



Malartic, le 20 juillet 2016

TRANSMISSION PAR COURRIEL

M. Maxandre Guay Lachance  
Coordonnateur du secrétariat de la commission  
Édifice Lomer-Gouin  
575, rue Saint-Amable, bureau 2.10  
Québec (Québec) G1R 6A6

**Objet :**           Projet d'agrandissement de la mine aurifère Canadian Malartic et de déviation de la  
route 117 à Malartic  
**Éléments de rectification, partie II de l'audience publique du BAPE**

Monsieur Guay Lachance,

Vous trouverez joints à la présente les rectificatifs de la mine Canadian Malartic aux mémoires déposés dans le cadre du mandat en cours. Veuillez prendre note que, compte tenu que les transcriptions ne sont pas toutes encore disponibles, nous nous réservons le droit de déposer des rectificatifs additionnels suite à leur lecture.

Nous demeurons disponibles pour répondre à toute question de la Commission.

Je vous prie d'agréé, Monsieur Guay Lachance, l'assurance de notre sincère considération.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Christian Roy".

Christian Roy, ing.  
Directeur de projet Extension de Canadian Malartic et déviation de la 117

p.j. (1)

**Rectificatifs relatifs aux mémoires déposés les 12 et 13 juillet 2016**

1- Mémoire DM28

**Mémoire de M. Guy Morissette**

[...] Le coût du réaménagement de rue Royale : intersection de la rue Royale et de la rue La Salle, le carrefour giratoire et l'éclairage de la rue Royale a été assumé par les citoyens via leurs taxes.

Rectificatif :

Il est faux de mentionner que l'ensemble des travaux cités ci-haut a été assumé par les citoyens de Malartic via leurs taxes. Les coûts d'aménagement de la rue Royale (éclairage de la rue et modification de 7 intersections), de plus que l'aménagement du carrefour giratoire à la sortie nord de la ville de Malartic, étaient partagés entre divers partenaires dont la Ville de Malartic et la mine Canadian Malartic. Si la Commission le jugeait pertinent, nous sommes convaincus que la Ville de Malartic serait en mesure de donner plus de détails sur le montant total des travaux et sur le partage de la facture entre ces divers partenaires.

2- Mémoire DM32

**Mémoire de Me Nicole Kirouac**

[...] et faire une mise au point relativement aux informations erronées transmises par le promoteur du projet, lors des audiences du 14, 15 et 16 juin dernier à Malartic, sur la deuxième période d'acquisition de maisons par Osisko/Canadian Malartic en 2012. (DA12) Jamais la minière n'a fait l'acquisition et démolit 44 maisons pour construire un parc. Jamais la construction d'un parc n'a fait partie du projet minier. C'est plutôt devant son incapacité à rencontrer les normes sur les décibels que la minière s'est engagée à respecter le Décret initial d'août 2009 que la minière a négocié avec la ville et les ministères impliqués un changement de zonage afin de lui permettre de demander une modification au Décret et ainsi faire hausser les normes sur les décibels. La ville, si elle a fait le choix de la minière et non de ses citoyens, ne voulait pas être en reste et à exiger un parc pour y trouver son compte en valeur foncière. Une construction conforme au nouveau zonage. À la même période, la mobilisation des citoyens du quartier sud était à son maximum et ceux-ci exigeaient rien de moins que la minière Osisko les achète. Il y aurait long à écrire sur les modes d'acquisition. Très loin du petit tableau présenté par le promoteur. En fait, un confrère et un consoeur parmi les plus compétents et aguerris du Barreau de l'Abitibi-Témiscamingue que j'avais réussi à convaincre d'embarquer sur ce qui devait être une négociation en auraient long à dire sur ce chapitre. En fait, non ils auraient peu à dire car il n'y a pas eu de négociations et tous les deux se sont retirés devant l'attitude cavalière de la minière. Aussi, laisser sous-entendre que c'est pour créer et donner un parc aux citoyens, c'est nier et vouloir oublier la pénible bataille de plus de cinq ans qu'ont eu à livrer les citoyens du Regroupement des citoyens du quartier sud de Malartic pour enfin vendre leur maison à

Osisko/Canadian et quitter Malartic. Eux et moi n'avons rien oublié. Certaines auraient souhaité en témoigner mais une entente les oblige au silence.

Rectificatif :

Contrairement aux allégations mentionnées dans cet extrait de mémoire, les motifs réels des modifications que nous avons demandées à ce moment sont clairement indiqués dans les documents transmis au MDDELCC relativement à ces modifications. La mine Canadian Malartic a toujours été transparente au sujet de ces motifs, lesquels sont également résumés à la réponse 37 de la série de question DQ7, déposée le 6 juillet 2016 à la Commission dans le cadre du mandat en cours.

De plus, nous avons constaté, à la lecture de tous les mémoires, qu'à plusieurs reprises il était fait mention de faits erronés concernant la fréquence de nos sautages et la valeur marchande des résidences situées dans divers quartiers de la ville de Malartic. Sans revenir sur chacun des mémoires en question, nous souhaitons déposer de l'information, ainsi qu'un document à la Commission, à savoir :

- 1- Le nombre de jours durant les années 2015, 2014 et 2013 où nous avons effectué 2 sautages, 1 sautage et aucun sautage. Voir le tableau ci-dessous :

Année	Nombre de jours dans l'année avec 2 sautages	Nombre de jours dans l'année avec 1 sautage	Nombre de jour dans l'année sans sautage
<b>2015</b>	77	153	135
<b>2014</b>	64	173	128
<b>2013</b>	74	148	143

- 2- Le résumé de l'étude de Monsieur LaHaye, daté du 2 juin 2016, fait ressortir certains constats quant à la valeur marchande des résidences, la désuétude économique, ainsi que le temps de vente des résidences dans la ville de Malartic. Voir l'annexe A ci-jointe.

