 4 PROGRAMME DE COMPENSATION DES IMPACTS ET DES INCONVÉNIENTS

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

### 4.1 Objectif

Le Programme vise à offrir aux citoyens propriétaires et locataires admissibles de Malartic une compensation financière en contrepartie des impacts et des inconconvénients générés par les activités de la mine Canadian Malartic. De façon générale, le Programme n'a pas pour but d'enrichir ou d'appauvrir les citoyens. Il importe aussi que la remise de cette compensation aux citoyens s'effectue suivant un processus simple.

### 4.2 Aperçu

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

#### 1. Les impacts matériels :

- Il est présumé que les citoyens doivent davantage nettoyer leur piscine, mobiliers de jardin, etc., et donc effectuer des efforts supplémentaires pour maintenir leurs biens matériels propres ou en bon état

#### 2. Les dérangements causés par les poussières, les sautages et le bruit :

- Perte de jouissance, stress et fatigue

Les compensations varieraient en fonction de l'intensité des impacts mesurés et de la distance entre la mine Canadian Malartic et les résidences, afin que les montants versés aux citoyens soient équitables selon les impacts et inconconvénients mesurés. Les données de références utilisées sont celles de 2015.

### 4.3 Citoyens admissibles

Seraient désignés admissibles les propriétaires d'une résidence principale<sup>2</sup> et les locataires d'un appartement résidentiel demeurant à Malartic.<sup>3</sup>

La carte à la section 3 localise les trois zones qui sont considérées. Ces zones sont décrites ici-bas.

---

<sup>2</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](#)

<sup>3</sup> Les visiteurs saisonniers ne sont pas visés par le Programme de compensation.



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

Globalement, cette zone est délimitée :

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

#### 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

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<sup>4</sup>.

De plus, ne sont pas visés par le Programme de compensation les propriétaires de nouvelles habitations et les locataires d'immeubles locatifs qui auront été construits après le lancement du Programme de compensation, à moins que cette construction s'effectue en remplacement d'une habitation déjà existante.

### 4.4 Modalités

#### 4.4.1 Sources d'inconvénients considérées

Les trois sources d'inconvénients considérées sont :

1. La poussière;
2. Les sautages;
3. Le bruit.

---

<sup>4</sup> Le Groupe de travail comprend que ce point peut susciter des questions auprès des citoyens. Dans le doute, le Groupe de travail vous encourage à contacter l'équipe de relations avec la communauté de Mine Canadian Malartic.

#### 4.4.2 Rétroactivité

Le Programme de compensation serait rétroactif sur 3 ans à partir de sa date de mise en œuvre. Un montant forfaitaire associé aux impacts matériels et aux inconvénients serait prévu pour la période couvrant 3 ans<sup>5</sup>.

À partir de 2017, la compensation serait ensuite 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 inclusivement. Toutefois, des situations exceptionnelles telles que 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.

#### 4.4.4 Révision triennale du Programme de compensation

Une révision triennale du Programme de compensation serait effectuée en fonction de l'amélioration ou non de la performance environnementale de MCM. Les données comparatives de référence seraient celles liées aux impacts de MCM pour l'année 2015. Au moment de la révision, l'analyse de la performance environnementale inclurait les impacts et inconvénients additionnels liés au projet d'extension, le cas échéant. Les zones et les montants compensatoires pourraient ainsi faire l'objet d'une réévaluation.

#### 4.4.5 Indexation

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.

#### 4.4.6 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>6</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 17h00.

Lorsque la journée du 31 mars est un samedi ou dimanche ou un jour férié, les citoyens auraient jusqu'au jour ouvrable suivant à 17h00 pour présenter leurs pièces justificatives.

---

<sup>5</sup> Les citoyens ayant déménagé avant la date de mise en œuvre du programme pourraient bénéficier de la compensation rétroactive (proportionnellement au nombre de jours où ils étaient propriétaires/locataires pendant la période visée par la compensation rétroactive).

<sup>6</sup> Pour la compensation rétroactive, les citoyens admissibles auront jusqu'au 31 mars 2017 pour demander leur compensation.

Pièces justificatives demandées :

- Pour les propriétaires résidentiels : des preuves d'identité, de propriété et de résidence couvrant la période de compensation;
- Pour les locataires d'un logement résidentiel : des preuves d'identité et copie du bail ou relevé 31<sup>7</sup>, couvrant la période de compensation.

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

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

#### 4.4.7 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>8</sup>

#### 4.4.8 Lettre et avis publics

- a. Un avis public serait diffusé dans les journaux locaux et régionaux afin d'informer les citoyens ayant déménagé quant à la compensation rétroactive.
- 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.
- d. À la mise en œuvre du Programme de compensation, une lettre serait envoyée à tous les citoyens.

#### 4.4.9 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.

---

<sup>7</sup> Pour plus d'informations, voir le [Guide du relevé 31](#) de Revenu Québec.

<sup>8</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.

#### 4.4.10 Citoyens admissibles aménageant

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.

#### 4.4.11 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, dont les termes principaux seraient les suivants :

Transaction et quittance	
Compensation rétroactive	Compensation de l'année écoulée
Signataires	
- Les signataires sont les personnes majeures et aptes résidant dans la propriété. - Les signataires qui sont titulaires de l'autorité parentale signent également pour leurs enfants mineurs. - La transaction et quittance est signée par MCM.	
Responsabilité	
- La transaction et quittance est signée sans reconnaissance de responsabilité de MCM.	
Portée	
- La transaction et quittance couvrira une période de 3 ans. - La transaction et quittance porte sur tout dommage découlant des activités de MCM pendant cette période.	- La transaction et quittance couvre une seule année. - La transaction et quittance porte sur tout dommage découlant des activités de MCM pour l'année qui vient de s'écouler.
Dommages exclus	
- Tout dommage, incluant tout dommage à la santé, qui, au moment de la signature de la transaction et quittance, n'était pas connu par le signataire ou qui ne pouvait pas être raisonnablement connu.	
Conséquence	
- Aucun signataire ou leurs enfants mineurs ne pourront réclamer des dommages à MCM relativement aux activités couvrant la période de rétroactivité, sauf en ce qui concerne les dommages exclus.	- Aucun signataire ou leurs enfants mineurs ne pourront réclamer des dommages à MCM relativement aux activités de l'année qui vient de s'écouler, sauf en ce qui concerne les dommages exclus.

#### IMPORTANT :

- Le citoyen admissible **n'est jamais contraint de signer** une quittance pour les impacts et inconvénients relatifs aux activités futures de MCM.
- Le citoyen admissible **a toujours le choix de refuser la compensation** (et donc la quittance) et de prendre tout autre recours au sujet des dommages que cette compensation visait.

#### 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. Il est présumé que les propriétaires doivent effectuer des efforts supplémentaires pour maintenir leurs biens matériels propres ou en bon état comparativement aux locataires d'immeubles à logements.

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

Préliminaire - Pour

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

Les compensations liées aux inconvénients 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 inconvénients.

Ces compensations incluent les dérangements causés par :

- La poussière;
- Les sautages;
- Le bruit.

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

Inconvénients causant un dérangement	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire
Poussières	100 %		75 %		50 %	
	1 000 \$		750 \$		500 \$	
Sautages	100 %		40 %		20 %	
	400 \$		160 \$		-	
Bruits	100 %		55 %		27,5 %	
	400 \$		220 \$		-	
<b>Total</b>	<b>1 800 \$</b>		<b>1 130 \$</b>		<b>500 \$</b>	

#### 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 les 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	
	100 %		75 %		50 %	
<b>Poussières</b>	1 000 \$		750 \$		500 \$	
	100 %		40 %		20 %	
<b>Sautages</b>	400 \$		160 \$		-	
	100 %		55 %		27,5 %	
<b>Bruits</b>	400 \$		220 \$		-	
<b>Total</b>	<b>2 800 \$</b>	<b>2 300 \$</b>	<b>1 880 \$</b>	<b>1 505 \$</b>	<b>1 000 \$</b>	<b>750 \$</b>



#### 4.8 Valeur des compensations rétroactives

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

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 \$

Préliminaire - Pour consultation

## 5 PROGRAMME 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 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 marchande de leur propriété en raison des activités de MCM, si applicable.
  - Suite à l'analyse de la désuétude économique des transactions effectuées à Malartic entre 2005 et 2016, le constat est que l'augmentation des valeurs marchandes est aussi importante au Sud qu'au Nord<sup>9</sup>.

### 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

Serait désigné admissible, tout propriétaire d'une résidence principale<sup>10</sup> située dans la zone A de Malartic, telle qu'illustrée sur la carte à la section 3 du présent document.

#### 5.3.1 Limite et exclusion

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

---

<sup>9</sup> Voir document sur la désuétude économique. Richard LaHaye, 11 mai 2016.

<sup>10</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](#)

et accepté contractuellement le caractère normal des inconvénients occasionnés par les activités de MCM ou de son prédécesseur ne sont pas admissibles<sup>11</sup>.

## 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 vulnérables, selon la définition et les critères qui auront été retenus
  - En suivant des lignes directrices qui auront fait l'objet d'une consultation avec le milieu
  - En rencontrant les propriétaires requérants si elle le juge nécessaire
- 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.