## **Annexe A**



Montréal, le 2 juin 2016

M Cédric Bourgeois  
Transfert  
Environnement et Société  
1000, rue du Haut-Bois Nord  
Sherbrooke, Québec  
J1N 3V4

Monsieur,

La présente fait suite aux documents préparés par notre firme, ayant servi de base à la présentation tenue le 15 mai dernier lors de la tenue des séances d'information sur la proposition de guide de cohabitation visant l'atténuation et la compensation des impacts et l'acquisition de propriétés à Malartic.

Nous avons résumé en quelques lignes les constats de notre étude afin de produire un sommaire de nos analyses et conclusions portant principalement sur la mesure de la désuétude économique pouvant affecter les valeurs des propriétés situées dans divers secteurs de la ville de Malartic.

Nous avons examiné les transactions de ventes de maisons unifamiliales, effectuées par des courtiers immobiliers que l'on retrouve sur la base de données Centris de la FCIQ, pour la période 2005 à 2007, soit avant l'entrée en exploitation de la mine, par rapport au marché actuel 2014-2016. Le territoire de la ville a été segmenté selon 3 secteurs prédéterminés tel que contenus au guide de cohabitation précédemment mentionné. Ces trois secteurs sont : A : entre de la mine et le chemin de fer, B : entre le chemin de fer et la rue des Pins, C : au nord de la rue des Pins.

Nous avons aussi compilé l'ensemble des transactions conclues entre le début de 2005 et avril 2016 afin de dégager les tendances relatives à la durée de mise en marché afin d'identifier les délais de vente requis afin de disposer d'une propriété sur le marché local.

Nous avons finalement consulté une étude préparée par KPMG en 2012 traitant des impacts économiques locaux et régionaux, afin d'illustrer l'évolution de la valeur des propriétés résidentielles sur le marché régional.

Voici un sommaire de nos constats :

- Historiquement, la moyenne des valeurs marchandes des résidences situées à Malartic est plus basse que la moyenne observée pour les résidences de la MRC de La Vallée de l'Or sur toute la période de référence;
- L'augmentation des valeurs moyennes entre les périodes 2005-2008 et 2009-2012 à Malartic a été plus rapide que celle de la MRC de La Vallée de l'Or, 125,9% pour Malartic par rapport à 55,3% pour la MRC;
- Malgré cette hausse, les valeurs marchandes à Malartic sont toujours plus basses que la moyenne de la MRC de La Vallée de l'Or de l'ordre de 26,8% en 2009-2012;
- De 2005 à 2016, la progression annuelle des prix de ventes des maisons unifamiliales a été de 6.8% pour la zone A, de 7,0 % pour la zone B et de 7.5 % pour la zone C. On peut donc en conclure que les prix ont progressé un peu moins rapidement pour les propriétés situées à proximité de la mine;

CAPITAL RLH INC.

4900 boulevard de l'Assomption, Suite 510, Montréal (Québec) H1T 0A2

Téléphone et Télécopieur : (514) 322-2146 • [info@capitalrlh.com](mailto:info@capitalrlh.com)



- En 2005-2007, l'écart entre le prix de vente des maisons unifamiliales était de 27,2 % entre les zones A et B et en 2014-2016 cet écart était de 30,3 %;
- En 2005-2007, l'écart entre le prix de vente des maisons unifamiliales était de 61.5 % entre les zones A et C et en 2014-2016 cet écart était de 71.8 %;
- Le délai de vente moyen pour la période de 2014-2016 est moins long pour la Zone A, soit 87 jours comparativement à 96 jours pour la Zone B et à 156 jours pour la Zone C;
- Le délai de vente moyen pour la période complète de 2005-2016 est plus long pour la Zone A, soit 125 jours, comparativement à 81 jours pour la Zone B et 102 jours pour la Zone C;
- Donc avant l'entrée en exploitation de la mine, les maisons unifamiliales situées en zone A se vendaient déjà dans un délai plus long que celles situées en zone B, mais actuellement elles se vendent dans un délai plus court;
- Par contre si l'on regarde toute la période combinée 2005-2016, le délai de vente moyen des maisons de la zone A est de 125 jours, de 81 jours pour la zone B, et de 102 pour la zone C ;

Le marché immobilier n'étant pas parfait il nous a été quand même possible de dégager certaines conclusions : la progression a été à peu près la même pour tous les secteurs et que dans les faits, une faible désuétude économique peut s'appliquer dans le secteur A mais que cette différence peut difficilement être démontrée par les résultats obtenus. La progression des prix de vente est à toute fins identiques dans les secteurs A et B pour les années étudiées.

Les délais de vente devraient continuer à être un peu plus longs pour les résidences du secteur A en fonction de la tendance historique observée et comparativement à l'évolution des valeurs des résidences de la MRC de la Vallée de l'Or en général, les valeurs des propriétés situées sur le territoire de la ville de Malartic ont connu un rattrapage au cours de la dernière décennie.

Cela nous amène à conclure que la présence de la mine a eu un impact positif sur les prix de vente des propriétés de Malartic en général lorsqu'on regarde l'évolution des prix de vente des résidences de Malartic par rapport à l'évolution des prix de vente de la région.

N'hésitez pas à nous contacter pour toutes questions au sujet de la présente.

Bien à vous,

Richard LaHaye  
B.A.A., DCF, É.A.