## 5.5 Modalités

### 5.5.1 Durée et fin du Programme

Le *Programme d'acquisition de propriétés* serait déployé dès cet été 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.

---

<sup>11</sup> Le Groupe de travail comprend que ce point peut susciter des questions auprès des citoyens. Dans le doute, le Groupe de travail vous encourage à contacter l'équipe de relations avec la communauté de Mine Canadian Malartic.

### 5.5.2 Indexation

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>12</sup>.

La pièce justificative demandée serait le titre de propriété.

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.

---

<sup>12</sup> [www.canadianmalartic.com/](http://www.canadianmalartic.com/) et <http://comitesuivicm.org/>

#### 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.

Cette ressource aurait aussi le mandat de s'assurer que les propriétaires potentiellement intéressés par le Programme d'acquisition de propriétés soient informés de sa raison d'être et de ses modalités.

#### 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*.

#### 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 :

- Budget estimé à **6,8 millions** pour les activités actuelles et à **9,8 millions** si l'extension est autorisée
- Pour les activités actuelles de la mine :
  - 2016 : 3,8 millions = minimum 25 maisons<sup>13</sup>
  - 2017 : 1,5 millions = minimum 10 maisons
  - 2018 : 1,5 millions = minimum 10 maisons
- Si le projet d'extension est autorisé, s'ajoutent :
  - 2019 : 1,5 millions = minimum 10 maisons
  - 2020 : 1,5 millions = minimum 10 maisons

---

<sup>13</sup> Le coût moyen des maisons a été estimé à 150 000\$.

Dans l'éventualité où l'enveloppe budgétaire annuellement allouée serait épuisée, MCM diffuserait un avis public pour en informer tous les propriétaires admissibles. Une lettre recommandée serait aussi envoyée à chaque propriétaire ayant déjà déposé une requête.

#### 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 la recommandation, 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>14</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 d'inspection.

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

La Politique s'appliquerait lorsque l'inspecteur en bâtiments conclurait que la structure du ou des bâtiments de la propriété est détériorée et que les activités de MCM en seraient la cause potentielle.<sup>15</sup> À ce moment, un expert en structure de bâtiments nommé par les parties (MCM et propriétaires) serait mandaté afin d'établir si les activités de la mine ont contribué à accélérer

---

<sup>14</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>15</sup> Les délais potentiels associés à cette étape ne sont pas inclus au processus présenté.

la détérioration de l'état physique d'un bâtiment.<sup>16</sup> Si tel est le cas, les évaluateurs agréés embauchés par MCM et le propriétaire admissible devront considérer cet élément dans leur évaluation.<sup>17</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. Mis en place le *Programme de compensation des impacts et des inconvénients*;
2. Contribué à accélérer la détérioration de l'état physique du ou des bâtiments (le cas échéant).

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

---

<sup>16</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 accélère la détérioration. Ceci a pour effet de les détériorer autrement que par l'usure normalement attribuable à l'activité humaine.

<sup>17</sup> Cette politique, actuellement en élaboration, 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.



d'acquisition versé par MCM pour la résidence correspondrait à la moyenne des valeurs marchandes établies dans les deux rapports d'évaluation ayant la valeur la plus rapprochée.<sup>18</sup>

#### 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.

Tous les éléments ayant fait partie de l'évaluation devraient être inclus au moment de l'achat par MCM.<sup>19</sup>

#### 5.5.14 Déménagement du propriétaire

La date exacte de clôture de la transaction serait choisie par le propriétaire vendeur. 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. Une situation extraordinaire pourrait amener les parties à s'entendre mutuellement pour modifier la date de clôture de la transaction.

#### 5.5.15 Condition et quittance

Toute vente sera conditionnelle à la signature par le propriétaire vendeur d'une quittance standard, complète et finale, selon des termes agréés par MCM.

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

Le scénario présenté est le plus long 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.

---

<sup>18</sup> Si dans le cadre d'un processus d'évaluation une propriété est jugée insalubre et est considérée un risque à la santé des occupants, MCM annulera le processus et contactera directement les instances concernées afin qu'elles s'assurent d'offrir le soutien nécessaire aux occupants.

<sup>19</sup> À titre d'exemple : spa, mobiliers, luminaires, etc.

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 l'éligibilité du propriétaire 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		
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	15 jours	25 janvier 2017
16. MCM envoie une promesse d'achat au propriétaire		
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 \$. Ceci inclurait notamment, mais sans si 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

MCM et 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.

## 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 revendre la propriété à 50% de sa valeur marchande
4. Favoriser une mise en marché et vente diligente des propriétés acquises;
5. Ne pas démolir ou déplacer les résidences acquises, sauf lorsque l'état du bâtiment le justifie.